

Urban Pioneers: Kreative Milieus in der Stadtentwicklung

Prof. Klaus Overmeyer, Urban Catalyst Studio, Berlin

Nach etlichen Forschungsprojekten und Publikationen über Potenziale temporärer Nutzungen in den vergangenen Jahren sind Zwischen- und Pioniernutzungen in der aktuellen Praxis von Stadtentwicklung und Städtebau angekommen. Nicht nur in Gebieten, die von wirtschaftlichen Krisen oder Abwanderung betroffen sind, auch in Städten mit hohem Entwicklungsdruck setzt sich zunehmend die Erkenntnis durch, Spielräume für experimentelle Nutzungen als notwendige Ressource der Stadtentwicklung offen zu halten. So hat beispielsweise die Hafencity Hamburg ihren Masterplan aktualisiert. Dabei soll der bislang für eine Bebauung vorgesehene östliche Bereich in Zukunft zunächst frei gehalten werden, um Raum und Zeit für einen Open-Source-Prozess mit temporären Nutzungen zu gewinnen. Die offizielle Ausweisung des Streifens als „kreatives Quartier“ lässt eine starke Instrumentalisierung der Nutzungen vermuten, nichts desto trotz deutet die Entscheidung auf einen Paradigmenwechsel hin.

Viele Städte und Gemeinden haben erkannt, dass sie ihre Zukunft am Bestehenden ausrichten müssen. Nicht länger horizontales Wachstum auf unverbrauchten Flächen, sondern die Transformation des Bestandes rücken in den Fokus und damit immer mehr Räume, die sich in einem Übergangsstadium befinden, zwischen aufgegebener und neu geplanter Nutzung, zwischen Abriss und Neubau oder Umbau und Umnutzung. Dass bei vielen Entwicklungsprojekten Zwischennutzungen dabei eine Rolle spielen, liegt auf der Hand.

Ausschlaggebend für viele Zwischennutzungen sind die besonderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von Transformationsräumen. Durch die fehlende Möglichkeit, den Raum zu Marktpreisen zu verkaufen oder zu vermieten, ist das Nutzungsentgelt geringer oder der Raum wird nur gegen Betriebskosten zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug wird die Nutzung zu Sonderkonditionen nur für einen befristeten Zeitraum ermöglicht, vorausgesetzt der Eigentümer lässt sich auf eine Zwischennutzung überhaupt ein. Je größer die Aussicht marktübliche Preise erzielen zu können, desto kurzfristiger sind Nutzungsverträge in der Regel ausgelegt. Handelt es sich hingegen um institutionelle Anleger, die auf den Weiterverkauf einer Immobilie spekulieren, kommen temporäre Nutzungen meist nicht in Frage.

Die Bedingungen von Transformationsräumen entsprechen in der Regel nicht den aktuellen Standards der Immobilienvermarktung. Zwischennutzer verfügen über eine hohe Bereitschaft, sich an die Vorgaben eines Ortes anzupassen bzw. sie mit minimalen Mitteln zu ändern. Die Interventionen sind meist provisorisch, da die Nutzer kurzfristig mit dem Ende der Nutzungsmöglichkeit rechnen müssen.

Zwischennutzer sind in erster Linie (zumindest in der Startphase der Nutzung) nicht an der monetären Rendite ihrer Nutzung interessiert. Sie bringen kein finanzielles Kapital ein, sondern Ideen und Eigenengagement. Sie sind erfinderische Raumunternehmer, probieren aus und sind bereit, sich zu verändern, Koalitionen einzugehen, Netzwerke aufzubauen und sich anzupassen.

Im Rahmen einer konventionellen Projektentwicklung stellen Zwischennutzungen in der Regel eine Notlösung dar, die es so schnell wie möglich zu überwinden gilt. Gleichzeitig stehen temporäre Projekte für eine Reihe von Qualitäten, die vielerorts zu einem Umdenken führen und eine wachsende Bedeutung für die Stadtentwicklung gewinnen. Dazu zählen:

- Räume in Entwicklungslücken befinden sich in einer offenen Situation. Während im klassischen Städtebau Offenheit und Unfertiges als zu vermeidendes Hemmnis wahrgenommen werden, sind sie für Pioniernutzer der Nährboden für experimentelle Arbeits- und Wohnformen, alternativer Ökonomien oder die Erfindung neuer kulturelle Szenen. Werte, die unter herkömmlichen immobilienwirtschaftlichen Bedingungen nur schwer entstehen, auf die Städte künftig aber dringend angewiesen sind.
- Zwischennutzungen sind Piloten für eine ressourcenschonende Entwicklung. Am besten gedeihen sie durch das Recycling und die Umformung von Bestehendem. Altes wird nicht durch Neubauten kapital- und energieintensiv ersetzt, sondern wieder- bzw. umgenutzt.
- Anders als bei Projektentwicklungen aus einem Guss zeichnen sich temporär genutzte Areale durch eine hohe Vielfalt an Nutzungen und räumliche Typologien aus. Diversität wird nicht künstlich erzeugt, sondern ist organisch gewachsen und verleiht Orten eine authentische Identität. Sie ist heute in Städten Voraussetzung für Überlebensfähigkeit und Vitalität.

- Temporäre Nutzungen stehen für eine neue Kultur der Beteiligung. Nicht der Konsum von Immobilien-Produkten, sondern die Koproduktion von Räumen steht im Vordergrund. Ähnliche Tendenzen zeichnen sich heute auf stadtesellschaftlicher Ebene ab: Menschen erlangen ein zunehmendes Bewusstsein für die Beziehung zwischen individueller Lebensweise und ihrem persönlichen Umfeld. Sie wollen Einfluss auf ihre Umgebung nehmen, diese sinnvoll selbst mitgestalten.
- Mit der Aneignung von Transformationsräumen durch Zwischennutzungen sind eine Vielzahl nichtkommerzieller Modelle verbunden, die aktuell diskutiert werden: gegenseitige Unterstützung, Tauschhandel, kollektiver Besitz, Zeithaben, Kreativität oder das Engagement in sozialen Projekten werden zum festen Bestandteil von Stadtentwicklungsmodellen.
- In den vergangenen Jahrzehnten hat sich der Staat zunehmend aus einer versorgenden Rolle zurückgezogen. Städtische Liegenschaften und Gesellschaften wurden privatisiert, die Stadtentwicklung zunehmend der Marktlogik von Angebot und Nachfrage überlassen. Diese Deregulierung hat zu einem Inselurbanismus geführt. Für globale Investoren Rendite versprechende Standorte werden bis ins Detail geplant und verwertet, unattraktive Orte sich selbst überlassen. Einerseits können die Mechanismen der globalen Finanzmärkte kaum ausgehebelt werden, andererseits bilden sich immer mehr zivilgesellschaftliche und unternehmerische Initiativen, die die Gestaltung ihres Lebensumfeldes wieder selbst in die Hand nehmen. Im Spannungsfeld zwischen den lokal entkoppelten Dynamiken der Finanz- und Immobilienwirtschaft und nutzergetragenen Stadtentwicklungsprozessen ist eine starke Rolle der Kommunen und eine Entwicklung öffentlicher Flächen in einem öffentlichen Interesse wieder gefragt.

In zahlreichen Projekten temporärer Nutzungen werden die Grenzen zwischen Staat, Zivilgesellschaft und Wirtschaft neu justiert. Einige Unternehmen engagieren sich beispielsweise verstärkt in sozialen Feldern oder stellen Räume für non-profit Initiativen zur Verfügung, der Übergang zwischen Ehrenamt und unternehmerischem Handeln wird fließender und Kommunen finden über kluge Kooperationen mit zivilgesellschaftlichen Initiativen oder der Wirtschaft Wege, trotz begrenzter Ressourcen neue Spielräume für gemeinwohlorientiertes Handeln.

Ändern Zwischennutzungen damit unsere Sicht auf Stadt? Mit der Krise der konsumbasierten Ökonomien und ihren Auswirkungen auf unsere Städte wird zumindest deutlich, dass Zwischennutzungen mehr als eine temporäre Spielwiese sind. Sie zeigen ernstzunehmende Alternativen für die Ausrichtung künftiger Stadtentwicklung auf im Umgang mit Bestand, in der Innovation städtischer Kultur und Ökonomie wie auch im Gebrauch und der Produktion von Stadt.

Doch welche Konsequenzen sind damit für unsere bestehende Planungspraxis verbunden?

Innerhalb der Koordinaten Raum, Nutzung und Zeit ist die gängige Zielrichtung von Planung eindeutig. Architektur und Städtebau sind nach wie vor darauf fixiert, Räume für einen langen Zeitraum und eine feste Zielgruppe von Raumkonsumenten bis ins Detail zu gestalten. Wenn wir jedoch die gebaute Stadt zum Ausgangspunkt ihrer Entwicklung machen, Nutzungskonzepte verstärkt mit lokalen Akteuren entwerfen und Spielräume für gesellschaftliche Erneuerung und ein anderes Wertebewusstsein schaffen wollen, müssen wir die bestehenden Planungskoordinaten um zusätzliche Pole ergänzen:

Das Ungeplante zulassen und integrieren

Heutige Stadtentwicklung wird von einer Vielzahl von Faktoren bestimmt. Nur ein Bruchteil davon lässt sich planen. Planung muss ein stärkeres Empfinden dafür entwickeln, an welchem Ort und zu welcher Zeit Gestaltung gefordert ist, wann sie ermöglichend günstige Voraussetzungen für Entwicklung schafft und in welcher Situation sie das Feld anderen Kräften der Raumproduktion überlassen muss. Prozesse mit Zwischennutzungen zeigen darüber hinaus, dass nutzungsorientierte Konzepte, die Baugemeinschaften, Unternehmen oder bürgerschaftliche Initiativen integrieren, Schutzräume auf Zeit außerhalb von Planung und immobilienwirtschaftlichen Renditediktaten für die Bildung von Organisationsformen und Nutzungskonzepten brauchen.

Vom Raumkonsumenten zum Raumproduzenten

Ob durch bewusste Auswahl von Produkten, Engagement in Initiativen oder sozialen Netzen zur Stadtentwicklung oder durch Selbstbauprojekte, Menschen wollen mit ihrer Lebensweise wieder mehr Einfluss auf die Gestaltung ihres Lebensumfeldes nehmen. Das in städtebaulichen Wettbewerben prämierte, von Architekten entworfene „durchmischte Stadtquartier“ ist ein Auslaufmodell.

Stadtentwicklung ist dynamisches Produkt einer Ko-Autorenschaft aus Nutzern und Investoren, Öffentlichkeit und öffentlicher Hand, Eigentümern und Planern, die ihre räumlich-gestaltenden und strategischen Kompetenzen einbringen.

Planung dynamisieren – Mikro und Makro miteinander verbinden

Je länger sich Entwicklungsprozesse hinziehen, desto ungewisser ist ihr Ausgang. Schrittweise vorzugehen, Optionen offenzuhalten und zuzulassen mag vor allem bei größeren Entwicklungsvorhaben die angemessenste Strategie sein, sie widerspricht allerdings dem Bedürfnis nach zeitlich und finanziell kalkulierbaren Ergebnissen. Hierfür überzeugende Methoden und Instrumentarien für die Praxis zu entwickeln, ist eine der größten Herausforderungen. Ebenso wichtig ist es, lokale Interventionen mit den gesamtstädtischen Entwicklungsperspektiven rückzukoppeln. Wie das Makro- und Mikroklima beim Wetter hängen kleinräumliche Milieus mit gesamtstädtischen Dynamiken oft eng zusammen. Die Verknüpfung von lokalen Bedingungen städtischer Transformationsräume mit den großmaßstäblichen Entwicklungstendenzen schafft ein verändertes Bewusstsein für die Effekte räumlicher Planungen.