



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



NATIONALE
STADT
ENTWICKLUNGS
POLITIK

stadt:pilot spezial

**Offene Räume in der Stadtentwicklung
Leerstand - Zwischennutzung - Umnutzung**

**Nationale Stadtentwicklungspolitik:
Eine Gemeinschaftsinitiative von
Bund, Ländern und Gemeinden**

Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen
Wohnen Stadt Land www.bmvbs.de Verkehr Mobilität Bauen Wohnen
Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität



Aus Gründen der Lesegewohnheit und der sprachlichen Vereinfachung wird bei Personen die männliche Substantivform verwendet, wenn keine geschlechtsneutrale Formulierung möglich ist. Gemeint sind immer beide Geschlechter.

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,



die Attraktivität unserer Städte beruht ganz wesentlich auf ihren zum Teil über Jahrhunderte gewachsenen Strukturen. Für jede Generation stellt sich die Aufgabe neu, diese zu erhalten und für eine lebendige städtische Zukunft weiterzuentwickeln. Dass dies kein Selbstläufer ist, weiß jeder, der sich Gedanken über das Leben in unseren Städten macht.

Wohnen, Arbeiten und städtisches Leben unterliegen einem permanenten Wandel und sich beständig verändernden Nutzungsanforderungen. Seinen Ausdruck findet dieser Strukturwandel nicht zuletzt in Leerständen. Leer stehende Gebäude oder gar Gebäudeensembles empfinden die meisten Menschen in ihrem Stadtbild zu Recht als klaffende Wunden. Die Entwicklung von Strategien zum Umgang mit Leerständen zählt damit zu den wesentlichen Aufgaben moderner Stadtentwicklungspolitik.

Umbau, Neu- und Nachnutzung einzelner Gebäude sind alles andere als eine triviale Aufgabe. Das gilt für ein altes Fachwerkhhaus, das an die Anforderungen heutigen Wohnens anzupassen ist, ebenso wie für die Nachnutzung eines Industriedenkmal-Komplexes als Zentrum moderner Dienstleistungen oder Kulturangebote. Unser Bundesministerium unterstützt deshalb die Bewältigung dieser Aufgabe mit zielgenauen Instrumenten. Allen voran mit unserer Städtebauförderung und den dort verankerten Stadtumbauprogrammen, die das Thema Leerstand zum Bestandteil der Stadtentwicklung gemacht haben. Leerstände betreffen dabei nicht nur Wohnungsbestände und Industriebrachen, sondern längst auch städtische Einzelhandelslagen und den ländlichen Raum.

Die Entwicklung von Zwischen-, Um- und Nachnutzungskonzepten für leer stehende Gebäude ist umso erfolgreicher, je mehr sie von der Kreativität und dem Engagement der Menschen vor Ort getragen wird. Eigentümer, Gewerbetreibende, Vereine, aber vor allem die Bürgerinnen und Bürger vor Ort sind deshalb als Partner bei Erhalt und Nachnutzung leer stehender Bauten unverzichtbar. Die hier im „stadt:pilot spezial“ vorgestellten Beispiele belegen das eindrucksvoll.

Dieses Partnerschaftsmodell ist zudem nicht zuletzt Leitgedanke unseres „Weißbuch Innenstadt“ oder unseres Förderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“, mit denen wir neue Impulse für die Einbindung bürgerschaftlichen Engagements in die Stadtentwicklungspolitik fördern wollen. Auch viele Pilotprojekte der Nationalen Stadtentwicklungspolitik oder die neuen ExWoSt-Forschungsfelder „Jugend belebt Leerstand“ und „Innovationen für Innenstädte“ setzen ausdrücklich auf das Engagement vor Ort.

Wir brauchen die Erfahrungen und Erkenntnisse aus Projekten, in denen auch einmal neue Dinge ausprobiert werden. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen mit diesem „stadt:pilot spezial“ viele neue Anregungen – auch für Ihre eigenen Projekte.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Ramsauer', written in a cursive style.

Dr. Peter Ramsauer, MdB
Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Inhalt

Stadtentwicklung als offenes Projekt	4
Leerstand und Umnutzung – Normalfall der europäischen Stadt im Wandel	8
Leere Gebäude – offene Räume – neue Möglichkeiten	10
Das Konzept der Offenen Räume	
Offene Räume – offene Prozesse	12
Trägermodelle – so viel Organisation muss sein	14
Akteure in Offenen Räumen	16
Wilde Hühner in der Baulücke!	18
Informelle Raumnutzung als Partizipation von Stephan Willinger	
Junge Menschen als kreative Stadtmacher	19
„Don Quijote gegen städtische Windmühlen“	20
Offene Räume und die Rolle der Stadtplanung von Martina Baum	22
Impressionen in Wort und Bild	24
Werkstattgespräch „Strategien zum Umgang mit Leerstand in der Stadtentwicklung“	
Zwischennutzung im angespannten Markt von Philipp Klaus	26
Vom Improvisateur zum professionellen Agenten für Nutzungsentwicklungen	28
Zwischennutzungsradeln	30
Sicherungsmaßnahmen – Entwicklungschancen offenhalten	32
Städtebauförderung – Eigentümermobilisierung in Arnstadt	33
Die Standortinitiative Sonnenberg: Eigentümer als Quartiersentwickler	34
Umgang mit innerstädtischen Leerständen	37
Forschungsfeld „Innovationen für Innenstädte“	
Zwischennutzung ff. von Klaus Overmeyer	38
Nachgefragt – Braucht die „kreative Stadt“ neue rechtliche Regeln?	40
Von Pionieren, die angekommen sind	42
Mehr als nur verwalten – Stadtentwicklungspraxis in Leipzig	44
Zum Nachlesen	48

Editorial

Wer nach erfolgreichen Verfahren und Prozessen für Zwischen- und Umnutzungen sucht, findet in den Städten Deutschlands eine Reihe von guten Beispielen. Das kommt nicht von ungefähr. Besondere Herausforderungen des strukturellen und demografischen Wandels haben viele Städte, aber auch Immobilieneigentümer und eine ganze Reihe weiterer Akteure in den vergangenen zwei Jahrzehnten förmlich gezwungen, neue Lösungen für den Umgang mit leer stehenden Gebäuden zu finden. Früher als in den meisten anderen Ländern der EU wurden Experimente gewagt, aus denen eine Reihe innovativer Lösungen entstanden ist. Allen gemein ist, dass ihre Verfahren jenseits der herkömmlichen Stadterneuerungspraxis verlaufen. Ihre Besonderheiten und die daraus entstehenden Möglichkeiten genau zu untersuchen, ist für die Zukunftsfähigkeit der Städte – nicht nur in Deutschland – wichtig.

Auch unter den Pilotprojekten der Nationalen Stadtentwicklungspolitik finden sich einige, die Verfahren für die Zwischen- und Umnutzung von leer stehenden Immobilien experimentell weiterentwickelt haben oder noch weiterentwickeln. Es lag deswegen auf der Hand, ein Werkstattgespräch für „Strategien zum Umgang mit Leerstand in der Stadtentwicklung“ zu veranstalten. Ziel dieses neuen Transferformats der Nationalen Stadtentwicklungspolitik ist es, die Übertragbarkeit von Ansätzen zu untersuchen, aber auch Punkte festzustellen, durch die das jeweilige Themenfeld Verbesserung erfahren kann. Die spannenden Erkenntnisse, zu denen Projektvertreter und Experten aus dem In- und Ausland vom 22. bis 24. September 2011 in der „Hauptstadt der Zwischennutzung“, Leipzig, vorgedungen sind, bilden die Grundlage für diese zweite Ausgabe des *stadt:pilot spezial*. Sie wurden weiterentwickelt – einiges konnte erst im Anschluss detailliert geklärt werden, den einen oder anderen Punkt galt es zu präzisieren.

Der Titel dieser Ausgabe „Offene Räume in der Stadtentwicklung“ unterstreicht dabei nicht nur den experimentellen Charakter der Projekte. Eine wichtige Erkenntnis war es, Leerstand – ob nun in Form von Gebäuden oder Flächen – nicht per se als Belastung zu begreifen, sondern geradezu als Notwendigkeit für die lebendige Fortentwicklung der europäischen Stadt. Für alle, aber insbesondere für prosperierende Städte bedeuten Zwischennutzungen eine zentrale Möglichkeit, städtische Vielfalt zu erhalten und zu fördern. Die Beiträge im *stadt:pilot spezial* reichen von spezifischen Projekterfahrungen über Anmerkungen zu zentralen Zwischen- und Umnutzungsthemen bis zu Empfehlungen für Akteure, die vergleichbare Projekte umsetzen möchten. In einigen Beiträgen wird zudem deutlich, wie die Erkenntnisse für die Stadtentwicklung allgemein wirksam werden können beziehungsweise wie sie es zum Teil schon sind.

Wir wünschen viel Spaß beim Lesen!

Stadtentwicklung als offenes Projekt

Die Nationale Stadtentwicklungspolitik versteht sich als Plattform, um Vorgehensweisen experimentell zu erproben. Dr. Oliver Weigel ist im BMVBS zuständig für die Nationale Stadtentwicklungspolitik. Mit ihm sprach *stadt:pilot spezial* über Um- und Zwischennutzungen im Hinblick auf die Chancen für eine stärker kooperativ und bürgerschaftlich getragene Quartiersentwicklung.



Dr. Oliver Weigel bei der Eröffnung des Werkstattgesprächs in Leipzig.

stadt:pilot spezial: Herr Dr. Weigel, mit Blick auf das Werkstattgespräch „Strategien zum Umgang mit Leerstand in der Stadtentwicklung“, welche Erkenntnisse nimmt das BMVBS zum Thema „Leerstandsentwicklung“ aus den Pilotprojekten der Nationalen Stadtentwicklungspolitik mit?

Dr. Oliver Weigel: Zunächst: Für den Erhalt der Funktionsfähigkeit unserer Städte unter den Bedingungen von Konversion, Struktur- oder demografischem Wandel müssen wir uns mit den Themen Zwischen- und Umnutzung auseinandersetzen. Die Problemerkennung ist vor Ort am größten, hier werden auch „passgenaue“ Ideen entwickelt. Unser Ziel ist es, die lokalen Initiativen dabei zu unterstützen, ihre Ideen umzusetzen und anschließend die dort gewonnenen Erkenntnisse weiter zu verbreiten. Beispiel HausHalten in Leipzig (siehe S. 42): Das war zunächst ein lokales Thema. Das Interesse des Bundes ist es hier, zu fragen: Inwieweit sind die Ansätze übertragbar? Ähnliches gilt für das Projekt „Probewohnen“ in Görlitz, eines meiner Lieblingsprojekte, das von engagierten Leuten vor Ort entwickelt wurde und nun Nachahmer in anderen Städten findet. In diesem Zusammenhang läuft unsere Stadtentwicklungspolitik auch darauf hinaus, den Kommunen einen Pool von Ideen und oftmals niedrigschwelligen Instrumenten zur Verfügung zu stellen. Zumeist steht keine Kommune vor einem Problem alleine und muss das Rad neu erfinden.

stadt:pilot spezial: Stehen die neuen, bürgerschaftlichen

Projekte für ein Modell einer alternativen Stadtentwicklung?

Weigel: Nein, das ist nicht so neu und ungewöhnlich, wie es heute vielleicht scheint. Der Bürgerbegriff ist in der deutschen Stadtentwicklung sowohl rechtlich wie auch historisch schon immer ganz zentral gewesen. Hamburg, Frankfurt oder Leipzig sind Städte,

deren Entwicklung ganz maßgeblich von ihrer Bürgerschaft geprägt wurde. Nach einer Zeit, in der immer mehr Aufgaben auf „den Staat“ übergegangen sind, sehen wir jetzt wieder verstärktes Engagement von Menschen für die Entwicklung ihrer Stadt und ihres Quartiers. Das hat sicherlich auch mit den in den vergangenen beiden Jahrzehnten in vielen Städten zu beobachtenden problematischen Situationen zu tun.

Es geht aber nicht darum, in solchen Problemsituationen Verantwortung auf die Bürger abzuwälzen. Was ich für weitaus wichtiger halte, ist, dass mit diesem aus der Bevölkerung heraus entstehenden Problembewusstsein dazu beigetragen wird, dass die Bürger gewissermaßen als Fachleute wahrgenommen und entsprechend eingebunden werden. Tatsache ist, dass die Bürger das beste Gespür für die Stadtteile haben, in denen sie leben.

stadt:pilot spezial: Mal abgesehen davon, dass sich die Arbeitsweisen der kommunalen Verwaltung durch die verstärkte Einbindung der Bürger verändern – birgt das nicht die Gefahr von Einseitigkeit?

Weigel: Sicherlich muss man vor Verallgemeinerungen warnen. Nicht alles, was in zivilgesellschaftlicher Verantwortung entsteht, ist automatisch gut für das System Stadt. Wir haben es oft mit einer massiven Artikulation und Durchsetzung von Partikularinteressen zu tun. Es ist eine Aufgabe der öffentlichen Hand, die erforderliche moderierende Rolle noch viel stärker zu übernehmen und die Interessen von Akteursgruppen zu koordinieren und zwischen ihnen zu vermitteln. Im Vergleich zu der Zeit, in der Stadtentwicklung im damaligen Sinne sich noch vornehmlich auf die klassische Angebotsplanung konzentrierte, ist dies sicher eine sehr herausfordernde Aufgabe für die



Beim Pilotprojekt „Probewohnen“ wurden leer stehende Wohnungen als möblierte Musterwohnungen wochenweise vermietet, um Interessenten von Wohnqualitäten in innerstädtischen Altbauten zu überzeugen.

Verwaltung. Das gilt natürlich in besonderer Weise für die oft komplexen Situationen in der „gebauten Stadt“.

stadt:pilot spezial: Sollten die Kommunen zum Aufbau solcher Stadtentwicklungsverfahren noch stärker ermutigt werden?

Weigel: Es gibt Städte, in denen Politik und Verwaltung explizit schon auf solche Ansätze setzen, und es gibt andere Städte, in denen das vor allem aus der Bürgerschaft selbst artikuliert wird. Im Pilotprojekt „Bürgergruppe für den Erhalt Wanfrieder Häuser“ haben Bürger und Bürgermeister gemeinsam einen ungewöhnlichen Ansatz zur Vermarktung ihrer leer stehenden Fachwerkhäuser entwickelt. Entscheidend daran ist, dass es dort eine Menge engagierter Leute gibt, die das einfach angepackt haben,

und Verwaltung und Politik sind selbst aktiv mit eingestiegen. Städte und Gemeinden stehen im Wettbewerb. Die Menschen in Wanfried haben das wie viele weitere in anderen Städten auch erkannt. In diesem Wettbewerb gewinnt nach meiner Meinung der an Boden, der auf die Qualität der vor Ort entwickelten Ideen setzt und Probleme nicht verschweigt, sondern sie offen angeht und eben gemeinsam Problemlösungskompetenz entwickelt.

stadt:pilot spezial: Wanfried und vergleichbare Städte sind stark von demografischen und strukturellen Veränderungen betroffen. Manchmal scheint aufgrund der sozial und ökonomisch schwierigen Lage einer Stadt der Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität für den einzelnen Bürger dann gar nicht mehr sichtbar zu werden.

Weigel: Das sehe ich nicht so. Wenn sich eine schrumpfende Stadt in einer Konkurrenzsituation mit ihrem Umland behaupten muss, dann entstehen gerade aus diesen kooperativen Verfahren typisch städtische Qualitäten, die den monostrukturierten Siedlungen auf der grünen Wiese überlegen sind. Und das spüren dann auch alle.

stadt:pilot spezial: Ob Grebenstein, Chemnitz oder München – leer stehende, für ihre frühere Funktion nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz gibt es überall. Was können Städte mit so ganz unterschiedlichen Rahmenbedingungen voneinander lernen?

Weigel: Dass wir in Deutschland noch weitaus mehr als bisher schon vernetzt arbeiten sollten. Das Beispiel München zeigt ja auch, dass sich das, was wir hier besprechen, nicht nur auf schrumpfende Städte, sondern durchaus auch auf solche in



Im Münchener Pilotprojekt „Stadt kreativ denken“ sollen die Qualitäten vorhandener Zwischennutzungen zur Entwicklung des ca. 20 ha großen Gesamtareals als Quartier für Wohnen, Arbeiten, Kultur, Kunst und Wissenschaft bei hohem Nachfragedruck genutzt werden. Zwei ehemalige Industriegebäude sollen dabei zum Nukleus werden.





Umnutzung aktiv. Die Wanfrieder Bürger packen selbst mit an, wenn es darum geht, die wertvollen Fachwerkhäuser der Stadt für die Zukunft zu sichern. Hier entstehen Räume, die zukünftig der „Bürgergruppe für den Erhalt der Wanfrieder Häuser“ für Beratung und Öffentlichkeitsarbeit zur Verfügung stehen werden.

Wachstumsregionen bezieht. Ziel ist es, kreative und engagierte Köpfe in der Stadt zu halten und ihnen Raum zur Entfaltung zu geben. Die Städte müssen zudem alle gleichermaßen erreichen, um die Potenziale all der Akteure zu nutzen, die, ohne explizit „Stadtentwickler“ zu sein, die Entwicklung der Städte beeinflussen oder gar prägen. Hier nenne ich die klassischen Gruppen Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur oder den sozialen Bereich. Natürlich ist das nicht neu. Aber es gibt noch viel Handlungsbedarf. Da können wir von den USA oder Großbritannien viel lernen. Gerade in den USA, wo eine staatliche Förderlandschaft in der Stadtentwicklung weitgehend fehlt, sind diese Potenziale von besonderer Bedeutung und die Kooperationsformen erprobt.

stadt:pilot spezial: Können Sie das noch etwas ausführen?

Weigel: Wir haben erheblichen Nachholbedarf bei der Frage, wie man andere Akteurskonstellationen und insbesondere die Bewohnerschaft vor Ort in der Stadtentwicklung mitnimmt. Deswegen bin ich sehr froh, dass wir im vergangenen Jahr das Memorandum zur Zusammenarbeit mit den Vereinigten Staaten unterzeichnet haben. Dieser Erfahrungsaustausch ist trotz der kaum vergleichbaren Rahmenbedingungen ein wichtiger Pfeiler der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Die USA sind sehr interessiert daran zu lernen, wie wir die Zusammenarbeit in einem föderalen Staat organisieren, und wir möchten im Gegenzug noch mehr aus der Praxis der „Community Organizing“-Prozesse erfahren.

stadt:pilot spezial: Bleiben wir beim internationalen Vergleich. Mit Blick auf die Stadt- und Quartiersentwicklung, wo glauben Sie steht Deutschland da insgesamt?

Weigel: Wenn man es aus der Gesamtschau betrachtet, stehen wir ziemlich gut da. Der Diskurs über Stadtentwicklung wurde sowohl in einer hohen Qualität als auch in einer ziemlich großen Breite und mit einem hohen Grundkonsens geführt. Es ist ein großer Vorteil, dass für städtische Themen eigentlich über die Parteigrenzen hinweg ein hohes Maß an Übereinstimmung besteht. Das sieht man auch an der vertrauensvollen Zusammenarbeit der unterschiedlichen staatlichen Ebenen im föderalen System und dem Transfer von Ideen und Informationen von oben nach unten, aber auch von unten nach oben. Andere Staaten haben damit durchaus größere Probleme. Der Nachteil ist allerdings, dass eine öffentlich geführte Diskussion zur Stadt in der deutschen medialen Öffentlichkeit so gut wie nicht stattfindet – das ist in anderen Ländern anders. Insgesamt kann man aber sagen, dass nicht nur unsere Diskussionsqualität und unsere Verfahren, sondern auch, und das ist ja am wichtigsten, die Städte selbst im internationalen Vergleich trotz der bestehenden und nicht wegzudiskutierenden Probleme ziemlich gut und leistungsfähig dastehen. Weil die Funktionsfähigkeit unserer Städte ein zentraler Bestimmungsfaktor für die Zukunftsfähigkeit unseres Landes ist, besitzen

wir hier auch eine wertvolle Ressource, die wir laufend weiterentwickeln müssen.

stadt:pilot spezial: Kommen wir auf Nationale Stadtentwicklungspolitik zurück. Ist diese – vor dem Hintergrund der Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt – nicht auch angetreten, um experimentelle Lösungen mit neuen Akteurskonstellationen „von unten“ zu erproben?

Weigel: Das ist richtig! Schon die Leipzig-Charta, die ja als Grundsatzdokument auch der Nationalen Stadtentwicklungspolitik zu verstehen ist, hat die Herausbildung neuer Akteurskonstellationen zwischen Bürgern, Wirtschaft und Kommunen angeregt. Das ist nicht unbedingt ein Paradigmenwechsel, aber mit der Leipzig-Charta nochmals verdeutlicht worden: Die Zeit der normierten Lösungen ist vorbei. Noch gezielter als bis dahin soll das Experiment zu einem konstanten Teil der Stadtentwicklungspolitik werden. Wir hatten in Deutschland lange Zeit einen im ganzen Land gleichen Werkzeugkoffer, dessen Werkzeuge im Wesentlichen für das Umsetzen von Wachstum konzipiert waren.



Grebensteiner Bürger gründen als Verein ihre eigene Bauschule. In dieses sanierungsbedürftige Haus soll sie einmal einziehen. Während des Selbstausbaus dient es als praktisches Lehrobjekt.

Heute müssen diese Werkzeuge individueller sein, weil sich die Probleme und Rahmenbedingungen in den einzelnen Städten immer mehr unterscheiden. Und hier spielen die Erfahrungen vor Ort, wie schon gesagt, eine besondere Rolle. Auf diese Erfahrungen orientiert die Nationale Stadtentwicklungspolitik.

stadt:pilot spezial: Wie kommen da die Bürger als Akteure ins Spiel?

Weigel: Ich hatte ja schon gesagt, dass die Bewohner der Quartiere das beste Gespür für Probleme und auch für Lösungen haben. Wenn aus diesem Gespür, aus der persönlichen Betroffenheit Engagement entsteht, ist dies natürlich zunächst einmal positiv. Natürlich verfolgt dieses Engagement auch eigene Ziele.

Hier ist es die Aufgabe kommunaler Verwaltung und kommunaler Politik, ausgleichend zu wirken. Es dürfen nicht die Akteursgruppen „untergehen“, die sich weniger deutlich artikulieren wollen oder können. Trotz dieser Risiken ist das Entstehen lokaler Initiativen, die Probleme vor Ort besser kennen und zielgerichtete Wege zu ihrer Lösung entwickeln, ein wichtiger Baustein einer modernen und demokratischen Stadtentwicklung.

stadt:pilot spezial: Auch während des Werkstattgesprächs „Strategien zum Umgang mit Leerstand in der Stadtentwicklung“ wurde betont, dass gerade Um- und Zwischennutzungsprojekte der Nationalen Stadtentwicklungspolitik von kooperativen Ansätzen geprägt sind.

Weigel: Das ist richtig. Die Nationale Stadtentwicklungspolitik hat von Beginn an auf Kooperation gesetzt: Kooperation ist eine Grundvoraussetzung, auch weil sie – so war unsere These – von vornherein eine bessere Chance für ein dauerhaftes Bestehen der Projekte auch nach der Förderung eröffnet. Gerade Umnutzung und Zwischennutzung sind Themen, bei denen das besonders deutlich zum Ausdruck kommt. Mit kleinen Förderungen kann dort eine Menge erreicht werden, es lassen sich Impulse setzen, die sich dauerhaft positiv auf den Aufbau entsprechender Akteurskonstellationen auswirken. Mehr über solche Ansätze zu erfahren, ist der Grund, warum wir die Werkstattgespräche im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik ins Leben gerufen haben. Das ist durchaus auch eigennützig motiviert. Wir wissen im Bundesministerium natürlich nicht genau, was vor Ort in den Pilotprojekten stattfindet und welche neuen Ansätze dort diskutiert werden. Mit den auf einen Transfer ausgerichteten Werkstattgesprächen bringen wir verschiedene Projektakteure mit Wissenschaftlern und anderen, auch internationalen Experten zusammen, um intensiv zu diskutieren. Damit versuchen wir ein Stück weit das zu tun, was ich weiter oben als ein (noch) Manko der Stadtentwicklung in Deutschland aufgezeigt habe: Synergien zwischen den verschiedenen Akteursebenen herzustellen und daraus zu lernen.



Dr. Oliver Weigel ist Leiter des Referats Stadtentwicklungspolitik im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung BMVBS.

Leerstand und Umnutzung

Normalfall der europäischen Stadt im Wandel

Die europäische Stadt ist gekennzeichnet durch Stadtquartiere und Bauwerke, für die oft seit Jahrhunderten in einer „Stadt im Wandel“ immer wieder neue Funktionen gesucht werden mussten. Im kontinuierlichen, durch neue Technologien, Wirtschaftsformen oder auch kulturelle Vorlieben ausgelösten Strukturwandel kommt es immer wieder vor, dass Bauten ihre spezifische Nutzung verlieren und vorübergehend oder auch dauerhaft leer stehen. Dies ist seit der Industrialisierung zu beobachten, geschieht jedoch heute in immer schnellerer Folge. Insbesondere Industriebauten bis hin zu ganzen Arealen zählen dazu, aber auch – oft damit verbunden – Wohn- und Dienstleistungsgebäude. Leerstand ist daher zunächst nur konkretes Abbild dieses Wandels. Er ist der Normalfall dynamischer Stadtentwicklung, auf den man sich einstellen sollte.

Leerstand geht alle an

Leerstand ist nicht mehr allein ein Kennzeichen strukturschwacher Regionen und Städte in Ostdeutschland, sondern kommt auch in prosperierenden Städten häufiger vor, als man denkt. Funktionslose, stark nutzungsspezifische Einzelobjekte (Kirchen, soziale Infrastruktureinrichtungen, Industriebauten, Kaufhäuser), leer stehende Ladenlokale in Nebenzentren und Entwicklungsschwierigkeiten an belasteten Hauptverkehrsstraßen lassen sich als Herausforderungen der Stadtentwicklung in nahezu jeder Stadt finden, ob in Darmstadt oder in Crimmitschau. Zwischen Schrumpfung- und Wachstumsbedingungen differenziert sich jedoch die Palette möglicher Entwicklungsperspektiven und somit auch die Bewertung aus Sicht der Stadtentwicklung immer stärker aus. Während Leerstand in angespannten, also wachsenden Immobilienmärkten ein seltener und eher kurzfristiger Zustand ist und somit primär als Potenzial für neue Nutzungen und Investitionen wahrgenommen wird, kann er bei einer sichtbar werdenden Häufung in strukturschwachen Lagen Ursache für die weitere Entwertung dieser Stadträume werden.

Umnutzungsstrategien jenseits von Standardlösungen

Unabhängig von der Vielfalt der Rahmenbedingungen und potenziellen Möglichkeiten dominierten beim Umgang mit Leerstand in der Stadtentwicklungspraxis der vergangenen

Jahrzehnte zwei Alternativen: Entweder das Gebäude konnte mit umfangreichen Investitionen modernisiert und für neue Nutzungen fit gemacht werden, oder ein Abriss wurde irgendwann unausweichlich. Mit beiden „Standardprozeduren“ der Stadterneuerung sind die verantwortlichen Akteure jedoch sowohl in wachsenden und erst recht in schrumpfenden Städten an Grenzen geraten. In strukturschwachen Quartieren fehlt oft das nötige ökonomische Potenzial, um eine adäquate Sanierung zu finanzieren. Der baukulturelle Verlust für die Stadt aufgrund eines scheinbar unausweichlichen Abrisses schmerzt jedoch erheblich mehr. Aber auch in prosperierenden Städten löst die Homogenität einer unter dem Verwertungsdruck des Immobilienmarktes durchgeführten hochwertigen Stadtsanierung, die zur Verdrängung schwächerer Gruppen führen kann, zunehmend Kritik aus. Die in solchen Städten aus einem renditeorientierten Immobilienmarkt gefallen Gebäude gehen dann nicht nur für neue, langfristig tragfähige Nutzungen, sondern auch als kostengünstige und begehrte temporäre Nischen für Experimente und unkonventionelle Nutzungen verloren. Viele Bürger sehen durch diese Prozesse die Identität, die soziale Mischung, das Innovationspotenzial und die funktionale Vielfalt sowie nicht zuletzt die Urbanität der Stadt selbst als gefährdet an und fordern einen anderen Umgang mit diesen Bestandsbauten ein.

StadtWert unter Schrumpfungsbedingungen



Wechsel zwischen Sanierung und Leerstand im sächsischen Crimmitschau

Crimmitschau ist mit seiner Textilindustrie im 19. Jahrhundert rasant gewachsen und befindet sich nach dem Strukturwandel dieses Industriezweigs heute in einem kaum aufzuhaltenden Schrumpfungsprozess. Bei prognostizierten langfristigen Bevölkerungsverlusten von 1% pro Jahr ist Leerstand auch zukünftig unvermeidlich. Die Herausforderung für die Stadtentwicklung liegt darin, über Prioritätensetzungen trotzdem städtebauliche Werte zu erhalten. Das im Pilotprojekt „Trinitas – StadtWertSchätzen“ entwickelte Bewertungsinstrument soll mit den drei Grobkriterien Identität, Nachhaltigkeit und Flexibilität eine Entscheidungshilfe bieten, wo stark schrumpfende Kommunen am besten ihre geringen Handlungsmöglichkeiten konzentrieren sollten und dabei auch aktivierende und bürgerschaftliche Ansätze nutzen könnten.



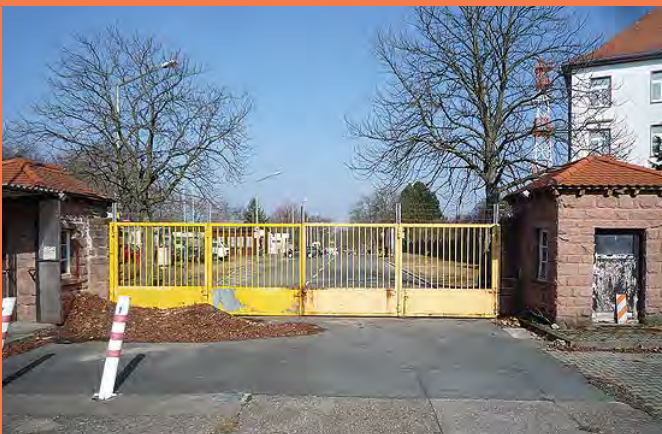
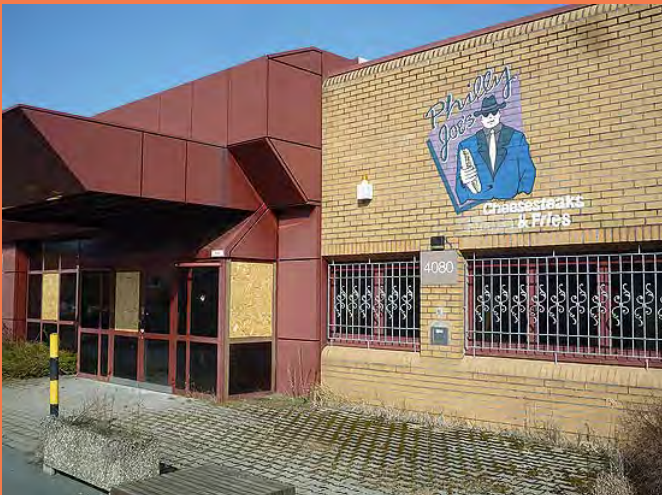
Leerstand ist ein Naturgesetz – oder zumindest ein kulturelles Phänomen, genauso wie die Brache in der Landwirtschaft. Dort wird Brache nicht als Schande oder Problem interpretiert, sondern als notwendige Erholungsphase vor der nächsten Saat.



Matthias Bürgin , Büro metis, Basel

Ein dritter Weg: Von erfolgreichen Ansätzen lernen

Obwohl auf den ersten Blick die strukturprägenden Bedingungen auf dem Immobilienmarkt höchst unterschiedlich sind, lassen sich in vielen konkreten Projekten Vorgehensweisen erkennen, die Leerstände neu interpretieren und als Möglichkeitsräume nutzen. So löst sich das Thema von seiner einseitigen Zuweisung auf die Schrumpfungsdebatte und erzeugt Potenziale für die dahinterstehende neue Aufgabe der Stadtentwicklung. Bei der Entwicklung alternativer Strategien zum Umgang mit leer stehenden Bauten können wachsende und schrumpfende Städte voneinander lernen.



Schwieriger Standort mit vielen Interessenten – die ehemaligen Gebäude der US-Army.

Leerstand als Chance: Konversion in Darmstadt

In Darmstadt wird es eng, denn die Einwohnerzahl der von Wissenschaft und Kultur geprägten Stadt wächst seit Jahren deutlich. Wenn dann in bester Lage am Rande des Odenwalds ca. 220 ha ehemaliger Kasernenfläche nach dem Abzug des amerikanischen Militärs auf eine neue Nutzung warten, weckt das Begehrlichkeiten. Für die Stadt könnten Jefferson- und Lincoln-Siedlung und die ehemalige Cambrai-Fritsch-Kaserne ein attraktiver Standort für dringend benötigten Wohnungsbau sein. Aber auch viele andere Interessenten aus Kultur, sozialen Einrichtungen oder studentischer Szene hoffen, dass sie in diesem Quartier im Dornröschenschlaf eine günstige Nische finden. Bei noch offenen Eigentumsfragen zwischen dem Bund und der Stadt Darmstadt werden sicher auch Zwischennutzungen ein zu diskutierendes Thema dieses neuen Pilotprojekts sein.

Leere Gebäude – offene Räume – neue Möglichkeiten

Das Konzept der Offenen Räume

Zweifellos ist eine konventionelle Sanierung und langfristige Nutzungsperspektive für wertvolle Bestandsbauten immer noch das Idealziel von Eigentümern und Stadtplanern. Aber jüngere Entwicklungen zeigen auch, dass ergänzend dazu neue Ansätze jenseits der von umfangreichen öffentlichen oder privaten Investitionen getragenen Stadtentwicklung an Bedeutung gewinnen. Bei diesen Prozessen werden Leerstände als Offene Räume für experimentelle und unkonventionelle Nutzungen neu interpretiert. Hier stehen dann nicht die Probleme mit den ungenutzten Gebäuden im Vordergrund, sondern die unter „normalen“ Markt- und Nutzungsverhältnissen nicht gegebenen Chancen. In diesem Sinne werden Offene Räume zu wichtigen Bausteinen einer dynamischen Stadt – und der strategische Umgang mit ihnen zu einem Instrument nachhaltiger Stadtentwicklung.

Alternative Strategien der Leerstands-entwicklung – Versuch einer Einordnung

Beim Finden von Wegen jenseits der Standardverfahren zur Leerstandsentwicklung zeigt sich eine große Vielfalt konkreter Projekte. Sie reicht von der Zwischennutzung bis zum AusBau-Haus. Die Konzepte zeigen jedoch viele Gemeinsamkeiten: Nahezu alle Konzepte basieren auf geringen finanziellen Ressourcen. Sowohl das ökonomische Verwertungspotenzial des Standorts, die Investitionsinteressen der Eigentümer bzw. der öffentlichen Hand als auch die finanziellen Spielräume der potenziellen Nutzer sind begrenzt. Was unter begrenzt zu verstehen ist, richtet sich allerdings auch nach der jeweiligen Marktsituation vor Ort. Das Preisniveau liegt jedoch immer unter den lokalen marktüblichen Immobilienpreisen.

Fast alle Projekte sind weniger auf ein konkretes Endergebnis, etwa im Sinne eines „Sanierungsziels“, ausgerichtet, sondern sind Bausteine in einem noch offenen Prozess. Flexibilität und dynamische Anpassungsfähigkeit sind zentrale Eckpunkte der Konzepte. Manchmal wird der Übergangscharakter schon mit dem Namen zum Programm, wie bei den vielfach erprobten „Zwischennutzungen“ oder der „Gebäudesicherung“. Dennoch wäre es irreführend anzunehmen, dass die Projektträger und Nutzer grundsätzlich nur auf eine kurzfristige und befristete Nutzung abzielen. Während dies beim Modell der Wächterhäuser tatsächlich so angelegt ist, gilt für viele andere Akteure das Gegenteil: Sie suchen eine Perspektive für die dauerhafte Nutzung, wenn auch unter der Bereitschaft, mobil zu sein, mit Veränderungen und Umbrüchen kreativ umzugehen.

Das dritte Merkmal ist für die Stadtentwicklung besonders bedeutsam: Fast alle Projekte leben von einem starken Engagement der Zivilgesellschaft. Für die Projektinitiierung spielt die Unterstützung aus der Verwaltung ebenso wie die Mitwirkung der professionellen Immobilienwirtschaft oft nur am Rande eine Rolle. In vielen Orten wird die Bürgerschaft und das lokale Akteursnetzwerk zu einem immer wichtigeren Mitspieler in der Stadtentwicklung. Der Begriff „Bürgerschaft“ ist weit zu fassen. Sie kann vom Punk bis zum ortsansässigen Hauseigentümer



Kritik am Umgang mit ungenutzten Gebäuden spielt im Hamburger Pilotprojekt „St. Pauli selber machen!“ eine zentrale Rolle.

reichen. Die Bürger und organisierte lokale Bürgerinteressen als neue Akteursgruppen fordern andere, „von unten“ getragene Verfahren und Instrumente ein. Oft kommen kreative Ideen, Impulse und Vorschläge zum Erhalt alter Bauwerke oder zur Nachnutzung von den Nichtprofis aus den Quartieren vor Ort. Die Verwaltung, aber auch die Immobilienwirtschaft ist umgekehrt aufgefordert, darauf zu reagieren. Um die möglichen Potenziale Offener Räume tatsächlich nutzen zu können, ist eine stärker kooperativ ausgerichtete Zusammenarbeit zwischen Bürgerschaft, (Immobilien-)Markt und öffentlicher Hand nötig.

Vom soziokulturellen Projekt zum strategischen Instrument?

Hat ein Café im ehemaligen Bremer Sportamt noch etwas mit Stadtentwicklung, geschweige denn mit Stadtplanung zu tun? Ergebnis und Wirkung beantworten die Frage fast von selbst: Die Rettung von Bausubstanz durch Nutzung ist im Stadtbild offensichtlich. Auch die Bereitstellung von Räumen für soziale, kulturelle, sportliche oder gesundheitsbezogene Nutzungen, die sonst kaum finanzierbare oder geeignete Räume finden, ist ein Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität in den Städten. Solche



Zwischennutzungen sind eben keine Lückenfüller, sondern in vielen Fällen äußerst belebte Areale mit einer unterschätzten, oft bedeutenden Ökonomie und hohem Innovations- und Kreativitätsgrad.

Dr. Philipp Klaus, INURA-Institut, Zürich



Projekte sind Pioniere, die über ihre Imagewirkung, die Belebung brachgefallener Räume und die Besetzung ökonomischer Nischen, z. B. für Angebote der Kreativwirtschaft, dafür sorgen, dass der Immobilienmarkt für ein Gebäude, einen Straßenzug, ein ganzes Quartier wieder „anspringen“ kann. Die Projekte zeigen, dass „unterhalb“ des herkömmlichen Immobilienmarktes Potenziale liegen, die sowohl für diesen als auch für die Stadtentwicklung insgesamt genutzt werden können. Sie haben von daher einen gewichtigen stadtökonomischen Effekt. Offene Räume und die für sie entwickelten Projekte erfüllen somit zentrale Ziele der Stadtentwicklung, allerdings häufig ohne dass die etablierten Akteure der Stadtentwicklung dies aktiv intendiert hätten.

Neue Akteure und neues Selbstverständnis der etablierten Akteure

Will die Stadtentwicklungspolitik die Entstehung dieser Qualitäten nicht dem Zufall überlassen, sondern gezielt einsetzen, so muss sie sich auf die spezifische Kultur von Offenen Räume einlassen. In vielen Städten geschieht dies bereits erfolgreich, ganz vorne ist hierbei Leipzig, das „Mekka“ der Offenen Räume (siehe dazu das Porträt von HausHalten e. V. und das Interview mit Karsten Gerkens in diesem Heft). Hier wurde im Rahmen des Stadtbaus zum ersten Mal erprobt, wie Leerstände nutzbar gemacht werden können. Seitdem haben sich Fachbegriffe verändert und neue Berufsfelder sind entstanden. Ein Wächterhaus oder eine Zwischennutzungsagentur konnten so zu Instrumenten werden, die professionell initiiert und von der Stadtentwicklung in den

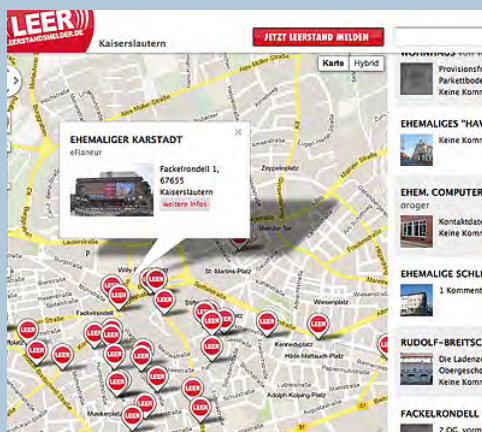


Zwischennutzungen wie hier im ehemaligen Sportamt sind in Bremen Teil der Stadtentwicklungsstrategie. Die Verwaltung und ein in der alternativen Szene vernetztes Stadtentwicklungsbüro arbeiten eng zusammen.

Verwaltungen mitgetragen und unterstützt werden. Stadtentwicklung in Offenen Räumen ist partnerschaftlich. Sie entsteht zwischen den bürgerschaftlichen Initiatoren und der Stadtplanung der öffentlichen Hand. So weit, so gut, schwierig wird es im Detail. Weitverbreitet ist nach wie vor ein Widerstand gegen und zugleich eine zu starke Vereinnahmung von soziokulturell inspirierten Bottom-up-Projekten durch Verwaltung und Politik. Umgekehrt herrscht vielfach ein Misstrauen zivilgesellschaftlicher Projektträger gegenüber formellen Verfahren vor. Das Klären von Rahmenbedingungen und die „Aufklärung“ über die Chancen und Möglichkeiten durch Umnutzungsprojekte für alle Seiten sind wichtige Schritte. Eine gezielte Vermittlung zwischen den verschiedenen Planungskulturen von Verwaltung, Immobilieneigentümern und Zivilgesellschaft ist ein wichtiger Baustein einer solchen Stadtentwicklungspraxis.

www.leerstandsmelder.de – ein Immobilienportal der anderen Art

„Leerstände melden. Für mehr Transparenz und Möglichkeitsräume in der Stadt!“ – mit dieser Begrüßung auf der Internetplattform sind eigentlich die wesentlichen Ziele der Initiatoren benannt. Der Hamburger Verein Gängeviertel e. V., der sich für Erhalt und gemeinschaftliche Nutzung eines vom Abriss bedrohten Quartiers der Innenstadt einsetzt, hat diese interaktive Informationsplattform im Dezember 2010 aufgebaut. Information ist die Grundlage aller Diskussionen und Ideen, denn zu oft werden die Offenen Räume eines Quartiers übersehen.



Jeder kann hier sein Wissen und seine Entdeckungen des Stadtraums selbst hochladen. Die Markierung der Standorte auf der digitalen Karte regt zu Diskussionen an. Es entsteht ein Stadtentwicklungsinstrument, das den trägen Brachflächenkatastern der Stadtverwaltungen ein offenes dynamisches System entgegensetzt und so Leerstände transparent und produktiv macht. Gerade diese Offenheit scheint ihren eigenen Reiz zu haben: Seit dem Start in Hamburg ist der Leerstandsmelder nach Bremen, Frankfurt, Kaiserslautern und Berlin expandiert. Weit über 500 registrierte Nutzer haben bis April 2012 in den fünf Städten 1386 leer stehende Immobilien gemeldet. Noch ist der Leerstandsmelder vor allem ein interaktives Informationsmedium, das die gewachsenen Möglichkeiten des Internets austestet. Der Leerstandsmelder kann Aufmerksamkeit auf Offene Räume der Stadtentwicklung lenken und als Plattform potenzielle Nutzer aus der „Netzgemeinde“ und schwer vermittelbare Bauten zusammenbringen.

Offene Räume – offene Prozesse

Im *stadt:pilot* spezial werden sehr unterschiedliche Projekte wie z. B. kreative Zwischennutzungen, Wächterhäuser oder provisorische Gebäudesicherungen vorgestellt. Allen ist eines gemeinsam: Sie bewegen sich in einem Feld von Unsicherheiten, Grauzonen, informellem organisatorischen Rahmen, Experimenten und Überraschungen. Ein Patentrezept kann es deshalb nicht geben, eher einen typischen Verlauf, wie sich ein solches Projekt im Idealfall entwickeln könnte.



» **Zwischennutzung kann man nicht wirklich planen!** «

Thomas Lecke-Lopatta, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Hansestadt Bremen

Aufwertung

- Ökonomische Wertsteigerung des Standorts/Quartiers
- Angebot auf dem „normalen“ Immobilienmarkt
- Finanzstärkere Nutzung ersetzt Pioniernutzung

Weiterentwicklung

- Nutzer professionalisiert sich
- Neue, ökonomisch tragfähige Vertragsbasis mit Eigentümer
- Kontinuität der Nutzung und Akteure

Non-Profit-Zone

- Standort und Nutzung erreichen Marktschwelle nicht
- Nische für engagementbasierte Nutzungen
- Bauliche Sicherung in Sub-Standard-Qualität

Projekte der Stadtentwicklung in Offenen Räumen können von zwei Seiten ausgehen. Häufig steht am Anfang eine zivilgesellschaftlich getragene Initiative, die Räumlichkeiten für die Realisierung einer Idee sucht, aber Marktpreise nicht bezahlen kann. Sie ist auf einen Standort außerhalb des regulären Immobilienmarktes angewiesen. Die Eigentümer solcher Standorte sind manchmal ebenfalls auf der Suche nach einer Nutzung, die sich zumindest halbwegs trägt. In den meisten Fällen werden diese oft schwierigen Immobilien nicht aktiv vermarktet. Immobilienwirtschaft und zivilgesellschaftliche Initiativen besitzen jedoch eigentlich keine direkten Berührungspunkte. Beide werden vermutlich zudem nicht unbedingt die gleiche Sprache sprechen, sich eventuell sogar gegenseitig misstrauen. Die Kontaktaufnahme ist daher häufig schwierig.

Damit ein Nutzer einen Standort finden kann, wird daher häufig ein „Vermittler“ gebraucht, der beide Sprachen spricht. Dieser Vermittler muss häufig Überzeugungsarbeit leisten und die wechselseitigen Vorteile einer Projektpartnerschaft darstellen. Da sich für solche experimentellen Nutzungen leicht Unsicherheiten ergeben, bei denen das normale Mietrecht nicht greift, muss diese Projektpartnerschaft auch organisatorisch und vertraglich begleitet werden, z. B. durch den Abschluss einer „Gestattungsvereinbarung Zwischennutzung“, wie sie in Leipzig inzwischen vielfach erprobt wurde. Die hier notwendige Beratung ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die von verschiedensten Akteuren übernommen werden kann. Als Gegenleistung für die Nutzungsmöglichkeit übernehmen die Nutzer einfache bauliche Arbeiten. So kann ein Gebäude für eine temporäre Nutzung relativ einfach wieder belebt werden.

Für eine langfristige Perspektive reicht dies jedoch häufig nicht aus, denn sowohl Gebäude als auch Nutzung befinden sich häufig in einer prekären Situation. Dem seit 20 Jahren leer stehenden Wohnhaus in einer schrumpfenden Kleinstadt fehlen dringende bauliche Instandhaltungsmaßnahmen, die frühere Fabrikhalle in der boomenden Dienstleistungsmetropole braucht ebenfalls größere Investitionen in einen Umbau, um vermarktet werden zu können. Die lokale Nutzerinitiative wiederum wäre ohne ein unentgeltliches Engagement ihrer Träger und Akteure kaum überlebensfähig. Hinzu kommen weitere „Baustellen“ von ordnungsrechtlichen Fragen bis zur Erschließung von Finanzquellen. Projekte können durch die Einbindung von Bau-, Fördermittel- oder Rechtsberatung sowie durch Vernetzung mit bestehenden Institutionen wesentlich tragfähiger gemacht werden.

Gelingt es, ein Projekt über diese Hürden hinweg zu qualifizieren, sind abhängig von den äußeren Rahmenbedingungen drei Szenarien denkbar: Gerade in wirtschaftlich prosperierenden Städten kann aus der Nische durch diese Low-Budget-Aufwertung eine Spitzenadresse werden, bei der die bisherigen temporären Nutzer durch finanzstärkere ersetzt oder verdrängt werden. In anderen Fällen verschafft sich das ursprünglich nicht marktfähige Projekt selbst eine ausreichende Wirtschaftsbasis. Neue Arrangements mit dem Immobilieneigentümer werden möglich, von denen beide profitieren. Es gibt jedoch vor allem in strukturschwachen Räumen Standorte, die den Sprung in eine ökonomische Gewinnzone gar nicht schaffen können. Auch diese können jedoch am Rande der Tragfähigkeit stabilisiert werden und eine dauerhafte Nische für wertvolle Nutzungen darstellen, Gebäude erhalten und urbane Lebensqualität erhöhen.

Trägermodelle – so viel Organisation muss sein

So sehr viele der in Offenen Räumen aktiven Projekte auch auf ihre bürgerschaftliche Basis Wert legen, ohne ein Minimum an Organisation geht es nicht. Da viele Projekte an der Schnittstelle von gemeinnützigem und gewinnorientiertem Sektor tätig sind, ist die Klärung der Rechtsform eine kritische Angelegenheit. Wie lässt sich die Trägerschaft für ein auf Dauer wirtschaftliches und professionalisiertes Projekt organisieren? Und welche Rechtsform eignet sich für profitabel wirtschaftende Projekte, die dennoch nicht den idealistischen Anspruch aufgeben wollen, mehr als nur ein Geschäft zu betreiben? Mehrere Projekte des Programms „Initiative ergreifen!“ haben sich damit frühzeitig auseinandergesetzt.

Initiative ergreifen! Stadterneuerung und Engagementcoaching in einem

„Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt“ ist ein Kind der IBA Emscherpark und wurde 1996 in das Landesprogramm der Städtebauförderung von Nordrhein-Westfalen übernommen. Kennzeichen aller Projekte ist die Verantwortungsübernahme der Bürger von der Ideenentwicklung bis zum späteren Betrieb. Alte Kornspeicher, stillgelegte Bahnhöfe, ehemalige Gaststätten oder Fabriken – schwierige, aber fast immer identitätstiftende Gebäude bilden die städtebauliche Herausforderung. Eine nicht weniger komplizierte Baustelle ist es, ein bürgerschaftlich getragenes Projekt in eine sich auf Dauer selbst tragende organisatorische Struktur zu überführen. Von Beginn an bildeten daher Beratung, Qualifizierung und Begleitung der Projektakteure die zweite wichtige Säule des Programms. Durch die Professionalisierung von bürgerschaftlichem Engagement und seine Verknüpfung mit einer wirtschaftlichen Basis sollen nicht nur Gebäude baulich gerettet, sondern auch ihre soziokulturelle und bürgerschaftliche Funktion im Betrieb gesichert werden. Mit dem Pilotprojekt „Initiative ergreifen – Impulse für zivilgesellschaftliches Engagement in Nachbarschaft, Stadt und Region“ wurde dieser Ansatz von 2008 bis 2010 im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik auf vier Projekte in Brandenburg und Sachsen-Anhalt übertragen.

Glossar

Eingetragener Verein (e. V.):

- + : Einfachste Stufe, um einem nicht organisierten Projekt den Status einer umfassend handlungsfähigen „juristischen Person“ zu verschaffen. Niedrige Hürden für Mitgliedschaft, gute Basis für organisiertes Ehrenamt und die Gewinnung weiterer „Mitstreiter“.
- : Zweckbindung auf ein per Vereinssatzung definiertes Vereinsziel, daher kaum Spielräume für Gewinnorientierung, Haftungsrisiken bei größeren finanziellen Aktivitäten.

Genossenschaft (e. G.):

- + : Gebildet durch den Zusammenschluss ihrer Mitglieder als Wirtschaftsgemeinschaft, Gewinnorientierung mit guter Möglichkeit, Wertschöpfungen und nicht gewinnorientierte Aktivitäten intern auszugleichen.
- : Hoher Organisationsaufwand und hohes finanzielles Engagement der Mitglieder.

Stiftung:

- + : Langfristiger, klar definierter Stiftungszweck, gute Rechtsform, um Einnahmen verschiedener Quellen, insbesondere Spenden zu bündeln, getragen durch das Stiftungsvermögen, aber keine Organisation von Personen, als „Bürger-“ oder „Stadtteilstiftung“ auch gute Plattform für Engagement.
- : Schwierige Gründungsphase, benötigt tragfähige Kapitalbasis und regelmäßig hohe Einnahmequellen, hoher Anspruch an Geschäftsführung und Kontrolle der Mittelverwendung.

Gemeinnützige Unternehmen (gGmbH, gAG):

- + : Kombination privatwirtschaftlicher Unternehmensformen mit nicht gewinnorientierten Unternehmenszielen, Anwendung von GmbH-Gesetz oder Aktiengesetz, anerkannte Gemeinnützigkeit erhöht die Attraktivität für (steuerlich absetzbare) Spenden und reduziert die eigene Steuerbelastung, für die Umsetzung der gemeinnützigen Ziele und für eine professionelle Geschäftsführung dürfen Einnahmen erwirtschaftet werden. Auch Vereine und Stiftungen können als „gemeinnützig“ anerkannt werden!
- : Keine Gewinnorientierung zulässig, erzielte Einnahmen dürfen nur für den gemeinnützigen Zweck verwendet werden, Gesellschafter oder Aktionäre müssen aus uneigennütigen, sozialen Motiven Anteile erwerben.



Ich komme immer wieder gerne auf das Modell der Genossenschaften zurück, das ist bewährt und sichert Räume für Kultur und Szene.

Dr. Philipp Klaus, INURA-Institut, Zürich



Die „Stiftung Fabrik für Kultur und Stadtteil, Düren“: Quersubventionierung als Prinzip

Die „Stiftung Fabrik für Kultur und Stadtteil, Düren“ ist Eigentümer und Betreiber der im Rahmen von „Initiative ergreifen NRW“ als Kulturzentrum und Dienstleistungsstandort umgenutzten, ehemals papierverarbeitenden Fabrik „Becker

Pflege des Industriedenkmals und soziokulturelle Nutzung sind Zweck der Stiftung.

& Funck“. Die Unternehmensform „Stiftung“ stellt sicher, dass trotz wirtschaftlicher Unabhängigkeit mehrere Gremien sorgfältig über die Geschäftsführung Aufsicht führen. Dabei sitzen vielfältige Interessen direkt „mit im Boot“. Der Stiftungszweck muss gewahrt, die Erhaltung des Vermögens (= die umgewidmete Fabrik) sichergestellt werden und die Erlöse aus Vermögensverwaltung (= Vermietung) und Geschäftsbetrieb so hoch sein, dass die Förderung der Stadtteil- und Kulturaktivitäten über interne Quersubventionierung möglich ist. Der gemeinnützige Zweck und die Sicherung eines soziokulturellen Angebots für den Stadtteil sind verbindlich festgeschrieben. Die Stiftung muss einen ständigen Ausgleich herstellen zwischen rentierlicher Vermietung und den nicht rentierlichen, soziokulturellen Nutzungen, die dem Stadtteil zugutekommen. Der gleiche Saal, der am Nachmittag durch die „Rap- und Breakdance for Kids“-Gruppe für ein einstelliges Entgelt pro Stunde genutzt wird, wird am Wochenende an eine Privatgesellschaft für eine dreistellige Summe vermietet. Die Preispolitik fasst der hauptamtliche Geschäftsführer der Stiftung Thomas Busch in einem Satz zusammen: „Wir müssen Geld verdienen und ‚Butter und Brot‘ – Aufgaben erledigen, damit wir ein Programm, für das wir keine öffentliche Förderung bekommen, in dieser Form gewährleisten können!“. Thomas Busch arbeitet zurzeit daran, diese „Sozialrendite“ für Außenstehende nachvollziehbar zu quantifizieren, damit potenzielle Förderer den Wert der Arbeit der Stiftung erkennen. Das Fundraising der Stiftung dient allein der Finanzierung des Eigenanteils an den Baukosten der Umnutzung, den die Stiftung zu den eigentlichen Aufgaben ebenfalls leisten muss.



Von der Realschule zum sozialen Zentrum: das Vereinshaus DomiZiel in Lauchhammer

„Nachnutzung e. V.“ – Vereine in Offenen Räumen

Bei vier Standorten des Pilotprojekts „Initiative ergreifen“, in denen der Ansatz aus Nordrhein-Westfalen ab 2008 übernommen wurde, waren jeweils Vereine die treibende Kraft. Es sind dennoch sehr verschiedene Trägerstrukturen und Entwicklungsmodelle in diesen Offenen Räumen entstanden. Bei der „Alten Bäckerei“ in Dessau und dem „Peißnitzhaus“ in Halle (Saale) richtete sich das Engagement der im Verein organisierten Bürger schon vom Vereinsziel her primär auf den Erhalt der städtebaulich und historisch wertvollen Bauwerke. Die Nutzungen mussten erst noch gefunden werden. In Halle setzte der Verein auf Öffentlichkeitsarbeit, führte auf der Basis einer Nutzungsvereinbarung Sicherungsmaßnahmen durch und ermöglichte eine provisorische kulturelle Nutzung des Hauses. Ein dauerhaft tragfähiges Konzept für die Sanierung, die Nutzung sowie den Betrieb des Hauses ist noch in der Entwicklung. In Dessau trägt der im Projekt gewachsene Verein soziokulturelles Engagement im Stadtteil. Er ist als Gebäudeeigentümer zugleich Vermieter für soziokulturelle, gemeinnützige und gewerbliche Nutzer. So werden die Tilgung der Baukredite und die Aufwendungen für den laufenden Betrieb aus den Mieteinnahmen gewährleistet. Es kann auch eine Teilzeitstelle für einen Projektassistenten finanziert werden. Dieser nimmt

Koordinierungs-, Verwaltungs- und Organisationsaufgaben wahr und entlastet damit die ehrenamtlich tätigen Mitglieder erheblich. Ganz anders in Cottbus und Lauchhammer: Bei beiden Projekten stand die Bündelung vorhandener sozialer Angebote und ehrenamtlicher Vereine an einem Standort im Vordergrund. Da die Städte jedoch weiterhin Eigentümer und Betreiber der Immobilien bleiben, sind soziokulturelle Nutzung und Immobilienmanagement hier funktional getrennt. Für die ehemalige Realschule in Lauchhammer boten die Offenen Räume eine Chance, die Raumausstattung und Arbeitsmöglichkeiten der Vereine im Haus zu verbessern. Die Nachbarschaft sozialer Angebote erhöht ihre Reichweite und stärkt lokale Akteursnetzwerke. Zudem konnte mit einem Mehrgenerationenhaus eine Ankernutzung integriert werden.

Akteure in Offenen Räumen

Die Akteurslandschaft der Stadtentwicklung wird vielfältiger, das gilt noch stärker für Projekte in Offenen Räumen, die stark zivilgesellschaftlich geprägt sind. Wer wirkt hier eigentlich mit und in welcher Beziehung stehen diese Akteure zueinander?

Die **zivilgesellschaftlichen Nutzer** sind die treibende Kraft in einer Stadtentwicklung „von unten“. Sie identifizieren die für ihre Ideen geeigneten Räume und entwickeln unkonventionelle Ansätze für Zwischen- und Umnutzung. Idealismus und Engagement kennzeichnen sie als „Amateure“ im wörtlichen Sinne (französisch: Liebhaber).

Die **Eigentümer** sind die zweite ganz zentrale Akteursgruppe, denn sie entscheiden über die Verfügbarkeit Offener Räume. Ihre Interessen sind zumeist eher ökonomisch auf den Erhalt des Gebäudes und den finanziellen Ertrag ausgerichtet. Abhängig von der aktuellen Marktsituation wenden sie sich bei hoher Nachfrage eher an finanzstarke Interessenten des regulären **Immobilienmarktes** oder an **Projektentwickler**.

Die Verantwortung über den rechtlichen Rahmen sowie die generellen Entwicklungslinien der Stadt liegen bei der kommunalen **Verwaltung** und der **Politik**. Von ihrer Unterstützung ist abhängig, ob sich unkonventionelle Lösungen etablieren lassen. Die Flexibilität ihrer Richtlinien, die Wahrung öffentlicher Interessen ganz unterschiedlicher Ressorts und die Positionen der politischen Parteien setzen den Rahmen für alle Beteiligten: Eigentümer und Nutzer.

Bei einem so heterogenen Akteursnetzwerk sind Kommunikation und der Aufbau der richtigen Kontakte entscheidend. Es ergibt sich eine neue Aufgabe, die durch einen **Vermittler** auszufüllen ist. Dieser Akteur kann Entwicklungsprozesse initiieren und kontinuierlich moderieren. Entscheidend ist dafür dessen Akzeptanz bei allen anderen Akteuren.

Der Vermittler ist jemand, den man unbedingt zwischen Eigentümer, Nutzer und Verwaltung schalten muss, denn der Amateurnutzer ist vollkommen überfordert mit den Regularien und Dingen, die da auf einen zukommen! Es ist für den Vermittler wichtig, sowohl von Eigentümern wie Nutzern als neutraler Partner und nicht als Stadt wahrgenommen zu werden! Ohne die direkte Unterstützung und den Rückhalt aus der Verwaltung ist der Moderations- und Managementansatz natürlich sinnlos!

Andreas Hempel, Postkult e. V., Halle (Saale)



Die **Nachbarn** und Bewohner des umgebenden Quartiers können in ganz unterschiedlicher Weise auf das Projekt reagieren. Sie können als Kunden, Nutzer oder ehrenamtliche Unterstützer die Entwicklung fördern. Die Akzeptanz für Projekte, die irgendwie „anders“ sind, ist jedoch nicht immer selbstverständlich.

Ohne **Standort** kein Akteursnetzwerk: Ein Gebäude ist zwar selbst kein Akteur, aber als konkretes Objekt ist es der Ort, auf den sich die verschiedenen Interessen fokussieren – insbesondere Nutzung, Ertrag und (bauliche) Außenwirkung. Je nach Marktsituation sind Offene Räume in einer Stadt begehrt oder stellen ein Entwicklungshindernis dar.

Die Projekte können durch die Einbeziehung externer Unterstützung gestärkt werden. Hierbei kann es um die finanzielle Unterstützung durch **Sponsoren** und **Fördermittelgeber** wie auch um die Beratung zu speziellen Problemen durch Fachleute gehen.

Wilde Hühner in der Baulücke!

Informelle Raumnutzung als Partizipation

von Stephan Willinger

Seit mehr als drei Jahrzehnten beschäftigen sich Stadtplaner damit, demokratische Beteiligungsformen zu entwickeln, die eine intensive Teilhabe der Stadtbewohner an Planungsverfahren gewährleisten sollen. Trotzdem sind viele unzufrieden: Denn „Beteiligung an ...“ bedeutet in der Realität immer, dass es nicht um die eigene Sache geht, um das eigene Leben, um meine Probleme also, sondern um die Probleme eines Planers oder Investors. Und was kümmern mich die Probleme anderer Leute?

Meine Tochter hat vor Kurzem eine Bande gegründet. Nachdem zunächst der Dachboden und dann der Heizungskeller als Hauptquartier dienten, soll nun ein Wohnwagen zum Treff umgebaut und in der Nähe unserer Wohnung abgestellt werden. Die Bande suchte nach geeigneten Orten und fand selbst in unserem dichten Gründerzeitviertel eine ganze Reihe davon: Parkbuchten en masse natürlich, abgehängte Straßenreste, Niemandsländer unter Brücken. Dort sollen jetzt – bis der Wohnwagen kommt – probeweise kleine Flohmärkte und Tanzaufführungen stattfinden.

Wenn Bürger auf solche Weise Stadt machen, wenn sie sich zusammentun, Allianzen schmieden, freie Räume nutzen und Orte neu beleben, dann wird das bislang weder in der Theorie noch in der Praxis als Partizipation an Stadtentwicklung verstanden. Es wird ausgeklammert, weil dieses Handeln seiner Intention nach nicht politisch ist. Und dies, obwohl es sich dabei um eine weitaus direktere und intensivere Einflussnahme auf städtische Raumproduktion handelt, die ganz praktisch aus den Interessen der Nutzer selbst entsteht. Sollte man ein solches Engagement bei der Aneignung und Nutzung offener Räume nicht vielleicht doch als Partizipation ansehen und zum Anknüpfungspunkt für Bürgerbeteiligung an Stadtplanung machen? Beteiligung würde dann nicht aus der Sicht der Verwaltung definiert, nicht so instrumentell und ausschließlich auf Verfahren gerichtet. Sondern als allerlei alltägliche und außergewöhnliche Aktivitäten, mit denen die Menschen an ihrer Stadt teilhaben. Dann würden aus einer von oben betriebenen und oft genug mühevollen Beteiligung an den formellen und informellen Prozessen der Stadtplanung vielfältige praktische und persönliche Partizipationen an Stadtentwicklung. Stadtbewohner wären nicht zu Beteiligende, sondern immer schon Ko-Produzenten von Stadt. Aus einer störrischen und oft nicht auffindbaren Zielgruppe würde ein in seinem Eigensinn akzeptierter Akteur der Stadtentwicklung. So könnte Bürgerbeteiligung etwas gewinnen, was bürgerschaftliches Engagement in anderen gesellschaftlichen Feldern attraktiv macht (und was in der traditionellen Bürgerbeteiligung an der Stadtplanung so oft fehlt): das Anknüpfen am Notwendigen, das Spüren von Selbstwirksamkeit, die Befriedigung durch ein sichtbares Ergebnis.

Gerade die informelle und temporäre Raumnutzung in Offenen Räumen kann viel über die Wünsche der Menschen an die Stadt verraten. Ob mit informellen Jugendtreffs oder in wilden Gärten, hier zeigen sich Bedürfnisse der Stadtgesellschaft, die von der Stadtplanung aufgenommen und in ihre Konzepte eingebracht werden können. Durch die Alltäglichkeit kann die bisher hohe soziale und kulturelle Schwelle zu Bürgerbeteiligungsverfahren gesenkt werden, und ganz andere Gruppen, die vor abendlichen Sitzungen in Schule und Rathaus zurückschrecken, erhalten plötzlich Zugang zu Planungsprozessen. Grundbedingung hierfür ist allerdings ein Perspektivwechsel bei Professionellen, bei Planern, Eigentümern und anderen institutionellen Akteuren, die ihre Sicht auf Stadt bisher für allgemeingültig halten. Sie müssen informelles Handeln als andere Stadtproduktion akzeptieren – und dafür geeignete Räume offenhalten.



Kinder sind Improvisationstalente und daher für Offene Räume leicht zu begeistern.

Der Autor ist Projektleiter Nationale Stadtentwicklungspolitik im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Junge Menschen als kreative Stadtmacher

Unter dem Titel „Jugend belebt Leerstand“ wird seit Herbst 2011 in einem ExWoSt- Forschungsfeld erprobt, ob und wie Jugendliche nicht nur Brachflächen temporär nutzen, sondern leer stehende Gebäude dauerhaft zu Jugendorten umwandeln können. Solche Immobilien mögen für Eigentümer und Städte ein Problemfall sein, gerade für junge Menschen bieten sie vielfältige Möglichkeiten zur Aneignung. Grundgedanke des Forschungsfeldes ist deshalb, Jugendliche bei der Aneignung zu unterstützen und so ihr Engagement mit der Revitalisierung von Innenstädten zu verknüpfen.

Jugendliche nutzen den Stadtraum zum Spielen, Bewegen, Erleben und Begegnen, als Ort für das öffentliche Ausleben ihrer spezifischen (Jugend-) Kultur. Trotz oder gerade wegen ihrer Präsenz im Stadtraum werden sie zumeist als Störer angesehen. Jugendliche befinden sich ständig auf Raumsuche, da ihnen oft adäquate Flächen fehlen. Sie finden sie vor allem jenseits herkömmlicher Nutzungsinteressen: in Nischen und Resträumen, an Transitorien und auf Brachflächen, die dann häufig quer zu den ursprünglich von Erwachsenen definierten Funktionen interpretiert und genutzt werden. Bei der Aneignung dieser Räume umgehen sie Regeln und Standards und werden so zu Raumpionieren. Dabei befriedigen sie durchaus nicht nur ihre eigenen Bedürfnisse. Die kreativen Umnutzungen können Entwicklungsimpulse für das städtische Umfeld auslösen und neues Leben an verlassene Orte bringen. Um dies zu ermöglichen, sind Städte und Gemeinden dazu aufgerufen, Offene Räume vorzuhalten und deren Nutzung und Umgestaltung durch Jugendliche zuzulassen. Damit ihnen diese Räume zur Verfügung gestellt werden können, bedarf es zudem an umfangreichen Aushandlungsprozessen mit Eigentümern und Ämtern. Dann kann die Initiative Jugendlicher zu einem produktiven Element der Stadtentwicklung werden.

Doch wie finden leer stehende Gebäude und jugendliche Nutzergruppen zusammen? In einem Projekt in Dortmund wurden Jugendliche zu „Leerstands-Checkern“ ausgebildet. Sie führten bei leer stehenden Gebäuden ihres Quartiers einen „Leerstands-TÜV“ durch, indem die Eignung für eine rasche Umnutzung auf einfachem Weg geprüft wurde. Ist ein passendes Gebäude gefunden, so wird die Umnutzung geplant. Dass dies nicht nur im Rahmen des Stadtumbaus ein effektives Stadtentwicklungsinstrument sein kann, zeigt sich in der oberbayerischen Stadt Miesbach, wo Jugendliche den historischen Haindlkeller mitten im Ort wieder als einen kommunikativen Ort nutzen möchten. Seit 2011 betreibt nun der aus Schülern und Studenten bestehende Verein eigeninitiativ e. V. die Entwicklung des Raumes zu



Ein Offener Raum für Ideen im Erfurter Norden.

einem selbst verwalteten Jugend- und Kulturzentrum. Bereits aktive Jugendgruppen (Bands, Tanzgruppe, Sportgruppe, Philosophiegruppe u. a.) sowie der Verein Handicap Integrativ werden in das zukünftige Nutzungskonzept integriert. Wir lernen: Jugend-Bau-Projekte sind immer Gruppenprojekte. Vernetzung und Bildung von neuen Gemeinschaften spielen deshalb eine zentrale Rolle. In vielen Modellvorhaben bauen sie neue Netzwerke auf, suchen Mitstreiter und bilden gezielt offene „Raumfonds“ für zukünftige Entwicklungen. So haben sich in Kassel mehrere junge Vereine zusammengeschlossen, um ihr Nutzungskonzept zu erweitern – von der Skatehalle zur „Kesselschmiede“, einem offenen Ort mit vielen Möglichkeiten. Im Erfurter Norden werden durch den Jugendverein Ladebalken e. V. Jugendliche mit ihren unterschiedlichen Projektideen zusammengebracht. Auch hier entsteht ein neues Zentrum für Jugendprojekte, ein lebendiger Ort an der Schnittstelle von Freizeitgestaltung, Kultur, Kreativität und sozialem Engagement. So unterschiedlich sie sind: All diese Projekte haben gemeinsam, dass sie von Jugendlichen selbst geplant und umgesetzt werden.

„Don Quijote gegen städtische Windmühlen“

Alexander Hempel kennt Halle-Glaucha und die Veränderungen der letzten Jahre im Stadtteil ganz genau. Neben den Maßnahmen, die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 und des Stadtumbaus Ost umgesetzt werden konnten, führt er die deutlich sichtbaren Veränderungen vor allem auf das Durchhaltevermögen einzelner Akteure zurück. Sie haben dafür gesorgt, dass viele Projektideen tatsächlich auch umgesetzt und danach mit hohem Engagement weitergeführt werden konnten. Einer von ihnen ist Alexander Hempel selbst. Im Porträt wird deutlich, was es heißt, jeden Tag aufs Neue die Energie aufzubringen, um die Perspektiven für die im Stadtteil lebenden Menschen Stück für Stück zu verbessern.



2010 wurde der Kiosk Pinguin zur zentralen Anlaufstelle des Postkult e. V. im Quartier.

„Dieses Projekt ist zu wichtig, als dass man die Bürger daran beteiligen könnte“ – bei solchen Sätzen“, sagt Alexander Hempel, „kann ich eigentlich nur lachen.“ Seine Devise lautet eher umgekehrt: selbstständig Ideen anstoßen und dann auch umsetzen – wenn es sein muss sogar gegen alle Widerstände. Und damit hat er Erfolg!

In Glaucha hat er sein Zuhause gefunden. In dem ehemaligen Vorort, der lange Zeit eine undankbare Rolle in der Geschichte der Stadt gespielt hat, geht es nach einer langen Talsohle bergauf. Ein Drittel des Altbaubestandes ist zwischenzeitlich saniert worden, Zuzüge und ein stabilerer Mietmarkt sind zu verzeichnen. Die Werkzeuge Zwischennutzung sowie künstlerische Aktionen zur Imageverbesserung als geübtes Handwerk des Vereins Postkult e. V. waren erfolgreich: Leer stehende Häuserblocks wurden

gekauft, saniert und sind inzwischen wieder vermietet. Zum Teil entwickelt sich der Wohnungsmarkt so gut, dass die Initiatoren kaum noch Räume für ihre Nutzungen finden. Kein unbekanntes Problem unter Zwischennutzern!

Trotz der vielen Herausforderungen und Schwierigkeiten bei jedem neuen Projekt merkt man Alexander Hempel seine Zufriedenheit an, wenn er beim Spaziergang vorbei an Projektstandorten und wiederbelebten Straßenzügen ins Schwärmen gerät. Vor allem dort, wo der Postkult e. V. seine Finger im Spiel hatte, bleibt er stehen und wird ausführlicher: „Mit dem 2007 gegründeten Verein setzen wir uns für die Entwicklung des kulturellen und kreativen Lebens in der Stadt ein. Durch subkulturelle und soziale Nutzungen werden aus der öffentlichen Aufmerksamkeit herausgefallene Gebäude bespielt, belebt und schließlich auch erhalten. Durch unsere Arbeit werden so auch Menschen angesprochen, die nicht aus dem künstlerischen Milieu stammen: Gäste und Freunde des Vereins sind die Bürger aus dem Quartier. Der Verein setzt auf Sichtbarkeit im Stadtbild und Präsenz im Quartiersleben.“ Erst das Zusammenwirken verschiedener Akteure macht so einen umfassenden Wandel im Gebiet möglich. Dies wurde nicht zuletzt durch die Standortgemeinschaft Glaucha e. V. – mit Alexander Hempel im Vorstand – deutlich. Hier muss er bei der auf Seriosität Wert legenden Eigentümerschaft der Immobilien genauso Akzeptanz finden wie bei den typischen Zwischennutzern des eher alternativen Milieus. Diese Omnipräsenz bleibt nicht ohne Folgen. Er weiß, dass man tief greifende Veränderungen nicht blauäugig angehen kann, und kennt sein Mantra der Projektentwicklung: „Moderation, baulich-investive Maßnahmen und Imagearbeit“. So wurde durch die Arbeit eines Eigentümermoderators als

Stadthof Glaucha

Der „Stadthof Glaucha“ ist seit August 2011 das neue Großprojekt von Postkult e. V.: Nach dem Erwerb der Immobilie soll das alte Hofgebäude zur Vereinszentrale und Keimzelle neuer Projekte werden. Der Ausbau des sanierungsbedürftigen Gebäudeensembles wird in erster Linie von Jugendlichen aus dem Quartier übernommen – natürlich unter fachlicher Anleitung und den wachsamen Augen der Postkult-Mitglieder. Interessierte sind stets eingeladen, sich aktiv einzubringen – mit Tatkraft und Ideen! Gefördert wird das Vorhaben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) als eines von insgesamt acht ExWoSt-Modellvorhaben im Forschungsfeld „Jugend belebt Leerstand“.



Stadt-Spiel-Vision: Eine Aktion im Rahmen der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010.

„zentralem Kümmerer“ der Konflikt zwischen Bewohnern, Eigentümern und Kaufinteressenten im Quartier gemildert. Als externem Experten gelingt dem Moderator der Zugang zu der Welt der Eigentümer, die sich dadurch mit ihrer Immobilie auseinandersetzen. Verkäufe werden initiiert und ein Wandel angestoßen. Zwischen der Anfrage des Moderators bei den Eigentümern und der Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme und Neuvermietung entsteht ein Zeitfenster des Wartens: Das ist der Moment, den die Mitglieder von Postkult e. V. nutzen, um aktiv zu werden. Ihre Arbeit hat maßgeblich zur Imageaufwertung des Quartiers beigetragen. Durch dieses „unbewusste Vorziehen der Standortentwicklung vor die eigentlichen baulichen Tätigkeiten“ erreicht man schon frühzeitig eine Verbesserung der Umstände im Quartier – zumindest in den Köpfen. So findet eine Art mentaler Aufschwung bereits statt, bevor große Investitionen und Maßnahmen überhaupt greifen.



Alexander Hempel, Vereinsmitglied bei Postkult e. V. und gleichzeitig Vorstandsvorsitzender der Standortgemeinschaft Halle-Glauchau e. V.

Neben all der Euphorie erfährt Alexander Hempel auch Unverständnis, denn nicht jedem sind die Veränderungen vor der eigenen Haustür recht. „Das ist ein Drahtseilakt zwischen Belebung und Verdrängung: Wohl jeder, der sich für die soziale, kulturelle und mitunter auch bauliche Aufwertung von Quartieren einsetzt, muss ihn bewältigen“, betont er. Auch aus Richtung der Verwaltung bläst mitunter ein kräftiger Gegenwind, und lang geplante Projekte

drohen am Ende an einer fehlenden Genehmigung zu scheitern. Doch als Mitglied von Postkult e. V. fühlt er sich gerade dann besonders herausgefordert. Und selbst wenn Bekannte schon den Kopf schütteln, geht er beharrlich seinen Weg – manchmal bis an den Rand der Erschöpfung, denn sein ehrenamtlicher Einsatz ist, wie er sagt, „ein 24-Stunden-Job“. Ewig könne er das leider nicht machen, meint er noch, doch dabei lächelt er und hat sein nächstes Vorhaben bereits im Kopf.

Ehrenamt leicht machen!

Immer mehr Städte setzen auf das Ehrenamt, sei es weil der Engagementwille der Bürger dies einfordert, weil die Bürger an manchen Themen des Alltags näher dran sind als die Verwaltung oder auch weil Kommunen aus eigener Kraft manche Aufgaben nicht mehr leisten können. Klar ist jedoch: Wer bürgerschaftliches Engagement als Partner der Stadtentwicklung gewinnen will, muss es ernst nehmen und auch tragfähige Engagementbedingungen schaffen. Engagementkultur ist zwar ein viel zitierter Begriff, aber was könnte das für eine kommunale Verwaltung konkret heißen?

- Engagement in Entscheidungen einbeziehen!
- Beraten, aber nicht bevormunden!
- Kreatives und Unkonventionelles zulassen!
- Kontakte zu anderen Akteuren herstellen!
- Passende Finanzquellen aufzeigen, Sponsoren vermitteln!
- Sicherheit schaffen (Recht, Versicherung, Genehmigung, amtliche Unterstützung)!
- Nicht überfordern! Öffentliche Pflichtaufgaben in öffentlicher Verantwortung halten!



Ungewöhnliche Ideen bringen bereits vergessene Gebäude wieder ins Bewusstsein.

Offene Räume und die Rolle der Stadtplanung

von Martina Baum

Keine Stadt gleicht der anderen! Nicht nur die Lage, der Stadtgrundriss und die darauf errichteten Architekturen, auch die gesellschaftliche, politische und ökonomische Situation machen jede Stadt trotz aller Globalisierungserscheinungen zu einem Unikat. Ein gemeinsames Wunschbild eint jedoch alle: die Zukunftsfähigkeit. In den Diskussionen im Rahmen der Werkstatt hat sich gezeigt, dass gerade das Vorhandensein von Offenen Räumen eine gute Grundlage sein kann, um als Stadt einen eigenen Charakter zu behalten und zugleich entwicklungsfähig zu sein.

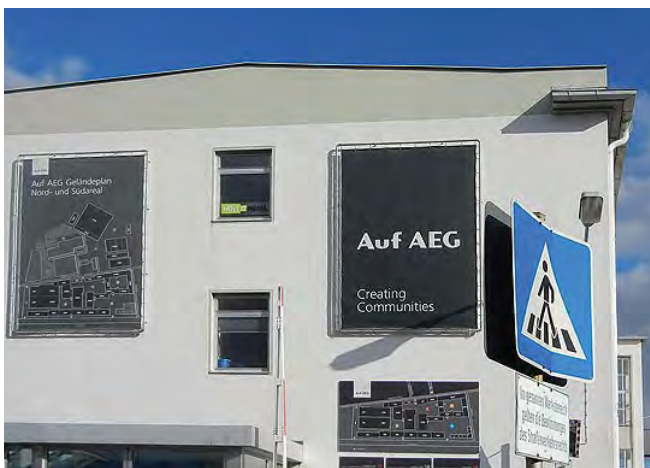
Nicht Schubladendenken, sondern individuelle Lösungen

Betrachtet man die Stadtentwicklung, bewegen wir uns in den europäischen Städten zwischen Wachstums- und Schrumpfungstendenzen. Was bedeuten diese beiden Entwicklungsrichtungen für die angestrebte Zukunftsfähigkeit? Wachstum mit großer Nachfrage und hohem Investitionsdruck bedeutet schnelle Entwicklung. Die Planungszeiträume sind kurz und es bedarf einer starken Stadtplanung, die Qualitäten definiert und diese durchsetzt. Die große Nachfrage auf dem Immobilienmarkt zieht ein hohes Preisniveau nach sich, das es für Akteure mit geringen finanziellen Ressourcen zunehmend schwer macht, sich in diesem Kontext niederzulassen. Die Vielfalt an sozialen Gruppen und an Nutzungen kann dadurch zunehmend eingeschränkt werden. In Fällen von geringem Nutzungsdruck hingegen existiert eine Vielzahl an Entwicklungsflächen und Gebäuden, denen die Nutzer fehlen. Allzu schnell wird man dann verführt, der erstbesten Lösung nachzugeben, Qualität einzufordern hingegen ist schwierig. Stadtplanung muss in einer solchen Situation nicht nur steuernd eingreifen, sondern zudem motivierend. Kreative Ansätze sind gefragt, um aus Leerstand und langen Entwicklungszeiträumen Potenziale zu ziehen. Diese beiden extremen Entwicklungsszenarien zeigen, dass es nicht möglich ist, mit einem einzigen Werkzeug der Stadtplanung allen Situationen

gerecht zu werden. Es bedarf vielmehr auf den jeweiligen Kontext zugeschnittener Strategien und auch Fördermöglichkeiten, um die Potenziale und Ressourcen der jeweiligen Städte dauerhaft erhalten, entwickeln oder anstoßen zu können. Stadtplanung muss dazu aktiv agieren und zuweilen auch einer primär renditeorientierten Immobilienwirtschaft einen sinnvollen Rahmen setzen. Gerade Offene Räume mit Entwicklungspotenzial bieten hier in beiden Szenarien die Möglichkeit, Eigenarten zu stärken, Räume für das Besondere anzubieten und so die Vielfalt als wichtiges Element zukunftsfähiger Stadtentwicklung zu sichern.

Raubeobachtung und kooperative Planung als zentrale Instrumente

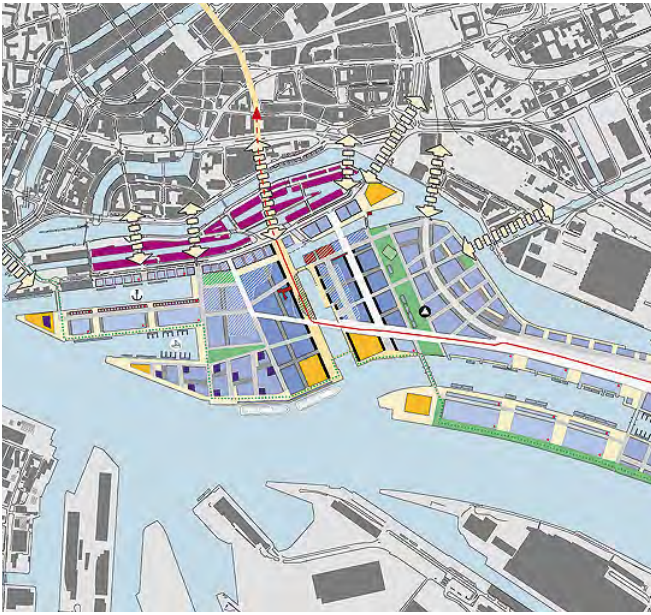
Wie können diese Offenen Räume entdeckt und vielleicht sogar gefördert werden? Wie kommen diese Räume und die potenziellen Nutzer zusammen und welcher Mehrwert kann daraus entstehen? Eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung, um ebendiese Räume zu identifizieren, ist es, Entwicklungstendenzen, Bevölkerungsbewegungen und Netzwerke in einer Stadt abzubilden. Eine entsprechend weiterentwickelte Raubeobachtung macht es möglich, diese Prozesse zu erfassen und zu dokumentieren, um sie für die Politik, Stadtplanung und Bürger zugänglich zu machen. Neue Kartierungsmethoden wie z. B. die Wetterkarten des Stadtplaners Klaus Overmeyer für Hamburg helfen dabei, die komplexen Zusammenhänge einfach lesbar zu machen, und geben zudem einen Ausblick in die Zukunft. Die Kartierung fungiert als wichtige Diskussions- und Entscheidungsgrundlage nicht nur für die Planung, sondern auch für die Unterstützung lokaler Initiativen und Maßnahmen. Die Kartierung ermöglicht es, auf Entwicklungen zu reagieren und aktiv einzugreifen. So könnte es z. B. wichtig sein, in einem Quartier mit hohem Leerstand, aber großem Entwicklungspotenzial initiativ potenzielle Nutzer auf diese Räume aufmerksam zu machen. Oder aber in einem Quartier mit einer monofunktionalen Nutzungsausrichtung gezielt Eigentümer auf Möglichkeiten hinzuweisen und über Anreize dazu anzuregen, Nutzungsmischung zu praktizieren.



Unter der Leitung von Bertram Schultze (MIB Fünfte Investitionsgesellschaft mbH) wurde das ehemalige AEG-Areal in Nürnberg zu einem urbanen Stadtbaustein umgenutzt, der durch seine Nutzungsmischung Mehrwert für das Quartier und die Stadt schafft.

Vorhandene Instrumente kreativ nutzen

Top-down und Bottom-up dürfen dabei keine sich ausschließenden Entwicklungswege sein, sondern sind Teile einer Strategie. Der kreative Umgang mit vorhandenen Planungsinstrumenten



Das Strukturkonzept für die Entwicklung der HafenCity Hamburg fixiert wichtige städtebauliche Elemente und lässt dennoch Raum für Entwicklung. Der Masterplan (ASTOC Architects and Planners, Köln) wurde im Fortgang der Entwicklung evaluiert und bereichsweise konkretisiert.

und die Entwicklung neuer Methoden und Werkzeuge, die bei einigen Städten wie z. B. Leipzig bereits zu sehr großen Erfolgen geführt haben, sind dazu Kompetenzen für Planer, Juristen und Schlüsselagenten. Der Bürger als Stadtproduzent wird hier zu einem wichtigen Akteur in der Stadtentwicklung, den es in die Entwicklung und Planung aktiv einzubinden gilt. Verschiedenste Projekte haben in den letzten Jahren gezeigt, was eine aktive Bürgerschaft auch in schwierigen Situationen zu leisten imstande ist und welcher gesellschaftliche Mehrwert daraus entstehen kann: Netzwerke, Nachbarschaften, Raumverantwortung, Kreativität, Innovation. Um dieses enorm wichtige Potenzial für eine Stadt zu erschließen, bedarf es der Kommunikation zwischen den einzelnen Akteuren. Der Aufbau differenzierter Kommunikationsstrukturen zwischen den Bürgern in den Stadtteilen (Stadtteilkonferenzen, Quartiersmanagement), der lokalen Verwaltung und der Kommunalpolitik befördern diesen Austausch und schaffen die Basis für Vertrauen.

Vertrauen als Grundlage

Dieses Vertrauen ist notwendig als Grundlage für eine Planung, die Entwicklungsmöglichkeiten offenhält und somit die Entstehung Offener Räume fördert. So können auch bei großen städtischen Entwicklungsmaßnahmen Offene Räume in die Planung integriert und mitgedacht werden. Dazu bedarf es allerdings eines erweiterten Planungsansatzes. Ging die herkömmliche (Master-)Planung bislang davon aus, dass sich alle Elemente eines Entwicklungsprozesses zu Beginn weitestgehend fixieren und planungsrechtlich definieren lassen, hat sich in den letzten Jahren zunehmend gezeigt, dass die Durchführung längerfristiger Entwicklungsprojekte in zeitlich deduktiver Abfolge nach exakt vorher geplanten Schritten oftmals kaum mehr möglich

ist, und wenn, meist nicht die gewünschten urbanen Qualitäten entstehen. Neue strategische Planungsmethoden als Ergänzung zu den klassischen Elementen der Bauleitplanung können helfen, Entwicklungspotenziale in den Prozess produktiv zu integrieren. Anstelle eines vorgestellten Endzustands tritt die Definition von Qualitäten an den Beginn einer Planungsmaßnahme. Diese Zielqualitäten werden in Entwürfen angewendet und bilden die Diskussionsgrundlage für den Austausch aller Akteure. Nicht alles wird zu diesem frühen Zeitpunkt fixiert, die Rahmenbedingungen und die Entwicklungsrichtung werden allerdings festgelegt. In einzelnen Entwicklungsschritten können vorangegangene Festlegungen evaluiert und entsprechend des Wissenstandes und der Erfahrungen weiterentwickelt, angepasst und konkretisiert werden. Dazu bedarf es der erwähnten Vertrauensbasis zwischen Verwaltung, Planern und Investoren sowie eines Prozessmanagements, das die einzelnen Qualifizierungs- und Umsetzungsphasen koordiniert. In diesem Sinne muss eine prozessuale Stadtentwicklung durch kooperative Vorgehensweisen ergänzt werden. Projekte, die in dieser Denkart umgesetzt werden, wie die HafenCity Hamburg oder Zürich-West, zeigen dies beispielhaft. Auch die Entwickler und Investoren müssen in diese Art der Planung von Beginn an integriert werden. In den letzten Jahren haben sich vor allen Dingen bei der Umnutzung von Industrierealien Entwickler sehr erfolgreich etabliert, deren Projekte nicht ausschließlich von monetären Interessen bestimmt sind. Der gesellschaftliche Mehrwert und somit soziale Nachhaltigkeit spielen für diese Entwickler eine ebenso große Rolle. Die Entwickler und nun Eigentümer von ExRotaprint in Berlin oder der Betreiber von Auf AEG Nürnberg oder der Baumwollspinnerei in Leipzig gehen diesen neuen Weg. Der Mehrwert, den ein Projekt für die Stadt, das Quartier bringt, muss zu einer etablierten Größe und einem Qualitätsmerkmal werden, welches nicht nur gewürdigt, sondern auch gefördert wird. Eine Unterstützung als Anshub für eine sich selbst tragende Entwicklung kann einen Nährboden für neue Offene Räume entstehen lassen.

Diese ersten Ideen zur Integration von Offenen Räumen als Potenzialflächen für vielfältigste Entwicklungen des Lebens und Arbeitens in Stadtentwicklungskonzepten sollen einen Anstoß geben. Aufgabe der Stadtentwicklung muss es sein, Antworten zu bieten auf die Frage: Wie kann eine Stadt, ein Quartier Einzigartigkeit und Identität besitzen und zugleich offen sein für andere Nutzungen, neue Lebensmodelle – die Zukunft?



Dr. Martina Baum, Mentorin des Werkstattgesprächs in Leipzig. Gründerin des Büros STUDIO . URBANE STRATEGIEN in Karlsruhe und Dozentin für Städtebau an der ETH Zürich.

Impressionen in Wort und Bild

Werkstattgespräch „Strategien zum Umgang mit Leerstand in der Stadtentwicklung“, Leipzig, 22. bis 24. September 2011

Wir stecken in Bremen jetzt 1700 Euro in die Versicherung und Übernahme der Pacht- und Verwaltungskosten für eine Zwischennutzung einer ehemaligen Sportstätte durch einen Verein. Wenn ich das mal hochrechne, was die dafür alles leisten, bekomme ich einen Hebel von 1:1! Aber das würde an diesem kleinen Betrag auch scheitern, denn der Verein würde keine 1000 Euro ausgeben, um Behördengänge oder eine Versicherung zu bezahlen!

Thomas Lecke-Lopatta, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Flächen-nutzungsplanung beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Hansestadt Bremen



Ein oft vernachlässigter Aspekt ist die langfristige Tragfähigkeit einer Zwischennutzung im Hinblick auf die stabile Verankerung im jeweiligen Gebiet. Steht bei den Initiatoren die Frage nach dem Nutzen für das direkte Umfeld oder der Wunsch nach Selbstverwirklichung im Vordergrund?

Thomas Busch, Geschäftsführender Vorstand „Stiftung Fabrik für Kultur und Stadtteil“, Düren



Man müsste noch viel stärker die Sozialrendite der Projekte berücksichtigen, um ihren echten Wert zu erfassen!

Juliana Pantzer, HausHalten e. V., Leipzig



Man kann den Erfolg einer Zwischennutzung auch an der Bodenpreissteigerung erkennen, die an unserem Standort in Basel „leider“ gegen 400 % betrug, nicht nur wegen der Zwischennutzung, aber auch. Davon profitieren nicht die Initiatoren, sondern die Eigentümer. Da fühle ich mich als Zwischennutzer manchmal ziemlich ausgenutzt!

Matthias Bürgin, Büro metis, Basel

Wenn die städtische Liegenschaftsverwaltung einen Zwischennutzungsstandort in die Hand nimmt, kommt die gewünschte „Szene“ garantiert nicht!

Dr. Philipp Klaus, INURA-Institut, Zürich

Bei Zwischennutzungen bekommen Entwickler und Verwaltungen noch zu leicht kalte Füße. Viele Dinge passieren nicht, weil keiner die Verantwortung übernehmen möchte!

Dr. Martina Baum, STUDIO . URBANE STRATEGIEN, Karlsruhe



Geduld in der Stadtentwicklung ist eine der entscheidenden Größen, das gilt insbesondere für solche Projekte, die wir hier diskutieren!

Dr. Oliver Weigel, BMVBS, Berlin



Man sollte nicht nur auf die junge Kreativ- und Kulturszene als Interessenten schauen, auch aus dem Sozial- oder Gesundheitsbereich, Handwerk oder sogar von Senioren können solche Projekte getragen werden. Dann passt das Modell auch besser außerhalb von Berlin, Leipzig und Zürich.

Lutz Wüllner, Urbanizers, Berlin



Es gibt auch Verdrängungsprozesse in schrumpfenden Städten. Man müsste die Zwischennutzer als Standortaufwerter an der Wertsteigerung teilhaben lassen!

Alexander Hempel, PostKult e. V., Halle (Saale)

Es geht nicht nur darum, ein Finanzierungskonzept für die Sanierung, sondern ein tragfähiges Konzept für die Nutzung und den Betrieb hinzubekommen.

Birgit Schmidt, WohnBund-Beratung, Dessau



Die Projekte in Offenen Räumen brauchen eine rechtliche Basis, damit sie als Instrument neben der formellen Planung aufgewertet werden und nicht mehr nur eine Nischenexistenz führen!

Dr. Martina Baum, STUDIO . URBANE STRATEGIEN, Karlsruhe



Zwischennutzung im angespannten Markt

von Philipp Klaus

Stadt und Kanton Zürich erleben seit einigen Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum und damit einhergehend einen Bauboom. Arbeitsmöglichkeiten und die hohe Lebensqualität ziehen Menschen aller Einkommensschichten an. Entwicklungsgebiete, die in den rezessiven 1990er-Jahren als Industriebrachen das Aufblühen der Kreativwirtschaft ermöglichten, werden zu neuen Zentren wertschöpfungsstarker Branchen und Wohnquartieren für die gut verdienenden Arbeitstätigen. Zwischennutzungen waren über Jahre die Lösung für die große Nachfrage nach Räumen. Die durch den Strukturwandel frei gewordenen Industriearale boten Raum für Ateliers, Musikräume, Bühnen, Werkstätten, Partys und vieles mehr. Mit dem Boom entsteht erneut ein Defizit: Die für die hohe Lebensqualität der ehemals grauen Finanzstadt mitverantwortlichen Künstler, Designer, Performer, Event- und Partyveranstalter haben zunehmend Mühe, sich im Wettbewerb um die knapper und teurer werdenden Arbeits- und Wohnräume zu behaupten. Philipp Klaus legt dar, welche Wege Eigentümer und Stadt gehen, um diesem Defizit zu begegnen.



„Gleis 70“ bietet Gewerberäume für Handwerk, Kultur- und Kreativwirtschaft und wird seit zehn Jahren als Genossenschaft betrieben.

Nische für große Zusammenhänge

Ende der 1980er-Jahre war bei Arealbesitzern die Angst vor Zwischennutzungen groß. Da aber die Angst vor Besetzungen noch größer war, kamen immer mehr Mietverträge in den alten Fabriken zustande. Es entfaltete sich eine reiche Zwischennutzungskultur. Die Bedeutung der Zwischennutzungen wurde lange nicht richtig eingeschätzt; eigentlich heute noch nicht. Sie wurden als gute Lösung für Künstler oder das Gewerbe erachtet, nicht aber als wichtiger stadtgesellschaftlicher und ökonomischer Faktor. Doch von den hohen Gründungsaktivitäten, Innovationen und dem damit verbundenen kulturellen Aufbruch, den neuen urbanen Treffpunkten und der Stadtteilbelebung profitierten gerade die Arealbesitzenden und auch die ganze Stadt: durch Unterhaltsleistungen, Mieteinkommen, Imagegewinn und das Aufzeigen anderer Nutzungsmöglichkeiten. Es stellte sich heraus, dass mit spezifischem Know-how und professionellem Handling Zwischennutzungen effizient organisiert und verwaltet werden können. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass, wie im Forschungsprojekt „zone*imaginaire“ (2010) untersucht, sich eine Zwischennutzung in städtischer Lage für die Arealbesitzer rechnet. In vielen Arealen gehören heute mehr als die Hälfte der Unternehmen zur Kreativwirtschaft. Diese Kleinstunternehmen tun nicht

nur etwas für das Image der Areale, sondern auch für die lokale und sogar globale Ökonomie. Sie sind Zulieferer von Produkten und Dienstleistungen für verschiedenste Branchen (Klaus, 2006).

Etablieren statt verstetigen

Die Etablierung von Zwischennutzungen – meist Verstetigung genannt – müsste folglich ein logischer Schritt sein. Für Planer/-innen, Behörden und insbesondere Arealbesitzende ist sie indes vielfach ein „no go“. Dies hat einerseits mit Unkenntnis zu tun. Was in den zwischengenutzten Arealen vor sich geht, was erwirtschaftet wird und wie sich Unternehmen entwickeln, ist den Verantwortlichen meist unbekannt. Andererseits verstehen sich die eingemieteten Unternehmen, Vereine und Einzelpersonen in den seltensten Fällen als Zwischennutzende. Sie wollen etwas aufbauen. Sie sind da, weil es Raum gibt, weil dieser günstig und geeignet ist, weil es anregende Nachbarn gibt, weil das Areal eine gute Lage hat. Kurz: Sie wollen bleiben und ihre Unternehmen etablieren. Der Thrill des Ephemeren ist weniger verbreitet als angenommen („zone*imaginaire“, 2010).

Für eine gelungene Etablierung braucht es verschiedene Voraussetzungen. Dazu zählen unter anderen die Renditeerwartung des Besitzers, der Zustand der Gebäude sowie die Organisation der Mieterschaft. Die Bausubstanz muss in einem Zustand sein, der mit nicht allzu großem Aufwand notwendige Anpassungen bezüglich Energie und Sicherheit zulässt. Der Mietzins darf insgesamt nicht sehr stark steigen. Gerade der letzte Punkt wird in Zeiten des Booms zum Problem. In einer Reihe von Beispielen organisierte sich die Mieterschaft deshalb in einem Verein oder in einer Genossenschaft. Zusätzlich wurde Kapital von Stiftungen und Pensionskassen mit ethischen Grundsätzen eingesetzt. Damit konnten die kreativen und gewerblichen Betriebe ihr Überleben sichern und weiter zu einer lebendigen und attraktiven Stadt beitragen.



Das „Basislager“, ein für Zwischennutzungen extra angelegter Standort.

Zwischennutzung neu bauen:

Projekt „Basislager“

Fakt ist, in Boomzeiten werden die Nischen knapp. Das verhindert insbesondere – um es ökonomisch auszudrücken – den Markteintritt von neuen jungen, innovativen Akteuren. Eine Strategie ist es, neue Laborsituationen zu schaffen. Aus dem Forschungsprojekt „zone*imaginaire“ heraus wurde das Projekt „Basislager“ entwickelt. Auf einem brachliegenden Areal (ohne Gebäude) eines großen Versicherungsunternehmens sollte eine Zwischennutzung neu gebaut – eigentlich ein Widerspruch in sich – und mit kleiner Rendite für nur zwei Jahre betrieben werden. Fischer Liegenschaften AG und NRS-Team, die viel Erfahrung mit Zwischennutzungen und Kreativen haben, entwickelten eine Siedlung von 180 (neuen) Containern mit bis zu drei Geschossen, ausgestattet mit WC-Anlagen und unter Einhaltung aller behördlichen Auflagen. Die Bewerbung und Vermarktung dauerte lediglich zwei Monate. Dann waren alle Container vermietet. Jeder Container kostet pro Monat Fr. 400,- inkl. Heizung und Internetanschluss. Verschiedenste Gewerbe, Künstler und Dienstleister bilden ein neues kreatives Cluster. Momentan, die zwei Jahre sind abgelaufen, wird die Verlegung und Übernahme der Container durch die Stadt Zürich ausgehandelt.

Zwischennutzung von Amts wegen:

Projekt „Werkerei“

Auch die Stadt Zürich selbst hat den Wert von Zwischennutzungen erkannt und schafft nun seit 2010 selbst neuen Raum. Im Stadtrand-Arbeiterquartier Zürich-Schwamendingen mietet die Stadt eine ehemalige Großgarage mit 12.000 m² Nutzfläche. Das Stadtzürcher Parlament stimmte 2010 der Kreditvorlage (Umbau und Betrieb) mit 111 : 0 Stimmen zu. Die Vermarktung und Vermietung wurde wie im „Basislager“ der Fischer Liegenschaften AG übertragen. Die Innenarchitektur der Großgarage ist überraschend vielfältig: Der große Showroom im Erdgeschoss wird demnächst ein Künstlerbedarf sein. Werkstätten, ein großer Bürotrakt, Lager Räume, Abstellhallen, eine Kantine, Auf- und Abfahrt werden unterschiedlich bestückt. Alle Büroräume waren innerhalb kürzester Zeit vermietet. Die Hallen und Werkstätten werden zum Teil unterteilt, da nur wenige größere Betriebe einziehen. Die Mieten wurden auf Fr. 110,- bis 150,- m²/Jahr angesetzt, ein guter Preis in der Stadt Zürich. Kreativberufe, Handwerk und Gewerbe sind die Zielgruppen für die „Werkerei“. Schwamendingen ist

nicht zentral gelegen und sicher (noch?) kein trendy Viertel. Die Vermietung geht deshalb nicht so schnell wie im „Basislager“. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die große Nachfrage nach günstigem Raum und die geschickte Vermietungspraxis die „Werkerei“ sehr bald füllen werden und damit ein neues interessantes Cluster entsteht.

Conclusio: Offene Räume sind Orte der Innovation

Die Stadt Zürich ist trendy und damit erfolgreich geworden. In den vergangenen 20 Jahren hat die Lebensqualität zugenommen, die Kulturangebote haben sich vervielfacht, eine starke Kreativszene – inklusive einem Touch Subkultur – haben die Stadt endgültig auf die Karte der attraktivsten Städte gesetzt. Nur, die spannendsten Orte, wo neue Entwicklungen in Musik, Mode, Design entstehen, wo die kreativen innovativen Kleinstunternehmen* und Szenen sich entfalten, gehen beim Boom verloren. Die etablierten Zwischennutzungen der Kreativen sowie die Projekte „Basislager“ und „Werkerei“ geben eine mögliche Richtung vor, die für den Erhalt von Nischen, Pionierecken und Innovationsstätten nötig wären. Ob diese Initiativen allerdings reichen, die Zufuhr an neuen bunten Ideen für Gesellschaft und Wirtschaft in der Global City Zürich sicherzustellen, ist allerdings mehr als fraglich.



Zwischennutzungsstandorte befinden sich selten in attraktiven Lagen – so auch die „Werkerei“.



Dr. Philipp Klaus, Leiter des INURA Zürich Instituts. Wirtschafts- und Sozialgeograf, spezialisiert auf Kultur und Kreativwirtschaft in Städten.

Vom Improvisateur zum professionellen Agenten für Nutzungsentwicklungen

Matthias Bürgin hat sich mit Zwischennutzungen auf ganz unterschiedliche Weise beschäftigt. Angefangen hat alles mit einem Radiobeitrag, den er bereits 1991 – damals noch als Journalist für den Schweizer Radiosender DRS – gemacht hat. Seitdem hat ihn das Thema nicht mehr losgelassen. Er war und ist tätig als Initiator, Entwickler und Berater für eine Reihe von Zwischennutzungsprojekten. Dazu zählt auch das bekannte nt/areal auf dem ehemaligen DB-Güterbahnhof-Gelände in Basel. Zudem hat er als Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Kompetenzzentrum für Typologie und Planung in Architektur der Hochschule Luzern Technik & Architektur dazu geforscht. Schließlich ist Bürgin seit fast zwei Jahrzehnten selbst Zwischennutzer.



Wenn man sich mit Matthias Bürgin über das Thema „Zwischennutzung“ unterhält, fallen einem seine starke Präsenz und sachliche Klarheit auf. Ständig scheint er Erfahrungen als Projektentwickler, Nutzer und Wissenschaftler im Geiste hin und her zu bewegen, um eine passende Antwort auf die gestellte Frage

zu finden. Zudem bemerkt man schnell, dass Bürgin über eine große berufliche Vielseitigkeit verfügt, die in einem enormen Erfahrungsschatz zum Ausdruck kommt. So war er u. a. als Musiker diverser Jazz- und Bluesbands, Diskjockey, Schauspieler, Lichtgestalter, Veranstaltungsmacher und im Gesundheitswesen tätig. Aus diesem Feld schöpft er Ideen und Ansätze für Projekte – und das nicht nur für Zwischennutzungen. Dabei hat er eine ausgeprägte Fähigkeit zur Improvisation entwickelt. Doch die allein genügt ihm nicht. Bürgin interessiert es, die Dinge zusammenzuführen, zu verknüpfen und zu verdichten, letztlich zu professionalisieren, ohne dabei aber den Kontakt zu den Wurzeln zu verlieren.



Herzstück der Zwischennutzung nt/areal: Die Lounge in der ehemaligen Kantine der Deutschen Bahn

Von Zwischennutzung zur Nutzungsentwicklung

Gutes Beispiel dafür ist die Wahl der Standorte für sein Büro metis. Sicherlich hätte er irgendwann in den letzten zwei Jahrzehnten von immer wieder wechselnden, letztlich kurzfristigen Zwischennutzungen in eine „normale“ Büroetage gewissermaßen mit Bleibegarantie wechseln können. Doch die „Faszination für das „nextworking“, wie Bürgin es nennt, ist geblieben. „Die Menschen, die in Zwischennutzungen arbeiten, inspirieren sich gegenseitig“, betont er, und „sie folgen im Umgang mit Immobilien meist einer ähnlichen Grundhaltung.“ Er hält kurz inne, um dann etwas grundsätzlicher zu werden. Den Begriff „Zwischennutzung“, sagt er, benutze er eigentlich gar nicht mehr so gerne. Viel lieber spräche er von „Nutzungsentwicklung“, und für diese seien Zwischennutzungen ein wichtiges Instrument.

Seriosität als Grundprinzip

Der weiter gefasste Dachbegriff bietet so manchen Vorteil, etwa für die Projektakquise. Zum Beispiel öffnen sich Immobilienbesitzer dem Thema weit schneller, wenn sie nicht nur reine Verwertungsstrategien verfolgen, sondern die Konsequenzen ihres Tuns auch im Hinblick auf die Berücksichtigung sozial nachhaltiger Qualitäten hin reflektieren. Manchmal wird Bürgin dabei selbst überrascht. So war der CEO eines Immobilienunternehmens so angetan von dessen Ideen, dass er vorschlug, sie auf die Firmen-Homepage zu übernehmen. Dass es zu solchen Überraschungen kommt, ist wohl auch der Seriosität geschuldet, mit der Bürgin und seine Kollegen – allen voran der Soziologe und Urbanist Philippe Cabane, mit dem er seit Langem immer wieder zusammenarbeitet – auftreten, und zwar von Anfang an. „Wir sind keine Spontis oder Aktivisten“, führt er aus, „uns geht es um eine ernsthafte Alternative von Stadtentwicklung, die parallel zum Mainstream funktionieren kann.“

Gehen, wenn die Zeit gekommen ist

Bereits bei ihrem ersten großen Projekt, Anfang 2000, sind sie so vorgegangen. Für die Entwicklung des DB-Güterbahnhof-Areals in Basel war ein übliches Tabula-rasa-Verfahren vorgesehen.



Temporäres Sonnendeck: Inspirierendste Bar im Umkreis von mindestens 50 km

Sämtlicher Bestand sollte Platz machen, um ein neues Stadtquartier mit Wohnungen und Arbeitsplätzen für mehrere Tausend Menschen aus dem Boden zu stampfen. „Uns war schnell klar, dass das, was dort passieren sollte, kein guter Weg sein kann. Ehrlich gesagt hat es uns etwas beängstigt.“ Noch ehe formelle Planungen auf den Weg gebracht wurden, hatten sich verschiedene Baseler Akteure öffentlich zu Wort gemeldet. Nach einem ersten städtebaulichen Wettbewerb gründeten Bürgin und Cabane den Verein k.e.i.m. und verfassten die Studie „Akupunktur für Basel“, um Alternativen des Gelände-Entwicklungsprozesses zur Diskussion zu stellen. Zwischennutzungen waren zu dem Zeitpunkt bereits ein Thema. Die Frage war, ob und unter welchen Bedingungen Räume für eine Zwischennutzung vermietet werden oder nicht. Schließlich gab es grünes Licht von den deutschen Eigentümern. Nicht unwichtig dafür war sicherlich, dass auch die lokalen Behörden einer entsprechenden Bewilligung zustimmen würden. Bevor erste Baufelder überbaut wurden, konnte so kulturelles und soziales Leben auf dem Gelände etabliert werden, von dem die zukünftigen Bewohner profitieren würden und das sofort in die Nachbarquartiere sowie die Stadt insgesamt ausstrahlte. Ein Clou war sicherlich die Namensgebung: nt/areal steht für „non territorial“. Bürgin beschreibt das so: „Damit haben wir klar signalisiert, dass wir keinen Gebietsanspruch anmelden. Wenn man uns nicht mehr braucht, dann gehen wir.“ Das war eine ebenso symbolische wie vertrauensbildende Maßnahme. Das Projekt war ein voller Erfolg. Die Zwischennutzungen wurden ab der Eröffnung im Juni 2000 voll und ganz angenommen. Und tatsächlich kam der Moment für den allmählichen Rückzug. Parallel hat die Bebauung des Geländes angefangen, allerdings nur ansatzweise mit einem Bewusstsein für die Qualitäten, welche die Zwischennutzung hervorgebracht hat.

www.buerometis.ch (Homepage Matthias Bürgin), www.areas.org (Homepage Zwischennutzung nt/areal Basel), www.zwischennutzung.ch (Leitfaden Zwischennutzung)

Reflexion: Basis für erfolgreiche Zwischennutzungskonzepte

Der Erfolg machte Bürgin und Cabane bekannt. Beide bekamen eine Reihe von Einladungen zu Vorträgen und Konferenzen. Damit begann auch eine Phase der Reflexion. Zudem vernetzten sich die beiden mit Kollegen aus Österreich und Deutschland. Klar wurde, dass mehr Hintergrundwissen über die Prozesse nötig war, wenn man über das Stadium der Improvisation und des Zufalls hinauskommen wollte. Was sind tatsächlich die Erfolgsfaktoren für Zwischennutzungen, und wie kann man diese systematisieren? Bürgin ging schließlich den folgerichtig nächsten Schritt. Durch eigene Studien zur Stadt- und Quartiersentwicklung hatte er erkannt, welch enormes Potenzial in dem Thema steckt, wenn man es konsequent in den Kanon der Planungsmethodik aufnimmt. Schließlich bot ihm die schweizerische Bundesverwaltung die Chance dazu. Bürgin entwickelte einen „Leitfaden Zwischennutzung“, der seit 2010 online abrufbar ist (www.zwischennutzung.ch).

Stadtentwicklung und Kultur verbinden

An der Schnittstelle zwischen Stadtentwicklung und Kultur liegen die Projekte von Bürgin heute. Kultur – in einem entsprechend breiten Verständnis, das kann er anhand von unzähligen Projekterfahrungen belegen – ist ein zentraler und zugleich immer wieder unterschätzter Impuls für die Nutzungsentwicklung kleinerer und größerer städtischer Areale. „Sicher liegen in solchen Prozessen mehr Unbekannte“, sagt er abschließend, „doch die Ängste der Eigentümer sind eigentlich unberechtigt. Alle profitieren. Vielleicht müssen allerdings die guten Beispiele noch viel bekannter werden.“

Zwischennutzungsradeln

Was auf dem Feld der Zwischen- und Umnutzungen alles möglich ist, zeigt sich besonders gut in Leipzig. Das gemeinsame Engagement von Bevölkerung, Kommunalpolitik und Stadtverwaltung hat die Stadt zu einem national und international bekannten Ort für neue Ansätze in der Stadtentwicklung gemacht. Am besten kann man das erleben, wenn man sich auf ein Fahrrad setzt und einige der über 300 Projekte in der Stadt selbst anfährt. Viele Routen kann man nehmen. Eine mögliche stellt *stadt:pilot* *spezial* vor. Sie macht deutlich, dass Leipzig nach wie vor eine Stadt in Bewegung ist. Sich der Geschwindigkeit der Entwicklungen anzupassen, ist die Idee der Radtour, die, von West nach Ost, einmal quer durch die Leipziger Innenstadt führt. In kurzer Zeit kann man so nicht nur einen Eindruck von der Vielfalt der Um- und Zwischennutzungsprojekte gewinnen, sondern erkennt auch, was sich in der Stadt sonst noch verändert hat oder in Veränderung begriffen ist.

1 Station Wächterhäuser

Idealer Startpunkt ist das Vereinsgebäude von HausHalten e. V. im Leipziger Westen. Von dort aus sind viele der bekannten Wächterhäuser gut zu erreichen. Der Slogan des Vereins lautet „Haus-erhalt durch Nutzung“. Leer stehende Gebäude, denen der Verfall durch Witterung, Vernachlässigung und Vandalismus droht, werden von ihren „Wächtern“ geschützt. Ein Vorteil für die Eigentümer: Das Haus wird mit minimalem Aufwand erhalten. Das Konzept ist einfach: Die Eigentümer tragen weiter Verantwortung für die Versorgung des Hauses mit Strom, Wasser und Gas. Ausbau und Betriebskosten tragen die „Wächter“. Dadurch können Nutzer mit sozialen, kulturellen oder auch gewerblichen Projekten „viel Fläche für wenig Geld“ bekommen. Dort, wo die „Wächter“ schon länger aktiv sind, kann man sehen, wie positiv sich das auf das gesamte Quartier auswirkt.



ALTLINDENAU

3 Station Tapetenwerk

Weniger die breite Öffentlichkeit als eine private Klientel lebt und arbeitet hinter den Mauern des Tapetenwerks. 2007 privat erworben, suchen sich die Besitzer des ehemaligen Fabrikgeländes an der Lützener Straße ihre Mieter nach eigenem Gutdünken aus. Nicht der materielle Gewinn aus Einnahmen und Mieten, sondern Sympathie und Harmonie stehen im Vordergrund. Dieser Ort stellt dem kreativen Unternehmer beheizte, technisch tadellos ausgestattete und vor allem repräsentative Räume zur Verfügung. Wenn man so will, Umnutzung in der Luxusvariante mit einem Konzept, dessen Innenwirkung die Außenwirkung bei Weitem überstrahlt.



4 Station Bülowviertel

Als Kontrastprogramm zum kreativen Milieu im Leipziger Westen kann – noch – der Leipziger Osten betrachtet werden: Nicht gewerbliche Nutzung, sondern explizit die Vermarktung von Wohnraum ist Ziel der Eigentümerinitiative Bülowviertel und des Bülowviertel e. V. Es stehen zwei Modelle zur Verfügung: Privatwohnungen zum Selbstbau für Mieter oder der Erwerb ganzer Mehrfamilienhäuser als Ein-Haus-Genossenschaft. Die individuelle Architektur der Häuser sowie die grün geprägte und ruhige Lage machen das Bülowviertel zu einem Ort, an dem das Träumen noch erlaubt und inzwischen auch gefordert ist. Anlaufpunkt bei Fragen und Anregungen ist das eigens gegründete Quartiersbüro im Viertel.



2 Station Baumwollspinnerei

Im Gegensatz zu den kleinteiligen Nutzungskonzepten der Wächterhäuser ist die Leipziger Baumwollspinnerei im Stadtteil Plagwitz ein Beispiel für einen übergreifenden Ansatz zur Umnutzung. 1884 während der Industrialisierung errichtet, wird die Spinnerei heute erfolgreich von Künstlern als Atelier, Ausstellungsraum und Plattform genutzt. Mit der Spinnerei wurde der Leipziger Westen als Künstlerquartier weltweit bekannt. Inzwischen kommen wegen der besonderen Szene Kunstinteressierte aus aller Welt in die Stadt.



Ich kann nur empfehlen, mit Schrumpfung offen und aufgeschlossen umzugehen: Leipzig hat zugegeben, dass es schrumpft, und seitdem wächst es wieder!

Dr. Oliver Weigel, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung



VOLKMARS DORF

LINDENAU



PLAGWITZ

Sicherungsmaßnahmen

Entwicklungschancen offenhalten

Bei leer stehenden Altbauten kann sich der Bauzustand oft in kurzer Zeit rapide verschlechtern. Schnell sind dann die Substanzschäden so groß, dass eine zwei Jahren zuvor noch machbare Sanierung ökonomisch schwierig wird. Andererseits ist für solche Gebäude ein langer Atem erforderlich, bis ein tragfähiges Nutzungs-, Finanzierungs- und Sanierungskonzept entstanden ist. Will man Zukunftsperspektiven für wertvolle Altbauten wahren, so ist passives Abwarten oft der falsche Weg, selbst wenn für eine Grundsanierung aktuell noch kein Investor bereitsteht.



Straßengalerie Chemnitz-Sonnenberg: Sicherungsmaßnahmen können auch Kunstwerke sein.

Sicherung statt Verfall

Die größten Gefahren für leer stehende Altbauten resultieren aus Witterungseinflüssen, insbesondere Feuchtigkeit und Kälte, die Dach, Fenster und Türen sowie Tragwerkskonstruktionen rasch substanzschädigen können.

Für Sicherungsmaßnahmen ist eine realistische Einschätzung des langfristigen Gebäudepotenzials erforderlich, denn in manchen Quartieren wird es kaum gelingen, alles zu sichern und zu retten. Mit relativ einfachen, provisorischen Mitteln kann jedoch die manchmal notwendige Zeit gewonnen und die Schwelle zwischen wirtschaftlich machbarer Sanierung und unvermeidlichem Totalverlust gehalten werden. Sie konservieren das Objekt für eine noch offene Zukunft und wirken dem neben dem Wetter größten Feind leer stehender Gebäude entgegen, dem Vandalismus. Sicherungsmaßnahmen setzen hier gegen den Verfall auch symbolische Zeichen, die von mutwilliger Zerstörung abschrecken und sogar das Interesse für weitere Investitionen wecken.

Sicherungsmaßnahmen in der Städtebauförderung

Aber auch die Sicherung kostet Geld, und dieses ist gerade in den stark von Leerstand betroffenen Quartieren bei öffentlichen und privaten Akteuren knapp – die Städtebauförderung ist hier ein umso wichtigerer Impulsgeber. Insbesondere in den Programmen „Stadtumbau Ost“ und „Städtebaulicher

Denkmalschutz“ sind Sicherungsmaßnahmen verankert. Sie füllen eine wichtige Lücke zwischen einer derzeit nicht umsetzbaren, umfangreichen Sanierung und einem Abriss, der gerade im innerstädtischen Bereich zu unwiederbringlichen baukulturellen Verlusten führen würde. Sicherungsmaßnahmen können bauliche Schutzmaßnahmen und Instandhaltungsarbeiten sein, aber auch der Erwerb einer Immobilie durch die Kommune, wenn fehlende Investitionsmöglichkeit oder -bereitschaft des bisherigen Eigentümers den Erhalt gefährden. Die Förderkonditionen sind im Programm „Stadtumbau Ost“ für Kommunen besonders attraktiv, da für die Sicherung oder den Erwerb durch die Kommune von Altbauten bis zum Baujahr 1949 kein kommunaler Eigenanteil erforderlich ist. Damit bietet das Programm „Stadtumbau Ost“ den Städten flexible Instrumente, um je nach Bedarf mehrere kleinteilige Sicherungsmaßnahmen und/oder die Sanierung einer besonderen Immobilie zu fördern. So kann der Stadtumbau die Aufwertung der Innenstädte und des Altbaubestands stärken. Sicherungsmaßnahmen halten die bei vielen Altbauten durchaus vorhandenen Entwicklungschancen durch Nutzung und Gebäudesicherung offen.

Sie können eine beträchtliche Wirkung entfalten, gerade wenn sie mit anderen innovativen Verfahren wie Zwischennutzungen, Eigentümerberatung, Wächterhäusern, Selbsthilfe oder kreativen Gestaltungsformen kombiniert werden, um aus den gesicherten Bauten auch genutzte werden zu lassen.

Kommentar



Die Altbauförderung im Programm „Stadtumbau Ost“ soll helfen, für leer stehende Altbauten Perspektiven und Nutzer zu finden. Das Beispiel Arnstadt zeigt, wie auch eine kleinere Stadt durch den Erwerb und die Sicherung von Gebäuden wichtige Impulse setzen und neue Nutzer gewinnen kann. Auch in Halle-Glauchau kann man sich von den positiven Effekten der Sicherung überzeugen. Innerhalb einer kurzen Zeit von zwei bis drei Jahren gelang ein Imagewandel des Gründerzeitquartiers. Wesentlich dazu beigetragen hat ein Eigentümermoderator. Solche kleinteiligen Maßnahmen sind wichtig, da in vielen Städten Ostdeutschlands der Leerstand von Altbauten nach wie vor hoch ist.

Anja Röding ist Referentin im Referat Stadtumbau im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Städtebauförderung

Eigentüermobilisierung in Arnstadt

Über 1300 Jahre Stadtgeschichte haben im thüringischen Arnstadt ein reichhaltiges baukulturelles Erbe hinterlassen. Die Pflege dieses von engen Gassen, eindrucksvollen Renaissance- und einfachen Fachwerkbauten geprägten Stadtbilds ist ein übergeordnetes Anliegen der Stadtentwicklung. Seit 2007 hat die 25.000-Einwohner-Stadt mit der Verknüpfung von Sicherungsmaßnahmen und Immobilienmanagement im Stadtumbau Ost und im städtebaulichen Denkmalschutz experimentiert. Wie Sicherungsmaßnahmen wirksam eingesetzt werden, erläutert die Sanierungsbetreuerin Dr. Karola Hentschel vom Büro für Stadtentwicklung (BfS).



Altbauten in Arnstadt, jeweils vor der Sicherungsmaßnahme (links) und heutiges Erscheinungsbild nach einer Sicherung bzw. Sanierung (rechts).

stadt:pilot spezial: Was sind die Auswahlkriterien der Stadt für den Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Gebäudesicherung?

Dr. Karola Hentschel: Ausschlaggebend bei der Auswahl sind der oft desolate Bauzustand aufgrund eines jahrelangen Leerstands, aber auch eine stadtbildprägende Bedeutung des Gebäudes, insbesondere wenn es unter Denkmalschutz steht.

stadt:pilot spezial: Spielen die Eigentumsverhältnisse eine Rolle? Werden nur städtische oder auch private Objekte mit Sicherungsmitteln gefördert?

Hentschel: Kommunale Gebäude sind im Sicherungsprogramm eher die Ausnahme, bisher wurde nur das barocke Fürstliche Palais wegen seiner besonderen Bedeutung gefördert. Sonst wird es ausschließlich für ganz normale Wohn- und Geschäftshäuser im Privateigentum oder solche eingesetzt, die von der Stadt vorübergehend übernommen wurden. Fast immer handelt es sich um sehr problematische Eigentumsverhältnisse, z. B. von Erbgemeinschaften, nicht ortsansässigen älteren Personen, passiven Eigentümern mit unrealistischen Wertvorstellungen oder auch sehr finanzschwachen Eigentümern. In Einzelfällen hat auch die Stadt selbst die Sicherungsmaßnahmen für private Eigentümer auf Vertragsbasis durchgeführt.

stadt:pilot spezial: Wie verläuft eine typische Sicherungsmaßnahme?

Hentschel: In den meisten Fällen kauft die Stadt als Zwischenerwerber das Gebäude von den bisherigen Eigentümern. Anschließend werden die substanziell notwendigen Baumaßnahmen durchgeführt, z. B. eine Dachneudeckung, Reparaturen an hölzernen Dachstuhl, Schwammabeseitigung oder Deckensicherung. Ganz wichtig ist nach jahrelanger Verwahrlosung oft eine Entmüllung des Gebäudes, seltener der Abbruch nicht mehr nutzbarer Nebengebäude. Die Spannweite der Kosten liegt

zwischen 15.000 und 200.000 Euro. Parallel dazu werden eine Nutzungsstudie und eine Kostenschätzung für weitere Sanierungsmaßnahmen erstellt, die etwa für einen Kredit bei einer Bank ganz wichtig sind. Für die so wieder marktfähig gemachten Gebäude werden dann neue Eigentümer gesucht. Diese kommen zumeist aus der Region. Weil das Verfahren bekannt ist, funktioniert die „Mund zu Mund“-Propaganda ziemlich gut.

stadt:pilot spezial: Wie hat sich dieses Verfahren in der Praxis etabliert?

Hentschel: Bei neun Gebäuden sind nach einer Sicherung mittlerweile umfassende Sanierungen im Gange bzw. abgeschlossen oder es bestehen verbindliche Sanierungsverträge mit neuen Eigentümern. Für vier weitere Gebäude sind 2012 bauliche Sicherungsmaßnahmen oder Sanierungen durch die neuen Eigentümer geplant. Perspektivisch verbleiben im Stadtkern noch ca. zehn Objekte, für die das Verfahren geeignet wäre.

stadt:pilot spezial: Was muss eine Kommune beachten, um Sicherungsmaßnahmen wirksam einzusetzen?

Hentschel: Ein Schlüssel zum Erfolg ist in Arnstadt ein aktives Kümmern der Kommune gerade um private Problemobjekte. Dazu muss man auch ein gewisses Risiko eingehen, etwa beim Zwischenerwerb und der Bereitschaft, diese schwierigen Gebäude auch mal vier bis fünf Jahre zu sichern und zu verwalten. Die Sicherungsförderung ist ein ganz wichtiger Anreiz, zur Not sollte man jedoch ein Instandsetzungsgebot nicht scheuen, um jahrelange Stagnation zu überwinden. Ohne Rückendeckung der Kommunalpolitik wäre das nicht denkbar. Nicht zuletzt sind die Managementaufgaben bei der direkten Einbeziehung und Beratung der alten Eigentümer und der späteren Käufer umfangreich. Die Städtebauförderung bietet für all diese Maßnahmen eine sehr gute Basis.

Die Standortinitiative Sonnenberg

Eigentümer als Quartiersentwickler

Viergeschossiger Jugendstilaltbau mit grünem Innenhof, in ruhiger Lage und fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum – klingt eigentlich nach einer Traumimmobilie. Aber die Bedingungen im Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg sind mit einem Leerstand von fast 50 % leider alles andere als traumhaft. Im von StadtHalten e.V. initiierten Pilotprojekt „Konserviertes Stadtquartier“ wurde daher im März 2011 der Eigentümerstammtisch „Standortinitiative Sonnenberg“ gegründet. Er trifft sich monatlich und hat sich als wichtiger Partner der Quartiersentwicklung etabliert. *stadt:pilot* *spezial* war zum Stammtisch eingeladen und hatte die Möglichkeit, mit den Eigentümern zu sprechen.

Ein besonderer Immobilienmarkt

stadt:pilot *spezial*: Wie sind Sie zum Eigentümer auf dem Sonnenberg geworden?

Herr F.: Die Stadt wollte ein schönes Gründerzeitgebäude wegreißen, es gab einen öffentlichen Aufschrei und ich hab dann einfach gesagt: Ich kauf das Haus! Inzwischen habe ich mehrere Gebäude auf dem Sonnenberg.

Herr H.: Ich habe Erfahrung mit Altbauanierungen in anderen Orten Deutschlands, aber wo kann ich mir in einer Großstadt sonst so viel Platz leisten?

stadt:pilot *spezial*: Wie sehen Sie als Eigentümer die immobilienwirtschaftliche Situation auf dem Sonnenberg?

miserabel war, dass da keiner freiwillig wohnen wollte, haben die Banken gleich gar keine Kredite mehr vergeben und sich auf eine reine Zwangsversteigerungstätigkeit beschränkt.

Herr F.: Dass jetzt alle über den hohen Leerstand und den schwierigen Immobilienmarkt jammern, beruht auch auf einer falschen Wahrnehmung: Das Leerstandsproblem ist teilweise selbst gemacht! Wenn ich am Sonnenberg durch zu 70 % leer stehende Straßen gehe, und ich sehe kein einziges „Zu vermieten“-Schild, dann darf sich eigentlich niemand beschweren, dass die Wohnungen leer stehen. Dabei ist es aus meiner Erfahrung eher so, dass alle Gebäude, die aktiv angeboten werden, auch vermietet werden können. Das eigentliche Problem liegt auf der Anbieterseite, während das Nachfrageproblem gar nicht so schlimm ist.

stadt:pilot *spezial*: Aber wie könnte man denn als Vermieter überhaupt auf die besonderen Bedingungen reagieren?

Herr H.: Ich habe als Zielgruppe die wachsende Zahl älterer Bürger im Blick, die wenig Geld zur Verfügung haben und die in der Stadt wohnen möchten.

Herr F.: Die Vermietung selbst funktioniert sogar ganz einfach: Ein „Zu vermieten“-Schild am Haus aufzuhängen reicht schon völlig aus. Manchmal melden sich Wohnungsinteressenten sogar schon von selbst, wenn sie jemanden am Gebäude arbeiten sehen und merken: Da tut sich was! Luxusanierungen an der verkehrsbelasteten Hauptstraße für 6 Euro/m² zur Refinanzierung in zehn Jahren gehen natürlich nicht, man muss auch mit deutlich weniger klarkommen.

Herr H.: Ich muss das noch schärfer ausdrücken: Ich kann hier mit konventionellen wirtschaftlichen Kalkulationen nicht überleben! Aber wenn ich ganz gezielt preiswert saniere, kann ich das auch für 100 bis 200 Euro/m² machen. Ich arbeite dabei fast nur mit Gebrauchtmaterial. Parkett habe ich aus einer Konkursmasse erworben, das war billiger als Laminat. Einen nie benutzten Aufzug habe ich aus Frankfurt am Main übernommen. Ich nutze auch die Möglichkeiten zum Baustoffrecycling in Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGG. In einem Haus reißt die GGG vor sechs Jahren eingebaute Sanitärtechnik wieder raus, um komplett zu sanieren. Die übernehme ich und baue sie bei mir wieder ein! Bei Heizungen



Gute Stimmung beim Eigentümerworkshop der Standortinitiative Sonnenberg.

Herr H.: In Chemnitz ist der Immobilienmarkt selbst für gut sanierte Häuser risikoreich. Viele Eigentümer haben vor zehn Jahren mit Quadratmeterpreisen zwischen 1500 und 2000 Euro gerechnet und massive Verluste gemacht, weil man in Zwangsversteigerungen sanierte Altbauten für ein Drittel bekommt.

Herr S.: Die Situation wurde auch durch die Wechselwirkung zwischen Sanierungskosten, Gebietsimage und Finanzierungsbedingungen der Banken erschwert: Die Banken rechnen mit unrealistischen Miethöhen oder veranschlagen extrem hohe Mietausfallwagnisse. So werden eigentlich in der Substanz gute Objekte in der Finanzierungskalkulation „kaputt gerechnet“. Weil zudem das Gebietsimage auch bei den Chemnitzern so

setze ich auf die Kombination von Gas- und Festbrennstoffheizungen, insbesondere für Holz. Das sind auch für die Mieter im Betrieb sehr preisgünstige und deswegen attraktive Lösungen. Für die Handwerksarbeiten wiederum stelle ich gezielt langzeitarbeitslose Handwerker aus dem Gebiet ein und mache sehr viel selbst. Das erfordert individuelle Lösungen und geht nur mit persönlicher Leidenschaft. Ich baue mir meine Häuser selbst, aber das ist auch mein Hobby.

Herr S.: Als sachverständiger Berater einer Eigentümergemeinschaft vertrete ich viele Amateureigentümer, die ihr Gebäude nebenbei bewirtschaften. Für die ist eine solche unkonventionelle Sanierung nur eine bedingt taugliche Lösung, zum einen weil die Banken da noch nicht mitziehen, zum anderen können diese Eigentümer so viel Engagement und Eigenleistungen gar nicht aufbringen.

stadt:pilot spezial: Kommen für Sie Selbstaussbaumaßnahmen der Mieter infrage?

Herr H.: Daran hatte ich zuerst auch gedacht, komme aber tendenziell davon ab. Es funktioniert zwar unter eigener Anleitung, ist aber sehr aufwendig und geht nur, wenn die Grundsubstanz noch intakt ist. Hier fehlen in vielen Objekten nach dem langen Leerstand mit Vandalismus und Metalldiebstahl die Leitungen, Rohre und haustechnischen Mindestausrüstungen, da geht es nicht mehr ohne Fachleute.

Herr F.: Beim Selbstausbau klaffen „Wollen“ und „Können“ weit auseinander. Maler- und Ausbauarbeiten gehen auch mit wenig Fachwissen noch, nicht aber Arbeiten an Gas-, Wasser- und Stromleitungen, und hier stecken die echten Kostentreiber.

Verfahren und Fördermittel

stadt:pilotspezial: Das seit zehn Jahren laufende Programm „Stadtumbau Ost“ hatte die massiven Leerstandsprobleme zum Anlass. Anfangs hatte man vorrangig die Großwohnsiedlungen im Blick. Um die zum Teil in den Altbauquartieren entstandenen Fehlentwicklungen zu korrigieren, werden jetzt Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Beständen immer wichtiger. Hier hat man mit einer Fülle von Einzeleigentümern zu tun – muss man dafür ein anderes Instrumentarium zur Unterstützung und Anreizschaffung entwickeln?

Herr S.: Auf jeden Fall! Die Einzeleigentümer haben nicht viel Erfahrung mit den Fachbegriffen, den Förderinstrumenten oder in der Finanzierung, und am allerwenigsten kennen sie sich mit den Formularen aus. Hier gibt es auf jeden Fall noch viel Beratungsbedarf.

Herr F.: Die bisherige Abrissförderung hat sicherlich die jahrzehntelange Abwartehaltung verstärkt. Das hat das Interesse, die Gebäude leer zu ziehen, eher noch unterstützt. Manch ein Großvermieter hat das durchgerechnet und ist zum Ergebnis gekommen: Leerstand und dann geförderter Abriss lohnt sich wirtschaftlich! Weil die Großeigentümer nicht investieren,



Freie Parkplätze sind auf dem Sonnenberg kein Grund zur Freude, sondern meist ein Zeichen für hohen Wohnungsleerstand.

halten sich private Einzeleigentümer dann ebenfalls zurück.

stadt:pilot spezial: In welchen Punkten müssten die Verfahren stärker an die Bedürfnisse von Einzeleigentümern angepasst werden?

Herr F.: Die Neuausrichtung der Fördermittelmaschinerie, in die ja unheimlich viele Mittel reinfließen, wäre sinnvoll. Für Privateigentümer sind vereinfachte Abschreibungsmöglichkeiten wichtiger und leichter kalkulierbar als die Förderprogramme, weil die Antragsverfahren viel zu kompliziert und zu langfristig sind. Auf dem Sonnenberg haben die Großvermieter mit Förderung Millionen investiert, um Plattenbauten um zwei Stockwerke zu kürzen, und man steht als Privateigentümer daneben und sagt sich: Naja, die beschäftigen ja auch ein ganzes Heer an Leuten, die sich um diese Fördermittel kümmern! Die greifen die Mittel ab, die einem Privaten so nie zugänglich wären. Auf der anderen Seite sind sie aber selbst in Teilen für die Misere verantwortlich, die dort entstanden ist.

Herr H.: Da kann ich voll zustimmen! Die Fördermittel erfordern hohe Investitionssummen, damit eine Förderung nachweisbar notwendig ist, die aber wegen mangelnden Geldes dann gar nicht genehmigt wird! Das ist nicht attraktiv, da verzichte ich auf Förderung, weil die Annahmen nicht stimmen. Die Förderung geht von Mieten von 4,70 Euro aus, das gibt es aber auf dem Sonnenberg noch nicht. Ganz problematisch ist die Energieeinsparverordnung (EnEV). Die ist mit den ganzen Dämmungsvorschriften ohne Kenntnis der Bausubstanz eine von Lobbyismus und Dummheit geprägte, völlig unbezahlbare Sache und zerstört das Stadtbild ganzer Quartiere.

Eigentümerstandortinitiative Sonnenberg

stadt:pilot spezial: Ist ein Eigentümerstammtisch oder eine Standortinitiative als Beratungsmöglichkeit nicht eine ideale Lösung?

Herr S.: Bedingt kann so eine Standortinitiative als Selbsthilfeorganisation den Beratungsbedarf kompensieren, aber auf Dauer kostet so was Zeit, Fachkompetenz und Geld und braucht einen wirtschaftlichen, professionellen Hintergrund.

Herr F.: Die Vernetzungstreffen sind zwar eine schöne Sache, enden aber noch zu häufig bei Absichtsbekundungen. Um wirklich was zu bewegen, ist dann wieder der Einzelne gefragt, auch um finanzielle Mittel zu aktivieren. Die Eigentümerstammtische machen einerseits deutlich, dass es gemeinsame Interessen gibt, wie etwa das Quartier als Standort oder auch die Sicherung der Investitionen. Es geht dann aber andererseits auch in konträre Positionen über, wie man das genau tun müsste.

Herr H.: Ich mache z. B. keinen Vollausbau, andere setzen auf Vollsanierung mit Bankfinanzierung. Trotz dieser unterschiedlichen Ansätze schätzen wir uns. Das Eigentümernetzwerk ist als Sprachrohr absolut notwendig: Die Wahrnehmung von kleinen Einzeleigentümern ist immer noch zu schwach, im Vergleich zur städtischen Wohnungsbaugesellschaft haben wir keine Lobby. Es gibt noch weitere große Chancen: Man könnte einen gemeinsamen Winterdienst oder Aufräumarbeiten viel effizienter abwickeln. Die Standortinitiative könnte auch dazu dienen, sich ein paar Handwerker des Vertrauens heranzuziehen, die sich auf unkonventionelle und ungewöhnliche Sachen einlassen und mit denen man auf Dauer kooperiert. Ich denke da z. B. an einen Elektriker, der gezielt Selbstausbaumaßnahmen abnimmt. So was lohnt sich für einen Handwerksbetrieb normalerweise nicht, kann aber attraktiv werden, wenn man mehrere Objekte bündelt und eine Daueraufgabe daraus macht. Das geht nur in einer Gemeinschaft mit anderen zusammen.

Herr S.: Die Eigentümeraktivierung ist nach Sicherung und Imagewandel der notwendige dritte Schritt, um das ganze Quartier wieder aufzubauen. Das sollte und kann nur von engagierten Eigentümern geschaffen werden, nicht von Spekulanten ohne Ortsbindung, die auf einer Zwangsversteigerung ein Haus für 10.000 Euro erworben haben und nur darauf warten, dass sie es ohne etwas zu tun mit dem dreifachen Gewinn weiterverkaufen können.

Zwischennutzungen, Straßengalerie und Imagewirkung

stadt:pilot spezial: Welche Chancen bieten experimentelle Ansätze für die Quartiersentwicklung?

Herr S.: Das Hauskümmerermodell, bei dem die leer stehenden Häuser mit einem Minimalaufwand gepflegt werden, und die Straßengalerie finde ich absolut spitze! Verfall und Vandalismus muss man als Allererstes stoppen. Die Doppelstrategie, baulich die Substanz zu halten und parallel auf Imagewandel zu setzen, ist dann sehr wirksam. Die Straßengalerie und das Straßentheater binden die Leute an ihren Stadtteil, die Menschen identifizieren sich damit. Die Jugendlichen schmeißen keine Fenster ein, wenn ihre eigenen Bilder da drin hängen!

Herr F.: Ich sehe die geförderten Sicherungsmaßnahmen und Hauskümmerer etwas kritischer. Das wird auch von gewerblichen Dienstleistern überall angeboten, kostet aber eben ein paar Euro im Monat. Wenn ein Hauseigentümer das nicht mehr



Mehr als nur Kunst im öffentlichen Raum: Straßengalerie und Straßentheater.

selbst auf die Reihe bekommt, sollte man ihn an den Artikel 14 des Grundgesetzes erinnern: Eigentum verpflichtet! Diese Kosten müsste ich als Eigentümer auch aufbringen können, um meinen eigenen Immobilienwert zu erhalten, sonst sollte ich besser verkaufen. Dass man solche Notlösungen trotzdem braucht, ist auch durch die geringen rechtlichen Möglichkeiten der Stadt bedingt, die den sichtbaren Verfall durch Nichtstun über zehn Jahre nicht verhindern kann. Da müsste man viel frühzeitiger einschreiten können, nicht erst wenn die Häuser kurz vor dem Einsturz stehen. StadtHalten kümmert sich da eigentlich um die Nachlässigkeiten von Eigentümern und Stadtverwaltung.

Herr H.: Aber solche Sachen wie das Lesecafé als Zwischennutzung bringen viel für die Belebung des Quartiers.

Herr S.: Zwischennutzungen sind auf jeden Fall eine Lösung für den Anfang, denn Leerstand schadet dem Gebäude baulich enorm. Die Außenwirkung ist ebenfalls wichtig: Man sieht nicht nur „tote Augen“. Das macht sogar den Banken Mut, sich wieder stärker zu engagieren. Weil StadtHalten die Eigentümer in vertraglichen Fragen unterstützt, funktioniert es auch mit den Zwischennutzungsvereinbarungen gut.

Herr H.: Man muss noch stärker ganz kleinräumig differenzierte Lösungen einsetzen: Die Nordseiten lassen sich z. B. auf dem schwachen Markt gar nicht vermieten. Hier kann man nur noch mit Wächterhäusern arbeiten, um die Stadtstrukturen zu erhalten.

Herr F.: Ich halte diese Beiträge zur Belebung des Stadtteils in erster Linie für symbolisch sinnvoll. Man darf das nicht als umfassendes Kulturprogramm überbewerten. Es zeigt, dass es Leute gibt, die etwas tun und andere Wege gehen wollen. Es geht hier ähnlich wie beim Eigentümernetzwerk um Zeichen an die kommunale Politik. Diese Aktivitäten sind hier ein wichtiger Gegenpol.

Herr S.: Wie die Entwicklung des Sonnenbergs jetzt von StadtHalten und der Stadtverwaltung angefasst wird, funktioniert es allerdings so hervorragend, wie ich das sonst in kaum einer Stadt erlebt habe.

Umgang mit innerstädtischen Leerständen

Forschungsfeld „Innovationen für Innenstädte“

Ein leer stehendes, ehemaliges Warenhaus, eine innerstädtische Brachfläche mit verfallendem Industriedenkmal – für viele Städte, insbesondere Mittelstädte, stellt der Umgang mit diesen oft identitätsstiftenden Gebäuden und Orten eine enorme Herausforderung dar. Im neuen ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für Innenstädte“ werden Konzepte und Strategien zur Aktivierung und Wiederbelebung leer stehender städtebaulicher Großstrukturen modellhaft erprobt. Ende 2011 wurden acht Modellvorhaben in die Förderung aufgenommen: In den Projekten in Bocholt, Mülheim a. d. Ruhr, Nürnberg und Peine geht es um die Nachnutzung leer stehender Waren- bzw. Kaufhäuser. In Dessau, Elmshorn, Illingen und Offenbach steht die Aktivierung von Gewerbe- und Bürogebäuden im Mittelpunkt. Die Voraussetzungen sind überall anders: Während in Dessau ein Brauereigebäude bereits seit 1991 brachliegt, ist der Kaufhof in Mülheim seit 2010 leer gezogen. Auch die Eigentümerstrukturen unterscheiden sich stark. Sie reichen von internationalen Immobilienfonds bis hin zu lokalen Eigentümern. Generelles Ziel ist es, die jeweiligen Standorte neu zu nutzen und so die Innenstadt nachhaltig zu beleben. Zwischennutzungen setzen dabei in den meisten Vorhaben erste Impulse.



Herausforderung in Offenbach: Büroarchitektur in Wohngebäude umwandeln.

In **Offenbach** steht seit 2007 das ehemalige Gebäude der IHK leer. Dort wird nun untersucht, ob die Voraussetzungen zur Umwandlung der Büroarchitektur an diesem zentralen, innerstädtischen Ort für Wohnungen gegeben sind. Verschiedene Nutzungsmixe aus Wohnen und Arbeiten, differenzierte Wohnformen für die Altersgruppe 50+, innovative Angebote für Künstler, Studierende und Existenzgründer aus der Kreativbranche und neue Modelle für Wohnen mit Kindern werden in einer Machbarkeitsstudie untersucht. Dabei soll insbesondere auch geschaut werden, wie die in diesem Kontext schwer zu vermarktenden Sockelgeschosse sinnvoll genutzt werden können. Auf der Grundlage der Studienergebnisse werden drei Geschosse des Gebäudes so umgebaut, dass die entsprechenden Wohnkonzepte temporär erprobt werden können.

Ebenfalls seit 2007 stehen in **Elmshorn** die Knechtschen Hallen leer. Die ehemaligen Industriebauten in Innenstadtrandlage und das dazugehörige Areal (zuletzt als Teppichlager genutzt) bilden im Rahmen des laufenden Stadtumbauprozesses einen Schwerpunkt. Aus Sicht der Bürger soll dort eine Kulturhalle entstehen, die bisher auf das gesamte Stadtgebiet verstreute Kultureinrichtungen wie z. B. das Stadttheater aufnehmen soll, außerdem Werkstätten für Künstlergenossenschaft, Räume für Start-up-Unternehmen, Einzelhandel und Gastronomie. Auch Möglichkeiten zum Wohnen sind angedacht. Der „Freundeskreis Knechtsche Hallen“ möchte bereits im Sommer 2012 kulturelle Zwischennutzungen initiieren, um das Gebäude zunächst stärker ins stadtöffentliche Bewusstsein zu rücken.



In den Räumen des ehemaligen Industriegebäudes der Stadt Elmshorn soll eine Kulturhalle mit vielen Nutzungen entstehen.



In einem Charrette-Verfahren wurden spannende Ideen für Zwischen- und Nachnutzungen im Kaufhof-Parkhaus gefunden.

In **Mülheim a. d. Ruhr** hat man erkannt, dass Einkaufen als alleinige innerstädtische Nutzung nicht mehr tragfähig ist. So soll der Leerstand des Kaufhofs dazu genutzt werden, über den Einzelhandel hinausgehende Nutzungen in der Innenstadt zu etablieren. Die besondere Lage in unmittelbarer Nähe zur Ruhr eröffnet zudem die Chance, die Innenstadt mit der neu gestalteten Ruhrpromenade zu vernetzen. Bereits im Herbst 2011 wurde das Gebäude im Rahmen des Projekts „Schlimmcity – ein Stadtspiel in Realversion“ des Ringlokschuppens Mülheim mit verschiedenen temporären Aktionen bespielt. Mit einem Charrette-Verfahren im Rahmen des Modellvorhabens sind Ende März 2012 weitere Ideen und Visionen für Zwischen- und Nachnutzungen entwickelt worden. Nun wird geprüft, ob im Kaufhof-Parkhaus temporär urbane Gärten und eine Summerbeach-Anlage umsetzbar sind.

Zwischennutzung ff.

von Klaus Overmeyer

Nach etlichen Forschungsprojekten und Publikationen über Potenziale temporärer Nutzungen in den vergangenen Jahren sind Zwischen- und Pioniernutzungen in der aktuellen Praxis von Stadtentwicklung und Städtebau angekommen. Nicht nur in Gebieten, die von wirtschaftlichen Krisen oder Abwanderung betroffen sind, auch in Städten mit hohem Entwicklungsdruck setzt sich zunehmend die Erkenntnis durch, Spielräume für experimentelle Nutzungen als notwendige Ressource der Stadtentwicklung offenzuhalten. So hat beispielsweise die HafenCity Hamburg jüngst ihren Masterplan aktualisiert. Dabei soll der bislang für eine Bebauung vorgesehene östliche Bereich zunächst freigehalten werden, um Raum und Zeit für einen Open-Source-Prozess mit temporären Nutzungen zu gewinnen. Die offizielle Ausweisung des Streifens als „kreatives Quartier“ lässt eine starke Instrumentalisierung der Nutzungen vermuten, nichtsdestotrotz deutet die Entscheidung auf einen Paradigmenwechsel hin. Klaus Overmeyer stellt in seinem Text zentrale Punkte dieses Paradigmenwechsels für eine allgemeine Stadtentwicklungspraxis dar.

Viele Städte und Gemeinden haben erkannt, dass sie ihre Zukunft am Bestehenden ausrichten müssen. Nicht länger horizontales Wachstum auf unverbrauchten Flächen, sondern die Transformation des Bestandes rückt in den Fokus, und damit immer mehr Räume, die sich in einem Übergangsstadium befinden zwischen aufgegebener und neu geplanter Nutzung, zwischen Abriss und Neubau oder Leerstand und Umnutzung. Dass bei vielen Entwicklungsprojekten Zwischennutzungen eine Rolle spielen, liegt auf der Hand. Ausschlaggebend für viele Zwischennutzungen sind die besonderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von Transformationsräumen. Durch die fehlende Möglichkeit, den Raum zu Marktpreisen zu verkaufen oder zu vermieten, ist das Nutzungsentgelt geringer oder der Raum wird nur gegen Betriebskosten zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug wird die Nutzung zu Sonderkonditionen nur für einen befristeten Zeitraum ermöglicht, vorausgesetzt, der Eigentümer lässt sich auf eine Zwischennutzung überhaupt ein. Je größer die Aussicht, marktübliche Preise erzielen zu können, desto kurzfristiger sind Nutzungsverträge in der Regel ausgelegt. Handelt es sich hingegen um institutionelle Anleger, die auf den Weiterverkauf einer Immobilie spekulieren, kommen temporäre Nutzungen meist nicht infrage.

Die Bedingungen von Transformationsräumen entsprechen in der Regel nicht den aktuellen Standards der Immobilienvermarktung. Zwischennutzer verfügen über eine hohe Bereitschaft, sich an die Vorgaben eines Ortes anzupassen bzw. sie mit minimalen Mitteln zu ändern. Die Interventionen sind meist provisorisch, da die Nutzer kurzfristig mit dem Ende der Nutzungsmöglichkeit rechnen müssen.

Zwischennutzer sind in erster Linie (zumindest in der Startphase der Nutzung) nicht an der monetären Rendite ihrer Nutzung interessiert. Sie bringen kein finanzielles Kapital ein, sondern Ideen und Eigenengagement. Sie sind erfinderische Raumunternehmer, probieren aus und sind bereit, sich zu verändern, Koalitionen

einzuweichen, Netzwerke aufzubauen und sich anzupassen. Im Rahmen einer konventionellen Projektentwicklung stellen Zwischennutzungen in der Regel eine Notlösung dar, die es so schnell wie möglich zu überwinden gilt. Gleichzeitig stehen temporäre Projekte für eine Reihe von Qualitäten, die vielerorts zu einem Umdenken führen und eine wachsende Bedeutung für die Stadtentwicklung gewinnen. Dazu zählen:

■ Erneuerung durch Unbestimmtheit

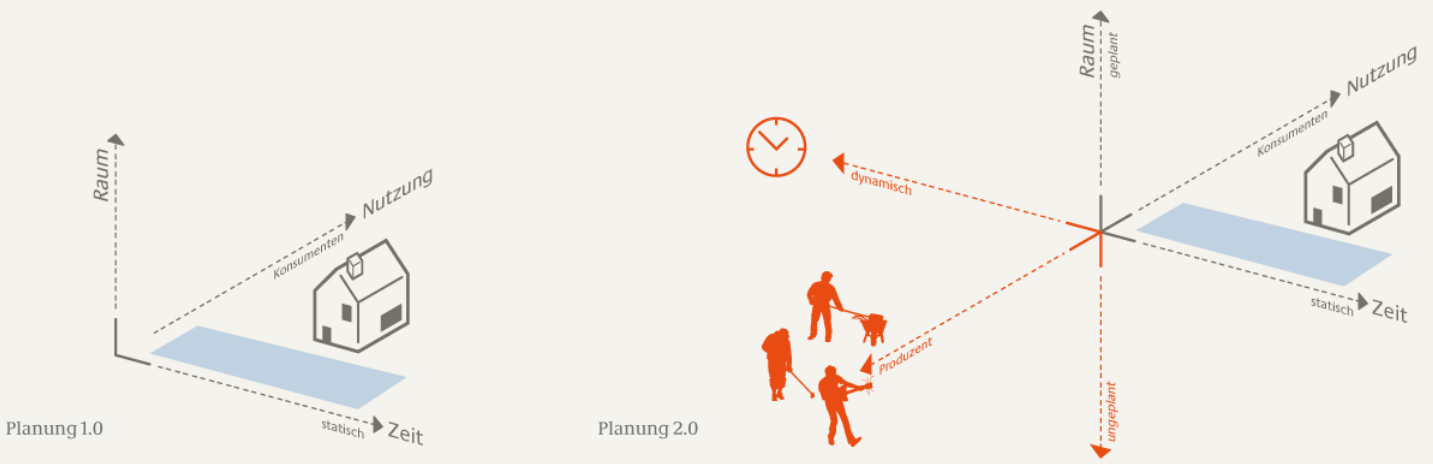
Räume in Entwicklungslücken befinden sich in einer offenen Situation. Während im klassischen Städtebau Offenheit und Unfertiges als zu vermeidende Hemmnisse wahrgenommen werden, sind sie für Pioniernutzer der Nährboden für experimentelle Arbeits- und Wohnformen, alternative Ökonomien oder die Erfindung neuer kultureller Szenen. Werte, die unter herkömmlichen immobilienwirtschaftlichen Bedingungen nur schwer entstehen, auf die Städte künftig aber dringend angewiesen sind.

■ Nachhaltiger Umgang mit Ressourcen

Zwischennutzungen sind Piloten für eine ressourcenschonende Entwicklung. Am besten gedeihen sie durch das Recycling und die Umformung von Bestehendem. Altes wird nicht durch Neubauten kapital- und energieintensiv ersetzt, sondern wieder bzw. umgenutzt.

■ Diversität

Anders als bei Projektentwicklungen aus einem Guss zeichnen sich temporär genutzte Areale durch eine hohe Vielfalt an Nutzungen und räumliche Typologien aus. Diversität wird nicht künstlich erzeugt, sondern ist organisch gewachsen und verleiht Orten eine authentische Identität. Sie ist heute in Städten Voraussetzung für Überlebensfähigkeit und Vitalität.



■ Beteiligung durch Raumproduktion

Temporäre Nutzungen stehen für eine neue Kultur der Beteiligung. Nicht der Konsum von Immobilienprodukten, sondern die Koproduktion von Räumen steht im Vordergrund. Ähnliche Tendenzen zeichnen sich heute auf stadtesellschaftlicher Ebene ab: Menschen erlangen ein zunehmendes Bewusstsein für die Beziehung zwischen individueller Lebensweise und ihrem persönlichen Umfeld. Sie wollen Einfluss auf ihre Umgebung nehmen, diese sinnvoll selbst mitgestalten.

Mit der Aneignung von Transformationsräumen durch Zwischennutzungen sind zahlreiche nicht kommerzielle Modelle verbunden, die aktuell diskutiert werden: Gegenseitige Unterstützung, Tauschhandel, kollektiver Besitz, Zeit haben, Kreativität oder das Engagement in sozialen Projekten werden zum festen Bestandteil von Stadtentwicklungsmodellen. Ändern Zwischennutzungen damit unsere Sicht auf Stadt? Mit der Krise der konsumbasierten Ökonomien und ihren Auswirkungen auf unsere Städte wird zumindest deutlich, dass Zwischennutzungen mehr als eine temporäre Spielwiese sind. Sie zeigen ernst zu nehmende Alternativen für die Ausrichtung künftiger Stadtentwicklung im Umgang mit Bestand, in der Innovation städtischer Kultur und Ökonomie wie auch im Gebrauch und der Produktion von Stadt. Doch welche Konsequenzen sind damit für unsere bestehende Planungspraxis verbunden? Innerhalb der Koordinaten Raum, Nutzung und Zeit ist die gängige Zielrichtung von Planung eindeutig. Architektur und Städtebau sind nach wie vor darauf fixiert, Räume für einen langen Zeitraum und eine feste Zielgruppe von Raumkonsumenten bis ins Detail zu gestalten. Wenn wir jedoch die gebaute Stadt zum Ausgangspunkt ihrer Entwicklung machen, Nutzungskonzepte verstärkt mit lokalen Akteuren entwerfen und Spielräume für gesellschaftliche Erneuerung und ein anderes Wertebewusstsein schaffen wollen, müssen wir die bestehenden Planungskordinaten um zusätzliche Pole ergänzen:

Das Ungeplante zulassen und integrieren

Heutige Stadtentwicklung wird von einer Vielzahl von Faktoren bestimmt. Nur ein Bruchteil davon lässt sich planen. Planung

muss ein stärkeres Empfinden dafür entwickeln, an welchem Ort und zu welcher Zeit Gestaltung gefordert ist, wann sie günstige Voraussetzungen für Entwicklung schafft und in welcher Situation sie das Feld anderen Kräften der Raumproduktion überlassen muss. Prozesse mit Zwischennutzungen zeigen darüber hinaus, dass nutzungsorientierte Konzepte, die Baugemeinschaften, Unternehmen oder bürgerschaftliche Initiativen integrieren, Schutzräume auf Zeit außerhalb von Planung und immobilienwirtschaftlichen Renditediktaten für die Bildung von Organisationsformen und Nutzungskonzepten brauchen.

Vom Raumkonsumenten zum Raumproduzenten

Ob durch bewusste Auswahl von Produkten, Engagement in Initiativen oder sozialen Netzen zur Stadtentwicklung oder durch Selbstbauprojekte, Menschen wollen mit ihrer Lebensweise wieder mehr Einfluss auf die Gestaltung ihres Lebensumfelds nehmen. Das in städtebaulichen Wettbewerben prämierte, von Architekten entworfene „durchmischte Stadtquartier“ ist ein Auslaufmodell. Stadtentwicklung ist dynamisches Produkt einer Ko-Autorenschaft aus Nutzern und Investoren, Öffentlichkeit und öffentlicher Hand, Eigentümern und Planern, die ihre räumlich-gestaltenden und strategischen Kompetenzen einbringen.

Planung dynamisieren

Je länger sich Entwicklungsprozesse hinziehen, desto ungewisser ist ihr Ausgang. Schrittweise vorzugehen, Optionen offenzulassen und zuzulassen mag vor allem bei größeren Entwicklungsvorhaben die angemessenste Strategie sein, sie widerspricht allerdings dem Bedürfnis nach zeitlich und finanziell kalkulierbaren Ergebnissen. Die Herausforderung liegt darin, überzeugende Methoden und Instrumentarien einer prozessorientierten Planung zum Standard in der Praxis zu machen.



Prof. Klaus Overmeyer, Professor für Landschaftsarchitektur an der Bergischen Universität Wuppertal, Mitinitiator des Forschungsprojekts und der Arbeitsgemeinschaft „Urban Catalyst“ zu temporären Nutzungen in europäischen Metropolen. Aktuell betreut er das ExWoSt-Forschungsvorhaben „Jugend belebt Leerstand“.

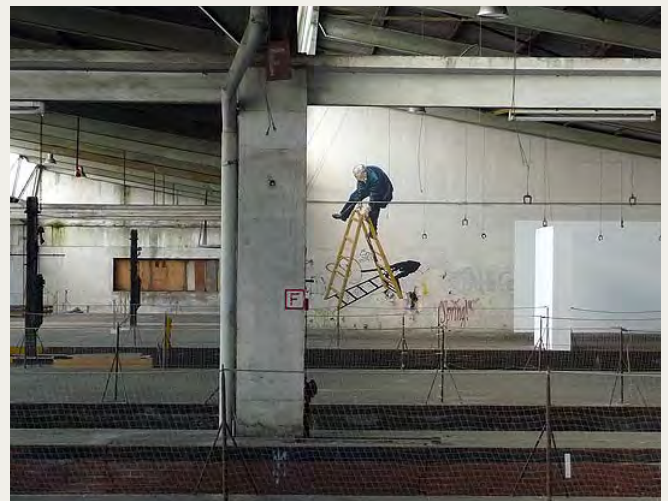
Nachgefragt

Braucht die „kreative Stadt“ neue rechtliche Regeln?

Permanenter Wandel ist Grundvoraussetzung für das Fortbestehen der Städte. Der bestehende planungs- und baurechtliche Rahmen bietet entsprechend auch heute schon vielfältige Möglichkeiten, Wandel einzuleiten, zu gestalten und zu steuern. Allerdings sind die meisten der geltenden Planungs- und Baurechtsbestimmungen für wachsende Städte entwickelt worden, weniger jedoch, um komplexe ergebnisoffene Prozesse, wie sie beispielsweise bei Zwischen- und Umnutzungen üblich sind, zu ermöglichen. Eine Reihe vor allem junger Akteure der Stadtentwicklung sind zunehmend der Meinung, dass der so entstandene Baurechtsrahmen nicht genügend Spielräume für den anstehenden Wandel eröffnet. Sicherlich bietet das Anfang der 1970er-Jahre entwickelte Besondere Städtebaurecht Möglichkeiten, Bestandsgebiete zu sanieren und weiterzuentwickeln. Doch wird bezweifelt, dass diese ausreichen. *stadt:pilot* spezial hat einem erfahrenen Praktiker Fragen zum Nachdenken gesandt. Thomas Lecke-Lopatta arbeitet seit vielen Jahren beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen im Bereich Flächenpolitik, Wiedernutzung von Brachen. Hier sind seine Antworten.

Welche Möglichkeiten liefert der bestehende Rechtsrahmen, Zwischenutzungen zu gestalten?

Meiner Beobachtung nach werden zurzeit viele Zwischennutzungen, von denen sich mittlerweile viele kommunale Politiker und Planer geradezu Heilwirkungen versprechen, nur „unter Weggucken“ oder „mit Bauchschmerzen“ geduldet. Dies macht natürlich nachdenklich, da gemeinhin ein passender Regelungsrahmen innovative ökonomische Prozesse und andere Formen urbanen Lebens fördern kann, ohne gleichzeitig neue soziale Konflikte auszulösen. Um zu verdeutlichen, worum es in Bezug auf den baurechtlichen Rahmen gehen kann, stelle ich aus Sicht meiner aktuellen Praxis einige Planspiele und Auswertungen vor. Schon auf Ebene der Flächennutzungsplanung sollte die Diskussion um neue Begrifflichkeiten geführt werden. In vielen Städten müssen bzw. können alte gewerbliche Bereiche neuen Nutzungen zugeführt werden. Die langfristigen Ziele für diese Entwicklung sind jedoch nicht schnell festzulegen. Oft liegen Teilbereiche in der Nähe von Bahnlinien oder grenzen an noch gewerblich genutzte Bereiche, sodass auch in diesen Teilbereichen ein Festhalten an der Darstellung „gewerbliche Nutzung“ sinnvoll erscheint. Gleichzeitig ist häufig nicht klar, in welchem Umfang neue, gemischte Nutzungen überhaupt realisierbar sind. Stellt die Gemeinde nun gerade einen neuen Flächennutzungsplan auf, hätte sie nach der letzten Baurechtsnovelle theoretisch die Möglichkeit, die Fläche „weiß“ zu lassen, also die Entscheidung zu vertagen. Dies kann aber nicht befriedigen, wenn schon klar ist, dass im Ergebnis das Gebiet z. B. die Elemente Gewerbe- und Kreativzentrum sowie „normale“ gemischte Nutzungen umfassen soll. Letztlich soll also das Problem auf die verbindliche Bauleitplanung verlagert werden, die im Detail den Umgang mit Lärmproblemen,



Künstler sind die Ersten, die den ehemaligen Bremer Güterbahnhof für sich entdecken.

Investitionsansprüchen, Schutzbedürfnissen von Betrieben, aber auch den Wohnanteil etc. klären muss. Man könnte die Situation auch anders beschreiben: Es handelt sich hier um ein „Gebiet im Umbruch“ oder einen „städtischen Innovationsbereich“. Ich behaupte, der Verzicht auf einen frühzeitig festgelegten Rahmen, der Investitionssicherheit gewährleisten würde, ist in bestimmten Situationen vertretbar, da so gewünschte „urbane“ Entwicklungen befördert werden.

Auf Nachbarschaftsschutz oder Umweltstandards kann auch bei Zwischennutzungen nicht verzichtet werden. Was aber dann?

Es gibt in Baltimore/USA mit den „Entertainment Districts“⁴¹ städtische Zonen, in denen man für einen begrenzten Zeitraum Steuererleichterungen und eine Aussetzung des geltenden Bau- bzw. Planungsrechts vorsieht und für einen bestimmten



„AufAuf – Aufeinandertreffen auf der Brache“ ist ein zivilgesellschaftlich getragenes Projekt zur temporären Nutzung von Brachen in Bremen.

Zeitraum – z. B. zehn Jahre – Zwischennutzungen zulässt. Auf deutsche Städte übertragen kann dies natürlich nicht heißen, dass in abgrenzbaren Räumen (z. B. über Satzungen) gänzlich auf Nachbarschaftsschutz, Umweltschutzstandards und Ähnliches verzichtet wird. An dieser Stelle sei mir ein kleines Wortspiel gestattet: Es fällt auf, dass es die Begriffe „Veränderungssperre“ und „Erhaltungssatzung“ gibt, jedoch nichts Vergleichbares in Richtung „Dynamik-“, „Kreativ-“ oder „Experimentierzone“. Leider scheint das unlängst dem Instrumentenkasten zugefügte „Baurecht auf Zeit“ in der derzeitigen Ausformulierung mit dem Erfordernis einer eindeutigen, wenn auch zeitlich begrenzten Zielformulierung kaum in diese Richtung nutzbar zu sein.

Warum nicht einfach das alte Baurecht aufheben und mit § 34 BauGB weiteragieren? Dies würde ja, wie die Erfahrung zeigt, nicht nur den vorhandenen Zustand festschreiben, sondern immerhin doch behutsame Entwicklungen ermöglichen. So ist es nicht ausgeschlossen, dass sich auch etwas neues „Abweichendes“ entsprechend § 34 Abs. 3 a einfügt. Letztlich bleibt der § 34 jedoch ein „zwischennutzungsfeindlicher“ Paragraph, um mit Schmidt-Eichstaedt² zu sprechen. Ein weiterer Einwand, den ich habe, betrifft den weitgehenden behördlichen Beurteilungsrahmen des Paragraphen. Wäre nicht folgende Formulierung denkbar: Ein Konsens der betreffenden Bewohner beziehungsweise Gewerbetreibenden bildet eine wesentliche Voraussetzung für eine dynamischere Entwicklung auch hinsichtlich der Nutzungsarten. Die Aufnahme einer derartigen erweiterten Nachbarschaftsklausel in den § 34 müsste meines Erachtens jedoch zur Präzisierung und Begrenzung der Entwicklung auf den Rahmen der gesamtstädtischen Steuerung durch eine weitere Klausel bez. der Rahmensetzung durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanung ergänzt werden.

Sind die vorhandenen Begrifflichkeiten der Baunutzungsverordnung noch ausreichend?

Natürlich kann hier nicht quasi im Nebensatz auch noch die Baunutzungsverordnung qualifiziert diskutiert werden. Seit Jahren wird ja diskutiert, ob der Begriff „Mischgebiet“ (MI) der BauNVO noch hinreichend das beschreibt, was heutzutage unter „urbaner Nutzung“ verstanden wird. Ähnliches gilt für das veranstaltungsfreundlichere, aber wohnnutzungsfeindliche „Kerngebiet“ (MK). Vielleicht bedarf es hier nur der Neufassung von Begrifflichkeiten. Es könnte aber auch sein, dass es grundlegender systematischer Einfügungen in die Baunutzungsverordnung und die Landesbauordnungen bedarf, um neben der Zonierung der Stadt nach Art und Maß der Nutzungen auch für unterschiedliche dynamische Zonen, das heißt Zonen unterschiedlicher Zeitrhythmen und Nutzungszyklen, hinreichend treffende Rechtsrahmen zur Verfügung zu haben.³

Welche Ansatzpunkte liefert das Besondere Städtebaurecht?

Schon jetzt ist es im Rahmen des Besonderen Städtebaurechts ohne Weiteres möglich, die städtischen Umbruchzonen als Sanierungsgebiete auszuweisen und damit sowohl weitgehend örtliche Mitbestimmungsrechte zu sichern sowie entsprechende dialogische Verfahren zwischen den alteingesessenen (Rest-)Nutzern und jungen Zwischennutzern, die sich in bestimmten Gebieten neue Rechte erobern wollen, einzuleiten. Vielleicht liegt es auch hier nur an Begrifflichkeiten wie „Sanierungsgebiet“. Klingt nicht z. B. „Innovationsgebiet“ für alle Beteiligten motivierender? Vielleicht lässt sich ein derartiger Begriff ins Baugesetzbuch einführen und mit den o. g. Gedankengängen zu planungs- und bauordnungsrechtlichen Fragen verknüpfen, die im Kern alle auf Zeitgewinn abzielen. Das Besondere Städtebaurecht ist ja auch darauf angelegt, dass durch die entsprechenden Bestimmungen zeitlich begrenztes Sonderrecht und danach wieder unbefristetes Recht gilt. Die Krux ist hier nur, dass es derzeit eines hohen zeitlichen Vorlaufs für dieses „besondere Recht“ bedarf. Nicht zuletzt sei aber daran erinnert, dass das Besondere Städtebaurecht auch darauf abzielt, die sozialen Entwicklungen nicht regellos in einem derartigen Gebiet laufen zu lassen.

¹ Kirchberg, Volker: The Interface of Culture and City Development; Baltimore 2009, S. 9 f.

² Schmidt-Eichstaedt, Gerd: Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht, Berlin 2008
³ Übrigens muss dringend auch auf Ebene der Landesbauordnungen eine Klarstellung erfolgen, unter welchen Voraussetzungen zeitlich befristete Abweichungen ohne Nutzungsänderungsverfahren – und die daraus regelmäßig resultierenden Umbaukosten z. B. für Barrierefreiheit – genehmigungs- bzw. duldungsfähig sind.

Thomas Lecke-Lopatta, Referent für Flächennutzungsplanung und gesamtstädtische Standortplanung beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Bremen.



Von Pionieren, die angekommen sind

HausHalten e. V. – wer sich mit Zwischennutzungen im Altbaubestand befasst, kommt an dem Leipziger Modell nicht vorbei. Das Wächterhaus ist inzwischen ein bekannter Exportschlager, und die gelben Banner sind kaum mehr aus dem Leipziger Stadtbild wegzudenken. Die Gründung des Vereins allerdings liegt einige Zeit zurück und fand unter ganz anderen Bedingungen als heute statt. Leipzig boomt – und HausHalten?

Vom Pionier zum Profi

Der Verein ist ein fester Bestandteil der Stadt, seine Mitglieder sind beruflich und privat mit Leipzig verbunden. Gerade deshalb geht an ihnen die Veränderung – insbesondere im Leipziger Westen – nicht spurlos vorbei: neue Gesichter, sich wandelnde Quartiere und steigende Ansprüche der Bewohner.

Es sind diese rasanten Entwicklungen und das ständige Neudenken, die den Verein lebendig halten: „Das, was laufen kann und könnte, hält uns frisch!“, erklärt Juliana Pantzer die Sichtweise des Vereins. Und gerade diese Einstellung führt dazu, dass HausHalten am Puls der Zeit agieren kann. Die Mitglieder kennen ihre Stadt und deren Bewohner, daraus resultiert auch das so wichtige Verständnis für die städtischen Prozesse: „Unser persönliches Gefühl bestimmt unsere Arbeit eigentlich stärker als unser fachliches Wissen.“ Diese Aussage ist maßgeblich für den kreativen Prozess in der Stadtentwicklung. Aus eigener Initiative und persönlichem Interesse heraus identifiziert HausHalten seine zukünftigen Aufgaben. Die Verwaltung willigt da gerne ein, denn die Referenzen und Erfolge des Vereins sind stadtbekannt. So wird die Stadt zum Auftraggeber und Unterstützer des Vereins. Ausschreibungen sind im informellen Bereich des Leerstandsmanagements eher selten. Juliana Pantzer bringt es auf den Punkt: „Für das, was wir hier machen, gibt es eigentlich keinen Markt!“ So bleibt die Konkurrenz zu professionellen Planungsbüros bisher gering.

Auch Zwischennutzer suchen langfristige Perspektiven

Dennoch: Die dynamischen Veränderungen in der Stadt, ein anziehender Mietmarkt und überregionale Aufmerksamkeit hinterlassen ihre Spuren. Bei den verfügbaren Objekten, bei ihren Eigentümern und auch bei den potenziellen Nutzern ist eine Aufbruchsstimmung spürbar. Diese Veränderungen erfordern neue Modelle: eine stärkere Bindung der Akteure an „ihre“ Immobilie, die im Gegenzug auf langfristige, stabilere Nutzungsmöglichkeiten von Räumen setzen können. Ein Beispiel hierfür ist das AusBauHaus.

Das Konzept zeigt die veränderte Richtung, die HausHalten einschlägt. Von der Sicherung der einzelnen Immobilie hin zum Erhalt der gewonnenen Freiräume. Um eine größere Sicherheit für die



Die Mitglieder von HausHalten e. V.

Pioniere von einst zu schaffen und ihren Verbleib im Quartier auf Wunsch zu ermöglichen, wollen die Vereinsmitglieder rechtzeitig passende Strategien entwickeln. Bereits jetzt gibt es erste Tendenzen, die ursprünglichen Zwischennutzer der Wächterhäuser langfristig an „ihre“ Immobilie zu binden, Verträge zu verlängern oder eventuell sogar den Erwerb eines Hauses zu unterstützen.

Bildungs- und Kompetenzzentrum HausHalten

Als Reaktion auf den zunehmenden Leerstand und Verfall städtebaulich bedeutsamer Gebäude in Leipzig gründete sich Ende 2004 der Verein HausHalten e. V. Die erfolgreiche Arbeit des Vereins wurde von 2008 bis 2010 im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik gefördert. Die Unterstützung des „Bildungs- und Kompetenzzentrums HausHalten“, das hauptsächlich auf die Weiterentwicklung und Übertragbarkeit des Wächterhaus-Modells angelegt war, hatte Erfolg: Inzwischen sind die Wächterhäuser bundesweit bekannt, und nicht allein ostdeutsche Kommunen suchen bei Fragen zum Umgang mit Leerstand den Verein auf.



Es ist falsch, Zwischennutzung nur als Übergangsgeschichte zu begreifen und wie auf Manna nur auf den großen Investor zu warten!

Dr. Philipp Klaus, INURA-Institut, Zürich



Ein AusBauHaus wird eingeweiht.



Die Akteure vor dem AusBauHaus Wurzner Straße 62.



Das erste Wächterhaus ist inzwischen ein bekanntes Kompetenzzentrum.



Das Wächterhaus ist eine stadtweit bekannte Marke geworden.

Bei aller Begeisterung sollte aber nicht die ursprüngliche Funktion und das Selbstverständnis der „Wächter“ vergessen werden: Häufig galt das Wächterhaus als Ort des Experimentierens ohne hohe Kosten und langfristige Verpflichtungen und entsprach damit exakt den Wünschen seiner Nutzer. So ist diese Phase der Zwischennutzung letztlich genau das, was der Begriff bereits sagt, „eine Phase dazwischen“, und nicht jeder möchte dort bleiben. Viele ehemalige „Wächter“ ziehen weiter, weil der Ort oder auch die Arbeit nicht mehr zu ihnen passt. Bei einem sich wandelnden Umfeld liegt oft der persönliche Wunsch nach Veränderung nahe. Denn nicht allein die Häuser, auch ihre Nutzer werden „älter und weiser“ – und nicht jeder, der eine Zwischennutzung aufgibt, ist gleich ein Vertriebener. Für die, die bleiben wollen, findet HausHalten Optionen. Solange

der Bedarf besteht, werden Konzepte entwickelt und umgesetzt. „Wir haben immer noch Ideen, aber selbst wenn wir keine mehr hätten, dann wäre es auch nicht schlimm.“ Denn das, was wichtig ist, bleibt erhalten: die Stadt, in der sie etwas bewegen.

AusBauHaus

Seit Ende 2011 gibt es das Modell AusBauHaus zur schrittweisen Sanierung von Wohnraum. Es erweitert die Idee des Wächterhauses: Mieter können „ihr“ Haus nach eigenen Vorstellungen umbauen und haben ein langfristig günstiges Mietverhältnis. Der Eigentümer wird durch die Maßnahme wieder zum Vermieter – das sichert ihm Einnahmen und der individuelle Einsatz seiner Mieter sogar eine Wertsteigerung der Immobilie.

Mehr als nur verwalten

Stadtentwicklungspraxis in Leipzig

Karsten Gerkens ist ein außergewöhnlicher Stadtplaner. Anfang der 1990er-Jahre ging er mit viel Idealismus nach Leipzig und konnte die Leitung des ebenso außergewöhnlichen Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) übernehmen, das inzwischen zum Dreh- und Angelpunkt einer ebenso kreativen wie nachhaltigen Wohnungs- und Immobilienentwicklung geworden ist. Viele Zwischen- und Umnutzungsansätze hatten im ASW ihren Ursprung und sind von Gerkens und seinen Mitarbeitern gezielt auf den Weg gebracht worden. Was daraus für die Stadtentwicklung resultiert und ob die Ansätze so nur in Leipzig funktionieren, sind Themen des Interviews.

stadt:pilot spezial: Herr Gerkens, kommen wir gleich zur Sache. In Leipzig gibt es mittlerweile über 300 Zwischen- und Umnutzungsprojekte ganz unterschiedlicher Art. Haben sich die Wege geändert, die in der Stadtentwicklung in Leipzig gegangen werden?

Karsten Gerkens: Das glaube ich schon. Zur Hochzeit der Leerstandsdebatte stand die Lösung der Krise in der Wohnungswirtschaft im Vordergrund. Es ging in erster Linie um den Abbau eines Überangebots an Wohnungen, die angesichts der zurückgehenden Nachfrage leer standen. Wir haben uns darauf konzentriert, Chancen herauszuarbeiten, die in diesem Feld zur Weiterentwicklung der Stadt liegen könnten. Der schönste Plan für innovative Projekte bleibt aber wertlos ohne Betreiber und Interessenten, die in diesen Ansätzen eine Chance für die Realisierung ihrer eigenen Vorstellungen erkennen. Wir brauchten neue Akteure, und da hat die vom ASW über Jahre aufgebaute Struktur der Kommunikation in den Stadtteilen wirklich gegriffen. In den Stadtteilforen findet ein Austausch darüber statt, wie etwas sein könnte, was dafür zu tun ist und wer Akteur sein will. Die Mitglieder der Stadtteilforen geben dann Rückmeldung an Verwaltung und Politik. So werden Dinge angestoßen, die politisch relevant sind und über den Bürger kommen. Über Themenabende und Arbeitsgruppen werden die Projektideen geerdet und konkretisiert. Durch diesen Perspektivwechsel sind wir auch an einem anderen wichtigen Punkt weitergekommen: In der Stadtverwaltung wird heute stärker ressortübergreifend gearbeitet. Die Wände der „Verwaltungsilos“ sind durchlässiger geworden, zumindest auf der mittleren Ebene.

stadt:pilot spezial: Stadtteilforen und Mitwirkung der Basis – das klingt nicht sonderlich revolutionär.

Gerkens: Moment! Damit verbunden ist eine Reihe von Erkenntnissen. Wir stellen heute keine fertigen Pläne mehr vor, bei denen dann vom Bürger möglichst Zustimmung erwartet wird. Aus dieser Art Bürgerbeteiligung haben wir uns zurückgezogen.

stadt:pilot spezial: Wieso?

Gerkens: Wir haben erkannt, dass es Probleme gibt, die durch die Verwaltung nicht zu lösen sind. Das ist ein Schritt! Um in der Sache weiterzukommen, braucht man dann andere Akteure. Für uns ist das Einbeziehen von Menschen, die ein Interesse an der

Entwicklung ihrer Stadt haben, kein Lippenbekenntnis. Zudem gibt es viel mehr Akteure, als die Verwaltung gemeinhin annimmt. Neben der Bürgerschaft, lokalen Vereinen und Institutionen will sich eine Reihe junger Architekten und Planer mit einer sozialen Grundhaltung einbringen. Zudem gibt es Wirtschaftsakteure, die neue Geschäftsfelder erkennen.

stadt:pilot spezial: Welche Rolle spielt das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) dabei?

Gerkens: Wir unterstützen den Prozess, versuchen ihn zu verstetigen und die Kommunikationskanäle ständig offen zu halten. Wir sind quasi eine Art Eisbrecher, halten die Diskussionskultur um die Probleme der Stadtkultur kontinuierlich im Fluss.

stadt:pilot spezial: Wie war die Implementierung einer solch langfristig wirkenden Struktur bis hinein in die Verwaltungs- und Politikebenen möglich?

Gerkens: Ursprünglich ist das ASW als eine Art „Task Force“ eingerichtet worden. Es bedurfte eines gesonderten Bereichs in der Verwaltung, der neben dem Liniengeschäft Stadtreparatur auf den Weg bringt. Leipzig befand sich Anfang der 1990er-Jahre in einer Agonie. „Ist Leipzig noch zu retten?“ Wir wussten, dass die Stadt kaputtgehen würde, wenn wir in den Gründerzeitvierteln keine positive Stimmung erzeugen könnten. Um da herauszukommen war es notwendig, sich Fragen der Stadterneuerung mit einer gewissen Breite zu widmen. Wie z. B. funktioniert dieser oder jener Stadtteil konkret? Dazu war es auch nötig, bestimmte Arbeits- und Wirkungsweisen der Verwaltung kritisch betrachten zu dürfen. Das geht nur mit Distanz zum Regelbetrieb. Zudem waren wir gefordert, immer wieder den Blickpunkt zu wechseln, mal aus Bürger-, mal aus Verwaltungs-, Investoren-, dann aus Planer- oder Politikersicht zu betrachten. Umgekehrt wussten alle Akteure auch, dass sie für innovative Beiträge in uns tatkräftige Unterstützer finden würden. Alle Seiten haben viel gelernt.

stadt:pilot spezial: Was z. B.?

Gerkens: Wir haben verstanden, dass die in allen Lebensbereichen zu beobachtende Dynamisierung der Prozesse handlungsleitend für die Stadtentwicklung ist. Es geht nicht allein um das Bauen. Das gilt für Bereiche wie Bildung, Arbeit,



Leipzig Spezial: Ergänzungen und lokale Anpassung der Stadterneuerungsklassiker.

Umwelt usw. ebenso. Es geht darum, Wissen und Kraft der Bürger, die ja der Dynamisierung unmittelbar ausgesetzt sind, konstruktiv zu nutzen. Wenn ich daran kontinuierlich arbeite, das pflege, kann ich sehr schnell erkennen, wo Probleme entstehen. Zugleich kann ich Ideen aufnehmen, Akteure identifizieren und unterstützen.

stadt:pilot spezial: Das klingt nun aber sehr nach basisdemokratischen Verfahren!

Gerkens: ... und wäre zu platt. Es geht um die Wahrnehmung einer Steuerungsfunktion unter Einbeziehung der Basis. Wir haben ein hartes Zahlenwerk in Bezug auf die Stadtentwicklungstendenzen. Wir haben ein hartes Zahlenwerk in Bezug auf alles, was mit dem Markt zu tun hat. Wir haben einen langfristig angelegten, integrierten Stadtentwicklungsplan. Und wir kennen uns optimal mit Fördermöglichkeiten aus. Diese Expertise bringen wir ein in die Lösung von Problemen und die Entwicklung von Chancen, die aus dem Diskurs der Stadtgesellschaft entstanden sind.

stadt:pilot spezial: Das kann dann aber auch heißen, dass die Stadt beispielsweise bestimmte bundespolitische Zielsetzungen nicht verfolgt?

Gerkens: ... oder diese spezifizieren muss, um eine konkrete Verbindung zu den Leipziger Problemen herstellen zu können. Wer einen integriert vernetzten Stadterneuerungsansatz verfolgt, kann nicht auf jedes neue Splitterprogramm springen. In der Gründerzeithauptstadt der Republik muss z. B. das Thema „Klimaschutz und erneuerbare Energien“ auf diese Spezifik heruntergebrochen werden. Da können wir einen Beitrag leisten. Ebenso beim Thema „Bildung und Arbeit“, weil wir da aus der Urban-Phase einen starken Vorlauf haben. Je besser man da aufeinander eingeht, umso besser ist die Ergebnisbilanz für alle Seiten.

stadt:pilot spezial: Damit fallen dann allerdings auch Fördermöglichkeiten weg. Wie gehen Sie mit der Finanzierung um?

Gerkens: Wir können nicht alles immer nutzen, das ist richtig. Manchmal liegt es an den Eigenmitteln, manchmal auch an

der Kapazität. Mit unserem akteursbezogenen Arbeitsansatz mobilisieren wir aber zunehmend private Mittel, was ja eigentlich Ziel der Übung sein sollte. Wir arbeiten deswegen auch an Modellen für revolvingende Fonds.

stadt:pilot spezial: Was ist mit revolvingend gemeint? Ein Beispiel bitte.

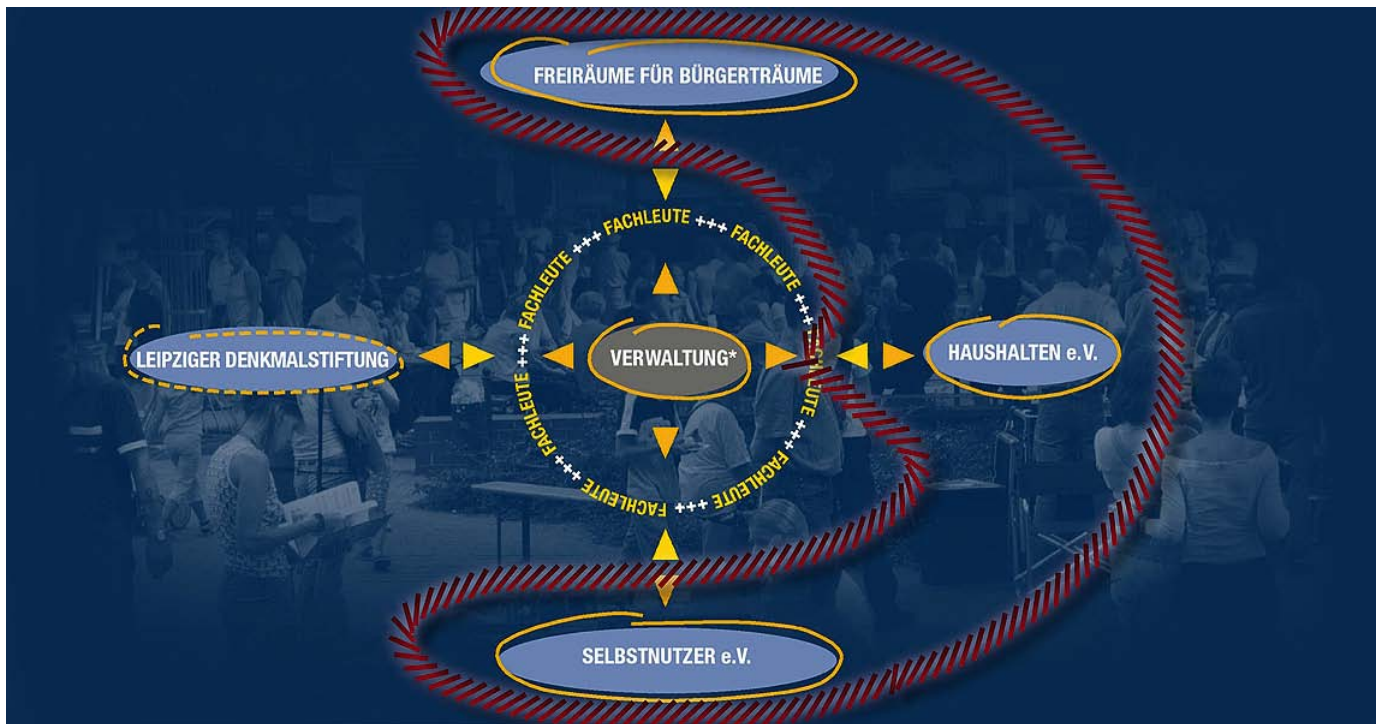
Gerkens: Oft haben wir in entwicklungsfähigen Lagen das Problem, dass die Eigentümerkonstellation keine Investition zulässt. Stichwort Insolvenzen. Dann wird versteigert – und es passiert immer noch nichts. Im Umfeld entsteht keine Entwicklungsdynamik. Für die Stadt stellt sich die Frage, ob es nicht besser ist, den Weg abzukürzen, das heißt selbst zu kaufen, eine Grundinstandsetzung durchzuführen und an einen Eigentümer zu veräußern, der weiter modernisiert und das Objekt verlässlich in die Bewirtschaftung übernimmt. Im Kern ist so ein Ansatz wirtschaftlich. Durch den Verkauf des aufgewerteten Gebäudes wird der Fonds refinanziert, wächst im Idealfall sogar.

stadt:pilot spezial: Bleiben wir bei der Finanzierung: Wie unterstützen Sie Projektideen?

Gerkens: Wir halten „Risikokapital“ bereit, um Projekten über die Hürde zu helfen, die uns sinnvoll erscheinen und ein Schlüsselprojekt im Stadterneuerungskontext darstellen. Wir haben ganz unterschiedliche Strategien verfolgt. Manchmal war es Geld für die Sanierung eines Dachstuhls. Manchmal ein Beratervertrag, um eine Idee in ein Konzept zu verwandeln. Die Akteure haben sich auch selbst Geld besorgt. Wir haben das unterstützt. Oft war dafür aber nur unsere Unterschrift unter den fertigen Antrag oder ein Unterstützerschreiben nötig.

stadt:pilot spezial: Kommen wir zurück auf die Vielfalt der Projekte: Was lernen wir für die Stadtentwicklung insgesamt aus Leipzig?

Gerkens: Zunächst: Wenn man wirklich die Chancen in einem Umbruchprozess nutzen will, reichen einzelne Vorzeigeprojekte nicht aus. Man muss schlicht „Masse machen“! Mit den Selbstnutzermodellen haben wir ein neues Marktsegment geschaffen. Ein Angebot, das 450 Familien angenommen haben ...



Verschiebung des Akteursschwerpunktes für alternative Modelle (Leipzig Spezial).

stadt:pilot spezial: ... und das von der Immobilienwirtschaft aber nicht erkannt wurde ...

Gerken: ... richtig! Aber ein einzelnes Immobilienunternehmen hätte auch nicht die Instrumente und die Mittel gehabt, um entsprechende Akquisestrategien zu entwickeln. Ich möchte hier einmal anmerken, dass diese auch nicht umsonst zu bekommen waren. Bis sich die besagten Erfolge einstellen, haben wir fünf Jahre investiert. In die Logistik, in Rundfahrten, in Beratung usw. Da sind Entwicklungskosten von rund einer halben Million Euro entstanden. Diese Aktivität war allerdings bitter nötig, da ja, wie ich bereits gesagt habe, das Baugeschehen am Boden lag und wir die Abwanderung stoppen mussten. Anhand der Einkommensstatistik haben wir ermittelt, was das Produkt kosten darf, um für junge Käuferschichten interessant zu werden. Wir haben die Marktlücke gesucht.

stadt:pilot spezial: Das heißt doch Wachstum in einem Markt erzeugen, der Wachstum eigentlich nicht zulässt?

Gerken: Ja, der herkömmliche Markt fragt da erst einmal, wie viele Baugenehmigungen pro Jahr ausgestellt werden, wie viele Wohneinheiten instand gesetzt und modernisiert werden, wie die Nachfrageseite aussieht, wie sich Miet- und Verkaufspreise entwickeln.

stadt:pilot spezial: Das sind typische Parameter, deren Berechtigung ich zunächst einmal nicht in Zweifel ziehen würde.

Gerken: Mainstream reicht aber nicht. Für eine nachhaltige Entwicklung ist es auch wichtig, nach den Interessen auf dem Markt von morgen zu fragen. Hier in Ostdeutschland fehlt immer noch eine stabile mittelständische Struktur. Und ihr Aufbau wird auch noch lange nicht abgeschlossen sein. Deshalb befördern wir die Entwicklung niedrigschwelliger

Alternativangebote, die in mehrfacher Hinsicht Chancen eröffnen. Das Wächterhaus-Modell ist so ein Beitrag. Mit ihm kann das Gebäude gesichert und es können preisgünstige Möglichkeiten für junge Einsteiger und ihre Unternehmung geschaffen werden. Aus der Garage, bei uns dem Wächterhaus, zum „Weltunternehmen“. Zu den Grundlinien der Stadterneuerung gehört es meiner Meinung nach – und zwar nicht nur in Leipzig –, kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) kontinuierlich finanziell zu unterstützen und ihre Entwicklung zu begleiten.

stadt:pilot spezial: Das ist doch aber Wirtschaftsförderung.

Gerken: Natürlich ist das Wirtschaftsförderung! Aber sie gehört zur Stadterneuerung. Das passt zu dem Punkt, dass man als Behörde aus den normalen Abläufen einmal heraustreten muss. Auch um zu erkennen, dass bestimmte Wege nicht mehr funktionieren. Wir haben gewissermaßen komplementär zur klassischen Wirtschaftsförderung gearbeitet, die ja im Falle von Leipzig lange Zeit vor allem große Ansiedlungen zum Ziel hatte. Wir haben uns gefragt, welche Typik zielführend ist, um in benachteiligten Stadtteilen eine mittelständische Unternehmenslandschaft aufzubauen. Das haben wir mit Wächterläden und anderen Ansätzen versucht. Nach BMW und noch vor Porsche haben wir dadurch die meisten Arbeitsplätze in Leipzig geschaffen. Die Stadterneuerung in diesem Feld ist eine Art Business-Innovationscenter.

stadt:pilot spezial: Letztlich steht doch das ASW aber anders im Markt. Es ist eben kein Wirtschaftsunternehmen. Sie müssen zwar sehen, dass die Projekte einen Mehrwert für die Stadt bzw. das Quartier erzeugen, aber das ASW muss nicht primär betriebswirtschaftlich kalkulieren.

Gerken: Das stimmt schon und versetzt uns in eine besondere Position: Wir können dort Förderung einsetzen, wo Private und vor allem die Banken nicht finanzieren wollen.

stadt:pilot spezial: Warum sind die Unternehmen nicht selbst auf die Idee gekommen?

Gerken: Dass die Unternehmen unsere Ideen übernommen haben, ist richtig, war natürlich Ziel und ist prinzipiell erst einmal gut so. Es ging und geht um das Auslösen eines Schneeballeffekts. Gründe, warum die Unternehmen selbst nicht auf solche Ideen gekommen sind, kann ich nur mutmaßen. Ein Grund kann die enge Wirtschaftlichkeitsbetrachtung am Einzelobjekt sein, die Kopplungs- und Folgeeffekte nicht betrachten kann. Dann verlässt man nicht gerne ausgetretene Pfade, und manchmal weht einem auch eine gewisse Arroganz entgegen: „Letztendlich sind wir es, die Stadt schaffen.“

stadt:pilot spezial: Zurück zur Übertragbarkeit der Ansätze für die Stadtentwicklung auch auf andere Städte. Ich fasse mal zusammen: Die Verwaltung leistet Aufbauarbeit, öffnet und pflegt die Kommunikationskanäle, erkennt und nutzt ihre besondere Position am Markt, entwickelt dadurch neue Ansätze zur Eigentumbildung, hält Risikokapital bereit, ist aktiver Wirtschaftsförderer ... Das ist ein gewaltiges Paket, das – wenn es auch nur teilweise angepackt wird – eine Menge Umdenken erfordert.

Gerken: Ohne Umdenken wird es sehr wahrscheinlich schiefgehen. Wenn versucht wird, nur den Ansatz zu übernehmen, ohne die Verankerung in Stadtteilen und Politik aufzubauen, wird es nicht klappen. Viele Stadtverwaltungen, die das Selbstnutzer-Modell übernehmen wollten, waren nicht bereit, die damit verbundenen Risiken voll zu tragen, z. B. hinsichtlich der Finanzausstattung derjenigen, die beraten.

stadt:pilot spezial: Gibt es weitere Risiken?

Gerken: Sicherlich. Man muss sich als Kommune klarmachen, dass man Dinge tut, die Unternehmen am Markt prinzipiell auch tun könnten. Das erzeugt Argwohn, weil die Immobilienwirtschaft manchmal etwas als unrealistisch und realitätsfern deklariert, ohne aber selbst aktiv zu werden und Alternativen zu entwickeln. Da muss man dann die Politik überzeugen können und standhaft bleiben.

stadt:pilot spezial: Ich möchte auf einen Punkt zu Beginn des Interviews zurückkommen. Sie sprachen vom Rückzug der Verwaltung, der ja einen weiteren mutigen Schritt darstellt, den viele Kommunen (noch) nicht bereit sind zu gehen. Wie entwickeln Sie dann aber Ansätze weiter?

Gerken: Erst einmal muss man die Ansätze bei denen lassen, die sie entwickelt haben. Es sind die Protagonisten vor Ort, z. B. bei HausHalten e. V., die Möglichkeiten erkennen, wie Ansätze für andere Stadtteile weiterentwickelt werden können. Sicherlich fragen wir, ob und wo sie Möglichkeiten in dem einen oder anderen Bereich der Stadt sehen. Aktuell fragen wir uns, wie bestimmte Modelle für die Entwicklung von Geschäftsstraßen adaptiert werden können. Unsere Unterstützung bei laufenden

Projekten bedeutet auch immer eine gewisse Verpflichtung, bei neuen Ansätzen mitzuwirken. Bei diesen engagierten Leuten rennt man da offene Türen ein. Wir übernehmen neue Ansätze in die Bearbeitung, die von den erwähnten Akteuren kommen, und bleiben so am Puls der Entwicklung.

stadt:pilot spezial: Damit verändert sich aber die Rolle der Verwaltung maßgeblich. Das von Ihnen geschilderte Denken und Arbeiten einer Verwaltung kann man, glaube ich, gar nicht deutlich genug zum Ausdruck bringen. Insofern werden Sie, wenn ich es richtig verstehe, von der Verwaltung auch nicht selbst losgehen und dieses oder jenes Objekt als geeignet für ein Wächterhaus oder ein AusBauHaus bestimmen?



Gerken: Wir können nicht die Objekte vorgeben, die bearbeitet werden müssen. HausHalten e. V. muss sagen, welche Objekte sie bearbeiten können. Wir von der Verwaltung kennen die ganzen komplexen Zusammenhänge nicht, können das Für und Wider für ein Projekt nicht abschließend einschätzen. Da fehlt uns der Erfahrungshintergrund, den die Akteure zum Teil über Jahre aufgebaut haben. Zudem lassen sich nur Ansätze übertragen, wenn sie jemanden haben, der vor Ort als Betreiber auch dahintersteht. Wenn unser Wunschobjekt über HausHalten e. V. nicht bewegt werden kann, müssen wir andere Lösungen suchen.

stadt:pilot spezial: Herr Gerken, zum Schluss gefragt. Wie sieht es eigentlich mit dem Etat für die Arbeit des ASW selbst aus? Ist der gesichert?

Gerken: Nicht direkt. Unser Stadterneuerungsetat ist im Verwaltungsentwurf zum Haushalt oft nicht enthalten. Es handelt sich um keine Pflichtleistung der Kommune. Trotzdem sind wir jedes Jahr mit Geld ausgestattet, weil die Fraktion und die Bürger in den Stadtteilen eine Finanzausstattung für die Stadterneuerung einfordern. Die Strukturen, die wir aufgebaut haben, sichern auch uns das Weitermachen. Insofern sind wir zur Bürgernähe verdonnert.



Karsten Gerken, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) in Leipzig.

Zum Nachlesen



Jugendliche als Akteure der Stadtentwicklung

Die Publikation berichtet über 32 Modellvorhaben, in denen Instrumente zur Einbeziehung Jugendlicher an der Gestaltung von Stadtquartieren erprobt wurden. Die Veröffentlichung gibt einen Überblick über die aktuellen Anforderungen Jugendlicher an Stadtquartiere und zeigt zahlreiche erfolgversprechende methodische und inhaltliche Ansätze für die kommunale Praxis auf.

[Jugend macht Stadt \(BMVBS, 2010\)](#)

Berlin: Zwischennutzung als strategisches Instrument

Für die Stadtentwicklung spielen die in Berlin stark verbreiteten Zwischennutzungen zunehmend eine strategische Rolle. Angereichert durch die Dokumentation von über 40 Projektbeispielen vermittelt das Buch in einer Reihe von Essays und Interviews einen umfassenden Einblick in den aktuellen Diskurs und entwirft neue Handlungsmodelle für eine Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. Das Buch ist über den Jovis-Verlag erhältlich.

[Urban Pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung \(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, 2007\)](#)



Kreativwirtschaft als Entwicklungspotenzial

Welche Möglichkeiten haben Städte und Stadtregionen, Elemente der Kultur- und Kreativwirtschaft in die Stadtentwicklungsplanung einzubeziehen? Die Broschüre widmet sich den rechtlichen und organisatorischen Grundlagen für eine Einbindung der Kultur- und Kreativwirtschaft in räumliche Planung und wirtschaftliche Standortentwicklung.

[Kultur- und Kreativwirtschaft in Stadt und Region \(BBSR, 2011\)](#)

Bürgerschaftliches Engagement für die Stadt

Die Sonderveröffentlichung geht der Frage nach, wie eine nachhaltige Stadtentwicklung mit dem Themenfeld „Zivilgesellschaft, Bürgerliches Engagement und Ehrenamt“ enger verknüpft werden kann. Die Veröffentlichung richtet sich gleichermaßen an Praktiker der Zivilgesellschaft und der Stadtentwicklung. Die gedruckte Fassung ist leider vergriffen, aber auf der Webseite www.bbsr.bund.de zum Download verfügbar.

[Miteinander Stadt Entwickeln \(BMVBS, 2010\)](#)



Second Hand Spaces – über das Recyclen von Orten im städtischen Wandel

Leer stehende Bauten entwickeln im Zusammenspiel der Spuren früherer Nutzungen und neuer, oft improvisierter Aneignungen ganz eigene Qualitäten. Sie sind Testfeld für unkonventionelle Ideen, Interaktion, Beteiligung und Projektinitiativen und ermöglichen so auch Spontaneität und Überraschungen in einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Verschiedene Experten beleuchten in Essays die Hintergründe, Akteure und Wirkungen von „Second Hand Spaces“ auf Basis von 15 europäischen Beispielprojekten. Das Buch erscheint im Jovis-Verlag und ist ab Anfang Juli 2012 in den Buchhandlungen erhältlich.

[Second Hand Spaces – über das Recyclen von Orten im städtischen Wandel \(Hrsg. Michael Ziehl, Sarah Oßwald, Oliver Hasemann, Daniel Schnier, Juli 2012\)](#)



Hessen: Potenziale unkonventioneller Nutzungen aufgreifen

Die Studie analysiert Zwischen- und Nischennutzungsbeispiele in Hessen und zeigt ihre Potenziale, aber auch Hemmnisse auf. Strategien, Instrumente und die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Aktivierung von Liegenschaften werden dargestellt. Auch diese werden aufgezeigt und erläutert. Die Studie endet mit einem Ausblick auf die weitere Entwicklung. Sie ist über die Webseite der Hessen-Agentur www.hessen-agentur.de zu beziehen.

Suboptimale Nutzungen lieben lernen. Eine Schlüsselstrategie der integrierten Stadtentwicklung (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, 2008)

Aufbau von Eigentümerkooperationen

Eigentümerstandortgemeinschaften bieten Immobilieneigentümern die Möglichkeit, mit kooperativen Lösungsansätzen Probleme im Quartier gemeinsam anzugehen. Der Leitfaden beschreibt die Handlungsfelder und die Vorgehensweise bei der Gründung von Eigentümerstandortgemeinschaften.

Leitfaden Eigentümerstandortgemeinschaften (BMVBS, 2011)



Nordrhein-Westfalen: Bürger machen Stadt

„Initiative ergreifen“ verbindet Anliegen der Städtebauförderung mit dauerhaftem bürgerschaftlichem Engagement. Das Buch zieht eine Bilanz der seit 2004 umgesetzten Projekte. Zudem wird die zunehmende Bedeutung der Verknüpfung von Projekten mit der „Sozialen Stadt“ oder den „Regionalen“ oder mit dem Feld der Bürgerstiftungen aufgegriffen. Das Projektbuch kann auf der Webseite des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr www.mbv.nrw.de/Staedtebau heruntergeladen werden.

Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt (Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, 2008)

Zehn Jahre Stadtumbau Ost als Erfahrungsschatz

Die Publikation stellt die Themen Integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Verhältnis von innerer und äußerer Stadt, Stadtumbau in Wohnsiedlungen, Stadtumbau in historischen Altstädten und Stadtumbau in Gründerzeitquartieren anhand von Beispielen dar. Innovationen wie Zwischennutzungen, Selbstnutzerprojekte und neue Kooperationen zur Einbeziehung privater Eigentümer wären ohne den Stadtumbau wahrscheinlich nicht so schnell entstanden.

10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis (BMVBS, 2012)



Die Publikationen des BMVBS sind über das BBSR (www.bbsr.bund.de) erhältlich.

Bildnachweis:

Titel: Friedrich Busmann; **Innenseite vorne:** Urbanizers; **1:** r: BMVBS; **2/3:** Urbanizers; **4:** Urbanizers; **5:** o: Anne Pfeil, **u:** Urbanizers; **6:** Diana Wetzstein; **7:** l: Urbanizers, **r:** Andreas Berthel; **8:** Urbanizers; **9:** Urbanizers; **10:** GWA St. Pauli e.V.; **11:** o: walter_gerbracht, **u:** Gängeviertel e.V. / Ubilabs - Location Based Media; **12/13:** Urbanizers; **15:** ol: m. Vollmer, **or:** Stiftung Fabrik für Kultur und Stadtteil, **u:** Fred Wanta; **16/17:** Urbanizers, Kartengrundlage Hintergrund: Schwarzplan des Gebäudebestandes 2010 mit Planungen des Planwerks Innere Stadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin; **18:** Katja Renner; **19:** Florian Müller; **20:** Matthias Ritzmann; **21:** o: Friedrich Busmann, **ul:** Urbanizers, **ur:** Andreas Howiller; **22:** Martina Baum; **23:** o: ASTOC Architects and Planners, **u:** Martina Baum, STUDIO.URBANE STRATEGIEN; **24:** Urbanizers; **25:** Urbanizers; **26:** Philipp Klaus; **27:** ol: Marc Angst, **om:** Marino Küng, **or:** Marc Angst, **mr:** Philipp Klaus, **ur:** Urbanizers; **28:** o: made by nicklaus.buegin.com, **u:** Heiner Grieder; **29:** Matthias Bürgin; **30:** ol: HausHalten e.V., **or:** Urbanizers, **m/ur:** Thomas Riese; **31:** l/m: Kirsten Nijhof, **ul:** Urbanizers, **ro/rm/rmu/ru:** Urbanizers; **32:** o: StadtHalten Chemnitz e.V., **u:** Julian Quitsch; **33:** von links nach rechts: **1, 7:** Stadtverwaltung Arnstadt, **2, 8:** Planstation Erfurt, **3, 4, 5, 6:** Karola Hentschel; **34:** planart4; **35:** Urbanizers; **36:** planart4, **37:** o: Fuhrich, BBSR, **m:** Fuhrich, BBSR, **u:** MESS, Kaiserslautern; **39:** o: Klaus Overmeyer / Studio UC, **u:** Urbanizers; **40:** Michael Ziehl; **41:** o: occam, **u:** Urbanizers; **42:** HausHalten e.V.; **43:** HausHalten e.V.; **45:** Stadtverwaltung Leipzig; **46:** Stadtverwaltung Leipzig; **47:** o: Stadtverwaltung Leipzig, **u:** Christiane Eisler; **48:** ol, **ur:** BMVBS, **ml:** BBSR, **or, ul:** Jovis Verlag; **Innenseite hinten:** ol: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, **or:** BBSR / BMVBS, **ul:** startklar.projekt.kommunikation, **ur:** BMVBS; Rückseite

Leider war es nicht in allen Fällen möglich, die Inhaber der Bildrechte zu ermitteln. Es wird deshalb gegebenenfalls um Mitteilung an die Herausgeber gebeten.



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)
Invalidenstraße 44
10115 Berlin

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Bearbeitung

Urbanizers
Büro für städtische Konzepte
Gregor Langenbrinck, Lutz Wüllner,
Annika Wenterodt

Unter Mitarbeit von:

Martina Baum
STUDIO . URBANE STRATEGIEN

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung (BBR)
Stephan Willinger

Gestaltung und Satz

re-do.de, Dessau
Doreen Ritzau

Druck

Druckerei Conrad GmbH, Berlin

Bestellungen

nationale-stadtentwicklungspolitik@bbr.bund.de

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Juni 2012