

Leerstand als Möglichkeitsraum

Stephan Willinger

Urbanistische Strategien zur Revitalisierung in den Innenstädten

„Wenn in einer Familie nicht mehr Saxophon gespielt wird, was tut man dann? Man verkauft es. Oder man packt es gut für später weg. Oder, was eigentlich das beste wäre, man lernt es spielen. Das kostet zwar Mühe, auch Geld, ist dann aber toll. In den schrumpfenden Städten würde man das Saxophon vernichten und ein neues bauen oder vielleicht ein Klavier anschaffen. Niemand kommt hier auf die Idee, die vorhandene Stadt bespielen zu lernen und damit Urbanität zu generieren.“¹

1 Kulturen der Umnutzung und Aneignung

Beim Stadtumbau konzentriert sich die Aufmerksamkeit derzeit vor allem auf den Rückbau von Gebäuden oder Siedlungsteilen. Bewundernd betrachtet das Publikum, wie aus hässlichen Plattenbauten moderne Stadtvillen werden. Eher am Rande und mit leichtem Bedauern nimmt es die Abrisse in den historischen Innenstädten zur Kenntnis. Weder in den Großsiedlungen noch in den Zentren ist die Stadtplanung auf diese neuen Entwicklungen ausreichend vorbereitet. Und wo durch Abrisse vor der Stadt noch Wohnungsbaugesellschaften gerettet werden, reißen sie in den Städten täglich ungesteuert neue Löcher in die gewachsenen Stadtgefüge.

Diese Abrisse qualitätvoller Altbauten aber gefährden die in langen Zeiträumen gewachsenen städtebaulichen Strukturen der historischen Zentren. So muss Hartmut Häußermann feststellen:

„Obwohl nach allen politischen Verlautbarungen die Innenstädte mit ihrer historischen Bausubstanz Vorrang beim Umbau haben und gestärkt werden sollen, geschieht (...) dort bisher vergleichsweise wenig. Die privaten Eigentümer wollen den Wertverfall ihrer Immobilien nicht wahrhaben und halten an illusionären Preisvorstellungen fest. Weil sie nicht am Ort wohnen, und wenn, kein Geld für Investitionen haben, bleiben die Häuser leer und leisten ihren Beitrag zu einem trostlosen Stadtbild.“²

Die Erhaltung und Umnutzung qualitätvoller Bausubstanz sollte in vielen innerstädtischen Quartieren oberstes Ziel sein, wenn man über rein wohnungswirtschaftliche Erwägungen hinaus städtebauliche und baukulturelle Aspekte ins Kalkül mit einbezieht. Der unkontrollierte Abriss von Altbauten kann aber nur dann wirkungsvoll gestoppt werden, wenn geeignete planerische Konzeptionen erstellt und attraktive Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden. Der erforderliche Wechsel der Perspektive muss nicht – wie oft gefordert – vom Bauen zum Rückbauen gehen, sondern zum Um-Nutzen, zum Re-Programmieren des Raums, zu einem neuen Stadtverständnis in der schrumpfenden Stadt. Stadtbaukonzepte und -instrumente besitzen dann Qualität, wenn sie auf die Lebensqualität der Bewohner und auf die Verfügbarkeit und Nutzbarkeit von städtischem Raum zielen.³

Grundlegende Annahme im Folgenden ist, dass die Chancen zur Revitalisierung der Altstadtquartiere bislang nur unzureichend genutzt werden und dass diese vor allem in einer Verbesserung der Aneignungsmöglichkeiten des eigentlich im Überfluss vorhandenen städtischen Raums durch die Bürger liegen. Die Umnutzung leerstehender Altbauten kann Teile der Stadtzentren mit neuem Leben füllen. Schrumpfung wird dann zum Ausgangspunkt für eine kreative Stadtentwicklung.⁴

Stephan Willinger
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung
Deichmanns Aue 31 – 37
53179 Bonn
E-Mail: stephan.willinger
@bbr.bund.de

„Claiming Land“
Beitrag zum Initiativprojekt
Schrumpfende Städte der
Kulturstiftung des Bundes⁵

„Die Claiming Land Partnership Liverpool gibt bekannt, Land an Menschen mit herausragenden Ideen und einzigartigem Unternehmergeist zu vergeben. Folgende Regeln sind zu beachten: Teilnahmeberechtigt sind alle Menschen weltweit, die über 18 Jahre alt sind und sich mit einem kulturellen oder unternehmerischen Projekt bewerben, dass in der Durchführung auf ein Stück Land angewiesen ist. ... Die Rechte am Grundstück werden durch tätige Aneignung erworben und gesichert. Entfällt die Nutzung, wird das Recht am Grundstück neu vergeben.“

(re.flex architects, orange.edge,
Büro für Städtereisen)



2 Stadtumbau als soziale Aktivierung

Möglichkeitsräume entstehen erst, wenn sie von den unterschiedlichen Akteuren als solche wahrgenommen werden. Stadtentwicklung ist daher neu auf die Interessen der vorhandenen oder zukünftigen lokalen Akteure auszurichten, auf die Eigentümer und auf die Bürger. Die Einbeziehung der Einzeleigentümer in die Umbauprozesse ist eine der entscheidenden Voraussetzungen für eine positive urbane Entwicklung. Doch hier besteht großer Handlungsbedarf. Die Vielzahl an Einzeleigentümern in den innerstädtischen Quartieren ist aber gleichzeitig eine Chance für erhaltungsorientierte Strategien, da ihre emotionale Bindung an die Gebäude viel größer ist als bei Wohnungsbaugesellschaften und Abrisse nach ihrem Kalkül zunächst nicht nahe liegen.⁶

Daneben sind für alternative urbanistische Strategien die Bürger die entscheidenden Akteure. Ihre Einbeziehung in den Stadtumbau bleibt bislang allerdings vielerorts eine bloße Wunschvorstellung.⁷ Kreative Instrumente zur Leerstandsaktivierung bedürfen unterschiedlicher Milieus und Protagonisten, die in verschiedenen Städten in ganz unterschiedlichem Umfang vorhanden sind.⁸ Zu differenzieren wäre hier mehr als bisher zwischen der Bevölkerung von Großstädten wie Berlin, Leipzig und Dresden, den vielen ostdeutschen Klein- und

Mittelstädten und den westdeutschen Schrumpfungsregionen.

So bieten die ostdeutschen Großstädte und ebenso einige westdeutsche Schrumpfungsregionen mit ihren studentischen oder künstlerischen Szenen und dem wiedererstandenen Bürgertum Ansatzpunkte für bürgerschaftliches Engagement und eine kulturorientierte Aneignung von Leerräumen.⁹ Dagegen müssen bei den Mittelstädten eher die engeren traditionellen sozialen Geflechte und deren Bindung an Stadt und Quartier angesprochen werden, mit ganz anderen Perspektiven für die Revitalisierung von Gebäuden.¹⁰

Überall jedoch zeigen sich Verhaltensmuster, die dem weit verbreiteten Niedergangsszenario nicht entsprechen. Viele Menschen haben sich in der Lebenswelt schrumpfender Städte bereits eingerichtet, als Raumpioniere¹¹ eigene Nischen der Selbstbehauptung gefunden und Praktiken entwickelt, die ihnen über die Existenzsicherung hinaus Perspektiven geben. Zwar muss konzediert werden, dass der Umfang von Umnutzungen und Aneignungen regional und lokal unterschiedlich sein wird, je nach wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und sozialer Struktur der lokalen Akteure. Die Wirkung solcher Nutzungen als urbane Katalysatoren mit perspektivischer Wirkung auf die Quartiere sollte jedoch nicht unterschätzt werden.

Instrumente zur Aktivierung von Leerständen in historischen Stadtkernen¹²

Öffentliche Hand

- Leerstandsmonitoring
- Entwicklungskonzepte für abgestufte Erhaltungszonen in der Innenstadt
- Lockerung der planungsrechtlichen Nutzungsregelungen, um gemischte Nutzungen zu ermöglichen
- Umfassendes Management von Leerständen mit dem Hauptziel Urbanität
- Animation der Einzeleigentümer
- Konzepte für leer stehende Bauten herausragender Bedeutung entwickeln und diese als Modellvorhaben umsetzen
- Bei besonders bedeutenden Objekten als Zwischenmieter auftreten
- Für Überlassungsdauer Verkehrssicherungspflichten übernehmen
- Eigene Immobilien für kostenfreie und temporäre Nutzungen zugänglich machen
- Alle Möglichkeiten der Förderung prüfen und koordinieren
- Qualifizierungsmaßnahmen zur Beschäftigungsförderung in die Baumaßnahmen einbinden
- One-Step-Office in der Verwaltung schaffen, als Ansprechpartner für alle Aktivitäten zur Nutzung leer stehender Gebäude
- Nutzung vielfältiger Formen der Öffentlichkeitsarbeit (Presse, Ausstellung, Internet, Bürgergespräche)

Gesetzgeber

- Akzeptieren reduzierter Baustandards für Schrumpfungsbereiche und temporäre Nutzungen
- Verringerung der Eigentümerhaftung
- Zugänglichkeit zu leer stehenden Immobilien nach Ablauf einer Frist ermöglichen

Eigentümer

- Realistische Wahrnehmung des Wertes ihrer Immobilien
- Erwägung kostenfreier Zwischennutzungen zur Sicherung und Aufwertung des Gebäudes und zur Einsparung von Nebenkosten
- Mut zu neuen Lösungen und innovativen Formen von Vermarktung und Entwicklung
- Gründung eines Leerstandspools/Teilnahme an Tauschbörse
- Verantwortung für die Entwicklung der Quartiere übernehmen z. B. durch Patenschaften für bestimmte Nutzergruppen
- Nutzung innovativer Finanzierungsmodelle und Akquisition von Fördermitteln durch Unterstützung sozialer Projekte

Temporäre Nutzer

- Aufspüren von hochwertigen Leerstandsgebäuden
- Kontaktaufnahme mit Eigentümern/Stadtverwaltung
- Entwicklung von Nutzungsformen mit positiver Ausstrahlung in die Quartiere
- Bildung geeigneter Organisationsformen, um die Verlässlichkeit gegenüber potenziellen Partnern zu erhöhen
- Vermittlung von Know-how an andere Gruppen

Lokale Medien/Kulturszene

- Aufmerksamkeit auf die Potenziale von Leerständen lenken
- Positive Effekte auf Quartiersleben und Wirtschaft darstellen
- Bürger zum Mitmachen animieren

3 Strategien zur Revitalisierung

Erhaltungsorientierter Stadtumbau in der Innenstadt erfordert ein neues Stadtverständnis, neue Nutzungs- und Baukulturen und neue Umsetzungsinstrumente. Er verlangt vor allem ein engagiertes und koordiniertes Vorgehen vieler Akteursgruppen.

Management des Leerstands

Die Mobilisierung der innerstädtischen Leerstände ist eine Aufgabe von Stadtplanung und Stadtentwicklung. Sie ist nur dann zu lösen, wenn ein Überblick über die Nutzungssituation und die Qualität von Bauten und Ensembles besteht und Prioritäten hinsichtlich zukunftsfähiger Entwicklungsperspektiven von Blocks und Stadtteilen gesetzt werden. Solche Leitbilder bilden die Grundlage einer sinnvollen Steuerung. Sie müssen Bereiche festlegen, in denen Stabilisierungsbemühungen im Vordergrund stehen sollen und andere, in denen auch perforiert werden kann.¹³

Weil – wie oben beschrieben – neue Nutzungen für zu erhaltende aber leerstehende Bauten nicht auf der Hand liegen, sondern entworfen und animiert werden müssen, ist aufbauend auf diesen Plänen ein Management erforderlich, das auf die Vermittlung der stadtstrukturell wichtigsten und attraktivsten leer stehenden Räume an neue Nutzer zielt. Um die Schwellen für Umnutzungen und Aneignungen möglichst niedrig werden zu lassen, müssen in den Innenstädten – anders als in den Plattensiedlungen – solche Ansätze durch intermediäre Institutionen unterstützt werden. Erste Varianten solcher Einrichtungen bilden sich bereits in einigen schrumpfenden Städten.

Das Eigenheim im Altbau

Die bisherigen Bemühungen von Vermittlungsinstitutionen gehen zumeist noch in die traditionelle Richtung einer verstärkten Eigentumbildung in den Zentren¹⁴. Und es lässt sich auch bereits an einer Vielzahl von Beispielen zeigen, dass kommunale Aktivitäten zur Eigentumbildung in leer stehenden Gebäuden in der Lage sind, Anstöße für die Entwicklung der Innenstädte zu geben, und dass eine größere Zahl an Selbstnutzern erhebliche positive Ausstrahlungseffekte auf instabile Quartiere hat.¹⁵

Eine Arbeitshilfe des Landes Brandenburg vermittelt anschaulich die Chancen zur Revitalisierung von Innenstädten, wenn Stadtverwaltungen und Wohnungsgesellschaften sich der Situation stellen und kreativ werden.¹⁶ Viel eher als in den Plattenbauten bieten sich in den historischen Zentren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: vom Umbau frühgründerzeitlicher zweistöckiger Gebäude zu innerstädtischen Reihenhäusern über die Umwandlung vierstöckiger Altbauten zu Maisonette-Wohnungen durch Haus-in-Haus-Lösungen bis zur Herstellung von großzügigem familienfreundlichem Wohnen durch Zusammenlegung von Wohnungen.

Zugang statt Eigentum

Allein mit der Umlenkung von Wohneigentumsnachfrage lassen sich die Innenstädte jedoch nicht beleben. Eine breit ansetzende Strategie muss „Stadt neu denken“, die Bewohner der Quartiere als Akteure der Stadtentwicklung begreifen und ihnen Möglichkeiten zur Aneignung eröffnen. Unter dem Druck veränderter ökonomischer und gesellschaftlicher Bedingungen wird die offene Situation in den schrumpfenden Städten dazu genutzt, neue Wege jenseits von Mieten und Kaufen zu suchen und zu erproben. Auch Hartmut Häußermann forderte jüngst: „Generell müsste es eine Aufgabe der Stadtentwicklung sein, die frei gewordenen Gebäude für Aneignungsprozesse der Bewohner zugänglich zu machen, so dass diese nicht in einer chaotisch erscheinenden Geisterstadt leben müssen, wo der Wandel täglich als Verfall und Verlust dokumentiert wird.“¹⁷ An vielen Stellen wird daher bereits seit einiger Zeit eine Lockerung der Eigentumsregelungen gefordert, um die leer stehenden Bauten umzunutzen und dadurch eine Belebung der Zentren, eine Aufwertung der städtebaulichen Situationen und eine Stabilisierung der Sozialstruktur zu erreichen.¹⁸

Einen extremen Weg schlug angesichts der Ausstrahlungswirkung von Leerständen und der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer die Kommission zum Wohnungswirtschaftlichen Wandel vor: den Kommunen solle in solchen „Recyclinggebieten“ das Instrument der Enteignung zur Verfügung gestellt werden.¹⁹ Dies

scheint utopisch und auch nicht erforderlich. Realistischere bodenpolitische Instrumente zur Aktivierung von Leerständen in schrumpfenden Regionen sind z. B. die Erbpacht, die Einrichtung gemeinnütziger Stiftungen oder Quartiersgenossenschaften, mit denen auf je unterschiedliche Weise Entwicklungsblockaden gelöst werden können, ohne Eigentümerinteressen zu vernachlässigen.²⁰

Doch auch diese Instrumente erfordern Eigentumsübertragungen, mit all den dadurch entstehenden Hindernissen und Transaktionskosten. Für eine niedrigschwellige und ggf. auch temporäre Nutzbarmachung leer stehender Gebäude sollten alternative Strategien erprobt werden: Nicht Enteignung, sondern Aneignung muss ermöglicht werden. Ausländische Beispiele hierfür existieren bereits: „In den Niederlanden werden Eigentümer nach dem Zeitraum eines Jahres verpflichtet, leer stehende Gebäude zugänglich zu machen.“²¹ Und ein aktuelles Forschungsvorhaben des BBR zeigt am Beispiel neuer Freiraumnutzungen, dass kein Eigentümerwechsel erforderlich ist, um neue Aneignungsformen zu ermöglichen.²²

Nicht nur für die Gemeinden, sondern auch für Wohnungsbaugesellschaften und private Eigentümer gibt es durchaus Gründe, ihre leer stehenden Bauten für informelle Aneignungen zur Verfügung zu stellen. So werden Vandalismus und der weitere Verfall der Gebäudesubstanz verhindert. Die Akquisition von Fördermitteln für Sicherungs- und Umbaumaßnahmen wird erleichtert, die laufenden Nebenkosten werden von den Nutzern erbracht. Im Falle einer anderweitigen Verwertungsmöglichkeit des Gebäudes kann der Nutzungsvertrag dann wieder beendet werden.

Neue Nutzungen für urbane Vielfalt

Wenn leer stehende Flächen und Gebäude in die Verfügungsgewalt der Bevölkerung zurückgegeben werden, welche Nutzungen können sich dort sinnvoll ausbreiten? Zumindest vier Varianten lassen sich unterscheiden:

- Ausdehnung des Wohnraums
Dies kann entweder durch eine kostenfreie Überlassung als Wohn- oder Hob-

byraum erfolgen oder zur Einrichtung von Gemeinschaftsräumen, z. B. einer Gästewohnung für die Bewohner eines Hauses

- Soziale Nutzungen
Die Überlassung von Raum an Bürgergruppen kann soziales Engagement in der Nachbarschaft ermöglichen, ob als Angebot an Kinder, Jugendliche, Alte oder an die Allgemeinheit.
- Kulturelle Nutzungen
Sie können eine Rolle als Raumpioniere und urbane Katalysatoren spielen, wie im Weiteren noch beschrieben wird.
- Gewerbliche Nutzungen
Durch die Verknüpfung der Ressourcen Raum (Leerstand) und Zeit (Arbeitslosigkeit) kann Eigeninitiative und eine Ökonomie von unten entstehen. Die Zulassung und Förderung von Kleingewerbe als Zusatzerwerb oder als Existenzgründung eröffnet den arbeitslosen Bewohnern neue Perspektiven. Durch geschicktes Management bilden sich „Brutplätze“, mit Potenzialen für eine wirtschaftliche Erneuerung.

Uwe Altröck schlägt zur Animation und Steuerung ein „Nutzungs-Qualitäts-Beschaffungs-Programm“ vor, das Nutzungen ermöglichen soll, die „eine neue Qualität städtischen Lebens mitkatalysieren können“.²³ So böte sich „die Chance, Aneignungsräume für die Bevölkerung vor Ort zu schaffen, möglicherweise sogar Betätigungsfelder für den informellen Wirtschaftssektor, der über kurz oder lang an Bedeutung gewinnen wird, die von Planern vielbeschworene Mischung und urbane Vielfalt über bewohnerinduzierte Aktivitäten herbeizuführen oder zu stützen und Beiträge zu einer Verbesserung der Lebensqualität zu bieten.“²⁴

Künstler als Raumpioniere

Oftmals sind Künstler und andere Kreative als Erste dazu bereit, unsanierte Bauten als Atelier und Wohnraum zu nutzen. „Ob Künstlerkommune, Nachbarschafts(kunst)haus oder Theaterhotel – allen Projekten gemeinsam ist die Idee, den leer gefallenen Behausungen neue, noch unerkannte Nutzungsmöglichkeiten abzugewinnen. Da

treffen sich die theoretisch hoch reflektierten Medienkampagnen vom Studio Urban Catalyst mit unbekümmerter Praxis an notfalls anonymen Orten...und werfen in spielerischer Weise die Frage auf: Sind diese „abgemeldeten“ Baustrukturen nun grundsätzlich überflüssig, oder sind sie nur aus dem herkömmlichen Nutzungstereotyp herausgefallen? Ließe sich über neue Nutzungszuweisungen, also durch „neue Programmierung der Software“, eine Weiterexistenz so mancher Gehäuse rechtfertigen?“²⁵

Künstler können durch ihre Aneignung die verschlossenen Gebäude auch im kollektiven Bewusstsein wieder öffnen und sie als Lebensräume neu erschließen.²⁶ Wichtig in Bezug auf die Revitalisierung von Altstädten ist die Intensität, die durch die Ausstrahlung der kulturellen Nutzung entsteht und die sie im besten Fall zu urbanen Katalysatoren macht.²⁷ Denn ob man Leerstände als Zeichen des Verfalls oder als Möglichkeitsräume ansieht, ist eine Frage der Perspektive, eine soziale Konstruktion. Das Raumbild der „geordneten Stadt“ belegt sie eindeutig mit negativen Attributen. Es stellt damit den Blick auf die vorhandenen Chancen und reizt zu überhastetem Abriss, wenn andere Möglichkeiten zunächst unwahrscheinlich sind. Die Nutzung und Beseitigung durch Künstler kann zu weiteren Aneignungen animieren.²⁸

Kreative Gestaltung des Leerstands

Findet sich für ein erhaltenswertes Gebäude trotz allem keine auch noch so temporäre Nutzung, dann sollte vor dem Abriss dennoch geprüft werden, ob das Bauwerk nicht für einen bestimmten Zeitraum konserviert werden kann. Es wird damit für spätere Verwendungen vorgehalten und auf „Reserve“ gelegt. Das Liegenlassen und Konservieren ist gerade für die Erhaltungsgebiete der historischen Innenstädte ein durchaus erwägenswertes Instrument, das eine „Strategie der langsamen und behutsamen Entwicklung, des Offenlassens von Optionen und der spekulationsfreien Verwertung“²⁹ unterstützen kann. „Da bereits heute klar ist, dass die Fördermittel auch bei effizientestem Einsatz nicht für die Beseitigung aller überzähligen Häuser reichen werden, ist es

verwunderlich und notwendig zu kritisieren, dass bislang so gar kein kreatives Potenzial in erträgliche Formen des ‘Liegenlassens’ gelenkt wird.“³⁰ Eine bauliche Grundsicherung auf niedrigem Niveau ist allerdings in jedem Fall erforderlich, wenn eine zukünftige Nutzbarkeit gewährleistet sein soll.³¹

Auf eine Voraussetzung sinnvollen „Einfrierens“ weisen Oswald und Overmeyer hin: „Neben der bautechnischen Sicherung sind gestalterische Maßnahmen wichtig, die die eingefrorenen Bauten zu Hoffnungsträgern des umgebenden Quartiers machen und auf dieses positiv ausstrahlen.“³² Denn gerade die negative Ausstrahlung ist es, die selbst sensible Stadtverwaltungen häufig zu einem „Aufräumen“ der verfallenden Altbauten veranlasst, die nicht in das Raumbild der touristisch attraktiven „schönen“ Altstadt zu passen scheinen. Für eine positive Interpretation sollten hier vermehrt die o.g. Möglichkeiten künstlerischer Animation eingesetzt werden

4 Fazit

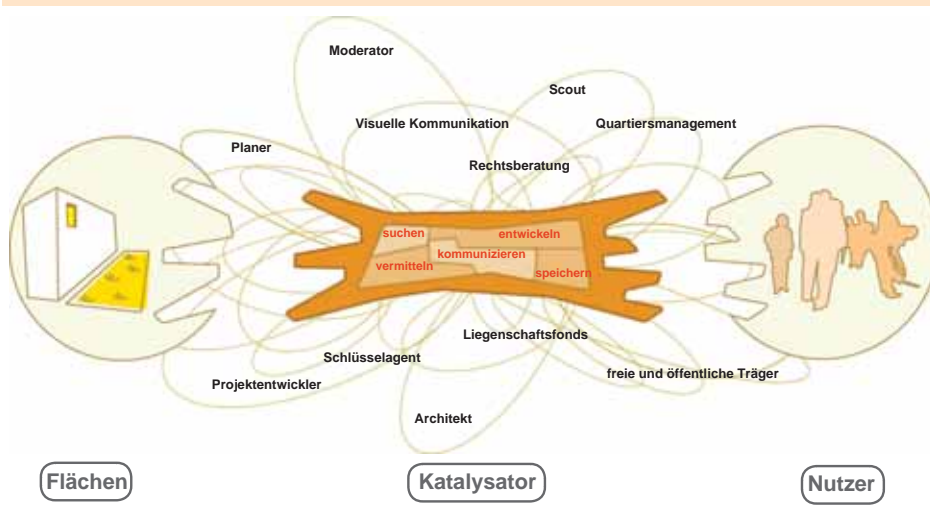
Die oben zusammengestellten Strategien machen klar, dass Kreativität und Engagement erforderlich sind, um die historischen Innenstädte vor ungeplanten Abrissen und Perforation zu schützen. Politik, Bürgerschaft und Wirtschaft müssen gemeinsam nach neuen Wegen suchen, um die Erhaltung der Bauten durch langfristige oder temporäre Nutzungen abzusichern und ggf. auch rentierlich machen. Dass die Kalküle von Stadtverwaltungen und Wohnungsbaugesellschaften derzeit noch in eine andere Richtung zielen, konnte in diesem Rahmen nur angedeutet werden. Sie sind aber nicht ein für allemal festgelegt, sondern Gegenstand stetiger Aushandlungen um die Baukultur einer Stadt und somit beeinflussbar.

5 Praxisbeispiele

Management des Leerstands

Koordinierungsstelle Flächenmanagement in Berlin Marzahn-Hellersdorf:

Hauptaufgabe der Koordinierungsstelle ist der Aufbau eines Flächenkatasters, eines Nachnutzungskatalogs und einer Interessentendatei)



Vermittlungsagentur Brache in Leipzig

Im Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung in Leipzig wurde eine Projektgruppe „Vermittlungsagentur Brache“ eingerichtet, um Nutzungsinteressenten an konkrete Brachen heranzuführen. Aufgabe der Vermittlungsagentur ist in erster Linie die direkte Verknüpfung von Nutzern und Eigentümern. Im Unterschied zu den vielerorts in Leipzig bereits eingesetzten Gestattungsvereinbarungen, mit denen die Stadt als Vertragspartner eine öffentliche Zwischennutzung von Baulücken gewährleistet, sollen im Ergebnis der Agenturvermittlung Privatverträge zwischen Nutzern und den Eigentümern für eine Zwischennutzung abgeschlossen werden. Die Stadt übernimmt in diesem Prozess die Funktion des Flächenmaklers sowie des Vermittlers und Beraters der beteiligten Akteure.

Spielfeld. Management eines Ladennetzwerks in Kreuzberg

Im Jahr 2004 wurden in Berlin-Kreuzberg sieben junge, kreative Projekte und Unternehmen aus Mitteln der Förderprogramme EFRE und Soziale Stadt mit Räumen und Öffentlichkeitsarbeit unterstützt. Sie erhielten in dieser Zeit leerstehende Ladenlokale zu Ihrer Verfügung. Auftraggeber war das örtliche Quartiersmanagementbüro. Die Moderation des Netzwerks übernahm die Kreativ-Agentur Spielfeld.³³ Sie förderte Synergieeffekte durch die Koordination gemeinsamer Aktivitäten und unterstützte den Dialog der Läden untereinander sowie den Kontakt nach außen. Damit geht das Konzept über bloße Immobilienverwertung hinaus. Ziele des Wrangelei-Netzwerks³⁴ waren eine aktive Stadtgestaltung durch die Erweiterung öffentlicher Räume und die Förderung neuer Ökonomien, Kultur und Lebensformen.³⁵ Mehrere der Nutzungen haben sich inzwischen stabilisiert und werden auch nach dem Auslaufen der Förderung weiter betrieben.



Kleine Läden und Galerien beleben das Straßenbild und das Quartiersleben

Fotos: Spielfeld



Zugang statt Eigentum

Haushalten. Gestattungsvereinbarung für Gebäude

Wie kann die Überlassung freier Flächen organisiert und rechtlich abgesichert werden? Ein bislang nur auf brachgefallene Flächen in Leipzig angewendetes Instrument ist die Gestattungsvereinbarung. Ziel dieser Vereinbarung zwischen Stadt und Grundstückseigentümer ist es, ungenutzte und brachliegende Grundstücke, bei denen in absehbarer Zeit keine Aussicht auf eine bauliche Entwicklung besteht, einer temporären Nutzung, zumeist durch Begrünung zuzuführen. Anreize für den Eigentümer zur befristeten Überlassung seines Grundstücks sind zum einen die Organisation von Fördermitteln für den Abbruch maroder Bausubstanz durch die Stadt und zum anderen im Einzelfall die Befreiung von der Grundsteuer für den Zeitraum der Zwischennutzung. Das bestehende Baurecht bleibt erhalten. Mittlerweile kommt das Instrument bei etwa 100 Privatgrundstücken im gesamten Stadtgebiet Leipzigs zum Tragen. Bekanntestes Beispiel ist der Projektverbund „Stadthalten“ im Stadtteil Lindenau, bei dem Baulücken auf spielerisch-künstlerische Art aufgewertet und In-Szene gesetzt werden. Es wurde im Jahr 2004 mit dem Deutschen Städtebaupreis gewürdigt.

Für die Reaktivierung von Gebäudeleerständen muss dieses Instrument modifiziert werden. Auch dies wird in Leipzig bereits erprobt. Mit „HausHalten“ startete 2004 in Anlehnung an „Stadthalten“ ein privat initiiertes Verein, der sich um die Aktivierung und Wiedernutzbarmachung leer stehender erhaltenswerter Gebäude bemüht. Als Pilotprojekt wurde ein städtebaulich entscheidender Block mit hoher Leerstandsrate im Leipziger Westen ausgewählt. Hier sollen in mehreren Gebäuden „Hauswächter“ untergebracht werden, die die Gebäude für unterschiedliche Zwecke mietfrei nutzen können. Ein Kulturhausmeister, finanziert aus dem Preisgeld des Städtebaupreises, organisiert die notwendigen baulichen Maßnahmen und die Durchführung von Qualifizierungsmaßnahmen. Eine Ko-Finanzierung erfolgt durch Mittel aus dem Urban-Programm. Voraussetzung ist auch hier der Abschluss einer „Gestattungsvereinbarung Haus“, die gemeinsam mit dem Amt für Stadtansanierung und Wohnungsbauförderung der Stadt entwickelt wurde. Ein erster Vertrag wurde bereits mit einem privaten Eigentümer geschlossen.



Fotos: Stadt Labor, Fritjof Mathes

Neue Nutzungen für urbane Vielfalt

Brutplatzfonds in den Niederlanden

In den Niederlanden wird die temporäre Aneignung von leer stehenden Gebäuden und Arealen durch kreative Unternehmensgründer im Rahmen sogenannter „Brutplatzfonds“ staatlich gefördert. Damit ermöglichen Staat und Kommunen besonderen Start-ups eine auf zehn Jahre befristete Nutzung zu sehr preiswerten Mieten. Die so entstehenden kreativen „Brutplätze“ sollen die Standorte in attraktive Adressen verwandeln, mit Auswirkungen auf die Entwicklung der Quartiere. Sie werden aus Geldern der National Lottery, aus EU-Töpfen, aus der Nationalen Innovationsförderung und aus soziokulturellen Fonds von Konzernen finanziert. In Amsterdam werden die Brutplätze durch eine Projektgruppe der Stadt unterstützt, es wurde eine Tauschbörse aufgebaut, an der Leerstände und Nutzungsbedarfe aufeinandertreffen. Das Brutplatz-Programm zeigt, dass ein geschicktes Management der Nutzungen z.B. über thematische Cluster aus Leerstandszonen städtische Entwicklungspole machen kann.³⁶

Künstler als Raumpioniere

Hotel Neustadt in Halle-Neustadt

Ein Kulturprojekt mit stadtweiter Ausstrahlung in Halle war die Umnutzung eines leerstehenden Plattenbaus als „Hotel Neustadt“. Im Sommer 2003 übernahmen unter Anleitung des Thalia-Theaters mehr als hundert Jugendliche Planung und Ausbau von insgesamt 91 individuell gestalteten Zimmern in acht Geschossen der leerstehenden Wohnschiebe und anschließend den Hotelbetrieb. Eine Touristeninformation wurde eingerichtet und die ehemalige Espresso-Bar im Erdgeschoss reaktiviert. Im Sommer fand dort ein Theaterfestival statt, das Hotel war mit 10.000 Besuchern zu 80 % ausgebucht. Das Projekt ist beispielgebend durch die Einbeziehung der Jugendlichen in den kreativen Umbau eines leerstehenden Gebäudes und die durch das Theaterfestival erreichte öffentliche Ausstrahlung – ein soziales Kunstwerk.³⁷

Die temporäre Espresso-Bar im Erdgeschoss
des leer stehenden Plattenbaus

Foto: Markus Lang, Tanzlabor



Kreative Gestaltung des Leerstands

Neuer Stadteingang in Finsterwalde

Gegenstand des Modellprojektes aus dem Programm „Stadtumbau – Städtebauliche Aufwertung“ des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg ist die Aufwertung des nördlichen Eingangsbereichs zur Finsterwalder Innenstadt. Dieser Raum ist geprägt durch Eisenbahntrasse, Bahnhof, zum Teil leerstehende Gebäude und eine verkehrsreiche Kreuzungssituation. Zur Fassung des Gesamtbereichs ist der Erhalt von Raumkanten auch ungenutzter Gebäude ein wesentliches Ziel der Stadt. In einem ersten Schritt haben in einer Ideenwerkstatt fünf Teams, bestehend aus Architekten, Stadt- oder Freiraumplanern, in Zusammenarbeit mit Künstlern, Vorschläge für eine zeitgemäße und nach Bedarf temporäre Gestaltung für diese Eingangssituation formuliert.³⁸ Der Sieger-Entwurf der Gruppe a24_Landschaft und Sehmsdorf sieht das Eindringen sogenannter „Freiraumparasiten“ in ein Leerstandsgebäude vor. Durch sie wird der öffentliche Raum in das Gebäude hinein ausgedehnt und es entstehen neue Aktivitätszonen für die Bevölkerung, z. B. Spielflächen oder Ruhebereiche. Die grundsätzliche Zustimmung des privaten Eigentümers zur temporären Fassadengestaltung liegt vor. Weitere Regelungen werden derzeit durch das als Stadtumbau-Manager beauftragte Büro complan aus Potsdam in einem Gestattungsvertrag modellhaft definiert. Die Kosten des Umbaus tragen Bund, Land und Gemeinde zu gleichen Teilen.



Freiraum-Parasiten besetzen die Erdgeschosszone des leer stehenden Gebäudes und schaffen neue Nutzungsmöglichkeiten. Die Fenster in den Obergeschossen werden verspiegelt.



Visual: a24_Landschaft &
D.F.Sehmsdorf

Anmerkungen

- (1) Eduard Führ: Wir bauen wieder – „Rückbau“ der Städte oder Umbau der Disziplin. In: Der öffentliche Raum in Zeiten der Schrumpfung. Hrsg.: Heinz Nagler, Riklef Rambow, Ulrike Sturm. – Berlin 2004, S. 138
- (2) Hartmut Häußermann: Umbauen und Integrieren – Stadtpolitik heute – Essay. Aus Politik und Zeitgeschichte (2005) 03
- (3) So auch der Tenor von Wolfgang Kil: Luxus der Leere. Vom schwierigen Rückzug aus der Wachstumswelt. – Wuppertal 2004
- (4) Vgl. hierzu: Heike Liebmann, Tobias Robischon: Was ist städtische Kreativität? Zehn Thesen. In: Heike Liebmann, Tobias Robischon (Hrsg.): Städtische Kreativität – Potenzial für den Stadtumbau. – Erkner, Darmstadt 2003
- (5) Internetquelle: www.shrinkingcities.com
- (6) Die Interessen der (kommunalen) Wohnungsunternehmen zielen dagegen tendenziell auf Abriss ihres Streubesitzes in den Innenstädten. Vgl. als plastische Darstellung Rochus Wiedemer: Wieso wird denn abgerissen? Stadtumbau in Wolfen-Nord. – Berlin 2004. Es wäre wichtig, noch tiefer zu erforschen, welche Einstellungen und Interessen die verschiedenen Eigentübertypen – vor allem auch die professionellen Immobilienverwerter – im Hinblick auf die unten beschriebene Strategie von Nutzung/Überlassung haben. Vgl. dazu den akteursorientierten Ansatz von Matthias Bernt: Risiken und Nebenwirkungen des „Stadtumbaus Ost“. In: UFZ-Diskussionspapiere 5/2002. S. 20–26
- (7) Vgl. zu den bislang mangelhaften Beteiligungschancen der Bewohner als „unnötige Hypothek für den Stadtumbau“ Sigrun Kabisch, Matthias Bernt, Andreas Peter: Stadtumbau unter Schrumpfungbedingungen. Eine sozialwissenschaftliche Fallstudie. – Wiesbaden 2004, S. 141 und Reinhard Aehnelt: Stadtumbau Ost – bleiben die Bürger unbeteiligt. In: vhw FW (2003) H. 5, S. 326–329
- (8) Vgl. Holger Lauinger: Rückbaukultur und soziale Aktivierung. In: Garten + Landschaft, H. 1, München 2005, S. 33 ff.
- (9) Die potenziellen Nutzer solcher Angebote versammeln sich bereits. So konstatieren Wiest und Hill eine „sanfte Gentrifizierung und Studentifizierung“ in ostdeutschen Innenstadtrandgebieten. Vgl. Karin Wiest, André Hill: Sanfte Gentrifizierung, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in ostdeutschen Innenstadtrandgebieten. Das Beispiel Leipzig. In: Raumforschung und Raumordnung (2004), H. 6, S. 361 ff.
- (10) Vgl. hierzu die Überlegungen von Christine Weiske zu Lebensstilen und sozialem Kapital: Gedankenspiel. In: Der Architekt, Köln (2001) H. 4, S. 24–26
- (11) Vgl. Klaus Overmeyer, Ursula Renker: Raumpioniere in Berlin. In: Garten + Landschaft, H. 1, München 2005, S. 29 ff.
- (12) Die Darstellung wurde angeregt durch eine Übersicht des Studio urban catalyst: Strategies for temporary uses – potential for development of urban residual areas in European metropolises. Internetquelle: www.template.com/think-pool. – Berlin 2003, S. 22
- (13) Vgl. z.B. die in diesem Sinne vorbildhaften konzeptionellen Stadtteilpläne Leipziger Osten und Leipziger Westen, dargestellt in Wolfgang Kunz: Stadträumliche Qualität durch Freiräume. Beispiele für innovative Planungsideen und -methoden aus dem Stadtumbauprozess in Leipzig. In: Inform. z. Raumentwickl., Bonn (2005) 11/12.2004, S. 645 ff.
- (14) Vgl. für einen frühen Überblick: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), empirica: Wohneigentumsbildung und Stadterneuerung in den neuen Bundesländern. – Bonn 2002. = Forschungen, H. 107
- (15) Vgl. hierzu den ausführlichen Beitrag von Jens Nyhues: Stadtumbau durch Wohneigentumsbildung. Eine angepasste Aufwertungsstrategie für Berlin-Friedrichshain. In: Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen u.a. (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2003. – Berlin 2003, S. 301–313
- (16) Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (Hrsg.), Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen (Verf.): Zuhause in der Stadt. Örtliche Strategien für eine nachhaltige Wohneigentumsbildung in den Innenstädten. Arbeitshilfe. – Potsdam 2004. Weitere Informationen finden sich in der Sammlung guter Beispiele auf der Internetseite des Förderprogramms Stadtumbau Ost www.stadtumbau-ost.de
- (17) Hartmut Häußermann: Der Stadtumbauprozess – Möglichkeiten und Grenzen für eine Stadtentwicklung „von unten“. In: vhw (Hrsg.): Forum Wohneigentum (2004) H. 5, S. 231
- (18) Vgl. allgemein zu einem neuen Verständnis von Zugang ohne Eigentum: Jeremy Rifkin: Access. Das Verschwinden des Eigentums. – Frankfurt 2000, und speziell zum Thema Aneignung: Fezer, Jesko; Heyden, Mathias (Hrsg.): Hier entsteht. Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung = metroZones 3. – Berlin 2004
- (19) Vgl. Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ a.a.O., S. 77
- (20) Wolfgang Kantzow, Philipp Oswalt: Eigentum. Wem gehört die Stadt? In: Philipp Oswalt (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Band 1 – Internationale Untersuchung. Im Auftrag der Kulturstiftung des Bundes. – Ostfildern 2004, S. 693 ff. Und für einen breiten Überblick über Wohnungsbauprojekte als Beispiele für alternative Ökonomien vgl. Lars Sträter: Alternative urbane Strategien – Wohnen. Diplomarbeit an der TU Berlin. – Berlin 2002
- (21) So Holger Lauinger: Brache als Motor des Urbanen. In: Garten + Landschaft, H. 2/2003, S. 26. Solche weichen Instrumente müssten schnell erforscht und in Deutschlands Stadtumbaugebieten erprobt werden.
- (22) BMVBW/BBR (Hrsg.): Zwischennutzung und neue Freiflächen. Städtische Lebensräume der Zukunft. – Berlin 2004
- (23) Uwe Altrock: Manifest für eine Kultivierung des Vorläufigen. In: Jahrbuch Stadterneuerung 1998. – Berlin 1998, S. 31. Kontext sind hier nicht schrumpfungsbedingte Leerstände, sondern die temporäre Verfügbarkeit diverser Berliner Entwicklungsflächen. Eine ähnliche Programmatik findet sich theoretisch bei Philipp Oswalt: Die Stadt simulieren. Standortentwicklung mit kapital-schwachen Akteuren und temporären Programmen. 2002. Internetquelle: www.shrinkingcities.com. Für eine städtebauliche Anwendung vgl. das Modell der „programmlosen Stadt“ von Kees Christiaanse: Die Stadt als Loft – neue Netze in alten Räumen. In: Kornhardt, Diethild; Pütz, Gabriele; Schröder, Thies (Hrsg.): Mögliche Räume. Stadt schafft Landschaft. – Hamburg 2002
- (24) Altrock, a.a.O., S. 33
- (25) Kil, Wolfgang, a.a.O., S. 125. Kil nennt hier v.a. Projekte in Plattensiedlungen. Ebenso interessant ist die Leipziger Gruppe L 21, die mit vielfältigen Aktivitäten die Aufmerksamkeit von Bevölkerung und Politik auf die Leerstände in Leipziger Gründerzeitvierteln lenken will. Vgl. hierzu Jan Friedrich: In Leipzig. Den Abriss entwerfen. In: Bauwelt, Berlin (2003) H. 25, S. 14–17
- (26) Vgl. hierzu Franz Xaver Baier: Raum. Prolegomena zu einer Architektur des gelebten Raumes. – Köln 1996
- (27) Vgl. hierzu ausführlich: Diedrich Diederichsen: Der grüne Frack – Künstlerviertel in der modernen Stadt. In: Ders.: Der lange Weg nach Mitte. Der Sound und die Stadt. – Köln 1999
- (28) Vgl. Stephan Willinger: Die narrative Stadtanalyse. Eine experimentelle Planungsmethode. – Dortmund 1995. = RaumPlanung, H. 71, S. 246 ff.
- (29) Karl Ganser: „Hände weg, liegenlassen“. In: Der Architekt, Köln (2001) H. 4, S. 29
- (30) Wolfgang Kil, a.a.O., S. 117
- (31) Diese ist nicht kostenlos zu haben und daher ohne Förderung nur in bestimmten Fällen rentierlich, wie ein aktuelles Forschungsvorhaben ermittelt hat. vgl. Analyse & Konzepte: Entwicklung technischer und wirtschaftlicher Konzepte zur Konservierung von leer stehenden Altbauten. Endbericht eines vom BBR geförderten Projektes der Bauforschung. – Hamburg 2005
- (32) Oswalt, a.a.O., S. 42
- (33) Internetquelle: www.spieelfeld.net
- (34) Internetquelle: www.wranglelei.de
- (35) Vgl. hierzu auch Simon Güntner, Christian Geyler u.a., a.a.O.
- (36) Vgl. Internetquelle: www.broedplaatsamsterdam.nl
- (37) Internetquelle: www.hotel-neustadt.de
- (38) Internetquelle: www.mir.brandenburg.de über Stadtentwicklung / Projekte / Modellprojektstadtumbau-ost.de