

ZwischenZeitZentrale Bremen: schlafende Häuser wecken



2009 nahm die Stadt Bremen die vielen brachliegenden Gebäude und Flächen in ihren Gewerbe- und Stadterneuerungsgebieten zum Anlass dafür, Agenturleistungen zur Förderung von Zwischennutzungen auszuschreiben. Auf diesem Wege sollten leerstehende Häuser wiederbelebt, benachteiligte Stadtteile gefördert sowie junge Kreative und Start-ups unterstützt werden. Es war die Geburtsstunde der ZwischenZeitZentrale (ZZZ), einem Zusammenschluss des Autonomen Architektur Ateliers mit Geographin Sarah Oßwald und Michael Ziehl. Seit März 2010 ist die Initiative operativ tätig und bringt leerstehende Gebäude und Brachflächen mit Zwischennutzern und deren Ideen zusammen.

Die Devise lautet: leerstehende Räume für befristete Nutzung zu vergünstigten Konditionen. Die ZZZ hat es sich zur Aufgabe gemacht, entsprechende Impulse zu setzen. Dazu gehören:

- Aufspüren verwaister Flächen und Räume und deren Prüfung auf Eignung für Zwischennutzungen
- Gewinnen privater Eigentümer für die temporäre Überlassung der Räume und Flächen
- gemeinsame Entwicklung von Konzepten mit potenziellen Zwischennutzern
- Begleitung der Projekte während der Umsetzung
- Bündelung der Interessen der beteiligten Verwaltungsressorts
- Hilfe beim Dialog zwischen Behörden und Zwischennutzern

Über diese vermittelnden Aktivitäten hinaus initiiert die ZZZ auch eigene Projekte, setzt diese mit Partnern um und wirbt erfolgreich Drittmittel ein.

Gewinn für alle Beteiligten

Zwischennutzungen bieten vor allem kleinen Unternehmen, Initiativen und Vereinen ideale Bedingungen. Neben der Miete bringen sie ihre Arbeitskraft, Kreativität, kulturelle

Fertigkeiten und soziale Netzwerke ein. Eine geringe Miete reduziert das finanzielle Risiko und erhöht die Bereitschaft, neue Nutzungsideen auszuprobieren. Nicht selten entstehen daraus langfristige, feste Mietverhältnisse. Auch die Eigentümer profitieren von der temporären Nutzung: Sie erzielen Einnahmen, ihre Immobilie wird gepflegt und erstrahlt in neuem Glanz. Ungenutzte Flächen hingegen verursachen unnötige Kosten, provozieren Vandalismus und haben eine negative Ausstrahlung. Durch Zwischennutzungen kann ein Quartier als Ganzes aufgewertet werden.

Seit ihrem Start hat die ZZZ über 30 Zwischennutzungsprojekte initiiert, vermittelt und unterstützt. Bis heute übersteigt die Nachfrage nach Räumen das verfügbare Angebot. Dem Team ist es gelungen, das Thema nicht nur in Bremen, sondern bundesweit bekannt zu machen – durch Konferenzen, mit der Veröffentlichung diverser Publikationen oder als Mitglied des »koopstadt«- Projekts. Mit ihrer Arbeit hat die ZZZ der fachlichen Debatte um Zwischennutzung und Stadtentwicklung wichtige Impulse verliehen. Dieser Erfolg zahlt sich aus: Während die Initiative von 2009 bis 2012 noch als Pilotprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung gefördert wurde, wird sie inzwischen von sechs städtischen Ressorts und Institutionen unterstützt. 2014 wurde die ZZZ zudem als ein »Ausgezeichneter Ort im Land der Ideen 2013/14« prämiert.

Weitere Informationen: www.zzz-bremen.de



Lucie-Flechtmann-Platz in der Bremer Neustadt: Die Fläche wird im Moment als Gemeinschaftsgarten genutzt. Künftige Nutzungen werden diskutiert.

Im Gespräch

Oliver Hasemann,
ZwischenZeitZentrale Bremen



Die Arbeit der ZZZ geht weit über eine Vermittlungsleistung hinaus. Was ist der Anlass für diese intensive Betreuung von Zwischennutzern und Eigentümern?

Der Großteil unseres Teams stammt selbst aus der Zwischennutzerszene. Daher wissen wir recht gut, was es braucht, um Projekte zu initiieren und erfolgreich am Laufen zu halten. Dieses Know-how möchten wir gerne weitergeben, aber auch erweitern. Deshalb verstehen wir uns nicht nur als Mittler und Übersetzer, sondern stoßen auch selbst Projekte an und begleiten diese über einen langen Zeitraum.

70 Prozent der Projekte finden in öffentlichen Objekten statt. Was sind die häufigsten Nutzungsarten und wie lange dauern die Projekte im Durchschnitt?

Kulturelle Projekte bilden die Mehrheit. Genauer gesagt sind es 37 Prozent. Fast die Hälfte dauert weniger als einen Monat, ein Viertel über ein Jahr. Einige Projekte haben sich bis heute verstetigt und sind inzwischen in reguläre Mietverhältnisse übergegangen – z. B. die Plantage 9. Hier arbeiten mittlerweile über 30 Künstler, Fotografen, Handwerker, Designer und Gestalter. Das Café Radieschen nutzt die Räume einer ehemaligen Gärtnerei und ist in der Bremer Neustadt etabliert.

Wie ist es zum Schwerpunkt Kreativwirtschaft gekommen? Welche Vorteile ergeben sich dadurch?

Das hat sich über die Anfragen und realisierten Projekte ergeben. Zu vielen Akteuren gab es gute Kontakte, so dass hier schnell Projekte folgten. Hinzu kommt, dass diese Nutzergruppe sehr aktiv auf der Suche nach Räumen ist und flexibel mit den angebotenen Flächen umgehen kann. Der Vorteil liegt tatsächlich in der Anpassungsfähigkeit und dem Wunsch, mit ungewöhnlichen Räumen zu arbeiten. Diese wirken dann auf die Nutzer.

Was sind die aktuellen Herausforderungen Ihrer Arbeit?

Trotz der vielen erfolgreichen Projekte bleibt es eine Herausforderung, Eigentümer von Zwischennutzungen zu überzeugen. Hier fehlen häufig Anreize. Zudem gibt es immer noch genügend ökonomische Gründe, die Eigentümer dazu veranlassen, ihr Objekt leer stehen zu lassen – z. B. Buchwerte, Kredite auf Immobilien, Abschreibungen etc. In Einzelfällen sind auch die laufenden Kosten in den Objekten zu hoch, als dass eine Zwischennutzung rentabel wäre. Jede Zwischennutzung ist individuell. Das heißt: Vielfach lassen sich nur Teile der Erfahrungen für weitere Projekte nutzen und es müssen wieder neue Lösungen entwickelt werden. Dies wiederum macht die Arbeit in der ZZZ so interessant.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft der ZZZ?

Die Vision, die bereits in Teilen realisiert werden konnte, ist, Zwischennutzungen in Reaktivierungsprojekte zu integrieren. Als experimentelle, preiswerte Möglichkeit zur Erprobung der Nutzungsmöglichkeiten eines leerstehenden Objekts oder Areals können sie dazu dienen, Strategien für die weitere Umnutzung und für Umbauten zu entwickeln.

Regionalverband Ruhr: Mutiges Konzept zur Sicherung der Biodiversität

Mit der Idee, brachliegende Industrieflächen im Ruhrgebiet aufzukaufen und zu Offenlandbiotopen zu entwickeln, hatte sich der Regionalverband Ruhr (RVR) gemeinsam mit den Biologischen Stationen Östliches und Westliches Ruhrgebiet im Jahr 2008 um eine Förderung des Bundes beworben. Dem im Wettbewerb »idee.natur – Zukunftspreis Naturschutz« eingereichten Konzept ging eine detaillierte Erhebung von Flächen voraus, die für die Sicherung einer hohen biologischen Vielfalt im Ballungsraum besonders

Flächenverteilung des Verbandsgebiets

Stand: 2014, Quelle: RVR

