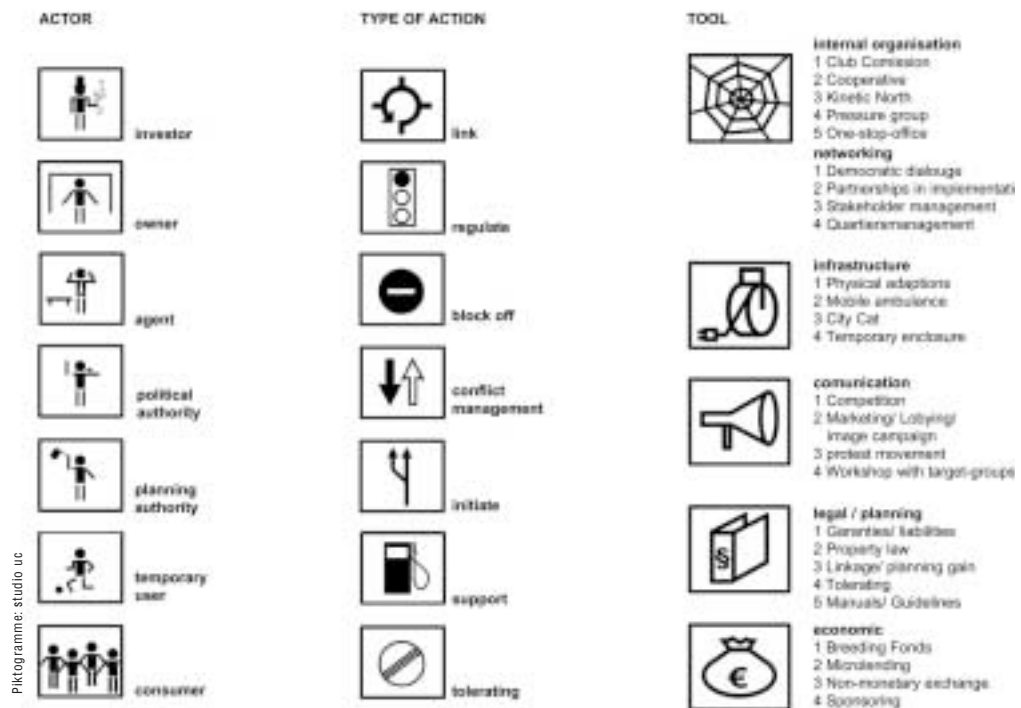


Brache als Motor des Urbanen

Das EU-Forschungsprojekt „Urban Catalyst“ an der TU Berlin beweist, dass zur Gestaltung öffentlicher Räume ein neues Planungsverständnis entstehen muss. Minimalinterventionen, strategische Planungskonzepte und Moderation werden das Arbeitsfeld bestimmen.



Seit April 2001 läuft das Forschungsvorhaben „Urban Catalyst“ an der TU Berlin über die Nutzung von Leerräumen in der Stadt. Auf Basis von Analysen entstand eine Reihe von Instrumentarien (tools).

Holger Lauinger

In Zeiten wirtschaftlicher Prosperität wirken innerstädtische Brachflächen auf die offizielle Planung wie in den Stadtraum inkorporierte Provokationen. Doch die ökonomischen Vorzeichen haben sich geändert, insbesondere in Berlin. Historisch bedingt war Berlin schon immer reich an diesen „Nicht-Orten“. Sie ließen die Stadt in der Konkurrenz der Kommunen wie der Metropolen als arm erscheinen. Dass gerade diese Leerstellen heute als Motoren einer nachhaltigen Urbanität wirken können, ist eine These des EU-Forschungsprojektes „Urban Catalyst“ (studio uc), das seit April 2001 an der TU Berlin läuft. Gemeinsam mit dem Architekten Philipp Oswald (Berlin) entwickelte der Landschaftsarchitekt Klaus Overmeyer (cet-0, Berlin) die Idee für „Urban Catalyst“. Als Project Direc-

tor konnte der niederländische Architekt Kees Christiaanse, Professor für Städtebau an der TU Berlin, gewonnen werden. Internationalen Stellenwert und ein Budget von 1,5 Millionen Euro erhielt das Projekt durch das 5. Rahmenprogramm der EU „City of Tomorrow“. Analysen gemeinsam mit Partnern in Amsterdam, Helsinki, Neapel und Wien bildeten die Grundlage für die Entwicklung von Instrumentarien (tools) zur Stimulierung von Zwischennutzungen auf Residualflächen (siehe auch *Garten + Landschaft* 3/2002). Das erste prominente Produkt der neuen Planungsphilosophie wurde der Entwurf für das RAW-Gelände am Revaler Viereck im Berliner Forschungsgebiet östlich der Spree (siehe *Garten + Landschaft* 6/2002). Christiaanse und Overmeyer präsentierten für das

heterogene Gelände des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) ein mehrstufiges, an ökonomischen Entwicklungen orientiertes Bebauungskonzept. Mit einem Planungsinstrumentarium, das sowohl bereits zu Baubeginn fixierte Parameter als auch flexible, über einen langen Entwicklungszeitraum anpassbare Parameter enthält, wurde der Versuch unternommen, Raum für die Interessen des Eigentümers und der aktuellen Nutzer zu schaffen.

Verhandlungen mit Investoren

Bisher gestaltete sich der Entwicklungsansatz in den Verhandlungen zwischen der Immobiliengesellschaft Vivico und dem Kulturverein RAW Tempel nicht einfach. Aber ein kürzlich in der Presse publiziertes Interesse des Musiksenders MTV am kulturell ge-

prägen Image des Ortes könnte einen schnellen Konsens bewirken.

Overmeyer bestätigt aus den Erfahrungen mehrerer Gutachten, dass nicht jedes Areal per se durch kulturelles Kapital in eine attraktive, renditefähige Adresse transformierbar ist. Individuelle Eigenschaften der vorhandenen Bausubstanz, infrastrukturelle Gegebenheiten und der Nutzungsdruck auf die Flächen bestimmen ebenso wie die unterschiedlichen Zwischennutzer und Eigentümer die Erfolgsaussichten.

Als kaum umsetzbar erwiesen sich Revitalisierungsansätze für ein ehemaliges Bewegungskraftwerk an der Rüdersdorfer Straße. Das Potenzial der vorhandenen Flächen und die noch fehlende Nutzung entsprachen nicht dem ökonomischen Verwertungsdruck, der auf der Fläche lastet. Die Investitionen in eine verkehrs- und infrastrukturelle Sicherstellung der Bausubstanz erschienen in Gesprächen sowohl dem Eigner als auch den möglichen Zwischennutzern zu hoch. Bessere Perspektiven sieht Overmeyer für das offene Gelände des Wriezener Bahnhofs in Berlin, das sich entlang der Stadtkante Friedrichshains zwischen der Warschauer Brücke und Hauptbahnhof erstreckt. Das Areal befindet sich im Besitz der DBImm, einer Immobiliengesellschaft der Deutschen Bahn. Auf der Brache stehen keine Gebäude, sie ist geprägt durch eine „Verlandschaftlichung“ ehemaliger Rangiergleise. Zentral gelegen, in direkter

Nachbarschaft zum Planungsgebiet der Anschutz-Gruppe am Hauptbahnhof, kann das Areal noch nicht immobilienwirtschaftlich entwickelt werden, aber durch kulturelle Inszenierung öffentliches und marktwirtschaftliches Interesse gerieren.

Das studio uc entwickelte für die DBImm ein Event-Konzept namens „Cargo-Camp“. Mit ausrangierten Waggons, relativ geringen Investitionen in Sicherstellung der Anlage, in Zäune und in Gagen für Künstler kann sich ein solches terrain vague zu einem Ort für Kultur-Märkte, Konzerte und informelle Nutzungen wandeln.

Best practise: Amsterdam

Wie Kommunen im Umgang mit ihren Branchen eine aktive Rolle einnehmen können, verdeutlichen die Ergebnisse der Partner in Amsterdam. Jaap Draaisma vom Büro De Verandering findet für die Situation vieler Metropolen deutliche Worte: „Wenn eine Stadt von außen keine Unternehmen mehr anzieht, dann muss das ökonomische Wachstum von innen kommen: von eigenen Unternehmungen, Kollektiven, Initiativen und Talenten.“ Aus kalkulierten Gründen initiierte im Jahr 2001 das Ministerium für Wohnungsbau und Raumordnung der Niederlande das Programm „Creative Steden“. Mit so genannten „Brutplatzfonds“ ermöglichen niederländische Städte kulturellen und besonderen start-up-Initiativen für eine auf zehn Jahre

befristete Selektionszeit sehr preiswerte Mietangebote auf ehemaligen Industriearealen. Diese kreativen Brutplätze werden aus Geldern der National Lottery, aus EU-Töpfen, aus der Nationalen Innovationssubvention und aus sozio-kulturellen Fonds von Konzernen finanziert. Draaisma betreut unter anderem die NDSM-Schiffswerft im Bezirk Amsterdam-Nord. 1999 wurde für das Areal ein Wettbewerb ausgeschrieben, an dem 25 Künstlerkollektive teilnahmen. Heute besitzt die Stadt eine Kulturwerft. Bootsbauer, Bildhauer, kulturelle Kleinbetriebe, Theatergruppen, Ateliers und Skater nutzen die organisierte Nische zu einem Mietpreis von 23 bis 25 Euro pro Quadratmeter und Jahr.

Für ähnliche Projekte in Berlin sieht Draaisma Möglichkeiten. Die Stadt besitzt ein großes Angebot an preiswerten, zugänglichen Räumen und viele kulturell aktive Menschen.

Die Zwischenpalastnutzung

Das Projekt Urban Catalyst ist sich während seiner Arbeit der Bedeutung eines bundesweit in den Medien kommunizierbaren Fallbeispiels bewusst geworden. Eine zu Beginn des Projektes noch nicht erahnte Möglichkeit bot sich nach Beendigung der Berliner Schlossdebatte in der Organisation einer dreijährigen Zwischennutzung des leerstehenden, asbestsanieren Palastes der Republik. Für verantwortliche Behörden des Bundes und politische



Die brachgefallenen Amsterdamer Hafengebiete nördlich des Flusses IJ bieten Potenzial für eine künftige Stadtentwicklung. Als Bodeneigentümerin verfolgt die Stadt Amsterdam ein neuartiges Konzept, das temporäre Nutzungen als ersten Schritt vorsieht, um das Gebiet in das Bewusstsein der Öffentlichkeit zu rücken und eine Nutzungsmischung im neuen Stadtteil sicherstellen. In eine 20 000 Quadratmeter große Halle der ehemaligen NDSM-Schiffswerft haben sich unter anderem Theatergruppen, Kleinbetriebe und Künstler eingemietet.

Auf dem Gelände des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks in Berlin etablierte sich eine alternative kulturelle Szene. Obwohl dies zunächst nicht im Sinne der Eigentümer war, die das Gelände vermarkten wollten, scheint ein Konsens in Sicht zu sein: Ein potenzieller Investor legt Wert auf das kulturell geprägte Image des Ortes.



Fürsprecher des Berliner Senats wurden eine Machbarkeitsstudie und ein Nutzungskonzept erstellt. Die verifizierten Kosten einer verkehrlichen Grundsicherung für Besucher und die anstehenden Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen wurden mit 1,2 Millionen Euro veranschlagt. Der Bund als Eigentümer hat seine Bereitschaft geäußert, das Gebäude zu öffnen – vorausgesetzt die Bespielung erfolgt befristet und ohne Kosten für den Staat. Die Realisierungsmöglichkeit für ein urbanes Labora-

torium an prominenter Stelle besteht. Das starke positive Echo, das im November 2002 die Ausstellung „Zwischenpalastnutzung“ hervorbrachte, hat das vorliegende Nutzungskonzept bestätigt. Unter anderem möchten bekannte Kulturinstitutionen wie die Staatsoper Unter den Linden, die sophiensaele, das Deutsche Technikmuseum und der Club WMF in die Räume einziehen. Erste Gespräche mit der Firma Nike als möglichem Sponsor wurden geführt. Anfang dieses Jahres soll in Verhandlung-

gen mit dem Bund ein professionelles Betreiberkonzept erstellt werden.

Notwendige Instrumentarien

Zeitgleich zur Ausstellung „Zwischenpalastnutzung“ fand im nahen Staatsratgebäude ein Workshop mit Vertretern der Immobilienwirtschaft statt. Aus Erfahrungen mit der Komplexität der zu klärenden Sachfragen in konkreten Verhandlungssituationen wurde die Diskussion mit Vertretern der Kommune, Zwischennutzern und

Der innenstadtnahe Wriezener Bahnhof in Berlin könnte sich von einem terrain vague zu einem Ort für informelle Nutzungen wandeln.



Holger Lauring (2)

Investoren gesucht. Die These, dass Zwischennutzer wie „Trüffelschweine den Weg zu fertilem Grund“ weisen können, wurde kontrovers diskutiert.

Unwägbarkeiten der Zwischennutzungen

Professor Rolf Kyrein (agenda4-eCommunity) bekräftigte die Notwendigkeit von ausstrahlenden Paradebeispielen in Deutschland. Noch seien aus Perspektive der Immobilienwirtschaft zu viele ökonomische Unwägbarkeiten und zu geringe Erfahrungen mit positiven Umsetzungen von Zwischennutzungen vorhanden. Ein kaum zu durchdringendes Dickicht an legislativen Vorgaben erschwere ein Zusammenbringen der unterschiedlichen Interessenslagen. So blieben oftmals die kurzfristigen Anliegen der Zwischennutzer und die auf langfristige Rentabilität berechneten Verfahrensweisen der Immobilienwirtschaft unvereinbar.

Beispiele professionellen Stakeholder-Managements aus Projekten in den Niederlanden wurden als mögliches Modell betrachtet. Vertraglich fixierte Absprachen zwischen allen Projektbeteiligten (stakeholder) und die Aufteilung eines Objektes in unterschiedliche Mietpreislagen können die Aufnahme von Zwischennutzern als Inkubatoren für gewünschte kulturelle und wirtschaftliche Synergieeffekte ermöglichen. In den Fokus interdisziplinärer Betrachtungen wurde das Instrument des städtebau-

lichen Vertrages genommen. Alle Beteiligten sahen in diesem Instrument die Möglichkeit von juristischen Festlegungen zwischen den beteiligten Stakeholdern. Hilmar von Lojewski, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, mutmaßte unter der rot-roten Koalition des Senats ein erhöhtes Interesse an solchen Lösungsansätzen. Gleichwohl wies er darauf hin, dass der Berliner Finanzhaushalt es nicht ermögliche, finanzielle Lücken in Vertragswerken zu überbrücken. Dennoch könne die Kommune eine aktive Rolle in Beratung und Moderation der Verhandlungen einnehmen.

Overmeyer weiß aus internationalen Vergleichen von weiteren Handlungsoptionen einzelner Kommunen zu berichten, die Nutzungen initiieren können. In den Niederlanden werden Eigentümer nach dem Zeitraum eines Jahres verpflichtet, leerstehende Gebäude zugänglich zu machen. In den USA werden mittels eines Bonusystems Anreize gegeben. Zudem können Kommunen den Leerstand eigener Immobilien in Informationsbörsen bekannt geben. Das Büro *deadline*, ein Projektpartner aus London, erarbeitet aktuell eine Internetplattform (*template.com*), die eine solche Möglichkeit bieten soll.

Neues Planungsverständnis

Veränderungsbedarf sieht das *studio uc* auch beim konventionellen Planungsverständnis. Wie „Kapitäne auf Supertankern,

die auf dem Müggelsee auf Grund gelaufen sind“ verhalten sich viele Planer nach Meinung von Overmeyer in der gegenwärtigen Situation. Es gehe nicht mehr in erster Linie um die Umsetzung baulicher Maßnahmen nach HOAI. In Zukunft werden Minimalinterventionen, strategische Planungskonzepte, Moderation und das Erstellen von Businessplänen für Zwischennutzer das Arbeitsfeld der heranwachsenden Planergeneration bestimmen. Auch über eine Änderung in der Baugesetzgebung für ein zeitlich befristetes Baurecht sollte nachgedacht werden. Zu viele Branchen entstehen durch festgelegte Planungsziele, die bei Veränderungen der Rahmenbedingungen nicht realisiert werden können.

Fortführung des Projektes angestrebt

Das ansteigende und zunehmend konstruktiv-kooperative Interesse an den Arbeiten des *studio uc* ist Indiz dafür, dass wichtige Fragen gestellt und richtige Anreize gegeben wurden. Ob alle Zielsetzungen glücken, jedes entwickelte Instrumentarium praktikabel ist, wird sich erst noch beweisen. Das Thema und die Aufgaben werden angesichts zu erwartender Entwicklungen in den Städten weiter an Brisanz gewinnen. Der Gedanke an eine Fortführung des Projektes über dessen offizielles Ende im März 2003 hinaus wird notwendig. ■



StadtBild

Im November sorgte eine Ausstellung zur Zwischennutzung des Palastes der Republik in Berlin für Aufsehen. Nun bietet sich die Möglichkeit, das Gebäude für einen befristeten Zeitraum zu nutzen. Unter anderem zeigt die Staatsoper Unter den Linden Interesse.