

Stadtforum Berlin 2020:

VERSCHENKEN? BEWALDEN? ZWISCHENNUTZEN? **WAS TUN MIT DER FREIEN FLÄCHE?**

Dokumentation der Veranstaltung vom 15. April 2005 im Pumpwerk am Ostbahnhof

Begrüßung



Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Gleich zu Beginn möchte einen herzlichen Dank an Herrn Spangenberg aussprechen, der uns die Möglichkeit eröffnete, das heutige Stadtforum in den thematisch passenden Räumen des Pumpwerks statt-

finden zu lassen, über die er, als Verantwortlicher des Umbaus, das Verfügungsrecht hat. Sie alle sind heute der Einladung zum vierten Stadtforum der neuen Generation gefolgt. Frau Senatorin Junge-Reyer griff damit die Idee aus den 90er Jahren auf, als die Stadtforen schon einmal der etablierte Austragungsort einer öffentlichen Diskussionskultur in Berlin waren. Das Format der Veranstaltung wurde mit dem Relaunch verändert, die inhaltliche Ausrichtung neu definiert. Die Themen der einzelnen Veranstaltungen resultieren aus den aktuellen politischen Diskussionen im Rahmen der Weiterentwicklung des Stadtentwicklungskonzepts

Berlin 2020. Weiterhin besteht das Anliegen mit der Wahl des Raumes den thematischen Hintergrund der jeweiligen Veranstaltung zu reflektieren. Deshalb sind wir heute hier, wandern mit den nächsten Foren von Ort zu Ort und sind alle gespannt, welche neuen Schauplätze wir in Zukunft noch entdecken werden.

Jetzt möchte ich kurz zur inhaltlichen Einführung des heutigen Stadtforums kommen. Liest man die konkreten Zahlen von Berlin und auch anderen Städten über die vorhandenen Frei- und Brachflächen, so ist das Ausmaß an nutzbaren Flächen überraschend. Häufig wird dieses „brachliegende“ Potenzial sowohl von der Öffentlichkeit als auch von den Investoren unterschätzt. Überdies führen diese Flächen zwar oft ein Schattendasein in der öffentlichen Wahrnehmung, sind aber Orte auf denen Entwicklungen stattfinden. Populär wurde diese Veränderungsdynamik in den letzten Jahren unter dem Begriff der Zwischennutzungen, doch wollen wir heute auch die klassischen Frei- oder Brachflächen, die Baulücken, die es in allen Städten gibt, im Blick behalten. In der Summe rechnet man in Berlin mit einer Größenordnung von 150 Hektar solcher innerstädtischer Freiflächen. Zur Einordnung dieser Größe: In Deutschland werden täglich etwa 50 Hektar Land für Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsnutzungen neu in Anspruch genommen. Damit würden (rechnerisch) die Berliner Brachflächen drei Tage der deutschlandweiten Flächeninanspruchnahme kompensieren. Weiterhin muss man bedenken, dass riesige Areale wie der Flughafen Tempelhof

bald ebenfalls in diese Freiflächenbilanz eingehen. Weitere Zuwächse entstehen durch die Entwicklungen an den Rändern der Stadt, in den Großsiedlungen. Durch die in absehbarer Zeit nicht mehr benötigte soziale Infrastruktur stehen allein in Marzahn und Hellersdorf bald weitere 100 Hektar Flächen zur Verfügung. Auch wurden in der Rechnung bisher die erheblichen Umfänge der aufgelassenen Bahn- und der in Zukunft nicht mehr benötigten Friedhofsflächen noch nicht berücksichtigt. Besonders letztere rücken in Berlin und anderswo erst zögerlich in den Fokus der Diskussion.

Jetzt stellt sich die Frage, wie reagiert man darauf? Die Philosophie der öffentlichen Stadtentwicklung und auch der privaten Projektentwickler, die Ausbildung der Planerinnen und Planer sind im Kern darauf ausgerichtet, dass man Projekte für die Ewigkeit baut. Das entspricht der Idealvorstellung, dass städtische Bauwerke auch in 50 oder 100 Jahren noch existieren und spiegelt sich auch in den Abschreibungsfristen der Finanzierung wider. Planung versucht damit Vorstellungen von Stadt umzusetzen, die weit in die Zukunft reichen. Die Zunahme von Brachflächen bedingt damit eine Zäsur im Planungs Handeln. Plötzlich wird der Markt von freien Flächen überschwemmt, für die keine klare Entwicklungsrichtung abzusehen ist. Trends wie der demographische Wandel und die raschen Veränderungen der Nutzungsansprüche – kurzfristige Nutzungen, wie z.B. Logistik, Freizeit – verstärken die Abnahme der Möglichkeiten langfristiger und dauerhafter Planung. Wie schon an-

klang, stellen diese Tendenzen unser ganzes Planungssystem ein Stück weit in Frage, dass eben auf Beständigkeit, wie auch die Haltbarkeit von Bebauungsplänen zeigt, und nicht auf Flexibilität ausgerichtet ist. Möchte eine Stadt einen Bebauungsplan aufheben, muss sie im Zweifel eine Entschädigung zahlen. Das haben übrigens andere europäische Länder so nicht. Diese grundsätzlichen Konflikte kann aber eine Stadt wie Berlin nicht allein lösen. Aber an diesem Punkt sieht man, wie tief das Wachstumsdenken des 19. und 20. Jahrhunderts verwurzelt ist.

Die vorangegangenen Aussagen zielten vor allem auf die „klassische“ Planung ab. Doch im dem Film, bei der Ausstellung und auch unter den Teilnehmern der Veranstaltung wird deutlich, dass auch andere Nutzergruppen tätig werden. Wichtig wird sein, wie man es schafft, dieses kreative Potenzial und den Gestaltungswillen in die Prozesse in der Stadt einzubeziehen. Das Stadtforum heute trägt ja den Titel „verschenken? bewalden? zwischennutzen?“, und weist damit schon auf die verschiedenen Möglichkeiten des Umgangs mit den freien Flächen hin. Zwischennutzen ist nur ein Aspekt, wenn auch der Kreativste.

Mit der Forderung nach einem Wandel im Planungsverständnis geht die Frage einher, wie es gelingen kann, neue städtische Koalitionen zu schmieden. Wie können „Raumpioniere“, Investoren, traditionelle Stadtplaner, Politik und Bevölkerung einbezogen werden? Kann man solche Prozesse aktiv nutzen, nicht zuletzt

auch für die Profilierung des Wirtschaftsstandorts? Verändert sich die Stadt dadurch in ihrem Erscheinungsbild? Erhalten Fragen der Pflege der Natur unter dem Gesichtspunkt der Zwischennutzer eine neue Perspektive? Das wäre eine Auswahl von Fragen, die wir heute behandeln wollen.

Der Ablauf der Veranstaltung gliedert sich in zwei Eingangreferate, anschließend findet nach einer kurzen Pause die Podiumsdiskussion statt, an der sie sich hoffentlich zahlreich beteiligen. Frau Prof. Giseke übernimmt heute eine Doppelrolle. Sie wird später an der Podiumsdiskussion teilnehmen und ist auch Mitglied des Beirats, mit Herrn Prof. Bodenschatz, Frau Dr. Doehler-Behzadi und mir, der diese Veranstaltungen vorbereitet und aus den Beiträgen Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen für die Politik formuliert. Alle Veranstaltungen des Stadtforums werden im Internet dokumentiert. Sie finden auf der Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung jeweils ein Protokoll der Sitzung mit allen Beiträgen, ein Ergebnispapier des Beirats und eine Kurzzusammenfassung der Schlussfolgerungen von Frau Senatorin Junge-Reyer. Man kann sich auf der Website auch im Vorfeld oder Nachgang einer Veranstaltung schriftlich beteiligen. Als letzte Regiebemerkung möchte ich sie bitten sich bei ihren heutigen Diskussionsbeiträgen an die Zeit zu halten. Die Veranstaltung muss gegen 19 Uhr zu Ende gehen und wir haben eine Menge vor uns.

Zum Ende meiner Einführung möchte ich

ihnen die Redner des Nachmittags vorstellen. Ich freue mich sehr, dass Herr Dr. Lüttke Daldrup, der ja in Berlin nicht unbekannt ist und dem Berlin nicht unbekannt ist, das Eingangsreferat hält. Herr Lüttke Daldrup ist Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig. Nach ihm wird Herr Overmeyer von Urban Catalyst zu ihnen sprechen. Er verfolgt in seiner Arbeit das Thema des Transformationsprozesses in schrumpfenden Städten und Landschaften sehr genau und er nähert sich diesem sowohl von der planerischen als auch von der Entwicklungsseite. Auch war er an der Erarbeitung der Studie „Raumpioniere in Berlin“ für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beteiligt. Nach diesen Einführungsreferaten findet eine Podiumsdiskussion mit vier TeilnehmerInnen statt. Eine davon ist Frau Prof. Gisecke, die an der TU in Berlin als Wissenschaftlerin tätig ist und auch im Beirat mitwirkt. Vor kurzem erarbeitete sie ein Projekt für das BMBF zu dem Thema „Zwischennutzungen und neue Freiflächen,

städtische Lebensräume der Zukunft“. Ein weiterer Gast ist Christian Meyer, der Regionalmanager des *media spree*-Geländes. Herr Meyer ist ein Flächenentwickler, ein Projektentwickler, der als Vermittler Prozesse zwischen Eigentümern und Investoren moderiert und versucht die Entwicklung des Geländes voranzutreiben. Frau Rudolph ist als Planerin tätig und vertritt hier die durchaus heterogenen Positionen der Zwischennutzer. Sie kennt die Berliner Projekte sehr gut und hat auch an dem Film, den wir vorhin gesehen haben, mitgewirkt. Die Diskussionsrunde wird schließlich von Herrn Hetzel abgerundet, der als Teamleiter Portfoliomanagement beim Liegenschaftsfonds Berlin arbeitet. Damit steht er für die öffentliche Hand, die bei diesem Thema oft angesprochen ist, Grundstücksflächen bereitzustellen. Damit wäre die Vorstellung der Beteiligten beendet und ich darf Herrn Dr. Lüttke Daldrup bitten, mit ihrem Eingangsstatement zu beginnen. Wir freuen uns auf Ihr Referat.

„Zwischennutzung – Standbein oder Spielbein der Standortentwicklung?“



Herr Dr. Engelbert Lütke Daldrup,
*Beigeordneter für Stadtentwicklung und
Bau der Stadt Leipzig*

Frau Senatorin, meine Damen und Herren, ich bin gebeten worden, einige Ausführungen zu dem Thema zu machen. Es wäre sicher vermessen, von mir zu erwarten, dass ich das Thema der Zwischennutzungen hier in 10 bis 15 Minuten umfassend darstellen könnte. Ich habe meine Ausführungen unter die Überschrift „Zwischennutzungen – Standbein oder Spielbein der Stadtentwicklung – das ungeplante Planen“ gestellt. Zwischennutzungen werden hiermit als Baustein im Bereich des Stadtumbaus und der Stadterneuerung betrachtet, und diesen Zusammenhang zu beleuchten ist ja eine der Aufgaben, die sich die heutige Veranstaltung gestellt hat.

Ich habe eine erste These gewagt: „Keine Angst vor Zwischennutzungen, nicht alles ist planbar“. Diese einfache Erkenntnis setzte sich in den letzten 30 Jahren innerhalb der Planerzunft nur sehr langsam durch. Baulücken und Brachen sind aber

die Austragungsorte eines städtischen Transformationsprozesses – ein Teil davon sind natürlich auch die noch intakten, aber ungenutzten Gebäude. In ihrer Gesamtheit sind sie damit Ausdruck eines Prozesses, den wir in den letzten 10, 15 Jahren zwar stärker wahrnehmen, der aber in den 80er Jahren bereits ein großes Thema war. In den frühen 90er Jahren wurde die Aufmerksamkeit eine Zeit lang durch die Nachwendeeuphorie abgelenkt.

Die erste Frage, die ich stellen möchte: Was ist eine erfolgreiche Strategie gegen Leerstand und Verfall im Stadtquartier? Wir konzentrieren uns in Leipzig – und auf diese Stadt beziehe mich mit meinen Erfahrungsberichten – sehr stark auf das Thema Wettbewerb, d.h. Wettbewerb der Standorte, Wettbewerb der Stadtteile und eine Wettbewerbssituation bei entspannten Märkten. Wir formulierten zwei Kernstrategien, eine Erhaltungsstrategie und eine Umbaustrategie. Die Zwischennutzungen werden vordringlich als eine Teilstrategie beim Stadtumbau thematisiert. Im Leipziger Osten kam diese sehr intensiv zum Einsatz. An dem erarbeiteten konzeptionellen Stadtteilplan wirkte auch Frau Giseke, die noch zu uns sprechen wird, maßgeblich mit. Als eines der Leitthemen für den Leipziger Osten wurde ein neues, grünes Band ganz unterschiedlicher Ausprägung in diesen Raum eingefügt. Die vorhandenen Freiräume wurden durch die Brachflächen ergänzt und ver-

netzt. Das Konzept sieht sowohl dauerhafte Interventionen, wie der „dunkle Wald“ oder der „lichte Hain“, als auch temporäre Aktionen, wie ein geplantes Hirschgehege im Umfeld des Hauptbahnhofs, vor. Der „dunkle Wald“, der „lichte Hain“, Projekte, die in Teilen bereits umgesetzt wurden, liegen an einer Hauptverkehrsstraße, durch die täglich 20.000 Autos fahren. Da kein Mensch dort wohnen will, stehen fast alle Gebäude leer. Für den traditionellen Städtebau ist es sicher schwer vorstellbar, dass mitten in der Stadt an einer Ausfallstraße Häuser abgebrochen werden und ein Stadtraum mit anderen Instrumenten, nämlich freiraumplanerischen, neu gestaltet wird.

Ein zweites Thema sind die kulturellen Zwischennutzungen. In der Kuhlstrasse wurde versucht, die städtische Transformation, d. h. den Abriss im Zuge des Stadtbbaus, unter der Überschrift „stadthalten“ künstlerisch zu bearbeiten. Leipziger Künstler hatten verschiedene Interventionen im Stadtraum vorgeschlagen und umgesetzt. Zum Beispiel entstand ein Stadtpark, der auf ironisierende Weise mit dem Thema des Verkehrs in der Stadt umgeht. Sie sehen einen Bereich vor der Umbaumaßnahme und nachdem Linden gepflanzt wurden. Treffend ist auch das ironische Zitat „und die Geranien, die waren genauso traurig“ an der Brandwand. Die Gesamtheit der Kunstprojekte löste einen Diskussionsprozess über die Verluste aus, die wir in der Stadt erleiden, die Probleme und zeigte Wege auf, wie wir uns diese Flächen neu aneignen können.

Als ein drittes Feld sehe ich die klassische Brachflächengestaltung – die Brachflächenbegrünung. Dafür haben wir in Leipzig ein Instrument entwickelt, das wir Gestattungsvereinbarung nennen. Inhalt der Gestattungsvereinbarung ist ein Vertrag zwischen dem Eigentümer der Flächen und der Stadt, der darauf fußt, dass der Eigentümer das Baurecht behält. Die öffentliche Hand ist keinesfalls mehr in der Lage, Flächen in großem Umfang zu erwerben, wie es die klassische Stadtplanungstheorie mit den öffentlichen Parkanlagen vorsieht. Stattdessen finanzieren wir eine einfache Begrünungsmaßnahme aus Städtebauförderungsmitteln (i. d. R. 15 € pro qm [Anm. d. R.]). Für die Zeit der Zwischennutzung ist der Eigentümer von der Grundsteuer befreit (§ 32 Abs. 1 Grundsteuergesetz – die Grundsteuer ist zu erlassen, für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen [Anm. d. R.]) Allerdings bleibt die Unterhaltspflege dem Eigentümer überlassen, der sie aber mit der wegfallenden Grundsteuer kompensieren kann. Will der Eigentümer nach fünf Jahren, also vor Ablauf der Frist bauen, dann zahlt er 50 Prozent der Fördermittel, die auf 10 Jahre gerechnet sind, zurück. Damit können wir in einer perforierten Stadtstruktur ein Mindestmaß an öffentlicher und halböffentlicher Raumqualität aufrecht zu erhalten und verhindern die Verfestigung einer Struktur, wo Brachen und unsanierte Häuser auf die sanierten Bereiche abstrahlen, und Investoren kaum für den Erhalt von Gebäuden gewonnen werden können. Sie sehen hier Beispiele, für Bausubstanz, die

absolut desolat war, abgebrochen werden musste und wo Brachflächenbegrünungen umgesetzt wurden. Zur Steuerung dieser Prozesse wurde eine Vermittlungsagentur, eine Koordinierungsstelle aufgebaut – ich habe gesehen, dass Sie in Berlin ähnliche Strukturen aufgebaut haben. Wir versuchen als öffentliche Hand in diesem Prozess die Interessenten (in der Regel aus dem Stadtteil) mit den Eigentümern zusammenzubringen, mit dem Instrumentarium der Vereinbarungen zu begleiten und zu unterstützen und auch, wenn es nötig ist, mit Städtebauförderungsmitteln sehr bescheidene Maßnahmen durchzuführen. Ein Beispiel dafür sind auch die blühenden Gärten, eine Initiative junger Leute, die sich eine Fläche angeeignet und mittels eigener Leistungen gestaltet. Sie sehen, Zwischennutzungen füllen offene Räume abseits der großen Projekte mit neuer Arbeit, neuen kulturellen Initiativen und neuem Grün. Es ist finanzierbar, da es Flächen von etwa 27 Hektar betrifft, bei einer relativ bescheidenen Stadtgröße von 500.000 Einwohnern – Berlin ist um das siebenfache größer. Für die nächsten Jahre werden wir unser Konzept um Flächen von 35 bis 45 Hektar in dieser Art von Nutzung erweitern. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Grünflächen, aber es werden auch andere Nutzungen im Stadtraum entstehen.

Neben den Zwischennutzungen interessiert natürlich das Thema der dauerhaften Umnutzung von bebauten Arealen, wie hier am Beispiel eines alten Bahnareals in einen Stadtteilpark zu sehen. In Plagwitz ist ebenfalls ein Verladebahnhof zu einem

Expo-Park umgebaut worden. Durch diese Umnutzung entstanden natürlich neue Adressen, aber auch neue Möglichkeiten für Investitionen im Umfeld. Im Rahmen der Aufwertung – auch durch Zwischennutzungen – wird auch immer das Ziel verfolgt, Investitionen im Umfeld wieder attraktiver zu machen, nicht zuletzt wegen der neu entstehen Stabilität im Umfeld.

An Grenzen stößt der Erfolg von Zwischennutzungen in den großen Siedlungen – ich will das nur als Thema benennen. Wir stoßen dort auf große Herausforderungen, aber es fällt uns aus meiner Sicht gerade dort besonders schwer, vielfältige Zwischennutzungen zu etablieren, die über die schlichte Nachbegrünung hinausgehen. Das ist in der alten Stadtstruktur mit ihren differenzierten Strukturen ganz offensichtlich leichter als in den monofunktionalen Großsiedlungsstandorten.

Ein weiteres Thema ist natürlich die Erhaltung und Nachnutzung von Bauten der Industriearchitektur. Hier wird ein wunderbares Beispiel gezeigt. In Leipzig haben wir einige gewaltige Gasometer. Wir haben Yadegar Asisi gewonnen, der eine Mount Everest-Ausstellung konzipierte, die in anderthalb Jahren von 400.000 Leuten besucht wurde. Dieser Erfolg veranlasste den Eigentümer der Immobilie dazu, weitere Schritte zur Sanierung des Gebäudes zu unternehmen und aus diesem Gasometerstandort – es sind zwei Gasometer nebeneinander – eine richtige Event-Location zu entwickeln. Die Idee dazu und das Vertrauen des Eigentümers, diese Investitionen zu tätigen, entstand

eben durch die erfolgreiche erste Zwischennutzung – der Mount Everest-Ausstellung. Beispiele für erfolgreiche Umnutzungen gibt es in allen Städten. Sie verbindet, dass häufig erste kleinere Initiativen quasi die „Türöffner“ für andere, größere Zwischennutzungen fungieren. Auch der Umbau der Leipziger Bundgarnwerke mit 100.000 qm Fläche wurde am Anfang sehr klein begonnen. Das Areal umfasst vier gewaltige Baukomplexe, die schrittweise über einen Zeitraum von 10 Jahren entwickelt wurden. An dieser Stelle ist Geduld gefragt – mittlerweile sind drei von den vier großen Gebäuden fertig gestellt.

Ein weiteres, besonders schönes Beispiel ist die Baumwollspinnerei, ein Areal, auf dem sich nach der Wende zunächst informell Künstler und kleine Gewerbetreibende angesiedelten. Mittlerweile haben die Künstler der Leipziger Schule dort 30 Ateliers, darunter auch Neo Rauch, einer der Shootingstars der deutschen Malereiszene. Judy Lübke (Berliner Galerist- Galerie „Eigen Art“ [Anm. d. R.] wird dort am 30. April eine große Galerie eröffnen. Aus sehr kleinteiligen, provisorischen Anfängen ging so in den letzten 10 Jahren ein großer Kulturstandort hervor. Dies funktionierte, weil es einen Eigentümer gab, der eben nicht darauf aus war, sofort das ganze Areal umzugestalten. Vielmehr wurden die über 20 Gebäude Schritt für Schritt und unter der Maßgabe saniert, was die Nutzer, die sich parallel zum Umfeld entwickeln sollen, an dem Standort leisten können. Es kam so eine sehr differenzierte, auf langem Atem ausgerichtete

Strategie zum Tragen, die den Pionieren Räume überließ und an deren Ende ein ökonomisch stärkerer kultureller Standort entstehen konnte.

Allerdings finden „Raumpioniere“ nicht immer so ideale Bedingungen vor. Ein Beispiel dafür ist das Leipziger Feinkostareal, das nach der Wende quasi besetzt war. Dort etablierten sich kleinere Gewerbebetriebe. Der Eigentümer hatte die Idee, an diesem Standort Handel in mittlerer Dimension zu anzusiedeln. Dieses Konzept war nicht mehrheitsfähig und scheiterte in der Konsequenz daran, dass man es nicht geschafft hatte, die auf dem Gelände ansässigen Nutzer, einzubinden. Diese mobilisierten so viel öffentliche und politische Aufmerksamkeit, dass letztlich der Stadtrat nicht bereit war, eine Investition in diesem Bereich mit Baurecht zu versehen. Mittlerweile wurde ein neues Konzept erstellt, das eine Mischnutzung der Fläche vorsieht. Der Kompromiss bedeutet, dass im hinteren Bereich ein kleinerer Supermarkt gebaut werden kann, während der vordere Teil von einer Genossenschaft und einem Kulturverein umgesetzt wird. Damit werden die Pioniere in das Projekt eingebunden, nicht zuletzt deshalb, weil sie mittlerweile in der Südvorstadt eine beachtliche politische Größe darstellen.

Um das Potpourri Zwischennutzung abzuschließen, möchte ich noch ein letztes Projekt ansprechen, dass wir „HausHalten“ nennen. In Leipzig stehen 2500 unsanierte Häuser mehr oder weniger leer. Dem gegenüber stehen 10.000 sanierte

Häuser, in der Bilanz sind so 4/5 des Bestandes erhalten worden. Was passiert aber mit den „Übriggebliebenen“? Viele dieser Häuser kann man nicht abbrechen, da das die Stadtstruktur zerstören würde. Ohne Pflege und Nutzung sind sie aber dem allmählichen Verfall anheim gegeben, der einem Abriss gleichkommt. Es stellte sich die Frage, wie diese Häuser über die Zeit gebracht werden könnten? Als Antwort darauf haben wir eben das Projekt „HausHalten“ entwickelt. Es werden Hauswächter engagiert, die Interesse an einem gewerblichen Lager oder einer Wohnung in dem Haus haben und im Gegenzug dieses Haus notdürftig unterhalten – im Bilde gesprochen, den Wassereimer aufstellen, wenn es durch das Dach durchregnet. Damit kann verhindert werden, dass die Häuser völlig verwaizen, da die Eigentümer selbst häufig nicht vor Ort sind und sich nicht um ihre Objekte kümmern. Auch in diesem Fall entsteht eine win-win-Situation. Zwischennutzer leisten hier einen sehr wichtigen Beitrag für die Stadtentwicklung, da Objekte über die Zeit gerettet werden, die eines Tages eventuell wieder einer dauerhaften (ökonomischen) Nutzung zugeführt werden können.

Damit sind wir bei der Frage der Chancen des „ungeplanten Planens“ und damit des strategischen Einsatzes von Zwischennutzungen zur Stabilisierung der Stadt. Diese wichtige Frage können wir, meiner Meinung nach in vielen Punkten mit „ja“ beantworten. Welchen konkreten Beitrag leisten Zwischennutzer im Rahmen der Stadtentwicklung? Sie führen zu mehr Be-

schäftigung, bringen in jedem Fall mehr Grün und sie leisten einen Beitrag zu mehr Vielfalt in der Stadt.

Abschließend will ich Ihnen 7 Thesen vortragen:

1. Keine Angst vor Zwischennutzungen, denn nicht alles ist planbar.
2. Zwischennutzer füllen offene Räume – abseits großer Projekte – mit neuer Arbeit, neuen kulturelle Initiativen und neuem Grün.
3. Zwischennutzungen tragen im Transformationsprozess vor allen Dingen zu mehr Grün und zur Steigerung der Wohnumfeldqualität bei.
4. Zwischennutzungen werden vielfach von „Pionieren“ begründet, die mit innovativen Ideen die kulturelle, ökonomische, soziale und ethnische Vielfalt der Stadt bereichern.
5. Zwischennutzer sind ein Potenzial der Stadtentwicklung, weil sie neue und unkonventionelle Spielräume für urbanes Leben eröffnen.
6. Zwischennutzer sind auch Ausdruck einer zunehmend bipolaren Stadtentwicklung, in der sich dynamische und ökonomisch hoch aktive Räume in direkter Nachbarschaft von entschleunigten Räumen befinden, in denen wenig passiert. Dieses Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung ist ein zentrales Phänomen, das unsere Städte immer stärker prägen wird und der Umgang mit entschleunigten Räumen stellt eine wichtige Zukunftsfrage dar. An dieser Stelle können aus meiner Sicht Zwischennutzer einen wichtigen Beitrag leisten.

7. Und die letzte These oder Aufforderung: Das Ungeplante ermöglichen ist eine neue Planungsaufgabe!

Herzlichen Dank.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank Herr Lütke Daldrup für diese Einführung. Ich selbst möchte gleich als erstes nachfragen, wo eigentlich die Probleme liegen? Ihr Vortrag war ein engagierter und überzeugender Beitrag, aber vielleicht können Sie noch ein paar Stichworte nennen, wo Sie Probleme in der Umsetzung der Konzepte haben. Sie deuteten an, dass es Probleme bei dem Rückbaukonzept gibt. Dann möchte ich Sie alle bitten, die Gelegenheit zu nutzen, Herrn Lütke Dahltrupp Fragen zu stellen.

Herr Dr. Engelbert Lütke Daldrup,
Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig

Die Antwort fällt sicher etwas ungewöhnlich aus: Ich glaube, das Hauptproblem ist, dass wir in Leipzig viel weniger Pioniere und Interessenten, als verfügbare Räume und Flächen haben. Natürlich gibt es auch darüber hinaus Probleme in der konkreten Umsetzung. Wie überzeugt man die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft davon, „HausHalte“ zuzulassen, während die Privaten es freiwillig tun. Bedingt durch ihre verwaltungsrechtlichen Strukturen betrachtet die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft dieses Vorgehen komplexer und stellt wesentlich mehr Fragen, als ein privater Eigentümer, der das oft einfacher regeln kann – das sind

also bürokratische Probleme. Natürlich wirkt sich negativ aus, dass uns nicht genügend unterstützende Fördermittel zur Verfügung stehen. Dennoch glaube ich, dass das Hauptproblem darin liegt, dass wir zu wenige Raumpioniere haben. Es stand z.B. eine Plattenbauschule in der Großsiedlung Grünau zur Disposition, die jeder nutzen konnte. Lediglich die anfallenden Betriebskosten mussten übernommen werden. Wir haben keinen gefunden, der mit der Schule etwas anfangen konnte. Die größte Hürde ist, genügend unternehmerische, engagierte Menschen zu finden, die die sich bietenden Möglichkeiten in der Stadt auch ergreifen.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank. Weitere Nachfragen?

Redebeitrag Publikum

Als eines der Hauptthemen des Zwischennutzens werden immer wieder die Freiflächennutzungen genannt. In meiner alltäglichen Praxis begegnet mir häufig die Angst, dass die Pflege dieser Flächen so teuer ist, dass man eigentlich lieber nichts anlegen will, da der laufende Unterhalt dann das städtische Budget belastet. Häufig werden eben nicht solche Konzeptionen gesucht oder gefunden, die sie in Bezug auf diese Pachtgärten vorgestellt haben – Sie hatten die Stichworte „Quartiersservice zur Freiflächenpflege“ dazu auf einer Ihrer Folien. Vielleicht könnten Sie das noch einmal näher erläutern. Danke.

Herr Dr. Engelbert Lütke Daldrup,
*Beigeordneter für Stadtentwicklung und
Bau der Stadt Leipzig*

Sie haben völlig Recht, das ist ein gravierendes Problem. Die Grünflächenämter können das nicht leisten. Wir bauen dort ja kräftig Personal ab, in 10 Prozent-Schritten pro Jahr. Als Alternative stehen uns zwei Instrumente zur Verfügung. Das ist einmal die Möglichkeit der Gestattungsvereinbarungen, bei denen der Deal darin besteht, dass wir einen gewissen Grundsteuernachlass gewähren und dafür die Pflegeverantwortung bei den Eigentümern liegt. Ich will nicht verschweigen, dass die Eigentümer ihrer vertraglich übernommenen Verantwortung, nicht immer in dem Maße nachkommen, wie wir uns das wünschen würden. Die zweite Möglichkeit, die wir z. Zt. umsetzen, ist ein Quartiersservice. Im Grunde bedeutet es die Ablösung der ABM-Maßnahmen durch 1 Euro-Jobs. Damit werden Arbeitslose aus den Quartieren beschäftigt, um einfache Pflege- und Reparaturarbeiten im Quartier durchzuführen. Wir haben das in unseren beiden Stadterneuerungsschwerpunkten – dem Leipziger Osten und Westen – organisiert. Es arbeiten heute je-

weils Gruppen von etwa 30, 40 Personen in den Quartieren. Wir suchen in den Städten häufig, noch mehr Gelegenheiten für 1 Euro-Jobs, in denen wir Menschen sinnvoll beschäftigen können. Ich glaube es ist ein wichtiger Schritt, Arbeitslose aus dem Quartier im Quartier tätig werden zu lassen. Auf die Art ist die Verbundenheit mit der Arbeit und das Verständnis, etwas Sinnvolles zu tun, eher gegeben, als bei irgendeiner Beschäftigung an irgendeinem Standort. Eine weitere Möglichkeit ist die Entwicklungspflege, mit der man sich die ersten drei Jahre behelfen kann. Die Freiflächen werden unter der Entwicklungspflege der Fachfirma erstellt, aber nach 3 Jahren kommt dann die Stunde der Wahrheit. Dann müssen sie über die vorher genannten Instrumente verfügen, sonst haben sie ein richtiges Problem.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Ich keine weitere Wortmeldung. Vielen Dank Herr Lütke Daldrup. Ich darf Herrn Obermayer bitten gleich fortzufahren und uns jetzt die Berliner Beispiele zu präsentieren.

„Raumpioniere in Berlin“



Herr Klaus Overmeyer, *Urban Catalyst*
Mittlerweile reden ziemlich viele Leute von Zwischennutzungen, wie es auch diese Veranstaltung zeigt. Zwischennutzungen sind mittlerweile zu einer Wunderwaffe in den Diskussionen heutiger Stadtentwicklung avanciert. Eine Wunderwaffe gegen aufgegebene Infrastrukturen, leere Kitas oder auch einfach nur unbebaute Vorhalteflächen. Für mich ist es seit einiger Zeit eine sehr interessante Frage, welche Rolle Zwischennutzungen in der Stadtentwicklung spielen können und wer diese Zwischennutzer überhaupt sind. Ich möchte in meinem Beitrag nicht versuchen, die ganze Studie zu präsentieren, die wir in den vergangenen Monaten für den Senat erarbeitet haben. Vielmehr möchte ich versuchen, in Form von 5 Statements darzustellen, was Zwischennutzung heute ausmacht und in welchem Feld wir uns eigentlich bewegen. Diese 5 Punkte sind sicherlich teilweise kontrovers, aber sie sollen ja auch zur Diskussion anregen.

Die erste These, Herr Lütke Daldrup sagte es gerade auch schon, Zwischennutzer sind Pioniere. Pioniere sind und waren ja

immer Leute – wie früher die Fußsoldaten –, die unbekanntes Terrain erkundschafte-ten und so das Feld vorbereiteten für die, die sich später dort niederließen. Wir haben sehr intensiv unterschiedlichste Typologien von Zwischennutzungen untersucht und festgestellt, dass diese Raumpioniere oft mit einem Minimum an Infrastruktur auskommen. Sie recyceln vorhandene Ressourcen, nehmen das, was sie vorfinden, und kommen trotzdem ähnlich einer Pionierpflanze zur Blüte, ohne dass große Investitionen nötig wären. Zwischennutzer bilden intensive Netzwerke aus. Sie sehen hier z.B. ein Kasernengelände in München. Dort haben sich innerhalb von wenigen Monaten unterschiedlichste Projekte, 100 Stück an der Zahl, angesiedelt, angefangen von einer Radiostation über Künstler, über Leute, die Oldtimer reparieren, bis hin zu einer islamischen Moschee. Wie man an diesem Beispiel sehr gut nachvollziehen kann, bilden sich bei Zwischennutzungen Nutzungsmischungen, von denen mancher Investor träumen würde.

Zwischennutzer sind oft kleine Lotsenboote, die den Boden für größere Entwicklungen vorbereiten. Sie bilden vielfach an den Orten Adressen aus und machen diese Orte damit auch für etablierte Nutzer interessant. Das ist natürlich auch problematisch, wenn man über Identifikationsprozesse nachdenkt. Zwischennutzer waschen schmutzige Orte rein. Das ist ein Beispiel aus dem Spreerraum an der Arena. Hier war früher eine alte Bushalle, die

von der BVG nicht mehr benutzt wurde. Dieser Raum wurde von Schauspielern besetzt, und heute hält da Herr Schröder seine Wahlkampfreden und Autofirmen präsentieren ihre neuesten Modelle. Das Interessante an diesem Ort ist, dass es die Schauspieler immer noch gibt. Sie sind zu einer Art von organischen Entwicklern geworden, die dieses Gelände in Eigenregie voranbringen.

Wer sind nun die Zwischennutzer überhaupt? Es gibt ganz unterschiedliche Typen. Es gibt viele Leute, die eine Zwischennutzung als Sprungbrett für ihre eigene berufliche Karriere sehen und über Zwischennutzungen als Unternehmer groß werden. Es gibt natürlich auch viele Aussteiger, die einfach mittels der Zwischennutzung ein eigenes Universum aufbauen und Parallelwelten generieren. Es gibt viele ehrenamtliche Zwischennutzungen und mittlerweile auch sehr viele öffentliche Akteure, ob Schulen, Koordinierungsstellen oder die Verwaltung, die Zwischennutzungen initiieren und betreiben.

Die Entwicklungspfade der Zwischennutzer sind verschieden. Wenn man sich mit Zwischennutzern unterhält, empfinden diese ihren Status nicht zwangsläufig als temporär, sondern sind natürlich auch an einer dauerhaften Perspektive interessiert. Es ist festzustellen, dass Ortswechsel z.T. zu einer Expansion der Zwischennutzung führen. Aber auch hier drängt sich die Analogie zur Ökologie auf: Wenn der Boden immer wieder umgepflügt wird, dann haben nur ganz bestimmte Pionierpflanzen eine Chance und es ist genauso möglich,

dass die Zwischennutzung verschwindet.

Zwischennutzungen etablieren sich in einem sehr bizarren Feld, das bisher so noch nicht auf dem Radarschirm der Stadtentwicklung aufgetaucht ist. Es ist die Zeitspanne zwischen einer aufgegebenen und einer geplanten Nutzung (time-gap). Normalerweise wird versucht, dieses Zeitfenster in der Planung und Stadtentwicklung sehr klein zu halten. Für die Zwischennutzer ist aber gerade dieser unbestimmte, provisorische Charakter der Flächen ein idealer Nährboden, um dort eigene Dynamik zu entfalten. Nicht jede Fläche eignet sich für eine Zwischennutzung – das ist dann eine ganz wesentliche Erkenntnis, die wir im Rahmen unserer Studie gewonnen haben. Es gibt Flächen, die sehr attraktiv sind, auf denen sich Zwischennutzer spontan ansiedeln. Das kann man besonders hier im Spreerraum sehr gut nachvollziehen. Es gibt aber auch Flächen, auf denen sich dauerhaft niemals Zwischennutzungen ansiedeln werden. Dort muss man über andere Strategien, vielleicht sogar die Rückgabe an die Natur, nachdenken. Auch gibt es viele Flächen, die zwar gut gelegen, aber aufgrund von planungsrechtlichen oder anderen Restriktionen nicht zugänglich sind. Da geht es vielmehr darum, wie Nutzer für diese Flächen gewonnen und wie Anreize geschaffen werden können. Ähnlich wie in der Immobilienwirtschaft, spielen auch bei Zwischennutzern Standortfaktoren, wie die Größe, Lage, Anbindung, bestehenden Netzwerke, eine Rolle. Wir haben für Berlin versucht, eine „Wetterkarte“ der Zwischennutzung zu erstellen. Darauf sieht

man, dass es in der Stadt ganz unterschiedliche Milieus gibt, Hochdruckzonen, aber auch Tiefdruckzonen, Räume, die sich unterschiedlich stark für Zwischennutzungen eignen. Auf diese Wetterkarte muss Stadtentwicklung reagieren. Es müssen Barometer entwickelt werden, mit denen man herausfinden kann, welcher Ort sich eigentlich wann für eine Zwischennutzung eignet.

Die nächste Aussage ist ein bisschen heikel: Zwischennutzer besetzen Orte, an denen die klassische Stadtplanung gescheitert ist. Aber auch das haben wir im Rahmen der Untersuchung nachweisen können. Die meisten der beforschten Räume, waren bisher prominent im Fokus der Stadtplanung, wie z.B. der Spreerraum. In den 90er Jahren lag der Schwerpunkt darauf, diesen attraktiven Raum möglichst schnell zu beplanen und ein Maximum an Baurecht für potenzielle Investoren zu schaffen. Im Zuge dieser Planung ist ein Modell entstanden. Es gibt verschiedene Flächen, die sukzessive entwickelt wurden. Eine heutige Bestandsaufnahme weist aber eine enorme Diskrepanz zwischen den Planungen und dem aktuellen Bestand auf. Ich denke, dass auch in Zukunft sehr wichtig sein wird, zu planen und damit Leitlinien für die Entwicklung zu definieren. Aber die Frage, die sich angesichts dieser beiden Bilder („Soll und Ist“ Zustand Spreerraum) für die Stadtplanung stellt lautet: Haben wir in den letzten 10 Jahren die richtigen Prioritäten gesetzt?

Ein anderes Bild dieses Spreerraumes

zeigt, dass all die weißen, vermeintlich leeren Flächen von unterschiedlichsten Projekten besetzt sind. Wir haben insgesamt 60 Nutzungen identifiziert, angefangen von der Strandbar über Wagenburgen und Start up-Ökonomien von Studenten, die in einer Bahnbaracke einen Arbeitsraum gemietet haben, bis hin zu Leuten, die diese Nische für eigene Erfindungen genutzt haben. Der Raum ist zu einem Laboratorium, einem Experimentierfeld für eine Reihe von Nutzungen geworden. Es sind neue Kulturen und neue kreative Milieus entstanden. Es entfalten sich Räume und Aktivitäten, die in der Stadtplanung bisher überhaupt nicht aufgetaucht sind. Das Bild zeigt den ehemaligen Todesstreifen hinter der Eastside-Gallery, für den auch ein Wettbewerb ausgelobt wurde. In den letzten zwei, drei Jahren hat aber jemand dort Sand aufgeschüttet und jetzt wird dieser Raum am Wochenende von 5000 Menschen bevölkert, ohne Planung. Interessant finde ich, dass heutige Städter diese Räume sich diese Räume aneignen und nicht mehr nach Platzgestaltung, Oberflächen und Baumachsen fragen. Es ist fast ein Sport geworden, möglichst unkonventionelle Räume zu bevölkern.

Ein weiteres heikles Thema sind natürlich Fragen des Eigentums und der Bodenwirtschaft. Spricht man mit Investoren und Eigentümern, haben viele natürlich berechtigterweise die Angst, dass sie die Geister, die sie riefen nicht mehr loswerden, dass sich die Zwischennutzung „festsetzt“. Diese Sorge lässt sich an vielen Beispielen nachvollziehen, wenn der Investor bauen und die Zwischennutzung

nicht weichen will. Es gibt aber auch eine Reihe von Beweisen dafür, dass Zwischennutzer, wenn sie gezielt eingesetzt und angesiedelt werden, sehr wohl einen positiven Effekt auf den Ort, die Adresse des Ortes, des Images und letztlich auch auf etablierte Nutzungen haben können. Ein heutiges Problem in der Stadtentwicklung ist, dass u.a. durch Planungen die Bodenpreise und Renditeerwartungen steigen. Obwohl absehbar ist, dass diese Flächen vielleicht noch 10 Jahre nicht bebaut werden können, warten viele Eigentümer und Investoren lieber ab, anstatt die Zeit zu nutzen und die Fläche über Zwischennutzung zu aktivieren.

Meine letzte These lautet, dass die Kommunen eine sehr entscheidende Rolle in der Stadtentwicklung durch Zwischennutzung spielen können. Herr Lütke Daldrup hat das gerade sehr anschaulich gezeigt. Ich denke, dass die Kommune eine sehr wichtige Rolle spielen kann, nicht nur bei der Entwicklung von Planwerken oder im Umgang mit Baurecht, sondern auch auf der sehr konkreten Ebene der Vermittlung von Flächen. In unserem Forschungsprojekt „Urban Catalyst“ haben wir das auch in anderen Metropolen untersucht. Vorreiter sind hier, wie so oft, die Holländer. Sie sehen auf dem Plan unten das historische Amsterdam mit den Grachten. Oben, wo die roten Felder angelegt sind, ist Amsterdam-Nord dargestellt, das von den touristisch attraktiven Bereichen Tourismus eigentlich weit entfernt ist. Die Kommune Amsterdam-Nord ist Eigentümer dieser jetzt langsam brach fallenden Industrieflächen, und stellt Überlegungen zur Weiter-

entwicklung der Flächen an. Bisher lag der ökonomische Druck vor allen Dingen auf dem Süden der Stadt. Die Potenzialflächen im Norden waren außerhalb der Wahrnehmung, ja man schüttete lieber im Fluss eine Insel auf, auf der dann 18.000 Wohnungen gebaut wurden. Somit ergriff die Kommune von Amsterdam-Nord die Initiative. Sie starteten zusammen mit Hausbesetzern eine ironische Kampagne, in der Touristen davor gewarnt wurden, nach Amsterdam zu kommen, da es langweilig zu werden droht. Hintergrund war, dass durch den hohen ökonomischen Verwertungsdruck, sämtliches kreatives Potenzial aus der Stadt herausgedrängt wurde. In Amsterdam-Nord wurde dann eine 20.000 qm große Werfthalle zur Zwischennutzung zur Verfügung gestellt. Um Interessenten anzuziehen wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben: „Werde kreativer Unternehmer und bewerbe Dich mit einem Konzept für die Nutzung dieser Halle“. Durch dieses Vorgehen konnten sowohl leer stehende Flächen einer Wiedernutzung zugeführt, als auch gezielter Einfluss auf die Typologie der Zwischennutzung genommen werden. Den Wettbewerb gewann eine Gruppe „Kinetisch Nord“, die insgesamt 50 Projekte vereinigte und ein 10 Jahres Konzept für die Nutzung dieser Halle vorlegte. Dieses beinhaltet in der Halle eine Art Stadt in der Stadt aufzubauen. Von der Stadt bekamen sie 7 Millionen Euro, um dieses Konzept umzusetzen, und einen 10-Jahresvertrag – das sind natürlich paradiesische Zustände, die aber Auch zu herausragenden Ergebnissen führen.

Auch bei diesem Projekt war von Anfang an eine große Heterogenität und Mischung aus Schauspielern, Künstlern, Handwerkern, aber auch bestehenden Nutzern, die dort in der Halle Schiffe renovieren, vorhanden. Und wenn man Glück hat, sieht man, wie der Schiffsbauer eine Theaterbühne schweißt und die Schauspieler stehen unter den Schiffen und müssen den Bug pinseln. Es ergeben sich also auch dort sehr interessante Überlappungen und Synergieeffekte.

Auch in Berlin hat sich in der Zusammenarbeit der Stadt mit Zwischennutzern eine ganze Menge getan. Wenn man die Zeitungen der letzten Wochen und Monate aufschlägt, dann liest man von Abgeordnetenbeschlüssen, nach denen landeseigenes Eigentum stärker für Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt werden soll. Man liest von Stadtbauräten, die am Gleisdreieck eine Brache offiziell zum Park eröffnen, ohne dass das geplant worden ist. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat 2003 eine Koordinierungsstelle eingerichtet. Dort ist ein lokaler Agent tätig, der sich darum kümmert, wie Ideen und Fläche zusammengebracht werden können. Ich denke, da liegt noch ein sehr weites Feld vor uns. Es gibt noch sehr wenig Erfahrung, wie man Zwischennutzungen in Stadtentwicklung integrieren kann, aber ich denke, wenn wir uns zusammensetzen und jeder den Mut hat, unterschiedliche Sachen auszuprobieren und neue Wege zu beschreiten, dann werden wir auch zu einem neuen Modell von Stadt kommen. Vielen Dank.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank Herr Overmeyer für Ihren Beitrag und wieder an Sie die Einladung, Nachfragen zu stellen.

Herr Klaus Borgmann

Ich wundere mich, warum dieses an sich positive Votum für Zwischennutzer beim Thema Berlin so abstrakt bleibt. Können Sie nicht wenigstens zwei, drei ganz konkrete Beispiele aufzählen mit einer detaillierten Bezeichnung, was wo wie läuft, dann wäre das Ganze sehr viel mehr mit Hand und Fuß versehen.

Herr Klaus Overmeyer, Urban Catalyst

Wenn sie in der Pause einmal durch die Ausstellung laufen bekommen Sie einen Eindruck der Situation in Berlin. Wir haben fünf ganz unterschiedliche Zwischennutzungstypen dargestellt, von der Sportnutzung über den Unternehmer bis zur ehrenamtlichen Nutzung im Samariterviertel.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Herr Lütke Daldrup, wie fällt ihre Einschätzung aus, wenn sie die Verhältnisse in Berlin und Leipzig vergleichen? Sie haben verschiedene Konzepte im Leipziger Osten und Westen vorgestellt. Kann dieses Vorgehen mit der Berliner Wetterkarte in Bezug gesetzt werden? Können Zwischennutzungen so beeinflusst werden?

Herr Dr. Engelbert Lütke Daldrup,
Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig

Ich weiß nicht, ob ich das wirklich beurtei-

len kann, weil ich ja seit 10 Jahren nicht mehr in Berlin präsent bin. Mein Eindruck ist aber, dass wir das Thema vielleicht etwas eher aufgegriffen haben. Der Stadtumbau und die Notwendigkeit, sich mit einer zunehmend perforierten Struktur in der inneren Stadt auseinanderzusetzen, beschäftigt uns schon seit 6 oder 7 Jahren intensiv, weshalb auch die Zwischennutzungen länger auf der Agenda stehen.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank. Herr Stimmann.

Herr Dr. Hans Stimmann,
Senatsbaudirektor

Die jungen Leute kennen sich in der Geschichte nicht aus, weil sie Geschichte für überholt halten. Die ganze Stadt besteht immer schon aus Zwischennutzern. Kleine Gärten sind die älteste Form der Zwischennutzung, in Berlin kann man schöne Beispiele dafür finden. Erfunden wurde die Zwischennutzung, des Typs, den Sie hier beschreiben, im guten goldenen West-Berlin. Da waren der Potsdamer Platz, der Görlitzer Bahnhof und die Typographie des Terrors – ganz Kreuzberg war eine einzige Zwischennutzungszone. Das liegt zwar eine Weile zurück, aber es handelte sich um den gleichen Typ von unbestimmten Flächen – so wie eben das Eisenbahngelände, bei dem die Eigentumsverhältnisse ungeklärt waren. Manchmal wurden sie dann illegal besetzt. Damit übertragen wir die Kreuzberger oder die alten West-Berliner Stadterfahrungen auf die gesamte Stadt. Ist Ihnen das eigentlich bekannt?

Redebeitrag Publikum

Ich selbst bin auch Hausbesetzer, kenne die ganzen Geschichten und bin auch schon oft über Zäune geklettert. Ich denke, dass frühere West-Berlin war eine enge Insel im kalten Meer. Die heute zu findende Verfügbarkeit von Flächen ist ein neuer Aspekt, vor dem wir das Thema auch neu beleuchten müssen.

Redebeitrag Publikum

Das provoziert mich jetzt auch zu einem Statement. Unbenommen ist es ein ganz altes Thema, aber ich glaube, es haben sich schon ein paar Dinge geändert. Wir Planer haben früher oft die Einstellung vertreten: Zwischennutzungen, die setzen sich fest, die kriegt man nicht mehr weg. Damit ist der Weg zu dem eigentlichen Planungsziel versperrt. Heute sind wir in einer Situation, in der Flächen nicht in der Geschwindigkeit neu in Anspruch genommen, oder vielleicht gar nicht mehr gebraucht werden. Durch diese Transformationsprozesse – gerade in ostdeutschen Städten – bekommen Zwischennutzungen eine neue Qualität. Wir denken auch darüber nach, ob man sie vielleicht strategisch stärker einsetzen kann, was einen erweiterten Planungsansatz darstellt. Zwischennutzungen haben damit die Illegalität verlassen und sind in der strategischen Stadtpolitik angekommen. Dieser Diskussionsprozess ist die Qualitätsveränderung, die in den letzten 20 Jahren passiert ist.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank. Das haben die Juristen als „die brauchbare Illegalität“ bezeichnet.

Noch eine Frage und danach werden wir in die Pause gehen.

Frau Ursula Renker, *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin*

Ich hätte jetzt doch noch mal eine Frage zur Leipziger Situation. Bei den Leipziger Beispielen entstand bei mir der Eindruck, dass sie initiiert sind und dass sie in der Pflege und Unterhaltung dann doch wieder der Kommune zur Last fallen oder eben Servicegesellschaften benötigt werden. Was uns in Berlin bei der Beauftragung der Studie (Raumpioniere) interessiert hat, das sind aber die Raumpioniere, die tatsächlich auf eigene Verantwortung Flächen von Eigentümern – gar nicht immer dem Land Berlin – übernehmen. Es stellte sich die Frage: Wie geht man damit um? Z.B. mit einem neuen Stand, der eine Existenzgründung auf eigene Kosten ist. Das stellt noch einmal eine andere Anforderung oder Strategie dar, als bei den Leipziger Beispielen (Gestattungsvereinbarung [A. d. R.]), wo öffentliches Grün geschaffen wird, auch wenn es nur für 5 oder 10 Jahre ist. Sie übernehmen

damit eine kommunale Verantwortung mit der Verkehrssicherung etc. An dieser Stelle werden zwei Handlungsstränge sichtbar, die auch unterschiedlich betrachtet werden. Beide sind strategisch für die Stadtentwicklung nutzbar. Ich fände es gut, wenn diese Frage auch in den folgenden Diskussionen weiterverfolgt werden würden.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank. Ich möchte mich sehr herzlich bei Ihnen bedanken, Herr Dr. Lütke Daldrup, dass Sie aus Leipzig zu uns gekommen sind und hier viele Anregungen gegeben haben. Für Herrn Overmeyer gilt das Gleiche. Vielen Dank auch für die sehr konzentrierte Vortragsweise. In der Pause können sie sich an der Diskussion weiter beteiligen. Es gibt einen Computer in der Nähe der Garderobe, wo man Fragen in den Onlinedialog einspeisen kann. Jetzt haben wir eine Pause eine Viertelstunde. Ich würde Sie bitten, dass wir uns um halb sechs Uhr wieder einfinden.

Podiumsdiskussion: Zwischennutzung – Ziele und Handlungsansätze



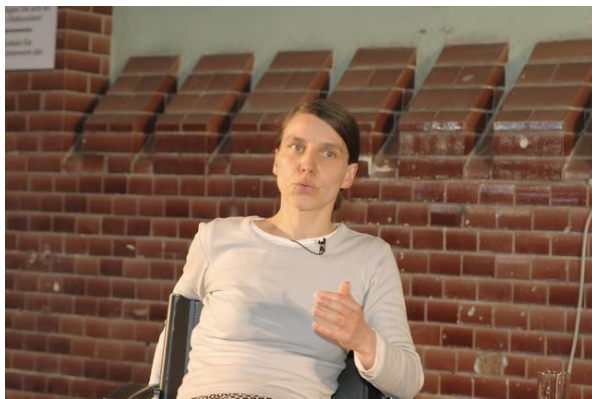
Frau Prof. Undine Giseke, TU-Berlin

In der Stadt spiegelt sich der Transformationsprozess wieder und die Städte sind angehalten in Form der brach fallenden Flächen, das Erbe der Vergangenheit anzutreten. Susanne Hauser hat zu dem Thema ein Buch – „Metamorphosen des Abfalls“ – geschrieben. Mit dem Titel assoziiert man vielleicht zuerst Bodenbelastung und Altlasten, es ist aber viel weiter gedacht und auf die Hinterlassenschaften der Industriegesellschaft und den Umgang damit bezogen. In den 90er Jahren kam einerseits eine stärkere „Huldigung“ der Industriekultur auf und andererseits festigte sich in der Freiraumplanung der Gedanke, dass die Natur sich etwas zurückeroberet. Zu der Zeit entstanden die ersten Naturparkgedanken, dessen Ausdruck z.B. das Südgelände hier in Berlin ist. Bei mir ist über die Beschäftigung mit den Aspekten der Zwischennutzungen in den letzten Jahren der Eindruck entstanden, dass wir an dieser Stelle vor einer neuen Dimension stehen. Es geht nicht mehr nur um das Antreten und Umgehen mit dem Erbe, sondern es kündigt sich eine neue urbane

Kultur im veränderten Gebrauch der Stadt an. Damit ist ein Stückchen weit auch ein sehr dynamisches und lustvolles Moment verbunden, neue Orte zu schaffen. Es geht hierbei nicht nur um verzweifelte Konzepte, im Umgang mit Flächen, mit denen keiner etwas anzufangen weiß. Vielmehr entsteht eventuell ein stärkeres Bewusstsein in der Gesellschaft, dass diese Flächen da sind, neu gestaltet werden können, und damit auch Ausdruck von neuer Formen des Gebrauchs von Stadt sind. Ich glaube nicht, dass der Bürgermeister von Paris, der inzwischen den vierten Sommer 2000 Tonnen Sand auf den Seine-Boulevard kippen lässt, um einen innerstädtischen Strand zu erzeugen, das macht, weil er nicht weiß, was er mit den Flächen anfangen soll. Dieses prominente Zwischennutzungsprojekt deutet auf einen experimentelleren Gebrauch von Stadtraum hin, der auf ganz verschiedenen Ebenen stattfindet. Dieser neue Umgang betrifft den öffentlichen Raum, aber auch das Öffentlichmachen von Bereichen und Flächen, auf die man sonst vielleicht keinen Zugriff hatte. In dieser Dimension, denke ich, muss man das auch ein Stück weit diskutieren. Was passiert aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen? Sehen wir die Stadt oder bestimmte Teile der Stadt auf einmal ein Stück weit anders?

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank Frau Giseke. Frau Rudolph, wenn ich jetzt bitten darf aus Ihrer Erfahrung zu berichten. Welche Chancen sehen Sie, aber auch welche Probleme und Risiken, die Ihren Projekten entgegenstehen?



Frau Ines-Ulrike Rudolph, tx – büro für temporäre architektur

Ich möchte den aktuellen Wandel in der Gesellschaft auch noch einmal aufgreifen. Vor diesem Hintergrund glaube ich nicht, dass die Zwischennutzungen ein kurzfristig auftretendes Interimsphänomen sind. Die Stadt spiegelt schon immer die Gesellschaftsstruktur und die gesellschaftlichen Verhältnisse wider. An der Zwischennutzerszene lassen sich ganz klar gesellschaftliche Tendenzen ablesen. Wir leben in einer Zeit, in der klassische, struktur- und haltgebende Strukturen wegbrechen. Um nur ein paar Beispiele langfristiger Veränderungsprozesse aufzuzählen: Die Familien lösen sich auf, es entstehen Patchwork-Familien. Die erwerbssichere Arbeit geht zurück, immer mehr Menschen werden arbeits- oder besser erwerbslos. Ausbildungs-, Weiterbildungsmöglichkeiten gehen zurück. Frisch Ausgebildete, von den Universitäten

kommende oder beruflich ausgebildete Menschen finden weniger Wege oder Möglichkeiten, ihr Wissen in die Gesellschaft einzubringen. Die Zwischennutzungsprojekte werden von Leuten genutzt, um ihr Potenzial und Wissen wieder in die Gesellschaft zu reintegrieren. Sie sind Zeichen der Selbsthilfe, da die „Neuerschließung“ des Raumes eigene Wege eröffnet. Diese Aussagen weisen auf die Bedeutung von Zwischennutzern hin, deren Kreativität und unkonventionelles Agieren schon in den Vorträgen angesprochen wurde. Wir als Planer reden von Nutzungsmischungen und der Entstehung neuer Formen des Wohnens und Arbeitens. Ich glaube, dass das heute auch gar nicht mehr planbar ist. Die Bedürfnisse der Menschen sind so vielfältig und individuell, dass Planung sich ein Stückweit zurücknehmen muss. Es gilt vielmehr wachsam und sensibel zu beobachten und zu analysieren, was gerade in der Stadt passiert. An dieser Stelle entwickeln sich programmatische Vorschläge für die leer stehenden Räume in der Stadt, die für mich Impulse für Zukunft sind.

Ich möchte noch einmal auf die Nutzungsmischung zurückkommen. Ich arbeite seit Ende 2001 im interdisziplinären Netzwerk in Friedrichshain mit, was sich zunächst sehr stark auf dem ehemaligen Reichsbahn-Ausbesserungswerk (RAW-Gelände) engagierte. Auch da entstand eine Nutzungsmischung, die man sich in klassischen Entwicklungsprojekten wünscht – von sozialen Dienstleistern über einen Kinderzirkus, Instrumentenbauern, die mittlerweile ein weltweites Pa-

tent entwickelt haben, bis zu klassischen Ateliers. Der 1. Berliner Skateboard-Verein nutze erst temporär eine Halle und jetzt auch den Außenraum. Das Beispiel des RAW-Geländes zeigt gut, wie Gelände und Brachen über Zwischennutzungen sukzessive entwickelt werden können. Die Ansiedlungen können einen Schneeballeffekt in Gang setzen, bei dem eines das andere nach sich zieht.

Es muss allerdings auch gesagt werden, dass diese Akteure natürlich sehr stark an ihren eigenen Ressourcen zehren. Sehr viele finanzieren sich privat, meist über eine andere Beschäftigung. Das ist natürlich oft ein Problem, weil die Gewährleistung der Kontinuität der Entwicklung in solchen Projekten, grundsätzlich einer sicheren Finanzierung bedarf. Vielleicht kommen wir da auch später noch mal darauf, wie so etwas erreicht werden könnte.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank Frau Rudolph. Herr Meyer, wenn ich Sie jetzt bitten um ein Eingangstatement darf. Sie wurden auch schon durch ein Plakat „begrüßt“.



Herr Christian Meyer, *Regionalmanager media spree*

Ja, durch das Plakat wurde ich angesprochen und anhand dessen kann man vielleicht den Bezug von *media spree* oder auch meiner Person zur Zwischennutzung am besten erklären. Ich bin mir sicher, dass viele im Raum – womöglich auch die Vertreter vom Schwarzen Kanal – immer noch nicht genau wissen, was *media spree* ist. Unter dem Label „*media spree*“ schlossen sich vor 13 Jahren mehrere Investoren – damals 6, inzwischen 17 – zusammen. Das Ziel war den 3,3 km langen Spreerraum von der Jannowitzbrücke bis zur Eisenbrücke, wo inzwischen viele unterschiedliche Zwischennutzungen etabliert sind, unter dem Namen *media spree* in der Öffentlichkeit bekannt zu machen. Natürlich sollten auch potenzielle Nutzer angesprochen werden. Wir haben damit diesem Raum einen Namen gegeben, der damals fälschlicherweise als Spreerraum Friedrichshain-Kreuzberg bezeichnet wurde. Große Teile des Areals auf der anderen Spreeseite liegen aber im Bezirk Mitte, wenige Meter weiter, wo sich die Arena befindet, beginnt schon der Bezirk Treptow. Demnach müsste man diesen Raum eigentlich als Spreerraum Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Köpenick, Treptow

bezeichnen. Der Name war nur ein Schritt um ein Profil zu erschaffen. Wir sind, in den letzten Jahren stärker als zu Anfang, natürlich auch Vertreter der Eigentümerseite. Es gibt zwar 17 Eigentümer, aber wir sind so was wie der „one point of context“ für diesen Raum. Insofern sind wir auch Anlaufstelle für mögliche Initiativen und Nutzer, versuchen zu vermitteln. Z.B. der „Schwarze Kanal“ ist schon seit Jahren hier an der Köpenicker Straße und wurde im Zuge des Neubaus von ver.di um wenige Meter verdrängt. Im Vorfeld des Bauvorhabens sind wir von selbst auf diese Akteure zugegangen, ohne dass jemals eine Initiative von deren Seite kam. Vor wenigen Wochen wiesen wir im Rahmen eines Workshops zur Spreeraumentwicklung nochmals darauf hin, dass wir die Anlaufstelle sind und dass wir gern bei ähnlichen Initiativen behilflich sein möchten, weil wir Kontakte zu den Eigentümern und zu den Bezirks- und Senatsstellen haben. Wir füllen damit eine Funktion als Vermittler und Katalysator aus.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank. Jetzt kommen wir zu dem „Herrn der Grundstücke“, zu Herrn Hetzel vom Liegenschaftsfonds. Ich bitte Sie um Ihre Einschätzung der Bedeutung der Zwischennutzungen für die Arbeit des Liegenschaftsfonds und auch der Probleme, die auftauchen.



Herr Holger Hetzel, *Liegenschaftsfonds Berlin*

Vorweg muss gesagt werden, dass der Liegenschaftsfonds gegründet wurde, um für das Land Grundstücke zu vermarkten. Im November letzten Jahres kam dann der Beschluss des Abgeordnetenhauses, dass wir auch Zwischennutzungen verstärkt betreiben sollen oder dürfen. Letztlich muss man aber sagen, der Liegenschaftsfonds hat die klare Zielrichtung Vermarktung (Verkauf), damit stellt jede Vermietung in den Gebäuden quasi eine Zwischennutzung dar. Ich als Portfolio-Manager kriege dann Anfragen, ob es eine klassische Vermietung oder Zwischennutzung ist, auf den Tisch. Der Liegenschaftsfonds hat überhaupt nichts gegen Zwischennutzungen, im Gegenteil, wir unterstützen das. Aber Zwischennutzung bedeutet auch von Seiten der möglichen Nutzer, mehr Eigeninitiative und vor allem Kommunikation. Sie müssen aktiv auf uns zukommen, flexibel reagieren auch, wenn es mal brenzlicher ist oder man nicht gleich die Flächen findet, die man gerne haben möchte.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Danke. Ich habe in der Pause mit dem

Landeskonservator, Herrn Haspel, gesprochen. Er wies mich darauf hin, dass wir Zwischennutzer schließlich auch dieses Raumes sind. Nicht nur die Denkmalpflege hat es durchaus gerne, wenn Optionen offen bleiben, insofern kommt ihr Zwischennutzung häufig sehr entgegen. Jetzt würde ich aber gern, Frau Rudolph, noch ein Frage zu den Akteuren stellen. In der Diskussion vor der Pause mit Senatsbaudirektor Stimmann, Herrn Lüdtk Dahltrup und Herrn Overmeyer, kam die Frage nach den Unterschieden von Neuen und alten Ansätzen auf. Was ist eigentlich an Zwischennutzung grundsätzlich neu? Zwischennutzer sind keine Investoren im klassischen Sinne, aber eigentlich doch Investoren. Worin besteht der Konflikt mit der klassischen Stadtplanung? Was sind nach Ihnen die Hintergründe und Motive für diejenigen, die Zwischennutzung betreiben?

Frau Ines-Ulrike Rudolph, *tx – büro für temporäre architektur*

Ich finde diese Alt oder Neu-Debatte fast unwichtig. Zwischennutzungen sind existent, sind ein Phänomen, mit dem wir jetzt ganz aktuell umgehen müssen und das einen bestimmten Bedarf widerspiegelt. Sie dienen zum einen dem Auszutesen bisher unverwirklichter Lebenskonzepte oder einfach auch nur der Freizeitgestaltung. In diesen Gartenprojekten wird eines jeden Städters Traum ausprobiert. Schließlich taucht bei jeder Bürgerbeteiligung immer wieder die Forderung nach mehr Grün auf. Diesem klar artikulierten Bedürfnis muss man sich stellen, ihm Räume öffnen. Oder das

Thema der Existenzgründungen, manchmal geht es jedoch noch gar nicht um die Phase der Gründung, sondern vielmehr um die Phase des Ausprobierens und Experimentierens. Diese Freiräume sind enorm wichtig, denn die Leute wollen selbstständiger werden, nicht nur in Bezug auf die Erwerbsarbeit, sondern grundsätzlich. Es wird mehr Eigeninitiative, Engagement, Selbstständigkeit erwartet, was auch vom letzten Stadtforum „Fürsorgen oder Spielräume öffnen“ aufgegriffen wurde. „Fürsorgen“ trägt natürlich auch etwas von dem planerischen Anspruch in sich, immer alles schon fertig zur Verfügung stellen zu müssen, was gar nicht mehr leistbar ist. Im zunehmenden Maße öffnen sich aber Spielräume und durch das selbstständige Agieren passt sich die Stadt den Bedürfnissen an, die lokal existieren. So öffnen sich Räume sowohl für Wohn- und Arbeitskonzepte als auch für das Austesten von Lebenskonzepten.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank Frau Rudolph. Im Titel der Veranstaltung steht „verschenken, bewalden, zwischennutzen“. Das Zwischennutzen haben wird besprochen. Jetzt würde ich Frau Giseke mit der Frage des Bewaldens konfrontieren. Im Vortrag von Herrn Lütke Daldrup klang das ja auch teilweise an, in Gestalt des Freiflächenkonzepts „Dunkler Wald“. Zum Stichwort „verschenken“ geht die Frage an Herrn Meyer und Herr Hetzel. Vielleicht weniger im Sinne von „wegschenken“, sondern mit welchen Interessenlagen und Akteuren

haben Sie es zu tun und wie können Sie selber agieren.

Frau Prof. Undine Giseke, TU-Berlin

Der Titel, der über der heutigen Veranstaltung steht zeigt für mich einfach die Bandbreite auf, die in dem Thema „Umgang mit freien Flächen“ steckt. Wir haben bisher von einer Reihe von Projekten gehört, die ein bisschen die Stars unter den Zwischennutzungs- oder Umnutzungsprojekten sind. Aber es gibt natürlich auch einen relativ großen Teil an Flächen, wo ein aktives Potenzial für eine Zwischennutzung nicht vorhanden ist, wo Flächen brachfallen und man sich etwas ratlos fragt, was dort eine mögliche Form der Nachnutzung sein könnte. Wer könnte sich dieser Flächen annehmen wollen? In Zukunft wird man sich neben den Zwischennutzungen, die jetzt so sehr im Vordergrund standen, stärker mit diesen in nicht so guten Lagen befindlichen Brachflächen auseinandersetzen müssen. An dieser Stelle kann das Thema „bewalden“ eine Rolle spielen. Aber ich würde das gar nicht so wörtlich nehmen. Bewalden steht vielmehr als Synonym dafür, dass es nicht um klassische Grünflächen geht, weil wir die Kulisse an herkömmlichen Grünflächen nicht an allen Orten vergrößern wollen. Es geht um Flächen, die ein relativ unspektakuläres begrüntes Dasein führen, auf denen wir vielleicht zu extensiveren Formen der Nutzung kommen wollen, die aber derzeit kein Interesse wecken. Darauf kommen wir vielleicht später noch zurück, denn es knüpfen sich Fragen an, wer die Träger solcher Flächen sind. In der Vergangenheit haben wir immer für viel mehr

Grün gekämpft und nun müssen wir feststellen, dass wir zukünftig an manchen Stellen mehr Freiflächen haben, als wir bewirtschaften und intensiv nutzen können.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Danke. Gehen wir zum Thema „verschenken“ über, natürlich im übertragenen Sinne. Im Vortrag von Herrn Lütke Daldrup wurden bereits die schwierigen und interessanten Fragen angeschnitten, die sich aus dem Stichwort Verkehrswert ergeben. Flexible Anpassungen an Phasen des Leerstand sind im System der Bodenwerte kaum möglich. Dazu bitte ich um Ihre Erfahrungen und Einschätzungen. Herr Meyer, wenn Sie wieder anfangen.

Herr Christian Meyer, Regionalmanager
media spree

Noch eine Vorbemerkung, was mich an dem Statement von Herrn Dr. Lütke Daldrup gewundert hat, ist, dass nach meiner Überzeugung viele Zwischennutzungen oder Initiativen, die Zwischennutzungen planen, gar nicht über Bezirks- und Senatsstellen oder die Stadtverwaltung gehen. Ich glaube, dass der Einfluss der öffentlichen Stellen gar nicht so groß ist, wie er womöglich durch dieses Statement dargelegt wurde. Häufig wird ja sogar der Eigentümer nicht eingebunden. Wichtig ist aber vor allem die Eigentümerseite davon zu überzeugen, dass eine Zwischennutzung sinnvoll ist und eine Pionierfunktionen haben kann. Das ist ein großes Manko, bei vielen möglichen Überlegungen, was die Zwischennutzung anbe-

trifft. Dafür gibt es viele Beispiele. Das Gelände an der Holzmarktstraße, unweit von hier, war über Jahre hinweg hermetisch abgeriegelt. Im letzten Jahr wurde es verkauft. Inzwischen betreibt dort ein Zwischennutzer während der Sommermonate einen Club. Durch den Eigentümerwechsel war also plötzlich eine Zwischennutzung möglich. Es gibt natürlich auch Beispiele, in denen auch Bezirk und Senat entsprechend mitgewirkt haben. Diagonal gegenüber vom Ostbahnhof befindet sich dieses Shakespeare-Theater, dass seit April letzten Jahres eine auf zwei Jahre befristete Genehmigung für ein temporäres Zelt hat. Es ist vereinbart, abhängig von der Auslastung, ab dem nächsten Jahr eine auf 5 Jahre befristete Baugenehmigung zu erteilen. Das sind Beispiele für Zwischennutzung unterschiedlichster Art, in deren Realisierung unterschiedlichste Akteure eingebunden waren und sind.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Ihrer Einschätzung nach ist also der Dialog mit der Verwaltung und den Eigentümern verbesserungswürdig. Im vergangenen Stadtforum zur sozialorientierten Stadtentwicklung, Frau Rudolph erinnerte daran, wurde bereits die Bedeutung von „Moderation“ besprochen. Wäre das eine Rolle in der Sie sich sehen?

**Herr Christian Meyer, Regionalmanager
media spree**

Ja, natürlich, das hatte ich anfangs schon gesagt. Wir versuchen auf Basis unseres Wissens über die Eigentumsverhältnisse, Zuständigkeiten und Planungen zu vermit-

eln. Damit können wir am Ort eine „Türöffnerfunktion“ ausfüllen.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Herr Hetzel, könnten Sie fortfahren und Ihre praktischen Erfahrungen mit einfließen lassen?

**Herr Holger Hetzel, Liegenschaftsfonds
Berlin**

Bei Frau Rudolph klang vorhin an einer Stelle an, dass Zwischennutzung auch problematisch ist. Vielleicht ist das grundlegende Problem, dass man bei jeder Zwischennutzung sofort Probleme assoziiert – Eigentumsverhältnisse, rechtliche Absicherung, Dauerhaftigkeit etc. Man sollte stattdessen versuchen die Zwischennutzungen aus diesem Kontext zu lösen und sagen, das ist eine neue Marktform, mit der man umgehen kann, darf, vielleicht auch muss.

Grundstücke verschenken ist immer so ein Thema, das durchaus auch unabhängig vom Verkehrswert des Grundstücks diskutiert wird. Wir sind bereit Zwischennutzern Grundstücke zu Bewirtschaftungskosten (Selbstkosten) zur Verfügung zu stellen, wenn sie gemeinnützig oder förderwürdig sind, oder wenn es ein lange Zeit brachliegendes Grundstück ist. Aber die Frage ist, muss es immer zum Nulltarif sein? Das gehört zum Thema Werterhaltung. Die Gesellschaft muss sich daran gewöhnen, dass auch diese brachgefallenen Grundstücke einen Wert haben, der natürlich nicht so hoch ausfallen kann, wie eine klassische Miete. Aber die Nutzung

der Fläche zeigt schließlich deren Wert. Für Kleingartenanlagen wird auch Pacht bezahlt. Die Kommunen können es sich heute nicht mehr leisten, alles zum Nulltarif abzugeben, und zu Null ist es ja nicht mal, da die Kommunen die Kosten tragen. Dieses Geld fehlt dann an einer anderen Stelle.

Frau Prof. Undine Giseke, TU-Berlin

Die spannende Diskussion ist doch, zu welchem Wert wir kommen, wenn wir davon ausgehen, dass der durch Planungen „geschaffene“, ehemals angenommene Wert, in Zukunft nicht mehr gilt. An dieser Stelle ist sicher ein sorgfältiger Aushandlungsprozess notwendig. Auch sollte man die finanzielle Basis der Zwischennutzer nicht aus den Augen verlieren. Das sind ja nicht alles immer nur Start up-Initiativen, sondern z. T. auch Projekte, die eher im soziokulturellen Bereich angesiedelt sind, wie die Multikulturellen-Gärten, die städtisches Gärtnern auf Beispielflächen initiieren, und damit eine Bewegung anstoßen können. In den Großsiedlungen besteht die Frage des Grabelandes. Was ist denn der Kostenfaktor, den wir für Grabeland ansetzen können, wenn wir froh sind, dass die Fläche eben nicht einfach brach liegt, sondern Nutzer findet und bewirtschaftet wird. Hier einen Ausgleich zu finden ist eine große Aufgabe, denn das bisherige System der Preisbindung und der Vermarktungserwartung wird dadurch ein Stück weit torpediert. Im Moment ist in der Entwicklung relativ wenig Dynamik, weil die Verkaufsdynamik gering ist.

Herr Holger Hetzel, Liegenschaftsfonds Berlin

Was Sie sagen ist durchaus richtig, aber die Werterhaltung oder Werteinschätzung kann der Liegenschaftsfonds nicht allein richten. Das System der Verkehrswerte insgesamt muss nicht geändert werden, denn genauso, wie in guten Jahren die Verkehrswerte nach oben gehen, fallen sie in Schlechten. Aber das ist eine Frage, der sich die Gutachter und andere Stellen widmen müssen. Der Liegenschaftsfonds ist eine Landesgesellschaft. Damit haben gewisse Reglementierungen, an denen wir nicht vorbei können und zwar genau beim Thema Wert. Und nicht nur da, das habe ich auch bei Herrn Dr. Lütke Daldrup herausgehört, auch wenn wir Zwischennutzern Gebäude zur Verfügung stellen wollen, dann kommt das Thema der rechtlichen Absicherung und dergleichen. Da ist eine Landesgesellschaft sicher stärker im Fokus und der Verantwortung als ein Privateigentümer. Letzterer muss sich zum Teil weniger Gedanken machen und kann auch hinsichtlich der Werthaltigkeit freier agieren. Es ist sein Grundstück, er kann es verpachten, vermieten, verkaufen zu einem beliebigen Wert, auch wenn es unter Wert ist. Das ist uns nicht gestattet.

Frau Ines-Ulrike Rudolph, tx – büro für temporäre architektur

Zwischennutzer ist ja auch nicht gleich Zwischennutzer, es gibt vielfältige Kategorien. Es gibt die, die wirklich nur für einen Event an einen Ort kommen und dann wieder weg sind. Dann gibt es welche, die kalkulieren auch wirklich ganz klar damit,

dass sie Orte benutzen, also öfter umziehen und gar nicht auch so viel in den Ort an sich investieren. Aber es gibt auch solche Akteure, die sich fast als Standortentwickler begreifen. Die Arena ist ein Superbeispiel dafür. Die haben erst mal mit einem dreijährigen Interimsvertrag angefangen und auch kurzfristigere Geschichten organisiert. Inzwischen haben sie ein sich jährlich erweiterndes Standortkonglomerat entwickelt, über den „Club der Visionäre“ und „Freischwimmer“. Der „Basis-Club“ ist im letzten Sommer dazugekommen. Es ist ihnen gelungen den Ort zu recyceln und damit eine ganz andere Qualität zu erzeugen. Neben den verschiedenen Nutzertypen ist natürlich auch immer die Lage der Orte entscheidend, über welche Flächen spricht man welche Zwischennutzer an. Viele Orte gerade im Stadtinneren oder im Spreerraum, das hatte ja auch Klaus Overmeyer gesagt, ziehen natürlich Zwischennutzer ganz von alleine an, eben wegen der tollen Lage. In Hellersdorf oder Marzahn ist das weitaus schwieriger. Dort muss Debatte über die Strategieentwicklung wesentlich differenzierter geführt werden.

Ich würde auch gern Abstand von den Diskussionslinien – Zwischennutzung versus klassische Nutzung – gewinnen. Bei einer klassischen Immobilienentwicklung werden langfristige Ziele verfolgt. Ich glaube, diese Zwischennutzungsgeschichten können darin ein ergänzender Schritt sein. Diese Ansicht haben wir auch bei den Dreharbeiten zu dem Film diskutiert. Die Eigentümer des Geländes von *media spree* haben das inzwischen auch erkannt.

Sie öffnen die Räume für kreative Leute erst mal als Zwischennutzer in der Hoffnung, dass die sich vielleicht mittel- bis langfristig etablieren und auch andere Firmen nach sich ziehen. Damit entsteht ein gegenseitiger Vorteil und die beiden Seiten müssen nicht als Antagonismen diskutiert werden.

Vorhin wurden die Probleme angesprochen. Eines davon besteht in den verschiedenen Kommunikationsformen. Ein Immobilienmakler redet über Zahlen, Standortrendite etc. Die Akteure Zwischennutzung sprechen eher von Qualitäten, beschreiben Atmosphären. Auch das sind auf den ersten Blick zwei sich ausschließende Welten. Die aktuelle „brand eins“ bringt das gut auf den Punkt – beide Herangehensweisen stehen für die zwei Hälften des Menschen. Der eine muss um sich um die materielle Basis kümmern und der andere um die seelische Atmosphäre, die genauso wichtig für das Leben ist. In dem Sinne würde ich dieses Thema gerne diskutiert wissen.

Herr Prof. Michael Krautzberger,

Moderation

Vielen Dank. Bevor Herr Meyer darauf antwortet, möchte ich noch sagen, dass danach die Gelegenheit für Nachfragen oder Erklärungen aus dem Publikum ist.

**Herr Christian Meyer, Regionalmanager
*media spree***

Ich wollte noch etwas zu Frau Rudolph sagen. In dem Raum, wo sich Universal, nt-v, Jamba!, und viele Musikdienstleister angesiedelt haben, wo auch nachge-

wiesener Maßen immer mehr Modeunternehmen hinziehen, kann man bei den Nutzungen entlang des Oststrands kaum noch von Zwischennutzung sprechen. Sondern das sind eigentlich genau die Komplementär-Nutzungen für die genannten Firmen. Insofern unterstützen wir das sehr wohl mit der Dachorganisation, denn es trägt zur Imagebildung dieses Raumes bei. Wie letztlich der Eigentümer entscheidet, das liegt nicht in meiner Gewalt. Ich würde auch noch einen anderen Hinweis geben, wo eben das Stichwort Werthaltigkeit fiel. Es gibt, und das sieht man in diesem Raum, auch andere Beispiele, die offiziell auch als Zwischennutzung zählen. So hat sich jenseits der Schillingbrücke vor einigen Monaten Autoteile Unger niedergelassen. In den nächsten Monaten entstehen wenige Meter weiter eine Marmeladenfabrik und ein Verbrauchermarkt. Selbst solche "normalen" Gewerbetreibenden kann man als Zwischennutzung ansehen, nämlich für den Fall, dass sich dieser Raum – wie es ja von vielen vorher gesagt wird – in den nächsten Jahren mit großen Ansiedlungen weiterentwickelt. Wenn das eintrifft wird man die genannten Nutzungen in 10, 15 Jahren womöglich wieder des Feldes verweisen.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Danke. Fragen aus dem Publikum?

Frau Andrea Anders, Geographin

Letzten Freitag fand eine Veranstaltung zu dem Thema „Potenziale Berlin“ in der Akademie der Künste statt. Dort einigte man sich darauf, dass Zwischennutzung

gar nicht der richtige Begriff ist, denn es geht vielmehr um Nachnutzung. Weiterhin besteht Bedarf, die Phänomene zu kategorisieren, was Frau Rudolph auch schon ansprach, damit wir die Begrifflichkeiten klären. Wir brauchen auch ökonomischen Sachverstand, denn an solchen Grundstücken und Gebäuden hängen unheimliche Werte. Statt eine Zwischennutzung zuzulassen wird auf den großen Investor gewartet, auch aus Angst vor einem Wertverfall. Um hier eine neue Sicht, eine neue Einstellung zu entwickeln, müssen Ökonomen und Immobilienmakler einbezogen werden, nicht zuletzt um Akzeptanz für mögliche Leistungen von Zwischennutzungen zu schaffen.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank. Weitere Wortmeldungen?

Frau Anne Blumenthal

Auch ich war auch auf der genannten Veranstaltung. Die thematischen Aspekte der Diskussion waren ähnlich, leider waren aber die Entscheidungsträger dort nicht anwesend. Deshalb würde ich gern die dort aufgetauchten Fragen, hier einfach weitergeben. Wie meine Vorrednerin sagte, es geht immer nur um Zwischennutzung, warum geht es nicht um Nachnutzung? Ich möchte gern ein Beispiel aus der Praxis erzählen. Wir versuchen seit vier Jahren einen Standort für eine neu gegründete Reformpädagogische Schule zu finden. Ich habe einen ganzen Ordner voller offizieller Anfragen an Bezirksämter, den Senat etc. Ich bekomme immer nur bedauernd ablehnende Bescheide. Heute

traf die erste positive Antwort vom Liegenschaftsfond ein. Uns wird die Zwischennutzung einer Grundschule für maximal 1 Jahr angeboten. Die Räume sind in keinem guten Zustand sind und wir müssten sie in jedem Fall selbst renovieren. Dieser Vorgang zeigt meiner Meinung nach das Problem. Ich würde mir einen Paradigmenwechsel wünschen, nach dem die Politik hier in Berlin nicht nur auf den großen Investor wartet, sondern das kreative Potenzial der Stadt tatsächlich nutzt, auch wenn so erst mal nicht die Wahnsinnsgrundstückspreise zu erzielen sind. Langfristig würde sich diese Offenheit für Initiativen sehr positiv auf die Standorte auswirken.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank. Möchte jemand dazu unmittelbar etwas sagen?

Frau Elisabeth Meier-Renschhausen

Ich bin u.a. von der AG Gleisdreieck. Ich wollte Herrn Hetzel etwas erwidern, der meinte, die Stadt müsse jetzt die Brachen wertschätzen und sie am besten auch meistbietend vermieten. Das Gleisdreieck ist eine bekannte Berliner Brachfläche, die wir begrünen wollen. Wir erleben die Situation derzeit so, dass wir als bürgerschaftliche Initiative hingehalten, während alle möglichen kommerziellen Zwischennutzer vorgezogen werden. Deshalb denke ich, diese Zwischennutzungsvokabel ist zurzeit das passende Argument, um die Spekulation mit Grund und Boden zu rechtfertigen. Die Politik ist auf Grund der finanziellen Not derzeit geneigt das mitzumachen,

statt zu sagen, wenigstens für 10 Jahre denken wir einmal nicht daran, eine Brache meistbietend verkaufen zu wollen, sondern lassen Bürgerbedürfnisse zu. Diese Bedürfnisse nach Grün, nach Ruhe, nach Erholung auch in der Stadt, haben nicht nur für die Leute mit dem kleinen Häuschen am Stadtrand. Das hat aber alles mit Ökonomie nichts zu tun. Deswegen kann man dieses Grundstück nicht der entsprechenden Parkgenossenschaft vermieten, sondern man muss stattdessen die entsprechende Bürgerinitiative unterstützen, damit sie das umsetzen kann. Es gibt Beispiele (USA), in denen verschiedene staatliche Initiativen und Fonds entsprechende Bürgerinitiativen unterstützen. Die freiwillige ehrenamtliche Arbeit bekommt so Hilfe, z.B. in der Versicherung des Grundstücks, die Erde für den Park, oder Gartenwerkzeug. Um das zu ermöglichen, müssen wir den Paradigmenwechsel, der vorhin angefordert wurde vollziehen. Damit kommen wir zurück zu den Bedürfnissen der Bürger, in der Stadt leben zu können. Es geht nicht nur um Wirtschaft und Ökonomie, sondern darum auch selbst aktiv zu werden auch und gerade in Zeiten hoher Erwerbslosigkeit.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Ja, vielen Dank. Der nächste Redner.

Herr Matthias Heiden, Architekt

Ich bin Architekt und Mitglied der Bürgerinitiative Kastanienallee 82. Ich möchte aber hier eher als Planer sprechen und mich den Vorrednern anschließen. Para-

digmenwechsel ist das richtige Stichwort. Das Eingangsreferat auf der Veranstaltung in der Akademie der Künste wurde von Dr. Daniel Dahm gehalten, der auf Folgendes aufmerksam gemacht hat: Er beschäftigt sich seit Jahren mit dem Verhältnis von unbezahlter und bezahlter Arbeit und hat in unterschiedlichen Räumen und Großstädten Deutschlands, nachgewiesen, wie sich nicht bezahlte Arbeit und Erwerbsarbeit gegenseitig befördern. Dort, wo es viel Ehrenamt und auch Raum für Ehrenamt gibt, ist das städtische Leben besonders vital. Das wirkt sich auch auf das gewerbliche Leben und die Arbeitsplätze in der Stadt aus. Schaut man sich die ostdeutschen Länder, den demographischen Wandel, die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung insgesamt an, dann stehen wir wirklich vor einem Paradigmenwechsel. Die Frage ist aber, ob nicht die öffentlichen oder ehemals öffentlichen Grundstücksverwalter eine Neubewertung der Flächen vornehmen müssen. Eine Neubewertung, in der langfristig überlegt wird, welche kommunalen Räume auch in Zukunft für die Sicherung der kommunalen Infrastruktur, und sei es durch freie Träger, gehalten werden soll. Das ist ein Thema für den Senat für Stadtentwicklung, vielleicht kann aber jemand auf dem Podium etwas dazu sagen, auch wenn er kein direkter Vertreter der politisch Verantwortlichen ist.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank. Ja, bitte.

Herr Norbert Rheinländer, Architekt

Ich bin Architekt, beschäftige mich seit 30 Jahren mit dieser Stadt und bin auch in dem Fachforum Soziale Stadtentwicklung und in der AG Gleisdreieck tätig. Ich habe die Erkenntnis gewonnen, dass wir tatsächlich vor einem Paradigmenwechsel stehen. Er manifestiert sich darin, dass die Bürger jetzt so aufdringlich werden, dass sie die Verantwortung, wenn sie von anderer Seite – beispielsweise den Grundstückseigentümern – nicht wahrgenommen wird, wieder selbst in die Hand nehmen. Das wird einerseits gefordert, andererseits sind dem Engagement aber Grenzen gesetzt, da das Eigentum durch das Grundgesetz unantastbar ist, in allerdings auch Sozialpflichtigkeit definiert wird. Letztere einzuklagen wäre ein neuer Schritt. Ein Investor oder Grundstückseigentümer müsste eigentlich ein unmittelbares Interesse daran haben, seine Immobilie in einer intakten Umgebung verwerten zu können. Wenn Brachflächen oder leerstehende Gebäude in der Nachbarschaft sind, dann müsste er ein unmittelbares Interesse haben, dass wenigstens das Notwendige getan, der optische Schein aufrechterhalten wird. Wenn wir von Bewalden und Verwahrlosungsprozessen sprechen, assoziierten wir das auch mit Kriminalität. Immobilien in einem solchen Zustand verlieren ihren Marktwert. Es gibt genügend Beispiele, in denen diese Tendenzen gestoppt wurden. So drohte beispielsweise das Märkische Viertel abzurutschen, inzwischen äußern die Bewohner in Erhebungen wieder eine erhöhte Wohnzufriedenheit. Das ist nicht überall erreichbar, aber es geht darum,

den Druck auf die Eigentümer zu erhöhen, wenn diese nicht vor Ort wohnen. Die Bewohner nehmen diese Prozesse wahr, wollen mitgestalten, werden aber von den Eigentümern, ich denke auch an große Wohnungsbaugesellschaften, nicht gehört, weil sie keine Rechte haben, weil ihnen keine Mitbestimmungsrechte eingeräumt werden. Da sehe ich dringenden Handlungsbedarf in Richtung Bürgerbeteiligung.

Herr Prof. Michael Krautzberger,

Moderation

Ja, vielen Dank. Ich übergebe das Wort jetzt der Reihe nach an die Podiumsteilnehmer. Antworten ist nicht immer ganz einfach, schildern Sie Ihre Eindrücke.

**Herr Holger Hetzel, Liegenschaftsfonds
Berlin**

Ich wurde vorhin so zitiert, dass ich vorgeschlagen hätte „die Grundstücke meistbietend zu vermieten“. Genau das habe ich aber nicht gesagt. Mir ging es darum, dass die Grundstücke einen Wert haben, und wir mindestens die Betriebskosten bekommen müssen, das ist eine Vorgabe. Wir können sie also gar nicht zum Nulltarif abgeben, selbst wenn es manchmal vielleicht sinnvoll wäre. Vielleicht ist es so, dass in Deutschland alles überreglementiert ist und dass selbst Ideen, die im Liegenschaftsfonds entstehen, dann so gar nicht umsetzbar sind.

**Herr Christian Meyer, Regionalmanager
media spree**

Mein Statement bezieht sich natürlich auf die Flächenkulisse von *media spree*. Die

Eigentümer der meisten, heute ungenutzten und brach liegenden Flächen, erwarben diese Anfang bis Mitte der 90er Jahre zu horrenden Preisen, seitdem tickt da die Zinsuhr. Das an sich ist schon Grund genug, dass sie letztlich nach einem Nutzer suchen, der Miete zahlt.

**Frau Ines-Ulrike Rudolph, tx – büro für
temporäre architektur**

Das Thema Zwischennutzung wird jetzt etwa seit 2, 3 Jahren auch öffentlich diskutiert. Das heißt aber nicht, dass Menschen, Initiativen nicht auch schon viel länger daran gearbeitet haben. Ich nehme deshalb auch wahr, dass die anfängliche Skepsis bei den Eigentümern, die genau das klassische Konfliktpotenzial abbildete: Wir lassen da jetzt temporär jemand darauf aber wie kriegen wir den dann wieder runter, im zunehmenden Maße durch Erfahrungen ersetzt wird. Damit wird Zwischennutzung zukünftig einfacher zu regeln sein, sowohl vertragliche Regelungen als auch Absprachen betreffend. Man weiß auch viel besser mit dieser Thematik umzugehen. Je weiter die Zeit voranschreitet desto mehr wird es auch den Eigentümern bewusst werden, dass angesichts der großen Anzahl von freien Flächen in Berlin, von denen die in 1a-Lage in Unterzahl sind, die weichen Standortfaktoren immer mehr an Bedeutung gewinnen. Wir haben an Hardware so ziemlich alles geschaffen, die Infrastruktur, die Gebäude sind da, es gibt noch freie Flächen dazwischen. Jetzt wird es einfach immer wichtiger, sowohl im Wettbewerb der Städte untereinander als auch der Bezirke in Städten, dass durch diese weichen Standortfaktoren, wie

kulturelle und soziale Netzwerke, ehrenamtliche Arbeit oder unbezahlte Arbeit, Standorte aufgewertet werden. Jemand kümmert sich um die freien Flächen, sie werden benutzt, damit sind sie auch im öffentlichen Raum präsent. Diese Bedeutungszunahme macht die Diskussion mit Eigentümern natürlich nicht obsolet. Verhaltensweisen und Umgangsweisen miteinander werden sich verändern, nicht zuletzt auf Grund des ökonomischen Drucks.

Herr Prof. Michael Krautzberger,

Moderation

Ja, vielen Dank. Frau Giseke.

Frau Prof. Undine Giseke, TU-Berlin

Aus den Beiträgen werden sehr unterschiedliche und in sehr verschiedene Richtungen weisende Interessenslagen deutlich, die sortiert werden müssen. Sie hatten vorhin angesprochen, dass es um die Konfrontation von alten und neuen Planungsansätzen geht. Ich glaube, dass es weniger um die Konfrontation, als um die Frage des sowohl als auch geht. Dahinter liegen natürlich ganz unterschiedliche Philosophien, wenn ich mir vor Augen führe, mit welchem perspektivischen Hintergrund unser Planungsrecht oder eben die ganze Frage der Finanzierung organisiert ist. Diese Fragen sind fast wichtiger, als ob etwas als Zwischennutzung definiert wird oder nicht. Die konventionelle Planung ist auf sehr, sehr lange Ruder schläge ausgelegt. Heute können wir oft die perspektivische Nutzung dieser Flächen nicht bestimmen und wollen Zwischenformen aktivieren. Das verträgt sich auf vielen Ebenen nicht mit den Mecha-

nismen, die eben auf längere Zeiträume ausgelegt sind. Spannende wird werden, wenn die Engpässe im etablierten System deutlicher offen gelegt werden. Es ist die Frage, ob wir darüber im Verhandlungsprozess weiter kommen.

Vorhin klang die Frage nach der Flächenverhaltung der öffentlichen Hand an. Im Moment scheint das Angebot so groß wie noch nie zu sein. Ich weiß aber aus der Untersuchung über Zwischennutzung und neue Freiflächen, die ich durchgeführt habe und während der auch Gespräche mit Eigentümern stattfanden, dass es auf Grund gesunkener Verwertungserwartungen, auch Eigentümer gab, die der Stadt ihr Grundstück schenken wollten. Die Stadt wollte das Grundstück auf Grund der Kosten für Bewirtschaftung und Unterhaltung aber nicht annehmen, denn die Städte kämpfen schon mit den Bewirtschaftungsproblemen ihrer eigenen brachgefallenen Flächen. Auf der einen Seite, die Grundstückswerte betreffend, geht es um sehr große Summen, in der alltäglichen Frage, was aufrechterhalten werden kann, eher um kleine Summen. In diese Diskussion, die im Stadtforum schon mehrfach gestreift haben, müssen wir eintreten. Was wollen wir dynamisieren, auch im Sinne von Grundstücksverkäufen und wo sind weiterhin Flächen, die in der Obhut der öffentlichen Hand bleiben und mit welcher Perspektive. Damit geht es um Fragen der gesamten Bodenvirtschaft, neben der Zusammenarbeit und Standortprofilierung in den Lagen, die auch für die Zwischennutzung 1a-Lagen sind.

Herr Prof. Michael Krautzberger,

Moderation

Vielen Dank.

Frau Stefanie Raab

Ich leite die Zwischennutzungsagentur, ein Leitprojekt der lokalen Agenda von Berlin, das den Untertitel: „Zwischennutzung als Instrument praktischer Teilhabe trägt“. Herr Lütke Daldrup hielt uns einen sehr schönen Einführungsvortrag und beklagte sich, dass in Leipzig zu wenige Pioniere für die vielen Flächen vorhanden sind. In dieser Hinsicht geht es Berlin wesentlich besser. Berlin hat wesentlich mehr Pioniere als Flächen, das ist jedenfalls das die Erfahrung aus meiner praktischen Arbeit seit ca. einem Jahr. Das liegt aber auch daran, wie Verwaltungshandeln in Berlin im Moment funktioniert. Wir haben seit März letzten Jahres einen Beschluss des Abgeordnetenhauses, dass Flächen, auch Gebäudeflächen, für Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Wenn wir uns aber anschauen, was seitdem in der Praxis passiert ist, muss ich sagen, das Thema Zwischennutzung ist innerhalb der Senatsverwaltung noch immer nicht zur Chefsache geworden. Damit geht Potenzial, was sich aus der Bevölkerung selbst entwickeln könnte, verloren. Ein harter Vorwurf, den ich an einem praktischen Beispiel illustrieren möchte, das mir heute bekannt wurde. Der *Designmai* ist mittlerweile eine stadtbekanntere Veranstaltung, während der mindestens 100 Künstler und Designer, die in dem offiziellen *Designmai*-Katalog vertreten sind ausstellen. Im Umfeld dessen präsentieren sich

zwischen 200 und 300 weitere Gestalter in der Stadt. Der *Designmai* ist eine international anerkannte Designmesse geworden, die sich aus der Stadt heraus entwickelt hat. In diesem Rahmen plante ein kleines Reisebüro „Hütten und Paläste“ eine zehntägige Zwischennutzung im Monbijou-Park in Mitte. Dort sollte temporär ein Stand auf ein paar Holzpaletten aufgebaut werden. Das Bezirksamt Mitte hat diese Zwischennutzung abgelehnt, darin zeigt sich leider der Umgang mit dem Potenzial in der Stadt. Die Veranstalter des Projektes hätten die Chance gehabt, sich in diesem Rahmen weiterzuentwickeln, das Format auszuprobieren und eventuell den Grundstein ihrer ökonomischen Existenz zu legen. Das ist ein ganz kleines Beispiel dafür, wie Verwaltungshandeln Initiativen fördern oder behindern kann.

Herr Prof. Michael Krautzberger,

Moderation

Ja, vielen Dank. Die nächste Wortmeldung.

Herr Andreas Otto, Architekt

Ich hörte auch auf der Veranstaltung der vergangenen Woche immer wieder die schönen Worte vom Umdenken und vom Paradigmenwechsel. Wenn ich dagegen eine Haltung sehe, die sich darin manifestiert, z.B. der Dame mit der Reformschule einen Mietvertrag von maximal einem Jahr anzubieten, dann funktioniert die schöne Vorstellung des Paradigmenwechsels auf der operativen Umsetzung noch nicht. Ich halte es für sehr wichtig, dass auf der institutionellen und politischen Seite tatsächlich Instrumente eingesetzt

werden, durch die die Verantwortlichen in die Lage versetzt werden, diese Entspannung des Marktes, in entsprechende Bahnen zu lenken. Das Umdenken wird sicherlich kommen, Eigentümer, die auf den Traumprinzen warten und meinen, die Zinsuhr tickt langsamer, wenn das Gelände 10, 15 oder 20 Jahre leer steht, werden weniger. Die Kosten sind ja trotz alledem da. Die Rolle der Politik liegt darin, diesem Umdenken einen gewissen Anstoß zu geben, es zu fördern und zu befördern, vielleicht sogar mit steuerlichen oder sonstigen Mitteln Anreize zu schaffen, damit eben nicht nur die kommunalen oder öffentlichen Eigentümer, sondern auch private Eigentümer bereit sind, in die Richtung zu arbeiten.

Herr Overmeyer hat mit dem „timegap“ ein sehr treffendes Bild gezeigt. Ich glaube, dass der große Unterschied zwischen der heutigen Situation und Herrn Stimmanns Besetzungs- oder Zwischennutzungsbeispielen aus dem vergangenen Jahrhundert darin liegt, dass dieser „timegap“ wesentlich größer geworden ist. Niemand kann bestimmen, wann oder ob der wirtschaftliche Aufschwung kommt. Wir haben lange Zeit in der Gewissheit gelebt, dass die Wirtschaft funktioniert. Heute sind diese Gewissheiten sehr instabil und es gilt, auf diese Unbestimmtheit zu reagieren und dann vielleicht auch maßgeschneiderte Lösungen finden zu können für die eine Lücke und ebenso für die nächste Lücke.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank. Mit Blick auf die Uhr würde ich jetzt zur abschließenden Runde kommen. Ich möchte Sie, Herr Hetzel, fragen, wie Sie die Entwicklung einschätzen? Wie wird man in fünf Jahren darüber diskutieren? Herr Meyer, werden Zwischennutzungen ein relevanter Markt werden? Mit welchen Strategien arbeiten Sie? Bereiten Sie sich auf die Entwicklung vor, messen Sie ihr eine Relevanz bei?

Herr Holger Hetzel, *Liegenschaftsfonds Berlin*

Das Thema Zwischennutzung ist im Moment sehr aktuell und wird auch noch an Aktualität gewinnen. Damit muss man einfach lernen damit umzugehen. Wie ich vorhin sagte, muss man vielleicht den Blickwinkel in der Betrachtung vom Problem zum Marktteilnehmer wechseln. Der Zwischennutzer in all seinen Ausprägungen wird ein ganz normaler Marktteilnehmer werden. Darauf wird man sich auf beiden Seiten einstellen und ausrichten müssen. Flexibilität ist gefragt, ganz klar auf Eigentümerseite, aber eben auch auf Seiten der Nutzer. Wir brauchen als Liegenschaftsfonds dann gegebenenfalls eben auch eine größere Flexibilität. Bis dato planen wir in Zeitspannen zwischen 1 bis 3 Jahren, darüber hinaus können wir nicht. Es mag zuweilen besser sein, auch Zwischennutzer längerfristig zu binden. Herr Meyer hatte ein Statement abgegeben, zu Gunsten einer längerfristigen Nutzung auf Grund der kurzfristigen Kündigung, so was ist durchaus vorstell- und diskutierbar. Die Frage ist, ob der langfris-

tige Mietvertrag dem Zwischennutzer etwas bringt, wenn er investieren will. Ich glaube nicht, dass die Bank allein deshalb überzeugt werden kann, weil ein langfristiger Mietvertrag – mit einem Sonderkündigungsrecht – vorliegt. Aber wenn es zur persönlichen, ideellen Stabilität beiträgt, dann ist das sicher auch ein Diskussionsansatz.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank. Herr Meyer.

Herr Christian Meyer, *Regionalmanager media spree*

Ich meine, dass wir bislang mit Zwischennutzern immer reaktiv umgegangen sind. Wenn entsprechende Anfragen kamen, haben wir versucht, diese zur Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, zum Liegenschaftsfonds oder anderen Eigentümern dieses Bereiches zu vermitteln. Was ich mir vorstellen könnte, ist eben ein aktiverer Umgang damit. Man könnte sich mögliche Zwischennutzungen auch in anderen Städten anschauen, sich mit denen zusammensetzen und überlegen, welcher Zwischennutzer womöglich in unser Konzept passt. Ich hatte eben schon darauf hingewiesen, der Bereich *media spree* wird ja immer mehr als kreative Keimzelle von ganz Berlin dargestellt, und da passen die vielen Zwischennutzer auch rein. Direkt auf Zwischennutzer zugehen, das ist eine Form des Agierens, die ich mir für die nächsten Jahre vorstellen könnte.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank Herr Meyer. Frau Giseke und Frau Rudolph nehmen Sie den Ball auf, denn jetzt ist der Planer und die Planerin angesprochen. Welche Erwartungen hätten Sie an die Systeme? Wie können Sie sich den Stellenwert des Themas in 5 Jahren vorstellen, vielleicht weniger eine Prognose, es kann genauso gut eine Wunschvorstellung sein.

Frau Prof. Undine Giseke, *TU-Berlin*

Eine Wunschvorstellung? Wir haben an dieser Stelle immer sehr schnell den Wechsel vom versorgenden zum aktivierenden Staat im Kopf. Wenn wir dieses Aktivierende ernst nehmen, müssen wir überlegen, was das für die zur Verfügung stehenden Instrumente, im Dynamisieren von bestimmten Sparten und im Umgang mit Planung, bedeutet. Da sehe ich Bedarf, intensiver darüber nachzudenken, nach Instrumenten zu suchen, die diese Form von Zwischennutzung ein Stückchen stützen können, weil sie in meinen Augen Ausdruck von bestimmten Umbruchprozessen sind. Der Anspruch, Impulse aus den Zwischennutzungen zu stärken, berührt viele Ebenen, nicht nur die Instrumente. Bestimmte Formen von Zwischennutzungen werfen zum Beispiel auch die Frage nach ästhetischen Gesichtspunkten auf. Es gibt die These, dass Zwischennutzung die Idee der schönen Stadt torpediert und dass es deswegen eine Nutzung ist, die manchmal mit etwas Zurückhaltung gesehen wird. Es gibt Ecken in Berlin, von denen man sagen kann, was dort als Zwischennutzung installiert wird, ist

eine Kampfansage an die gängige Art der Landschaftsarchitektur. Ich möchte diese Abgrenzungsdebatte aber nicht ausführen. Für mich ist es einfach auch Ausdruck einer kritischen Auseinandersetzung, mit der Ästhetisierung und Homogenisierung von Räumen, die in bestimmten Bereichen der Stadt eben ganz andere Bilder, ganz anderen Nutzungen, ganz andere Strukturen hervorbringt. Es macht mich schon nachdenklich, wenn 2000 Tonnen Sand und ein paar Rasenböschungen, die aussehen wie im Baumarkt gekauft, eine Alternative zu sehr aufwendig gestalteten öffentlichen Plätzen darstellen. Zumindest sind sie für bestimmte Stadtbenutzer attraktiv und dadurch lebendige, sehr nachgefragte Orte. Was heißt das über zukünftige Gestalt und Nutzung unserer öffentlichen Räume?

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank. Frau Rudolph.

Frau Ines-Ulrike Rudolph, *tx – büro für temporäre architektur*

Ich möchte den Faden von den Benutzungsmodalitäten der gestalteten öffentlichen Räume und diesen spontanen eher oder kurzfristig entstehenden Räumen aufgreifen. Mehr Eigeninitiative in der Stadt- oder Freiraumgestaltung ist vielleicht auch im Sinne ökonomischer Zwänge, angesichts dessen, wie viel Pflege von der öffentlichen Hand noch möglich ist. So weit mir bekannt ist, gibt es ja schon die Tendenz, Prioritäten zu Gunsten der großen Parks und größeren öffentlichen Räume zu setzen. Meine ergänzende Vision

dazu ist, dass die kleineren, auf den lokalen Kiez bezogenen, Grünflächen, verbunden als grünes Netzwerk durchaus privat bewirtschaftet werden könnten. Mit einer solchen, ergänzenden Ebene, wären viele Bedürfnisse zu befriedigen.

Ich habe meine Schilderungen mit der Initiative in Friedrichshain begonnen. Auf dem RAW-Gelände haben wir hauptsächlich selbst beauftragt die Kooperation und Kommunikation mit Stadt und Eigentümer gesucht. Jetzt sind wir das erste Mal offiziell mit der Durchführung der Bürgerbeteiligung auf dem benachbarten Gelände des Dresdner Bahnhofs beauftragt. Damit wird ein ganz klassisches Planungsinstrument mit dem Aufruf, Teile dieser Fläche, dieses Areals für temporäre Nutzung zu öffnen gekoppelt. Mit dem Ansatz letzteres aktiv in die Kommunikation einzubinden, wird auch der Begriff der Bürgerbeteiligung aufgeweitet. Im Sinne der Strategieentwicklung wird hier versucht nicht nur reaktiv zu handeln, sondern aktiv an einer Standortbildung gearbeitet. Die Räume gezielt für Leute zu öffnen und diese dann aber auch im Sinne von einer mittel- bis langfristigen Entwicklung zu unterstützen, ist Standortentwicklung. Es wäre eine meiner Visionen oder Wünsche, dass Eigentümer und auch Stadt sehr viel offensiver damit umgehen und das auch wirklich fördern.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank Frau Rudolph. Ich darf mich bei Ihnen allen für die Diskussionsbeiträge bedanken. Frau Junge-Reyer musste ei-

gentlich die ganze Zeit arbeiten, sich ständig Notizen machen. Frau Senatorin, darf ich Sie jetzt bitten, Ihre ersten Schlussfolgerungen aus der Veranstaltung vorzutragen.



Frau Ingeborg Junge-Reyer, Senatorin für Stadtentwicklung

Meine Damen und Herren, herzlichen Dank für die lebhafte Diskussion und vor allem für die kritischen Beiträge aus dem Publikum, die Politik aufforderten, Antworten zu geben. Zu den heute als Vorgänger der Zwischennutzung bezeichneten Hausbesetzungen habe ich selbst einige persönliche Erlebnisse. Ich kann mich erinnern, dass Politik irgendwann die Angst davor verlor und wohnungspolitische Sofort-Hilfeprogramme gestaltete, um dem Problem zu begegnen. Ich glaube, dass wir bei dieser Form der Leerstandsbewältigung inzwischen auf einer relativ etablierten Diskussionsebene angekommen sind.

Bisher reagierte die Berliner Politik auf Leerstand, auf Brachen, auf freie Flächen immer nach einem bekannten Muster. Wir starteten Entwicklungsmaßnahmen in der Hoffnung und Erwartung, dass wir zukünftige Entwicklungen in Maß und Art der

Nutzung gestalten könnten. Aber wir haben sehr schnell gelernt – nicht nur in den klassischen Entwicklungsgebieten, sondern auch in vielen anderen Bereichen in der Stadt –, dass die angestrebte Entwicklung zu oft nur dann stattfindet, wenn wir in großem Umfang öffentliche Investitionen einsetzen. Diese Erfahrungen haben wir vor zwei, drei Jahren dann auch öffentlich eingestanden. Die Zeit der großen öffentlichen Investitionen ist vorbei, das wissen wir alle. Damit stehen wir vor dem Problem von etwa 1000 Baulücken, von zukünftig etwa 700 Hektar Friedhofsflächen, von Bahnbrachen und dem Leerstand in Wohn- und Gewerbeimmobilien. Was machen wir damit? Natürlich sagen wir, dass wir die Situation als Herausforderung begreifen, dass eine Wiese zu wenig ist – sowohl in Marzahn als auch auf dem Schlossplatz. Was macht die Verwaltung in einer solchen Situation? Natürlich beauftragte die Senatsverwaltung eine Studie, dieselbe, deren Ergebnisse uns heute hier im Beitrag von Herrn Overmeyer vorgestellt wurden und in der Ausstellung zu sehen sind.

Viele der Beiträge, die ich heute gehört habe, veranlassen mich, die Debatte mit den Diskussionen in der Immobilienwirtschaft zu vergleichen. Auch da versucht man herauszufinden, welche Standorte in Berlin Erfolg versprechend entwickelt werden können. Die formulierten Erfolgsvoraussetzungen unterscheiden sich gar nicht so sehr von denen, die heute im Zusammenhang mit Zwischennutzungen geschildert wurden: Maßgeblichen Einfluss hat natürlich immer die Lage. Wir könnten

Zwischennutzern z.B. eine Schule anbieten – brach gefallene Infrastrukturen haben wir in rauen Mengen, aber eben vorwiegend in Stadtteilen wie Marzahn und Hellersdorf, und da will eigentlich niemand hin. Mit den Zwischennutzungen, die heute vorrangig beschrieben wurden, die mit Kunst und Kultur, mit der experimentellen Verwirklichung von Ideen zu tun haben, möchte man in die Mitte der Stadt oder zumindest in den Bereich der Spree. Ein weiteres Kriterium ist die passende – städtische, urbane - Nachbarschaft mit einer entsprechenden Nutzungsmischung und nutzerorientierten Gestaltung. Also, meine Damen und Herren, worin unterscheiden Sie sich tatsächlich von denen, die in der Immobilienwirtschaft bei der Nutzung von Grundstücken, Räumen und Gewerbeimmobilien erfolgreich sein müssen?

Dieser Frage sollten wir uns gemeinsam stellen, denn die Bestimmung des Weges und der Ziele sind von entscheidender Bedeutung. Es gilt dabei auch herauszufinden – für die Anregung bin ich Frau Rudolph sehr dankbar – was das für Menschen sind, mit welchen Lebensentwürfen, die den Mut haben, diese Herausforderung anzunehmen? Die vor allen Dingen sagen, das, was wir hier in Berlin gestalten wollen, ist auch ein Stück unserer Biografie. Es ist eine persönliche Unsicherheit in die sich jemand begibt, der in der Stadt ausprobieren, experimentieren und gestalten will. Dieses Risiko ist das Fundament dessen, was Berlin attraktiv und spannend macht. Deshalb ist es wichtig zu erkennen, dass wir diese Experi-

mentierfreude brauchen. Viele – insbesondere junge – Menschen, auch viele Zugezogene, die vielleicht erst vor kurzem nach Berlin gekommen sind, erkennen und nutzen hier eine solche Chance. Damit profitieren sie nicht nur von der Entwicklung der Stadt, sondern gestalten die Stadtentwicklung selbst mit. Diese Form der Mitgestaltung manifestiert sich nicht nur im physischen Raum, sondern prägt die Lebendigkeit und Emotionalität Berlins. Gerade die letzten, weichen Faktoren werden von den Zwischennutzern in ganz erheblichem Umfang beeinflusst.

Wenn ich aber von Herrn Overmeyer höre, welche Voraussetzungen andernorts geschaffen werden – dass z.B. eine Halle zur Verfügung zu gestellt, 10 Millionen Euro Fördermittel eingesetzt werden –, dann muss ich sagen, dass wir die Mittel dafür nicht haben. Und ich muss auch die Frage stellen: Wann werden eigentlich Pioniere zu Siedlern? Wann sind sie angekommen und bewegen sich nicht mehr? Wann wird aus der Zwischennutzung eigentlich eine Nachnutzung? Muss man nicht sagen, dass die Zwischennutzung beendet ist, wenn die Nachnutzung erfolgreich eingesetzt hat? Ist dieser Punkt erreicht, müssen wir uns auf neue Räume fokussieren.

Wo sind aber diese neuen Räume, die in Anspruch genommen werden können? An dieser Stelle frage ich mich, ob wir uns in der Diskussion nicht zu sehr auf die öffentlichen Räume konzentrieren und zuviel von den wenigen noch vorhandenen öffentlichen Räumen fordern. Müssen wir uns vor diesem Hintergrund nicht eher mit

der Frage auseinander setzen, wie das Ganze für Private attraktiv gestaltet werden kann? Wie können wir jemanden, der vor ein paar Jahren in Berlin Grundstücke kaufte und jetzt die Zinsen zahlen muss, dazu veranlassen, für eine Zwischennutzung, aus der vielleicht sogar eine Nachnutzung hervorgeht, Räume und Flächen zur Verfügung zu stellen? Öffentliche Förderung, wie sie gefordert wurde, das sage ich hier deutlich, gibt es in Berlin nicht und wird es auch nicht geben – die Mittel dafür haben wir einfach nicht. Es wäre völlig unglaubwürdig, so etwas hier auch nur in Ansätzen zu versprechen, deshalb müssen wir andere Wege finden.

Einen privaten Grundstückseigentümer kann man nur veranlassen, sein Grundstück herzugeben, wenn das Hergeben auch finanziell attraktiv ist. Die Frage ist also, ob eine Zwischennutzung wertsteigernder und damit attraktiver ist, als das Einzäunen und Liegenlassen. Entsteht etwa durch die Zwischennutzung eine Nachbarschaft, die möglicherweise zur Wertsteigerung des Grundstücks beiträgt bzw. die Optionen auf Vermietung und Verkauf verbessert? Wir sollten uns keinesfalls der Illusion hingeben, dass Private durch moralische Appelle oder durch den Hinweis auf einen Beitrag zu Kunst und Kultur, dauerhaft dazu zu veranlassen wären, ihre Flächen, Räume und Gebäude in nennenswertem Umfang kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Es war hier (kritisch) die Rede von Zwischennutzung als neue planerische „Wunderwaffe“. Diese Diskussion ist in zweierlei

Richtungen mit Fragezeichen zu versehen. Einerseits bedeutet diese Annahme für die öffentliche Hand als Besitzer von Flächen und Gebäuden, dass irgendetwas, was schon immer als Belastung empfunden wurde, an irgendwen für einen Euro abgegeben werden kann. Diese Herangehensweise funktioniert aber nicht, da es natürlich um den spezifischen Wert des Standorts für die Nutzer geht. Auf der anderen Seite ist die Zwischennutzung – das sage ich hier auch sehr deutlich – aber auch keine Wunderwaffe für Initiativen oder Vereine die sich an einer ganz bestimmten Stelle etwas vorgenommen haben und dies ausdrücklich nur an diesem Ort verwirklichen möchten – wie das Beispiel des „Designmai“ illustrierte. Wer sagt, dass er einen öffentlichen Raum, einen Park oder ein öffentliches Gebäude nutzen will, ob temporär oder dauerhaft, muss sich immer der öffentlichen, demokratischen Diskussion stellen. Es ist zu prüfen, ob sich durch eine solche Inanspruchnahme andere – und sei es für wenige Wochen – in ihrem legitimen Nutzungsanspruch beeinträchtigt fühlen könnten. Wir brauchen somit für derartige Nutzungsansprüche eine öffentliche Diskussion um Beteiligungsrechte und ebenso eine öffentliche Diskussion um die Frage, wer eigentlich festlegt, was an einer bestimmten Stelle geschieht.

Das Abgeordnetenhaus hat sich mit dieser Frage nicht nur im Rahmen der Bürgerbeteiligung auseinander gesetzt. In der Diskussion war auch, in welchem Forum Bürgerinnen und Bürger zukünftig bestimmen sollen, was in den Bezirken geschieht.

Dieser Dialog beginnt gerade. Ich bin sicher, dass viele von Ihnen sich daran beteiligen werden. Meine Bitte und meine Aufforderung ist: Nehmen Sie die Politik in die Pflicht, damit alle Interessenlagen, die in den Nachbarschaften zusammenkommen, berücksichtigt und in einer kritischen Auseinandersetzung einbezogen werden. Für Stadtplanung und Politik ist es sicher wichtig, neue Instrumente zu lernen und zu erproben. Vor allen Dingen aber ist die Auseinandersetzung mit den verschiedenen Interessenlagen der Nutzer der Stadt von Bedeutung. Wenn uns die finanziellen Mittel fehlen, um geplante Nutzungen durchzusetzen, dann müssen wir auch loslassen können. Das heißt in erster Linie, dass Politik lernen muss, sich nicht allein auf eine auf lange Zeiträume ausgerichtete Planung zu stützen. Vielmehr müssen wir verinnerlichen – auch ich muss das tun –, dass Veränderung ein Hauptprinzip von Stadtplanung und Stadtentwicklung ist. Veränderung, bei der wir nicht wissen, in welcher Geschwindigkeit sich ein Ort oder ein Raum wandelt, möglicherweise auch ohne unser Zutun.

Herr Prof. Michael Krautzberger,
Moderation

Vielen Dank Frau Junge-Reyer für die den heutigen Tag abschließende Bewertung. Frau Prof. Giseke, Herr Prof. Bodenschatz, Frau Dr. Doehler-Behzadi und ich werden versuchen in den nächsten Tagen eine Bi-

lanz daraus zu ziehen und das fortzuentwickeln. Die Schlussfolgerungen der Senatorin, die Empfehlungen des Beirats und auch das Protokoll der Veranstaltung werden im Internet veröffentlicht (<http://www.stadtentwicklung.berlin.de>). Zwischennutzung oder der Umgang mit „ungeplanten“ Freiflächen ist ein relativ neues Thema. Alle Beteiligten wissen noch nicht, wohin die Entwicklung gehen wird, haben aber einige Zukunftsoptionen und -wünsche geschildert. Auch Sie alle können sich an Diskussionen weiter beteiligen, z.B. im Internet auf unserer Pinnwand. Wir würden diese Beiträge gern aufgreifen.

Der 10. Juni ist der Termin des nächsten Stadtforums. Es wird unter dem Thema „Menschen, Autos, Emissionen. Verkehr und Umwelt in der Stadt“ im Umweltforum in der Pufendorfstraße stattfinden. Abschließend darf ich mich bei Ihnen, Frau Senatorin Junge-Reyer, sehr herzlich bedanken, dass Sie uns die Gelegenheit gegeben haben, für diese drei interessanten Stunden hier zu sein. Herr Spangenberg ich weiß nicht, ob ich Ihnen neben dem Dank eine gute Zwischennutzung oder eine gute Nachnutzung wünschen soll. Auf jeden Fall war es sehr schön, dass Sie uns den Raum zu Verfügung gestellt haben. Vielen Dank dafür und einen schönen Abend für Sie alle.

Ende

Literaturverweise und Links:

- Blume, Jutta (2005); Senat sucht Pioniere. Zwischennutzer sollen für ökonomischen Aufschwung sorgen, In: MieterEcho 308/Februar 2005.
<http://www.bmgev.de/mieterecho/308/20-zwischennutzung.html>
- BMVBW – Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) (2004):
Zwischennutzung und neue Freiflächen - städtische Lebensräume der Zukunft,
Projekt des Forschungsprogramms der "Projektplanung Aufbau Ost"
http://www.bbr.bund.de/aufbau-ost/pdf-files/Zwischennutzung_Endbericht2.pdf
(10 MB!)
- Brand eins (Wirtschaftsmagazin): Heft 3/2005 – Schwerpunkt: Langfristigkeit
<http://www.brandeins.de>
- Designmai – Internationales Designfestival Berlin (05. bis 16. Mai 2005)
<http://www.designmai.de>
- Eißner, Christel und Susanne Heydenreich (Hrsg.) (2004): Baulücke? Zwischennutzen!
Stadtoase, Ein Ratgeber für den Weg von der Brachfläche zur, Bonn. (= Stiftung
Mitarbeit, Arbeitshilfen für Selbsthilfe- und Bürgerinitiativen Nr. 32)
- Hauser, Susanne (2001): Metamorphosen des Abfalls. Konzepte für alte Industrieareale,
Campus-Verlag, Frankfurt am Main/ New York.
- HausHalten e.V. Leipzig
<http://www.haushalten-leipzig.de>
- Heck, Astrid (2004): Gestattungsvereinbarung als Handlungsinstrument der Stadtentwicklung, Kurzfassung des Vortrags, gehalten auf der Fachtagung des Deutschen Rat für Landespflege (DLR): Erhaltung und Verbesserung von Freiraumqualitäten bei gleichzeitiger innerstädtischer Verdichtung am 20. und 21. September in Leipzig.
http://www.landespflege.de/aktuelles/frei_hec.html
- Müller, Heidi, Gisela Schmitt und Klaus Selle (Hrsg.) (2003): Stadtentwicklung rückwärts!
Brachen als Chance? Aufgaben, Strategien, Projekte, Aachen, Dortmund, Hannover. (= AGB-PT Bericht No. 52)
- Overmeyer, Klaus und Ursula Renker (2005): Raumpioniere in Berlin - Studie zu Zwischennutzungen. In: Garten + Landschaft. Zeitschrift für Landschaftsarchitektur, Heft 1/2005.
<http://www.garten-landschaft.de/hefte/volltext.htm?acl=10::7435:::>
- SenStadt – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Ausstellung "Räume Pioniere Ideen" vom 22.04. - 31.07.2005 in der Behrenstraße 42.