

Lisa Buttenberg, Anja Müller

Raumunternehmen – nutzerbasierte Stadtentwicklung als neue Form der Beteiligung

URN: urn:nbn:de:0156-3892038



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 18 bis 30

Aus:

Swantje Grotheer, Arne Schwöbel, Martine Stepper (Hrsg.)

Nimm´s sportlich – Planung als Hindernislauf

16. Junges Forum der ARL
29. bis 31. Mai 2013 in Kaiserslautern

Arbeitsberichte der ARL 10

Hannover 2014

Lisa Buttenberg, Anja Müller

Raumunternehmen – nutzerbasierte Stadtentwicklung als neue Form der Beteiligung

Gliederung

- 1 Einführung
- 2 Raumunternehmen: ein neuer Begriff
- 3 Forschungsstand und Forschungsvorhaben
 - 3.1 Forschungsstand
 - 3.2 Hintergrund und Methodik des Forschungsvorhabens
 - 3.3 Erste Ergebnisse aus den Fallstudien
 - 3.4 Fallbeispiel Gängeviertel in Hamburg
 - 3.5 Fallbeispiel Schieblock in Rotterdam
- 4 Raumunternehmen als neue Form der Beteiligung und Teilhabe – Stadt durch Akteure
- 5 Potenziale der Raumunternehmen für die Stadtentwicklung

Literatur

Zusammenfassung

„Raumunternehmen“ nutzen brachliegende Immobilien, die aus den herkömmlichen Verwertungszyklen gefallen sind, um ihre eigenen Ideen umzusetzen. Bei dieser nutzerbasierten Stadtentwicklung steht nicht die Renditeerwartung, sondern die Realisierung ihrer Visionen von lebenswerter Stadt und Gemeinschaft im Vordergrund. Ausgehend von einem umfassenden Verständnis von Partizipation können solche informellen Raumanweisungen durch zivilgesellschaftliche Gruppen als eine neue Beteiligungsform verstanden werden. Im klassischen Verständnis der Beteiligung werden die Bürger „aktiviert“, um an vorstrukturierten Planungsprozessen teilzuhaben. Raumunternehmen hingegen werden selbst aktiv, um lokal wahrgenommene Probleme zu beheben. Der Beitrag beleuchtet diese neue Beteiligungsform und diskutiert die positiven Effekte auf das Umfeld sowie mögliche Impulse für die Stadtentwicklungspraxis.

Schlüsselwörter

Beteiligungswende – nutzergetragene Entwicklung – Stadt durch Akteure – Stadtentwicklung – Raumunternehmen – Raumanweisung

Spatial enterprises – user-based urban development as a new form of participation

Abstract

“Spatial enterprises” use derelict property that has dropped out of the usual cycles of exploitation to implement their own ideas. The focus of this user-based urban development is not the expected returns but rather the realisation of visions of a liveable city and community. Based on a comprehensive understanding of participation, such informal appropriations of space by civil society groups can be seen as a new form of participation. Classical understandings of participation envisage citizens being “activated” in order to take part in pre-structured planning processes. Spatial enterprises, in contrast, become active themselves in order to tackle locally perceived problems. This paper sheds light on these new forms of participation and discusses their positive effects on the environment and possible impulses for urban development practices.

Keywords

Participation transition – user-led development – city through actors – urban development – spatial enterprise – spatial appropriation

1 Einführung

Die klassische Bürgerbeteiligung befindet sich seit längerem in einer Umbruchphase. Formelle Bürgerbeteiligungsverfahren werden durch informelle oder webbasierte Formate ergänzt. Zudem treten vermehrt Proteste der Bürger bei Großvorhaben auf. Dabei wird auch aus wissenschaftlicher Perspektive hinterfragt, ob die Potenziale der Beteiligung für eine effektive Stadtentwicklung ausreichend genutzt werden (vgl. Selle 2013). Raumunternehmen können als Teil einer Beteiligungswende verstanden werden.

Der Beitrag „Raumunternehmen – nutzerbasierte Stadtentwicklung als neue Form der Beteiligung“ stellt erste Ergebnisse des Forschungsvorhabens „Raumunternehmen – nutzergetragene Stadt- und Projektentwicklung“ der Bergischen Universität Wuppertal vor. Der Beitrag gliedert sich in vier Abschnitte: Im ersten Teil wird der Begriff Raumunternehmen erläutert, im zweiten das Forschungsvorhaben kurz vorgestellt und mit der Kurzvorstellung zweier Fallstudien wird ein Einblick in die Empirie gegeben. In den beiden letzten Abschnitten wird der Bogen zum Thema der Arbeitsgruppe „Chancen und Grenzen der Beteiligung“ und darüber hinaus zur Stadtentwicklung geschlagen.

Das Ziel des Beitrags ist es, Raumunternehmen als neue Form der Beteiligung vorzustellen und deren Potenziale für die Stadtentwicklung zu diskutieren.

2 Raumunternehmen: ein neuer Begriff

Raumunternehmen sind Projekte und Initiativen, die bislang noch kaum wissenschaftlich untersucht sind. Im Rahmen eines Forschungsvorhabens an der Bergischen Universität Wuppertal wurden die folgenden Kernaussagen erarbeitet, die Attribute und Handlungslogiken von Raumunternehmen beschreiben. Sie bilden die Arbeitsdefinition von Raumunternehmen innerhalb des Forschungsprojektes (Buttenberg/Overmeyer/Spars 2014).

Raumunternehmen sind Do-it-yourself-Projektentwickler

Als Protagonisten einer nutzergetragenen Projektentwicklung vereinen Raumunternehmen Nutzer und Entwickler in gemeinsamen Projekten. Ohne einen externen Auftraggeber treten sie als selbstinitiierte und selbstorganisierte Projektentwickler auf. Das notwendige Fachwissen wird aus der Nutzungserfahrung heraus erworben, das heißt mittels einer Trial-and-Error-Vorgehensweise sowie mithilfe von Beratern autodidaktisch angeeignet.

Raumunternehmen betreiben Stadtentwicklung von unten, wachsen organisch und haben eine langfristige Nutzungsperspektive

Ihre Protagonisten eignen sich selbstbestimmte Räume an und suchen nach Modellen, die eine langfristige Projektperspektive ermöglichen. Dabei sind sie lokal verankert. Das Programm der Raumunternehmen entwickelt sich sukzessive und adaptiv in der Auseinandersetzung mit dem Ort. So entsteht mit der Zeit ein organisch gewachsener Nutzungsmix, der an gemeinschaftlicher Raumproduktion, lokalen Bedürfnissen und Ressourcen ausgerichtet ist. Sie sind auf eine gewisse Planungssicherheit angewiesen, um eine Basis für Investitionen in das Projekt zu ermöglichen.

Raumunternehmen initiieren Debatten über Stadt

In den Projekten der Raumunternehmen kristallisieren sich gesellschaftliche Fragen heraus. In ihnen verbinden sich gesellschaftliche Themen und Grundsatzfragen mit konkreten lokal-räumlichen Projekten. Raumunternehmen können aus einer Debatte hervorgehen und sich im 1:1-Modell dazu positionieren oder sie lösen Debatten aus. In der Verknüpfung von gesellschaftlichen Fragen mit einem konkreten Projekt werden sie zu Laboren zukünftiger Stadtentwicklung.

Ihre Vision ist ein selbstbestimmter Ort, sie handeln stark wertorientiert

In Raumunternehmen agieren zivilgesellschaftliche Akteure, die einen konkret räumlichen Bezugspunkt als Aktionsfeld für ihre Projekte wählen und sich damit an der Schnittstelle von Zivilgesellschaft und Stadtentwicklung positionieren. Diese organisieren sich selbstermächtigt, nicht-formalisiert und unabhängig – das heißt nicht an Institutionen gebunden – und verfolgen als lokal-räumliche Initiativen das Ziel, selbstbestimmte, unabhängige Orte zu schaffen. Damit entwickeln sie öffentliche Orte, Gemeinschaftsstrukturen, Dienstleistungen und Programme, die durch staatliche Institutionen und privatwirtschaftliche Unternehmen in dieser Form nicht geschaffen werden können.

Raumunternehmen experimentieren Räume

Die Projektentwicklung von Raumunternehmen fußt auf Raumexperimenten. Die Akteure probieren aus, was möglich ist, testen das Zusammenspiel von Ort, Bestand, Nutzungsideen und Programm. Aus diesen Experimenten entstehen sukzessiv tragfähige Konzepte.

Raumunternehmen bauen Netzwerke auf und suchen Partner für ihre Projekte

Sie nutzen intensiv Netzwerke und verbünden sich. Raumunternehmen brauchen Partner, um ihre Projekte zu verwirklichen und schaffen mit ihren Projekten Netzwerke, die neue Anknüpfungspunkte bieten. Ihre Akteure weisen häufig ein hohes soziales Kapital und bereits eine gute Vernetzung auf. Diese nutzen sie, um für ihre Projekte eine kriti-

sche Masse von Mitstreitern und Unterstützern zu aktivieren. In den Netzwerken und mittels der Verknüpfung der Kompetenzen verschiedener Akteure gleichen sie fehlendes Wissen aus, arrangieren Beratungen und Know-how-Transfer. Das Kompetenznetzwerk der Akteure ist eine wesentliche Ressource von Raumunternehmen.

Raumunternehmen gründen Organisationen

Raumunternehmen entstehen häufig als informelle Zusammenschlüsse, gründen mit fortschreitendem Projektverlauf jedoch verbindliche Organisationsformen. Diese sollen unternehmerisches Agieren ermöglichen, den institutionellen, externen Verhandlungspartnern ein Gegenüber bieten (das sie einordnen können und das Vertragsabschlüsse ermöglicht) sowie nach innen Strukturen aufbauen, die dauerhaft tragfähig sind und einen Generationswechsel bei den Schlüsselpersonen ermöglichen. Die Organisationsformen werden dabei stark an den verfolgten Werten ausgerichtet, was zur Gründung gemeinnütziger GmbHs, Stiftungen und Genossenschaften führt.

Raumunternehmen verhandeln

Raumunternehmen sind kommunikationsintensive Projekte. Um langfristigen Zugriff auf Grund und Boden zu gewährleisten, sind sie häufig in intensive Verhandlungen eingebunden. Dabei geht es einerseits darum, als Investor wahrgenommen zu werden und von der Tragbarkeit des Konzeptes zu überzeugen. Andererseits muss vor allem die öffentliche Hand und die Öffentlichkeit von der Bedeutung des Projektes und einer entsprechenden finanziellen und politischen Unterstützung überzeugt werden.

Raumunternehmen arbeiten wirtschaftlich: mit Geld und „Muskelhypotheken“

Sie richten ihr Handeln an wirtschaftlichen Grundsätzen aus. Dabei ist Gewinnmaximierung und individuelle Gewinnausschüttung nicht das prioritäre Ziel, ebenso wichtig sind die Weiterentwicklung und Nachhaltigkeit des Projektes. Raumunternehmen bedienen sich multipler, nicht nur monetärer Ressourcen. Die Bandbreite umfasst Recycling von physischen Beständen, Umwertung und Upcycling, „Muskelhypothek“ und Eigenengagement, soziales Kapital sowie Netzwerke; sie bilden lokale Allianzen.

Raumunternehmen generieren neue Öffentlichkeiten und ermöglichen Teilhabe durch Ko-Produktion

Raumunternehmen brauchen und schaffen offene Orte. Mit der Zeit entsteht ein organisch gewachsener Nutzungsmix, der an gemeinschaftlicher Raumproduktion, lokalen Bedürfnissen und Ressourcen ausgerichtet ist. Über ihre Entwicklung von Raum und Ort schaffen sie Möglichkeiten der Teilhabe auf verschiedenen Ebenen: Sie schaffen Anknüpfungspunkte und Schnittstellen für weitere Nutzungen und andere Projekte, sie bieten Bewohnern die Teilnahme als Nutzer und Kunde des angebotenen Programms, sie bieten externen Unterstützern die Möglichkeit der Ko-Finanzierung (Crowdfunding und Fördermitgliedschaft).

Sie entfalten Wirkung auf ihr Umfeld

Raumunternehmen positionieren sich nicht als abgeschottete Inselprojekte, sondern suchen die Schnittstellen in das Quartier. Über die eigenen Projektziele hinaus schaffen sie einen Mehrwert für das Quartier. Die Dimensionen der Wertschöpfung gehen dabei über die rein monetären hinaus und umfassen verschiedene Wirkebenen – stadträumliche, immateriell-gesellschaftliche sowie lokal-ökonomische. Ist das Projekt erfolgreich in

Gang gekommen, wird die gewonnene Kompetenz von den Protagonisten in neue Projekte weitergetragen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Raumunternehmen über die temporäre Inwertsetzung von Räumen hinausgehen und versuchen, leer stehende oder untergenutzte Immobilien und Liegenschaften, die aus den herkömmlichen Verwertungszyklen gefallen sind, langfristig wirtschaftlich tragfähig für sich und andere Nutzer herzurichten. Im Gegensatz zu Zwischennutzungen und Raumpionieren entwickeln Raumunternehmen eine langfristige, passgenaue Nutzungsperspektive, die ihnen Planungssicherheit und Investitionsmöglichkeiten schafft und suchen dementsprechend nach sukzessiven Entwicklungs- und Finanzierungsstrategien. Sie sind häufig keine Fachleute der Stadtentwicklung und der Immobilienwirtschaft und werden entweder vom Nutzer zum Eigentümer oder schließen langjährige Miet- oder Pachtverträge ab. Dabei steht nicht die Renditeerwartung, sondern die Realisierung ihrer Vorstellungen von lebenswerter Stadt und Gemeinschaft im Vordergrund.

In diesem Zusammenhang bezieht sich „Raum-“ einerseits auf Potenziale des Raumes bei der Nutzungsauswahl und Projektentwicklung, andererseits auf die positiven Effekte für das Quartier (oder je nach Standort für die Region), in der die Raumunternehmen agieren. Ein Raumbezug der Tätigkeit kann sowohl von Beginn an von den Protagonisten intendiert sein als auch erst im Laufe der Projektentwicklung erwachsen.

Mit den Projekten schaffen sie dabei häufig auch einen ideellen Mehrwert für Stadt und Quartier und eröffnen Plattformen für Teilhabe und Mitbestimmung. So kann der Stadtbewohner zum Ko-Produzenten (wie auch Ko-Investor) seiner Stadt werden. Durch Ko-Produktion und Ko-Investition entstehen neue Werte und Möglichkeiten der Partizipation und der aktiven Mitgestaltung auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Stadt.

3 Forschungsstand und Forschungsvorhaben

An der Bergischen Universität Wuppertal wurde im Jahr 2012 ein Forschungsvorhaben in Eigenforschung initiiert, um den jungen Forschungsgegenstand „Raumunternehmen“ auf Basis eines explorativen Forschungsansatzes zu untersuchen. Mittels der empirischen Analyse von sechs Fallstudien und durch eine Expertenwerkstatt konnte das Themenfeld der Raumunternehmen wissenschaftlich breiter aufgestellt werden.

3.1 Forschungsstand

Bei den Raumunternehmen handelt es sich um ein junges Forschungsfeld, das erstmals im Sommer 2010 in einem Workshop der Montag Stiftung Urbane Räume (2010) umrissen wurde. Es knüpft an wissenschaftliche Debatten um Zwischennutzung und Raumpioniere, Social Entrepreneurship und Civic Economy, Raumaneignung und Bottom-up-Prozesse der Stadtentwicklung an (vgl. Hackenberg/Emptner 2011; Ziehl/Oßwald/Hasemann et al. 2012; Oswald/Overmeyer/Misselwitz 2013; Ring/AA projects/Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin 2013).

Erste empirische Erkenntnisse liefert eine Studie des Instituts für Arbeit und Technik (IAT) zu Raumunternehmen in strukturschwachen Quartieren und deren Potenzial für die Entwicklung des Quartiers. Raumunternehmen werden interpretiert als „auf Wirtschaftlichkeit ausgerichtete Organisationen, die ihre Geschäftsidee auf Basis von unzureichend in Wert gesetzten räumlichen Ressourcen entwickeln und deren Erfolg sich an dem sozi-

alen Nutzen für diesen Raum messen lässt“ (Gärtner/Flögel 2011: 42). Dabei wird zu mehreren Raumunternehmen innerhalb eines Quartiers/einer Region geforscht.

3.2 Hintergrund und Methodik des Forschungsvorhabens

Das Forschungsvorhaben „Raumunternehmen – nutzergetragene Stadt- und Projektentwicklung“ an der Bergischen Universität Wuppertal verfolgt seit Juni 2012 ein exploratives Vorgehen, um das Phänomen der Raumunternehmen anhand von sechs Fallstudien und im Rahmen einer Expertenwerkstatt umfassend zu beleuchten. Ziel ist es, relevante Forschungsfragen und -thesen herauszukristallisieren, die zukünftig auf einer breiteren empirischen Basis untersucht werden sollen.

Die Erkenntnisse zu den sechs Fallstudien basieren zum einen auf Auswertungen von Dokumenten zu den einzelnen Raumunternehmen (Entwicklungskonzepte, Homepage, Zeitschriftenartikel), zum anderen auf Experteninterviews mit den Akteuren vor Ort und einer Ortsbesichtigung. Die Forschungsfragen beziehen sich auf folgende Themen:

- Entstehungsgeschichte der Projekte
- Gewählte Nutzungen und Nutzungsmischungen
- Akteurskonstellationen
- Parallelen zwischen der Do-it-yourself-Projektentwicklung und klassischer Projektentwicklung
- Finanzierung und Organisation
- Wirkungen der Projekte

Anschließend an die Fallstudienanalyse wurden in einer Expertenwerkstatt mit Fallstudienvertretern und Experten aus den Bereichen Immobilienwirtschaft, Bürgerbeteiligung, Stadtentwicklung, Finanzierung und Organisation der Ergebnisstand hinsichtlich relevanter Forschungsfragen und -thesen diskutiert. Begleitend wurde eine Ausstellung konzipiert, in der die Fallstudien anschaulich aufgearbeitet und vermittelt werden. Eine Publikation (geplante Veröffentlichung 2014) bereitet den Forschungsstand auf und soll das noch weitgehend unbekannte Forschungsthema einer breiten Öffentlichkeit bekannt machen.

3.3 Erste Ergebnisse aus den Fallstudien

Die sehr heterogene Auswahl der sechs Fallstudien verdeutlicht die Spannweite des Phänomens „Raumunternehmen“: Fünf der Projekte sind in Deutschland angesiedelt, zudem wurde ein Projekt in den Niederlanden betrachtet. Sie befinden sich sowohl in wachsenden als auch in schrumpfenden Räumen, im ländlichen und im (groß-)städtischen Umfeld. Sie reichen von bundesweit medienwirksamen bis hin zu intrinsisch ausgerichteten Projekten. Sie wurden initiiert und werden getragen sowohl von Gruppen als auch von wenigen Schlüsselpersonen, die entweder zuerst eine Nutzungsidee besaßen und einen adäquaten Raum suchten oder ausgehend von einem leer stehenden oder untergenutzten Standort Nutzungsideen entwickelten. Gleichwohl ist allen Projekten gemein:

- das Streben nach einer gewissen ökonomischen Tragfähigkeit; aufgrund der teilweise kurzen Projektlaufzeit war zum Untersuchungszeitpunkt jedoch unklar, ob diese auch dauerhaft gesichert sein wird

- die Anwendung von werteorientierten Finanzierungs- und Organisationsmodellen wie die Gründung (gemeinnütziger) GmbHs, Vereine, Genossenschaften oder Stiftungen oder die Zusammenarbeit mit gemeinwohlorientierten oder sozial-ökologisch ausgerichteten Finanzinstituten und Stiftungen
- die kontinuierlichen Lernprozesse, die zu einer sukzessiven Professionalisierung der Akteure im Laufe der Projektentwicklung führten

Die beiden Projekte Gängeviertel (Hamburg) und Schiebblock (Rotterdam/Niederlande) haben einen besonderen Impuls in die lokale Debatte um Stadtentwicklung mit sich gebracht. Im Folgenden wird anhand dieser beiden Projekt geschildert, wie die Öffentlichkeit in den Prozess eingebunden wurde und die Projekte eine weite Ausstrahlungskraft entfalten konnten.

3.4 Fallbeispiel Gängeviertel in Hamburg

Das in der Hamburger Innenstadt gelegene historische Gängeviertel (vgl. Abb. 1) ist durch die Medien deutschlandweit bekannt geworden und bildet eine historische Enklave, umgeben von modernen Bürogebäuden. Entstanden aus einer Protestaktion mehrerer Aktivisten gegen die Stadtplanungspraxis der Stadt Hamburg wird das Ziel verfolgt, in dem historischen Gebäudeensemble bezahlbare Räume für Kunst, Kultur und sozialverträgliches Wohnen zu schaffen. Das schwer inwert zu setzende Ensemble wird somit nicht nur erhalten, sondern auch einer gemeinwohlorientierten Nutzung zugeführt. Die Kritik der Engagierten bezieht sich auf eine investorengetriebene Stadtentwicklung und richtet sich gegen den Abriss historischer Bausubstanz für den Neubau von Bürogebäuden oder Luxuswohnungen.

Abb. 1: Steckbrief des Gängeviertels in Hamburg

Ort	Hamburger Innenstadt
Initiatoren	Initiative „Komm in die Gänge“
Organisationsform	Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG, Gängeviertel e. V., offene Vollversammlungen
Raumverfügbarkeit	Nutzungsvereinbarung (aktuell), Erbpachtvertrag zwischen der Stadt Hamburg und der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG nach Sanierung wird angestrebt
Fläche	Grundstück 3.800 m ² , Gebäude 8.000 m ²
Laufzeit	seit 2009
Nutzungen	Sozialwohnungen (z. T. Wohnateliers) in den Obergeschossen, gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossflächen, Ausbau der Fabrik als soziokulturelles Zentrum mit Veranstaltungsflächen, offenen Projekträumen und Werkstätten geplant
Mietpreise	Derzeit mietfrei, nach Sanierung 5,80 €/m ² für die Wohnflächen (entspricht der höchstzulässigen Nettokaltmiete für geförderte Sozialwohnungen)

Das untersuchte städtische Grundstück wird seit 2002 von der Stadt vermarktet. Als ein potenzieller Investor im Jahr 2009 in finanzielle Schwierigkeiten geriet, reagierte die Initiative „Gängeviertel“ und organisierte die Besetzung des Geländes mittels eines Hof-festes im August 2009. In dessen Folge wurde das Ziel einer „Übernahme in Eigenverant-wortung“ konkretisiert und mit einem integrierten Entwicklungskonzept, das eine Sanierung des Geländes für 20 Mio. Euro vorsieht, untermauert. Die Initiative organisiert sich sowohl in einem Verein als auch in einer Genossenschaft mit der Absicht, das sanierte Ensemble in Erbpacht von der Stadt zu übernehmen und zu betreiben. Seit 2009 wird durchgängig ein kulturelles Veranstaltungsprogramm auf dem Gelände realisiert.

Das Gängeviertel bietet eine Plattform für Protest, sodass bereits bestehende Initiati-ven in der Stadtgesellschaft Hamburgs wie das Bündnis „Recht auf Stadt“ oder das Mani-fest „Not in our name, Marke Hamburg“ zusammenarbeiten und eine öffentliche Debat-te um Stadtentwicklungs- und Beteiligungspraxis weiter angeregt wird.

3.5 Fallbeispiel Schieblock in Rotterdam

In Rotterdam wird der zentral am Hauptbahnhof gelegene Schieblock, ein seit 20 Jahren leer stehendes Bürogebäude, zum Ausgangspunkt für einen anderen Ansatz der Quar-tiersentwicklung (vgl. Abb. 2). Dahinter steht das junge Planungsbüro ZUS – Zones Ur-baines Sensibles. Am Schieblock zeigt ZUS beispielhaft, welche Alternativen der Projekt- und Quartiersentwicklung sich für einen von der Finanzkrise stark betroffenen Immobi-lien- und Bausektor bieten. Dabei spielen der Umbau des Bürogebäudes, das Zusam-menspiel lokaler Akteure und eine radikale Strategie der Öffentlichkeitsbeteiligung eine besondere Rolle.

Abb. 2: Steckbrief des Schieblocks in Rotterdam

Ort	Rotterdammer Innenstadt
Initiatoren	Elma van Boxel und Kris Koremann, Landschaftsarchitekten
Organisationsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Raumverfügbarkeit	Zwischennutzungsvertrag für fünf Jahre, 2002–2009 Anti-Squat ¹ , 2010–2015 Zwischennutzungsvertrag
Fläche	Grundstück 0,9 ha, Gebäude 8.000 m ²
Laufzeit	seit 2001
Nutzungen	Gewerbe, Büros, Gemeinschaftsgarten, Werkstatt, öffentliche Promenade, Ausstellungsraum
Mietpreise	10 €/m ² Miete einschließlich Nebenkosten für Gewerbeflächen, öffentliche Nutzungen sind mietfrei

¹ Anti-Squat entstand in Zeiten der Immobilienkrise in den Niederlanden (dort Anti-Kraak genannt) als ein Instrument zur Belegung von leer stehenden Immobilien. Bei dem „Anti-Squat“-Konzept werden vormals besetzte Gebäude („squats“) unter sehr günstigen Bedingungen an solche Personen (wie Künstler, Studie-rende) vermietet, die bereit sind, die Immobilien innerhalb kurzer Zeit „auf Zuruf“ (oftmals nach nur zwei Wochen) wieder zu verlassen.

Der Schieblock wandelt sich vom Abrisskandidaten zum vitalen Stadtraum. In einer Mischung aus informellen und aus vertraglich abgesicherten Nutzungen gelingt es den Projektmachern, ein vernachlässigtes Bürogebäude hinter dem Hauptbahnhof durch eine neue öffentliche Verbindung zum Lieblingsort der Rotterdamer zu machen.

Durch eine breit angelegte Crowdfunding-Aktion gelangt das Gebiet ins öffentliche Bewusstsein. Mit ihrer Spende werden die Unterstützer zu Ko-Produzenten des öffentlichen Raums. Auf viele Rotterdamer Institutionen, Initiativen und Unternehmen übt das Projekt eine große Anziehungskraft aus. Die Verbindung an einem Ort schafft den Nährboden für ressortübergreifende Innovationen.

4 Raumunternehmen als neue Form der Beteiligung und Teilhabe – Stadt durch Akteure

Lokale Akteure und deren Aktivierung von Räumen gewinnen derzeit in der Frage um die Mitgestaltung von Stadt zunehmend an Bedeutung. Dabei tritt ein neuer Typus von Raumaktivisten auf den Plan: unkonventionelle, selbst tätig werdende und selbstorganisierte Projektentwickler. Sie eignen sich Räume für die Umsetzung eigener Nutzungsideen an, sind lokal verankert und suchen nach Modellen, um eine langfristige Perspektive für ihre Projekte zu ermöglichen.

In dieses Feld lassen sich auch Raumunternehmen einordnen. Sie entwickeln sukzessiv eine eigene Nutzungsidee oder passen diese und den Ort in wechselseitiger Auseinandersetzung aneinander an. Über die Entwicklung von Raum und Ort schaffen sie Anknüpfungspunkte für weitere Nutzungen und Nutzer. So entsteht mit der Zeit ein organisch gewachsener Nutzungsmix, der an gemeinschaftlicher Raumproduktion, lokalen Bedürfnissen und Ressourcen ausgerichtet ist. Bei den Fallstudien zeigen sich unterschiedliche Intensitäten von Beteiligung innerhalb der Projektentwicklung und der Stadtöffentlichkeit. Bei der Expertenwerkstatt wurde beispielsweise die Frage aufgeworfen, inwieweit ein zeitlich befristetes „Abgeschottetsein“ eine Voraussetzung für den Projekterfolg darstellt.

Raumunternehmen sind Plattformen der Teilhabe – hier wird Beteiligung nicht über Bürgerinformationsveranstaltungen legitimiert, sondern durch aktives Engagement für ein Projekt ermöglicht. Raumunternehmen stehen beispielhaft für ein gestiegenes Interesse der Bürger an „Stadt“. Gesellschaftliche Themen und Grundsatzfragen – z. B. „Wie wollen wir zukünftig leben?“ – werden mit konkreten lokal-räumlichen Projekten im eigenen Wohnumfeld verknüpft. Auffällig ist dabei, dass der Trend zu mehr Teilhabe sich häufig nicht in der Teilnahme an formellen Beteiligungsverfahren, sondern in der Initiierung und Umsetzung eigener Projekte widerspiegelt. Dies zeigt sich zum Beispiel auch im Wohnungssektor an dem zunehmenden Auftreten von Baugemeinschaften und Baugruppen oder mit den deutschlandweit entstehenden Urban-Gardening-Projekten.

Teilhabe wird verknüpft mit direktem Engagement und der Möglichkeit zur Verwirklichung eigener Visionen in konkreten Projekten. Statt einer „von oben aufgesetzten“ Beteiligung geht es ums Selbermachen und Selbstbestimmen sowie die Möglichkeit zur persönlichen, praktischen und räumlichen Teilnahme an Stadt- und Freiraumentwicklung – um die Ko-Produktion von Stadt.

Im Schatten der jahrzehntealten Debatte um Beteiligungsformate „haben sich neue Umgangsformen der Bürger mit ihrer Stadt herausgebildet, die durchaus auch als Partizipationen an Stadtentwicklung verstanden werden können“ (Willinger 2012: 204). Bei diesen neuen Umgangsformen handelt es sich um eine direkte und intensive Einfluss-

nahme auf Raumproduktion, die ganz praktisch aus den Interessen der Nutzer selbst entsteht und die sich auch bei Raumunternehmen wiederfindet. Mit Blick auf nutzergetragene Raumeignung fragt Willinger (2012: 205): „Was sieht man, wenn man die Perspektive von Bürgerbeteiligung wechselt und einmal nicht mit dem Blick der Verwaltung, sondern aus der Richtung der Stadtbewohner schaut? Wenn man Beteiligung nicht so instrumentell und ausschließlich auf Stadtplanungsverfahren gerichtet versteht, sondern umfassender – als allerlei alltägliche und außergewöhnliche Aktivitäten, mit denen Menschen an ihrer Stadt teilhaben – dann werden aus einer von oben betriebenen und oft genug mühevollen Beteiligung an den formellen und informellen Prozessen der Stadtplanung vielfältige praktische und virtuelle, öffentliche und persönliche, diskursive und performative Partizipationen an Stadtentwicklung.“ Das würde bedeuten, dass Stadtbewohner nicht mehr Planungs-betroffene sind, sondern Ko-Produzenten der Stadt, keine Beteiligten an Planungen, die zu von Fachleuten aufgeworfenen Fragen Lösungen erarbeiten sollen, sondern selbst aktiv werden.

Es steht zur Debatte, unter welchen Umständen Raumunternehmen als Plattform für Teilhabe fungieren können und Raumunternehmen als Beteiligungsmodelle einzuordnen sind. Diese neuen Formen der aktiven Beteiligung verdeutlichen ein grundlegend anderes Rollenverhältnis zwischen Staat und Zivilgesellschaft. „Es ist geprägt von nicht-formalisierten und selbstermächtigten Möglichkeiten des bürgerschaftlichen Engagements und der eigenmächtigen (Mit-)Gestaltung des lokalen Lebensumfelds, das einen konkreten räumlichen Bezugspunkt als Aktionsfeld wählt“ (Halemba 2012: 2).

Ein Kritikpunkt an der Beteiligungspraxis der Raumunternehmen liegt in ihrem stark nach innen gerichtetem Fokus. So können diese neuen räumlichen Teilhabekulturen der Raumunternehmen auch den Ausschluss von Nicht-Projektbeteiligten bedeuten: Das Engagement einiger Bürger in Form konkreter Projekte ist nur um den Preis des Ausschlusses anderer möglich, denn durch die Aneignung des Raumes durch Einzelne kommt es zu einer Quasi-Privatisierung des Bodens, der dann für andere Nutzer nicht mehr frei zur Verfügung steht.

Im klassischen Verständnis der Beteiligung werden die Bürger „aktiviert“, um an vorkonstruierten Planungsprozessen zu partizipieren. Raumunternehmen hingegen werden selbst aktiv, um lokal wahrgenommene Probleme zu beheben und eigene Visionen umzusetzen. Orientiert an der häufig verwendeten Partizipationsleiter mit den vier Stufen Information, Mitwirken, Mitentscheiden, Selbstverwalten (vgl. Arnstein 1969; Lüttringhaus 2000) können die Raumunternehmen der obersten Stufe der Selbstverwaltung zugeordnet werden. Die Akteure in den Raumunternehmen engagieren sich für ein Projekt und bauen dabei eine Selbstverwaltung unabhängig von öffentlichen Institutionen auf. Andere Stufen der Partizipationsleiter kommen nur selten zum Tragen: Bei einigen Raumunternehmen wurde eine Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren durchgeführt. So verbleibt die Liegenschaft des Gängeviertels in Hamburg im städtischen Eigentum, um so langfristig in Erbpacht von den Aktiven übernommen zu werden.

5 Potenziale der Raumunternehmen für die Stadtentwicklung

Ausgehend von der Annahme, dass Raumunternehmen eine aktive Form der Beteiligung sind, stellen sich folgende Fragen: Was können Raumunternehmen für die Stadtentwicklung leisten? Wo liegen die Grenzen dieser Projekte? Wie können Stadtplaner mit ihnen umgehen bzw. sie gar unterstützen? Diese Fragen können aufgrund der kurzen Forschungshistorie zu diesem Phänomen hier nur angerissen werden.

Bereits die untersuchten Fallstudien zeigen diverse positive Wirkungen auf die Stadtentwicklung. Neben der Wiedernutzung leer stehender Flächen bzw. Gebäude (wie in Erfurt mit der Saline 34), dem Erhalt historischer Bausubstanz (wie ExRotaprint in Berlin oder das Gängeviertel in Hamburg), der Schaffung günstigen Mietraums für Künstler und andere Nutzer können durch das zivilgesellschaftliche Engagement der Raumunternehmen auch positive Quartierseffekte entstehen. So werden häufig die neu geschaffenen Angebote nicht nur an den Visionen der Initiatoren, sondern explizit an den Bedürfnissen der Quartiersbewohner bzw. im ländlichen Raum an denen der Regionsbewohner ausgerichtet. Beispielhaft seien innovative Yogaangebote in Stephanskirchen, das stadtweit bekannte Kulturprogramm des Gängeviertels oder die Nutzungsdrittelerung aus Arbeit, Kultur und Soziales von ExRotaprint genannt. Die Orientierung an der lokalen Nachfrage sichert den „Unternehmern“ auch eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Projekte.

Ein weiterer Aspekt ist die persönliche Entwicklung der Initiatoren von Raumunternehmen. Durch die andauernden Lernprozesse erfolgt eine sukzessive Professionalisierung der Akteure, die – in häufig zeitaufwendigen Prozessen – gleichzeitig die Kompetenzen der Bürger stärken. So kann der Stadtbewohner zum Ko-Produzenten (wie auch Ko-Investor) seiner Stadt werden. Eine hieran anknüpfende Frage ist, inwieweit durch die aktive Beteiligung in eigenen Projekten ein Verantwortungsgefühl für sonstige Stadtentwicklung steigt und ob hiervon formelle Beteiligungsprozesse profitieren könnten. Wie die Beispiele Gängeviertel und Schieblock zeigen, können die Raumunternehmen auch als Inkubator für Debatten auf gesamtstädtischer Ebene dienen, um die „richtige“ Stadtentwicklungspraxis auf kommunaler, administrativer Ebene zu erörtern.

Zudem stellt sich die Frage, welche (öffentlichen) Aufgaben Raumunternehmen übernehmen wollen, können und sollten. Müssen Raumunternehmen zwingend am Gemeinwohl orientiert sein und wie könnte ein Gemeinwohlanatz in solchen Projekten realisiert werden? „Der gesellschaftliche Mehrwert dieser Initiativen ist subjektiv und von Partikularinteresse geleitet, geht aber grundsätzlich von einem kollektiven Ansatz und sozialer Interaktion im Stadtraum aus“ (Halemba 2012: 2). Inwiefern ist die öffentliche Hand gefordert, zwischen Einzel- und Gemeinwohlinteresse abzuwägen (z.B. Schaffung öffentlicher Angebote/Nutzungen) oder ihr Abwägungsverständnis auf die Form der Teilhabe einzustellen? In den Fallstudien wurde deutlich, dass sich die Raumunternehmen häufig auf lokale Einzelfragen in ihrem Interessenbereich konzentrieren, weshalb komplexe Problembereiche weiterhin durch die öffentliche Hand koordiniert werden müssen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich bei den Raumunternehmen um zivilgesellschaftliche Initiativen, die mit dem Anspruch verknüpft sind, „unternehmerisch“ tätig zu sein und somit langfristig zumindest ein ausgeglichenes Verhältnis aus Ausgaben und Einnahmen zu erreichen – im Sinne einer Nachhaltigkeit und Langfristigkeit ihrer Projekte. Die gewählten Nutzungen sollen im Gesamtpaket zumindest schwach rentierbar sein, um ein eigenständiges Fortbestehen ohne Fördermittel zu ermöglichen. Dabei kann ein finanzieller Ausgleich zwischen ertragreichen Teilprojekten gegenüber unrentablen, jedoch für das Gesamtprojekt relevanten Teilprojekten stattfinden. Zum Teil sind die untersuchten Raumunternehmen in einer Übergangsphase, in der sie auf Fördermittel angewiesen sind (z.B. Saline 34 in Erfurt). Ziel ist jedoch die unabhängige Bewirtschaftung der Gebäude. Erst in einem aufbauenden Schritt, sozusagen als Kür, wird ein Gewinn angestrebt, um eine dauerhafte Existenzgrundlage für die Akteure zu schaffen.

Die dargestellten positiven Aspekte der Raumunternehmen können eine Forderung nach Unterstützung durch die Politik und Verwaltung mit sich bringen. Generell wird die

Unterstützung von bürgerschaftlichen Initiativen vonseiten der Politik zunehmend als Aufgabenfeld entdeckt. Eine Unterstützung auf kommunaler Ebene könnte etwa in Form von finanziellen Mitteln, z. B. im Rahmen bestehender Förderprogramme, durch Beratungsleistungen bei der Wahl der „richtigen“ Organisations- und Finanzierungsform, durch die Schaffung von adäquatem Planungsrecht oder durch einen Grundstückserwerb bzw. einen Grundstücksbehalt in öffentlicher Hand erfolgen. Übergreifend wäre eventuell ein Erfahrungsaustausch zwischen den bestehenden Raumunternehmen und neuen Initiativen eine gute Möglichkeit, um nachfolgenden Projekten die Entwicklung zu erleichtern. Teilweise sind die Projekte gut miteinander vernetzt. Es ist fraglich, inwieweit eine Formalisierung des Austausches überhaupt Anklang finden würde. Ein erster wichtiger Schritt stellt jedoch eine Sensibilisierung von Verwaltung und Politik für Raumunternehmen und die damit verbundenen Potenziale für Teilhabe und Stadtentwicklung dar.

Literatur

- Arnstein, S.R. (1969): A ladder of citizen participation. In: Journal of the American Institute of Planners 35 (4), 216-224.
- Buttenberg, L.; Overmeyer, K.; Spars, G. (Hrsg.) (2014): Raumunternehmen. Wie Nutzer selbst Räume entwickeln. Berlin.
- Gärtner, S.; Flögel, F. (2011): Raumunternehmen als Raumkapital: Welches monetäre Kapital benötigen sie? In: Institut für Arbeit und Technik (IAT) (Hrsg.): Geschäftsbericht 2010/2011. Gelsenkirchen, 41-48.
- Hackenberg, H.; Empter, S. (Hrsg.) (2011): Social Entrepreneurship – Social Business: Für die Gesellschaft unternehmen. Wiesbaden.
- Halemba, L. (2012): Der Raumspirant – Eine Erkundung performativer Planung. Diplomarbeit im Fach Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg.
- Lüttringhaus, M. (2000): Stadtentwicklung und Partizipation. Fallstudien aus Essen-Katernberg und der Dresdener Äußeren Neustadt. Bonn.
- Montag Stiftung Urbane Räume (2010): Nutzerbasierte Projektentwicklung und „Raumunternehmer“. Ergebnisprotokoll des Workshops bei der Montag Stiftung Urbane Räume am 28. Juni 2010. Bonn.
http://www.montag-stiftungen.de/fileadmin/Redaktion/Urbane_Raeume/PDF/Projekte/Nachbarschaften_und_Wohnr%C3%A4ume/MUR_RaUn_Workshopdokumentation.pdf
 (07.02.2014).
- Oswald, P.; Overmeyer, K.; Misselwitz, P. (Hrsg.) (2013): Urban Catalyst. Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln. Berlin.
- Ring, K.; AA projects; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.) (2013): Selfmade city Berlin. Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative. Berlin.
- Selle, K. (2013): Über Bürgerbeteiligung hinaus. Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe? Analysen und Konzepte. Detmold.
- Willinger, S. (2012): Wilde Partizipationen – Was informelle Raumnutzung mit Bürgerbeteiligung zu tun hat. In: Ziehl, M.; Oßwald, S.; Hasemann, O.; Schnier, D. (Hrsg.): Second hand spaces. Über das Recyceln von Orten im städtischen Wandel. Berlin, 204-212.
- Ziehl, M.; Oßwald, S.; Hasemann, O.; Schnier, D. (Hrsg.) (2012): Second hand spaces. Über das Recyceln von Orten im städtischen Wandel. Berlin.

Autoren

Lisa Buttenberg (M.Sc.) studierte Stadtplanung und Stadtentwicklung an der HafenCity Universität Hamburg und am Dublin Institute of Technology. Seit 2011 arbeitet sie als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl Landschaftsarchitektur (Prof. Overmeyer) der Bergischen Universität Wuppertal und ist dort derzeit für das Forschungsvorhaben „Raumunternehmen – nutzergetragene Stadt- und Projektentwicklung“ tätig. Sie ist Mitbegründerin des freien Kollektivs spacedepartments und Mitherausgeberin des Magazins „urban spacemag – Stadt in Seiten“.

Anja Müller (Dipl.-Ing. Raumplanung) arbeitet seit Mai 2010 am Lehrstuhl „Ökonomie des Planens und Bauens“ an der Bergischen Universität Wuppertal. Als wissenschaftliche Mitarbeiterin war sie in diversen Forschungsprojekten zur Stadtentwicklung tätig, u.a.: Wachstums- und Beschäftigungswirkungen des Investitionspakts zur energetischen Sanierung im Vergleich zur Städtebauförderung, Betriebskonzepte für die Nordbahntrasse in Wuppertal unter Beteiligung von Bürgern, Wirkungen neuer Finanzinvestoren in Quartieren in Nordrhein-Westfalen.