

Raum als Ressource!

Transformative Praktiken zur Leerstandsaktivierung

Nachlese zum Offenen Netzwerktreffen im November 2023

Autor*innen: Mara Haas, Uli Fries

Foto: © Hamburg Kreativ Gesellschaft



innovations
werkstatt

Viele europäische Städte sind mit der paradoxen Herausforderung konfrontiert, dass einerseits ein hoher Bedarf an leistbaren Räumen (u. a. zum Wohnen, Arbeiten, für Kunst, Kultur und Soziales) besteht und andererseits Liegenschaften leer stehen oder untergenutzt sind. Diese Raumressourcen bieten vielfältige Chancen für eine gemeinwohlorientierte sowie ressourcenschonende Stadtentwicklung und verweisen gleichzeitig auf die Relevanz von transformativen Praktiken der Leerstandsaktivierung.

Je nachdem aus welchen Gründen Liegenschaften leer stehen, sind unterschiedliche Aktivierungsstrategien möglich bzw. sinnvoll. Im Fokus dieses Beitrags stehen insbesondere nicht-marktaktive Leerstände. Dazu gehören u. a. spekulative Leerstände, die hinsichtlich deren baulichen Zustands theore-

tisch nutzbar wären, aber absichtlich vom Immobilienmarkt ferngehalten werden. Im Gegensatz dazu bleiben dysfunktionale Leerstände aufgrund ihres mangelhaften und sanierungsbedürftigen baulichen Zustands langfristig (d. h. bis zu mehreren Jahren) ungenutzt, obwohl sie durch entsprechende bauliche Maßnahmen wieder nutzbar gemacht werden könnten (Arnold 2019). Diese Unterscheidung verweist bereits darauf, dass es vielfältiger Zugänge bedarf, um Leerstand verfügbar zu machen. Hinzu kommen Faktoren, wie die Größe und Trägerschaft der Liegenschaft, sowie Marktmechanismen, denen unterschiedliche Arten von Immobilien unterworfen sind.

Formen der Leerstandsaktivierung reichen von temporären Zwischennutzungen bis hin zur langfristigen Inwertsetzung. Sie sind im jeweiligen

lokalen Kontext und den vorherrschenden politischen, rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen zu betrachten.

Prinzipiell werden von Leerstandsaktivierungen **Mehrwerte** auf unterschiedlichen Ebenen erwartet: In ökologischer Hinsicht kann die erhöhte Nutzungsintensität und verlängerte Nutzungsdauer bereits errichteter Gebäude einen wichtigen Beitrag zur Ressourcenschonung leisten, zumal der Bausektor für einen großen Teil des Material- und Energieverbrauchs verantwortlich ist. Wird der Neubaubedarf reduziert, kann graue Energie eingespart werden – wobei die Sanierung alter Baubestände in energetischer Hinsicht nicht immer dem Abriss und Neubau überlegen ist. Aus ökonomischer Perspektive können durch die Aktivierung bzw. Nutzungsintensivierung von leerstehenden oder untergenutzten

Räumen Potenziale für neue Formen der Zusammenarbeit und des Wirtschaftens eröffnet, und die Entstehung lokaler Cluster und Wertschöpfungsketten im Quartier begünstigt werden. Zudem können Zwischennutzungen im Vergleich zu anderen Angeboten am Immobilienmarkt günstigere laufende Raumkosten schaffen. Werden leerstehende Räume temporär geöffnet, sind von den Nutzenden i. d. R. keine oder sehr geringe Mietkosten (allerdings Betriebs- und Energiekosten) zu bezahlen. Daraus ergibt sich insbesondere für am Immobilienmarkt benachteiligte Akteure aus den Bereichen Kunst, Kultur, Soziales und Bildung eine leistbare – wenn auch nur temporäre – Alternative.

Die temporäre Öffnung leerstehender Gebäude und Areale in Form von **Zwischennutzungen** wird bereits gezielt als Instrument der Stadtplanung eingesetzt, um etwa Impulse in Richtung eines lebendigen urbanen Stadtteils zu setzen. Dies gilt sowohl für die Transformation in bestehenden als auch in neuen Quartieren. Im Rahmen von solchen zeitlich begrenzten Projekten können spezifische Kooperationsformen, Akteurs- und Organisationsstrukturen aufgebaut werden, die während als auch über ihre Laufzeit hinaus wertvolle Impulse zur nachhaltigen, gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung setzen. Der Erhalt bzw. die Überführung von solchen, durch Zwischennutzungen initiierten sozialen Prak-

tiken stellt daher eine wesentliche Zielsetzung und Herausforderung dar. Sind Zwischennutzungen als reine Lückenfüller angelegt, folgen meist Sanierungen oder Abriss und Neubau. Dies impliziert häufig die Verdrängung von Akteuren, die den Prozess maßgeblich mitgestaltet haben. Im Falle von sehr populären Zwischennutzungen kann es zu einer Wertsteigerung des temporär genutzten Grundstücks bzw. der Immobilie führen, die Aufwertungstendenzen und in weiterer Folge soziale Verdrängungsprozesse im umliegenden Stadtteil nach sich ziehen können.

Es wäre sinnvoll über **langfristige Aktivierungen** von Raumressourcen nachzudenken, da sie in ökologischer, sozialer und kultureller Hinsicht einen größeren Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten. Während Zwischennutzungen in vielen Städten bereits gezielt gefördert werden, fehlt es an Möglichkeiten, um niederschwellige und leistbare Räume für kreative und gemeinwohlorientierte Nutzungen langfristig zu sichern. Insbesondere bei größeren Objekten und Arealen stellen sich häufig Fragen nach ökonomisch tragfähigen und gleichzeitig gemeinwohlorientierten Betreibermodellen, Trägerstrukturen und Finanzierungsmodellen. Weitere Hürden bestehen etwa in rechtlicher Hinsicht in Bezug auf die Haftung und Übernahme von Verantwortung.

Aus (planungs)kultureller Sicht können Raumaktivierungsprozesse

zu einem Wandel hin zu einer **kollaborativen Raumproduktion und Stadtgestaltung** beitragen. Die Ermöglichung bzw. aktive Unterstützung von selbstorganisierten Praktiken der Raumaneignung kann zivilgesellschaftliche Akteure ermächtigen, Stadt aktiv mitzugestalten.

Wie kann eine koproductive Zusammenarbeit zwischen Stadtpolitik und -verwaltung, Immobilieneigentümer*innen und Entwicklungsgesellschaften, zivilgesellschaftlichen Initiativen sowie den Raumnutzenden konkret aussehen? Welche (ökonomischen, politischen, rechtlichen, kulturellen, ...) Rahmenbedingungen sind dafür hinderlich bzw. förderlich? Und wie können dahingehende soziale Innovationsprozesse in der Stadtentwicklung unterstützt und beschleunigt werden?

Diese Fragestellungen dienten als Anlass für das Offene Netzwerktreffen der Innovationswerkstatt „Raum als Ressource! Transformative Praktiken der Leerstandsaktivierung“ im November 2023. Auf Basis von Erfahrungen und Wissen mit Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung in Wien, lud die Agentur Kreative Räume Wien (vertreten durch Uli Fries) als Co-Host drei Pionier*innen aus Hamburg, Berlin und Wien ein. Die Beispiele gaben Einblicke in vergangene und laufende Prozesse und verweisen gleichzeitig auf künftige Entwicklungspotenziale.

PIONIER*INNEN

OBERHAFENQUARTIER, HAMBURG

Celina Behn gab Einblick in Aufgaben und Tätigkeiten der Hamburg Kreativ Gesellschaft – eine seit 2010 bestehende Tochtergesellschaft der Stadt Hamburg und größte städtische Kreativwirtschaftsförderung in Deutschland. Die Abteilung Immobilien und Stadtentwicklung ist für die Entwicklung von kreativwirtschaftlich genutzten Arealen und die Vermittlung von Flächen für die Kunst- und Kreativbranche zuständig. Die Kreativ Gesellschaft tritt in vielen Fällen selbst als Vermieterin von kleinteiligen Flächen in einzelnen Gebäuden oder größeren Arealen auf. Derzeit werden 13 Objekte im Bestand für längerfristige Nutzungen mit ca. 20.000 m² Gesamtfläche betreut und dadurch über 600 Arbeitsplätze, etwa Büroräume und Atelierplätze, vermietet (Hamburg Kreativ Gesellschaft, 2023). Ergänzend dazu hat sie eine öffentlich zugängliche Immobiliendatenbank entwickelt, in der Flächen und Konzepte verbunden werden. Celina Behn ist Projektmanagerin im Förderprogramm Frei_Fläche: Raum für kreative Zwischennutzung, in dessen Rahmen Ladenflächen (Einzelhandels- oder andere öffentlich zugängliche Flächen) temporär aktiviert und vergeben werden (Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH, o. J.), wie aktuell das Kaufhaus Jupiter mit ca. 8.000 m² Mietfläche.



Eines der derzeit größten von der Kreativ Gesellschaft initiierten und betreuten Projekte ist das Oberhafenquartier. Das 8,9 ha große Areal liegt im östlichen Teil der HafenCity – dem größten innerstädtischen Stadtentwicklungsgebiet Hamburgs. Einige Hallen und Teile der Gleisinfrastrukturen am ehemaligen Güterbahnhof wurden bereits saniert, zu großräumigen und kleinteiligen Büro-, Arbeitsräumen und Veranstaltungsflächen umgenutzt und Kunst- und Kreativschaffenden zur Verfügung gestellt. Insgesamt soll die Gesamtfläche von 20.000 m² (BGF) innerhalb von 20 Jahren sukzessive saniert und vergeben werden. Aktuelle Nutzungen reichen von einem Bühnenfundus und Requisitenverleih, einer Parcour-Halle, einer offenen Werkstatt, Ausstellungsflächen, Sportangeboten, Architektur- und Stadtentwicklungsbüros bis hin zu gastronomischen Einrichtungen inklusive einer Markthalle für lokale Produkte. Die überdachte, aber nicht beheizte Gleishalle bildet das Herzstück des Quartiers und dient als Veranstaltungsort. Die Freiräume

werden u. a. für urbanes Gärtnern genutzt. Zum Teil werden auch Querverbindungen zu anderen von der Kreativ Gesellschaft betriebenen Projekten geschaffen (z. B. Nutzung von Flächen im Zwischennutzungsprojekt Jupiter).

HAUS DER STATISTIK, BERLIN

Dariya Kryshen hat lange Erfahrung in der Entwicklung urbaner Räume mittels Kunst und Kultur. Seit einigen Jahren ist sie in der zivilgesellschaftlichen Initiative bzw. Genossenschaft ZUSAMMENKUNFT Berlin tätig und war dort für die Vergabe und Koordination der Pioniernutzungen im Haus der Statistik (HdS) zuständig. Dieses gilt im europäischen Raum als Modellprojekt für koproduktive Stadtentwicklung (WERKSTATT Haus der Statistik, o. J.b). Der Gebäudekomplex am Alexanderplatz – einem sehr zentralen und repräsentativen Ort – umfasst 20.000 m² und wurde in der DDR als Sitz der Staatlichen Zentralverwaltung der Statistik errichtet. Nach der Wende war der Komplex



Abb. 2 Haus der Statistik © ZUSammenKUNFT Berlin eG

einige Jahre im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, wurde wiederum als Behörde nachgenutzt und stand schließlich ab 2008 leer.

Da die vorhandene Bausubstanz als wertlos eingestuft wurde, sollte diese abgerissen und das Areal neu bebaut werden. Durch die Gründung einer Initiativgruppe und anschließende Kunstaktion wurde die Diskussion um die Zukunft des Gebäudekomplexes in die Öffentlichkeit getragen und konnte der Totalabriss verhindert werden. Nach einem integrierten Werkstattverfahren wurden

2019 die Erdgeschossflächen des zuvor leerstehenden Gebäudes mit Pioniernutzungen in Betrieb genommen. Ab Start der Sanierung 2022 wurden die Pioniernutzungen in Arbeitersatzflächen umgesiedelt, da die Nutzer*innen schließlich im neuen Quartier bleiben sollen. Im Sommer und Herbst 2023 lief der Vergabeprozess für die ersten sanierten und neu errichteten Flächen, die ab 2026 von voraussichtlich 60 Nutzer*innen bezogen werden können. Als nächster Schritt der Selbstverwaltung wurde nun für die Nutzer*innen die Genossenschaft Anders Machen eG gegründet. Perspektivisch werden noch weitere Raumvergaben für die Neubauten folgen. Bis 2032 soll auf dem Areal ein gemischt genutztes Quartier mit bezahlbarem Wohnen inklusive besonderer Wohnformen, Atelier- und Büroflächen, Werkstätten, Gemeinschafts-, Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen, sozialen Dienstleistungen und Verwaltungsflächen entwickelt werden (vgl. Abb. 3).

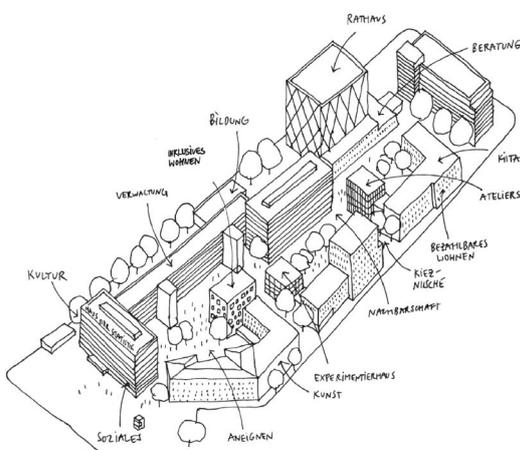


Abb. 3 HdS vorgesehene Nutzungen © WERKSTATT Haus der Statistik

Bestehende bauliche Strukturen (ca. 46.000 m² BGF) werden erhalten, saniert und mit Neubauten (ca. 66.000 m² BGF) ergänzt.

NORDBAHNHALLE, WIEN

Mara Reinsperger arbeitet für die Stadt Wien, Magistratsabteilung Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21). Vor dieser Tätigkeit hat sie u. a. im Projekt Nordbahnhof (NBH) drei Jahre unterschiedliche Rollen eingenommen. Als Architekturstudentin der TU Wien war sie zunächst am Umbau der zwischengenutzten Bestandsgebäude beteiligt, in weiterer Folge im Kernteam des gemeinnützigen Trägers für organisatorische Aufgaben tätig und hat schließlich als Projektmitarbeiterin das Innovationsvorhaben wissenschaftlich begleitet. Die NBH entstand in einer einstigen Konservenlagerhalle an den Gleisanlagen am ehemaligen Nordbahnhof, einem der größten Stadtentwicklungsgebiete Wiens, das sich derzeit in den letzten Entwicklungsphasen vor der Fertigstellung befindet (Peer & Forlati, 2023). Die Halle befand sich im Eigentum der ÖBB Immobilien GmbH. Ab Sommer 2017 fungierte die Halle zweieinhalb Jahre lang als Experimentierort für potenzielle Nutzungen im künftigen Stadtteil. Sie bot niederschweligen Raum für lokale Macher*innen und wurde zu einer wichtigen räumlichen Ressource für die Nachbarschaft und zahlreiche gemeinwohlorientierte und soziokul-

turelle Initiativen. Die 2.700 m² große leerstehende Halle auf einem Areal von 4.500 m² wurde im Rahmen eines mit Bundesmitteln geförderten Forschungs- und Entwicklungsprojekts baulich adaptiert, aktiviert und kuratiert. Die Instandsetzung, der Umbau und die Programmierung der NBH erfolgte mithilfe von Studierenden der TU Wien im Rahmen mehrerer Lehrveranstaltungen (design.build.studios, geleitet von Peter Fattinger, Wohnbau und Entwerfen, TU Wien). Die Großflächigkeit bot viel Potenzial für unterschiedliche Nutzungen wie einen Ausstellungs- und Vermittlungsraum der Stadt Wien, ein Co-Working-Büro und eine offene Werkstatt, Ateliers sowie einen Projektraum, der u. a. als Programmierschule für Geflüchtete genutzt wurde, große Veranstaltungsräumlichkeiten und eine Kantine (vgl. Abb. 8, S. 11). Das Magazin fungierte als offener Möglichkeitsraum, der für die Nachbarschaft als Quartierszentrum frei zugänglich war. In den zweieinhalb Jahren Zwischennutzung fanden in der NBH über 970 Veranstaltungen unterschiedlichster Art statt – von Ausstellungen, Bildungsangeboten und Vernetzungstreffen über Theaterproben, Radrennen und handwerklichen Workshops bis hin zu privaten Feiern.

Das Projekt war als Zwischennutzung gedacht und konzipiert, mit dem Ziel nachhaltige Impulse zur Nutzungsmischung im neuen Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof zu setzen.

Während der Projektlaufzeit hat sich das Projektteam für eine Verlängerung der Nutzungsdauer engagiert und Szenarien für eine längerfristige oder dauerhafte Nutzung ausgearbeitet. Gegen Projektende hat sich zudem eine Gruppe aus ehemaligen Nutzenden, Nachbar*innen, Künstler*innen, Aktivist*innen, Wissenschaftler*innen und Studierenden formiert, die zusätzlich eine Petition für den Erhalt der Halle einbrachte. Die Zukunft der NBH wurde somit in die Öffentlichkeit getragen und löste teils heftige Diskussionen zwischen Politik, Studierenden, Anrainer*innen und Projektbeteiligten aus. Die Petition wurde nach der Rückgabe der Bestandsgebäude an die Liegenschaftseigentümerin ÖBB Immobilien GmbH mehrheitlich vom Gemeinderat abgelehnt. Im Herbst 2019 fiel das Gebäude überraschend einem Brand zum Opfer. Die Diskussion lebt allerdings in weiteren Zwischen- und Nachnutzungen in Wien bis heute fort.

PRAKTIKEN DER LEERSTANDSAKTIVIERUNG

ANSTOSS UND INITIATIVE

Was und wer gab den Anstoß in Berlin, Hamburg und Wien, die leerstehenden Liegenschaften bzw. Areale zu aktivieren? Wie konnten Eigentümer*innen, Entscheidungsträger*innen, Politik und Verwaltung überzeugt werden, solche Raumressourcen zu öffnen? Der Vergleich der drei Projekte zeigt, dass es für die Aktivierung und langfristige Sicherung von leistbaren Räumen für kreative und gemeinwohlorientierte Nutzungen kein Patentrezept gibt. So kann die Initiative von unterschiedlichen Akteuren – etwa organisierter Zivilgesellschaft, öffentlicher Hand oder Wissenschaft – ausgehen, die jeweils aufgrund anderer Motivationen und Interessen handeln. Um die Entstehung der Projekte besser nachvollziehen zu können, braucht es Einblicke in die jeweiligen Hintergründe und lokalspezifischen Kontexte.



Abb. 4 Nordbahnhof © Christian Fürthner/ Stadt Wien

RAUMUNTERNEHMEN – NEUE EXPERTISEN IN DER STADTENTWICKLUNG UND -PLANUNG?

Im Kontext von Zwischen- und Pionier-
nutzungen spielen Raumunternehmen
eine zentrale Rolle. Raumunternehmen
setzen sich für die **Reaktivierung von
ungenutzten Raumressourcen** ein und
fungieren dabei oftmals als Initiator*in-
nen von Projekten der kooperativen
und koproduktiven Stadtentwicklung.
Der Diskurs zu Raumunternehmen im
deutschsprachigen Raum wurde in den
frühen 2010ern u. a. durch die Montag
Stiftung Urbane Räume (2010), die Ber-
gische Universität Wuppertal (Spars &
Müller, 2014) und das Büro Urban Ca-
talyt (u. a. Oswald et al., 2013) geprägt.
Sie hat enge Bezüge zu wissenschaft-
lichen Debatten um Zwischennutzungen,
Raumpioniere, Raumaneignung
(u. a. Ring/AA projects & Senatsver-
waltung für Stadtentwicklung Berlin,
2013) und Intermediarität in der Stadt-
entwicklung (u. a. Selle, 1991).

Raumunternehmen wollen eine
**langfristige und passgenaue Nut-
zungsperspektive** entwickeln, die

Planungssicherheit und Investitions-
möglichkeiten bieten und verfolgen
dementsprechende sukzessive Entwic-
klungs- und Finanzierungsstrategien
(Buttenberg & Müller, 2014, S. 22).
Zu den Kernaufgaben zählt die Ver-
mittlung zwischen Raumhabenden
(Eigentümer*innen bzw. Hauptmie-
ter*innen) und Raumsuchenden (i. d. R.
Nutzer*innen), die Erstellung von Nut-
zungskonzepten, Abstimmung mit und
Betreuung von Nutzer*innen. Diese
vielfältigen Aufgaben verlangen nach
Kenntnissen aus den Bereichen Recht,
Hausverwaltung, Architektur und Pla-
nung, Kunst und Kultur sowie Immo-
bilienwirtschaft, Management und Mar-
keting (Stadtentwicklung Wien, 2018,
S. 132).

Dabei entstehen Raumunternehmen
meist aus einer Gruppe engagier-
ter **zivilgesellschaftlicher Akteure** im
Kontext eines konkreten Aktivierungs-
projektes und professionalisieren sich
dann sukzessive (häufig als Verein

organisiert). Nicht selten folgen wei-
tere Projekte, die durch die gleichen
Akteure getragen werden, insbeson-
dere wenn Zwischennutzungen auslau-
fen und neue Raumbedarfe entstehen.

Der Begriff des Raumunternehmens
wird von gemeinnützigen Projektbe-
treiber*innen zum Teil auch abgelehnt,
suggeriert dieser doch eine stark un-
ternehmerische Ausrichtung. Gleich-
zeitig kann dadurch gut abgebildet
werden, dass gerade größere Projekte
wirtschaftlichen Zwängen unterlie-
gen und Umsätze generieren müssen,
um Kosten (z. B. Investitionen, Miete,
Betriebs-, Verbrauchs-, Personalkos-
ten, etc.) abzudecken. Dazu bedarf
es einer geeigneten Rechtsform (z. B.
Verein, Genossenschaft, GmbH) und
organisatorischen Struktur. Statt einer
Gewinnerzielungsabsicht stehen hier
die **Nutzbarmachung der verfügbaren
Flächen** und der Betrieb des Projektes
im Vordergrund.

Das **Oberhafenquartier in Hamburg**
blickt auf eine jahrhundertelange
Geschichte zurück: Lange Zeit diente
das Areal als Zentrum für Flussschiff-
fahrt und entwickelte sich durch die
Errichtung des Hannoverschen Bahn-
hofs 1872 zu einem Güterbahnstän-
dort weiter. Noch heute sind
markante Hallen und Gleisinfrastruk-
turen mit altindustriellem Charme
aus dieser Zeit vorhanden. Seit dem
Ausbau der Anbindung an den
Hamburger Hauptbahnhof 1906 ist
das Areal im Westen durch umfang-
reiche Gleisanlagen abgeriegelt. Ab

den 1990ern siedelten die Deutsche
Bahn und Logistikunternehmen
jedoch sukzessive ab.

Im Jahr 2000 wurde der Masterplan
für die HafenCity beschlossen, deren
Entwicklung von Westen her startete.
Für das im Ostteil gelegene Oberha-
fenquartier ging die Planung noch
nicht ins Detail (GHS Gesellschaft für
Hafen- und Standortentwicklung
mbH, 2000, S. 23). Klar war jedoch
bereits, dass das Areal aufgrund der
hohen Lärmbelastung durch die
unmittelbare Lage an der Bahntrasse

für eine Wohnnutzung nur bedingt
geeignet ist. Daher wurde der Fokus
auf eine gewerbliche Nutzung gelegt.
Damals siedelten sich an dem
Standort bereits (Zwischen-)
Nutzungen in den Bereichen Kulis-
senbau und Fotografie an. Gleich-
zeitig gewann der Raumbedarf für
kulturelle und kreativwirtschaftliche
Tätigkeiten in diesem Zeitraum im
stadtpolitischen Diskurs in Hamburg
zunehmend an Gewicht (z. B. Komm
in die Gänge-Initiative im Jahr 2009).
Vor diesem Hintergrund wurde die
langfristige Entwicklung des Areals

als Kultur- und Kreativwirtschafts-quartier zu einer **konsensfähigen Perspektive**.

Eine weitere wichtige Voraussetzung für die langfristige Sicherung des Quartiers für kreative Arbeits-, Produktions- und Präsentationsräume mit konstanten (leistbaren) Mietpreisen war, dass das Grundstück im **Sondervermögen Stadt und Hafen** verblieb. Es musste weder aufgekauft werden, noch wurde es zur gewinnorientierten Entwicklung veräußert. Die Überarbeitung des Masterplans im Jahr 2010 mit dem Fokus auf den östlichen Teil der HafenCity ist laut Celina Behn schließlich als „starkes politisches Votum“ für die Entwicklung eines Kultur- und Kreativwirtschafts-quartier zu werten. In diesem wurden eisenbahn-, hafen- und bauordnungsrechtliche Fragen der Umwidmungen und Umnutzungen geklärt und festgelegt, dass auf einen umfassenden Hochwasserschutz verzichtet wird. Diesen hätte es für eine Neubebauung gebraucht, was mit hohem Aufwand und Kosten verbunden gewesen wäre. So konnte mit der verhältnismäßig kostengünstigen Basissanierung der Güterhallen, Bahnhofs- und Verwaltungsgebäude und dem überdachten Gleisfeld gestartet werden.

Die Bedeutung des **Haus der Statistik** (HdS) wird vor dem Hintergrund der Entwicklungsdynamik am Berliner **Immobilienmarkt** in den letzten Jahren deutlich: Der Verkauf und die Privatisierung von 21 Mio. m² öffentlichem

Grund nach der Wende zog einen Anstieg der Immobilienspekulation nach sich. Angesichts einer wachsenden Bevölkerung, bei gleichzeitig zunehmendem (spekulativem) Interesse an Immobilien sind auch die Mietpreise in Berlin extrem gestiegen. Einem Anstieg der durchschnittlichen Mieten von 44 % in den letzten fünf Jahren steht eine Reduzierung der Sozialmietwohnungen von 50 % in den letzten 10 Jahren gegenüber. Insbesondere für Projekte aus den Bereichen Kunst, Kultur und Soziales ist es heute schwierig, leistbare Räume zu finden. Berliner Künstler*innen befinden sich dadurch in einer problematischen Situation und sind häufig von Verdrängungen betroffen.

Als sich 2015 die prekäre Lage am Immobilienmarkt durch die Geflüchtetenkrise nochmal verschärfte, organisierte sich eine Gruppe von Künstler*innen als Allianz bedrohter Berliner Atelierhäuser (AbBA), um gemeinsam zur Schaffung bzw. zum Erhalt von Arbeitsräumen beizutragen. Räumliches Potenzial erkannten sie in dem bereits seit 2008 leerstehendem Haus der Statistik. Auf ihre Anliegen aufmerksam machte die Künstler*innengruppe mit einer öffentlichen **Kunstaktion**: Sie brachten ein großflächiges Poster an der Gebäudefassade mit der Aufschrift „Hier entstehen für Berlin Räume für Kunst, Kultur und Soziales“ an (vgl. Abb. 5) – somit war ihr Appell an die Stadtpolitik eindeutig. Anknüpfend an die

Performance schloss sich ein Teil der Künstler*innengruppe als Initiative Haus der Statistik zusammen, die sich seither für die gemeinwohlorientierte Entwicklung des Quartiers einsetzt. Den Bedarf an leistbaren Arbeitsräumen teilte die Initiative mit dem Bezirk Mitte, der selbst auf der Suche nach Raum war und einen Standort für ein neues Rathaus und weitere Verwaltungsgebäude benötigte. Den Künstler*innen war es durch die Aktion gelungen, der Lokalpolitik Aufmerksamkeit und öffentliche Unterstützung für ihre Forderungen zu entlocken. Schließlich kam es zum offiziellen **Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung** (BVV), die Initiative zu unterstützen – als Commitment für die gemeinsame Visionsfindung und Erprobung des Konzepts in künstlerischen und diskursiven Formaten. Wichtige weitere Meilensteine waren die Erwähnung



Abb. 5 AbBA Plakataktion HdS
© ZusammenKUNFT Berlin eG

des HdS als Modellprojekt im Koalitionsvertrag der rot-rot-grünen Regierung 2016, in der sich die starke politische Unterstützung zeigt, sowie der Kauf des bisher in Bundeseigentum befindlichen Grundstücks durch das Land Berlin 2017. Das HdS ist trotz politischer Wechsel auch heute noch in Koalitionsverträgen verankert. Dieser Entstehungsprozess zeigt, dass der Druck aus der Kunst- und Kreativszene auf die Stadtentwicklung in den letzten zwanzig bis dreißig Jahren lange gewachsen, und schließlich in einem Modellprojekt kulminiert ist (während andere Initiativen auch gescheitert sind).

Während die Projekte in Berlin und Hamburg von Akteuren der Zivilgesellschaft und Stadtverwaltung initiiert wurden, gab in Wien ein Forschungs- und Entwicklungsprojekt den Anstoß zur Raumaktivierung der **Nordbahnhofhalle**. Als Vorläufer gilt das einjährige Sondierungsprojekt *Mischung: Possible!* (2015–2016), das von zwei Forschenden an der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien initiiert und gemeinsam mit dem Stadtteilmanagement und dem Architektur- und Planungsbüro StudioVlayStreeruwitz durchgeführt wurde. Auch die Zivilgesellschaft war in Form der Initiativgruppe (IG) Lebenswerter Nordbahnhof eine gewisse Mitinitiatorin, indem sie sich bereits seit 2012 für Qualitäten im Stadtteil engagiert hat. Anlass und Ziel des Sondierungsprojekts war die in vielen Neubaugebieten Wiens

bestehende Herausforderung, eine **zukunftsfähige und qualitätsvolle Nutzungsmischung** zu realisieren. Ausgehend von der Frage, wie sich kleinteilige Nicht-Wohnnutzungen in einem neuen Stadtteil nachhaltig verankern lassen, wurden strukturelle Rahmenbedingungen und konzeptionelle Ansprüche in Verbindung mit Möglichkeiten der städtebaulichen Umsetzung und Aspekten der alltagsweltlichen Aneignung erarbeitet.

Die Nordbahnhofhalle kam schließlich im Folgeprojekt *Mischung: Nordbahnhof* (2017–2020) ins Spiel: Darin wurden die zuvor entwickelten konzeptionellen Ansätze aufgegriffen und im **Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhofviertel** angewandt. Das Projekt begleitete und unterstützte diesen neuen Stadtteil – der bis 2026 Platz für rund 20.000 Bewohner*innen und 10.000 Arbeitsplätze bieten soll (Nordbahnhofviertel NBV Service GmbH, 2020) – von der Konzept- bis zur Ausführungsphase, um das im städtebaulichen Leitbild verankerte Ziel einer möglichst hochwertigen Nutzungsmischung zu realisieren. Die Nordbahnhofhalle fungierte dabei als **experimentelles Impulslabor** für künftige Nutzungen. Unter anderem sollte die Ansiedlung kleinteiliger Arbeitsformate ermöglicht werden, die nach Ablauf des Projekts in den neuen Strukturen des Nordbahnhofviertels Platz finden können. Ein großes Anliegen war es außerdem, lokale Akteure der Stadtverwaltung und Planung, der Stadtteilarbeit, künftige und bestehende Bewohner*innen

sowie lokale Macher*innen zu vernetzen und das Bewusstsein für das Thema Nutzungsmischung zu stärken.

Wichtige Voraussetzung für die Aktivierung der Nordbahnhofhalle war es, die für die Entwicklung des neuen Stadtteils zuständigen Akteure – die Stadt- und Bezirksverwaltung, die ÖBB Infrastruktur AG als Grundstückseigentümerin, sowie das Bauträgerkonsortium – von dem Vorhaben zu überzeugen und in den Prozess einzubeziehen. Durch viele persönliche Gespräche ist es schließlich gelungen, mittels eines Prekariatsvertrags (Gebrauchsüberlassung) ein **temporäres Nutzungsrecht** der Halle zu erhalten und die Akteure als Projekt- und Kooperationspartner*innen zu gewinnen. Das transdisziplinäre Projektkonsortium von *Mischung: Nordbahnhof* bestand aus dem Bauträgerkonsortium Nordbahnhof, dem mit dem Masterplan beauftragten Architektur- und Planungsbüro StudioVlayStreeruwitz, dem Social Entrepreneur imGrätzl.at sowie dem Architekturzentrum Wien und wurde von der TU Wien geleitet. Die IG Lebenswerter Nordbahnhof war außerdem eine wichtige Kooperationspartnerin, die das angewandte Forschungsprojekt begleitete.

ORGANISATIONS- UND AKTEURSSTRUKTUREN

Über die Hürden der Raumaktivierung hinaus stellen sich im (längerfristigen) Betrieb eine Vielzahl an organi-

satorischen, methodischen und rechtlichen Fragen: Wie werden Entscheidungen getroffen? Wer übernimmt Verantwortung für den Prozess und wer treibt diesen voran? Und wer kümmert sich um die Raumvergabe, Kuratierung sowie den alltäglichen Betrieb? Um dahingehend Lösungen zu entwickeln, wurden im Rahmen der Pionierprojekte spezifische und teils neuartige Akteurskonstellationen und Organisationsstrukturen gebildet. Dadurch konnten die Interessen und Ziele der einzelnen Partner*innen aufeinander abgestimmt und eine koproduktive Zusammenarbeit ermöglicht werden.

Akteure

Die Entwicklung des Oberhafenquartiers wird von drei wesentlichen Akteuren gesteuert: der HafenCity Hamburg GmbH, der Hamburg Kreativ Gesellschaft und dem **Nutzendengremium 5+1**. Während die HafenCity Hamburg GmbH die gesamte Entwicklung der HafenCity koordiniert und somit auch die Verantwortung für das Entwicklungsmanagement im Oberhafenquartier trägt, ist die Kreativ Gesellschaft für die Belange der Kultur- und Kreativwirtschaft zuständig. Das Nutzendengremium 5+1 vertritt die Interessen der Raumnutzenden vor Ort und setzt sich u. a. aus Pionier*innen, die seit Beginn dabei waren, zusammen. Die fünf Vertreter*innen werden einmal im Jahr von den Nutzer*innen des Oberhafenquar-

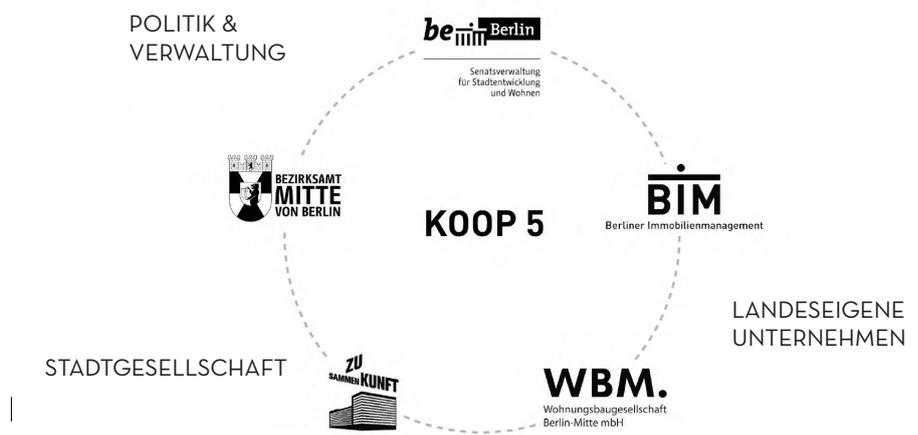


Abb. 6 Koop 5 © ZUSammenKUNFT Berlin eG

tiers gewählt. Dazu kommt eine externe Mitarbeiterin, die die Vertreter*innen unterstützt und sich um Organisatorisches kümmert. Der Verein wurde mithilfe einer städtischen Anschubfinanzierung gegründet und bildet die Schnittstelle der lokalen Gemeinschaft zur HafenCity Hamburg GmbH und Kreativ Gesellschaft. 5+1 dient zudem als eine wichtige Klammer für die Arbeit in einzelnen Arbeitsgruppen. (Oberhafen 5+1 e. V., 2024)

Auch in der langfristigen Entwicklung des HdS kam es zu einem Zusammenschluss zwischen Zivilgesellschaft und Stadtverwaltung. Wichtige Voraussetzung für eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe war, dass sich die Kerngruppe der zivilgesellschaftlichen Initiative zu einer Genossenschaft zusammenschloss. Die in der Gründung der ZUSammenKUNFT Berlin eG beteiligten Personen verband das Ziel, neue Wege für kooperative, gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung zu suchen. Sie brachten zum Teil wertvolle Erfahrungen und Expertisen

aus Vorprojekten mit: das raumlabor Berlin ist etwa seit zwanzig Jahren auf innovative Architektur und Raumeignung spezialisiert, das Zentrum für Kunst und Urbanistik (ZK/U) bringt Vorwissen in den Bereichen Erbbaurecht und Konzeptverfahren in Berlin mit, und Belius entwickeln inhalts-, werte- und gemeinwohlorientierte Raumstrategien (ZUSammenKUNFT Berlin eG, o. J.). Die Genossenschaft konnte als gleichwertige Kooperationspartnerin gegenüber Verwaltung und Politik (Bezirk Mitte & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) sowie den landeseigenen Unternehmen (BIM – Berliner Immobilienmanagement und WBM – Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH) auftreten. Diese Akteure schlossen 2018 die **Kooperationsvereinbarung Koop 5** zur Entwicklung des Areals ab (vgl. Abb. 6). Darin wurden gemeinsame Ziele zur langfristigen Entwicklung des Projekts festgelegt, und verankert, dass alle anstehenden Beschlüsse gemeinsam entschieden werden. Obwohl laut Dariya Kryshen Berlin bereits eine

starke Zivilgesellschaft hat, kommt es selten zu solchen Vereinbarungen mit politischen Verantwortlichen.

Der städtebauliche Entwurf für das HdS wurde unter Mitwirkung von interessierten Bürger*innen entwickelt. So konnten von September 2018 bis Februar 2019 interessierte Menschen im Rahmen des integrierten Werkstattverfahrens vor Ort („Koproduktionszone“) ihre Ideen und Bedarfe einbringen. Die Ergebnisse flossen in den städtebaulichen Entwurf für die Entwicklung des gesamten Quartiers mit ein. Im Ergebnis wird der Bestand erhalten und dort fast 10.000 m² von der Initiative für Kunst, Kultur und Soziales sowie 35.000 m² von der Stadtverwaltung genutzt werden. Darüber hinaus entstehen am Areal Neubauten. Neben dem neuen Rathaus für den Bezirk Mitte und leistbarem Wohnen werden soge-

nannte Experimentierhäuser für Kunst, Kultur und Soziales errichtet. Nach dem integrierten Werkstattverfahren wurde 2019 mit der Instandsetzung erster Bestandsgebäude und dem Bebauungsplanverfahren begonnen.

Um die Nordbahnhalle als Experimentierort zu betreiben, schloss sich ein Teil des Projektkonsortiums zur gemeinnützigen **Nordbahnhalle Betriebs- und Entwicklungs-GmbH** zusammen. Der Zweck der GmbH entsprach den auf angewandte Forschung und Bildung ausgerichteten Projektzielen. Um den schnell steigenden Bedarf an Strukturen und Aufgaben nachzukommen, entwickelte sich das Team kontinuierlich weiter. Architektur- und Raumplanungsstudierende der TU Wien waren von Beginn an in unterschiedlichen Rollen Teil des Projekts. Im

Rahmen mehrerer Lehrveranstaltungen ertüchtigten sie die Halle und gestalteten das Nutzungskonzept mit. Mehrere Studierende wurden im Laufe der Zeit zu Projektmitarbeitenden der Trägerorganisation und übernahmen etwa Aufgaben im Veranstaltungsmanagement oder im Betrieb der Kantine. Außerdem wurden Praktikant*innen bzw. Mitarbeiter*innen des Integrationshaus in die Arbeiten einbezogen. Die GmbH organisierte sich schließlich in drei Arbeitsgruppen (Organisation & Veranstaltungen, Organisation & Gastro, Organisation & Technik).

Die Inter- und Transdisziplinarität des Projektteams erleichterte die Bildung von Schnittstellen zu anderen Akteuren, wie sozialen und kulturellen Einrichtungen, zur Stadtverwaltung und Stadtteilarbeit. So nutzte beispielsweise die Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB*) wie auch die Stadtplanung die Räumlichkeiten für Vernetzungstreffen der Nachbarschaft und stärkte dadurch den Austausch zwischen Anrainer*innen und künftigen Bewohner*innen und Macher*innen. Nicht nur die TU Wien, sondern auch weitere Universitäten bespielten die Räume mit Lehr- und Workshopformaten. Das Architekturzentrum Wien (AZW) etablierte den öffentlichen Arbeitsraum „Care + Repair“ außerhalb ihres zentralen Standortes im Museumsquartier und trug somit die Kulturarbeit und künstlerische Forschung in den neuen Stadtteil hinein.



Abb. 7 Büro- und Arbeitsräume in eine der Hallen des Oberhafens © Kathrin Spirk

Raumvergabe

Zu einer wichtigen Aufgabe dieser Akteurskonstellationen gehört die Vergabe von (temporären) Flächen und Räumen. Im Oberhafenquartier ist die Flächenvergabe parallel zur Sanierung als sukzessiver Entwicklungsprozess über zwanzig Jahre angelegt. Die Hafencity Hamburg GmbH, die Kreativ Gesellschaft und das Nutzendengremium 5+1 entscheiden gemeinsam über die Vergabe neuer Mietflächen im Rahmen der **Interessensbekundungsverfahren** (IBV). Diese werden über eine offene Ausschreibung organisiert und sehen ein möglichst breites Nutzungsspektrum vor, um vielen die Teilnahme zu ermöglichen. Es wird kein klassisches Branchencluster angestrebt, aber darauf geachtet, dass die unterschiedlichen Konzepte und Angebote gut neben- und miteinander existieren können, um Synergien aufzubauen und die

Vernetzung im Gesamtareal zu stärken. Gemeinsam mit einer Fachjury (besetzt mit Expert*innen aus Stadtentwicklung, Architektur, Soziales, Kunst und Kultur) entscheiden Vertreter*innen der Hafencity Hamburg GmbH, Kreativ Gesellschaft und des Nutzendengremiums 5+1 anhand eines Kriterienkatalogs darüber, welche Konzepte sich am besten eignen. Die Hafencity Hamburg GmbH tritt dabei als Vertragspartnerin bzw. Vermieterin für jene Bewerber*innen auf, die ausgewählt werden und anmieten können. Die IBV haben bisher entsprechend den Sanierungsphasen drei Mal (2011, 2013 und 2019) stattgefunden. 2013 wurde das IBV als mehrstufiges Verfahren organisiert – auf ein kompetitives Auswahlverfahren folgte eine kooperative und kommunikative Gruppen- und Entwicklungsphase. Auf die 2023 eingeleitete Sanierungsphase wird ein weiteres IBV folgen, bei dem ein

neues Modell erprobt werden soll: begleitet von einer externen Agentur wird kokreativ mit allen Nutzenden vor Ort über die Gestaltung einzelner Räumlichkeiten entschieden. Somit werden die Nutzer*innen aktiv in die Entscheidungsprozesse über die Flächenvergabe der sowie in die Gestaltung eingebunden.

Die Arbeitsplätze im Co-Working und Co-Making-Bereich der NBH wurden im Rahmen von **zwei öffentlichen Calls** an insgesamt 83 sogenannte Macher*innen (u. a. Kreative, Selbstständige und Handwerker*innen) vergeben. Koordiniert wurden die Ausschreibungen von dem Projektpartner imGrätzl.at, unterstützt von den Kreativen Räumen Wien. Die Erkenntnisse des Raumteilens und der kooperativen Arbeitsformen flossen in die Weiterentwicklung der Plattform imGrätzl.at ein, auf der kooperative, kleinteilige Nutzungen von Gewerbeflächen im Bestand und in neuen Stadtteilen unterstützt und gefördert werden (morgenjungs GmbH, o. J.).

Auch die Flächenvergabe im HdS wird über öffentliche Calls organisiert. Im Rahmen der 2019 gestarteten Instandsetzungsarbeiten wurden erste Räume im Erdgeschoss des zuvor leerstehenden Gebäudes an **Pioniernutzungen** vergeben. Trotz des schlechten baulichen Zustands war die Nachfrage sehr hoch – was den großen Bedarf an leistbaren Räumen verdeutlichte. Als 2022 die

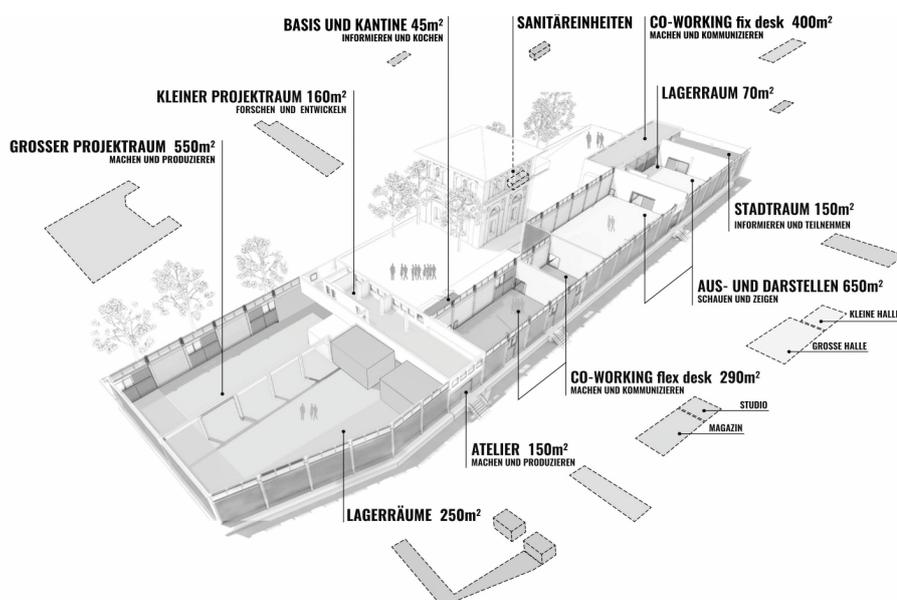


Abb. 8 Nutzungen NBH © design.build studio Nordbahnhof 2017

Sanierung der Erdgeschossfläche begann, wurden die Pioniernutzer*innen temporär in sogenannte Arbeitersetzflächen, die im öffentlichen Raum rund um das Haus der Statistik erschaffen wurden, übersiedelt. Ende 2023 liefen Vergabeprozesse für die ersten sanierten und neu errichteten Flächen in Haus A, die ab 2026 von voraussichtlich sechzig neuen Projekten bezogen werden können. Aktuell sind die verfügbaren Flächen bereits größtenteils belegt (WERKSTATT Haus der Statistik, o. J.a)

Sichtbarkeit

Für die Nordbahnhofhalle war die Markenbildung ein maßgeblicher Faktor für den Erfolg des Projekts. Die anfangs unterschätzten Aspekte der Außendarstellung und Kommunikation wurden im Projektverlauf mit deutlich mehr Ressourcen ausgestattet. Einen wichtigen Beitrag lieferten dabei Multiplikator*innen wie u. a. die einzelnen Projektpartner*innen oder die GB*, die die Angebote in ihren Netzwerken streuten. So wurden mit den Veranstaltungen unterschiedliche soziale Gruppen – Bauträger, Jugendliche, Bewohner*innen von Gemeindebauten, Flüchtlinge, Studierende etc. – angesprochen. Der Wirkungsbereich der NBH reichte von der Ebene der internen Community über das eigene Grätzl (wienerisch: Quartier) bis hin zur gesamtstädtischen und (inter-)nationalen Ebene. Aufgrund der

hohen Nachfrage wurden die Öffnungszeiten der Kantine und der Halle sukzessive erweitert, was mit einem höheren organisatorischen Aufwand einherging.

LANGFRISTIGE FINANZIERUNG UND LEISTBARKEIT

Eine entscheidende Stellschraube, um langfristig kreative und gemeinwohlorientierte Nutzungen zu ermöglichen, sind leistbare Raumkosten für die Nutzenden. Angesichts steigender Bau-, Sanierungs-, Betriebs- und Energiekosten ist dies eine große Herausforderung. Zudem müssen auch Kuratierungsleistungen, die ein fruchtbares Miteinander der verschiedenen Nutzungen gewährleisten, finanziert werden. Welche Lösungen wurden hier bei den einzelnen Projekten gefunden?

Eine wichtige Voraussetzung für die langfristige Sicherung leistbarer Mieten für kreative Nutzungen im Oberhafenquartier war, dass das Areal im Eigentum des Sondervermögens Stadt und Hafen verblieb, somit dem Immobilienmarkt entzogen ist und zudem auf die Generierung von Mietüberschüssen verzichtet wird. Auch in Berlin war der Kauf des Grundstücks durch das Land Berlin zentral.

Wie der Entwicklungsprozess des HdS zeigt, ergeben sich von der Raumaktivierung über die Pioniernutzungen und die Sanierungsphase bis hin zur langfristigen Vermietung

unterschiedliche finanzielle Herausforderungen. In die Anfangsphase der Projektaktivierung ist zunächst viel unbezahlte Arbeit der Initiative geflossen. Nach zahlreichen Ausverhandlungen und der Gründung der Genossenschaft wurde die ZusammenKUNFT Berlin schließlich von der Senatsverwaltung mit der Ermittlung der Raumbedarfe beauftragt. Dadurch konnte diese für ihre Leistungen eine Finanzierung erhalten und dennoch als Kooperationspartnerin weiterhin mitentscheiden. Zusätzliche Mittel konnten aus einem Fördertopf für Partizipationsprozesse und Kommunikation lukriert werden. Außerdem übernimmt die Genossenschaft Aufgaben im Bereich der Quartiersentwicklung für die Koop 5, wodurch ein Teil der Personalkosten gedeckt wird. Perspektivische Nutzende werden mit in die Verantwortung genommen, indem diese in die neue Genossenschaft Anders Machen eG eintreten und Mitgliedsbeiträge zahlen müssen.

Im Oberhafenquartier müssen die koordinativen und administrativen Aufgaben (u. a. IBV) durch die HafenCity Hamburg GmbH, die Hamburg Kreativ Gesellschaft und das Nutzenden-Gremium 5+1 derweil nicht über die vor Ort generierten Einnahmen finanziert werden. Das Nutzenden-Gremium finanziert sich u. a. über eine Startförderung und die Bereitstellung einer organisatorischen Unterstützung („+1“).

Der Betrieb der Pioniernutzungen im HdS finanziert sich über **Mieteinnahmen**; Fördermittel fließen lediglich indirekt ein, u. a. für einzelne Veranstaltungen. Die Räume werden für monatlich 3-4 Euro/m² vergeben. Obwohl dieser Preis im Vergleich zu marktüblichen Konditionen sehr günstig ist, ist dies für manche Nutzende viel Geld. Bezüglich der Miethöhe sollte bedacht werden, dass sich eine zu günstige Vermietung auch negativ auswirken kann, indem die Raumnutzungsfrequenz sinkt. Zusätzlich werden Räumlichkeiten für temporäre Veranstaltungen vermietet. Über die Mieteinnahmen kann der Betrieb wirtschaftlich aufrechterhalten und mehrere Teilkraftkräfte finanziert werden, die administrative Aufgaben bei der Koordination der Pioniernutzungen, der Verwaltung und Vermietung der Räume übernehmen.

Im Oberhafenquartier konnte eine langfristige Netto-Kaltmiete von 5 Euro/m² monatlich sichergestellt werden, wobei unsanierte Flächen günstiger vergeben werden. Die Mieteinnahmen fließen in die **Sanierung der Bestandsgebäude**. Dabei wird auf eine kostensparende Basissanierung gesetzt, die für die meisten Nutzungen vor Ort ausreicht. Zudem wurde – im Gegensatz zu anderen Teilen der Hafencity – auf einen kostenintensiven Hochwasserschutz verzichtet.

Die Sanierungskosten der Bestandsgebäude des HdS werden vom Land

Berlin getragen. Die Flächen werden nicht voll ausgestattet, sondern im Rohbau an die Genossenschaft ZUSAMMENKUNFT Berlin übergeben. Dadurch können Kosten gespart und günstigere Mieten ermöglicht werden. Außerdem können die Räume sukzessive gemeinsam mit den Nutzenden bedarfsgerecht ausgebaut und ausgestattet werden. Diese bringen dabei eigene Fähigkeiten, Materialien und Mittel ein. Die Vermietung der Räume erfolgt vom Land Berlin über die Genossenschaft, die aktuell die Mietkonditionen aushandelt. Um die zunächst sehr kostengünstig ermöglichten Pioniernutzungen langfristig in die sanierten und neugebauten Gebäude überführen zu können, müssen auch weiterhin möglichst niedrige Mietkosten gewährleistet werden. Schon frühzeitig wurde gemeinsam mit den Nutzenden reflektiert, was deren Bedarfe in Bezug auf die Raumausstattung sind und was sie sich leisten können. Da sich das derzeitige Ziel einer Warmmiete von 7,50 Euro/m² als schwierig zu erreichen herausstellt, wird nach **Subventionsmöglichkeiten** gesucht. Förderungen werden kritisch betrachtet, weil diese vom politischen Willen und dem Status des Haushaltsbudgets abhängig sind und so keine stabile Finanzierung sicherstellen können.

Wie das HdS zeigt, stellt die Finanzierung der (oftmals sehr aufwändigen) Sanierung in der Ermöglichung von kostengünstigen Räumen eine große

Hürde dar. Da die NBH als Zwischenutzung konzipiert und umgesetzt wurde, war keine Umwidmung nötig und das Gebäude verblieb im Eisenbahnrecht. Dementsprechend erfolgte keine Komplettanierung, die mit den vorhandenen Ressourcen auch nicht realisierbar gewesen wäre. Die dennoch anfallenden Instandsetzungs- und Umbaukosten der Halle wurden einerseits aus Mitteln der nationalen Bundesförderung und andererseits vom Bauträgerkonsortium des Nordbahnviertels übernommen.

Über die Instandsetzung hinaus war auch die Finanzierung des laufenden Betriebs der NBH herausfordernd. Um ein leistbares, vielfältiges und niederschwelliges Nutzungsangebot zu schaffen, wurde ein **Querfinanzierungsmodell** entwickelt: Ein Teil der Flächen (u. a. Co-Working-Arbeitsplätze und Veranstaltungsräume) wurde entgeltlich vermietet, wobei der Preis gestaffelt war – in einen Sozial-, Normal- sowie Businessstarif. Während Großunternehmen in der Regel den Businessstarif bezahlen mussten, galt für karitative und zivilgesellschaftliche Organisationen der Sozialtarif. Für nicht öffentliche Aktivitäten wurde der Businessstarif und für Veranstaltungen von geförderten Projekten der Normaltarif verlangt. Durch die laufenden Mieteinnahmen und Erträge aus größeren Veranstaltungen konnten nichtkommerzielle, soziale Veranstaltungen und Angebote mitfinanziert werden. Nur etwa ein Drittel (34%)

der Veranstaltungen war nicht öffentlich zugänglich, was den Mehrwert für das Quartier erhöhte.

Anhand des Beispiels NBH zeigt sich, dass die **Überführung von Zwischennutzungen in langfristige Strukturen** mit erheblichen finanziellen und organisatorischen Hürden einhergeht. Für eine dauerhafte Implementierung der NBH als gemeinwohlorientierte und soziokulturelle Raumressource wären bauliche Auflagen (u. a. Wärmedämmung, Wegeverbindungen) und eine Professionalisierung des Betriebs erforderlich gewesen, wofür nicht nur das politische Commitment, sondern auch die nötigen finanziellen Ressourcen fehlten. Zudem wurde in der Überführung in eine langfristige Nutzung die Gefahr gesehen, die Zugänglichkeit und Offenheit, sowie den provisorischen und experimentellen Charakter der NBH zu verlieren (Lina Streeruwitz und Bernd Vlay in Lenart et al., 2021, S. 147).

CONCLUSIO

Jedes der Pionierprojekte hat seine eigene Genese. Es zeigt sich jedoch nicht nur, dass sich die Herausforderungen teils ähneln, sondern es lassen sich auch einige Faktoren identifizieren, die eine **langfristige Aktivierung von Leerständen für kreative und gemeinwohlorientierte Nutzungen** begünstigen.

Eine Voraussetzung ist dabei, dass die Flächen dem Immobilienmarkt entzogen werden und auf eine monetäre Rendite verzichtet wird. Dies ist insbesondere bei attraktiven innerstädtischen Flächen nur mit **politischer Unterstützung** möglich. So lässt sich der Masterplan für den östlichen Teil der HafenCity in Hamburg als klares politisches Votum für die Entwicklung eines Kunst- und Kreativquartiers werten – wobei kritisch hinterfragt werden kann, inwiefern dies einer monetären Inwertsetzungslogik dienen soll. In Berlin gelang es über jahrelanges kreatives Engagement, die lokale Politik für das Projekt Haus der Statistik zu gewinnen.

In einem nächsten Schritt gilt es eine organisatorische Struktur für den Entwicklungsprozess zu finden, die eine adäquate Einbindung von (potenziellen) Nutzer*innen und weiteren Stakeholdern bei gleichzeitiger Abstimmung mit Entscheidungsträger*innen in Politik und Verwaltung sicherstellt. Vielversprechend sind Konstellationen, die – im Stile einer Public Civic Partnership – **bottom-up und top-down Ansätze integrieren**. Dabei können Ideen, Nutzungskonzepte und vielfältiges Engagement ‚von unten‘ einfließen – etwa mittels integrativer Werkstattformate und Partizipationsverfahren, über die Gestaltungsfragen entschieden oder Flächen vergeben werden. Die Prozessabläufe sind dabei so zu organisieren, dass sie die

(ohnehin kaum vorhandenen) zeitlichen Ressourcen der beteiligten Akteure nicht überstrapazieren. Gleichzeitig müssen ‚von oben‘ Rahmenbedingungen geschaffen werden, die eine entsprechende Nutzung auch langfristig ermöglichen.

Erst durch eine Sicherung und entsprechende Widmung der Liegenschaften, eine Anschubfinanzierung für Organisationen der Self-Governance und die zumindest vorläufige Übernahme von Sanierungskosten können diese Projekte gelingen. Damit die Mietkosten langfristig leistbar bleiben, ist es außerdem zielführend, auf aufwendige Sanierungen zu verzichten und stattdessen lediglich eine Basisanierung sicherzustellen.

In allen Projekten spiegelt sich der hohe **Bedarf an leistbaren und zugänglichen Räumen** für Kunst, Kultur und Soziales sowie an Arbeitsplätzen für Klein- und Kleinstunternehmen wider. Insbesondere in wachsenden Städten sind diese trotz – bzw. gerade wegen – leerstehender oder untergenutzter Immobilien und Liegenschaften oftmals Mangelware. Dass diese wichtige Beiträge zu gemeinwohlorientierten, nachhaltigen und inklusiven Stadtteilen leisten und Inkubatoren für soziale Innovationen sein können, verweist auf die Notwendigkeit einer erhöhten Anerkennung und Förderung solcher Initiativen.

IMPRESSUM

Hintergrund

Der Klima- und Energiefonds hat das future.lab der TU Wien beauftragt, gemeinsam mit seinen Kooperationspartner*innen soziale Innovationen in Österreichs Stadtentwicklung mit Wissen, Netzwerken und Beratung zu ermöglichen und zu unterstützen. Das niederschwellige Format *Offenes Netzwerktreffen* findet regelmäßig am letzten Mittwoch im Monat von 14.00-15.30 via Zoom statt und erkundet gemeinsam mit Pionier*innen und allen Interessierten die Vielfalt und Relevanz sozialer Innovationen in Österreichs Städten. Dabei soll ein Wissenstransfer zwischen verschiedenen Anwendungsfeldern angeregt werden. Diese Nachlese ist Teil der Open-Access-Schriftenreihe *Soziale Innovation und nachhaltige Transformation in der Stadtentwicklung*: <https://repositum.tuwien.at/cris/tuwseries/tuwseries15721>.

Literatur

Arnold, G. (2019). *Handlungszentrierte Perspektiven auf Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands: Strategien - Konflikte - Empfehlungen*. Dissertation an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz.

Buttenberg, L., Overmeyer, K., & Spars, G. (2014). *Raumunternehmen - Wie Nutzer selbst Räume entwickeln*.

GHS Gesellschaft für Hafen- und Standortentwicklung mbH. (2000). *HafenCity Hamburg - Der Masterplan*. https://www.hafencity.com/_Resources/Persistent/d/5/1/2/d512918240e451fd33d6ed76fa1138e604fa428f/z_de_broschueren_5_arbeitsheft_4.pdf

Hackenberg, H., & Emptner, S. (2011). *Social Entrepreneurship - Social Business: Für die Gesellschaftunternehmen*.

Hamburg Kreativ Gesellschaft. (2023). *Jahresbericht 2023*. https://kreativgesellschaft.org/site/assets/files/7868/jahresbericht_der_hamburg_kreativ_gesellschaft_2023.pdf

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH. (o. J.). *Frei Fläche*. Abgerufen am 27. Mai 2024 von https://kreativgesellschaft.org/immobilien-stadtentwicklung/frei_flaeche/

Lenart, C., Forlati, S., Fattering, P., Reinsperger, M., Fitz, A., Streeruwitz, L., Vlay, B., Junker, J., & Laimer, C. (2021). *Diskursraum Nordbahn-Halle*. ARCH+ Zeitschrift Für Architektur Und Urbanismus, 147. <http://hdl.handle.net/20.500.12708/138338>

morgenjungs GmbH. (o. J.) *Gemeinsam bringen wir mehr zusammen*. Abgerufen am 13. Juni 2024 von <https://www.imgraetz.at/>

Nordbahnviertel NBV Service GmbH. (2020). *Nordbahnviertel*. Abgerufen am 12. Juni 2024 von <https://www.nordbahnviertel.wien/>

Oberhafen 5+1 e. V. (2024). *5+1 - die Nutzer*innenvertretung im Oberhafen*. Abgerufen am 27. Mai 2024 von <https://der-oberhafen.de/5plus/>

Oswald, P., Overmeyer, K., & Misselwitz, P. (2014). *Urban Catalyst studio - Mit Zwischennutzung Stadt entwickeln*.

Peer, C., & Forlati, S. (Hrsg.) (2023). *Mischung: Possible! Experimentelle Quartiersentwicklung am Beispiel Nordbahnhof Wien*. <https://doi.10.1515/9783035625967>

Ring, K., AA PROJECTS, & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. (2013). *Selfmade City Berlin - Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative*.

Selle, K. (1991). *Mit den Bewohnern die Stadt erneuern - Der Beitrag intermediärer Organisationen zur Entwicklung städtischer Quartiere*. Band 1.

Spars, G., & Müller, A. (2014). *Raumunternehmen als alternative Projekt- und Stadtentwickler in Wuppertal?*

WERKSTATT Haus der Statistik. (o. J.a). *Interesse an Pioniernutzung*. Abgerufen am 13. Juni 2024 von <https://hausderstatistik.org/pioniernutzungen/interesse-bekunden/>

WERKSTATT Haus der Statistik. (o. J.b). *Modellprojekt Haus der Statistik*. Abgerufen am 20. April 2024 von <https://hausderstatistik.org/>

ZUSAMMENKUNFT Berlin eG. (o. J.). *ZUSAMMENKUNFT Berlin - Genossenschaft für Stadtentwicklung*. Abgerufen am 20. April 2024 von <https://zusammenkunft.berlin/>

Layout

Vanessa Kobras

Herausgeberschaft

Technische Universität Wien | Fakultät für Architektur und Raumplanung | future.lab
Karlsplatz 13, 1040 Wien

Peer-Review

Ute Schneider (Forschungsbereich Städtebau, TU Wien) und Johannes Suitner (Forschungsbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien)

Zitiervorschlag

Haas, M. & Fries, U. (2024). *Raum als Ressource! Transformative Praktiken zur Leerstandsaktivierung*. [Nachlese zum Offenen Netzwerktreffen im November 2023]. Technische Universität Wien. <https://doi.org/10.34726/6899>

e-ISSN

2791-5255

CC

Dieses Werk ist unter einer Creative-Commons-Lizenz vom Typ Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 international zugänglich. Um eine Kopie dieser Lizenz einzusehen, konsultieren Sie <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>.

Dieses Projekt wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms „Leuchttürme für resiliente Städte 2040“ durchgeführt.

