

# Stadtentwicklung ohne Städtebau

Klaus Overmeyer

## Inselurbanismus

Innerhalb der letzten Jahrzehnte hat der post-industrielle Strukturwandel zu einem radikalen Stadtumbau in vielen europäischen Metropolen geführt. Stadtplanung wurde zunehmend durch Investoren beeinflusst. Räumlich und ökonomisch entstand so ein ‚Inselurbanismus‘: investitionsrelevante Standorte werden als ‚Projekte‘ mit hoher Dynamik und Kapitaleinsatz geplant, die dazwischen liegenden Territorien und weniger attraktive Lagen verschwinden dagegen aus dem Bewusstsein von Projektentwicklern und der traditionellen Stadtplanung, die zwar nach wie vor gesamtstädtische Planungskonzepte favorisiert, mit deren Umsetzung jedoch an den Mechanismen der Finanz- und Wirtschaftsmärkte scheitert. Damit entsteht ein neuer Gegensatz zwischen implantierten Enklaven ohne lokale Vernetzung, in denen alles bis hin zum letzten perfiden Detail geplant ist, und städtischen Arealen, die zunehmend sich selbst überlassen bleiben.

Berlin repräsentiert diese Entwicklung wie fast keine andere europäische Metropole.

Selbst nach der baulichen Euphorie der 90er Jahre, die sich in zahlreichen neuen innerstädtischen Quartieren widerspiegelt, zeichnet sich Berlin heute noch immer durch zahlreiche Brachflächen und Lücken im Stadtgewebe aus.

Oftmals verfügen diese durch ihre zentrale Lage sowie eine gute infrastrukturelle Anbindung über hohe Entwicklungspotenziale, die jedoch nur schwer aktiviert werden können. So weist beispielsweise das Baulückenmanagement der Senatsverwaltung derzeit ungenutzte, bebaubare Flächen von über 150 ha an mehr als 830 Standorten in Berlins innerstädtischen Bezirken aus. Hinzu kommen weitere Entwicklungsflächen privater und kommunaler Bestandhalter, die durch Deindustrialisierung, Aufgabe von Infrastrukturen oder Schließung öffentlicher Einrichtungen als Brachen das Stadtbild prägen. Zwar liegen für viele Teilgebiete konkrete städtebauliche Konzepte und vereinzelt sogar Bebauungspläne vor, deren Umsetzung ist jedoch ungewiss. Darüber hinaus stehen zusätzliche 1,5 Mio. m<sup>2</sup> neu erstellte Bürofläche in Berlin leer, die derzeit nicht durch den Immobilienmarkt absorbiert werden.

Durch die angespannte Haushaltslage der Stadt können selbst klassische öffentliche Räume wie Parkanlagen oder Stadtplätze nur noch bedingt unterhalten, geschweige denn neu geplant oder gestaltet werden. Es zeichnet sich immer deutlicher ab, dass der öffentliche Raum nicht mehr ausschließlich von der Kommune zur Verfügung gestellt und vom Bürger konsumiert werden kann. Traditionelle Investorenmodelle, aber auch die herkömmliche Stadtplanung stoßen damit an ihre Grenzen, da sie auf eine baulich wachsende

Stadt ausgelegt wurden, nicht aber für den Umgang mit freien Flächenpotenzialen bei stagnierender oder gar rückgängiger wirtschaftlicher Entwicklung.

## Raumpioniere Berlin

Zunehmend wird deshalb in letzter Zeit der Ruf nach Lösungen laut, von denen auch bei geringer Investitionsbereitschaft Impulse für die Stadtentwicklung ausgehen können. Gerade die Vielzahl an unfertigen, provisorischen Räumen in Berlin bilden einen fruchtbaren Nährboden für vielseitige, meist spontan und ungeplant

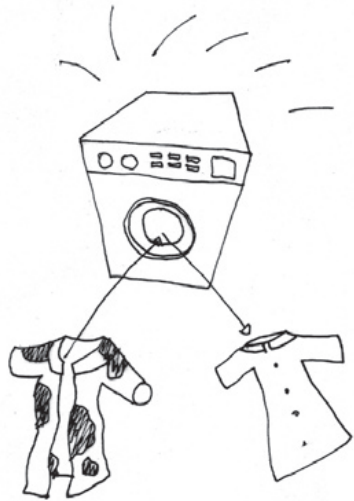


aufkeimende temporäre Nutzungen. Zu den Raumpionieren der urbanen Nischen gehören u.a. die Clubszene, Migrantenkulturen, Mikroökonomien, kulturelle und soziale Initiativen und neue Formen von Freizeit- und Eventak-

tivitäten. Für sie stellen die Zwischenräume überschaubare Laboratorien dar, in denen eigene Ideen ausprobiert werden können, aber auch scheitern dürfen. Die temporären Nutzer eignen sich städtische Orte, die zwischenzeitlich aus dem herkömmlichen Verwertungsprozess herausfallen, mit minimalen Mitteln an, nutzen vorhandene Ressourcen und revitalisieren sie durch den Aufbau eigener Netzwerke. 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. Durch eigenes Engagement, non-monetäre Austauschprozesse und hohe Kreativität entstehen neue Ökonomien, kulturelle Innovation und eine programmatische Vielfalt urbanen Lebens, die nicht länger ausschließlich von einer rein formal-ästhetischen Gestaltung öffentlicher Räume abhängig ist und ein breites Spektrum von Urbaniten aktiv an der Gestaltung von Stadt beteiligt.

Stadtentwicklung mit Zwischennutzungen  
 Zwischennutzer sind damit maßgeblich daran beteiligt, Areale für das städtische Leben zurückzugewinnen, an denen die klassische Stadtplanung seit langem gescheitert ist. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Anziehungskraft des „Neuen Berlin“ weniger durch bauliche Programme, als vielmehr durch eine

vitale subkulturelle Szene generiert wurde, die sich gerade in provisorischen und ökonomisch nicht verwertbaren Räumen entfalten konnte. Stadtentwicklung mit Zwischennutzungen heißt



deshalb in erster Linie, sich auf eigene Stärken zu besinnen und eine neue Idee von Stadt und Städtebau zu entwickeln. Erfolgreiche Zwischennutzungen zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Funktionsmischung aus, die im Laufe des Entwicklungsprozesses entsteht. Sukzessive bilden sich Netzwerke und Mikrogemeinschaften heraus, die in vielen Fällen eigene Organisationsstrukturen aufbauen, unter einem gemeinsamen Label nach außen auftreten, Events veranstalten und sogar als Verhandlungspartner gegenüber Eigentümern auftreten. Ermöglicht werden diese Projekte vorrangig dann, wenn Räume umsonst oder nur zu Betriebskosten genutzt

werden können. Gleichwohl ersticken viele Zwischennutzungsprojekte bereits im Keim oder Grundstücke bleiben dauerhaft leer, weil sie den Rentabilitätsvorstellungen der Eigentümer nicht entsprechen, zu hohe Investitionen notwendig sind, um Genehmigungen für die Zwischennutzung zu erlangen, oder weil die bestehende Bausubstanz schon zu marode für eine Wiedernutzung ist.

Die meisten Bestandhalter und Kommunen haben als Eigentümer, Vermieter oder genehmigende Behörden in ihrem Tagesgeschäft immer wieder mit Zwischennutzungen zu tun. Die wenigsten von ihnen verfolgen bisher jedoch eine aktive Strategie. Zwischennutzungen haben oftmals den Status einer temporären Notlösung, die helfen soll, schlechte Zeiten zu überbrücken. Es fehlt an konkreten Handlungsmodellen, wie sie in die heutige Stadtentwicklung, die zunehmend von polarisierenden Kräften und einer Dynamisierung von Nutzungen, Lebensweisen und Ökonomien geprägt ist, eingebettet werden können. Weniger geht es dabei um die Formalisierung und (Voraus-) Planung informeller Aktivitäten, als vielmehr um die Förderung von Möglichkeitsräumen und Rahmenbedingungen, in denen sich das Potenzial temporärer Nutzungen entfalten kann. Gerade für Kommunen ist damit ein Prioritätenwechsel verbunden. Als „Ermöglicher“ beharren sie nicht länger auf der Durchsetzung ihrer vermeintlichen Planungs- und Gestaltungshoheit, sondern versuchen, Partner für die Aktivierung ungenutzter Flächenressourcen zu gewinnen. Dem Bürger kommt dadurch eine neue Rolle zu: Er mutiert vom Stadtkonsumenten zum Stadtproduzenten und gewinnt an Möglichkeiten, eigene Ideen in sei-

nem unmittelbaren Lebensumfeld umzusetzen.

**Was ist zu tun?**

Auf den ersten Blick stellt die Planung von Zwischennutzungen einen Widerspruch dar: Lässt sich das Ungeplante überhaupt planen? Was können Planer von Prozessen lernen, die sich ungeplant vollziehen und deren Spontaneität ihr wesentliches Merkmal ist? Und welche Rolle können sie hierbei einnehmen? Wie lässt sich das Potenzial von Zwischennutzungen gezielt für die Stadtentwicklung einsetzen? Die bisherigen Instrumentarien und Werkzeuge der Stadtplanung geben auf diese Fragen sicherlich keine bzw. ungenügende Antwort. Die folgenden Modelle demonstrieren beispielhaft mögliche Handlungsansätze, die von Kommunen, Flächeneigentümern und Zwischennutzungsagenten bisher erprobt wurden:

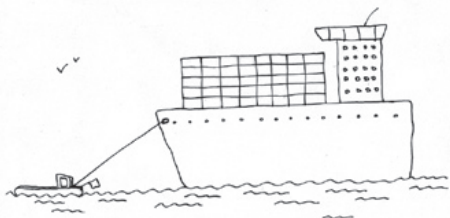
Gezielte Ansiedlung von Zwischennutzungen  
 Ein Amsterdamer Beispiel zeigt, dass es bemerkenswerte Ansätze für eine gesteuerte Instrumentalisierung von Zwischennutzungen als Initiatoren langfristiger städtebaulicher Entwicklungsprojekte gibt. Als Planungsbehörde und Bodeneigentümerin erprobte die Stadtverwaltung von Amsterdam Nord ein neuartiges Entwicklungskonzept für ein 8,6 ha großes Werftgelände, dessen Kern die temporäre Ansiedlung kultureller Nutzer ist. Als Pioniere und Kristallisationskern für etablierte Nutzungen sollen diese Nutzer helfen, das Gebiet im öffentlichen Bewusstsein bekannt zu machen und mittelfristig eine lebendige Nutzungsmischung im neuen Stadtteil sicherzustellen. Hierfür wurden eine 20.000 qm große Halle einer ehemaligen Schiffs-

werft einschließlich der dazugehörigen Freiflächen zur Verfügung gestellt. Um ein geeignete Trägerorganisation für die temporäre Nutzung der Flächen zu finden, wurde Anfang 2000 ein Wettbewerb ausgelobt. Dieser wurde mit einem ausgefeilten Nutzungskonzept von der Gruppe Kinetisch Noord gewonnen, eine zu diesem Zweck gegründete Initiative aus der ehemaligen Besetzerszene Amsterdams. Kinetisch Noord organisiert zur Zeit die Umsetzung einer organisch wachsenden Indoor-Stadt mit über hundert Akteuren unterschiedlichster Couleur vor: Theater, Kleinbetriebe, Handwerker, Künstler, Händler, Existenzgründer, Schiffsbauer, Recyclingfirmen realisieren eigene Projekte in Clustern aus mobilen Elementen unter dem Dach der Werfthalle. Zur Herrichtung der Halle stellt die Kommune insgesamt ca. 7,5 Millionen Euro zur Verfügung, die Nutzer erhalten einen 10-jährigen Nutzungsvertrag bei einer Miete von 1 Euro/ qm. Das Projekt bildet die Keimzelle für die Entwicklung eines etwa 2 Quadratkilometer großen Stadtteils, in dem in den nächsten Jahren über 3 Mill. Qm Geschoßfläche entstehen sollen.

**Kommunale Koordinierungsstelle für Zwischennutzungen**

Als eine der ersten Kommunen in Deutschland hat der Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf im vergangenen Jahr eine Koordinierungsstelle für Zwischennutzungen eingerichtet. Hintergrund ist vor allem der zunehmende Leerstand an öffentlichen Infrastrukturen, die immense Flächenpotenziale freisetzen, dauerhaft ungenutzt bleiben und hohe Folgekosten hinsichtlich der Unterhaltung zur Folge haben. Die Koordinierungsstelle soll sich als Anlaufpunkt für

potenzielle Zwischennutzer etablieren. Wider Erwarten ist das Interesse von Zwischennutzern in der Großwohnsiedlung enorm. Zwar trifft man nicht, wie in den innerstädtischen „Szenevierteln“ auf eine Vielzahl subkultureller Nutzungen - die Bandbreite reicht jedoch von selbst organisierten Kaufhäusern über Ponywiesen,



Imbisskulturen, Selbsthilfewerkstätten und Hundesalons bis hin zur Ateliernutzung von Ladenlokalen. Die Koordinierungsstelle ermöglicht und beschleunigt die Umsetzung von Zwischennutzungen, in dem aufwendige Recherchen, die üblicherweise auf jeden Zwischennutzer zukommen, entfallen. Sie übernimmt die Rolle eines Lotsen, der Interessenten auf Basis ihres Nutzungsprofils aus dem kommunalen Liegenschaftskataster geeignete Flächen anbietet und unbürokratische Hilfe bei Genehmigungsfragen leistet.

### Einrichtung eines Zwischennutzungsfonds

Seit Jahren betreibt die Stadt Amsterdam einen Brutplatzfonds, mit dem kulturelle Projekte wie Kinetisch Noord, aber auch einzelne Künstler gefördert werden, um auch bei wirtschaftlichem Boom kreatives Potential in der Stadt halten zu können. In Berlin, wo öffentliche Gelder immer knapper werden, diskutiert man hingegen die Einrichtung eines berlinweiten Zwischennut-

zungsfonds. Die Idee basiert darauf, ungenutzte private und öffentliche Flächen, die kurz- bis mittelfristig keine Entwicklungsperspektive haben, temporär in einen Flächenpool einzuspeisen und gezielt Zwischennutzungen zuzuführen. Der Fonds integriert darüber hinaus einen Nutzungspool, bei dem sich interessierte Zwischennutzer registrieren lassen können. Die Verknüpfung von überschüssigen Räumen und vorhandenen Nutzungspotenzialen soll über eine koordinierende Agentur realisiert werden, die zwischen registrierten Nutzer und Flächeneigentümern vermittelt, Nutzerakquise betreibt, mit bestehenden Netzwerken kooperiert, Finanzierungsberatung anbietet und selbst für größere städtebauliche Areale Entwicklungsstrategien unter Einbezug von Zwischennutzungskonzepten erstellt. Der Zwischennutzungsfonds ist nicht als Lückenbüsser konzipiert, sondern als Katalysator und innovative Möglichkeit, vorhandene Ressourcen und Nutzungspotenziale als Basis für eine langfristige Stadtentwicklung zu nutzen. Bisher mangelt es jedoch an einer Initiative zur Aktivierung des Zwischennutzungsfonds.

### Kooperation mit Agenten

Die Stadt Wien zeichnet sich durch einen Mangel an öffentlich Freiflächen aus. Durch Programme wie „Einfach-Mehrfach“ ist es der Stadt gelungen, vorhandene temporär verfügbare Flächenressourcen auch für kapitalschwache Akteure zu erschließen. Ausschlag gebend dafür war in Wien eine enge Kooperation zwischen Kommune und „key-agents“ (Schlüsselfiguren). Als Schlüsselfiguren entstammen die Agenten meist selbst dem Milieu aus Nutzungsinitiativen, selbst organisierten Projekten und informel-

len Netzwerken. Verwurzelt in den Trends und Bedürfnissen unterschiedlicher lokaler Szenen haben einige von ihnen eigene Agenturen gegründet und bieten etablierten Auftraggebern ihr Know-how für die Stadtentwicklung mit Zwischennutzungen an. Ihr Leistungsspektrum reicht von moderierten Nutzerforen, über die Einrichtung projektspezifischer Ideenbörsen und Beratung bei Konflikten zwischen Eigentümer und Zwischennutzern bis hin zu „All-inclusive-Paketen“, bei denen für ein gesamtes, leer stehendes Gebäude Nutzungsprojekte gefunden und koordiniert, Förderungen beantragt und ein Businessplan erstellt werden. Bislang gelingt es den Zwischennutzungsagenten nur in wenigen Städten, sich dauerhaft zu etablieren, da weder Grundeigentümer noch Zwischennutzer bereit sind, ihre Dienstleistung entsprechend zu honorieren.

Die vorgestellten Modelle zeigen nur einige mögliche Ansätze auf, wie sich das Potenzial von Zwischennutzungen für die Stadtentwicklung intensiver nutzen lässt. Gelingt es, die unfertigen, vernachlässigten, offenen Räume zwischen den prosperierenden Stadtinseln als Nährboden für einen neuen Urbanismus zu entdecken, werden die Städte an Vitalität und Anziehungskraft gewinnen. Nutzen wir die Krise als Chance.