

Zwischennutzung von leerstehenden Immobilien und Brachflächen

Bremen weckt schlafende Häuser

Die „ZwischenZeitZentrale“ (ZZZ) weckt seit März 2010 schlafende Häuser in ganz Bremen auf: Für leerstehende Büros in innenstadtnahen Lagen, verlassene Gewerbeareale in der Peripherie und Stadterneuerungsgebiete in verschiedenen Vierteln findet sie die verschiedensten temporären Nutzungen.

Daniel Schnier / Oliver Hasemann

Aufgabe der ZZZ ist es, Objekte und passende Nutzer aufzuspüren, Eigentümer zu beraten, Menschen zu vernetzen, Konzepte mitzuentwickeln und Nutzungen zu initiieren. Sie ist Ansprechpartnerin, Vermittlerin, Kümmerin und Initiatorin. In der ersten Projektphase (September 2009 bis September 2012) wurde sie je zur Hälfte als eines von bundesweit 75 Projekten der Nationale Stadtentwicklungspolitik des Bundes und zur anderen Seite von drei Ressorts¹ der Freien Hansestadt Bremen finanziert. Aufgrund des Erfolges wird die ZZZ nun bis September 2016 von vier Ressorts² der Freien Hansestadt Bremen weiter mit 1,5 Stellen finanziert. Das Autonome Architektur Atelier (AAA GmbH) setzt das ZZZ-Projekt im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen um.

Wir selbst sitzen mit 16 weiteren Menschen unterschiedlichster Professionen – u. a. GrafikerInnen, ProgrammiererInnen oder VerkehrsplanerInnen – in sieben Räumen auf 300 m² als temporäre NutzerInnen, im ehemals leerstehenden Zollamt Überseehäfen in der früheren Lkw-Abfertigung.³ Seit 1. Mai 2008 haben wir als kleine AAA GmbH in den alten Büros der Zollbeamten unsere eigenen Büros und Ateliers, die trotz schlechter Dämmung und altertümlicher Ausstattung für uns und die weiteren NutzerInnen ungebrochen attraktiv sind, da sie eine Geschichte vorzeigen. Nicht jeder bleibt, dennoch hat sich hier aus einem Leerstand, der zum Abriss stand, eine Verwendung entwickelt, die das Gebäude erhält.

Projekt-Beispiele

Im Sommer 2014 unterstützen wir zum Beispiel das Projekt „DOCKHAUSEN aka BAYWATCH“ eines Künstlerkollektivs, das sich ein Stück Hafen in Heme-

lingen direkt an der Weser zurückerobert. Das Thema auf dieser Fläche wird temporäre Architektur und die Soziale Plastik sein. Der Hafen soll wieder ins Bewusstsein seiner Anrainer dringen und die AnwohnerInnen an den Fluss holen. Der internationale Austausch von KünstlerInnen wird den Raum für zwei Jahre wiederbeleben und umgestalten.

Oder der Lloydhof: die Einkaufspassage aus den 1980ern ist in die Jahre gekommen und soll für eine neue Passage abgerissen werden, die den sogenannten marktgängigen Parametern und jetzigen Flächennachfragen des Einzelhandels nachkommen soll. In der Zeit von Ausschreibung bis Verkauf können ZwischennutzerInnen einige Einheiten (50 m² bis 250 m²) für ihre Ideen testen. Mitten in der Stadt können ZwischennutzerInnen aktiv werden, die für ihre Aktivitäten einen zentralen Ort suchen, auch wenn dieser nur befristet ist.

Der Schwerpunkt liegt bei den vermittelten Nutzungen auf dem Thema Do-it-Yourself. Hier geht es um Menschen, die sich wieder verstärkt dem Nutzen alter Kulturtechniken, dem Selbermachen und dem Weiternutzen scheinbar kaputter und unnützer Objekte widmen und sich ganz bewusst dem überall gegenwärtigen Konsum entgegenstellen, bzw. diesem eine nachhaltige Alternative mit ihren Ideen aufzeigen möchten. Im Internet werden ja viele Ideen ausgetauscht, so befassen sich z. B. ganze Blogs mit dem Reparieren von Waschmaschinen. Um einen Gegenpol zu den gewohnten innerstädtischen nachbarschaftlichen Konsumtempeln aufzuzeigen, bieten wir nun Raum an, der sich nicht mit dem Aufreißen von Kartons aus China begnügt, sondern zum Selbermachen und z. B. Reparieren ani-

miert. Positiver Nebeneffekt: Menschen gehen aufeinander zu, lernen sich kennen. Mittlerweile hat sich einer der Nutzer soweit etabliert, dass er aus der Zwischennutzung mit seinem Konzept in eine langfristige Nutzung höchstpersönlich vom Direktor des Bremer Theaters abgeworben wurde und dort seine Ideen in einem regulärem Mietverhältnis weiterhin umsetzen wird.

Verschiedene Interessen müssen unter einen Hut

Das Projekt wird von vier verschiedenen Ressorts des Bremer Senats getragen, die alle unterschiedliche Wünsche und Erwartungen haben. Um Schwerpunkte zu setzen und um das Tagesgeschäft abzustimmen, treffen sich VertreterInnen der Ressorts regelmäßig in einer Lenkungsgruppe. Diese Treffen haben sich als außerordentlich wichtig für den Erfolg der „ZwischenZeitZentrale“ erwiesen. Viele Probleme konnten hier schon im Vorfeld geklärt und die ZZZ gut in die Verwaltungspraxis eingebunden werden.

Der Kontakt zu den ZwischennutzerInnen läuft ebenfalls sehr positiv. Über die 30 Projekte, die mit entsprechender medialer Präsenz in den ersten Jahren (2010 bis 2012) umgesetzt werden konnten, meldeten sich immer wieder neue Interessierte, so dass die Nachfragen nach Räumen häufig gar nicht befriedigt werden konnten. Hilfreich ist, dass die ZZZ-Akteure selbst ZwischennutzerInnen sowie in der Szene gut verankert sind – und dennoch können sie die Übersetzungsarbeit in die Verwaltung leisten.

Schwieriger stellt es sich dar, mit den ImmobilieneigentümerInnen zu einer Übereinkunft zu kommen. Viele wollen ihre leerstehenden Immobilien einfach



Lkw-Zollabfertigung in den Bremer Überseehäfen: Diese Nutzung ist Schnee von gestern, heute beherbergt das Gebäude die ZwischenZeitZentrale

Foto: Daniel Schnier / ZZZ

nur vermieten. An einer Belebung, Pflege, Betreuung oder auch Entwicklung des Leerstandes über die Zwischennutzung mit der Perspektive auf einer reguläre Vermietung besteht häufig kein Interesse und es fehlt auch der wirtschaftliche (und rechtliche) Druck. Häufig ist es lukrativer, Gebäude leer stehen zu lassen, wenn etwa ein sehr niedriger Mietzins negative Auswirkungen auf einen Immobilienkredit hätte.

Kreative Lösungswege und viel Kommunikation

Die erwähnte Lenkungsgruppe hilft, immanente Probleme zumindest innerhalb der Verwaltung zu reduzieren. Hier gibt es immer wieder unterschiedliche Vorgaben, die dann natürlich miteinander kollidieren, wenn sie zusammengebracht werden. Zum Beispiel die Vorgabe der Stadt, Leerstände, die nicht öffentlich genutzt werden, nach Möglichkeit zu verkaufen. Oder die verschiedenen Auflagen des Baurechts und der Bauordnung, die bestimmte Nutzungen allgemein ausschließen. Da gibt es durchaus Lösungen, die sich im Bereich der Duldung und des temporären Missstandes bewegen. Hier werden dann Abweichungen von den Standards, wie etwa Barrierefreiheit oder bauliche Änderungen geduldet, da sie auf Sicht abgestellt werden, kurzfristig aber das Budget jeder Zwischennutzung

sprengen würden. So wird z. B. in Bremen die Zwischennutzung des ehemaligen Sportamts seit vier Jahren mit einer befristeten Erlaubnis in einem Überschwemmungsgebiet geduldet, da eine dauerhafte Etablierung der Nutzung ausgeschlossen ist. Klar ist aber auch, dass der politische Wille und der Wunsch der Verwaltung notwendig sind, um zu solchen Lösungen zu kommen.

Auf NutzerInnenseite gibt es immer wieder die Befürchtung, mit dem eigenen Handeln der Gentrifizierung Vorschub zu leisten und am Ende nach getaner „Zwischennutzerarbeit“ mit leeren Händen dazustehen. Hier gilt es, Konditionen auszuhandeln, die dieses verhindern. Und natürlich befürchten fast alle EigentümerInnen hinter einer Zwischennutzung eine Art Hausbesetzung – tatsächlich die erste Frage, mit der wir häufig konfrontiert werden, obwohl bislang alle Zwischennutzungen vertrags- und fristgerecht beendet wurden.

Da wir in Bremen leben und fast immer unterwegs sind, ist die Kommunikation ständig im Fluss. Kommunikation ist in unserer Arbeit eines der Hauptbestandteile, die die Arbeit erst möglich macht. Das Dolmetschen und Austauschen von Ideen und Möglichkeiten im Open-Source-Modus, ohne den störenden Druck von anderen Faktoren zu missachten, aber zu mindern. Und natürlich

sind es die Menschen in Bremen selber, die Lust haben, zu gestalten und Ideen umzusetzen. Die Eigeninitiative zu unterstützen ist für uns der Hauptansporn. Natürlich ist die politische und gesellschaftliche Unterstützung für die Projekte sehr wichtig. Auch die Berichterstattung in den Medien leistet der Idee und dem Projekt Vorschub, so dass sich Zwischennutzungen inzwischen verstärkt auch ohne Unterstützung durch die ZZZ in der Stadt etablieren.

Der Weckruf kann auch andernorts ertönen

Die Hauptidee der ZZZ ist die Aktivierung von Menschen in ihrem Lebensraum, in ihrem Wohnumfeld. Viele Menschen haben sehr gute Ideen. Für diese, in unserem Falle erst einmal ungewöhnlichen, Ideen, braucht es Offenheit und Mut, aber auch Verständnis, nicht nur seitens der Kommunen, insbesondere auch der EigentümerInnen.

In einem Stadtstaat wie Bremen sitzen viele Entscheider häufig fußläufig beieinander und es gibt enge Netzwerke. Das macht die Arbeit natürlich leichter. Dennoch lassen sich solche Voraussetzungen auch in anderen Kommunen schaffen. Wichtig ist es dabei, den Leerstand eben als Ressource und nicht als Problem zu sehen. An diesen Orten kann etwas geschehen. Sicherlich gibt es Kommunen, die aufgrund des demografischen Wandels mit starken Problemlagen befasst sind, dennoch stehen hinter den Leerständen ja häufig auch Geschichten. Ein gebrauchter Raum hat Geschichte und ist für viele kreative Menschen inspirierend. Sie atmen die Geschichte ein und gestalten aus diesem Second Hand Space eine neue andere Nutzung.⁴ Wer sich an das Projekt Zwischennutzung wagt, braucht Offenheit, Experimentiergeist – und die Erlaubnis zu scheitern.

Anmerkungen

- 1) Wirtschaft und Häfen; Umwelt, Bau, Verkehr sowie Europa und Finanzen.
- 2) Wirtschaft, Arbeit und Häfen; Umwelt, Bau und Verkehr; Finanzen und Kultur.
- 3) www.abfertigung.de.
- 4) siehe unser Buch www.secondhandspaces.de.

↻ Oliver Hasemann (Jg. 1975, Dipl.-Ing. der Raumplanung) und Daniel Schnier (Jg. 1977, Dipl.-Ing. der Architektur) bilden zusammen das Autonome Architektur Atelier (AAA GmbH) und sind seit März 2010 Projektleiter der ZwischenZeitZentrale. www.aaa-bremen.de, www.zzz-bremen.de.