

Lückenlösungen - Zwischennutzungen im Stadtumbau

Angesichts einer steigenden Anzahl von Abriss- und Brachflächen sowie leerstehenden Gebäuden, für deren langfristige Entwicklung sich keine Investoren mehr finden lassen, gewinnt das Thema zwischengenutzter Flächen - aber auch Gebäude - für die Stadtentwicklung an Bedeutung. In Ostdeutschland bekommt das Thema durch fortgeschrittene Deindustrialisierung und im Rahmen des Stadtumbaus besondere Relevanz. Bislang gibt es jedoch nur wenige ostdeutsche Städte, die Zwischennutzungen in ihre Planungspraxis mit aufgenommen haben.

Dass die Veranstaltung des SRL- Arbeitskreises Stadtumbau am 24. Januar 2004 zum o.g. Thema sehr gut besucht war, zeigt, wie groß das Interesse an Zwischennutzungen sowohl von Planer- sowie von kommunaler Seite ist. In der Veranstaltung wurden aktuelle Projekte temporärer Freiraumnutzungen und die Zwischennutzung eines Gebäudes vorgestellt.

Beispiele temporärer Freiraumnutzungen in der Schweiz und Österreich

In einer Darstellung aktueller Projektansätze zur temporären Nutzung von Stadtbrachen im Rahmen ihres Dissertationsprojektes gab Doris Gstach von der Universität Kassel anhand von Beispielen einen kurzen Überblick über zentrale Aspekte von Zwischennutzungen.

Gelungenes Beispiel für eine Zwischen- oder Weiternutzung in großem Stil ist das Baseler Areal eines ehemaligen Güterbahnhofs, auf dem seit 2000 eine Mischung verschiedenster künstlerischer und kultureller Aktivitäten stattfindet, die sich in einem Prozess der ständigen Weiterentwicklung befinden. Treibende Kraft für das Projekt ist ein eigens dafür gegründeter Verein, der das Projekt von Anfang an mit intensiver PR-Arbeit begleitet. Das „nt / Areal Basel“ (non territorial) hat sich mittlerweile zu einer festen Adresse des kulturellen Lebens in Basel entwickelt. (Weitere Informationen unter www.arenal.org)

Ein anderes Beispiel ist die Stadt Wien, die bereits im Jahr 1998 aufgrund des hohen Bedarfs an nutzbaren Freiflächen im dichten Stadtgebiet eine Koordinationsstelle für Mehrfachnutzungen in der Stadtverwaltung eingerichtet hat. Deren Ziel ist es, die Akteure möglichst professionell bei der Organisation und Durchführung von Zwischennutzungen zu unterstützen.

Als Eckpunkte des Erfolgs untersuchter Beispiele von Zwischennutzungen werden von Doris Gstach vor allem persönliches Engagement und Durchhaltevermögen sowohl auf Seiten der Initiatoren als auch auf Seiten der Stadtverwaltung, professionelle Erfahrung bei der Initiierung von Zwischennutzungen, die Initiierung von Nutzungsmischungen (bei Großprojekten) und intensive PR-Arbeit genannt.

Leipziger Beispiel

Etwas anders stellt sich die Situation in ostdeutschen Städten dar, was anhand des Leipziger Beispiels deutlich wurde - vorgestellt von Hans-Georg Fieseler vom Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Leipziger Stadtverwaltung und Undine Giesecke vom Planungsbüro Becker, Gieseke, Mohren, Richard, Berlin-Leipzig.

Wie die meisten ostdeutschen Städte hat Leipzig einen hohen Anteil seiner Bevölkerung aufgrund von Abwanderungen verloren. Obwohl heute drei Viertel der baulichen Substanz saniert sind, stehen noch immer 60.000 Wohnungen leer. Die Stadt beziffert die Anzahl der Baulücken und Brachflächen im Stadtgebiet insgesamt auf etwa 1.000, wovon die meisten Flächen in Privateigentum sind.

Genau diese Flächen werden von der Stadtentwicklung ins Visier genommen: In der Stadtumbaustrategie „Mehr Grün, weniger Dichte, mehr Individualität“ steht die Verbesserung des Wohnumfeldes durch nutzbare Grünflächen an erster Stelle, somit sind Zwischennutzungen in Form von temporär befristeten Begrünungen mittlerweile wichtige Bausteine für die gesamtstädtische Entwicklung der Stadt.

Gestattungsvereinbarung

Als eines der Kerninstrumente für den Stadtumbau in Leipzig ist nach Angaben von Hans-Georg Fieseler die Gestattungsvereinbarung geworden. Ziel dieser Vereinbarung zwischen Stadt und Grundstückseigentümer ist es, ungenutzte und brachliegende Grundstücke, bei denen in absehbarer Zeit keine Aussicht auf eine bauliche Entwicklung besteht, einer temporären Nutzung, zumeist durch Begrünung zuzuführen. Anreize für den Eigentümer zur befristeten Überlassung seines Grundstücks sind zum einen die Organisation von Fördermitteln für den Abbruch maroder Bausubstanz durch die Stadt und zum anderen im Einzelfall die Befreiung von der Grundsteuer für den Zeitraum der Zwischennutzung. Das bestehende Baurecht bleibt erhalten.

Mittlerweile kommt das Instrument der Gestattungsvereinbarung, deren Prototyp erstmals im Jahr 1990 entwickelt wurde, bei etwa 100 Privatgrundstücken im gesamten Stadtgebiet zum Tragen. Bekannteste Beispiele sind zum einen das Projekt „Stadthalten“ im Stadtteil Lindenau, bei dem Baulücken auf spielerisch-künstlerische Art aufgewertet und In-Szene gesetzt werden (www.stadthalten.de), oder die Stadtentwicklung im Leipziger Osten. (Weitere Informationen zur Gestattungsvereinbarung unter www.ratgeber-bauen-wohnen-finanzieren.de, und Hans-Georg Fieseler, ASW Leipzig)

Zwischennutzungen im Leipziger Osten

Bereits zwei Jahre nach dem Gutachterverfahren zum Leipziger Osten konnte Undine Giesecke Fotos von der Umsetzung des darin vorgeschlagenen „Rietschkebandes“ präsentieren: Nach dem Abriss stark maroder Bausubstanz aus der Gründerzeit entlang der stark befahrenen Wurzener Strasse wurde der Teilbereich „Dunkler Wald“ realisiert. In der Verhandlung mit den Privateigentümern der Flächen erwies sich das Instrument der Gestattungsvereinbarung als sehr viel flexibler als das langwierige Verfahren eines B-Plans. Die Beratung der Eigentümer, die sich allesamt kooperationsbereit zeigten, wurde in erster Linie durch die Stadtverwaltung durchgeführt. Die Abrissarbeiten wurden durch intensive Öffentlichkeitsarbeit begleitet, so konnten die Bewohner das Abrissgeschehen auf einer eigens eingerichteten Aussichtsplattform verfolgen. Das Beispiel macht die komplexe Parallelität der Planungsabläufe in der Stadtentwicklung deutlich: Da eine geplante Straßenverbreiterung erst in zwei Jahren durchgeführt wird, wurden die Bäume des „Dunklen Waldes“ zunächst nur eingeschlagen und werden erst später richtig eingepflanzt.

Für weitere Flächen im Leipziger Osten - im Konzept als Potenzialflächen für gärtnerische Nutzungen „Wandel auf der Parzelle“ vorgesehen- wurden bislang sieben Starterparzellen im Stadtteil Neuschönefeld ausgewiesen. Um die Bewohner für ihr Umfeld zu begeistern, wurden auf den Flächen Informationsnachmittage und Aktionen mit Selbstgärtnern durchgeführt. Für die Flächen, die die Eigentümer bereitwillig zur Verfügung gestellt haben, konnten Nutzer – in diesem Fall Familien mit Interesse an einem Garten und eine Gruppe für Kunstprojekte – gefunden werden.

Die Gestaltungskosten der Freiflächen, die ohnehin sehr gering angesetzt wurden, konnten bislang durch Fördermittel gedeckt werden. Mittlerweile kommt die Stadt Leipzig jedoch an ihre finanziellen Grenzen. Was nach Ablauf des Bindungszeitraums (zwischen 10 u. 20 Jahren) mit den Flächen geschieht, ist noch nicht absehbar. In einigen Fällen denkt die Stadt über den Ankauf der Flächen nach. Generell zeigt sich, wie sehr die Gestaltung von Grünflächen im Stadtumbau in der Diskussion bürgerschaftliches Engagement an Bedeutung gewinnt, bzw. hierdurch eine Einbeziehung der Bewohner in den Stadtumbauprozess möglich wird. Grenzen werden dann deutlich, wenn bei weiter voranschreitendem Schrumpfungsprozess der Städte auch die potenziellen Nutzer für die frei gewordenen Flächen fehlen.

Brachenzwischennutzung im Berliner Samariterviertel

Ein weiteres Beispiel temporärer Freiraumnutzungen stellte Frau Buschke von STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH im Sanierungsgebiet Samariterviertel in Berlin vor. In dem gründerzeitlich geprägten Gebiet mit hoher Einwohnerdichte und relativ junger Bevölkerung initiiert und betreut STATTAU als Sanierungsbeauftragte die zeitlich begrenzte Zwischennutzung auf Brachflächen. Nach einem Vorlauf einer Studie „Brache und Danach“ und verschiedenen Workshops seit Sommer 2000 haben sich Anwohnergruppen drei Grundstücke angeeignet, pflegen und nutzen die Flächen. Mit den Eigentümern wurden Zwischennutzungsverträge abgeschlossen, wobei STATTAU die Haftung für die halböffentliche Nutzung der Grundstücke übernommen hat. Die Nutzergruppen erhalten eine jährliche finanzielle Unterstützung aus Sanierungsmitteln (www.samariterviertel.de)

Hotel Halle-Neustadt - temporäre Nutzung einer leerstehenden Wohnscheibe

Ein ganz besonderes Vorhaben eines zwischengenutzten Gebäudes ist im vergangenen Sommer in Halle-Neustadt (Halle/Saale) durchgeführt worden. Die Idee eines temporären Wohnprojektes von, mit und für Jugendliche in Verknüpfung mit einem Theaterfestival, ist - nach dem erfolgreichen Projekt „Kinderstadt“ im Jahr 2002 - von Benjamin Foerster-Baldenius vom Architekturbüro „raumlabor“ in Zusammenarbeit mit dem Thalia Theater Halle entwickelt worden.

Veranstaltungsort war eine von fünf leerstehenden Wohnscheiben. Das Gebäude liegt im Zentrum direkt am S-Bahnhof, stand seit fünf Jahren leer und eignete sich als ehemaliges Studentenwohnheim zum Umbau für ein Hotel auf Zeit. Halle-Neustadt, einst zweitgrößte Plattenbausiedlung in der DDR, hatte im Jahr 1990 noch 100.000 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist auf heute 53.000 geschrumpft und wird in den nächsten Jahren auf 35.000 sinken. Während in der Innenstadt von Halle eine Vielzahl von Kultur- und Unterhaltungsangeboten existiert, ist in der Neustadt nur noch ein Einkaufszentrum und ein Kinokomplex vorhanden.

Die Architekten vom „raumlabor“ und Mitarbeiter vom Thalia Theater haben ab Februar 2003 im Projektbüro „Fernost“ (ehemaliges China-Restaurant) am Bahnhof das Projekt vor Ort vorbereitet und organisiert. Ziel war es, das Hotel als „Ort der Kommunikation“ zu entwickeln, d. h. das Hotel als ein Beherbergungs-, Arbeits- und Veranstaltungsort zu nutzen, in dem Jugendliche neben Theaterleuten, Besuchern und internationalen Künstlern wohnen und gemeinsam agieren.

Nach dem Einverständnis des Eigentümers und der Unterstützung der Stadtverwaltung Halle ist die Finanzierung des Projektes (170.000 €) durch die Förderung der Kulturstiftung des Bundes, der Stiftung Kulturfond, das Land Sachsen-Anhalt, die Stiftung demokratische Jugend und einer Vielzahl von Sponsoren gesichert worden. Im Zuge einer Ausschreibung für das Theaterfestival sind zehn Projekte von Künstlern ausgewählt worden. Über hundert Jugendlichen überwiegend aus Halle übernahmen den Sommer über Planung und Ausbau von insgesamt 91 Zimmern in acht Geschossen der Wohnscheibe und anschließend den Hotelbetrieb. Eine Touristeninformation wurde eingerichtet und die ehemalige „Espresso-Bar“ im Erdgeschoss reaktiviert. Während des Theaterfestivals in den letzten zwei Septemberwochen mit 10.000 Besuchern war das Hotel zu 80% ausgebucht. Zu prominenten Gästen zählte u.a. die Bürgermeisterin. Nach anfänglicher Skepsis haben sich die Bewohner der Neustadt die zahlreichen Kunstaktionen neugierig angesehen.

Ob dieser Impuls in der Großsiedlung weitere Wirkung zeigt, bleibt abzuwarten. Zumindest wurde dieser Stadtteil von Halle nicht der Schrumpfung überlassen, sondern von Kulturschaffenden einen Sommer lang belebt. (www.hotel-neustadt.de)

Beate Glöckner/ Thomas Thurn

Beate Glöckner, Dipl. Ing Landschaftsplanung, Jahrgang 1971, wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, Mitglied im Arbeitskreis Stadtumbau der SRL