

URBAN PIONEERS



jovis

Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung
Temporary Use and Urban Development in Berlin

Berliner Prarie / Berlin Prairie	1
Vorwort / Preface	17

PHANOMEN / PHENOMENA

Berlin in Transformation / Berlin in Transformation	21
Berliner Raumressourcen / Berlin's Spatial Resources	28
Flachenprofile / Site Profiles	31
Raumpioniere / Space Pioneers	36
Zwischennutzungsprofile / Profiles of Temporary Use Projects	48

DISKURS / DISCOURSE

Einleitung / Introduction	101
--	-----

STADTENTWICKLUNG / URBAN DEVELOPMENT

Stadtentwicklung ohne Stadtebau - Planerischer Alptraum oder gelobtes Land? / Urban Development without Urban Planning - A Planner's Nightmare or the Promised Land?	102
Beispiel Amsterdam / Case Study: Amsterdam	110
Beispiel Leipzig / Case Study: Leipzig	111
Zwischennutzung als strategisches Element der Stadtentwicklung / Temporary Use as a Strategic Element of Urban Planning	112
Beispiel Basel / Case Study: Basle	115
Spielfeld Zwischennutzung - Regelwerke und Instrumentarien in Bewegung? / The Scope of Temporary Use - Regulations, Models and Tools in Flux	118

KULTUR UND GESELLSCHAFT / CULTURAL AND SOCIAL FACTORS

Kulturen der Raumaneignung / Taking Space	124
Perspektiven der Berliner Kreativwirtschaft / Creative Milieus	130

ÖKONOMIE / ECONOMIC FACTORS

Unternehmen Zwischennutzung / Entrepreneurial Temporary Use	135
Zwischennutzung: Chance fur die Immobilienwirtschaft? / Temporary Use from the Real Estate Market's Perspective	143
Neue Arbeit - leerer Raum: Nische, Melting Pot oder Inkubator? / Vacant Space and New Forms of Labour: the Niche, the Melting Pot or the Incubator?	150

PRAXIS / THE PRACTICE

Einleitung / Introduction	159
Kommunale Werkzeuge / Municipal Tools and Models	160
Entwicklungsmodelle / Development Models	172
Ratgeber fur Zwischennutzer / A Manual for Temporary Users	180
Autorenverzeichnis, Literaturverzeichnis, Bildnachweis / Index of Authors, Bibliography, Picture Credits.	190
Impressum / Imprint	193

Zwischennutzung als strategisches Element der Stadtentwicklung – Beispiel Basel

Gespräch mit Dr. Elmar Schütz (Abteilungsleiter Qualitätsmanagement Architektur und Stadtplanung, Vivico Real Estate Frankfurt), Fritz Schumacher (Kantonsbaumeister Basel-Stadt), Matthias Bürgin und Philipp Cabane (Verein V.I.P./ k.e.i.m. Basel, Initiatoren der Zwischennutzung)

Herr Schütz, was waren Ihre Erwartungen an Zwischennutzungen, als Sie mit der Entwicklung des Baseler Güterbahn-Areals (nt*/areal) begannen?

Schütz: Die Vivico als Bestandhalter des nt*/areals wurde 1997 dank der Studie „Akupunktur für Basel“ von Herrn Bürgin und Herrn Cabane auf das Thema Zwischennutzung erstmals aufmerksam. Die Studie verdeutlichte, dass das ehemalige Güterbahnhof-Areal durch Zwischennutzungen im öffentlichen Bewusstsein eine neue Bestimmung bekommen kann. Für den notwendigen Imagetransfer des Areals war es sinnvoll, den Transformationsprozess zu unterstützen, vielleicht sogar zu zelebrieren. Wir haben nach und nach erfahren, dass durch Zwischennutzungen eine interessierte Öffentlichkeit, Organisationen und Themen aus den angrenzenden Stadtquartieren aktiviert werden konnten. Und vielleicht ergibt sich ja auch der eine oder andere Endnutzer für das neu entstehende Quartier. Die Studie war für uns sicher der Türöffner zu einem integrierten Planungsansatz mit Zwischennutzungen.

Was war Ihre Motivation, Herr Bürgin und Herr Cabane?

Bürgin: Also, viele Stadtentwicklungsprojekte halten qualitativ nicht das, was sie an Urbanität versprechen. Unser Ziel war zu zeigen, dass durch den Einsatz von Zwischennutzungen die Entwicklung des neuen Areals positiv beeinflusst werden kann.

Wir haben über die Identitäten des Vorhandenen und des zukünftig Möglichen anders nachdenken können. Diese mentale Aneignung half sehr kurzfristig und pragmatisch, handlungsorientierte Raumnutzungen zu ermöglichen. Und so konnten die ersten sozialen Verbindungen zu den angrenzenden Quartieren gewonnen werden.

Cabane: Die Motivation war also nicht, selbst etwas zwischenzunutzen, sondern die temporären Nutzungen als Planer zu initiieren, um sich dann auf dem Weg der Realisierung des Areals als Agent wieder überflüssig zu machen. Doch zurückblickend muss ich sagen, verliefen die formellen und informellen Planungs- und Entwicklungsprozesse doch sehr stark nebeneinander ab. Es wäre schon wünschenswert gewesen, das Zwischennutzungskonzept zu Beginn stärker in den städtebaulichen Ideenwettbewerb zu integrieren.

Temporary Use as a Strategic Element in Urban Development: the Basle Example

A conversation with Dr. Elmar Schütz (Department Head of Quality Control in Architecture and Urban Planning, Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt), Fritz Schumacher (architect for the Canton of the City of Basle), Matthias Bürgin and Philipp Cabane (V.I.P. and k.e.i.m association members, who initiated temporary use of the nt*/areal – ‘non-territorial site’ – in Basle)

Mr. Schütz, what were your expectations of temporary use when you started developing the nt*/site, a former rail-freight depot in Basle?

Schütz: Vivico, that owns the nt*/site, first became aware of the issue of temporary use in 1997, thanks to Mr. Bürgin and Mr. Cabane’s publication, ‘Acupuncture for Basle’. Their work demonstrated how temporary use might give the former rail-freight depot a new image and put it back in the public eye. We gradually realised that temporary use can spark interest amongst the general public, local organisations and neighbourhood initiatives. And one or the other of these might permanently lease a part of the site, once this starts to take shape.

What motivated you, Mr. Burgin and Mr. Cabane?

Bürgin: Well, many urban development projects fail to deliver the urban quality they promised. Our goal was, to show that using a site on a temporary basis could be a means of positively influencing its new development. We were able to reflect in different ways on the character of what was already there and on what might be possible in the future. That’s what made our first contact with social initiatives in the neighbourhood at all possible.

Cabane: We didn’t want to make temporary use of anything ourselves but rather, as planners,

Herr Schumacher, mittlerweile ist das Gelände als Bahnfläche entwidmet und es gibt einen Bebauungsplan. Die heutigen Nutzungen widersprechen denen, die im B-Plan vorgesehen sind. Wie geht der Kanton damit um?

Schumacher: In der Schweiz gibt es kein zeitlich befristetes Baurecht. Wir haben deshalb zeitlich befristete Bewilligungen ausgesprochen. Mittlerweile sind es ja viele befristete Nutzungen, darunter auch die Messe. Wenn bauliche Veränderung, also Baurecht, notwendig wird, dann werden provisorische, zeitlich beschränkte Nutzungsrechte installiert.

Schütz: Und wie es öffentlich-rechtlich geregelt wird, ist es auch privatrechtlich geregelt. Unsere Mietverträge sind genauso befristet und in Abstimmung mit dem Kanton gestattet worden.

Herr Schütz, die Vivico wirbt mit Urbanität als ihrem wichtigsten Produkt. Ist denn die selbstorganisierte, handlungsorientierte Urbanität, die jetzt durch die Zwischennutzer entstanden ist, mit der formalästhetischen Urbanität im Sinne von öffentlichen Plätzen, Parks und Straßenräumen kompatibel?

Schütz: Sie widersprechen sich jedenfalls nicht. Wir sind dankbar, dass wir bei der Erstvermarktung von Baufeldern bereits eine gewisse Art von Urbanität haben. Und eventuell haben die gegenwärtigen Nutzer und Besucher des Areals auch im Hinterkopf, dass es zukünftig ein Standort für sie sein könnte – sei es als Gewerbetreibende oder als Bewohner. Aber es gibt von Seiten der Vivico eine klare Vorstellung von der endgültigen Qualität des öffentlichen Raumes. Was wir gegenwärtig haben, ist eine soziale Qualität, noch nicht die abschließende gestalterische Qualität. Es ist auch sicher so, dass nach verschiedenen Bauphasen sich auf dem Areal eine andere Klientel einstellen wird.

Inwieweit ist es wichtig, dass die Vivico einen Einfluss darauf hat, welche Art von Zwischennutzungen auf dem Areal sind?

Schütz: Das ist sehr wichtig, weil gewährleistet sein muss, dass die Diskrepanz zwischen der heutigen und der zukünftigen Urbanität nicht zu groß wird. Ich denke, temporäre Nutzungen aus dem Bereich Gastronomie und kulturelle Initiativen wie der Flohmarkt oder die Jugend- und Kunstprojekte, die die Verbindung zu den angrenzenden Quartieren schaffen, sind immer von Vorteil für die Projektentwicklung.

Cabane: Es gibt anerkannte Zwischennutzungen, geduldete Zwischennutzungen und nicht geduldete Zwischennutzungen. Hier wird eine gewisse Selektion vorgenommen, indem die Vivico bestimmte formelle Zwischennutzungen erlaubt und bis zu einem gewissen Maß auch bei informellen, weniger prestigeträchtigen und nicht auffallenden Zwischennutzungen die Augen zudrückt. Natürlich ist klar, je besser eine Zwischennutzung institutionell verankert ist und entsprechendes politisches Gewicht hat, desto

to initiate temporary uses and subsequently, to withdraw. For development would eventually make our role superfluous.

Mr. Schumacher, in the meantime the rail-freight depot's original purpose has been superseded by a new development plan that clashes with current uses. How does the Canton aim to deal with this?

Schumacher: It's not possible in Switzerland to limit the timeframe of planning and building regulations. We therefore authorized only temporary leases, which in the meantime have become quite numerous and include the trade fair. When reconstruction or conversions are necessary – that is, when planning permission is necessary – we grant only provisional, temporary leases.

Mr. Schütz, Vivico advertises urbanism as its most important product. Are self-organised, practical approaches to urbanism such as have emerged from temporary uses, compatible with a formal aesthetic urbanism in the sense of public squares, parks and streets?

Schütz: They are not mutually exclusive. We are grateful that a certain level of urbanism already existed when we first put some building plots on the market. And the site's current users and visitors may well be thinking about what a good location for them it could turn out to be – for either commercial or residential purposes. What we have at the moment is quality in terms of the social structure, but not yet in terms of the design, the look that we ultimately wish to create.

How important is Vivico's ability to influence the types of temporary use made of the site?

Schütz: It's very important because we must guarantee that the current and future styles of urbanism on the site don't drift too far apart. I think temporary leases for gastronomic outlets, or for cultural initiatives such as the flea market or youth and art projects that establish a positive relationship with the neighbourhood, are always advantageous for project development.

Cabane: Some temporary uses have a formal, legal framework, some are merely tolerated, whilst others are not. This amounts to a screening process: Vivico authorises certain formal temporary uses and also, to some extent turns a blind eye to other informal, less prestigious uses, so long as these are not too conspicuous. It's obvious of course that

besser ihre Chance, auch anerkannt zu werden. Insofern reproduziert sich das System der Ausgrenzung und die Ent-Vielfältigung der sozialen Qualität der Stadt. Ein Prozess, der sich noch zuspitzen wird, je mehr die Investoren ins Spiel kommen und den Blick auf ein völlig anderes Zielpublikum richten.

Schumacher: Der Kanton hat nicht die Aufgabe, die Zwischennutzung von A bis Z zu organisieren. Wir haben 2004 auf Initiative des Vereins k.e.i.m. das Gelände öffentlich zugänglich gemacht, ohne besonderen Wegebau, nur mit einigen Schildern. Und wir sind daran interessiert, dass bei der Transformation der Zwischennutzung ihre Kristallisationskerne eine möglichst nachhaltige Wirkung erzielen. So wie das Restaurant Erlkönig sich zu einem relevanten Quartierstreffpunkt entwickeln wird. Aber die meisten Nutzungen sind auf Zeit angelegt. Sie leisten der zukünftigen Wertschöpfung des Areals unschätzbare Dienste. Aber sobald eine höhere Wertschöpfung möglich wird und sie dann die Grundrente nicht erbringen können, werden die Zwischennutzungen das Areal verlassen. Das ist der ökonomische Hintergrund von Zwischennutzung. Sie ist eine der Stadtentwicklung dienende Wanderveranstaltung.

Cabane: Wenn Zwischennutzungen so wertvoll für die spätere soziale Qualität und damit die Wertschöpfung des Bodens sind, warum trägt der Staat nicht wenigstens die Entwicklungs-, Moderations- und Informationskosten? Dies ist ja in anderen Politikbereichen inzwischen die Regel. Die Betriebe selbst können sich schon finanzieren. Nicht-kommerzielle kulturelle und soziale Projekte werden im Einzelfall über öffentliche Gelder unterstützt. Nur der Aufwand, um solche Projekte aufzugleisen, anzuschieben und so zu moderieren, dass ein Areal sich dann auch nachhaltig entwickelt und nicht durch Konflikte paralysiert wird, ist eine planerische Aufgabe und sollte als solche budgetiert werden. Eine staatlich gelenkte Zwischennutzung, die durchgehend auf der Ebene der konkreten Projekte agiert, lehne ich aus Qualitätsgründen ab.

Bürgin: Es gibt aber auch noch einen anderen wichtigen Aspekt von Stadtentwicklung. Es kann nicht ausschließlich um die Realisierung eines Stückes gebauter Stadt gehen, sondern auch darum, dass man jungen, engagierten, innovativen Leuten einen Platz und die Möglichkeit gibt, sich zu entfalten. Hier sind Leute auf dem Areal, die begonnen haben mit null Kapital, null Vertrauen, die einfach anfangen konnten, weil das Mietzinsrisiko nicht hoch war. Die dadurch eine Chance haben, sich in dieser Zeit so zu etablieren. Zwischennutzung ist auch eine enorme Kick-off-Strategie.

Zu der langfristigen Perspektive der Zwischennutzung: Aus heutiger Sicht könnte man sich für das nt*/areal drei Entwicklungsszenarien vorstellen: Erstens, die Zwischennutzer werden sukzessive durch die Entwicklung der Baufelder verdrängt. Zweitens, die Zwischennutzer erhalten ein eigenes „Baufeld“ und werden zu Endnutzern. Oder drittens, die Zwischennutzer verlassen die Baufelder und übernehmen die Bespielung des öffentlichen Raumes. Welche Variante sehen Sie für das nt*/areal?

projects with a stronger institutionalised base and subsequently, more political clout stand a better chance of being acknowledged. Mechanisms of social exclusion are thereby reproduced; potentially diverse social structures are rendered increasingly homogenous. And the more investors – with a quite different target group in mind – come into play, the more acute this process will become.

Schumacher: It isn't the task of the Canton to organise temporary use from A to Z. On the initiative of the k.e.i.m. Association we made the site accessible to the public in 2004, using only a few signs rather than creating specific routes. Most of the temporary uses are exactly that: limited to a certain period. They're making an invaluable contribution to the site's future commercial value. Yet as soon as it becomes possible to exploit that commercial value, to demand rents that they can ill afford, then temporary projects will have to leave the site. They're a kind of travelling creative circus at the service of urban development.

Cabane: If temporary use is of such value to the future quality of social structures and hence to the value of the property itself, then why doesn't the state at least carry the costs of developing, presenting and advertising it? That's standard practice in other policy areas nowadays. The expense incurred in getting such projects off the ground and presenting them should be in the budget as an aspect of planning. Not that I think the state should control all aspects of specific temporary use projects; the quality would drop in that case.

Bürgin: There's also another important factor regarding urban development. It's not solely about creating another bit of built environment but equally, about giving young, committed and innovative people a place and an opportunity to develop. There are people on the site today that started off with zero capital, zero credit; that were able to start because a low rent meant a low risk. That's what gave them the chance for a while to establish a foothold.

What about the long-term prospects for temporary use? From our current view point, we could envisage three different development scenarios for the nt*/site. The first is that temporary users will be gradually pushed out by building development, the second, that temporary users will be given their own 'development plot' and become permanent tenants, or that, thirdly, temporary users will leave the site and turn to activities in the public sphere. What version do you see ahead for the nt*/site?

Basel

Standortfördernde Zwischennutzung

Seit Juni 2000 organisiert der Baseler Verein k.e.i.m., eine Gruppe von Stadtforschern und Kulturschaffenden, auf dem nt*/Areal eine kulturelle Zwischennutzung. nt* steht für non territorial und bezeichnet den offenen Charakter, den das 18 ha große, stillgelegte Güterbahnhofsareal in der Zeit zwischen dem Ende des Bahnbetriebs und der neu geplanten Nutzung vermittelt. Die Umnutzung einer ehemaligen Kantine zum Restaurant Erbkönig war Initialzündung für eine Vielzahl weiterer Zwischennutzungsprojekte. Über einen öffentlichen „nt* boulevard“ ist das Gelände inzwischen frei für die Öffentlichkeit zugänglich. Flohmärkte, Kunst- und Gartenprojekte, Freiluftgastronomie und Trendsportfelder, die mit Jugendlichen gestaltet wurden, verdeutlichen die hohe öffentliche Akzeptanz der neuen Raumeignungen auf dem Areal. Ziel des Vereins ist die Schaffung preiswerter Freiräume für Projekte aus den benachbarten Stadtquartieren und die Impulssetzung für urbane Qualität. Die Studie „Akupunktur für Basel“ der Vereinsgründer hat die Vivico Real Estate GmbH als Eigentümerin des Geländes erstmals überzeugt, Zwischennutzungen bewusst in die Standortentwicklung zu integrieren.

Der nur 3,2 qkm große Kanton Basel-Stadt verfügt über 7% der registrierten Brachflächen in der Schweiz. Dennoch ist die Situation ambivalent. Die Stadt im Dreiländereck befindet

sich in einer ökonomischen „Boom“-Phase. Der Verwertungsdruck auf Immobilien ist entsprechend hoch. Die kommunale Stadtentwicklung sucht die Zusammenarbeit mit der Bevölkerung, mit öffentlichen Institutionen und Investoren.

Wichtigstes Teilprojekt ist es, gemeinsam mit der Vivico den stillgelegten Güterbahnhof zu dem neuen Stadtquartier Erlenmatt zu entwickeln. Auf dem Areal sollen im Verlauf von etwa 10 Jahren ca. 700 Wohnungen, bis zu 1500 Arbeitsplätze und 8 ha Grünflächen entstehen.

2006 soll das erste Baufeld mit 220 Wohnungen erschlossen und die Hälfte des geplanten Parks realisiert werden.

Die Kommune hat bei der Entwicklung der Zwischennutzung bisher eine untergeordnete Rolle gespielt. Sie unterstützte genehmigungspflichtige Nutzungen durch befristete Bewilligungen, konzentrierte sich jedoch im Wesentlichen auf die Steuerung des formellen Planungsprozesses. Durch den bevorstehenden kommunalen Erwerb der künftigen öffentlichen Freiflächen kommt der Stadt Basel im Umgang mit den bisherigen Zwischen-nutzungen eine besondere Rolle zu. Die Restaurantnutzung der ehemaligen Kantine soll erhalten bleiben. Darüber hinaus werden Konzepte diskutiert, wie die Bespielung von Freiräumen durch interessierte Gruppierungen organisiert und getragen werden kann.

Basle – Temporary Use as a Motor of Location Development

Since June 2000 the k.e.i.m. Association in Basle, a group of urban researchers and cultural scientists, has maintained a temporary cultural project on the nt*/site. nt* stands for non-territorial and describes the open character conveyed by the circa 18 hectare disused rail-freight depot since its original purpose was revoked and until its planned redevelopment takes place. Converting a canteen into the Erbkönig restaurant was the initial spark for a whole string of projects. The site is freely accessible via a public boulevard. Flea markets, art and garden projects, open-air gastronomy and playing fields for trend sports draw a large and diverse public. The goal is to create affordable spaces for projects from neighbouring districts and to act as a motor for quality urban living. It was a report compiled by k.e.i.m. 'Acupuncture for Basle' that first persuaded the owners of the site, Vivico Real Estate GmbH, to consciously integrate temporary uses in location development.

Basle, a city surrounded by three countries, is currently in a boom phase. Pressure to commercially exploit real estate is high. The local City Council is pursuing guidelines formulated by the project, Integrale Aufwertung Kleinbasel (IAK) the management of which seeks to plan and implement sustainable developments in close cooperation with the local population, public institutions and investors. The IAK's most important sub-project is to develop the disused rail-freight yard as a new neighbourhood in cooperation with Vivico. Some 700 apartments, up to 1,500 jobs and 8 hectares of park and recreational areas are to be created within the next 10 years.

The local authority has hitherto played only a minor role in the development of temporary uses. It granted temporary licences where necessary, but remained primarily focused on steering formal planning processes. In the light of the imminent purchase of a large public site, Basle City Council has a particular role to play in dealing with temporary users. Use of the former canteen as a restaurant is to continue. Discussions as to how public use of open spaces might be organised by interested groups are underway.



Schütz: Wir als Eigentümer wollen ein vernünftiges Rendite-Risiko-Schema hinbekommen. Die Rendite ist ja nur die eine Seite der Medaille. Ebenso wichtig ist selbstverständlich, die Eintrittswahrscheinlichkeit, die Rendite zu realisieren. Bezogen auf die geschilderten Modelle bedeutet es, sie zu kombinieren. Einige Nutzer werden gehen müssen, etablierte Highlights wie das Restaurant Erlkönig werden bleiben können ... Also wird man die Modelle standortentsprechend auswählen müssen.

Cabane: Bei entsprechender Nachfrage können Zwischennutzer zu Endnutzern werden, wenn sie die Möglichkeit zum Erwerb eines Grundstückes bei Marktreife haben. Nur wurden auf dem nt*/areal die Baufelder so bemessen, dass gerade mal ein institutioneller Investor zusammen mit einem Generalunternehmen in diesen Markt einsteigen kann. Ich jedenfalls habe eine andere Vorstellung von einem wettbewerbsfähigen Markt.

Ganz anders ist es bei den acht Hektar öffentlicher Freiflächen. Sie müssen öffentlich sein und dürfen nicht an ein bestimmtes Zielpublikum und die Vermarktungsinteressen der Investoren preisgegeben werden. Schließlich wurden diese Flächen den Quartierbewohnern versprochen. Übrigens gehört der Erlkönig im Zonenplan ebenfalls zu den öffentlichen Flächen.

Schütz: Es muss ja nicht immer gleich um den Kauf von Baufeldern gehen. Ich könnte mir vorstellen, dass man in dem gewerblichen Riegel auf der Ostseite Teilflächen vermietet, die sich auch Start-ups leisten können.

Cabane: Warum darf man nicht kaufen, wenn man fähig ist, spannende und nachhaltige städtische Projekte zu realisieren? Wer sagt denn, dass Zwischennutzer immer Zwischennutzer bleiben müssen? Natürlich sind die Mietlösungen auch interessant, aber da müssten die Konditionen so sein, dass die Projekte sich auch mit einer Vollkostenrechnung finanzieren können. Der Wert von Zwischennutzungen für die Entwicklung des Areals ist ja unbestritten. Warum sollte man denn noch draufzahlen? Wir benötigen auf allen Ebenen mehr Verbindlichkeiten. Es stecken enorme Potentiale in Zwischennutzungen, wenn man sich von den antiquierten Bildern löst. Um diese Potentiale auch nutzen zu können, braucht es die nötigen planerischen Grundlagen, um schnelle und verbindliche Entscheidungen zu treffen. Hier fehlt es an klaren Konzepten und Strategien.

Schumacher: Das wären dann andere Modelle, wie Bauherrengemeinschaften, die in der Schweiz überhaupt nicht entwickelt sind. Das wären Modelle, die man dann in kleineren Portionen machen könnte.

Herr Schumacher, es gibt bereits eine Reihe von Nutzungen im öffentlichen Raum: Outdoorbar, Talentschuppen, Flohmarkt, BMX-Bahn. Können sie sich vorstellen, dass man die Parkgestaltung einspart und den Zwischennutzern die Verantwortung für den öffentlichen Raum übergibt, vorausgesetzt, eine öffentliche Nutzung ist dauerhaft garantiert?

Schütz: As owners, we want to achieve a reasonable ratio of risk and returns. Returns are only one side of the coin. The probability of actually making good returns is of course just as important. Regarding the models thus far proposed, this means that we have to combine them. Some users will have to leave whilst established highlights such as the Erlkönig restaurant will be able to stay ... We'll have to select models in the light of how well they suit the location.

Cabane: If the demand is there then temporary users could become permanent users, but only if they're in a position to buy a part of the site at the regular market price. Building plots on the nt*/site are however currently being drawn up in dimensions that make it barely feasible even for an institutional investor in partnership with a larger business to get into this market. Which is not at all my idea of a competitive market.

The 8 hectare public recreational area is a different matter. This must remain public. It should on no account be relinquished to a particular group or serve investors as a marketing ploy. This area was after all, promised to residents of the site.

Schütz: It doesn't always have to be a matter of buying building plots. I could imagine that partial plots, on the commercial strip on the east side of the site, might be rented at a price that start-ups could afford.

Cabane: Why shouldn't people be permitted to buy, when they're capable of creating exciting and sustainable urban projects? Who says that temporary users must remain temporary users? Of course tenancy as a solution has its place; but the conditions in that case would have to be such that projects can remain viable even when paying full overall costs.

Schumacher: That would call for other models such as collectives, which have barely got off the ground in Switzerland. Such models would be suited to smaller or partial building plots.

Mr. Schumacher, the public space has already been developed for a variety of uses: an outdoor bar, a talent show, a flea market, a BMX track. Could you imagine axing your plans for the park and handing over responsibility for the public area to temporary users, provided that public access is permanently guaranteed?

Schumacher: A recreational, green area, as foreseen for the future Erlennmatt district, is an

Schuhmacher: Der Frei- und Grünraum des zukünftigen Stadtquartiers „Erlenmatt“ ist ein integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Die gestalterische Qualität und die auf ein breites Bedürfnis der Bevölkerung abgestimmte Nutzungsvielfalt werden unter Einbezug einer Begleitgruppe entwickelt. Es ist eine klassische Aufgabe der öffentlichen Hand, solche Grünräume bereit zu stellen und sie auch mit großem Mittelaufwand zu pflegen und zu unterhalten. Ob diese Aufgabe von Zwischennutzern überhaupt geleistet werden könnte, dürfte nicht nur aus finanziellen Gründen in Frage gestellt werden. Dennoch, und davon bin ich überzeugt, werden die zukünftigen Allmendflächen auch für Aktivitäten im Sinne heutiger Zwischennutzungen höchst attraktiv sein. Ebenso gut kann ich mir vorstellen, dass die Bespielung von Freiräumen, oder von Teilräumen davon, von interessierten Gruppierungen aus der Bevölkerung getragen und organisiert werden könnte.

Herr Schütz, welches Fazit ziehen Sie als Bestandhalter aus dem Projektverlauf?

Schütz: Zwischennutzung kann als Instrumentarium durchaus von Vorteil sein. Die Vivico hat aus den positiven Erfahrungen in Basel heraus auch andernorts Zwischennutzungen bewusst zugelassen. Dennoch hängt der Erfolg dieser Art von Projektentwicklung stark von der Wahrnehmung ökonomischer Realitäten bei allen Akteuren ab.

Wie lautet das Fazit der Agenten?

Cabane: Ich denke, das Projekt ist bis jetzt ein Erfolg, weil sich nicht nur sehr viel auf dem Areal geregelt hat, sondern die in der Studie Akupunktur formulierte These, dass Zwischennutzungen ein wichtiger Faktor in Stadtentwicklungsprozessen sein können, bis jetzt konkret bewiesen wurde. Aufgezeigt wurden bisher aber erst einige Möglichkeiten und noch lange nicht das ganze Potential. Ein erster Schritt wurde auf allen Seiten gemacht. Die Vivico entwickelt jetzt sogar auf eigene Faust ihre Zwischennutzungsprojekte mit weiteren Partnern. Es ist gut, wenn neue Projektinitiativen auf das Areal kommen. Noch besser wäre es allerdings, wenn es gelingen würde, diese in einer echten kooperativen Zusammenarbeit zwischen Vivico, dem Kanton und den bestehenden Zwischennutzungen in ein strategisches Entwicklungskonzept einzubetten.

Bürgin: Die spannende Frage, wie viel Intensität an Zwischennutzung notwendig ist, um in dem neuen Stadtquartier nachhaltig wirken zu können, ist noch nicht abgeschlossen. Dazu müssen die ersten Baufelder realisiert werden.

integral component of any urban development concept. Public authorities are traditionally obliged to put such recreational, green areas at public disposal and, at quite considerable expense, to maintain and run them. Whether temporary users could fulfil this task is questionable, not only for financial reasons. Nonetheless I could imagine that activities in recreational areas or parts of them might be organised by certain interested groups amongst the local population.

Mr. Schütz, what conclusions do you, in your administrative capacity, draw from the way the project has developed so far?

Schütz: Temporary use can by all means be an advantageous strategy. Due to the positive experience in Basle, Vivico made a conscious decision to permit temporary use at a number of its other locations. The success of this kind of project development nevertheless depends heavily on everyone involved being aware of economic realities.

And what conclusions do the agents draw from this process?

Cabane: I think the project has been successful until now, due to the role played in the development process by temporary users. Vivico is now even developing temporary use projects with further partners on its own initiative. It's a good thing when new project initiatives move onto the site. It would be even better however, if these [new projects] could be drawn into a truly cooperative venture with Vivico, with the Canton and with the earlier temporary projects and so be embedded in a strategic development concept.

Bürgin: The interesting question as to how intensive temporary use needs to be in order to have a sustainable effect on this new urban district has not yet been answered conclusively. For that, we'll have to wait until the first building plots have been developed.



ARCHITEKTUR



Urban Pioneers


[In den Warenkorb](#)

Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
 deutsch mit englischen Zusammenfassungen
 192 Seiten
 mit ca. 150 Abbildungen
 Klappenbroschur
 Format: 21 x 27,7 cm
 Euro 28.00 sFr 47.50
 ISBN 978-3-939633-28-0



[Beispielseiten](#)

[ZURÜCK ZUR ÜBERSICHT](#)

Skateparks in aufgelassenen Industriearealen, Ponyhaltung auf dem Mauerstreifen, Flohmärkte in ungenutzten Lagerhallen, Musik- und Modelabels in leer stehenden Ladenlokalen oder Kletterparcours in Baulücken – wie in kaum einer anderen europäischen Metropole bereichern temporäre Nutzungen das Stadtbild Berlins. Für die Stadtentwicklung spielen Zwischennutzungen zunehmend eine strategische Rolle. Dort, wo auf brachliegenden Flächen die Umsetzung klassischer Stadtplanung an ihre Grenzen stößt, entstehen durch die Raumpioniere neue Entwicklungsperspektiven. Angereichert durch die Dokumentation von über 40 Projektbeispielen aus Berlin, vermittelt das Buch in einer Reihe von Essays und Interviews einen umfassenden Einblick in den aktuellen Diskurs und entwirft neue Handlungsmodelle für eine Stadtentwicklung durch Zwischennutzung.

KUNST

ARCHITEKTUR

ARCHITEKTEN

HÄUSER

STÄDTE

URBANER RAUM

REIHEN

TENDENZEN

LANDSCHAFT

BILINGUAL BOOKS

GESAMTPROGRAMM

AUTOREN

SERVICE

PRESSE

VERTRIEB

KONTAKT



English