

Wächterhaus-Tagung in Leipzig – 1. Erfahrungsaustausch von Akteuren der Zwischennutzung



Wächterhaus-Tagung in Leipzig – 1. Erfahrungsaustausch von Akteuren der Zwischennutzung

Am 24. und 25. September 2009 fand die von HausHalten e.V. organisierte erste Wächterhaustagung in Leipzig statt. Sie hatte das Ziel, sowohl eine Vernetzung und einen Erfahrungsaustausch von Initiativen der Zwischennutzung zu erreichen, als auch noch nicht Aktive über Zwischennutzungen zu informieren. An der Tagung nahmen 75 Personen aus Politik, Verwaltung, Bürgerschaft und Forschung aus verschiedenen Städten Ost- und Westdeutschlands teil. Neben Vertretern der nationalen Stadtentwicklungspolitik, des Sächsischen Innenministeriums, der Leipziger Kommunalverwaltung und Akteuren der Leipziger Wächterhäuser, die den Fokus auf die Leipziger Situation und Leipziger Projekte legten, wurden weitere nationale und internationale Ansätze zur Zwischennutzung vorgestellt.

Das Programm zielte darauf, eine möglichst große Bandbreite von Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Thema Zwischennutzung von Gebäuden durch Impulsreferate abzudecken und damit entsprechende Diskussionen anzuregen. Zu diesen Themen gehörten: Zwischennutzung als mögliche Strategie im Stadtumbau, notwendige Akteure von Zwischennutzungen, rechtliche Aspekte, Organisationsformen von Zwischennutzungsprojekten und Initiativen. Darüber hinaus blieb aber genug Raum, um Fragen zu diskutieren, die von den Teilnehmern eingebracht wurden. Die wesentlichen Ergebnisse der intensiven Diskussionen sind:



Zwischennutzung von Gebäuden ist ein relevantes Thema der Stadtentwicklung!

Anwesende Vertreter von Stadtverwaltungen, Stadtplaner und Initiativen waren sich einig, dass das Thema Zwischennutzung im Kontext von Leerstandsminderung und Stadtentwicklung relevant ist und in Anbetracht der aktuellen Tendenzen auch bleiben wird. Mit dem Begriff *Zwischennutzung* wird in diesem Zusammenhang die zumeist öffentlichkeitswirksame Form temporärer Nutzungen von Flächen oder Gebäuden bezeichnet, die häufig als Reaktion auf strukturellen Leerstand initiiert wird oder die mit dem politischen Ziel der Bewusstmachung von Stadtentwicklungsthemen betrieben wird. Sie ist in vielen Städten zu finden, in denen es leer stehende Gebäude gibt, selbst wenn die Situation nicht das Ausmaß des Leerstandes ostdeutscher Kommunen erreicht. Unterschiede gibt es in der Art des Leerstandes: während Städte in Regionen mit Bevölkerungsverlusten und Deindustrialisierungstendenzen durch strukturellen Leerstand gekennzeichnet sind, der Zustand der Häuser oftmals sehr schlecht und damit der Investitionsaufwand zur Wiederinbetriebnahme eines Hauses sehr hoch ist, weisen Metropolen wie Hamburg, aber auch niederländische Städte einen Leerstand auf, der sich vorwiegend aus Marktspekulationen ergibt. In erster Linie werden Zwischennutzungen dieser Art als *ein* Baustein zur Lösung konkreter städtebaulicher Probleme gesehen: sie sind ein Mittel gegen Leerstand, Vandalismus, Zerstörung der Stadtstruktur durch Abriss sowie den äußeren Verfall von Geschäftsstraßen außerhalb von Stadtzentren, aber auch ein Instrument zur Bewusstmachung von Themen bei Bürgern und Politik.

Entscheidend ist darüber hinaus, dass Zwischennutzungen Möglichkeitsräume aufzeigen oder schaffen, dass sie gerade in ihrer





Temporalität einen Anreiz für die zunehmend mobilen Lebensformen und geänderten Lebens- und Arbeitsstile insbesondere in der so genannten Kreativwirtschaft bieten und zudem eine kreative Form der Arbeitsbeschaffung darstellen können. Eine wesentliche Voraussetzung ist dabei, dass bei einer Zwischennutzung nicht immer von der Vorstellung eines normalen Sanierungsstandards ausgegangen werden darf, da dieser gerade bei Investitionsstau zu große finanzielle Aufwendungen erfordern würde.

Der Zwischennutzung kommt dabei die Rolle eines „Durchlauferhitzers“ zu: sie soll allen Beteiligten Möglichkeitsräume aufzeigen, kann bei Erfolg aber auch verstetigt werden, z.B. durch Sanierung eines Hauses durch den ursprünglichen Eigentümer oder sogar durch Erwerb der Eigentumsrechte durch die Zwischennutzer. Damit leistet sie einen Beitrag zur Schaffung individualisierter Raumangebote für kreative Menschen, die ihrerseits wichtig für die künstlerische und auch wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt sind.



Viele Akteure braucht die Zwischennutzung!

Die entscheidenden Akteure für eine öffentlichkeitswirksame Form der Zwischennutzung, wie sie die Wächterhäuser darstellen, sind Eigentümer, Nutzer und – in vielen Fällen – die Stadtverwaltung. Teilweise kommt als wichtiger Akteur ein Vermittler hinzu – im Falle Leipzigs HausHalten e.V. – der das nötige Know-How der Umsetzung einbringt und als neutraler Moderator und Berater den Prozess begleitet. Die während der Tagung vorgestellten Beispiele zeigten, dass bei aktuell realisierten Projekten die Initiative in vielen Fällen von Bürgern ausgeht und dann von der Stadtverwaltung und den Eigentümern aufgegriffen wird. Lokale Akteure können somit einen Anknüpfungspunkt für öffentliche Investitionen bieten. Der Beratung privater Akteure – Eigentümer und Zwischennutzer – kommt bei diesen Projekten eine entscheidende Bedeutung zu. Für die Beratungs- und Vermittlungsarbeit wurden auf der Tagung verschiedene mögliche Akteure vorgestellt. Es wurde deutlich, dass stadtentwicklungsrelevante Zwischennutzungen auf neue Formen der Partnerschaft von öffentlichen und privaten Akteuren angewiesen sind.



Rechtliches Neuland – Rechtliche Grauzone

Der Begriff Zwischennutzung hat sich zwar in den letzten Jahren bei Kommunen und Stadtplanern weit verbreitet, ein definierter Rechtsbegriff ist es aber bisher nicht. Jede vertragliche Vereinbarung ist in sich einzigartig, vom Typ her aber meistens eine Mischform aus Miet- und Leihvertrag.

Eine besondere Herausforderung stellt das Verhältnis von Wohnen und Zwischennutzung dar. Was in den Niederlanden trotz eines ähnlich restriktiven Mietrechtes möglich ist, scheint in Deutschland ausgeschlossen. Eine gute rechtliche Lösung gibt es dafür bisher nicht. Es besteht weiterhin Diskussions- und Forschungsbedarf.

In der Diskussion wurde von verschiedenen Seiten sehr deutlich gemacht, dass öffentlich geförderte Vermittlung von Zwischennutzung keinesfalls bestehende Marktsegmente, z.B. von Maklern, oder auch die Position und Vermarktungschancen von Wohnungseigentümern bedroht. Zwischennutzung in Gebäuden mit Sanierungsrückstau bewegt sich in einem Segment der Immobilienwirtschaft, für das eigentlich kein Markt existiert. Die Vermittlung von Zwischennutzern an Eigentümer leer



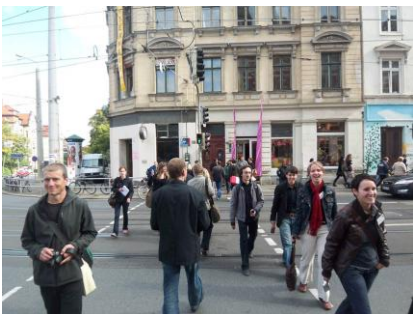


stehender Gebäude erfordert deutlich mehr Beratung als im klassischen Maklergeschäft vorgesehen ist. Wenn durch Zwischennutzungen nicht nur ein Gebäudeteil vermietet, sondern zusätzlich das Quartier aufgewertet werden soll, ist ein qualitativer anstelle eines quantitativen Ansatzes vonnöten.



Wie kann Zwischennutzung organisiert werden?

Die bisher bestehenden Wächterhausinitiativen haben alle die Rechtsform eines eingetragenen Vereins angenommen. Diese Form hat sich auch für Zwischennutzungsveranstaltungen mit Aktionscharakter und als ergänzende Form z.B. zu einer GbR oder GmbH, die Zwischennutzungen vermitteln, als sinnvoll erwiesen.



In diesem Zusammenhang wurden auch Fragen der Finanzierung von Zwischennutzungen diskutiert. Die Spannweite reicht hier vom Antikraaken in den Niederlanden, das von Firmen organisiert und zu 100% von den Hauseigentümern finanziert wird, über rein private Finanzierung der Zwischennutzer wie bei den Görlitzer Wächterhausinitiativen und einer Mischfinanzierung aus Eigentümerbeteiligung, Nutzerbeiträgen und öffentlichen Mitteln wie im Fall von HausHalten e.V. in Leipzig, bis hin zur 100% Finanzierung aus öffentlichen, meist städtebaulichen Mitteln, wie im Fall der Zwischennutzungsagentur Berlin. Verallgemeinernd zeichnet sich ab, dass in Städten mit umfangreichem strukturellen Leerstand, jahrzehntelang fehlenden Investitionen und finanzschwachen Privateigentümern eine stärkere Förderung aus öffentlichen Geldern nötig ist.



Zwischennutzungen sind sehr individuell

Neben den grundsätzlichen Gemeinsamkeiten machten die Diskussionen auch deutlich, dass sich temporäre Formen der Raumnutzung nicht 1:1 übertragen lassen – ihre Organisation, Umsetzung und Finanzierung wird entscheidend von der Situation vor Ort, den jeweiligen Akteuren geprägt und gestaltet. Trotzdem wurden eine Verstetigung des Erfahrungsaustausches zwischen den Akteuren von Zwischennutzungsinitiativen und eine gemeinsame Begriffsbildung als Vorteil für eine stärkere Etablierung von Zwischennutzungen als Instrument der Stadtentwicklung gesehen und angeregt.

HausHalten e.V. bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und die rege Beteiligung an den Diskussionen, ohne die der intensive Austausch nicht möglich gewesen wäre.