

UNGENUTZTE HÄUSER: WARUM SIE NIEMAND MÖCHTE UND WAS BREMEN DAGEGEN TUN WILL

Im leeren Raum



Michael Ziehl (2. v. l.) von der Zwischenzeit-Zentrale führt eine Besuchergruppe durch die Wollkämmerei in Blumenthal. Ein Projekt soll dem Leerstand Leben einhauchen. FOTO: KALKA

Leer stehende Gebäude können Einzelfälle sein oder ein Zeichen für strukturelle Probleme eines ganzen Stadtteils. Wie viel Leerstand es in Bremen gibt, ist schwer zu sagen, es scheint wenig zu sein. Doch trotzdem müssen Lösungen für ungenutzte Räume gefunden werden. Das ist zum Teil nicht einfach: Wenn die Bausubstanz zerfällt, ist Abriss oft die einzige Lösung. In Bremen werden auch durchaus kreative Wege ausgelotet.

VON HELGE DICKAU

Die alte Wollkämmerei ist seit zwei Jahren endgültig dicht. Rund 4500 Quadratmeter leer und ungenutzt, überall liegen Staub, Dreck und kaputte Waschbecken. Man braucht schon Fantasie, um sich auszumaalen, was hier möglich wäre, um die Löcher in den Wänden, die fleckigen Decken und zerrupften Tapeten vergessen zu machen. Michael Ziehl hat diese Vorstellungskraft. Und versucht, sie weiterzugeben.

„Hier wären Künstlerwerkstätten denkbar“, sagt er und deutet auf eine Reihe nach vorn offener Räume die im Dunkel liegen, das Licht geht derzeit nicht. Die Gruppe Menschen, die Ziehl durch das alte Industriegebäude – Baujahr: 1915 – folgen, schauen interessiert, auch wenn viele wohl davon träumen, das oberste Stockwerk nutzen zu können. Ein riesiger, lichtdurchfluteter Raum erstreckt sich dort über die gesamte Gebäudelänge von 80 Metern. Welcher Künstler träumt nicht davon, sich in so einem Atelier austoben zu dürfen?

Auch Alexandra Rolfs lässt den Blick schweifen und stellt sich ihre Tonskulpturen im Zusammenhang mit dem alten Gebäude vor. Die Architektin und Künstlerin ist eine von denen, die mitmachen wollen bei einem Projekt, das das leer stehende Gebäude in Blumenthal einen Monat lang wieder Leben einhauchen soll. „Palast der Produktion“ heißt das, was die Zwischenzeit-Zentrale (ZZZ) rund um Michael Ziehl hier vorhat. Kreative, Schreiber und andere, die Raum für wenig Geld gebrauchen können, sollen vom 15. Juni an erkunden, welche Art der Nutzung für die Wollkämmerei möglich sein könnte. Die ZZZ sucht für die Stadt Bremen Möglichkeiten der

temporären Nutzung von Gebäuden, die leer stehen. Das Projekt in der Wollkämmerei sieht sie als ein Experiment mit offenem Ausgang, das auch die Bürger im Bremer Norden mit einbezieht. Für die ist das Gelände ein Teil ihrer Geschichte – und ihrer Gegenwart.

Denn in Bremen-Nord liegt nicht nur die Wollkämmerei brach. „Hier gibt es Bereiche, wo es einiges an Leerständen gibt“, sagt der Immobilienmakler Uwe Niemeyer. „Es gibt Brennpunkte, da will keiner mehr hin.“ Lüssum zum Beispiel. Ver-

waltet, eine Leerstandsquote von 3,3 Prozent. Die Wirtschaftsförderung Bremen (WFB) meldet einen Anteil ungenutzter Büromobilien von circa 3,5 Prozent. „Das ist bundesweit die niedrigste Quote“, sagt WFB-Sprecherin Juliane Scholz. Die Wohnungsbaugesellschaft Gewoba wiederum spricht von „Vollvermietung“. Während es 2007 noch eine Leerstandsquote von 1,4 Prozent in Bremen und 9,1 Prozent in Bremerhaven gab, wurde die Anzahl leer stehender Gebäude seitdem drastisch reduziert – mit der Abrissbirne. Auch die Gewo-

steht. „Unsere niedrige Quote ist schon fast kritisch“, sagt Juliane Scholz. „Manche fordern, dass in Bremen mehr gebaut werden soll, weil sich Neubauten besser vermarkten lassen.“

Dennoch gibt es in Bremen Gebäude, die schon lange leer stehen. An der Osterholzer Heerstraße etwa stehen Häuser, die schon seit Mitte der 90er-Jahre ungenutzt verfallen. Sie sind im Besitz der Immobilien Bremen, die sie damals im Auftrag der Stadt kaufte, weil die Straße verbreitert werden sollte. Doch die Bauarbeiten lassen weiter auf sich warten, und bis es losgeht, bleibt es, wie es ist. Auch andere öffentliche Gebäude wie Schulen stehen oft lange leer, bis die Stadtplanung ein Konzept für die weitere Nutzung entwickelt hat, sagt Susanne Engelbertz von Immobilien Bremen. Eine Zwischennutzung, wie die ZZZ sie anstrebt, ist oft nicht möglich.

Manche Gebäude sind einfach zu alt, als dass sie sich vermarkten lassen. „Gerade bei Unternehmen spielt das Kostenbewusstsein heute eine große Rolle“, sagt Peter-Georg Wagner vom Immobilienverband Deutschland (IVD). Die Ansprüche sind gestiegen, Leerstand kann ein Zeichen dafür sein. „Wenn man ein Objekt ein Jahr lang nicht zu einem marktgerechten Preis loswird, wird es schwierig“, so Wagner. Dann hilft nur: Preis reduzieren. Oder sanieren. Oder Gewerbe- zu Wohnraum machen. Viele ältere Bauten verfügen eben nicht über einen klimatisierten Serverraum, eine energiesparende Dämmung oder barrierefreie Eingänge, die viele Unternehmen heute verlangen. „Gerade Bürobauten aus den 50er- bis 70er-Jahren haben es sehr schwer“, sagt Wagner. Das gleiche gelte für Wohnbauten – außer wenn sie in angesagten Vierteln liegen, „wo die Leute auch für wirklich hässliche Objekte Schlange stehen.“

Anderorts hingegen könne Leerstand durchaus auch zu strukturellen Problemen führen, bestätigt Wagner die Beobachtung von Uwe Niemeyer in Bremen-Nord. „Es kann immer sein, dass ein ganzer Stadtteil unattraktiv wird.“ Doch komme es immer darauf an, ob einzelne Objekte leer stehen, oder ob ein ganzer Stadtteil stadtplanerisch vernachlässigt würde. „Man muss Leerstand differenziert betrachten.“

„Hier wären Künstlerwerkstätten denkbar.“

Michael Ziehl, Zwischenzeit-Zentrale

„Gebäude aus den 50er-Jahren haben es sehr schwer.“

Peter-Georg Wagner, Immobilienverband

mieten oder verkaufen, das sei in solchen Stadtteilen kaum mehr möglich, die Preise seien dort im Keller: „Teilweise werden Wohnungen mit 60 Quadratmetern für 6000 Euro angeboten“, sagt Niemeyer.

Leerstand: Per Definition handelt es sich dabei um Gebäude oder Wohnungen, die bezugsfähig, aber seit mindestens drei Monaten ungenutzt sind. Wie viel es davon in Bremen gibt, ist schwer zu sagen, zu viele Akteure sind dabei im Spiel. Immobilien Bremen etwa nennt für die öffentlichen Gebäude der Stadt und des Landes, die sie ver-

steht, die Wohnungsbaugesellschaft in Bremen-Nord, hat so gut wie keinen Leerstand. In den vergangenen zehn Jahren hat sie 170 Millionen Euro investiert, ihre Gebäude saniert und damit für den Markt so attraktiv gemacht, dass alle vergeben sind. Alles in allem ist das wohl eine niedrige Leerstands-Quote. Aber es sind eben auch keine genauen, auf alle Gebäude Bremens bezogenen Zahlen. Dabei ist ein geringer Leerstand nicht einmal ein durchweg gutes Zeichen: Denn das heißt auch, das wenig Wohn- und Arbeitsraum zur Verfügung



Tristesse an der Osterholzer Heerstraße: Diese Häuser stehen seit Mitte der 90er-Jahre leer. Sie sollten wegen Straßenbauarbeiten abgerissen werden, doch so lange sich die verzögern, bleiben auch die Häuser stehen – aus Kostengründen. FOTO: KUHAUPT

Internetseite dokumentiert ungenutzte Häuser und Flächen

VON JÖRN HÜTTMANN

Bremen. Auf der Karte des Internetseite Leerstandsmelder.de ist Bremen unter den vielen Markierungen kaum zu erkennen – 331 rote Punkte deuten auf ungenutzte Häuser in der Hansestadt hin. „Seit Februar kann jeder, der will, Häuser melden“, sagt Daniel Schnier vom Autonomen Architektur Atelier (AAA). Das Ziel sei es, gemeinsam die Leerstände in der Stadt transparent zu machen, erklärt er. Eigentümer sehen die Initiative jedoch kritisch.

Wer die Karte genauer betrachtet, stößt auf Einträge zu ganz unterschiedlichen Objekten: Das Spektrum reicht von großen Gebäuden, wie dem ehemaligen Verwaltungszentrum der insolventen Vulkan Werft in Bremen Nord, über Wohnhäuser bis hin zu

Brachflächen. Überall im Stadtgebiet haben Nutzer der Seite solche Leerstände gemeldet. Manche sind schon lange öffentlich bekannt, von anderen wussten nur Anwohner.

„Mit der Visualisierung der Leerstände wollen wir das Thema ein Stück greifbarer machen, als es die bloßen Zahlen könnten“, erläutert Michael Ziehl. Dabei habe die Seite nicht den Anspruch, aktuell und vollständig zu sein, sagt Daniel Schnier: „Der Leerstandsmelder ist eben kein neues Immobilienportal.“ Ihren Erfolg messen die Leerstandsmelder deshalb nicht daran, ob über die Seite neue Nutzungsmöglichkeiten für einzelne Gebäude entstanden sind. „Darüber haben wir auch gar keinen Überblick“, sagt Schnier. „Wir wollen nur die Leerstände in der Stadt aufzeigen, um eine Debatte darüber zu ermöglichen.“

Der Leerstandsmelder wird laut Schnier derzeit von gut 30 Menschen getragen. Er ist für die Administration der Bremer Webseite zuständig. Zu jedem Eintrag gehört ein Foto mit Steckbrief, in dem die Adresse und die Art des Gebäudes, die Dauer des Leerstands und gegebenenfalls Gerüchte zum möglichen Abriss vermerkt werden. Zusätzlich sollen die Nutzer angeben, ob sich das Gebäude im öffentlichen oder privaten Besitz befindet. „Namen von Eigentümern werden jedoch bewusst nicht veröffentlicht“, sagt Schnier.

Sobald jemand ein Gebäude als neu oder anders genutzt meldet, wird es aus der Datenbank entfernt. Abgerissene Häuser werden grau markiert und weiterhin angezeigt. „So entsteht ein Gedächtnis der Stadt“, sagt Schnier.

Die Eigentümer sehen sich vom Leer-

standsmelder zu Unrecht kritisiert: „Dort wird suggeriert, dass es um Leerstände bei Wohnimmobilien geht“, sagt Bernd Richter von der Eigentümer-Schutzgemeinschaft Haus und Grund. „Auf dem Gebiet gibt es in Bremen jedoch kaum Leerstände.“ Zudem sei es problematisch, wenn unkontrolliert Informationen über Gebäude im Internet veröffentlicht werden, bei denen die Aktualität nicht gesichert sei. „Das kann sich negativ auf die Vermarktungsstrategien der Eigentümer auswirken, die auch kein Interesse an Leerständen haben.“

Beim Leerstandsmelder, den es mittlerweile in sechs Städten gibt, fühlt man sich von den Eigentümern indes falsch verstanden. „Wir wollen niemand an den Pranger stellen“, sagt Michael Ziehl, der den ersten Leerstandsmelder in Hamburg mitgegründet hat. „Uns geht es darum, einen Informa-

„Spiegel sozialer Ungleichheit“

Immer mehr Menschen ziehen in die Städte. Das verknüpft den Wohnraum und führt zu höheren Mieten. Gleichzeitig stehen in Großstädten wie Bremen viele Gebäude leer. Jörn Hüttmann sprach mit dem Stadtsoziologen Michael Windzio über die Ursachen und Folgen von Leerständen.

Warum stehen auch in Städten viele Gebäude leer?

Michael Windzio: Leerstände sind ein Zeichen dafür, dass ein Stadtteil ökonomische Probleme hat. Externe Schocks sind dabei ein wichtiger Faktor. Wenn beispielsweise eine Großfabrik schließt, kann das zur Verarmung des gesamten Stadtteils führen. Im nächsten Schritt sinkt das Prestige des Viertels weiter. Geschäften bleibt die Kundschaft aus, besser gestellte Menschen fangen an, den Stadtteil zu meiden. Die Nachfrage nach Wohnungen sinkt und die Mieten fallen. Schließlich steigt damit auch der Leerstand an und eine Abwertungsspirale beginnt.

Zu welchen sozialen Folgen kann Leerstand führen?

Leerstand ist zum einen eine Folge des ökonomischen Niedergangs, zum anderen produziert Leerstand weiteren Niedergang. So werden beispielsweise leere Geschäfte als Indikator für die Abwertungstendenz eines Stadtteils interpretiert und schrecken somit potenzielle Investoren ab. Durch fallende Wohn- und Gewerbenieten werden ökonomisch schwächere Bevölkerungsgruppen angezogen, die sich die Mieten in anderen Stadtteilen nicht leisten können. Das heißt, dass sich die sozialen Ungleichheiten zunehmend räumlich widerspiegeln.

Was bedeutet das für die Bewohner von Stadtteilen, in denen sich Armutslagen verfestigt haben?

Neben ihrer Armut und hat die Bevölkerung dieser Stadtteile häufig mit einem weiteren sozialen Nachteil zu kämpfen, nämlich dem sogenannten territorialen Stigma. Gemeint ist damit, dass häufig schon die Nennung eines sogenannten Problemstadtteils als Herkunftsort ausreicht, um aus Bewerbungsverfahren oder ähnlichem ausgeschlossen zu werden.

Kann dieser Prozess durch gezielte Stadtentwicklungspolitik aufgehalten werden?

Man könnte durch gezielte Förderung versuchen, ein vielfältiges kulturelles Angebot zu schaffen, welche die Stadtteile wieder attraktiver macht. Allerdings sind die finanziellen Spielräume gering und es müsste dabei um einen sozialen Aufwertungsprozess gehen, bei dem die alte Bevölkerung nicht verdrängt wird. Das kann man nur schwer planen und mir sind keine überzeugenden Konzepte bekannt.

Immer mehr Menschen ziehen in die Stadt: Gehören Leerstände also bald der Vergangenheit an?

Es bleibt das Problem der räumlichen Trennung: Es wird heiß umkämpfte Wohnungsmärkte in attraktiven Stadtteilen geben. Gleichzeitig werden in anderen unbeliebten Vierteln immer auch Häuser leer stehen. Zudem wird man langfristig auch in den Städten zu spüren bekommen, dass die Bevölkerung insgesamt sinkt. Deshalb glaube ich, dass auch in Zukunft Leerstand zum Stadtbild gehören wird. Er wird aber ungleich verteilt sein.

Verschenken Städte wichtige Entwicklungschancen?

Wenn der Leerstand die Folge einer massiv schrumpfenden Bevölkerung ist, denke ich das nicht. In ökonomisch schwachen Stadtteilen, in denen noch viele Menschen leben, können durch Um- und Zwischennutzungen aber durchaus positive Akzente in der Stadtentwicklung gesetzt werden.



Zur Person
Michael Windzio studierte Soziologie, Psychologie, Politikwissenschaft und Pädagogik in Heidelberg. Heute ist er Leiter des Instituts für empirische und Angewandte Soziologie an der Universität Bremen.