

# Brachflächen für Start-ups

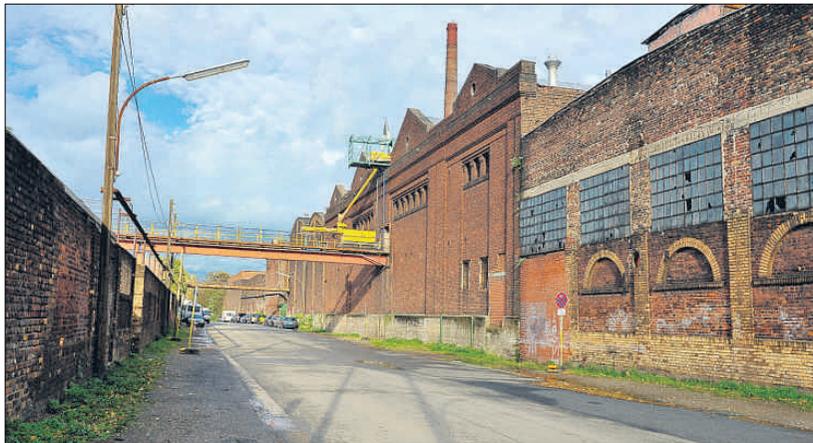
Junge Kreative sollen mit Zwischennutzungen leerer Gebäude gehalten werden

Von SUSANNE HAPPE

Köln hat mehr als 90 000 Studenten. Mit dem Abschluss verlässt ein Großteil die Stadt, viele werden Freiberufler und brauchen zum Start bezahlbaren Arbeitsraum. „Die wandern mir zu stark nach Berlin ab“, sagt Jörg Frank, Fraktionsvize der Grünen. „Wir müssen attraktiv sein für die, die wir hier auf ausbilden.“ Das Stichwort heißt „Zwischennutzungen“, zeitlich begrenzte Vermietungen von leerstehenden Büroabteilen oder Ladenlokalen, Industriehallen oder Behördengebäuden an Start-ups und das zu niedrigen Preisen.

Was Städte wie Hamburg, Frankfurt oder Bremen, Leipzig oder Berlin schon seit Jahren intensiv betreiben und bewerben, steckt in Köln in den Anfängen. Die Verwaltung erarbeitet ein Konzept. Auf Antrag von Rot-Grün ist beschlossen worden, 30 000 Euro aus der Kulturförderabgabe für die Etablierung einer Plattform und eines Verfahrens zur Vermittlung und Vermietung von Gewerbe- und Büroflächen für gewerbliche Zwischennutzungen“ zu zahlen. Es geht in erster Linie um die Förderung der Kreativwirtschaft – von Malern, Schauspielern, Filmemachern, Architekten, Designern oder IT-Leuten.

Engelbert Rummel, Leiter der städtischen Gebäudewirtschaft, resümiert, dass in Köln fast 9000 Quadratmeter an Zwischennutzungen vermietet sind; darunter sind nicht nur Arbeitsflächen, sondern beispielsweise auch Lagerräume. Die Netto-Kaltmieten liegen zwischen 50 Cent und 5 Euro pro Quadratmeter. „Leerstand



Denkbar für zeitlich begrenzte Nutzungen sind für Politiker auch alte Industriehallen wie hier im Mülheimer Hafen. (Fotos: Meisenberg)

haben wir in den städtischen Gebäuden keinen.“ Nach Franks Vorstellung sollen beim Thema Zwischennutzungen nicht nur die öffentlichen Gebäude in den Fokus rücken. Er denkt auch an eine Zusammenarbeit mit der IHK und den privaten Eigentümern.

In Hamburg läuft das bereits reibungslos. 2010 wurde hier als städtische Tochter die „Kreativ Gesellschaft“ gegründet, die über eine Immobilien-datenbank Angebote einstellt und sucht, zwischen privaten und öffentlichen Akteuren vermittelt, aber auch Objekte selbst anmietet und dann un-

termietet. „In einem ehemaligen Finanzamt, das fünf Jahre leer stand, haben wir den städtischen Eigentümer überzeugen können und zwei Etagen angemietet. Inzwischen sind dort 30 verschiedene Nutzer – von Schriftstellern über Grafik-Designer bis zu Musikagenturen“, erklärt Egbert Rühl, Chef der Kreativ Gesellschaft. Die Verträge laufen dreieinhalb Jahre, und „da tun wir wenig“, sagt Rühl. „Strom, Heizung und Wasser funktionieren, wir sorgen für Internet und Klingelanschlüsse und Briefkästen.“ Vorteil: Die Gesellschaft tritt als solventer

Hauptmieter auf und schließt Unterverträge mit relativ kurzen Laufzeiten. 60 bis 70 Prozent dessen, was vermittelt wird, hat die Gesellschaft angemietet. Gleichwohl betonte Rühl, er könne sich nicht an einen Fall erinnern, in dem sich ein Zwischennutzer nicht an den zeitlich befristeten Vertrag gehalten und die gemieteten Räume besetzt habe.

Maria Richarz berichtet aus ihrer Zeit bei „coopolis“ in Berlin, das auch dort das Vertrauen wachsen musste. Zuerst habe man viele Kontakte zu Einzelleitern gesucht. „Nachdem unsere Vermittlungsquote immer größer und wir bekannter wurden, sind auch die größeren auf uns gekommen.“ Schließlich habe dort „coopolis“ auch mit Hausverwaltungsgesellschaften kooperiert. Sie schildert ein Projekt, bei dem Eigentümer und Nutzer vereinbarten, eine heruntergekommene, schwer verkäufliche Immobilie mit Muskelkraft wieder fit zu machen und dafür eine Gegenleistung vom Eigentümer zu bekommen. „Wir hatten Immobilien, die drei Jahre mietfrei genutzt wurden, nur die Nebenkosten mussten gezahlt werden.“

Auch Daniel Schnier vom Autonomen Architektur Ate-

lier, AAA GmbH, das Auftragnehmer der Stadt Bremen ist und die ZZZ – ZwischenZeit-Zentrale Bremen – initiiert hat, sagt, dass es keine Vertragsbrüche gegeben habe.

Konzept ist hier nicht die Zwischennutzung durch einzelne Personen, sondern durch Gruppen, und damit auch in die jeweiligen Stadtteile zu wirken. Alle vier bis sechs Wochen trifft man sich mit der Stadt in einer Lenkungsgruppe, „da sind alle Verantwortlichen zusammen, die uns finanzieren“, erklärt Schnier.

Die Vermittlungen in Hamburg liegen bei 10 000 Quadratmetern im Jahr. Als politisches Instrument hat die Stadt einen Zwischennutzungsfonds aufgelegt, der mit 300 000 Euro im Jahr gespeist wird. Gerade unterstützt die Kreativ Gesellschaft 140 Nutzer der Hamburger Viktoria-Kaserne, das Gebäude zu kaufen, der Güterbahnhof am Oberhafen soll in ein Kultur- und Kreativzentrum transformiert werden. Die niedrigste Netto-Kaltmiete liegt laut Rühl bei drei Euro, inklusive Nebenkosten und Umlagen für Gemeinschaftsflächen macht das 6,50 Euro plus Kosten für Strom, Tele- und Internet. Der höchste Mietendpreis liegt bei 12 Euro.

**Selbstständigen**, die nicht viel mehr als ein Laptop brauchen, bietet die Alte Gasmotorenfabrik in Deutz Büros und gemeinsame Infrastruktur.

