Workshop

#1

Zwischennutzung

Teilnehmer

Abeler, Paul Media Spree Berlin GmbH
Altrock, Rainer Senatsverwaltung für Finanzen
Bieback, Karin TU Hamburg-Harburg
Birwe, Melanie Beos Projektentwicklung GmbH
Christiaanse, Prof. ir. Kees studio urban catalyst
Draaisma, Jaap De Verandering, Amsterdam
Eggert, Dörthe Büro Louafi
Emenlauer,Dr. Rainer Pro Stadt GmbH
Faltermaier, Monika Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Freese, Katja Pro Stadt GmbH
Freyer, Dr. Bodo Aengevelt KG
Griffin, Matthew Deadline
Gstach, Doris IRS Erkner
Harms, Sabine Bernd Heuer Dialog Düsseldorf GmbH
Hauck, Thomas studio urban catalyst
Hellmann, Rudolf Bezirksamt Frdrsh.-Krzbg
Henkel, Knut Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Hesse, Frank P. Landesdenkmalamt Berlin
Heuer, Bernd Agenda4-eCommunity
Hierath, Dr. Sabine Landesdenkmalamt
Hölzel, Marco urban research cooperative
Humann, Melanie studio urban catalyst
Keilhacker, Theresa Kazanski-Keilhacker
Kraut-Eppich, Sibylle urban dialogues e.V.
Kuhle, Dr. Holger Investitionsbank Berlin
Kühner, Dr. Sabine DBImm
Kyrein, Prof. Rolf agenda4-eCommunity
Lampscher, Katrin Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung
Lange, Rüdiger loop-raum für aktuelle Kunst
von Lojewski, Hilmar Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Lüsing, Verena TFH Berlin, Agenda 4
Martens, Dr. Claus-Peter Clifford Chance Pünder
Mächler, Hendrik studio urban catalyst
Mehl, Klaus Peter
Mika, Christian Ideenaufruf RAW
Misselwitz, Phillip studio urban catalyst
Mühlhans, Tanja Senatsverwaltung für Wirtschaft
von Nell, Dr. Job Beos Projektentwicklung GmbH
Niemann, Beate Niemann + Steege
Orsig, Rainer Investitionsbank Berlin
von Ortenberg, Jurij studio urban catalyst
Oswalt, Philipp studio urban catalyst
Overmeyer, Klaus studio urban catalyst
Rauer, Thomas Liegenschaftsfonds Berlin
Rudolph, Ines-Ulrike tx- büro für temporäre architektur
Rüter, Angela Bernd Heuer Dialog Düsseldorf GmbH
Saad, Ali studio urban catalyst
Schnorbusch, Susanne Cet-0
Schophaus, Malte Nexus- Inst. für Kooperationsmanagement
Schulz, Gerrit WMF-Club
Springer, Bettina loop-raum für aktuelle Kunst
Steinmetz, Marc Usus Raum
Strasil, Andrea TU Hamburg-Harburg
Tolle, Corvin Rohrer Immobilien
Vogel, Gabriele Vogel Architekten
Wickel, Prof. Martin TU Hamburg-Harburg
Walter, Heidi urban dialogues e.V.
Weitz, Jutta WBM

Workshop Zwischennutzung

14. November 2002 Staatsratsgebäude Berlin Mitte

veranstaltet von

studio urban catalyst
Technische Universität Berlin
Sekretariat B13
Strasse des 17. Juni 135
10623 Berlin
Tel 030 314 79728
Fax 030 314 79730
office@urbancatalyst.de
www.urbancatalyst.de
Redaktion: Hendrik Mächler

mit freundlicher Unterstützung
der agenda4-eCommunity (www.agenda4-online.de),
der Bundeszentrale für politische Bildung und
der Friedrich-Ebert-Stiftung, Landesbüro Berlin.

rivena

Einführung 10

Vorträge 16

Prof. Rolf Kyrein (Vorstandsmitglied agenda4-eCommunity) »Immobilienleerstand und Zwischennutzungen: Handlungsbedarf aus Sicht der Immobilien- und Kreditwirtschaft« **16**

Klaus Overmeyer (Studio UC) »Zwischennutzungen als urbane Katalysatoren: Ergebnisse des Forschungsprojektes Urban Catalyst« **20**

Jaap Draaisma (Projektmanager Amsterdam) »Best-Practise-Beispiel Amsterdam: Ein kommunaler Erfahrungsbericht « **26**

Workshop 32

Arbeitsgruppe A »Bedeutung von Zwischennutzungen für die langfristige Rentabilität von Immobilien« **32**

Moderation *Klaus Peter Mehl (Unternehmensberater, Leipzig)*
Referenten *Prof.Ir. Kees Christiaanse (TU Berlin), Prof. Rolf Kyrein (Vorstandsmitglied agenda4-eCommunity, München), Hilmar von Lojewski (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin)*

Arbeitsgruppe B Handlungsmodelle und Werkzeuge zur Stimulierung und Steuerung von Zwischennutzungen aus der Sicht der Immoblienwirtschaft **38**

Moderation *Dr. Holger Kuhle (Investitionsbank Berlin)*
Referenten *Dr. Claus-Peter Martens (Rechtsanwalt Clifford Chance Pünder, Berlin), Dr. Job von Nell (Beos Projektentwicklung, Berlin)*

Projektbeispiele 46

ZwischenPalastNutzung **46**
Revaler Viereck **48**
templace.com **50**

Teilnehmer 52

Einführung

/ Klaus Overmeyer
/ Philipp Oswalt
/ Philipp Misselwitz

Berlin weist noch immer eine Reihe von großen innerstädtischen Brachflächen und nicht entwickelten Standorten auf. Oftmals verfügen diese, wie beispielsweise der Spreeraum um den Ostbahnhof, über eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung und hohe Entwicklungspotenziale. Doch trotz der zum Teil idealen Rahmenbedingungen verläuft der städtebauliche Transformationsprozess zögerlich. Die derzeitige schlechte immobiliewirtschaftliche Situation - in Berlin stehen immer noch über 1Million qm Bürofläche leer - führt dazu, dass zwar für viele Teilgebiete konkrete städtebauliche Konzepte und vereinzelt sogar Bebauungspläne vorliegen, deren Umsetzung jedoch auf sich warten lässt.

Aus Angst vor leerstehenden, unvermarktbaren Flächen zögern die meisten Investoren und warten auf bessere Zeiten mit der Folge, dass so manche ihrer Liegenschaften auch in den kommenden Jahren als innerstädtische Brachen wahrgenommen werden.

Anlass genug für das EU-Forschungsprojekt „Urban Catalyst“, sich im Rahmen eines Workshops zusammen mit Vertretern des Senats, der Bezirke sowie der Immobilienwirtschaft vertiefend mit der Frage auseinanderzusetzen, inwieweit Zwischennutzungskonzepte neue Impulse angesichts der schleppenden Entwicklung darstellen können.

„Urban Catalyst“, koordiniert von der TU Berlin, untersucht seit nunmehr fast zwei Jahren in fünf Metropolen (Helsinki, Wien, Neapel, Amsterdam und Berlin) temporäre Nutzungen auf innerstädtischen Brachflächen und entwickelt strategische Konzepte, die das Potenzial dieser Nutzungen in nachhaltige Stadtentwicklungsprozesse integrieren. Dabei weist das lokale Berliner Untersuchungsgebiet um den Ostbahnhof eine Vielzahl von Brachen auf, die seit Mitte der neunziger Jahre als Brutplatz für ein breites Spektrum an selbstorganisierten, oft ungeplanten Zwischennutzungen dienen. Die vielschichtige, vorhandene Struktur bietet eine ganze Bandbreite unterschiedlicher Mikroklimate und Nischen, die eine starke Anziehungskraft für kulturel-

le und soziale Initiativen, die Berliner Clubszene, lokale Ökonomien, für Start-up Unternehmen und Erfinder entwickeln. Allen temporären Nutzern gemein ist, dass sie mit geringen Geldmitteln auskommen, die vorgefunden Räume recyclen und ihre Nutzungen mit minimalen Eingriffen realisieren. Für manche stellen die vorgefundenen Nischen eine Möglichkeit zur Verwirklichung alternativer Lebensbilder dar, für andere wird die Baracke auf dem Bahngelände zum Sprungbrett für eine berufliche Karriere. Viele innerstädtische Brachräume sind längst zum Laboratorium für neue Aktivitäten mutiert, zu einer wertvollen Ressource für innovative und kreative Kräfte.

Mittlerweile haben auch Bestandshalter, Investoren und Projektentwickler das Potenzial von Zwischennutzungen erkannt. Auch wenn die Rentabilität temporärer Nutzungen rein marktwirtschaftlichen Anforderungen zunächst nicht gerecht wird, gibt es eine Reihe von Vorteilen, die für Zwischennutzungen sprechen: Sie transformieren bisher unbekannte Industrieareale in begehrte Adressen, bieten Schutz vor Vandalismus und Verfall und die neuen Nutzungsformen ziehen etabliertere Nutzungen an, die die Verwertungschancen neuer Gebäude steigern und die oft langwierige Suche nach rentablen dauerhaften Nutzungen erleichtern.

Ziel des Workshops war es insofern, gezielt auf die Belange der Immobilienwirtschaft im Umgang mit Zwischennutzungen einzugehen. Dank der aktiven Unterstützung durch die agenda4-eCommunity, einer Interessensgemeinschaft der Immobilienwirtschaft, die insbesondere den Austausch mit den Hochschulen fördert, konnten eine Vielzahl von Interessenten aus der Immobilienwirtschaft und der Verwaltung für den Workshop gewonnen werden.
In erster Linie diente die Konferenz als Diskussionsplattform, um einerseits die Tragweite von Zwischennutzungen für nachhaltige Stadtentwicklungsprozesse auszuloten, und um andererseits neue Handlungsmodelle zu diskutieren, die ein positives Zusammenwirken von Projektentwicklung, Kommune und Zwischennutzungen beinhalten.

Wie die vorliegende Dokumentation zeigt, wurden zwar unterschiedlichste relevante Themenfelder diskutiert, konkrete Instrumentarien und Handlungsmodelle konnten jedoch angesichts des knappen Zeitbudgets und der Größe der Arbeitsgruppen nicht entwickelt werden. Konsens bestand bei allen Beteiligten darin, daß ein hoher Bedarf nach gegenseitigem Austausch besteht. Viele der bislang aufgetretenen Probleme resultieren aus Kommunikationsschwierigkeiten der Akteure. Das Einrichten von ständigen Plattformen und Foren zwischen allen relevanten Akteuren wird in Zukunft Voraussetzung sein müssen, um eine Konfliktminimierung zwischen Nutzern, Eigentümern und Behörden zu erzielen.

Im Anhang an die Dokumentation des Workshops zeigen drei Projektbeispiele, an denen studio urban catalyst beteiligt war, ansatzweise die Bandbreite an Handlungsmodellen auf dem noch „unbestellten“ Feld temporärer Nutzungen. Auf dem RAW –Gelände in Friedrichshain wurden im Rahmen eines Gutachterverfahrens Zwischennutzungsstrategien in einen städtebaulichen Entwurf integriert, das Projekt ZwischenPalastnutzung dokumentiert eingehend, wie sich Zwischennutzungen stimulieren und initiieren lassen und die im Rahmen des Forschungsprojektes entwickelte Website templace.com bildet den Prototyp einer generellen Informations- und Austauschplatform für Zwischennutzungen .

Im März 2003 läuft die Finanzierung des Forschungsprojektes Urban Catalyst aus. Der Workshop im Staatsratsgebäude sowie die parallel organisierte Ausstellung ZwischenPalastNutzung haben die öffentliche Resonanz auf die Bedeutung von Zwischennutzungen für die Berliner Stadtentwicklung eindrucksvoll hervorgehoben und uns Mut gemacht, als studio urban catalyst auch über das Forschungsprojekt hinaus das Neuland Zwischennutzungen weiter zu kolonisieren. Nach Ablauf des Forschungsprojektes soll studio urban catalyst aus der Universität ausgegründet werden und wird sein know-how als Dienstleister für Zwischennutzungskonzepte anbieten.

„Zwischennutzung kann ein Testlauf im Kleinen sein für das, was später verwirklicht werden könnte."

„Die Mieten, die man heutzutage in Mitte erzielt, wären ohne die Clubszene nach der Wende nicht denkbar."

„Die Junge Szene kann den genius loci entdecken oder fördern helfen. Wir haben es dabei mit Menschen zu tun, die für das Wirtschaftsleben eher untypische Umgangsmethoden pflegen: unorthodoxer, handschlaggeschäftsorientiert, vertrauensseliger."

„Die Zwischennutzung wird mit Perspektiven-Wechsel auf ‚Endnutzung' Opfer ihrer selbst."

Vortrag 1 / Prof. Rolf Kyrein

Immobilienleerstand und Zwischennutzungen: Handlungsbedarf aus Sicht der Immobilien- und Kreditwirtschaft

Stakeholder der Zwischennutzung sind der **Grunstückseigentümer / Investor / Finanzier**, der **Träger Planungshoheit**, der **Betreiber der Zwischennutzung** und die **Kunden der Zwischennutzung**.
Die Stakeholder haben an der Zwischennutzung unterschiedliche Interessen, sie suchen unterschiedlichen Nutzen, haben mit der Zwischennutzung unterschiedliche Probleme.

Der **Grunstückseigentümer** will allenfalls einen Deckungbeitrag bis zur Folgenutzung erwirtschaften (Nutzen), keinesfalls aber in der Folgenutzung (Abbruch, Renovierung, Neubau) in irgendeiner Weise eingeschränkt werden (Problem). In aller Regel stehen nämlich die für die Zwischennutzung erzielbaren Renditen in keinem Verhältnis zu den Zinskosten der Vorhaltung der Zwischennutzung und den Renditen, die aus der Folgenutzung erwartet werden (Problem). Zwischennutzung ist nicht Geschäftszweck (Problem).
Neben der Rendite sind handlungsbestimmende Kriterien bei Projektentwicklungen vor allem die zu erwartenden Risiken, Fungibilität, Return on Investment, Wertsicherung, Mikro- und Makrostandort, bestehende Gebäudestruktur sowie die Vertragslage.

Der **Träger Planungshoheit** hat häufig planungs- und / oder bauordnugsrechtliche Probleme mit der Zwischennutzung und möchte im Hinblick auf die Folgenutzung, die er in der Regel ebenso wie der Grunstückseigentümer im Auge hat (Stadtentwicklung), den für die Zulässigkeit der Nutzung erforderlichen Aufwand vermeiden. Ein Nutzen der Zwischennutzung wird teilweise in einem Beitrag zur „Sozialen Stadt“ darin gesehen, daß die nicht geplanten und nicht gesteuerten Nutzungen, Indikatoren für die unbefriedigten Bedürfnisse der Bürger sein können (Künstlerkolonien, Diskos, Ateliers , Gründer , Handwerksbetriebe ...), die durch diese Nutzungsform zu-

mindest temporär gesichert werden können um sich zukünftig in „geordneten Bahnen“ festsetzen zu können.

Der **Betreiber der Zwischennutzung** ist der „Motor“. Er hat regelmäßig das stärkste Interesse an der Zwischennutzung aus verschiedensten Gründen (*ökonomisch:* Mieten unter Marktniveau , geringe Investitionen zu Gebrauchsfähigkeit; *rechtlich:* bedarfsgerechter Mietvertrag**;** *technisch*: Flächen , die im Neubaubereich so nicht zu finden sind).
Zwischennutzung ist im Unterschied zum Grunstückseigentümer Geschäftszweck. Handlungsbestimmendes Element ist lediglich die Zwischennutzung, nicht die Folgenutzung. Die These, dass Zwischennutzung prominentere Nutzer nach sich ziehen und der Ort daher effektiv beleben, kann nicht als Regel gehandelt werden und sind daher unverlässlich.

Die **Kunden der Zwischennutzung** sind stets dann an einer Fortdauer der Zwischennutzung interessiert, wenn das Konzept des Betreibers der Zwischennutzung seine Bedürfnisse getroffen hat. Ist dies der Fall, ist häufig zu beobachten, daß die Kunden der Zwischennutzung die Folgenutzung über politischen Einfluß auf den Träger Planungshoheit zu verhindern suchen.

Zwischennutzungen stehen in den kommenden Jahren wegen der Reorganisation der Innenstädte auf der Agenda der genannten Stakeholder. Es wurde erkannt, daß Zwischennutzungen eine neue Form der Nutzug von Immobilien darstellen. Vor dem Hintergrund , daß Zwischennutzungen jedoch primär im Interesse des Betreibers der Zwischennutzung und der Kunden der Zwischennutzung, sekundär im Interesse der Kommune und nur marginal im Interesse des Eigentümers zu liegen scheinen , sollten Strategien entwickelt und eingesetzt werden, die ein positives Zusammenwirken der Stakeholder und damit von Projektentwicklung und Zwischennutzung ermöglichen:

Prozeßorientierung

Aus der Sicht des Projektmanagement betrachtet muss prozessual in „top down“ Modellen agiert werden, die den Prozess der Schaffung neuen Baurechts zum einen beschleunigen, zum anderen eine Folgenutzung ermöglichen. Ideal wären Marketingkonzepte mit Planungs- und Nutzungsansätzen für Zwischen- und Endnutzung, welche auf die Erarbeitung konkreter Handlungs- und Maßnahmenpakete zielen.

Systemisches Denken

Systemisches Zusammenwirken bei der Erarbeitung von Zwischennutzungskonzepten zwischen den Stakeholdern lassen Gestaltungs- und Handlungsräume für das Projekt zu und befördern es , anders als im „ traditionellen“ Ansatz, in dem jeder stakeholder seine Ziele zu verwirklichen trachtet, und nur diese . Für die effektive Erarbeitung von Zwischennutzungskonzepten ist es daher unbedingt erforderlich, die Interessen der Stakeholders schon im Prozess frühzeitig abzustimmen und vertraglich zu regeln. Nur ein gemeinsames Vorgehen garantiert große Handlungsfreiräume und Effektivität bei der Zielerfüllung.

Interdisziplinarität

Unabhängig davon ist eine interdisziplinäre Arbeitsweise erforderlich um den berechtigten diziplinären Interessen von Anfang an angemessen Rechnung tragen zu können. Und somit die Prozesse zu beschleunigen. In einem interdisziplinären Ansatz sind folgende Strategien denkbar um nur einige Möglichkeiten zur Diskussion zu stellen :

Öffentlich rechtlich

In städtebaulichen Verträgen können die rechtlichen Rahmenbedingungen nicht nur für die Zwischen- sondern auch für die Folgenutzung geregelt werden. Z.B Terminplanung , Art und Maß der Folgenutzung, bis hin zu Übernahmeverpflichtung des Objektes durch die Kommune, falls Folgeprojekt wg. des politischen Einflusses der Zwischennutzer scheitert.

Zivilrechtlich

Koppelung der Mietverträge mit dem städtebaulichen Vertrag, klare Kündigungsregelungen Rücktrittsrecht vom Vertrag, wenn Terminplanung für Folgenutzung nicht eingehalten wird mit Sicherheiten unterlegte Mietanpassung auf das für eine nachhaltige Verzinsung der Immobilie erforderliche Niveau

Technisch

Möglichst geringe Investitionen in die Zwischennutzung, kurze Amortisation.

Vortrag 2/ Klaus Overmeyer

Zwischennutzungen als urbane Katalysatoren: Ergebnisse des Forschungsprojektes Urban Catalyst

10 Codes der Zwischennutzung

Zwischennutzungen sind flüchtig.
Sie siedeln sich oft spontan und ungeplant an, nisten sich vorübergehend in offengelassenen Räumen ein. Dabei nutzen sie Pionierstrategien – maximale Ausbreitung bei minimalem Einsatz investiver Mittel – und sind darauf gefasst, schnell wieder verschwinden zu müssen.

Zwischennutzungen geben brachgefallenen Orten ein neues Image.
Aus dem Zyklus der Marktökonomie herausgefallenen Orten haftet das verbrauchte Image der alten Nutzung an. Zwischennutzungen machen Brachen durch spontane Aneignungen öffentlich zugänglich und geben dem Ort ein neues Image. Es entstehen dauerhaft spezifische lokale Identitäten, die bedeutende Bausteine für die Revitalisierung von Residualräumen sind.

Zwischennutzungen recyclen aufgegebene Infrastrukturen, Flächen und Gebäude.
Residualräume, die als Auschuss von Stadtentwicklungsprozessen gelten, bilden die Brutstätte für Zwischennutzungen. Durch Umnutzung und Recycling effektiv vorhandener Ressourcen entstehen resistente lokale Ökonomien.

Zwischennutzungen zeichnen sich durch hohe Nutzungs- und Funktionsmischung aus.
Anders als in Einkaufszentren, in denen Heterogenität und Vielfalt oft künstlich simuliert werden, zeichnen sich zwischengenutzte Orte durch eine hohe gewachsene Funktionsmischung aus, die im Laufe des Entwicklungsprozesses von selbst entsteht. Sich sukzessive bildende Netzwerke, die auf gegenseitiger Unterstützung und unentgeltlichen Tauschverhältnissen basieren, generieren lokale Mikrogemeinschaften.

Zwischennutzungen bereiten den Nährboden für die kommerzielle Entwicklung eines Geländes.
Das kreative Potenzial subkultureller Szenen birgt ein hohes Kapital für etablierte Marktökonomien in sich. Der Wert der kulturellen Produktion temporärer Nutzungen ist ausschlaggebend für die Ansiedlung marktorientierter kommerzieller Nutzungen. Darüber hinaus können Zwischennutzungen selbst zu stabilen langfristigen Nutzungsclustern mit hoher Rentabilität mutieren.

Zwischennutzungen ziehen zusätzliche Zwischennutzungen sowie marktetablierte Nutzungen an.
Oft übernehmen wenige Schlüsselagenten die Pionierrolle bei der spontanen Aneignung von marktfreien Räumen. Nach kurzer Zeit ziehen sie eine Vielzahl weiterer Projekte an, die heterogene Nutzungscluster bilden. Das Klimaxstadium ist erreicht, wenn sich auch hochkommerzielle Nutzungen für den Ort interessieren und die „Entwicklung von Standorten“ geplant wird.

Temporär genutzte Brachen sind ein Laboratorium für neue Kulturen und Ökonomien.
Durch eigenes Engagement, non-monetäre Austauschprozesse und hohe Kreativität sind Zwischennutzer Pioniere, die effektiv vorhandene Ressourcen recyceln. Die Schwelle, eigene Unternehmungen zu wagen, ist extrem niedrig. Wegen des geringen Kapitaleinsatzes können Experimente auch scheitern, oder sehr erfolgreich werden.

Zwischennutzungen kommen mit einem Minimum an investiven Mitteln aus.
Existente nutzbare Strukturen sowie der nahezu unentgeltliche Zugang zu Räumen bietet finanzschwachen Akteuren die Chance, eigene Lebensentwürfe umzusetzen. Die low-budget Umstände können für Start-ups, Neuankömmlinge und mittellose Immigranten zum Sprungbrett in die Gesellschaft werden, andere finden gerade dort ihr Refugium, um aus etablierten Strukturen auszubrechen.

Zwischennutzungen erscheinen nicht auf dem Radarschirm traditioneller Stadtplanung und Projektentwicklung.
Im offiziellen Zyklus der Stadtentwicklung sind Pausen nicht vorgesehen. Fällt ein Gelände brach, wird es neu beplant, genehmigt, bebaut und genutzt. Stadtplaner und Projektentwickler sind mit ihrem Latein am Ende, wenn diese lineare Entwicklung durch eine schlechte ökonomische Lage und unvorhergesehenen Nutzungen gebrochen wird. Strategien für den Umgang mit Zwischennutzungen haben bisher kaum Eingang in traditionelle Planungsprozesse gefunden.

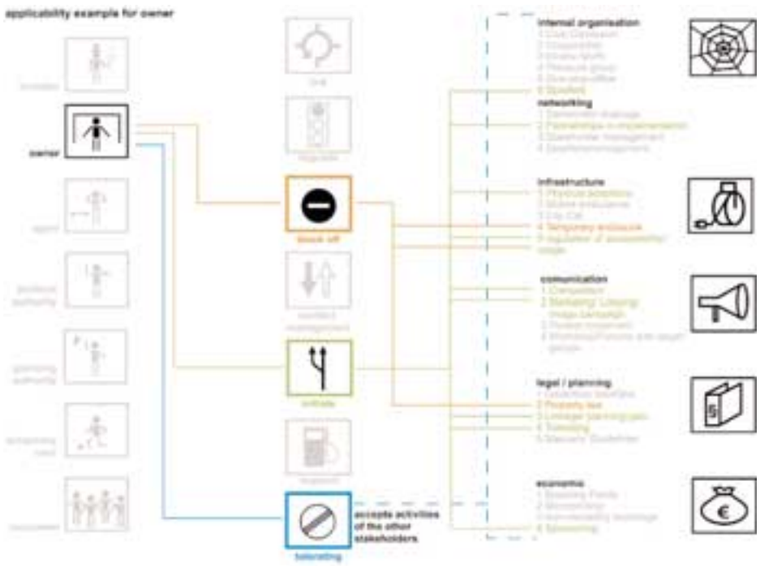
Für Zwischennutzungen gibt es keine Masterpläne.
Gefragt sind strategische Konzepte, die unterschiedlichste Stakeholders, Handlungsmotivationen und Instrumentarien berücksichtigen. Über ein komplexes Zusammenspiel diverser Parameter und Handlungsmuster können Zwischennutzungen in langfristige Entwicklungsprozesse integriert werden.

Urbane Leere – komplexe Systeme

Umgang mit Zwischennutzungen bedeutet Auseinandersetzung mit hochkomplexen Systemen. In der Regel kommen in Zwischennutzungsprojekten unterschiedlichste Kategorien von Werkzeugen zur Anwendung, die von verschiedenen Akteuren mit zum Teil gegensätzlichen Motivationen genutzt werden.

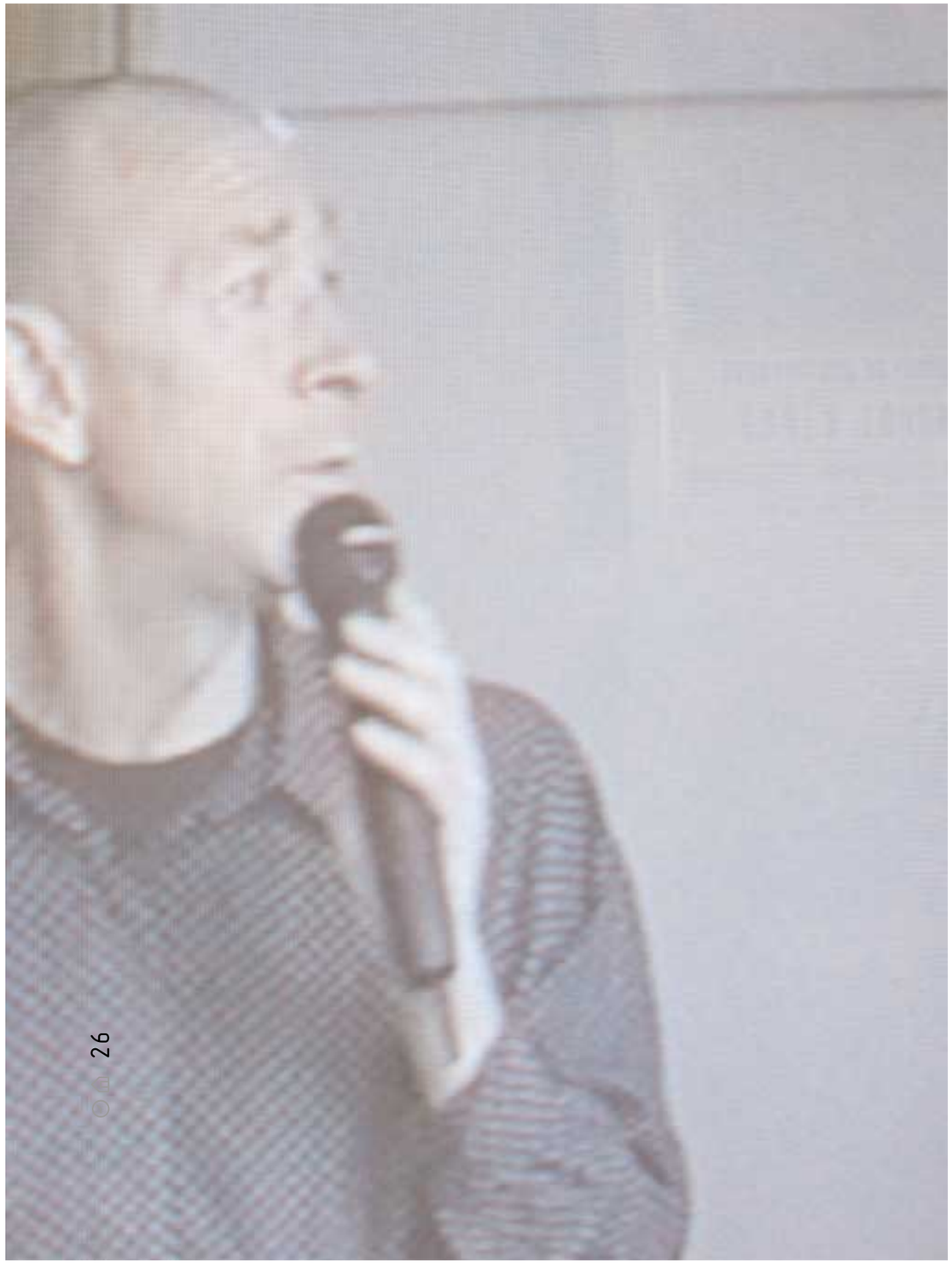
Das Forschungsprojekt versucht einerseits, typische Handlungsmuster heraus zu schälen, die dem jeweiligen Akteur mögliche eigene Rollen aufzeigen. So kann beispielsweise der Eigentümer eine initiierende, passive oder gar blockierende Rolle gegenüber Zwischennutzungen einnehmen und sich dabei verschiedener Werzeugkategorien bedienen. Andereseits sollen Typologien für Interaktionsmechanismen zwischen Politik, Immobilienwirtschaft, Verwaltung, Zwischennutzern und Konsumenten identifiziert werden, die zeitbasiert spezifische Konstellationen zwischen Akteuren, deren Handlungsmotivation und den benutzten Instrumentarien dynamisch beschreiben. Damit lassen sich Verlauf und Dramaturgie bestehender Projekte leichter nachvollziehen. Die Rollenidentifikation einzelner Akteure offenbart, wie die Beteiligten zusammenarbeiten oder auch sich gegenseitig behindern. Gleichzeitig verdeutlicht die Kombination einzelner Komponenten deren Auswirkungen auf den gesamten Entwicklungsprozess.

Die Analyse von best-practise und worst-case Modellen ermöglicht die Aufstellung eines Kataloges von unterschiedlichen Kombinationsmodellen und Entwicklungspfaden. Diese Instrumentarien sind wesentliche Komponenten bei der Steuerung von Entwicklungsprozessen mit Zwischennutzungen.



Rollenverteilung und Positionierung von Akteuren
Beispiel Eigentümer

Zusammenspiel von Akteuren, Handlungsmotivation und Instrumentarien



Vortrag 3/ Jaap Draismaa

Best-Practise-Beispiel Amsterdam: Ein kommunaler Erfahrungsbericht

Die Stadt Amsterdam gilt hinsichtlich des kreativen Umgangs mit Zwischennutzungen als vorbildlich. Nachdem die Stadt in den 70er und 80er Jahren aus allen Nähten zu platzen drohte, sah man sich erst gegen Ende der 90er Jahre mit dem Problem von Leerstand und Brachflächen konfrontiert.

Um dem Leerstand kreative Entwicklungsmaßnahmen entgegenzusetzen und die Stadt in Krisenzeiten auf den nächsten ökonomischen Boom vorzubereiten hat man eine Reihe strategisch interessanter Instrumente entwickelt.

5-Jahres-Mietverträge

Das holländische Baugesetz schreibt für Mietverträge von nicht mehr als sechs Jahren Dauer dem Besitzer nur geringe Pflichten zu, abgesehen von der Einhaltung des Brandschutzes sind keine größeren Investitionen zu tätigen, daher laufen die meisten Zwischenmietverträge nicht länger als fünf Jahre. Die Stadt Amsterdam versteht diese fünf Jahre als Testlauf für permanente Verträge, sofern sich die Nutzer etablieren können.

Erbpachtmodell

Nach diesem Modell gehen die betreffenden Gebäude vorübergehend in das Eigentum der Zwischennutzer über, können jedoch nicht verkauft werden. Die Stadt bleibt im Besitz des Grundstücks. Sollte sich das Gelände nicht nach Wunsch der Stadt entwickeln, so kann sie die Gebäude nach Ablauf des Vertrages zurücknehmen.

Brutstättenfonds (1999)

„Keine Kultur ohne Subkultur“ lautete ein Zitat von Ex-Bürgermeister Patijn. Mit dieser Maxime engagieren sich neben der Stadtverwaltung auch andere Akteure wie Kultureinrichtungen (diverse Akademien) sowie die lokale Wirtschaft (Handelskammer u.a.) aktiv im Bereich kultureller Zwischennutzung. Zusätzlich wurde ein Fonds eingerichtet, um für entsprechende Initiativen niedrige Mietpreise zu ermöglichen. Dieser Fonds wird gespeist aus Geldern der National Lottery, EU-Töpfen, der Nationalen Innovationssubvention sowie aus sozio-kulturellen Fonds von Konzernen. Diese und andere Instrumente kamen in den folgenden Beispielen zum Einsatz:

Wilhelmina Gasthuis, ehemaliges akademischen Krankenhaus

Das Wilhelmina Gasthuis befindet sich im Eigentum der Stadt und wurde zunächst für die Mietdauer von fünf Jahren an ein Kollektiv von Künstlern vergeben. Nach einem zweiten Testlauf von wiederum fünf Jahren kam es zum Abschluss eines permanenten Vertrages. Mittlerweile wurden 80 Kultur- und Kleinbetriebe angesiedelt, die das reine Wohngebiet um eine Vielzahl städtischer Funktionen bereichert (Kultur, Kleinbetriebe, Pubs).

Storkterrein

Die 11 ha große ehemalige Schiffswerft stand 1999 leer. Ein Privatinvestor kaufte das Gelände und vergab individuelle befristete Mietverträge an Kleinbetriebe aus dem Bereich audiovisuelle Medien. Ziel des Investors war es, das Projekt organisch wachsen zu lassen und erst ab 2010 mit dem “Gewerbepark Eastside” Gewinne einzufahren. Bereits nach kurzer Zeit hatte das Projekt jedoch großen Erfolg und entwickelt sich weit besser als erhofft.

Motor der Entwicklung ist neben dem Eigentümer eine Bürgerinitiative von Künstlern und Wissenschaftlern, die eine Debatte über die Zukunft des Areals initiiert hat, Veranstaltungen und Feste organisiert und Exkursionen an diesem historischen Ort durchführt, der bis vor wenigen Jahren reichlich unbekannt war, heute dagegen ein „Hot Spot“ der Stadtentwicklung ist

NDSM

Das NDSM-Areal charakterisiert eine 30 000 qm große Schiffshalle, die ebenfalls der Stadt gehört. Diese schrieb 1999 einen Wettbewerb für kulturelle Nutzergruppen aus, den ein Kollektiv von Künstlern namens Kinetisch Nord gewann.

Es liegt ein befristeter Mietvertrag bis 2010 vor. Bis dahin selektiert das Kollektiv Nutzer aus dem Bereich Kunst und Kultur, um das Areal organisch wachsen zu lassen und ihm ein positives Image zu verleihen. Nach Ablauf des Mietvertrages sollen im Bereich der Halle Luxuswohnungen gebaut werden, wobei große Teile der kulturellen Nutzung auch über 2010 hinweg erhalten bleiben sollen.

Westergasfabriek

Seit 1999 organisiert eine Projektgruppe kulturelle Nutzungen in der ehemaligen Gasfabrik. Bis 2001 wurden kulturelle Nutzer über ein Netzwerk aus Kunstakademien, Kunstschulen und Kulturfernsehen angeworben. Mittlerweile ist das Areal an einen Investor verkauft, der eine Sanierung plant, um anschließend unter Einbeziehung der Zwischennutzungen einen kommerziellen Kulturpark (u.a. mit Cirque du Soleil und Theater Amsterdam) zu entwickeln. Entsprechende Verträge zwischen Stadt und Investor existieren bereits.

„Immobilieninteressen sind immer langfristige Interessen, die Zielfindung der Zwischennutzer ist kurzfristig. Beide Interessen müssen miteinander kollidieren."

„Die Unterschiede zwischen Deutschland und Holland liegen weniger in der Gesetzgebung als vielmehr in der Art der Umsetzung sowie einer anderen Kultur von Stadtplanung."

„Ich glaube, dass gerade in Städten wie Amsterdam und Berlin die ‘Trüffelschweine’ den Boden erst bereiten für das, was danach kommt.“

Workshop / Arbeitsgruppe A

Bedeutung von Zwischennutzungen für die langfristige Rentabilität von Immobilien

Was können Zwischennutzungen für die Rentabilitätssteigerung von Immobilien leisten?

[Lojewski, Senatsverwaltung] „Ich glaube, dass gerade in Städten wie Amsterdam und Berlin die „Trüffelschweine“ den Boden erst bereiten für das, was danach kommt. Wenn RAW, das schon Einiges an Reichweite über die Jahre erlangt hat, dort nicht wäre, dann wäre der Standort für die Vivico noch viel unattraktiver als er derzeit ohnehin ist. Insofern kann das RAW selbstbewusst auftreten.“

[Mika, RAW] „Die Mieten, die man heutzutage in Mitte erzielt, wären ohne die Clubszene nach der Wende nicht denkbar.“

[Schulz, WMF] „Zwischennutzung kann ein Testlauf im Kleinen sein für das, was später verwirklicht werden könnte. Man kann schon in das Gebäude rein, wo sonst der Wachschutz oder eine Baustelle ist. So kann Kommunikation hergestellt werden.“

[Christiaanse, studio uc] „Beispiele aus Amsterdam, wie sie Jaap Draaisma vorgestellt hat, zeigen, dass mit einer sorgfältigen Prozesssteuerung von Bestandsaktivitäten, Stakeholderinteressen, finanziellen Analysen usw. eine nachhaltige Entwicklung eingesetzt wird, die eine radikale Mischung von Armen und Reichen, sachlichen und träumerischen Aktivitäten erlaubt. [..] Städte wie Amsterdam, Rotterdam oder der Hafen von Scheveningen haben bereits eine hohe Eigendynamik, um neue Entwicklungen zu erzeugen. In weniger prosperierenden Gegenden sind diese Entwicklungsstrategien aber die einzige Hoffnung, dass überhaupt etwas passiert.“

[Keilhacker, Architektin] „Am Beispiel Tacheles in der Oranienburger Straße sieht man sehr gut, wie Zwischennutzer eine Immobilie im Wert gesteigert haben, wie es im Anschluss aber dem Investor nicht gelungen ist, den positiven Faktor des Tacheles, näm-

lich gerade das Temporäre, so zu transformieren, dass es nachhaltig eine Rendite abwirft."
[Christiaanse, studio uc] „Ich teile die Skepsis von Herrn Kyrein, ob man in Städten, in denen kein Siedlungsdruck herrscht, Zwischennutzungsprojekte erfolgreich formalisieren, also dauerhaft installieren kann."

In welchem Zeitraum darf sich Zwischennutzung bewegen?
[Schulz, WMF] „Das Wichtigste für uns war es, Vertrauen aufzubauen an möglichst hoher Stelle, dass klar war: wir sind solange drin wie wir können, gehen dann aber sofort raus. Dieses Vertrauensverhältnis teilt sich mit, und so hat sich über die Jahre ein Ruf aufgebaut. Vertrauen ist das wichtigste Instrumentarium. Zwischennutzung darf von der Seite des Nutzers nicht auf Langfristigkeit angelegt sein."
[Lojewski, Senatsverwaltung] „Die Zwischennutzung wird mit Perspektiven-Wechsel auf ‚Endnutzung' Opfer ihrer selbst. Die Exoten werden domestiziert, es droht die Profanisierung der Zwischennutzung."
[Walter, urban dialogues] „Es wurden ja Beispiele gezeigt, bei denen das Nebeneinander völlig unterschiedlicher Nutzungen im Anschluss an Zwischennutzungen dargestellt wurde. Es muss doch möglich sein, dass der Geist der Zwischennutzung und der Menschen, die beteiligt waren, erhalten bleibt, und dass andere trotzdem da leben. Dies scheint sogar ein interessantes gesellschaftliches Modell zu sein."
[Marco Hölzel, URC urban research cooperative München] „Mitte war immer der spannendste Ort in Berlin, jetzt ist es ökonomisch interessant geworden, aber nicht mehr interessant zum Leben. Deswegen muss ein Teil der Zwischennutzung auch über einen längeren Zeitraum hinaus gehen."
[Christiaanse, studio uc] „Zwischennutzungen müssen nicht zwangsläufig verschwinden, wenn sie sich etablieren, können sie für eine nachhaltige urbane Struktur sorgen."

Was bedeutet Entwicklung aus Sicht der Stakeholder ?
Kommune
[Christiaanse, studio uc] „Die Unterschiede zwischen Deutschland und Holland liegen weniger in der Gesetzgebung als vielmehr in der Art der Implementationsmaßnahmen sowie einer anderen Kultur von Stadtplanung. Die Projekte werden nicht erst nach der spontanen Zwischennutzung offiziell gemacht, sondern bereits im Entstehen ‚prophylaktisch' unterstützt. Man hat entdeckt, dass man auf diese Weise eine nachhaltigere urbane Kultur bekommt.[..] Vorteilhaft wirkt sich dabei das Zusammenfallen von Grundstückseigentum und Verfügungsgewalt bei vielen Objekten aus."
[Christiaanse, studio uc] „Es geht um die Anerkennung der Brache als physischen Nährboden für die Entwicklung nachhaltiger urbaner Strukturen, Kulturen und Netzwerke, der meistens durch das Vollbauen gemäß traditioneller Planungsprozesse zerstört wird."
[Heuer, agenda4-eCommunity] „Auf der einen Seite ist das Festhalten der Eigentümer und der Senatsverwaltung an den festgelegten hohen Grundstückspreisen festzustellen. Auf der anderen Seite gibt es weit vorgedachte Planungen die durch die Entwicklung, die Berlin genommen hat, irreversibel sind. Die Frage ist: wie kann der Zwischennutzer da reingehen vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Erwartungen und etwas machen, was der Stadt dienlich ist."

Investoren
[Kyrein, agenda4-eCommunity] „Immobilieninteressen sind immer langfristige Interessen, die Zielfindung der Zwischennutzer ist kurzfristig. Beide Interessen müssen miteinander kollidieren."
[Mika, RAW] „Wenn Investoren tatsächlich langfristig denken würden, wäre auch genug Zeit, um Zwischennutzung einzuplanen. Wenn die Telekom-Tochter in den nächsten 2 Monaten anklopft, möchte jeder der erste sein, der ein baureifes Grundstück vorliegen hat, möchte es planungsreif haben und loslegen können. Diese Hypothese reicht schon aus, um die Diskussion über weitere Zwischennutzung im Keim zu ersticken."
[Kyrein, agenda4-eCommunity] „Es geht darum auszudifferenzieren, dass jede Nutzungsart wie Umnutzung, Fortnutzung, sowie der Ritzenbiotop dazwischen, unterschiedliche Grundstücksanteile erhält. Der Ritzenbiotop hat einen negativen Grundstückswert, der durch andere Nutzungen ausgeglichen wird. Übergangsweise müssen Grundstückseigentümer und Kommune hier von einem geringeren Grundstückswert ausgehen, in der Erwartung, durch spätere Mehreinnahmen auf den erwünschten Durchschnittswert zu kommen. Dies wäre, was ich mir unter Public-Private-Partnership zwischen Eigentümer und Kommune vorstelle."

Zwischennutzer
[Kyrein, agenda4-eCommunity] „Die Zwischennutzer müssen aufhören zu dilettieren und eine professionelle Einstellung entwickeln. Zwischennutzung kann immer nur aus der Gesamtperspektive gesehen werden."

[Lange, Galerie Loop] „Die Zwischennutzer sollten sich als Dienstleister präsentieren, weil auch die Immobilienleute diese Sprache viel besser zu verstehen scheinen. Man kann ja in der Tat auch einiges anbieten, und die Krise auf dem Immobilienmarkt müsste deutlich machen, dass es sich bei der Zwischennutzung um Konzepte handelt, die eventuell weiterhelfen können."

Projektentwickler

[Christiaanse, studio uc] „Wir arbeiten in diesen Gebieten immer mit einer Maximierung von Bauvolumen und Rendite. Wir machen das, weil wir wissen, dass, wenn man keine Rendite aus diesen Gebieten bekommt, diese Gebiete irgendwann wieder absterben, verwahrlosen. Wir wollen maximales Bauvolumen erzeugen, damit Geld abgeworfen wird, das in diesen Gebieten selbst für Qualitätssteigerung und Mehrwert führen kann."

[Christiaanse, studio uc] „Wir versuchen, Gebäude und Areale mit historischer Tiefe möglichst radikal neu zu programmieren: low budget, high culture. Wir arbeiten sozusagen mit der Kombination Freak-Ikea-Penthouse."

Mediator

[Kyrein, agenda4-eCommunity] „Wir brauchen den Mediator, der weder Grundstückseigentümer, noch Nutzer, noch Finanzier, noch Zwischenmieter ist, sondern der aus einer übergeordneten Sicht heraus ein Glaubwürdigkeitspotenzial aufbaut."

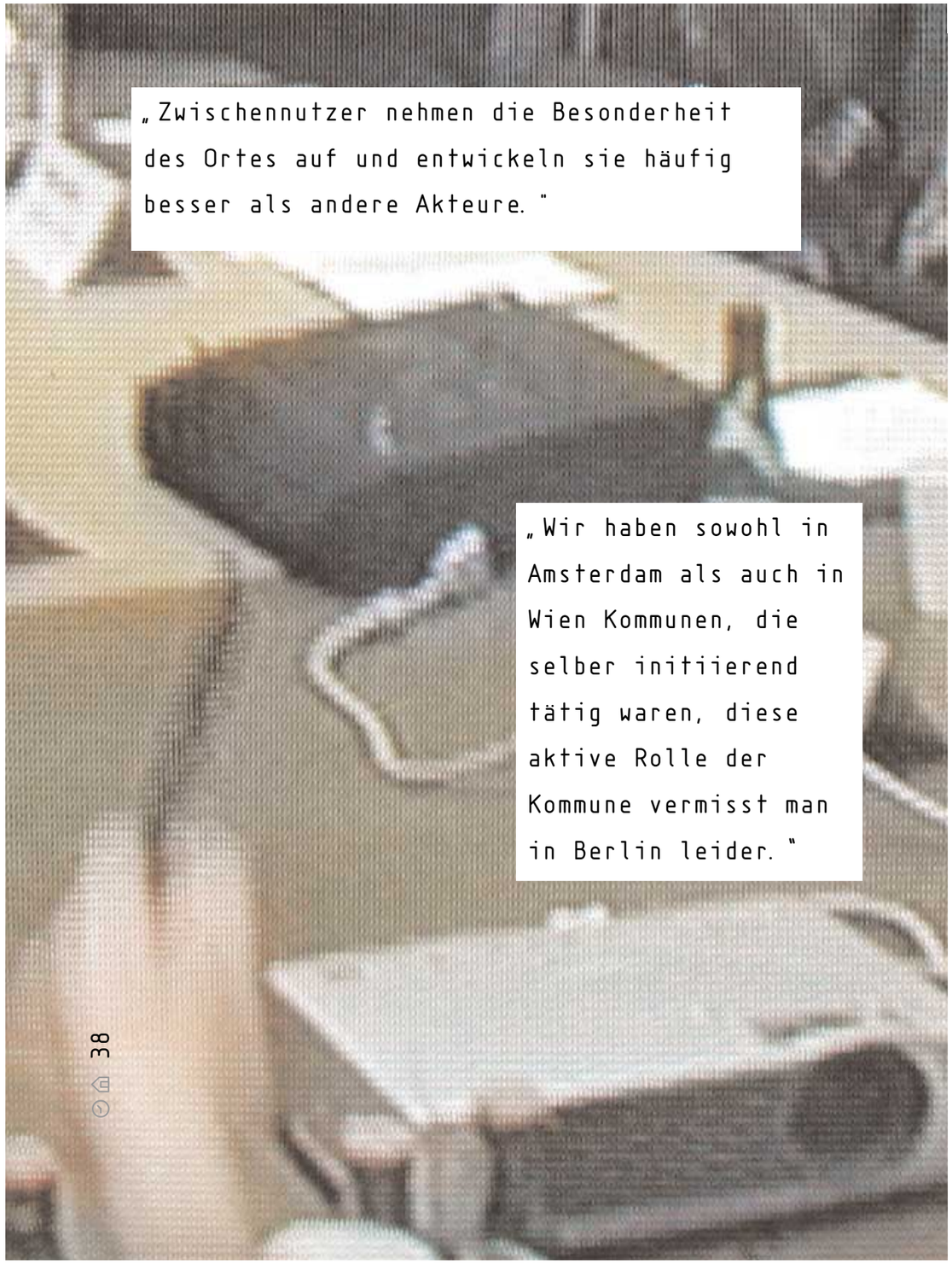
Fazit

Eigentümer und Investoren sollten insbesondere hinsichtlich der derzeitigen Immobilien- und Wirtschaftslage die vorhandenen Möglichkeiten und Potenziale von Zwischennutzung prüfen. Beispiele aus Holland, vorgetragen von Prof. Christiaanse, belegten eindrucksvoll die Möglichkeiten, die temporäre Nutzungen auch für eine längerfristige urbane Entwicklung bieten können. Die Betrachtung der holländischen Planungspraxis zeigt, dass dortige Kommunen Zwischennutzung bewusst zur Generierung einer nachhaltigen urbanen Stadtstruktur einsetzen. Aufgrund der generell größeren Handlungsmöglichkeiten der Kommunen in Holland, dem häufigen Zusammenfallen von Eigentümer und Planungshoheit sowie dem spezifischen sozio-kulturellen Hintergrund der Niederländer – die Bevölkerung ist aufgrund der Dichte und Bedrohung durch das Meer zum Konsens und Konfliktlösung gezwungen – sind seit den Hausbesetzungen der 60 er Jahre Zwischennutzungen gesellschaftlich viel stärker verankert als in anderen europäischen Staaten. In Deutschland beispielsweise fehlen Zeichen aus der Politik, die den Status von Zwischennutzungen steigern würden.

Insbesondere an Orten mit dynamischerem Immobilienmarkt empfiehlt es sich dabei zu überprüfen, so Christiaanse, inwieweit man Teile der temporären Nutzung in eine dauerhafte Nutzung überführen sollte, um den neu kreierten genius loci, den „Geist der Zwischennutzung", nicht zu zerstören. Dabei muss verhindert werden, dass die Zwischennutzung ihren Charakter des Exotischen auf Kosten der Urbanität zu sehr verliert. Für Standorte mit weniger dynamischem Immobilienmarkt können Zwischennutzer zumindest die vielgenannte „Trüffelschwein"-Funktion übernehmen, können Standorte finden, erschließen, instand setzen, beleben sowie einen Imagetransfer generieren. Dass ein solcher Imagetransfer von ökonomischer Bedeutung sein kann beweisen die jüngsten Ansiedlungen von Unternehmen im Bereich Berlin-Friedrichshain (Universal Music, MTV).

Die Zwischennutzer dürfen keinen Zweifel daran lassen, dass sie entsprechend der getroffenen Vereinbarungen gegebenenfalls sofort die betreffenden Grundstücke verlassen, um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu geben, auf eventuelle Anfragen von Investoren schnell reagieren zu können. Des weiteren wurde festgestellt, dass es vielen Zwischennutzern an Professionalität hinsichtlich Marketing und Darstellung der eigenen Ideen sowie an fundiertem Wissen in den Bereichen Finanzen, Recht, Wirtschaftsplanung etc. fehlt. Würden sich Zwischennutzer mehr als Dienstleister verstehen, so hätten sie erheblich bessere Chancen bei der Durchsetzung ihrer Projekte.

Voraussetzung für effektivere Zwischennutzungen ist jedoch die Stärkung des Dialoges und Austausches zwischen den Stakeholdern über organisierte Foren. Nur über Know-how Transfer und das Verständnis für die Rolle des anderen werden vorprogrammierte Konflikte in der Projektentwicklung mit Zwischennutzungen zu lösen sein.



Workshop / Arbeitsgruppe B

Handlungsmodelle und Werkzeuge zur Stimulierung und Steuerung von Zwischennutzungen aus der Sicht der Immobilienwirtschaft

Was ist geplant, was ist nachgefragt?

[Kuhle, Moderator] "Ich sehe viele Berliner potenzielle Vermieter, die darauf warten, dass der Boom einsetzt, und ich bin eher skeptisch, ob der Boom in Berlin wirklich kommt. Wie weit muss denn der Leidensdruck in Berlin noch sein, bis diese Planungsmentalität und diese getrübte Hoffnung fallengelassen wird?"

[Lompscher, Bezirksstadträtin Lichtenberg] „Ich würde natürlich als Vertreterin der Kommune immer dafür plädieren, dass man die Planung nicht irgendwelchen kurzfristigen Markterwartungen opfert, sondern dass man zwischen der Planung und den kurzfristigen Nutzungsmöglichkeiten keinen künstlichen Widerspruch aufbaut. Es gibt natürlich die Möglichkeit, dass, wenn die Akteure in der Lage sind ihr Konzept darzustellen und sich in Beziehung zu setzen zu dem, was in der Planung existiert, dann hat man selbstverständlich die Instrumente um Dinge umzusetzen."

[Martens, Clifford Chance Pünder] „Unser Problem in Deutschland ist, dass wir versuchen, die reine Lehre zu verwirklichen und bereits auf Regionalebene die Planung vorgeben wollen. Die Frage: welche Nutzung brauche ich? Wo ist der Markt dafür da? Wir sollten eher darauf schauen, welcher Bedarf da ist. Diese Art der Planung stünde aber im Widerspruch zu unserem derzeitigen Planungsansatz. Wir brauchen mehr bottom-up und weniger top-down."

Welche Defizite zeigen sich im Dialog?

[von Nell, beos projektentwicklung] „Die Kommunikation zwischen den Stakeholdern muss verbessert werden, jeder spricht da so seine Sprache. Welche Grundlagen können zur Zusammenarbeit gelegt werden?

[Kuhle, Moderator] „Kommunikation heißt auch, in die Welt des anderen zu gehen, sich in den anderen hineinzudenken.“
[Kuhle, Moderator] „Problem: es geraten zwei Kulturen aufeinander. Start-Ups sind nicht vorbereitet (Liquiditätsplanung etc., langfristige Planung), Eigentümer denkt längerfristig, hier muss Kommunikation hergestellt werden.“
[von Nell, beos projektentwicklung] "Die Junge Szene kann den genius loci entdecken oder fördern helfen. Wir haben es dabei mit Menschen zu tun, die für das Wirtschaftsleben eher untypische Umgangsmethoden pflegen: unorthodoxer, handschlaggeschäftsorientiert, vertrauensseliger[...] Es sollte gewährleistet sein, dass man auch als Vertreter einer semikulturellen Nutzung oder seines Berufswunsches diese Nutzung so abzubilden, dass es die ‚andere Seite' auch versteht. Dazu muss man professionelle Eigendarstellung üben.“
[Lompscher, Bezirksstadträtin Lichtenberg] "Es wird immer eine Chimäre aufgebaut, dass Vieles aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland nicht ginge. Aus meiner Sicht sind es mentale Blockaden, konzeptionelle Unschärfen auf allen Seiten, die maßgeblich dafür verantwortlich sind, dass bestimmte Dinge hier nicht gehen, die anderswo durchaus gehen."
[Weitz, WBM] „Es geht nicht nur um semi-kulturelle, sondern auch um semi-kommerzielle Nutzung, und es ist ja auch nicht so, dass jeder Nutzer ein komplizierter Nutzer wäre.“

Wo liegen kommunale Spielräume?
[Martens, Clifford Chance Pünder] „Wenn die Leute wollen geht fast alles, wenn die Leute nicht wollen, nichts. Wenn man will, findet man immer ein Haar in der Suppe.“
[Oswalt, studio uc] „Wir haben sowohl in Amsterdam als auch in Wien Kommunen, die selber initiierend tätig waren, diese aktive Rolle der Kommune vermisst man in Berlin leider. Das gibt es ja durchaus auf mikropolitischer Ebene, was zum Teil sehr wirkungsvoll ist. Was aber fehlt ist eine Initiative die von der Stadt und den Bezirken ausgeht, vor allem auch hinsichtlich ihrer Doppelfunktion als Eigentümer mit erheblichen Beständen und genehmigende Behörde. Man könnte hierbei ohne große finanziellen Einsatz ziemlich viel in Bewegung setzen.“
[von Nell, beos projektentwicklung] „Ich stelle mir ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren vor: kurze Nutzung, kurzes Verfahren, so wie wir es am holländischen Beispiel gesehen haben.“
[Martens, Cliffor Chance Pünder] „Die Dauer des Genehmigungsverfahrens kollidiert mit begrenztem Zeitbudget des Zwischennutzung.“

[Oswalt, studio uc] „Auf Senatsebene gibt es das Problem, dass schwer vermietbare Objekte nur zu marktüblichen Preisen vermietet werden können, und dass die Bezirke damit behindert werden, auch neue Modelle auf den Weg zu bringen. Hier müsste sich dringend die Senatspolitik ändern.“
[Martens, Clifford Chance Pünder] „In den Verwaltungen heißt es immer: 'Not in my terms of office'- finden Sie mal jemanden, der über Zwischennutzungen entscheidet“
[Lompscher, Bezirksstadträtin Lichtenberg] „Sobald sich Handlungsraum eröffnet, sollte Kommune aktiv agieren, damit ist es aber nicht getan. Es muss Partner geben, es muss geeignete Objekte geben, geeignete Nutzungsinteressenten, und die müssen dann zumindest soweit abgesichert sein, dass das Projekt auch darstellbar ist. Dann halte ich es für möglich, unterhalb der rigiden öffentlichen Baurechtsvorschriften Abmachungen zu treffen, ohne mit einem Bein im Knast zu stehen.“

Welche Interessen müssen verknüpft werden?
[von Nell, beos projektentwicklung] „Das Erlernen der Sprache der inspirierten Wirtschaftsteilnehmer muss erlernt werden. Außerdem müssen wir akzeptieren, dass diese Leute geringere wirtschaftlichen Anfangsressourcen zur Verfügung haben, aber in heutiger Zeit ist es ja nicht immer Geld, das eine Gegenleistung darstellt, sondern wir müssen als klassische Marktteilnehmer feststellen, dass die Erträge oft nicht-monetären Charakter haben (z.B. Imagetransfer), die dennoch sehr wertvoll sein können.“
[Baumert] "Im Fall der Hackeschen Höfe wollte der Investor ja zunächst eine Einkaufsmall bauen, erkannte sozusagen den genius loci nicht. Zwischennutzer nehmen dagegen die Besonderheit des Ortes auf und entwickeln sie häufig besser als andere Akteure."
[Emmenlauer, Pro Stadt] „ Prinzipiell gibt es den Konflikt zwischen Zukunftssicherheit einerseits und der Bereitschaft Zwischennutzungen zuzulassen andererseits. Viele Eigentümer wollen Baurecht bekommen, um den Grundstückswert zu steigern, selbst aber nicht unbedingt als Bauherren auftreten. Gibt es einmal einen B-Plan, ist eine Zwischennutzung nur noch schwer möglich, ausser, die Nutzer genießen Bestandsrecht. Bei der Bahn wäre es beispielsweise am besten, wenn nicht mehr für Bahnzwecke benötigte Flächen planfestgestellt blieben, um zeitlich begrenzte Nutzungen zu ermöglichen.“
[von Nell, beos projektentwicklung]„Es muss uns gelingen, diese kulturellen und wirtschaftlichen Bereiche so zu verknüpfen, dass die daraus erwachsenden nachhaltigen Nutzungen zu einer wachsenden Urbanität und Gemeinschaft führen. Die Trennung

von Wirtschaft und Kultur funktioniert nicht. Unsere gesellschaftliche und wirtschaftliche Zukunft basiert auf der Zusammenarbeit dieser Teilbereiche unserer Gesellschaft“.

[Kuhle, Moderator] „Es gibt immer wieder Beispiele von sogenannten business angels, die Patenschaften übernehmen. Bislang gab es dies meist in hochinnovativen Wirtschaftssektoren, jetzt versuchen wir dies auch für das kleine Kulturprojekt anzuwenden. Dies kann auch in Form nicht-monetärer Leistungen geschehen, z. B. durch kostenlose Beratung.“

[Orgis, IBB] „Wenn alle Beteiligten an einem Strang ziehen, gibt es durchaus Möglichkeiten zur Immobilienförderung, wie wir an Beispielen im Zusammenhang mit der Sozialen Stadt gesehen haben.“

[von Nell, beos projektentwicklung] „Es geht um die Verknüpfung von Visionen mit Urbanität und damit auch um Wertschöpfung. Langfristig geht es für den Entwickler darum, eine Immobilie im urbanen Kontext zu schaffen".

Fazit

Vor dem Hintergrund des demographischen und z.T. auch ökonomischen Schrumpfens von Städten können Zwischennutzungen ein Medium sein, um Verkrustungen aufzubrechen. Allerdings sind nicht alle Leerstände über Zwischennutzungen aktivierbar. Bei der Behandlung der Potenziale von Zwischennutzungen (für die Immobilienwirtschaft) muss allerdings den unterschiedlichen Standorten und ihren spezifischen Möglichkeiten Rechnung getragen werden, müssen Zwischennutzer auch über den semi-kulturellen Bereich hinaus in betracht gezogen werden: Gewerbe, Migranten, Obdachlose.

Viele der bislang aufgetretenen Probleme resultieren aus Kommunikationsschwierigkeiten der Stakeholder. Sie blockieren die Implementation von Zwischennutzungen. Das Einrichten von ständigen Plattformen und Foren zwischen allen relevanten Akteuren kann von Beginn an eine Konfliktminimierung zwischen Nutzern, Vermietern und Behörden ermöglichen. Auf diese Art können Netzwerke geschaffen werden, die den Akteuren ihre Rolle im Gesamtprozess vor Augen führen. Eine Reihe von Werkzeugen wurde genannt: One-Stop-Offices, Wirtschaftsförderung, PR/ Internet, Interessensvertretung der Stakeholder, Erstellung von Musterverträgen, Best-Practice-Beispiele aufzeigen, Open-House-Veranstaltungen, Business-Angel-Modelle.

Hauptproblem bei der Kommune ist oft die Dauer von Genehmigungsverfahren, die auf langfristige Nutzungen ausgelegt sind und mit den Zeitbudgets der Zwischennutzer kollidieren. Beispiele aus Städten anderer Länder zeigen, dass die aktive und fördernde Rolle der Kommune von elementarer Bedeutung für gelungene Zwischennutzungsprojekte ist. „Ohne guten Willen geht nichts, mit gutem Willen geht fast alles“ bleibt eine der zentralen Aussagen der Arbeitsgruppe, insbesondere die Vereinfachung und Verkürzung von Genehmigungsverfahren würde der kurzen Dauer der Nutzung Rechnung tragen. Ein guter Wille der Genehmigungsbehörden schließt jedoch Konflikte mit Dritten nicht aus.

Grundstückseigentümer sollten ihre Augen vor Zwischennutzungsoptionen auch dann nicht verschließen, wenn ihr direkter Nutzen einen nicht-monetären Charakter hat. Potenziale wie Imagetransfer eines Grundstücks bergen nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten auch für „vergessene“ Areale. Allerdings müssen durch die Flexibilisierung bestehender Regelungen die Handlungsspielräume für Eigentümer, die im Moment aufgrund von Gesetzen, Haftungsverpflichtungen oder Bankkrediten eingeschränkt sind, auf ein handhabbares Maß erweitert werden.

Zur Steuerung von Zwischennutzungsprozessen bedarf es professioneller Moderatoren, die mögliche Standorte identifizieren, Nutzer akquirieren und bei der Umsetzung ihrer Unternehmungen unterstützen, den Kontakt zwischen Nutzern, Finanziers, Eigentümern und Kommune fördert.

„Zwischennutzungen müssen nicht zwangsläufig verschwinden, wenn sie sich etablieren, können sie für eine nachhaltige urbane Struktur sorgen."

„Wenn Investoren tatsächlich langfristig denken würden, wäre auch genug Zeit um Zwischennutzung einzuplanen."

„Wir versuchen, Gebäude und Areale mit historischer Tiefe möglichst radikal neu zu programmieren: low budget, high culture. Wir arbeiten sozusagen mit der Kombination Freak-Ikea-Penthouse."

„Die Zwischennutzer müssen aufhören zu dilettieren und eine professionelle Einstellung entwickeln."

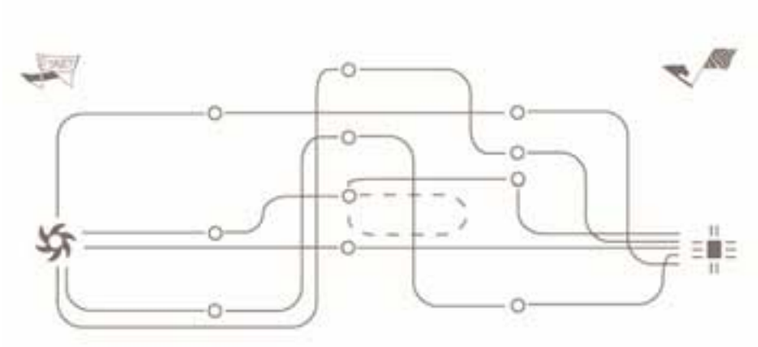
ZwischenPalastNutzung

/Realisierungskonzept einer Zwischennutzung des Palast der Republik, Berlin 2002
studio urban catalyst

Der ehemalige Palast der Republik wurde 1990 nach einem Asbestbefund geschlossen und ab 1997 in einem aufwändigen Asbestbeseitigungsprogramm bis auf die Grundstruktur entkernt. Innerhalb der letzten Jahre hat sich eine zunehmend kontroverser geführte Debatte zur Zukunft dieses Ortes entwickelt. Letztlich konnte sich die Forderung nach Abriss des Palastes und Rekonstruktion der ehemaligen, 1950 abgerissenen, Schlossfassaden politisch durchsetzen und wurde mit einem Bundestagsbeschluss bekräftigt. Der sofortigen Umsetzung stehen jedoch mehrere Hindernisse im Wege. Aus Kostengründen (geschätzte Bausumme: 670 Mio. Euro), inhaltlichen Lücken im Nutzungskonzept, sowie der Auslobung eines erneuten Wettbewerbs usw. ist ein sofortiger Neubau unrealistisch. Auch ein sofortiger Abriss ohne gleichzeitigen Neubau ist aus baukonstruktiven Gründen unmöglich. Somit ergibt sich eine Zeitlücke. Asbestsanierung und Sicherungsarbeiten werden bereits Anfang 2003 zu Ende gehen und der Palast der Republik wird für eine noch unbestimmte Zeit im Zentrum Berlins verbleiben.

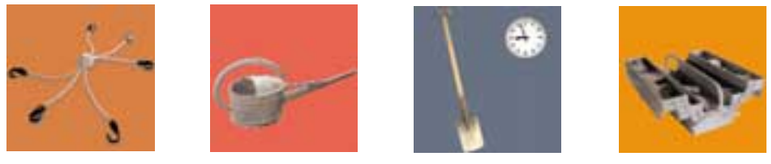
Diese zunächst problematische Situation kann auch als Chance begriffen werden. Im Rahmen des Forschungsprojektes initiierte und koordinierte Studio Urban Catalyst eine Initiative von namhaften Kulturinstitutionen und Künstlern Berlins, die sich für die zeitlich befristete Nutzung des Palastes einsetzt. Einerseits soll so bewusst Abschied genommen werden von einem Gebäude, das wie kein anderes für die DDR-Gesellschaft von zentraler gesellschaftlicher Bedeutung war, und dessen unvermeidbare Asbestsanierung von vielen als symbolischer Akt eines kalten Abrisses angesehen wurde. Andererseits soll eine kritische und innovativ-experimentelle Auseinandersetzung mit der Geschichte und Zukunft des Ortes geführt werden, um Ort und Umfeld kurzfristig zu beleben und auf eine zukünftige Nutzung vorzubereiten.

Im November 2002 wurde das Realisierungskonzept von Studio Urban Catalyst sowie die von interessierten Nutzern (u.a. Staatsoper unter den Linden, Sophiensaele, Deutsches Technikmuseum Berlin, Club WMF usw.) entwickelten Nutzungsideen der Öffentlichkeit vorgestellt und zugleich Verhandlungen mit dem Bund als Eigentümer des Gebäudes über eine Realisierung des Konzeptes aufgenommen.



Lineare Entwicklungskonzepte werden abgelöst von prozessorientierten Strategien, die auf sich ändernde Rahmenbedingungen flexibel reagieren.

Entwicklung mit unterschiedlichen Optionen: Hard- und Softtools als Steuerungsinstrumentarien für nicht vorhersehbare Prozesse



Projektentwicklung als Strategie – softtools initiieren, kontrollieren, verknüpfen

Revaler Viereck

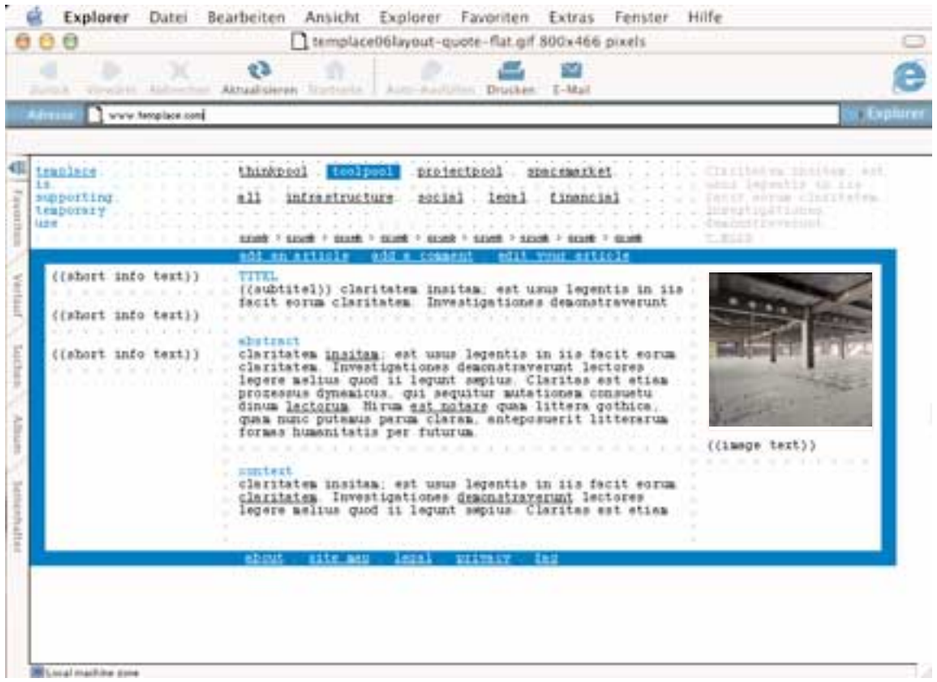
/Städtebauliches Gutachterverfahren 2001
Kees Christiaanse/astoc
mit cet-0 und studio urban catalyst

Auf dem rund 10 ha grossen RAW-Geländes an der Revaler Strasse in Berlin-Friedrichshain wurden noch bis 1994 Eisenbahnwaggongs ausgebessert. Nach einem vorübergehenden Leerstand siedelte sich 1998 mit Unterstützung des Bezirksamtes der RAW Tempel e.V. in drei leerstehenden Gebäuden an mit dem Ziel, über kulturelle Zwischennutzungen das Areal wieder zu vitalisieren und ins öffentliche Bewußtsein zu rücken. Der Verein erhielt zunächst einen Untermietvertrag des Bezirks, der die 6000 Quadratmeter große Teilfläche von der Bahn gemietet hatte. Innerhalb von wenigen Monaten bot der Verein über 30 Projekten aus dem alternativ-kulturellen und sozialen Bereich eine Plattform. Im Mai 2001 schien die Vivico die Zwischennutzung beenden zu wollen: Sie kündigte den Mietvertrag mit dem Bezirksamt, weil auf dem Gelände unsachgemäße Elektroinstallationen vorgenommen worden waren und einige Gebäude auch illegal bewohnt wurden.

Nachdem bereits zuvor erste städtebauliche Planungen wieder verworfen wurden, initiierte die Vivico als Eigentümerin ein kooperatives städtebauliches Gutachterverfahren zur weiteren Entwicklung des RAW-Geländes. Das Planungsverfahren integrierte gleichzeitig eine Bürgerbeteiligung: der Ideenaufruf, ein für das Gutachterverfahren gegründete Initiative, bündelte die Interessen der Anwohner des benachbarten Stadtquartiers.

Aus dem Verfahren ging der Entwurf des Büros Kees Christiaanse/ Astoc mit cet-0 als Sieger hervor, welche unter Beratung von Studio Urban Catalyst eine Entwicklungsstrategie unter Einbeziehung temporärer Nutzungen formuliert hatten. Neben normalen baulichen Maßnahmen sieht der Entwurf eine Reihe von Softtools vor, die als Steuerungsinstrumentarien flexibel auf “weiche” Entwicklungsfaktoren reagieren. Dazu zählen beispielsweise das Recycling bestehender Gebäude, die Züchtung dauerhafter Nutzungen auf Basis von Zwischennutzungen oder auch die Regelung von Zugänglichkeiten.

Zwar soll der Entwurf nun über ein herkömmlichen Bebauungsplan umgesetzt werden, der die Strategieansätze für Zwischennutzungen nicht berücksichtigt, dennoch konnten die Nutzer einen Teilsieg erringen, in dem sie einen dauerhaften Mietvertrag für das größte der vier Gebäude mit dem Eigentümer jüngst abschließen konnten.



templace. com

/Internetsystem zur Unterstützung von temporärer Nutzung von Räumen

M. Griffin, Partner des Urban Catalyst Projektes

Templace.com ist ein Internetsystem, das die temporäre Nutzung von Räumen vereinfacht und zu unterstützt. Hauptziel ist, temporäre Nutzung durch die Veröffentlichung von weitreichenden Informationen und praktischen Hilfen zu erleichtern. Templace.com soll das Online - Zentrum für temporäre Nutzung von Räumen werden.

Templace hat zwei Hauptfunktionen:

1. *SpaceMarket* ist ein Miet- und Management Tool, das Mietern und Vermietern, die an temporärer Nutzung von Räumen interessiert sind, hilft geeignete Räume zu finden oder zu verwalten. Verträge können online verhandelt und abgeschlossen werden. Nutzer können mithilfe der Datenbanken sehr schnell geeignete Räume finden und Angebote online unterbreiten. Vermieter können Ihre Mieteinheiten anbieten, verwalten und Mieter kontaktieren.

2. Eine Reihe von Foren ermöglichen allen Beteiligten oder interessierten Parteien nüztliche Informationsquellen zu temporärer Nutzung zu teilen.
ProjectPool ist eine Kollektion beispielhafter Projekte, die praktische Einsichten in die Möglichkeiten temporärer Nutzungen bieten.
ToolPool ist ein Forum mit dem Ziel, bewährte Techniken, Strukturen und praktische Informationen zu teilen, die für die Umsetzung temporärer Projekte hilfreich sind.
ThinkPool ist eine Quelle von Ideen und eine Sammlung professionellen Wissens zu temporären Nutzungen.

Durch die Foren können Interessenten ihre Erfahrungen mit spezifischen Informationsquellen weitergeben. Hierdurch können zukünftige Nutzer von templace.com direkt von der Erfahrung des Informanten profitieren. Dieser Erfahrungsaustausch macht Informationen nutzbarer, und die Bandbreite der Anwendungsmöglichkeiten läßt sich genauer definieren.