

Jenseits des Plans

Zwischennutzung als Strategie einer neuen Stadtaneignung

Veröffentlicht In: Polis 2-3/2002, S. 25 – 31

Inmitten der Sackgasse einer stagnierenden Hauptstadtplanung eröffnen heute intelligente Zwischennutzungen neue urbanistische Perspektiven. Wir befragten den Architekten und Hochschullehrer Philipp Oswalt zum Stand der Forschung über Agenten, U-Boote und andere neue Akteure der Stadtentwicklung und sprachen mit dem Videokünstler Peter Sandhaus über seine Erfahrungen als Zwischennutzer in Räumen, die nie ein Planner betrat. In Hellersdorf leben Studenten der Kunsthochschule Weissensee derweil seit drei Monaten in einem leerstehenden Plattenbau und ersinnen Visionen zwischen Abriss und Popkultur.

SEHENSWÜRDIGKEITEN

Dostoprimschatjelnosti steht in russischen Buchstaben über dem blaubemalten Eingang des Plattenbaus. Dostoprimschatjelnosti- zu deutsch Sehenswürdigkeiten- würde der ahnungslose Berlin-Tourist an diesem Ort sicher am wenigsten erwarten, wenn er sich je hierher verirren würde. Das unscheinbare kleine Punkthochhaus steht in Hellersdorf, einer der größten Plattenbausiedlungen Europas und wer hierher kommt, weiß in der Regel

warum. Die offizielle Bezeichnung „Industriell hergestellter Stadtteil“ klingt in etwa so besorgniserregend wie es tatsächlich auch aussieht und war doch einmal der Traum einer Epoche. Was heroisch als Utopie der Moderne begann, ist in Hellersdorf längst auf dem Abstellgleis der Stadtentwicklung gelandet. Wo nicht der Abriss ansteht, sorgen geschmacklose Verniedlichungsanierungen und Fassadenbegrünungen flächendeckend dafür, den umworbenen Anwohner von der gefürchteten Unwirtlichkeit der Umgebung abzulenken. Gleichzeitig fungiert das Ambiente von Plattenbausiedlungen wie Hellersdorf heute in vielen Fällen als Kulisse für trendige Werbekampagnen von Nike bis Coca Cola.

PLATTENEXPERIMENTE

45 junge Designer, Künstler und Architekten hatten in diesem Sommer die Möglichkeit, das Plattenbauexperiment in der eigenen Auseinandersetzung mit dem Ort fortzusetzen und das leerstehende, zum Abriss bestimmte Haus drei Monate lang zu bewohnen. „Vom elften Stock des Hochhauses aus entwickeln wir, an der Schnittstelle zwischen Ost- und Westeuropa, eine überraschende Sicht auf Berlin und neue Perspektiven für Großsiedlungen und Platten-

bauvororte, die ein gemeinsamer Nenner europäischer Großstädte sind“. Das klingt so heroisch wie Juri Gagarin vor seinem Start in den Weltraum und tatsächlich zielt sein Konterfei die Projektbroschüre. Wozu lässt sich die Platte also gebrauchen? Lassen sich neue Ansätze zum Leben, Arbeiten, zu einer neuen Form von Kommunikation und Kultur in Großsiedlungen entwickeln? Die Studierenden der Kunsthochschule Weissensee haben Erfahrung mit der temporären Besetzung von besonderen Orten: Im letzten Jahr war es ein verfallendes Barockschloss in Sachsen, das während einiger Wochen zum „Freiraum“ wurde, der eine Auseinandersetzung abseits der gängigen Klischees ermöglichte. Wie dort geht es auch bei der Besetzung des Plattenbaus um das Hinterfragen der Begriffe, die hinter der gängigen Sehweise stehen, um die Offenlegung der eigenen räumlichen und gesellschaftlichen Wahrnehmung- und vor allem auch um die persönliche praktische Aneignung des Umfeldes.

HEIMWERKER

Für Florian Ortkrass (Name von der Redaktion nicht geändert), Industriedesigner aus London, der sich direkt im Anschluss an sein Diplom auf das Plattenexperiment

eingelassen hat, war der oft spontane Umgang mit der Bausubstanz eine der wichtigsten Erfahrungen. „In einer improvisierten Umgebung hat man Spaß an seinen Ideen“ sagt er und äußert sich begeistert über die Flexibilität des grauen Elfgeschossers. Die Dreiraumwohnung im vierten Geschoss hat er unter Verwendung von vorgefundenen Materialien zu einem improvisierten Loft umgebaut, die Badewanne wird zum Cockpit für den Apple Macintosh und draußen an der Balkonbrüstung strahlt eine Leuchtreklame mit der Aufschrift Heimat? in die Hellersdorfer Weite. Die Sonne scheint, an den Wänden hängen eigene Entwürfe für coole Möbel- ist es am Ende gar schön hier? Nichts zu spüren jedenfalls vom anfänglichen „Plattenkoller“ den zwischen- durch „alle mal gehabt haben“. Florian Ortkrass wirkt relaxt, wie jemand der sich langsam auf den unvermeidlichen Abschied von einem idyllischen Urlaubsort vorbereitet. Der intensive Austausch mit den Mitbewohnern war für ihn eine einmalige Erfahrung. In Laufe des Projektes wurden die aus ganz Europa stammenden Teilnehmer zu einer verschworenen Gemeinschaft, aus Abstellräumen auf den Etagen entstanden öffentliche Räume, die allabendlich für Bandauftritte

und Partyevents genutzt wurden. „Wenn die Leute stimmen macht es überall Spaß“ sagt Florian Ortkrass, aber fügt gleich hinzu, dass der Umgang mit dem Haus bei den meisten Teilnehmern ein ganz eigenes selbstbestimmtes Lebensgefühl hervorgebracht hat. „Wichtig ist, dass die Möglichkeit besteht, etwas zu verändern, nicht bloß irgendwo zu wohnen.“ Im Unterschied zur Utopie der Wohnmaschine, die den Bewohnern jede Beschwerlichkeit abnimmt und die Funktion in den Dienst des Menschen stellt, scheint das Dosto- Projekt bei den Teilnehmern genau das Gegenteil bewirkt zu haben: Die Befreiung aus der Norm, aus jeder Art von Zweckbestimmung wird zum vordringlichen Ereignis. Und auch die Erfahrung der eigenen Grenzen. „Anfangs hatten wir die spontane Idee, das ganze Haus himmelblau zu streichen und uns dafür vom Dach aus abzuseilen. Wenn du dann da oben stehst und zum Boden runterguckst sieht die Sache plötzlich ganz anders aus...“

NACHBARN

Schwieriger gestaltete sich der Umgang mit den Bewohnern der umliegenden Plattenquartiere. Spricht die Projektbroschüre noch von „intensiver Einbeziehung und Kooperation mit den Anwohnern“, war deren Verhalten in den



Augen von Florian Ortkrass eher teilnahmslos. Es gab nur spärliche Reaktionen, die vor allem dann heftiger ausfielen, wenn sich der ein oder andere Hellersdorfer in seinem intensiven Ruhebedürfnis gestört fühlte. „Wenn wir in der haltBar im zehnten Geschoss Party hatten, musste einer immer nach draußen und kontrollieren, ob es nicht zu laut ist. Wir fanden es aber meist nicht zu laut.“ Die Gegensätze in der Wahrnehmung des eigenen Wohnumfeldes, die sich zwischen den „normalen“ Bewohnern von Hellersdorf und den temporären Großwohnsiedlern hält Ortkrass für schwer zu überwinden. „Die architektonische Struktur der meisten Wohnhäuser hier führt dazu, dass man ständig aneinander vorbeiwohnt.“ Vielleicht stellen auch Projekte wie das Lovehotel, das den Nachbarn aufregende Stunden in ungewohnter Umgebung verspricht, eine gewisse Überforderung dar; bei der Eröffnung stand jedenfalls statt der erhofften zahlreichen Interessenten lediglich das Ordnungsammt vor der Tür. Vielleicht ist aber der unscheinbare Turm, eben noch zum Abriss bestimmt, eine Art trojanisches Pferd, von dem aus die Festung der umgebenden Behausungsödnis erobert werden kann. Der Bezirk Hellersdorf hat Interesse bekundet, das Haus für ähnliche Projekte zu erhalten, denkbar wären ein permanentes Atelierhaus oder ein internationales Gästehaus der Berliner Kunsthochschulen.

_FERNWÄRME

Zunächst stellt jedoch die Ausstellung mit den Ergebnissen des dreimonatigen Aufenthalts den vorläufigen Endpunkt des Projektes dar: Die elf Etagen haben sich in eine vertikale Galerie verwandelt, die unter dem Titel Fernwärme ein Kaleidoskop der unterschiedlichsten Erfahrungen und Herangehensweisen vermittelt: Ein Gang durch die leeren Räume des Wohnturms mit ihren wunderlichen Installationen wirkt ein wenig wie der Besuch in einer verlassenen Raumstation - wie haben die ehemaligen Astronauten hier gelebt? Türen öffnen den Blick auf ungeahnt entgrenzte Bilder wie die Installation „unterwasser“ der Künstlerin Hella Prokop, die im zehnten Geschoss einen surrealen Schwarm gefrorener Fische schweben lässt und dabei das Gefühl vermittelt, dass ein Stück Tiefsee regulärer Bestandteil eines Wohnturms vom Typ WBS 70 ist.

Polis: Professor Oswald, nach Jahren der Diskussion um Planwerke und Traufhöhen scheint der Planungsdiskurs in Berlin jetzt gleichsam von unten aufgerollt zu werden. Intelligente Zwischennutzungen von prominenten Leerstandsobjekten wie das Haus des Lehrers am Berliner Alexanderplatz lenken das Interesse auf eine neue und etwas andere Art von „Bürgerbeteiligung“. Warum ist das Thema so interessant?

PHILIPP OSWALT: Es gibt heute städtische Phänomene, die sich ungeplant vollziehen: Zwischen-

nutzung war in Berlin in den 90er Jahren ein sehr präsent Phänomen, das in Fragen von städtischer Öffentlichkeit, Stadtkultur und Innovation für die Gesamtstadt eine erhebliche Bedeutung gehabt hat, gleichwohl sie sich jenseits jeder Art von Stadtplanung vollzogen hat. Man fragt sich, ob die Debatte um das Planwerk Innenstadt, das hauptsächlich formale Kriterien diskutiert, die tatsächliche Stadtentwicklung nicht viel weniger definiert als solch ein Prozess und ob wir davon nicht etwas lernen können für unsere eigene Praxis.

_research

Mit dem Projekt Urban Catalyst, das sie an der Tu Berlin initiiert haben, beschäftigt sich nun ein großes, öffentlich gefördertes Forschungsvorhaben mit dem Thema Zwischennutzung. Was sind die Inhalte des Projektes, und an wen wenden sich die Ergebnisse?

Die Ausgangsthese ist, dass es diese ungeplanten Phänomene gibt und zwar nicht nur in Berlin, sondern mehr oder weniger ausgeprägt in jeder Stadt; dass man zum einen von ihnen lernen kann für eine planerische Praxis, und dass sie zum anderen eine langfristige Auswirkung auf städtische Entwicklungsprozesse haben. Aus dieser These ergibt sich folgende Struktur: eine Analysephase untersucht das Phänomen an fünf Standorten (Berlin, Helsinki, Neapel, Amsterdam, Wien): darauf aufbauend überlegen wir, wie können wir selber als pla-

ner und Architekten, wie können auch die Kommunen, die am Projekt beteiligt sind tätig werden. In einem dritten Teil des Projektes soll dies in Form von Szenarien auch angewendet werden.

„Das Projekt will nicht Stadtplanung neu erfinden, sondern das Augenmerk auf einen bislang wenig beleuchteten Bereich lenken.“

_u-boote und agenten

Das initiieren von Zwischennutzungen ist meist die Arbeit hartnäckiger Akteure mit überdurchschnittlichem Engagement. Lässt sich eine Art von Regelmäßigkeit oder Handlungsmuster erkennen?

Wir haben festgestellt, dass es bestimmte Rahmenbedingungen und Muster gibt, unter denen Zwischennutzung stattfindet. Oftmals gibt es „U-Boote“ in den Verwaltungen, die jenseits ihres eigentlichen Auftrages aus ideellen Motiven Zwischennutzungen fördern. Ein Berliner Beispiel hierfür ist Jutta Weiss von der wbm Mitte, von der man behaupten kann, dass sie die Stadtentwicklung von Berlin Mitte in den 90er Jahren stärker beeinflusst hat als jemand wie Hans Stimmann. Sie hat den Charakter von dem, was die „neue Mitte“ ausmacht, durch die Steuerung der Nutzungsbelegung geprägt, indem sie alternative Nutzer mit oft geringen Mietzahlungsmöglichkeiten anderen Nutzergruppen (Rechtsanwaltskanzleien, Sexshopbesitzer...) vorgezogen hat.. Das hat letztlich den kulturellen Flair, den

dieses Viertel bekommen hat, sehr stark geprägt. Eine Aktion wie zum Beispiel „30 Räume Auguststraße“, die dann der Anfang der ganzen Galerieszene in Mitte war, hätte es ohne sie nicht gegeben. Wenn nun stattdessen fünf Videotheken und zwei Sexshops sich dort niedergelassen hätten, wäre es vielleicht ein Pornoviertel geworden. Die U-Boote in den Verwaltungen, die eine Schlüsselrolle spielen können sind jedoch nicht notwendige Voraussetzung für den Prozess. In jedem Falle gibt es aber sog. Agenten, die ein Vorhaben initiieren. Sie überwinden die kulturellen Gaps zwischen den Nutzern, die zumeist aus dem subkulturellen Kontext kommen und der Immobilienbranche bzw. der Verwaltungsebene und legen damit eine Grundstruktur, in der sich andere ausleben können.

„Die Agenten, die oft schon Erfahrungen in früheren Projekten gesammelt haben, verschwinden dann oft, nachdem sie ein Projekt gestartet haben.“

_strategie

Zwischennutzung scheint uns oft das genaue Gegenteil planerischen Denkens, nämlich das nichtgeplante, kaum vorhersehbare und schwer steuerbare temporäre Aneignen und (um)nutzen. Insofern scheint eine „geplante“ Zwischennutzung problematisch, macht doch zumindest in der Clubszene der informelle halblegale Besetzungscharakter einen guten Teil der eigentlichen

Attraktivität aus. Kann Zwischennutzung also überhaupt als fester Bestandteil des planerischen Repertoires „institutionalisiert“ werden?

Es ist nicht einfach, hierfür Handlungsstrategien zu überlegen, denn der Charakter des ungeplanten ist für das betrachtete Phänomen sehr wesentlich. Die Art der Selbstorganisation ist tatsächlich etwas sehr wichtiges, die man nicht ohne weiteres von staatlicher oder planerischer Seite initiieren kann, ohne ihren Charakter zu beeinflussen. Man kann dies aber auch bewusst thematisieren, indem man z.B. Rahmenbedingungen verändert. Beispiel hierfür ist eine Änderung des Eigentumsrechts wie in Holland. Wenn dort Immobilien länger als ein Jahr leer stehen, können sie legal besetzt werden, was natürlich die Zugänglichkeit von Räumen sehr stark erleichtert, umgekehrt aber auch bei den Eigentümern Reaktionen hervorrufen, dies zu unterbinden („anti-kraak“). Bei anderen Modellen wird der Charakter stärker verändert: In Amsterdam-Nord, einem gigantischen Stadtentwicklungsgebiet nördlich der IJ hat die Kommune von sich aus Zwischennutzung angeregt, zum einen um das Gelände überhaupt mental in den Köpfen zu verankern, zum anderen um eine lebendigere Nutzungsmischung zu haben wenn schließlich gebaut wird. Hier wurde ganz gezielt initiiert und auch von der Kommune moderiert, dies beeinflusst natürlich die Art

der Nutzung. Man kann jetzt noch extremere Beispiele anführen wie etwa Nike mit dem Projekt „Nikepark“; Hier wird eigentlich der Typ der Nutzung kopiert für eigene Zwecke. Zwischen diesen drei Beispielen gibt es eine ganze Reihe von Handlungsoptionen.

**_jenseits des plans
Planung heute ist durch eine Vielzahl von Unwägbarkeiten geprägt; das direkte Entwerfen auf einen Endzustand, ein Idealbild hin scheint anachronistisch. Entwicklungs- und Entscheidungszyklen verlaufen heute auch im Bau- und Planungswesen schneller, Stadt(vor)Bilder sind schnell verschlissen, wirtschaftliche Faktoren haben manches Projekt schon unversehens zum Erliegen gebracht. Flexibilität ist geboten. Muss also eine prozessorientierte Planungsstrategie folgerichtig eine Zwischen- oder Umnutzungsoption miteinbeziehen?**

Zwischennutzung ist nicht für jedes Planungsgebiet/-vorhaben geeignet. Für Projekte mit massivem Entwicklungsdruck wie etwa dem Potsdamer Platz scheint dies nicht von Interesse. Man kann in einer kommerziellen Entwicklung höchstens einen gewissen Anteil anderer Nutzungen festlegen als eine Art von Integration in ein klassisches städtebauliches Konzept. Zwischennutzung ist aber vielmehr relevant für Orte, die, von unwägbarkeiten und nicht kon-

trollierbaren Zeitabläufen geprägt, schwierig zu entwickeln sind, und davon gibt es jede Menge. Genau diese Störungen sind das Potential für den Zwischennutzer. Es scheint banal, aber man muss sich auch mit den vor- und Nachphasen von Projekten auseinandersetzen. Was passiert in der Zeit dazwischen, welche Auswirkungen hat es auf das Endprodukt, welche Probleme können auftauchen, ist dies so gewünscht etc. Insofern wird das klassische städtebauliche „Masterplaner“-Verständnis schon in Frage gestellt. Eine Schwierigkeit ist, das es in Deutschland nicht möglich ist, befristetes Planungsrecht auszusprechen. Planungsrecht ist also „auf ewig“ festgeschrieben, bei Umwidmung muss der Eigentümer eventuell entschädigt werden. Das ist ein grundsätzliches Problem des Planungsrechts, da wir es zunehmend mit Nutzungen zu tun haben, die kürzere Zeiträume haben. Vor zehn Jahren hat man jede Menge Multiplex-Kinos gebaut, von denen heute schon einige leer stehen und man nicht weiß, was man mit ihnen anfangen soll. Oder es gibt Tankstellen die leer stehen, weil sich eine Straßenführung geändert hat. Sollte man Baurecht daher nicht auch befristet vergeben? Warum das Thema Zwischennutzung für die Zwischenphasen der Planung ebenfalls relevant wird, ist der geringe physische Aufwand dieser Nutzungsform, sie ist relativ „investitionsschwach“.

„Man kann hier den Begriff des

„light urbanism“ von murdo anbringen; es passiert eine Aktivierung eines Ortes, ohne dass in großem Maße investiert wird.“

Hier kann sich der Eigentümer überlegen, was für einen bestimmten Zeitraum machbar ist. Das sind dann meist nicht die Zwischennutzungen aus dem subkulturellen Umfeld, es gibt aber auch klassische Beispiele von Nutzungen temporären Charakters; etwa Jahrmärkte oder Zirkus. Die gemeinsame Schnittmenge bleibt aber eine Programmierung zu ermöglichen, die minimalen investiven und physischen Aufwand erfordert.

_verfestigung

In der Regel ist eine Zwischennutzung nach einer gewissen Dauer zum Sterben verurteilt; das ist ihr Wesen und immanentes Prinzip. Etabliert sich eine Zwischennutzung dauerhaft, geht damit ein Qualitätssprung einher, der den eigentlichen Zwischennutzungscharakter oft nur rudimentär bestehen lässt. Welche Beispiele von „verfestigten“ Zwischennutzungen gibt es, die behaupten können, ihre ursprünglichen Qualitäten beibehalten zu haben? Welche Modelle und Strategien zum Erhalt sind hier vorstellbar?

Bei der Entwicklung einer Immobilie kann es eine Form der Integration der Nutzung geben oder aber den Punkt, wo Zwischennutzung aufhört. Manche setzen ihre Arbeit dann einfach an einem anderen Ort fort. Oft hat die Tätigkeit

auch Auswirkung auf die Personen an sich, da sie über die Zwischennutzung zu ihrem eigentlichen Lebensziel bzw. Berufsfeld finden. Es gibt Formen, die dann plötzlich zum Verein werden, oder solche, die sich weiterentwickeln, die schließlich selbsttragend werden im Sinne von Start-ups. Bei sich einstellendem Entwicklungsdruck kommt es natürlich trotzdem zu Problemen, und oft kommt es zu informellen Lösungen und Tauschformen: Flächenausnutzung gegen Einbindung der Zwischennutzer. Der Druck von außen führt zu einer Konsolidierung und Transformation der Zwischennutzung. Aber es ist auch Wesen und Zweck dieser Dinge, dass sie sich verändern.

„Man kann einen Zustand nicht einfrieren, er bekommt schnell einen abgestandenen Geruch.“

Im Berlin der 90er Jahre gab es eine Offenheit aufgrund einer Deregulierung (mangelnde Polizeifunktion im Ostteil der Stadt), und nicht feststehenden Eigentumsverhältnissen, die vieles ermöglicht hat. Dies hat sich inzwischen zurückentwickelt, es gibt eine „Normalisierung“, eine funktionierende Gewerbeaufsicht und Polizei, feststehende Eigentümer etc., d.h. Kontrolle wird ausgeübt. Der Spielraum für diese Art der Nutzung ist damit immer enger geworden, darüber wird ja auch geklagt z.B. über das Club-Sterben. Die Zielsetzung für das Berliner Teilmodell von urbanecatalyst ist, das was sich subkulturell in den 90ern ausformuliert

hat, nun in eher etablierte Kontexte zu bringen. Das verläuft natürlich nicht immer konfliktfrei.

_objects trouvés

Die Attraktivität von temporären Nutzungen besteht in vielen Fällen aus einem Zugriff auf exterritoriale städtische Räume, deren Maßstäblichkeit entweder zu klein oder zu groß ausfällt, also keiner planerisch optimierten Dimensionierung entsprechen. Oft bieten z.B. die angeeigneten Räume weitaus mehr Platz, als die eigentliche Nutzung benötigt und genau das macht den Charme aus. Ist Zwischennutzung Luxus? Welche Rolle spielen Architektur und Raum in diesem Zusammenhang?

„Das recyceln von vorgefundenem und die Kontrasterfahrung, gefundenes umzudeuten, in einen neuen Kontext zu stellen, bringt auch eine neue Ästhetik hervor.“

Oft leben die Nutzungen von dem Reiz, Räume zu besetzen, die eine sehr artikulierte Sprache sprechen (Chinarestaurant, E-Werk, Möbelhaus) aber aus einem ganz anderen Kontext stammen, die man dann neu verwertet und neu interpretiert. Was passiert also, wenn Nutzungen in Räume gehen, die ihnen gar nicht entsprechen? Im Haus des Lehrers zum Beispiel gab es die Disfunktionalität der sehr großen Flure, die jeden Investor sofort verschreckt. Für die Zwischennutzer hingegen war gerade dies der absolute Pluspunkt, da hier die Interaktionen

zwischen den Nutzern stattgefunden haben und diese Räume eifrig benutzt wurden. Plötzlich entstand aus einer eher zufälligen Nutzeransammlung ein sozialer Zusammenhang.

_gefahr

Die Angst vor einer möglichen Verfestigung von Zwischennutzungen und der damit einhergehenden Blockade von kommerziellen Nutzungen ist vielfach ein politischer Grund, temporäre Aktivitäten zu verhindern. Sind Zwischennutzer eine unkontrollierbare Stadtguerilla, oder ernstzunehmende Akteure der Stadtentwicklung?

Das Problem z.B. der Entwicklungsblockade aus Sicht der Vermieter lässt sich vertraglich auch nicht so ohne weiteres lösen, da dem Zwischennutzer immer die Möglichkeit bleibt, das Vorgehen in der Öffentlichkeit anzuprangern und dem Eigentümer schlechte Presse zu bescheren. Vieles muss auf einem Vertrauensverhältnis basieren. Folgendes Modell kann solche Probleme aber abfedern: der Eigentümer vermietet nicht direkt an die Zwischennutzer (hier bestehen oft Vorbehalte), sondern schließt den Mietvertrag mit der Kommune, die ihrerseits die Vermietungsrisiken übernimmt und an die Zwischennutzer untervermietet. So entstehen für die Kommune keine Kosten, aber durch ihr Renommee und ihre Haftungspflicht kommt ein Vorhaben zustande. Es können

also interessante Projekte entstehen, ohne dass die Kommune Geld investieren muss.

„Proteste der Zwischennutzer halten sich meist in Grenzen, das ist im Moment auch gesellschaftlicher Kontext, Einzelkämpfertum ist selten.“

PETER SANDHAUS: Protest passiert vergleichsweise selten, da die Bedingungen im Vorfeld bekannt sind und in den meisten Fällen akzeptiert werden. Protest gab es im Zuge der Räumung des Haus des Lehrers. Dieser Protest richtete sich jedoch nicht gegen den angekündigten Fristablauf, sondern inhaltlich gegen die Art und Weise der geplanten Sanierung und Vermarktung. Hier werden Grundqualitäten des Hauses zerstört. Der Denkmalschutz des Hauses wurde zu Unrecht auf die äußere Erscheinung und den Bilderfries reduziert, nicht aber auf das Innere des Gebäudes, sodass das großzügige räumliche Potential unwiederbringlich verloren geht.

_mehrwert

Zwischennutzung sichert dem Grundeigentümer die Werterhaltung- und Steigerung seiner Immobilie. Historisches Beispiel eines solchen Modells ist schon das „Trockenwohnen“ der gründerzeitlichen Mietskassernen durch finanzschwache Arbeiter. War der Bau im Frühjahr schließlich trocken, wurden die Interimbewohner durch solventere Mieter ersetzt. Heute werden Übergangsmieter zu

sehr billigen Mietpreisen und ohne irgendwelche rechtlichen Ansprüche eingesetzt. Auch die Firmengründer, Künstler und Club-Betreiber sind Zwischennutzer ohne Mieterrechte. Ist dies ein einseitiges Modell oder gibt es Beispiele dafür, wie die temporären Akteure von der erreichten „Mehrwertproduktion“ profitieren können?

Grundsätzlich profitieren beide Seiten von der Konstellation, aber die Leistungen sind schwierig gegeneinander aufzurechnen. Durch die Zwischennutzer eingeleitete Wertschöpfungsprozesse lassen sich schwer quantifizieren. Der Zwischennutzer ist nicht ausgebeutet, aber unterschätzt in seiner tragenden Rolle für die Stadtentwicklung.

Hierzu gibt es verschiedene Meinungen. Im großen und ganzen ist das ein fairer Deal, von dem beide Seiten profitieren. Trotzdem wäre ein größeres inhaltliches Interesse an der Zwischennutzung wünschenswert. Im konkreten Fall des Haus des Lehrers haben viele Nutzer fehlendes Interesse und Unterstützung der Vermieter z.B. für Ausstellungen beklagt.

Sind Zwischennutzer also mehr als geduldete Zwischenwirte?

Es gibt oft Übersetzungsschwierigkeiten zwischen subkulturellem Nutzer und z.B. dem Gewerbeamt; die Motivation und die Art zu denken ist jeweils eine ganz andere, es werden auch andere Werte ausgetauscht. Der Immobilienbesitzer

denkt in Euro, für den temporären Nutzer geht es vielmehr um soziales Kapital, er bringt seine sozialen Netzwerke, seinen Enthusiasmus und seine Zeit ein, der Geldfluss ist sekundär. Hier definiert sich das Verhältnis zwischen Eigentümer und Nutzer. Der Geldfluss ist zwar gering, aber es werden andere Werte geschaffen. Der Nutzer erbringt andere Leistungen für den Eigentümer, die dieser aber auch erst mal akzeptieren und wertschätzen muss.

Zwischennutzung bewirkt tatsächlich eine Aufwertung der Immobilie. Ehemals nutzlose Räume erfahren eine Wertsteigerung durch eine Neuinterpretation, und sind dann aus ihrem Kontext kaum mehr wegzudenken:

„Selbst wenn das Haus abgerissen wird, schreiben sich bestimmte Nutzungen in das kulturelle Gedächtnis eines Ortes ein. Das zunächst Überflüssige wird notwendig.“

Die Gespräche mit Philipp Oswald und Peter Sandhaus führten Oliver Bormann (process yellow, Berlin) und Christoph Heinemann (Institut für angewandte Urbanistik, Berlin)

Vorort Reportage, Martin Schröder, (process yellow)

Fotos: Wenke Schladitz (1), Martin Schröder

Konzeption, Redaktion und Produktion: process yellow, Berlin