

# LEERGUT



DOKUMENTATION  
IBA KONFERENZ  
30. JUNI + 1. JULI 2016

EIERMANNBAU  
APOLDA

WÜSTENROT STIFTUNG



IBA Thüringen

# LEERGUT



**DOKUMENTATION  
IBA KONFERENZ  
30. JUNI + 1. JULI 2016**

**EIERMANNBAU  
APOLDA**

Die IBA Konferenz LeerGut am 30. Juni und 1. Juli 2016 wurde gemeinsam von der Wüstenrot Stiftung und der IBA Thüringen im Eiermannbau Apolda veranstaltet.



## „Ist er wirklich wieder offen?“

Auf diese Frage konnten wir im Juni 2016 mit einem klaren ‚Ja!‘ antworten. Nach vielen Jahren des Ungenutztseins und Leerstehens war der sogenannte Eiermannbau in der Apoldaer Auenstraße zumindest für einen kurzen Moment wieder offen.

Gemeinsam aufgemacht und genutzt haben wir diese Architekturikone der Moderne, die ihre prägende und moderne Formensprache durch eine Erweiterung vom damals noch unbekanntem Architekten Egon Eiermann in den Jahren 1938/39 erhielt, für unsere IBA Jahreskonferenz am 30. Juni und 1. Juli 2016. Über 220 Besucher kamen auf unsere Einladung zur Veranstaltung mit dem Thema LeerGut nach Apolda und in den Eiermannbau. LeerGut ist einer der fünf Arbeitsschwerpunkte der Internationalen Bauausstellung Thüringen, der die Opulenz an leerstehenden Gebäuden im Flächenland Thüringen zum Anlass nimmt, um mit IBA Modellprojekten am Potential dieser Standorte durch zukunftsfähige Nutzungsoptionen und dazu gehörende tragfähige Akteurskonstellationen zu arbeiten.

So war die zweitägige IBA Konferenz LeerGut selbst ein erster Schritt in Richtung einer Wiedernutzung des leerstehenden Gebäudes. Eine Art öffentlicher und gemeinsamer Selbstversuch, der im Ergebnis sehr erfolgreich war und eine zeitnahe Innutzungnahme des Eiermannbaus in Aussicht stellt.

Mit der Konferenzdokumentation liegen nun alle zwölf Impulsvorträge, die Podiumsdiskussion sowie ergänzende Beiträge zum Thema Leerstand in Thüringen und dem Eiermannbau Apolda für Interessierte vor.

Wir danken unserem Konferenzpartner – der Wüstenrot Stiftung – für die Veranstaltungskooperation, der Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten (GESA) – als Eigentümer des Gebäudes – für ihre unkomplizierte Unterstützung, allen Rednern und Gästen für ihre Beiträge, Nachfragen und das insgesamt große Interesse an der Veranstaltung und dem Eiermannbau.

Der Eiermannbau in Apolda ist seit 2014 ein Modellstandort der IBA Thüringen. Mit einem zweiwöchigen, internationalen Workshop unter dem Titel ‚IBA Campus 2016 – Zukunftswerkstatt Eiermannbau‘ und der anschließenden IBA Konferenz LeerGut im Eiermannbau – beides Veranstaltungen der IBA Thüringen in Kooperation mit der Wüstenrot Stiftung – ist nun die Initialisierungsphase der IBA Projektentwicklung abgeschlossen. Bis zum finalen Ausstellungsjahr der IBA Thüringen 2023 arbeiten wir gemeinsam mit unseren Projektpartnern, der GESA und der Stadt Apolda, weiter an einer nachhaltigen Wiedernutzung des Denkmals.







# INHALT

VORWORT DER VERANSTALTER	10
KONFERENZPROGRAMM	12
EINBLICK KONFERENZ	14

## LEERGUT IN THÜRINGEN 18

Zum Leerstand in Thüringen und seinen Potenzialen im STADTLAND.

Dr. Marta Doehler-Behzadi, Katja Fischer

**Podiumsgespräch Leer und Gut in Thüringen**, Christian Holtzhauer, Prof. Olaf Langlotz, Reiner Nagel und Frank Rostek im Gespräch mit Dr. Marta Doehler-Behzadi und Philip Kurz

## INTERNATIONALE LEERGUT-PRAXIS 38

Koexistenz, Alexander Hagner

### 1 LEERGUT ALS ZUKUNFTSOPTION 48

Verbieht das Bauen, Daniel Fuhrhop

Gruppen des bürgerschaftlichen Engagements als

„Investoren“ und Stadtentwickler, Rolf Novy-Huy

Raumunternehmer: nicht nur in der Großstadt,

Prof. Dr. Guido Spars

### 2 LEERGUT ALS PRAXIS 66

Mit Mütze, Bier und Suppe – Strategien

gegen Leerstand in Zentren, Roland Gruber

Free Riga: Making vacancy visible with 5000

„Occupy Me“ stickers, Mārcis Rubenis

Künstler stürmen Dorf – das Potemkinsche

Dorf Gottsbüren, Prof. Ton Matton

Einfach Probieren, Daniel Schnier

### 3 LEERGUT ALS STANDARDFRAGE 94

Selbstbaustadt, Prof. Anne-Julchen Bernhardt

Tapetenwerk Leipzig – Von der Industriebranche zur

kreativen Produktionsstätte, Jana Reichenbach-Behnisch

Kreislaufdenken in der Architektur, Prof. Dr. Linda Hildebrand,

Prof. Dr. Sigrid Brell-Cokcan

Wir wollten ein Wohnzimmer für das Quartier schaffen.

Das Gundeldinger Feld in Basel, im Gespräch mit

den Kantenspringern

## LEERGUT-PRAXIS IBA THÜRINGEN 128

Ankerplatz Apolda. Zur Baugeschichte des IBA

Initiativprojektes Eiermannbau, Florian Heilmeyer

IMPRESSUM	138
-----------	-----



# VORWORT

## LEER + GUT = LEERGUT

Thüringen ist gebaut,  
Leerstand überall in Deutschland.

45.000 Gebäude – so eine Ermittlung der IBA Thüringen in Auswertung unterschiedlicher Quellen – stehen im Freistaat leer. Alle Siedlungstypen, Lagen und Gebäudetypologien sind davon betroffen. Neben Wohngebäuden aller Altersgruppen in Stadt und Dorf sind es vor allem auch die gebauten Instanzen des 19. und 20. Jahrhunderts, die aus ihren alten Nutzungen gefallen sind und noch keine neuen Nutzungen und Nutzer gefunden haben. Leerstand prägt das Erscheinungsbild von Thüringen allerorten. Aber auch deutschlandweit steht ein beträchtlicher Teil unserer Gebäude leer. Zum Zensus-Stichtag 2011 beispielsweise 1.828.317 Wohnungen, nicht nur in Ostdeutschland, außerdem große Immobilien in Innenstädten, ehemalige Gasthäuser und Schulen in kleinen Gemeinden, ortsbildprägende Kirchen in städtebaulich exponierter Lage, Relikte aus militärischer Konversion und gewerblicher Erosion. Viele Gebäude erhalten eine neue Nutzung; zu viele Gebäude bleiben ohne ernsthaften Versuch einer Revitalisierung leer und werden durch profane, hochfunktionale und gesichtslose Systembauten ersetzt.

Leerstände sind wertvoll und Baukultur ist ein Gut.

Leere bauliche Hüllen stellen Wissensspeicher und Archive unserer Erinnerungen dar, sind zu Stein gewordene Stadtgeschichte und baukulturelles Erbe. Leerstand ist Ressource im energetischen und stofflichen Sinne. Vor diesem Hintergrund verschmelzen in der Programmatik der IBA Thüringen die Begriffe ‚leer‘ und ‚gut‘ zu ‚LeerGut‘. Gute Baukultur wird in Deutschland geschätzt und unterstützt: mit intensiver Forschung zu gesellschaftlichen, sozialen und technischen Fragen der Baukultur, an Hochschulen, in Bundes- und Landeseinrichtungen, durch private Stiftungen und die Fortbildungsinstitute der Architektenkammern, mit fachlichen Diskursen auf hohem Niveau, begleitet durch eine Bundesstiftung Baukultur, angeregt von Internationalen Bauausstellungen, unterlegt mit zahlreichen Wettbewerben, erweitert durch mehrstufige Partizipationsverfahren und publiziert in allen Medien. Baukultur heißt im Fall von Thüringen hier konkret: Gebäudebestand und -leerstand ist gesellschaftliche Ressource und mit dieser muss überlegt, nachhaltig und kreativ gewirtschaftet werden.

Leer + gut = LeerGut

Der Umgang mit dem Bestand wird zur wichtigsten Zukunftsaufgabe. Anstelle stetig neu zu wachsen und immer neue Flächen und Materialien zu verbrauchen, vertreten die beiden Veranstalter der IBA Konferenz LeerGut eine Position, in der das Weiter- und Wiederverwenden, das Umnutzen und Umbauen von Standorten und Gebäuden Vorrang vor dem Neubau

erhält. Im Rahmen der IBA Thüringen sollen Prototypen gesucht und aktiv entwickelt werden, die eine Aktivierung und Umgestaltung von Leerständen als Erfolgsmodell zeigen. Der Eiermannbau in Apolda ist ein solches LeerGut, für das bisher keine neue Nutzung gefunden wurde. Erforderlich ist mehr Raum zum Experimentieren, für Innovation und für Kreativität, um daraus neue Chancen und Optionen für dieses besondere Beispiel guter Baukultur zu erhalten. Aber die Mobilisierung von LeerGut braucht nicht nur gute Ideen, sondern vor allem auch neue Instrumente. Oft genug wäre der Bestand in funktionaler Hinsicht leicht umnutzbar, würden sich Nutzer der Mühe unterziehen, ihre Ansprüche mit dem Angebot an Gebautem abzugleichen, bevor man vorschnell und aus praktischen Gründen an das Neubauen geht. Praktisch stehen dem jedoch viele Hindernisse im Weg. Daher muss die Arbeit im Bestand erleichtert werden. Denn LeerGut lässt sich selten nach einfachen Regeln erschließen, LeerGut fordert Nutzer und Techniker, Behörden und Finanziers heraus. Ein lohnendes Feld für den Innovationsanspruch einer IBA!

## Konferenz LeerGut

LeerGut fordert die Baukultur heraus – aus ihren historischen Entwicklungslinien der Entstehungszeit muss der Bestand in die Zukunft fortentwickelt werden. Widmet man sich offensiv den Transformationsaufgaben im Bestand, so sollte dies eine selbstbewusste Gestaltung und adäquate Ästhetik hervorbringen. LeerGut, so wie am Eiermannbau in Apolda erprobt und in der Konferenz debattiert, sollte im besten Fall ein Repertoire zeitgenössischer Baukultur hervorbringen, in dem der Bestand sichtbar umprogrammiert, weitergebaut oder wenn notwendig ergänzt und recycelt wurde. Die in Kooperation zwischen der IBA Thüringen und der Wüstenrot Stiftung durchgeführte IBA Konferenz LeerGut hat mit ihren vielfältigen Beiträgen an einem überaus inspirierenden Ort das Potenzial aufgezeigt, das LeerGut bereithält. So kann aus neuen, kreativen und manchmal ungewöhnlichen Ideen und Konzepten die Zukunft herausragender Baukultur gesichert werden.

Marta Doehler-Behzadi, IBA Thüringen  
Stefan Krämer, Wüstenrot Stiftung

# PROGRAMM

## DONNERSTAG, 30. JUNI 2016 BEGINN UND ABENDEMPFANG

### THINK GLOBAL ACT LOCAL

Vorstellung der Ergebnisse des IBA Campus 2016 –  
Zukunftswerkstatt Eiermannbau.

17:00 Uhr Katja Fischer, IBA Thüringen  
Dr. René Hartmann, Architektur- und Technikhistoriker  
Andreas Krüger, Vorstandsvorsitzender Belius Stiftung  
Christof Mayer, raumlaborberlin  
und weitere Teilnehmer

### Begrüßung und Einführung

19:00 Uhr Dr. Marta Doehler-Behzadi, Geschäftsführerin IBA Thüringen  
Philip Kurz, Geschäftsführer Wüstenrot Stiftung

### POSITION ‚KOEXISTENZ‘

19:15 Uhr Alexander Hagner, Architekt, Mitinhaber Architekturbüro  
gaupenraub+/- und Gastprofessor TU Wien (AT)

### PODIUM ‚LEER UND GUT IN THÜRINGEN‘

19:45 Uhr Christian Holtzhauer, Künstlerischer Leiter Kunstfest Weimar  
Prof. Olaf Langlotz, Abteilungsleiter Städte- und Wohnungsbau,  
Staatlicher Hochbau im Thüringer Ministerium für Infrastruktur  
und Landwirtschaft  
Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender Bundesstiftung Baukultur  
Frank Rostek, Bürgermeister der Stadt Bleicherode

### Im Gespräch mit:

Dr. Marta Doehler-Behzadi, Geschäftsführerin IBA Thüringen  
Philip Kurz, Geschäftsführer Wüstenrot Stiftung

20:45 Uhr **Offener Empfang**

gegen **Ende**  
22:30 Uhr

## FREITAG, 1. JULI 2016 KONFERENZTAG

### Moderation

Florian Heilmeyer, Architekturjournalist und Kurator und  
Katja Fischer, IBA Thüringen

### Grußworte

9:30 Uhr Mario Lerch, Abteilung Städte- und Wohnungsbau,  
Staatlicher Hochbau im Thüringer Ministerium für Infrastruktur  
und Landwirtschaft  
Rüdiger Eisenbrand, Bürgermeister der Stadt Apolda

### KIRCHENGEBÄUDE UND IHRE ZUKUNFT

9:55 Uhr Dr. Stefan Krämer, Wüstenrot Stiftung

### DIE IBA BAUSTELLE LEERGUT – ZUM LEERSTAND IN THÜRINGEN

10:10 Uhr Dr. Marta Doehler-Behzadi, Geschäftsführerin IBA Thüringen

- 10:30 Uhr **LEERGUT ALS ZUKUNFTSOPTION**  
**POSITION ‚VERBIETET DAS BAUEN!‘**  
Daniel Fuhrhop, Autor
- BEST PRACTICE**  
11:00 Uhr **GRUPPEN DES BÜRGERSCHAFTLICHEN ENGAGEMENTS ALS ‚INVESTOREN‘ UND STADTENTWICKLER**  
Rolf Novy-Huy, Geschäftsführer Stiftung trias
- 11:15 Uhr **GRANDHOTEL COSMOPOLIS**  
Susi Weber, Grandhotel Cosmopolis Augsburg (Vortrag ist ausgefallen)
- 11:30 Uhr **RAUMUNTERNEHMER: NICHT NUR IN DER GROSSSTADT**  
Prof. Dr. Guido Spars, Bergische Universität Wuppertal
- Rückfragen, Diskussion**
- 12:15 Uhr **Mittagsimbiss und Hausspaziergang**  
Prof. Dr. Hans-Rudolf Meier, Bauhaus-Universität Weimar
- LEERGUT ALS PRAXIS**  
13:15 Uhr **POSITION ‚MÜTZE, BIER UND SUPPE – GEMEINSAM WEITER DENKEN UND UNKONVENTIONELLE STRATEGIEN GEGEN LEERSTAND.‘**  
Roland Gruber, nonconform ideenwerkstatt (AT)
- BEST PRACTICE**  
13:45 Uhr **OCCUPY ME. FREE RIGA!**  
Mārcis Rubenis, Mitgründer Free Riga (LV)
- 14:00 Uhr **KÜNSTLER STÜRMEN DORF**  
Prof. Ton Matton, Kunst-Universität Linz (AT)
- 14:15 Uhr **EINFACH PROBIEREN**  
Daniel Schnier, AAA – Autonomes Architektur Atelier
- Rückfragen, Diskussion**
- Pause**
- LEERGUT ALS STANDARDFRAGE**  
15:15 Uhr **POSITION ‚SELBSTBAUSTADT.‘**  
Prof. Anne-Julchen Bernhardt, BeL Sozietät für Architektur, Köln
- BEST PRACTICE**  
15:45 Uhr **TAPETENWERK LEIPZIG – VON DER INDUSTRIEBRACHE ZUR KREATIVEN PRODUKTIONSSTÄTTE**  
Jana Reichenbach-Behnisch, rb Architekten
- 16:00 Uhr **SUPERLOCAL – KREISLAUFDENKEN IN DER ARCHITEKTUR**  
Jun.-Prof. Dr. Linda Hildebrand, RWTH Aachen
- 16:15 Uhr **VON DER MASCHINENFABRIK ZUM MÖGLICHKEITSRAUM – GUNDELDINGER FELD BASEL**  
Tabea Michaelis, denkstatt sàrl (CH)
- Rückfragen, Diskussion**
- IBA PRAXIS LEERGUT:**  
17:00 Uhr **DAS INITIATIVPROJEKT EIERMANNBAU APOLDA**  
Andrea Hofmann, raumlaborberlin  
Andreas Krüger, Vorstandsvorsitzender Belius Stiftung
- gegen **Konferenzende**  
17:15 Uhr

# EINBLICK IBA KONFERENZ LEERGUT



Bürgermeister Rüdiger Eisenbrand begrüßte die Konferenzteilnehmer in Apolda.



Der Eiermannbau Apolda als Leerstandsgalerie: Parallel zur Konferenz wurden ausgewählte Thüringer Leerstände in der IBA Ausstellung ‚45 aus 45.000‘ vorgestellt.



Achtung LeerGut!



Ein Blick zurück: Dietram Franke berichtete vom großem Engagement des Vereins der Freunde des Eiermannbaus Apolda seit 1999, durch das das Gebäude gesichert und in Teilen saniert werden konnte.



Eröffnung der Konferenz durch die IBA Geschäftsführerin Dr. Marta Doehler-Behzadi und Philip Kurz, Geschäftsführer der Wüstenrot Stiftung.



Grußwort von Mario Lerch, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft.



Der Eiermannbau als Open Factory? Andrea Hofmann, Mitglied des IBA Fachbeirats, fasst die Ergebnisse des internationalen, zweiwöchigen IBA Campus 2016 – Zukunftswerkstatt Eiermannbau zusammen.



Temporäre Nutzung im Eiermannbau: der Ping Pong Club Apolda öffnete die Rolltore im Erdgeschoss.



Großes Interesse am Thema und Ort. Über 220 Interessierte nahmen an der IBA Konferenz LeerGut im Eiermannbau Apolda teil.



Einblick in die Umbaugeschichte des Gebäudes während des Hausspaziergangs mit Prof. Dr. Hans-Rudolf Meier von der Bauhaus-Universität Weimar.



Der Eiermannbau in Nutzung, zumindest an zwei Tagen im Juni 2016.



Wo finde ich was im 4.000qm großen Eiermannbau? Orientierungshilfe für die Konferenzteilnehmer war dringend nötig.





# LEERGUT IN THÜRINGEN





LeerGut in Thüringen: Ehemalige Kultur Klinik in Löhma, 2016

# ZUM LEERSTAND IN THÜRINGEN UND SEINEN POTENTIALEN IM STADTLAND.

Dr. Marta Doehler-Behzadi, Katja Fischer

Leerstehende Wohngebäude, verlassene Bahnhöfe, Postämter, Industriearale sind trotz vieler Jahre Stadtbau zum akzeptierten Alltag in Thüringen geworden. Leerstand ist kein vereinzelt Phänomen, sondern ein flächendeckendes. Die Baukulisse des Landes besteht heute aus knapp 600.000 Gebäuden – darunter auch 520 Schlösser und Burgen, 567 Bahnhöfe, 1.972 Gebäude der evangelischen Kirche und über 500.000 Wohngebäude. Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie benennt eine Zahl von 30.000 Bau- und Kunstdenkmälern in Thüringen, ein Erbe der reichen und vielfältigen Geschichte des Landes. Das nicht ganz leichte Unterfangen, den Leerstand aus Wohn- und Nichtwohngebäuden im Land als Zahl zu bestimmen, beantworten wir in unseren Recherchen mit derzeit rund 45.000 Gebäuden.<sup>1</sup>

## Fakten und Hintergründe zum Leerstand in Thüringen

Thüringen verliert seit über zwei Jahrzehnten insgesamt an Einwohnern. Seit 1990 sind es rund 450.000 und die Prognosen sagen derzeit bis 2035 einen Verlust von weiteren 275.000 Thüringern voraus.<sup>2</sup> 2035, d.h. in neunzehn Jahren, werden in Thüringen demnach noch rund 1,8 Mio Einwohner leben. Seit 1990 gerechnet hätte Thüringen dann drei Mal die Bevölkerung von Erfurt, mit über 200.000 Einwohnern mit Abstand die größte Stadt des Landes, verloren und wird in entsprechendem Ausmaß mit dem verbliebenen Leerstand von Wohnungen, Schulen, Krankenhäusern, Supermärkten, Gasthöfen, Kirchen, etc. umgehen müssen. Wogegen Leerstände im Wohnsektor mit der Wohnungswirtschaft einen starken und sprachfähigen Interessenvertreter besitzt, steht in Thüringen auch eine große Zahl von anderen Gebäudetypen leer, die zum strukturellen Problem werden: das sind u.a. Postämter, Bahnhöfe, Schulen, Gasthöfe, Kirchen, Nahversorger. Diese Leerstände verbleiben als lokale Aufgaben, hochspezifisch in ihrer baulichen Struktur und ihren Rahmenbedingungen aus Bauzustand, Schutzstatus, Eigentümer, städtebaulicher Bedeutung und Nachfragesituation. Beim öffentlichen Projektauftrag der IBA Thüringen im Jahr 2014 bewarben sich von den 248 Projektideen allein 77 Projektträger als IBA Kandidaten, die ihren zentralen Projektanlass mit mindestens einem leerstehenden Gebäude benannten; knapp ein Drittel der Ideen beschäftigten sich demnach explizit mit Leerstand.

Thüringen ist zu 90% ein ländlich geprägtes Bundesland. Zwischen der Vielzahl an Klein- und Mittelstädten des Landes liegen kaum mehr als 20 Kilometer. Die demografischen Prozesse finden in einer opulenten Siedlungsstruktur aus 849 Gemeinden statt. Diese bildet die Identität von Thüringen und zugleich eine der zentralen Zukunftsaufgaben ab. Die Hälfte der Thüringer lebt in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern. Trotz langjähriger Rückbau- und Aufwertungsprogramme verbleiben gerade in diesen kleinen Orten eine Vielzahl leerstehender Immobilien, werden zu kommunalen Sicherungsaufgaben und prägen in negativer Weise die Stadtkulissen.

Struktureller Leerstand erwächst so zur zentralen Frage, wie wir unser zukünftiges Zusammenleben im Freistaat organisieren wollen und welche planungspolitischen Strategien und kulturellen Formen des Umgangs für eine kleinteilige Siedlungsstruktur und mit schrumpfenden Einwohnerzahlen sinnvoll sind. Zentren fördern? Stärken stärken? Infrastrukturen in ländlichen Räumen aufrechterhalten? Investitionen in noch mehr Kultur an ungewöhnlichen Orten?

Seit 1995 wurden rund 35.000 Gebäude<sup>3</sup> in Thüringen abgerissen. Trotzdem verbleibt vielerorts Leerstand und die Nutzungsintensität des ‚gebauten Thüringens‘ wird sich weiter verringern. So werden bereits heute von den 567 nur 319 Personenbahnhöfe überhaupt noch bedient. Bei einer Konfessionslosigkeit von 68% im Land stehen absehbar die knapp 2.000 Gebäude der evangelischen Kirche vor einer ungewissen Zukunft als symbolisch und baukulturell bedeutsame Orte im Land. Im globalen Maßstab betrachtet, bei 65 Millionen Menschen<sup>4</sup>, die weltweit und davon 4,4 Millionen, die allein in Europa auf der Flucht sind, ist der Luxus dieser Leerstände eine moralische Herausforderung an eine Gesellschaft im Wohlstand.

Im Freistaat wird trotz massiver Leerstände neu gebaut, wenn auch sehr überschaubar. Pro Jahr kommen mehr als 3.000 Wohn- und Nichtwohngebäude dazu<sup>5</sup>, was 0,5% gegenüber dem existierenden Gebäudebestand des Landes ausmacht. Und auch der Berufsstand tut sich zumindest in der Außendarstellung schwer: unter den 68 Projekten, die der Öffentlichkeit beim Thüringer Tag der Architektur im Jahr 2016 vorgestellt wurden, waren lediglich 18 Projekte Umbaumaßnahmen – Neubau prägt, nach wie vor, die Motivation und DNA der planenden Berufe.

<sup>1</sup> Eigene Berechnung. Quellen: Der Nicht-Wohn-Gebäude-Report Thüringen. TMWAT (Hrsg.), März 2013 + Thüringer Landesamt für Statistik, Wohngebäude- und Wohnungsbestand in Thüringen am 31.12.2015 + <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/373996/umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-thueringen/>

<sup>2</sup> Thüringer Landesamt für Statistik, Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung nach Vorausberechnungsjahren in Thüringen

<sup>3</sup> Thüringer Landesamt für Statistik, Bauabgänge 1995-2015

<sup>4</sup> <http://www.unhcr.de/service/zahlen-und-statistiken.html>, Abruf 5. September 2016

<sup>5</sup> Thüringer Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen 2015 – Jahresdaten ab 1995 in Thüringen

Das Thüringen-Paradox aus Zuviel und Zuwenig gebautem Raum in unmittelbarer Nachbarschaft ist eine besondere gesellschaftliche Herausforderung, die viel Feingefühl in der interkommunalen Praxis erfordert. Die drei größeren Städte der Landesmitte – Erfurt, Weimar, Jena – wachsen. Die Folgen sind bekannt und gleichen denen anderer deutscher Großstädte: Engpässe im Wohnraumangebot und steigende Mieten. Leerstände sind hier häufig spekulativer Herkunft und werden zwischen wirtschaftlichen und stadtgesellschaftlichen Interessen ausgehandelt. In unmittelbarer Nachbarschaft dieser stabilen ‚Thüringer Mitte‘ ringen Kommunen seit Jahren um gleichbleibende Einwohnerzahlen und eine Nutzung ihres Gebäudebestandes. Und weisen weiterhin Bauland aus. Das Paradox von wachsenden und schrumpfenden Standorten in unmittelbarer Nachbarschaft in Thüringen basiert auf vielfältigen Prozessen des Bevölkerungsrückgangs, technologischen Wandels und veränderter Werte wie auch Lebensweisen. Selbstverständlich hätte das neue Logistikzentrum, das mit 120.000qm in Erfurt neu gebaut wurde, vielfach Platz in den rund drei Millionen Quadratmetern Leerstand im Nichtwohnbereich des Landes gehabt. Aber Theorie hilft hier wenig; das Zuviel in Thüringen steht in der Regel am falschen Ort.

So ist auch das Portfolio der IBA Thüringen von diesem Phänomen geprägt. Von derzeit 17 IBA Kandidaten erproben zwar eine Vielzahl von Projekten einen mutigen und innovativen Umgang mit ungenutzter Substanz. Gleichzeitig gibt es aber auch IBA Vorhaben, die eindeutig auf Neubau setzen (müssen). Ideologisches Mahnen à la ‚Neubauverbot in Thüringen‘ ist hier wohl fehl am Platz. Nicht nur die aktuellen demografischen Wanderungen zeigen: Menschen bewegen sich unabhängig von Masterplänen und Planungskonzepten.



Zahlen und Fakten zum Leerstand in Thüringen, gute internationale Umbaupraxis und neue Perspektiven auf Thüringer Leerstände. Die IBA Ausstellung ‚45 aus 45.000‘ informierte über den Anlass und die Potentiale des IBA Schwerpunktes LeerGut.

## IBA Baustelle Leergut

Mit der Baustelle LeerGut hat sich die IBA Thüringen in einem ihrer fünf Arbeitsschwerpunkte für einen innovativen Versuchsaufbau aus Leerstandssituation und zukünftigen (Nutzungs)Potentialen entschieden. Dabei betrachten wir weniger die Wohnungsleerstände, sondern bearbeiten hauptsächlich typische Situationen von Nichtwohngebäuden im Land, d.h. die Infrastrukturen der Vielstaaterei, Industrialisierung und Gründerzeit. Häufig handelt es sich bei diesen Schlössern, Bahnhöfen, Postämtern, Gefängnissen, Krankenhäusern, Industrie- und Gewerbestandorten um Denkmale bzw. Denkmalensembles. Derzeit sind drei IBA Kandidaten als prototypische Projektprozesse bzw. Träger in der Baustelle LeerGut aktiv, weitere sollen noch im Herbst 2016 dazu kommen:

1. Die Stadt Apolda arbeitet an vier verschiedenen Leerstands- bzw. Branchenstandorten, die die ehemalige, industrielle Identität der Stadt charakteristisch widerspiegeln. Der ehemalige Produktionsstandort ‚Eiermannbau‘ ist dabei eines der Vorhaben, das bereits in seiner eigenen, rund 100 jährigen Architekturgeschichte, mehrere Umbau- und Umnutzungsmomente aufzeigt.

2. Das Schwarzatal mit u.a. dem Schloss Schwarzburg trägt nahezu prototypisch die Entwicklungszyklen deutscher Geschichte, kulturhistorisch und politisch, in sich. Nach seiner Residenzfunktion als Stammhaus der Grafen Schwarzburg-Rudolstadt sollte die Burg zum nationalsozialistischen Reichsgästehaus umgebaut werden. In der Zwischenzeit hat Friedrich Ebert während seines Urlaubs in Schwarzburg die Verfassung der Weimarer Republik unterzeichnet, die Geschichte der Demokratie in Deutschland hat einen festen Bezug zum Standort. Heute steht die Schwarzburg als Mahnmal leer, roh und nahezu nicht nutzbar. Die walddreiche Region Schwarzatal wird ansonsten hauptsächlich von der Frage nach einer zukunftsfesten Daseinsvorsorge im ländlichen Raum geprägt; u.a. wird der bisher leerstehende Bahnhof Rottenbach in diesem Zusammenhang als sozialer Knoten und IBA Teilprojekt entwickelt.

3. Ein dritter, strukturell arbeitender IBA Kandidat widmet sich den evangelischen Kirchen des Landes. Mit einem Besitz von knapp 2.000 Gebäuden und einem Großteil von Kirchen, die älter als 500 Jahre sind, findet gemeinsam mit dem Projektträger, der Evangelischen Kirche Mitteldeutschland, hier eine zukunftsgerichtete Auseinandersetzung mit dem religiösen Erbe und kollektivem Siedlungsbild von Thüringen statt.

Aus dem von Mai bis Juli 2016 laufenden IBA Aufruf ‚Arrival STADTLAND‘, der die Frage des Willkommens und eines weltoffenen Thüringens mit dem baulichen Reservoir kombiniert, werden in Kürze weitere IBA Kandidaten dazu kommen. Hier ist die Teilhabe der zukünftigen Nutzer an der Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstandorten ein zentraler Ausgangspunkt.

## IBA Arbeitsthesen LeerGut

Für die Zusammenarbeit mit unseren IBA Projektträgern haben wir Arbeitsthesen formuliert, die IBA Zielqualitäten und Grundhaltungen in der Bearbeitung von Leerständen sind und den jeweiligen Projektprozessen als Leitplanken in ihrer Entwicklung dienen sollen.

Die erste These der IBA Thüringen heißt: Thüringen ist gebaut und wird (heute) in dieser Menge an Gebäudebestand nicht mehr gebraucht. Die vorhandenen Leerstände sind allerdings nicht einfach nur ungenutzte, gebaute Räume. Leerstände sind steinerne Geschichte, verbaute Energie, Materialspeicher und unglaubliche Nutzungsreserven. Leerstände sind gesellschaftliche Werte und Ressourcen in vielerlei Hinsicht. Viele der leerstehenden Gebäude sind zudem, aufgrund ihres Alters und ihrer baugeschichtlichen Bedeutung, Denkmale. Städte und Gebäude wurden seit den Anfängen um – und weitergebaut, umgenutzt, neu programmiert. Eine moderne Auffassung von Denkmalpflege ist hier gefordert, in der heutige Nutzung zur Sicherung und dem Erhalt beizutragen.

Eine zweite These in der Auseinandersetzung mit Leerstand heißt: STADTLAND, d.h. Handeln in einem räumlich größeren Verantwortungszusammenhang, neue Partnerschaften zwischen Standorten aber auch Akteuren und passfähige Instrumente und Infrastrukturen für dieses Prinzip. Vielfalt ist kein Widerspruch zu Gerechtigkeit; Selbstverantwortung wird zum Bestandteil vielfältiger Lebensrealitäten und des guten Regierens in Thüringen.

Eine dritte These lautet: Vorhandene Leerstände im Land müssen in ihrem Zukunftspotenzial differenziert betrachtet werden. Nicht alle ungenutzten Standorte und leerstehenden Gebäude können wiedergenutzt werden. Der Standort, die Gebäudequalität, die kritische Masse aus Nutzungsidee, Bewohnern und Interessenten für eine nachhaltige Aktivierung muss gegeben sein. Es ist zu viel Gebäudebestand in Thüringen vorhanden und davon insgesamt zu wenig – absehbar auch in Zukunft – nachgefragt.

In die IBA Praxis überführt bedeuten diese Thesen, zuallererst einmal Sichtbarkeit für Leerstände und damit Nachfrage für bestimmte Situationen erzeugen. In einem Thüringer Siedlungskontext ist die überregionale Wahrnehmung und das Wissen um diese lokalen, hochspezifischen Flächenreserven eine erste Voraussetzung für Recycling, Wiedernutzung, Umprogrammierung. Es ist ein ‚Manko‘ des ländlichen Raums, dass bauliche Ressourcen seltener entdeckt werden als in städtischen und dichten Räumen. Eine Nachfrage ist damit immer noch nicht erzeugt, aber ‚man‘ kennt zumindest einmal die Möglichkeiten.

Mit unserer IBA Wanderausstellung LeerGut wollen wir u.a. diesem Aspekt begegnen. Die Ausstellung zeigt 45 hochwertig fotografierte Leerstände aus ganz Thüringen, vom Schloss bis zum Gehöft, von der Fabrik bis zum Gasthof. Wir möchten damit anregen, über den Wert und die Ressourcen des gebauten Thüringens nachzudenken und zugleich sehr konkret über leerstehende Immobilien im Land informieren. Die Ausstellung LeerGut wurde während der zweitägigen IBA Konferenz LeerGut ein erstes Mal im Eiermannbau Apolda gezeigt. Andere Formate des Sichtbarmachens sind z.B. Leerstanddatenbanken, wie der deutschlandweit aktive ‚Leerstandsmelder‘ oder aber das gezielte Öffnen und die temporäre, öffentliche Nutzung leerstehenden Gebäude. Vielleicht braucht Thüringen aber auch einen ‚Rat der Leerstände‘, in dem interessenübergreifend Vertreter aus verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen zusammenkommen und gemeinsam und über die lokale Situation hinaus Leerstände, Entwicklungsszenarien, Nachfragen und Ideen beratschlagen und so ein Fürsprecher und Vertreter des Leerstandes im Land Thüringen existiert.



Für die eigentliche Projektarbeit sind dann gute Beispiele und Vorbilder wichtige Projektimpulse. Als IBA ist es unser Anspruch mit unserer IBA Projektarbeit einen Beitrag zu leisten, der eine internationale Relevanz besitzt. Das bedeutet auch internationale Experten, aber auch aktuelle Debatten und Projekte zu kennen und in die Arbeit in Thüringen einzubeziehen. Mit den in rund 100 Ländern weltweit aktiven Goethe-Instituten haben wir dazu im Vorfeld der IBA Konferenz LeerGut im Frühjahr 2016 einen internationalen ‚Best-Practice-Call‘ zum Thema ‚Re-Use‘ lanciert. Zurück kamen u.a. Beiträge aus Neuseeland, Japan, Italien, Portugal, der Niederlande, Schweden und auch Deutschland. Die Einreichungen reichen von der Deklaration von Leerstand, über Umnutzungsstrategien und -strukturen bis zum realisierten Umbauprojekt und sind Teil der IBA Ausstellung LeerGut.

Eine der wichtigsten Voraussetzung unserer LeerGut-Arbeit ist, Leerstände als Rohstoffe bzw. Ressourcen im Allgemeinen zu verstehen. Mit dem rohstoffgerechten Bauen und Kreislaufdenken in der Architektur ist eine Reihenfolge definiert, die vom Erhalt, der Wieder- und Weiternutzung über die Umnutzung, den Umbau bis zum Bauteil- bzw. dem Baustoffrecycling reicht, erst dann kommt das Nachdenken über den Neubau. Dieser Pfad gilt ökologisch wie ökonomisch als sinnvoll. Von diesem Ressourcenverständnis gehen wir in unseren IBA LeerGut-Projektentwicklungen aus. In der Projektarbeit wird uns immer wieder deutlich, dass Bestand – egal welche der o.g. Strategien greift – andere Regeln und Prinzipien fordert als der Neubau. Es sind andere Finanzierungsmechanismen, Mittel und damit häufig andere Akteure als der klassische Investor, die Bestände über eine längere Entwicklungsphase aktivieren und nachhaltig in Nutzung bringen; es sind andere Arbeitsinstrumente und Praktiken, die ein i.d.R. schrittweiser und komplexer Umbauprozess benötigt und es sind – in Regionen ungewisser Nachfrage – auch andere Investitionsgrößen und -zyklen und damit andere (Um)Bau- und Nutzungsstandards. LeerGut-Projekte haben dadurch einen eigenen architektonischgestalterischen Ausdruck: eine Baukultur des LeerGuts.

Leerstand ist eine gemeinschaftliche Aufgabe, die mit einem hohen Maß an Identifikation einen enormen gemeinschaftlichen Mehrwert erzeugen kann. Vielleicht ist die Arbeit mit dem Bestand deswegen häufig ein erfolgreiches Tätigkeitsfeld von zivilgesellschaftlichen Initiativen, gemeinwohlorientierten Stiftungen und Vereinen. Selbst staatliche Förderung versagt häufig bei diesen nicht-systematisierbaren und offenen Prozessen. Eine Antwort darauf könnte ein LeerGut-Fonds liefern, der genau dann einspringt, wenn es um Teilhabe geht und die Suche nach geeigneten Eigentümern, Nutzern, Nutzungsprofilen Zeit und gemeinsamen Mut braucht.

LeerGut-Projekte sind wertvolle Baukulturaufgaben, die gesellschaftlichen Sinn und Teilhabe fördern. Bis zum finalen IBA Präsentationsjahr 2023 arbeiten wir weiter an nachahmenswerten Thüringer Beispielen.



LeerGut in Thüringen: Ehemaliges Hotel zur Linde  
in Sitzendorf, 2016



LeerGut in Thüringen: Ehemaliges Erholungsheim  
in Leutenberg, 2016



LeerGut in Thüringen: Schiller Passage in Jena, 2016



LeerGut in Thüringen: Kirche St. Peter und Paul  
in Mauderode, 2016



LeerGut in Thüringen: Schloss Tannenfeld, 2016



LeerGut in Thüringen: Kornspeicher Schloss Dornburg, 2016



LeerGut in Thüringen: Ehemaliges Nori-Gelände in Apolda, 2016



LeerGut in Thüringen: Ehemalige Defensionskaserne in Erfurt, 2016



Dr. Marta Doehler-Behzadi, Geschäftsführerin  
der IBA Thüringen.

## PODIUMSGESPRÄCH LEER UND GUT IN THÜRINGEN

Christian Holtzhauer, Künstlerischer Leiter Kunstfest Weimar  
Prof. Olaf Langlotz, Abteilungsleiter Städte- und Wohnungsbau, Staatlicher Hochbau im Thüringer  
Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender Bundesstiftung Baukultur  
Frank Rostek, Bürgermeister Stadt Bleicherode

Im Gespräch mit:

Dr. Marta Doehler-Behzadi, Geschäftsführerin IBA Thüringen und  
Philip Kurz, Geschäftsführer Wüstenrot Stiftung

Das Podium diskutierte unter der Leitung von Philip Kurz und Marta Doehler-Behzadi, angesichts von fast 45.000 leerstehenden Gebäuden und jährlich etwa 3.000 Neubauten, die gegenwärtige Problemstellung sowie Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten im Flächenland Thüringen.

Gleich zu Beginn der Diskussion machte Reiner Nagel deutlich, dass die Identität von Deutschland eine ländliche ist. Von den rund 11.300 deutschen Gemeinden zählt der überwiegende Teil zum ländlichen Raum und ist in aller Regel von Entleerung betroffen. Nagel sieht in der gezielten Konsolidierung und Belebung der Zentren von Orten mit hohem Leerstand einen Lösungsansatz. Die Wieder- oder Rückgewinnung der Identität ländlicher Räume spiele eine wesentliche Rolle für deren positive Entwicklung. Insbesondere könnten Leuchtturmprojekte, die neue Funktionen in den Orten und vor allem in ihren Zentren etablierten und architektonisch kennzeichneten, dafür wichtige Impulse setzen. Aus der Arbeit am Bericht der Baukultur 2016/2017, der im Herbst diesen Jahres vorgestellt wird, konnte Nagel berichten, dass etwa ein Drittel der deutschen Gemeinden Probleme mit Leerstand haben. Über 60 Prozent dieser Probleme beziehen sich auf das Ortszentrum. Zugleich weisen 84 Prozent der deutschen Gemeinden Neubaugebiete für Einfamilienhäuser aus. Das Potenzial, die Ortzentren durch den Bau zusätzlicher Wohnungen und neuer Nutzungen zu stärken, bleibt so ungenutzt.

Bürgermeister Frank Rostek konnte dies nur unterstreichen, hielt dem aber entgegen, dass ein Ort wie Bleicherode, trotz 20% Leerstand, nicht auf die Ausweisung neuer Einfamilienhausgebiete verzichten kann. Vielen Familien ist nach seinen Worten der Gedanke, in einem – wenn auch sanierten – Altbau zu wohnen, oft nur schwer schmackhaft zu machen. Mit Stadtrundgängen und Hausbesichtigungen zum ‚Tag der Stadterneuerung‘ sowie beispielhaften Sanierungen versucht seine Gemeinde Alternativen zum Neubau aufzuzeigen. Die Menschen fänden mittlerweile Gefallen daran, auch mitten in der Stadt in einem Haus mit Garten leben zu können. Die Unterstützung aus der Bevölkerung, so Rostek, ist dringend notwendig bei der Innenentwicklung von Städten. Man brauche Partner, die in die Bausubstanz investieren und neue Nutzungsideen entwickeln. Dabei könnten Projekte helfen, betonte Rostek, die das Bauen mit sozialen und wirtschaftlichen Effekten verbinden.



Olaf Langlotz mahnte angesichts des Gebäudeleerstandes in Thüringen zu einer differenzierten Betrachtung. Von vielen Bauten muss man sich seiner Meinung nach verabschieden, andere wiederum fänden eine neue Nutzung. Dafür brauche man aber passfähige Konzepte und vor allem gute Ideen. Diese seien eine Grundvoraussetzung für einen erfolgreichen Umgang mit dem Gebäudeleerstand. Einen anderen wesentlichen Aspekt in der Entwicklung des ländlichen Raums sieht Olaf Langlotz in der Infrastruktur – in der technischen, aber auch und mit noch mehr Bedeutung in der technologischen Infrastruktur. Das Vorhandensein von schnellem Internet entscheide heute darüber, ob ein Standort erfolgreich ist oder nicht.

Im Bezug auf temporäre Aktivierungen, Zwischennutzungen bzw. Kultur als Entwickler eines Standortes merkte Christian Holtzhauer an, dass die Kunst gegen den Leerstand von Gebäuden nicht als Wundermittel eingesetzt werden könne. Künstler könnten flüchtige Impulse für eine Entwicklung setzen. Diese können aber nicht immer zu einer nachhaltigen Aufwertung, wie in einigen Berliner Stadtteilen, führen. Alleine ein Kunstfestival kann, nach seinen Erfahrungen, in dieser Richtung nur wenig bewirken. Solche Projekte verschafften aber eine erste Aufmerksamkeit für das Gebäude oder das Areal oder könnten potenzielle Nutzer inspirieren. Dem müsse dann allerdings auch ein längerfristiges Nutzungskonzept folgen, das die Künstler in eine Nutzungsstruktur einbindet. Künstler brauchen einen ‚Markt‘ zu ihrer Unterstützung – nicht unbedingt im ökonomischen Sinne, sondern im Sinne der Aufmerksamkeit und Akzeptanz.

Nach Olaf Langlotz gab auch Reiner Nagel grundsätzlich die Rolle der Raumordnung und der Regionalplanung zu bedenken und hob die Diskussion auf eine übergreifende inhaltliche Ebene. Gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der jüngsten Zuwanderung und dem anvisierten Ziel, bundesweit 350.000 Wohnungen jährlich zu bauen gewänne die Regionalplanung eine neue Bedeutung. Hier sollten Gestaltungsspielräume genutzt werden, um die Polyzentralität in Deutschland zu stärken und nicht einfach den ‚selbstlaufenden Effekten‘ der Landflucht zuzusehen. Der ländliche Raum und seine Rahmenbedingungen müssen entwickelt werden und die graue Energie des vorhandenen Gebäudestandes muss in eine Gesamtbilanz und Entwicklung einbezogen werden. Wenn weiterhin vielfach neue Energie auf die Produktion von Beton und Ziegeln verwendet werde, könne das in Paris 2015 angestrebte Ziel, die Erderwärmung auf max 1,5 °Celsius zu begrenzen, mit Sicherheit nicht gehalten werden. Schon heute sind die Klimafolgen der Erderwärmung deutlich spürbar. Es spreche also vieles für die Förderung kleinerer und mittlerer Städte als Lebensraum, auch auf Bundesebene.

Olaf Langlotz dagegen hielt die Möglichkeiten der Raumordnung und der Landesplanung für überschätzt und sieht hier nur wenig Steuerungsmöglichkeiten. Die Wohnortwahl und die Wahl des Lebensmittelpunktes seien eine freie Bürgerentscheidung. Deshalb könne man lediglich versuchen, Bedingungen zu schaffen und Entwicklungsrahmen zu setzen – beispielsweise im Bezug auf einen grundsätzlich neu entwickelten Ansatz für die Infrastrukturaufgaben.

Alexander Hagner warf das Argument in die Diskussion, die Unterbringung von Flüchtlingen in kleineren Städten und im ländlichen Raum ergebe eine Perspektive zur Belegung und zur neuen Nutzung vorhandener Gebäudebestände. Dazu stellte Reiner Nagel fest, dass nicht nur große Städte, sondern auch die ländlichen Räume die Bedingungen für eine gute Integration von Flüchtlingen erfüllen. Es gäbe Arbeitsplätze, Erreichbarkeit sei gegeben und die Größen der verfügbaren Wohnungen wären passend. Studien zeigten, dass nicht nur die großen Städte ein Ankommen der Flüchtlinge in der Gesellschaft ermöglichten, sondern insbesondere auch der ländliche

Raum. Mit dem ‚Wohnraumzuweisungsgesetz‘ würde die Integrationsaufgabe zwangsläufig kommen. In einer transparenten und guten Vorbereitung der Bevölkerung auf das Ankommen von Geflüchteten und einer gemeinsamen Planung der anstehenden Aufgaben sieht Frank Rostek eine Voraussetzung für das Gelingen dieser besonderen gesellschaftlichen Herausforderung. Auch hier sieht Christian Holtzhauer in künstlerischen Initiativen ein wichtiges, katalysatorisches Potenzial.

Mit dem Podiumsgespräch am ersten Konferenztag wurde bereits ein breites Themenspektrum für den Umgang mit Gebäudeleerständen sowie den Anlässen und Rahmenbedingungen für Umwidmung und Umnutzung von ungenutzten Standorten im ländlichen Raum angerissen, das in den Vorträgen und Diskussionen des folgenden Tages mit konkreten Projektbeispielen vertieft und ergänzt wurde.



v.l.n.r.: Philip Kurz, Prof. Olaf Langlotz, Christian Holtzhauer, Reiner Nagel, Frank Rostek, Dr. Marta Doehler-Behzadi.



Philip Kurz, Geschäftsführer der Wüstenrot Stiftung.



Rückfragen aus dem Publikum.

## Christian Holtzhauer

wurde 1974 geboren. 1995-2001 Studium der Theaterwissenschaft / Kulturellen Kommunikation sowie Musikwissenschaft an der Humboldt-Universität zu Berlin und an der University of Toronto. 2001-04 gemeinsam mit Amelie Deuffhard verantwortlich für das künstlerische Programm der Berliner Sophiensaele. 2005-13 Dramaturg und Projektleiter am Schauspiel Stuttgart. Dort konzipierte und organisierte er diverse Festivals sowie internationale Kooperationsprojekte. Seit 2005 Mitglied des Vorstands sowie seit 2011 Vorsitzender der Dramaturgischen Gesellschaft e.V. Mitglied des deutschen Zentrums des Internationalen Theaterinstituts sowie der Deutschen Akademie der Darstellenden Künste. Regelmäßige Lehraufträge an der Zürcher Hochschule der Künste. Seit 2014 Künstlerischer Leiter des Kunstfests Weimar.

[www.kunstfest-weimar.de](http://www.kunstfest-weimar.de)

## Reiner Nagel

hat ab 1986 zunächst in verschiedenen Funktionen auf Bezirks- und Senatsebene für die Stadt Hamburg gearbeitet, zuletzt ab 1998 in der Geschäftsleitung der HafenCity Hamburg GmbH. Seit 2005 war er Abteilungsleiter in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Bereiche Stadtentwicklung, Stadt- und Freiraumplanung. Hier verantwortete er diverse Stadtentwicklungspläne und die Strategie Stadtlandschaft Berlin, die Projekte Süd-Ost – Achse, Europacity/Heidestraße, IGA 2017 Berlin, die Nachnutzung des Flughafens Tegel sowie die Erarbeitung des aktuellen Stadtentwicklungskonzeptes Berlin 2030. Seit 1. Mai 2013 ist Reiner Nagel Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur in Potsdam. Reiner Nagel ist Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und des Bundes Deutscher Architekten. Er ist Mitglied im Kuratorium Nationale Stadtentwicklungspolitik und Lehrbeauftragter an der TU Berlin im Bereich Urban Design.

<http://www.bundesstiftung-baukultur.de>

## Philip Kurz

wurde 1969 in Stuttgart geboren und ist Dipl.-Ing. Architekt. Studium an den Universitäten Braunschweig und Stuttgart sowie der European Business School. 1997 bis 2010 Tätigkeiten für internationale Beratungsgesellschaften. Seit 2010 Geschäftsführer und Leiter des Denkmalprogramms der Wüstenrot Stiftung. Dozent im Masterstudiengang Altbauinstandsetzung des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT). Beirat der Bundesstiftung Baukultur und Mitglied verschiedener Preisgerichte.

[www.wuestenrot-stiftung.de](http://www.wuestenrot-stiftung.de)

## Olaf Langlotz

wurde 1956 geboren. Studium Bauingenieurwesen an der an der Hochschule für Architektur und Bauwesen (HAB) Weimar. Bis 1986 wissenschaftlicher Assistent an der HAB. 1991 bis 2003 Abteilungsleiter für Bauwesen im Thüringer Landesverwaltungsamt. Seit 2003 Abteilungsleiter für Wohnungs- und Städtebau, Staatlicher Hochbau im Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft. 2010/11 verantwortlich für Machbarkeitsstudie und Gründungsphase der IBA Thüringen. Honorarprofessor für Landesplanung an der Bauhaus Universität Weimar. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der IBA Thüringen. Mitglied in der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung(DASL).

[www.thueringen.de/th9/tmil/](http://www.thueringen.de/th9/tmil/)

## Frank Rostek

lernte von 1982 bis 1990 Instandhaltungsmechaniker und arbeitete im Kaliwerk Sondershausen. 1991 bis 1996 Jura-Studium an der Georg-August-Universität in Göttingen, Erstes und Zweites juristisches Staatsexamen. Von 2000 bis 2003 Konzernjurist in einem Göttinger Unternehmen und von 2004 bis Juni 2006 Rechtsanwalt in eigener Kanzlei in Göttingen. Seit 01.07.2006 Bürgermeister der Stadt Bleicherode. Frank Rostek ist Verbandsvorsitzender des Kommunalen Energiezweckverbandes Thüringen, Aufsichtsratsvorsitzender bei der Thüringer Energie AG und bei der Wohnungsbau GmbH Bleicherode, Verbandsvorsitzender des Wasserverbandes Nordhausen und des Abwasserzweckverbandes ‚Bode-Wipper‘ Bleicherode.

[www.bleicherode.de](http://www.bleicherode.de)

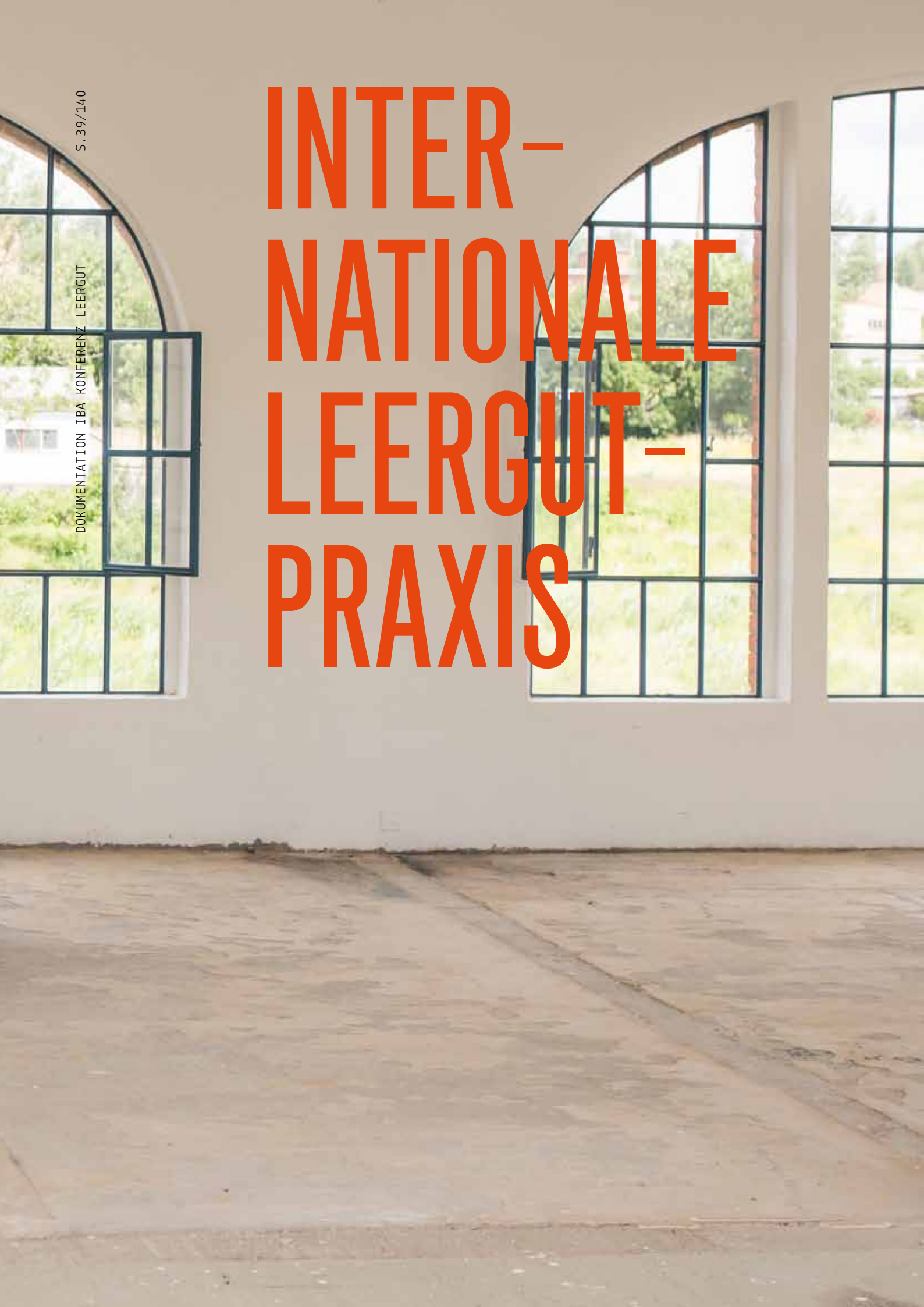
## Marta Doehler-Behzadi

geboren 1957, leitet die IBA Thüringen GmbH seit 1. Mai 2014 als Geschäftsführerin. Nach ihrem Studium für Stadtplanung an der Hochschule für Architektur und Bauwesen (HAB) Weimar und anschließendem Forschungsstudium arbeitete sie seit 1984 zunächst mehrere Jahre für den Chefarchitekten der Stadt Leipzig. Anschließend war sie als freiberufliche Stadtplanerin in Leipzig tätig. Von 2007 bis 2014 leitete sie das Referat Baukultur und Städtebaulicher Denkmalschutz im Bundesbauministerium. In dieser Funktion betreute sie in den vergangenen Jahren auch das bundesweite Netzwerk von IBA Akteuren und ist mit den IBA Prozessen in Deutschland vertraut.

[www.iba-thueringen.de](http://www.iba-thueringen.de)



# INTER- NATIONALE LEERGUT- PRAXIS





# KOEXISTENZ

Alexander Hagner, Architekturbüro gaupenraub+/- und Gastprofessor TU Wien (AT)

It's not about what we should do –  
it's about what we have to do!

An einer Gartenmauer in Innsbruck stellt ein Graffiti das Recht auf Wohnen als Menschenrecht in Frage. Während alle beim Bauen bemüht sind, die wachsende Flut an Gesetzen und Normen, an Verordnungen und Bestimmungen akribisch einzuhalten, wird ein Grundrecht eben erst zaghaft wiederentdeckt. Wie aber kann es sein, dass in Mitteleuropa Menschen sichtbar direkt neben uns ohne Zuhause sind; ein Leben führen müssen ohne Ort, den sie annehmen und an dem sie sein können und gleichzeitig in Sachen U-Wert oder Durchgangslichtern penibel auf jeden Millimeter geachtet wird? Was ist da los mit unserer Gesellschaft? Anstelle sich um humanitäre, existentielle Nöte zu kümmern, werden sogar noch Methoden erdacht, diese Menschen aus ihrem einzig möglichen Lebensraum, dem öffentlichen Raum, zu vertreiben.



Eine Gartenmauer in Innsbruck.



## Wir sind mit dieser verkehrten Welt nicht einverstanden.

2002 haben wir uns mit unserem Architekturbüro Gaupenraub entschieden, offene Wettbewerbe zu verweigern und damit die Grundlage geschaffen, unsere Fähigkeiten und unsere Zeit auf eine ungefragte, aber sinnstiftendere Art zu investieren: Für Menschen, die sich Architektur nicht leisten können. Am Beispiel Wien wurde uns schnell klar, dass es bei der sichtbaren Obdachlosigkeit erst einmal nicht um einen quantitativen, sondern vielmehr um einen qualitativen Mangel an ausdifferenzierten Unterbringungsmöglichkeiten geht. Wenn Architekturschaffende übliche Bauaufgaben in der üblichen Immobilienwelt annehmen, schauen sie üblicherweise zuerst die künftigen Nutzer an und entwickeln ihre Entwürfe schließlich entlang den gewonnenen Erkenntnissen über deren Bedürfnisse; nicht so bei armen Randgruppen.

Wir dokumentieren und analysieren seit Jahren Plätze und Behausungen in ganz Europa, die sich Menschen, ohne ausreichende finanzielle Ressourcen für das Wohnen, selbst zum Leben aussuchen. Daraus wird einiges klar: Während sich hier zuerst das Bedürfnis nach einem eigenen Platz, dann nach Schutz vor Nässe und Kälte, dann nach Zuneigung und Anerkennung bis hin zu dem Grundbedürfnis nach Schönheit zeigt, diskutieren wir in der direkten Nachbarschaft über dreifachverglaste Fenster und wie man in deren Rahmen intelligente Lüftungen einbauen könnte. Würden wir uns aber mit ebensolcher Fachkompetenz und Akribie unseren benachbarten Randgruppen zuwenden, könnten die allorts aufpoppenden Nachhaltigkeitsbestrebungen sogar wieder Sinn ergeben.

Voraussetzung ist aber die grundlegende Erkenntnis, dass wir unsere Vorstellung von Gleichberechtigung oder gar Gleichbehandlung erst einmal über Bord werfen müssen, wenn es letztlich um eine gerechtere Gesellschaft und damit um den langfristigen Erhalt des sozialen Friedens gehen soll.

Menschen, denen es an eigener wirtschaftlicher Kraft mangelt, benötigen mehr und nicht weniger Zuwendung, um der Hoffnungslosigkeit zu entkommen. Das reflexartige Weniger, Kleiner, Billiger, Schneller etc. beim Bauen für sozial Benachteiligte muss also ein Ende haben. Mangel darf nicht mit Mangel begegnet werden! Auch die Architektur verfügt über entsprechende Werkzeuge, um die sonst aufgelegte Abwärtsspirale empfindlich zu stören.

Leerstand eignet sich hier aus mehreren Gründen hervorragend: Er ist frei – offenbar interessiert sich sonst niemand dafür, und so tritt seine Nutzung nicht in ein Konkurrenzverhältnis. Er ist da und damit bereits räumlich integriert. Er hat Geschichte, was ihm auch im Leben des Umfelds seinen fixen Platz gibt. Er trägt Spuren der Vergangenheit, die Anknüpfungspunkte für neue Nutzende bieten können (vgl. zunehmende synthetische Anmutung von Neubauten) und er ist schon einmal ein Anfang, was für wirtschaftlich schwierige Projekte von großem Vorteil ist, sofern die Strategie zu seiner Verwendung richtig gewählt wird. Dennoch lehnen viele Anrainer Sozialprojekte in ihrer Nachbarschaft ab, auch wenn sie eine Wiederbelebung leerstehender Gebäude in Aussicht stellen. So versuchen wir seit 2002 ein alternatives Wohnprojekt für schwerstobdachlose Menschen an ungenutzten Standorten in Wien zu realisieren und sind wiederholt gescheitert. Dennoch gibt es inzwischen eine Baubewilligung, trotz heftigstem Widerstand seitens der Nachbarn und der lokalen Politik.

Anders bei dem von Studierenden initiierten Sozialprojekt VinziRast-Mittendrin in einem leerstehenden Biedermeierhaus mitten in Wien. Hier leben jetzt seit über drei Jahren ehemals wohnungslose Menschen und Studierende gemeinsam und es gab von Beginn an keinen Widerstand. Was war passiert? Niemand hatte Angst vor dieser Form eines Gemeinschaftsprojekts, oder konnte Angst verbreiten. Eine erste Aktivität war die Veranstaltung eines Flohmarkts im ehemaligen erdgeschossigen Geschäftslokal und so war von Beginn an eine Kommunikation mit Interessierten und auch Skeptischen im Zwiegespräch möglich – zu einer Bürgerversammlung mit aufgebrauchten Wutbürgern kam es erst gar nicht.

Die Architektur vom Raumprogramm bis ins gestalterische Detail war zudem so auf Symbiose mit seiner Umgebung angelegt, dass es zu einem willkommenen Bestandteil für alle – Bewohnende wie auch Nachbarn und dem Rest der Stadt – werden konnte. Angefragte Unterstützer für die Bauphase waren erfreut über die Möglichkeit, Teil des Projekts zu werden, sei es mit Material-, Arbeits- oder Geldspenden. Neben 10 Wohngemeinschaften befinden sich Werkstätten, Veranstaltungsräume und ein Lokal im Haus, sodass Kommunikationsschwellen gar nicht erst entstehen konnten. Nicht selten kommt es vor, dass Gäste erst anhand der ausgelegten Infolyer erfahren, dass sie sich in einem Sozialprojekt befinden, in dem ehemals obdachlose Menschen und Studierende zusammen wohnen, leben und auch arbeiten. Manche melden sich dann sogar spontan im Büro und bieten ihr Mitwirken an, weil ihnen die Atmosphäre gefällt. Und das, obwohl auch noch viele Bestandteile der Einrichtung aus dem Müll kommen – wie zum Beispiel die Brettchen der Holzvertäfelung von Wänden und Decke im Lokal. Sie stammen von Obst- und Gemüseboxen aus Müllcontainern. Bei deren Verwendung liegt die Überlegung zugrunde, dass es nicht darauf ankommt, was etwas war oder gerade ist, sondern darauf, wie wir damit umgehen.



Mit einem Flohmarkt im Jahr 2010 begann das Projekt VinziRast-mittendrin.

Unsere erwünschte Innenraumgestaltung mit den Brettchen erforderte ein halbstündiges Briefing jedes neuen ehrenamtlichen Mithelfenden, wie genau vorzugehen war. Alle Beschriftungen der Brettchen waren an der Decke so auszurichten, dass sie, wenn sie dann in die Wandebene wechselten, gut lesbar sind (es gibt ein paar Fehler, aber die muss der Gast schon selbst entdecken), der Wechsel von breiten Reihen zu mittelbreiten oder schmalen Reihen war nicht dem Zufall überlassen, ebenso wenig die Aufeinanderfolge von kurzen auf lange Exemplare und auch deren aufgedruckte Schriften und ihre Farbigkeit spielten eine Rolle in ihrer Positionierung. Das Zusammentreffen der beiden Raumrichtungen musste in einer speziellen Art von Gehrung ausgeführt werden, die Wandabwicklung um die Raumkanten war zu befolgen und die Ecken selbst mussten ähnlich einer tischlermäßigen Fingerzinkung ausgeführt werden, etc. etc. Zuerst wurden wir der Schikane verdächtigt, aber je mehr Brettchen beieinander waren, je klarer zeigte sich die Sinnhaftigkeit des Aufwands. Worum geht es?

Natürlich ist die Verwendung von Behältnissen für Lebensmittel – noch dazu solche für eine gesunde Ernährung wie Obst & Gemüse – für ein Lokal, in dem es gutes Essen geben soll, naheliegend. Auch die verschiedensten Herkunftsländer der Kisten, dokumentiert über die Aufdrucke, geben einen Hinweis, sowohl zur geplanten weltoffenen Küche, wie auch zu den erwartenden Gästen – aber die Idee reicht tiefer: Hier gibt es helle neben dunklen Brettchen, welche mit bunter Schrift oder mit wilder Maserung und andere ganz ruhige, gleichmäßige aber auch eingerissene und ebenso fast perfekte. Es gibt kurze und lange und breite und schmale und alle Formen dazwischen. Jedes einzelne Kistchen war Abfall, jedes Brettchen für sich ist sowieso Müll – aber über die Art, wie wir damit umgegangen sind, entstand etwas völlig Anderes und ein ganz besonderer Raum.

Die Idee von VinziRast-Mittendrin ist, dass der Umgang miteinander die Qualität einer Gemeinschaft bestimmt und nicht die Ausgangssituation alleine – was wäre da naheliegender als diese Form der Gestaltung? Man muss diese Überlegungen nicht kennen – wirklich wichtig ist, dass der umgebende Raum eine Rolle spielt und seine Qualität das Leben darin beeinflusst, sei es am Ende nur über die gute Akustik, oder die warme Ausstrahlung, die mit Holzoberflächen erreicht werden kann.

Alle zu diesem Gemeinschaftswerk Beitragende – Vereinsmitglieder, Nachbarn, Studierende, Wohnungslose, meine und andere Familien – sind heute mit ihren Namen (natürlich in Kistchen-Schablone-Schrift) auf den Brettchen verewigt, aber stolzer sind sie auf das gemeinsame Gesamtergebnis.

Andernorts entstehen zunehmend Gated Communities – auch in Europa. Aber wenn wir den vermeintlich leichteren Weg des Aus- und Abgrenzens gehen, folgt unweigerlich der schwere und letztlich unmögliche Versuch des Sicherns dieser Grenzen. Die größere Chance gesellschaftlichen Zusammenlebens sehen wir in der Fähigkeit der Menschen zur Empathie. Deshalb gilt es diese über die Ermöglichung eines entsprechenden Miteinanders und mit den notwendigen Räumen zu fördern.

Mizaél Poggioli sagt: Arm sein ist nicht so sehr ‚nichts haben‘, sondern ‚nichts sein‘.

Wir alle – unabhängig welchen Beruf wir haben – verfügen über entsprechende Werkzeuge, dem Anderen Wertschätzung zu vermitteln. Für uns ist es der gebaute Raum, der diese transportieren kann und muss!



## Alexander Hagner

wurde 1963 geboren. 1999 gründete er gemeinsam mit Ulrike Schartner das Architekturbüro gaupenraub+/-/. Nach einer abgeschlossenen Tischlerlehre studierte er an der Universität für angewandte Kunst, zuerst drei Jahre bei Johannes Spalt, anschließend fünf Jahre bei Wolf D. Prix, wo er mit Auszeichnung diplomierte. Hagner übernahm seither externe Lehraufträge an verschiedenen Universitäten. Aktuell ist Hagner Gastprofessor an der TU Wien. Daneben engagiert sich Hagner seit über 10 Jahren zunehmend in Projekten für benachteiligte Menschen wie z.B. der Notschlafstelle VinziRast, der Realisierung des Memobil, ein Möbel für Demenzerkrankte oder der VinziRast-Mittendrin, ein Gebäude für das Zusammenleben von obdachlosen Menschen und Studierenden, ausgezeichnet u.a. mit dem Urban Living Award 2013, dem Österreichischen Bauherrenpreis 2014 und ebenfalls nominiert für den Mies van der Rohe Award. Hagner wurde 2015 in die Österreichische Zentralvereinigung der ArchitektInnen aufgenommen.

[www.gaupenraub.net](http://www.gaupenraub.net)



Bestandgebäude von VinziRast-Mittendrin vor dem Umbau



Bestandgebäude von VinziRast-mittendrin nach dem Umbau,  
© Sebastian Schubert



Ein Detail von VinziRast-mittendrin: Müll wird zur Wandverkleidung,  
© Kurt Kuball



Öffentlicher Innenhof von VinziRast-mittendrin,  
© Kurt Kuball

# 1^ LEERGUT ALS ZUKUNFTSOPTION

Welche Instrumente und Strategien stehen für den Umgang mit Gebäudeerbeständen in schrumpfenden Regionen und Städten eigentlich zur Verfügung? Daniel Fuhrhop zeigt sich in seinem Vortrag, in dem er seine kontrovers diskutierte Streitschrift ‚Verbietet das Bauen!‘ vorstellte, optimistisch. Er erläutert dort 50 Werkzeuge zur weiteren Verwendung bestehender Bausubstanz. So lapidar es klingt, so Fuhrhop, die intensive Beratung von Eigentümern und interessierten Nutzern spielt eine wesentliche Rolle. Als ein erfolgreiches Modell dabei hat sich aus Fuhrhops Sicht die Vermittlung leerstehender Einfamilienhäuser an junge Familien nach dem Motto ‚Jung kauft alt‘ erwiesen. Mit solchen und anderen Maßnahmen kann die Aufmerksamkeit und das Interesse der Bevölkerung für ‚alte Häuser‘ nicht nur akzeptabel, sondern erstrebenswert werden.

Welche Akteure und Konstellationen braucht es für die Belegung und Umnutzung solcher Orte und welche Unterstützung brauchen sie dabei? Rolf Novy-Huy erklärt, wie mit einer sorgsamem Beratung der Akteure und einer intensiven und kreativen Finanzierungsplanung neue Märkte für die Immobilienwirtschaft erschlossen werden. Die Stiftung trias, der er vorsteht, betreut viele Projekte im sozialen oder pädagogischen Bereich, in denen Begeisterung und Einsatzbereitschaft für neue Wohn- und Gemeinschaftskonzepte ein zentrales Erfolgskriterium ist. Die Stiftung trias agiert dabei als Mittler zwischen engagierten zivilgesellschaftlichen Initiativen, dem Immobilien- bzw. dem Grundstücksmarkt und, wenn nötig, auch der Politik.

Was ist der gesellschaftliche Mehrwert dieser Form der Projektentwicklung? Guido Spars stellt Akteure vor, die in bürgerschaftlichen Initiativen das Potenzial entwickeln, nicht nur als ‚kurzfristige Raumpioniere‘ vernachlässigte ländliche Regionen zu aktivieren. Vielmehr setzen sie als ‚Raumunternehmer‘ und experimentierfreudige Siedler nachhaltige Impulse für die ländliche Entwicklung. Sie gehen ‚bottom up‘ sowie mit guten Ortskenntnissen vor und mit hohem persönlichen wie körperlichen Einsatz ans Werk. Dabei nutzen sie auch die von Investoren hinterlassenen Nischen. Das hohe Maß an Verantwortung, das sie übernehmen, kommt dem Gemeinwohl und der Region unmittelbar zugute und ergänzt die Daseinsvorsorge des Staates sinnvoll. Raumunternehmer können aber auch die lokale Wertschöpfung steigern, wie die von Spars vorgestellten Beispiele zeigen.

Mit dem Tapetenwerk in Leipzig und dem Gundeldinger Feld in Basel werden im Kapitel ‚LeerGut als Standardfrage‘ zwei städtische Umnutzungsprojekte genauer vorgestellt, die den hier erläuterten Prinzipien aus zivilgesellschaftlichem Engagement und Mut, alternativer Finanzierungsmodelle, schrittweiser Entwicklung und zieloffener Prozesse erfolgreich gefolgt sind.





# VERBIETET DAS BAUEN!

Daniel Fuhrhop, Autor

Dass wir neu bauen müssten, erscheint vielen als selbstverständlich – mehr noch, es wird zum Dogma. Gerade in schrumpfenden Regionen konkurriert aber Neubau hart mit Altbau, und gerade dort ginge es besonders gut auch ohne neu zu bauen. Die Möglichkeiten dafür untersucht das Buch ‚Verbietet das Bauen!‘ mit ‚Fünfzig Werkzeugen, die Neubau überflüssig machen‘.

Was gegen Neubau spricht: Bevor es um die Werkzeuge anderer Möglichkeiten geht, vorab Argumente gegen Neubau, um zu begründen, warum wir nach anderen Wegen suchen sollten: So ist neu zu bauen unökologisch, denn es trägt zur Versiegelung von 70 Hektar am Tag bei und zerstört wertvolle Äcker und Grünflächen. Bauen ist teuer und darum nicht sozial, wie oft behauptet wird – die günstigsten Wohnungen finden wir immer in Altbauten. Auslöser für Neubau ist weniger der Bedarf als vielmehr der Anlagedruck internationaler Investoren, gepaart mit Prestigedenken und Neubau-Mythen. Doch es gibt Alternativen zum Neubau.

Die im Buch genannten 50 Werkzeuge, die Neubau überflüssig machen, lassen sich hier nicht vollständig wiedergeben. Sie reichen von pauschalem Umdenken mit einer größeren Wertschätzung des Gebauten bis zu pragmatischen Beispielen, die bereits erprobt sind, und die wir nur viel öfter umsetzen sollten. Die Bereiche, aus denen die 50 Werkzeuge stammen, umfassen die Verhinderung von Abriss und die Beseitigung von Leerstand, Umbauen, Umnutzen, Umdeuten, die Förderung von Umzügen lokal und regional sowie andere Formen des Zusammenwohnens.

Nachfolgend beispielhaft 6 der Werkzeuge, die Neubau überflüssig machen – es sind zugleich Werkzeuge, unsere Häuser anders und besser zu nutzen.

## Umbauen dank Beratung

In der ‚InnovationCity‘ Bottrop liegt die Sanierungsquote dreimal höher als üblich; es sanieren jährlich drei Prozent der Eigentümer ihr Haus anstatt knapp ein Prozent wie im Bundesdurchschnitt – und das in einem Stadtteil mit 60.000 Einwohnern. Erreicht wurde das nicht durch große Fördersummen, sondern durch intensive Beratung vieler Eigentümer darüber, was es bereits an Fördergeld gibt.

## Leerstand erfassen

Um Leerstand zu vermeiden, sollten wir mindestens wissen, was leersteht – doch nur ein Achtel der deutschen Kommunen kennt ihren Leerstand, ein Viertel kennt zumindest einen Teil davon (etwa die Ladenlokale), zwei Drittel aber wissen nicht, wo etwas leersteht.

## Leerstand beseitigen

Es lohnt ein Blick in die Niederlande zum Leerstandsmanagement in Amsterdam: Dort setzte die Stadt angesichts großen Büroleerstands einen Bürolotsen ein, den ‚kantooreenloods‘. Mit seinem Team erfasst er Leerstand in einem Büroviertel, stellt ihn online, und berät aktiv Eigentümer dazu, wie sie ihr Gebäude anders oder neu nutzen können. Über Jahre hinweg wurden jeweils über 100.000 Quadratmeter Bürofläche umgenutzt, etwa zu Studentenappartements. Die rechtlichen Möglichkeiten reichen allerdings über die hierzulande üblichen hinaus.

## Jung kauft Alt

Im ostwestfälischen Hiddenhausen gibt die Kommune Käufern einen Zuschuss, wenn sie ein lange leerstehendes Haus erwerben und selbst dort einziehen. Zuerst gibt es einen Zuschuss für ein Gutachten zum Bauzustand, danach sechs Jahre lang Geld, und zwar bei Kinderreichen am meisten. Inzwischen musste die einst schrumpfende Kommune zwei Kitas neu eröffnen. Und schon 50 weitere Gemeinden haben das Modell nachgemacht.

## Anti-Stadtmarketing

Aus Tradition heraus werben attraktive Schwarmstädte wie München und Freiburg nach wie vor dafür, dass noch mehr Menschen dorthin kommen. Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing locken in bereits überfüllte Städte. Das sollten wir beenden, mit dem Geld für andere Orte werben oder sogar, ironisch überspitzt, vor dem Zuzug in die zu beliebten Städte warnen.

## Probewohnen in Görlitz

Gegen Vorurteile hilft ‚Probewohnen‘: In Görlitz fördert die Wohnungsgesellschaft durch eine Woche Testwohnen, dass Menschen die Stadt und ihre Gründerzeitbauten kennenlernen, von denen viele leerstehen; mancher kommt dadurch auf den Geschmack und zieht dauerhaft um. Auf diese Weise könnten wir für Wohnen in allen schrumpfenden Gegenden werben, in Bottrop und Bremerhaven, im Harz und im Schwarzwald.

Mithilfe dieser und mithilfe aller insgesamt 50 Werkzeuge des Buches, die Neubau überflüssig machen, können wir alle Bedürfnisse erfüllen – und müssten weder über Neubau noch über ein Bauverbot diskutieren.



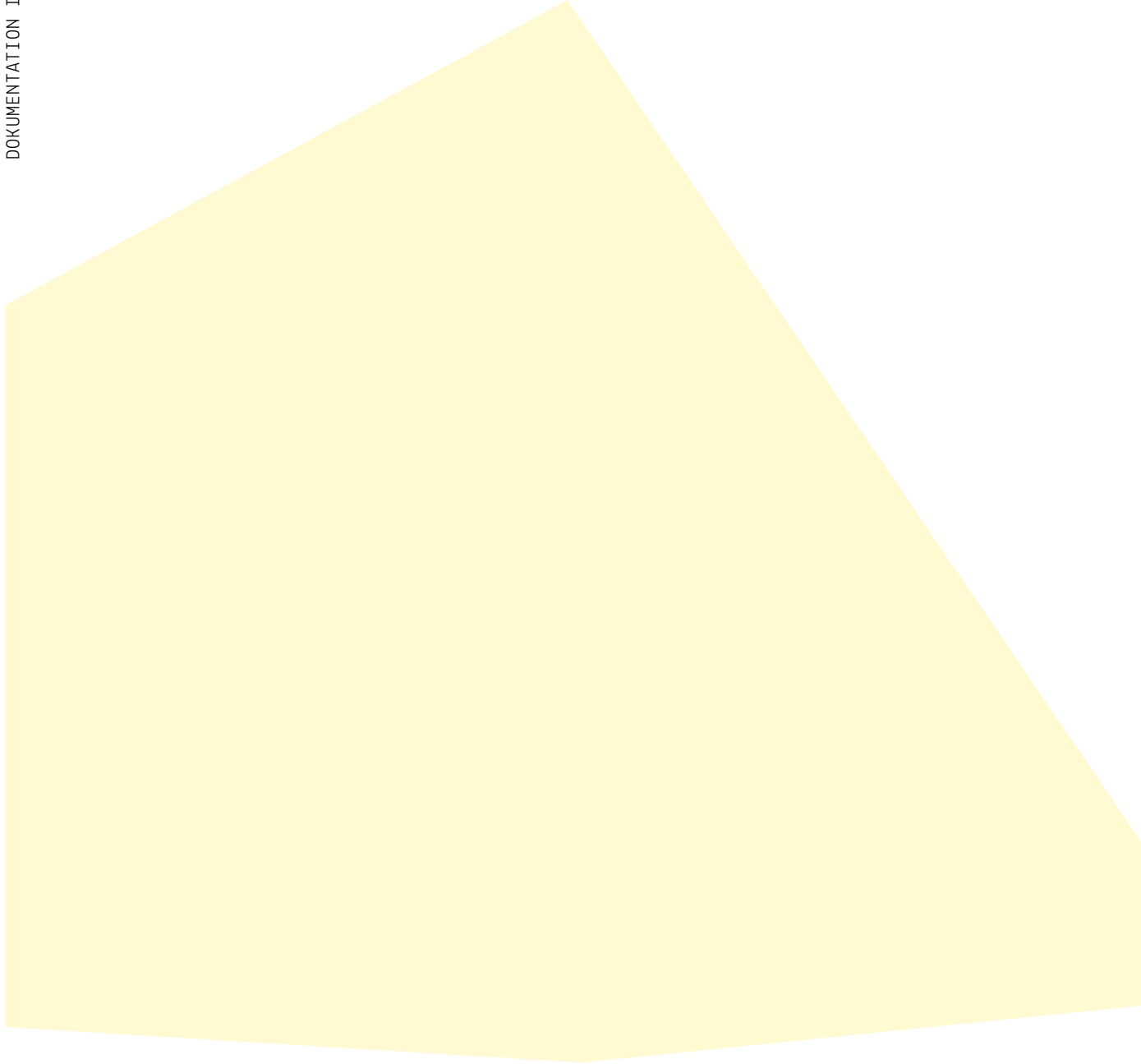
## Daniel Fuhrhop

gelangte als Architekturverleger zu der Einsicht, dass wir nicht mehr bauen sollten. Er wurde 1967 in Paris geboren und wuchs in Wuppertal auf. Ab 1989 studierte er in Berlin Architektur und machte ein Diplom in Betriebswirtschaft. Im selben Jahr 1998 gründete Daniel Fuhrhop den Stadtwechsel Verlag und präsentierte viele schillernde Neubauten. Doch mit der Zeit wurde er immer kritischer gegenüber Neubau. 2013 verkaufte er den Verlag und schrieb das Buch ‚Verbietet das Bauen!‘, das im Herbst 2015 im oekom verlag erschien. Er betreibt einen gleichnamigen Blog. Daniel Fuhrhop lebt in Oldenburg.

[www.daniel-fuhrhop.de](http://www.daniel-fuhrhop.de)



Die Pflanzen sprießen durch das Pflaster vor dem nicht eröffneten BER Flughafen und belegen, dass Neubau nicht so planbar ist, wie man oft meint.



# GRUPPEN DES BÜRGERSCHAFTLICHEN ENGAGEMENTS ALS ‚INVESTOREN‘ UND STADTENTWICKLER

Rolf Novy-Huy, Geschäftsführer Stiftung trias – gemeinnützige Stiftung  
für Boden, Ökologie und Wohnen

Die Stiftung trias ist seit 2002 im Bereich des bürgerschaftlichen Engagements unterstützend tätig. Mit ihren Themen ‚Boden‘ (keine Spekulation, keine weitere Bodenversiegelung), gemeinschaftliches, selbstorganisiertes Wohnen und Ökologie (Energiefragen, Baubiologie, Bodenfragen...) hat sie inzwischen 30 Projekte zusammen mit Initiativen umgesetzt. Sowohl über ihre Vermögensverwaltung, wie auch über die Bildungsarbeit (Broschüren-Reihe zu Rechtsformen, Veranstaltungen) ergibt sich ein lebendiger, quasi tagesaktueller, Austausch mit einer Vielzahl von Projekten.

Das Interesse von Bürgern, wichtige Vorhaben selbst umzusetzen, erscheint uns ungebrochen. Unter mannigfaltigen Bezeichnungen: Raum-Unternehmer, Neuland-Gewinne haben sich in den letzten Jahren auch die Robert Bosch Stiftung, das Goethe-Institut, Universitäten und andere um diesen Bereich bemüht. Für uns war und ist in der Beobachtung und in der praktischen, täglichen Arbeit deutlich, dass Engagement, Zeit und selbst eigene Geldmittel nicht immer ausreichend sind, um ein Vorhaben erfolgreich umzusetzen.

Es ist oftmals nicht nur eine Frage des Wissen, sondern auch von Erfahrung, ob ein Projekt gelingt.

Wie schwer es Gruppen haben, sei an einigen Aussagen gezeigt:  
Wie sieht eine Bank, der Bürgermeister, die Verwaltung und die Parteien-Vertreter eine solche Initiative?

- Der Rechtsträger wurde gerade gegründet.
- Die Rechtskonstruktion ist ungewohnt.
- Die Initiative hat keine Erfahrung, keine Bilanzen, kein ‚sonstiges Vermögen‘.
- Die Ansprüche sind hoch, aber die Mieten sollen niedrig sein.
- Es werden viele KfW-Darlehen gewünscht, an denen die Bank nichts verdient.
- Das Baukostenrisiko, gerade beim Altbau, erscheint hoch.
- Das soziale Risiko ist schwer einzuschätzen:  
Hält die Gruppe zusammen?
- Demokratische Legitimation wird den Gruppen von Politik und Verwaltung abgesprochen.

Und trotzdem: Viele, sehr viele Gruppen haben bewiesen, dass sie unternehmerisch tätig sein können und bemerkenswerte Projekte auf die Beine stellen. Einige Beispiele seien genannt.

## Die Alte Schule Karlshorst, Berlin

- Sozialer Wohnungsbau insbesondere für Ältere, Behinderte und Menschen aus dem Quartier
- Rollstuhlfahrer
- Kinder-Wohngruppe
- Denkmalschutz
- Energetische Sanierung

## Zentralwerk Kultur- und Wohngenossenschaft Dresden eG

- Wohnen, viele junge Familien
- Atelier (Kunst- und Kreativgewerbe)
- Kultur
- Quartiersengagement

## Altes Pastorat e.V., Hattstedt

Fünf Frauen und ein Mann teilen sich das denkmalgeschützte ehemalige Pastorat. Wohnraum zu vertretbaren Mieten, gegenseitige Hilfe, Engagement im Ort.

Dass eine Gruppe skeptisch betrachtet wird, habe ich ausgeführt. Aber was macht sie stark? Zitat Wilhelm Ernst Raiffeisen: ‚Was dem Einzelnen



nicht möglich ist, das Vermögen viele.'

- Die sogenannte ‚Schwarmintelligenz‘ vermag manchmal mehr als ein ‚begnadeter Unternehmer‘.
- Mobilisierung von Eigenkapital und privaten Darlehen durch viele Einzelne schafft auch die notwendige finanzielle Grundlage.
- Die Übernahme von Einzelbürgschaften stellt Banksicherheiten und festigt die Verbindlichkeit in der Gruppe.
- Ein ‚Umfeld‘ engagiert sich, bei der Finanzierung und bei Krisen.
- Die gesamte Gruppe sucht Mitstreiter\*innen, nicht nur der einzelne Investor.

Wie bereits ausgeführt, mangelt es nicht an Engagement. Auch das notwendige Wissen kann man sich mit Fleiß zusammensuchen. Was ist noch notwendig um ein Gruppenvorhaben zum Erfolg zu führen?

- Ein/e Moderator\*in mit Wissen und Erfahrung begleitet den Gruppenbildungsprozess. Schon hier herrscht oft die Auffassung, man brauche das nicht. Die Erfahrung zeigt aber, dass Prozesse zielgerichteter und auch zügiger ablaufen, wenn sie gut begleitet werden.
- Betriebswirt\*in mit Kenntnissen der Projektfinanzierung. Ein wohlmeinender Kaufmann oder Betriebswirt, der die vorhandenen Instrumente nicht kennt, wird sich schwer tun!
- Immobilien-Knowhow.
- Einen Architekten, der gruppenfähig ist. Bei Gruppenvorhaben geht es nicht um die Design-Verwirklichung eines Künstler-Architekten, sondern um ein ‚Gemeinschaftswerk‘. Was ja nicht heißt, dass es keine gute Architektur wird.
- Projektentwicklungskosten: Für die begleitenden Fachleute, erste Architektenaufträge etc. Wobei ein solches Budget durchaus so gestaltet sein könnte, dass sowohl die Gruppe, wie auch der Fördermittelgeber jeweils die Hälfte der notwendigen Kosten aufbringt.
- Kosten für die Erstuntersuchung eines Bauwerks.
- Eigenkapital: Bei einkommensschwachen Gruppen oder Bereichen, in denen nur geringe Erlöse erwirtschaftet werden können (Kunst, Kultur, Jugendarbeit..) wird es oft nicht ohne externe Unterstützung gehen. Hier können die Kommune, Stiftungen (auch der örtlichen Banken), das Land oder der Bund helfen.
- Hochrangige Ansprechpartner im Wohnungsunternehmen, in der Kommune und im Land sind notwendig. Ein Vorhaben des bürgerschaftlichen Engagements ist immer atypisch und überfordert insofern natürlicher Weise oft die Sachbearbeiter-Ebene. Deshalb muss es ‚Chef-Sache‘ sein – zumindest dann wenn es (und das wird immer wieder einmal der Fall sein) zu schwierigen Situationen kommt.



Vogelperspektive auf das Zentralwerk Kultur- und Wohngenossenschaft in Dresden

## Fazit

Benötigt werden der Mut und die gedankliche Freiheit sich vom klassischen Investorenbild zu befreien. Ein Investor ist nicht immer der ‚gediegene Unternehmer‘ oder ein ‚honoriges Unternehmen‘, sondern kann auch aus einer Gruppe bestehen. Die Kunst wird – für beide Seiten – darin bestehen zu prüfen und zu beweisen, dass die Gruppe über die notwendigen Qualitäten verfügt bzw. in der Lage ist, sich diese zu besorgen.

Zu einer Neuinvestition gehört immer auch das Risiko. Hier kann der Profi aber genauso scheitern wie die Gruppe. Man sollte ihr das also auch zugestehen.

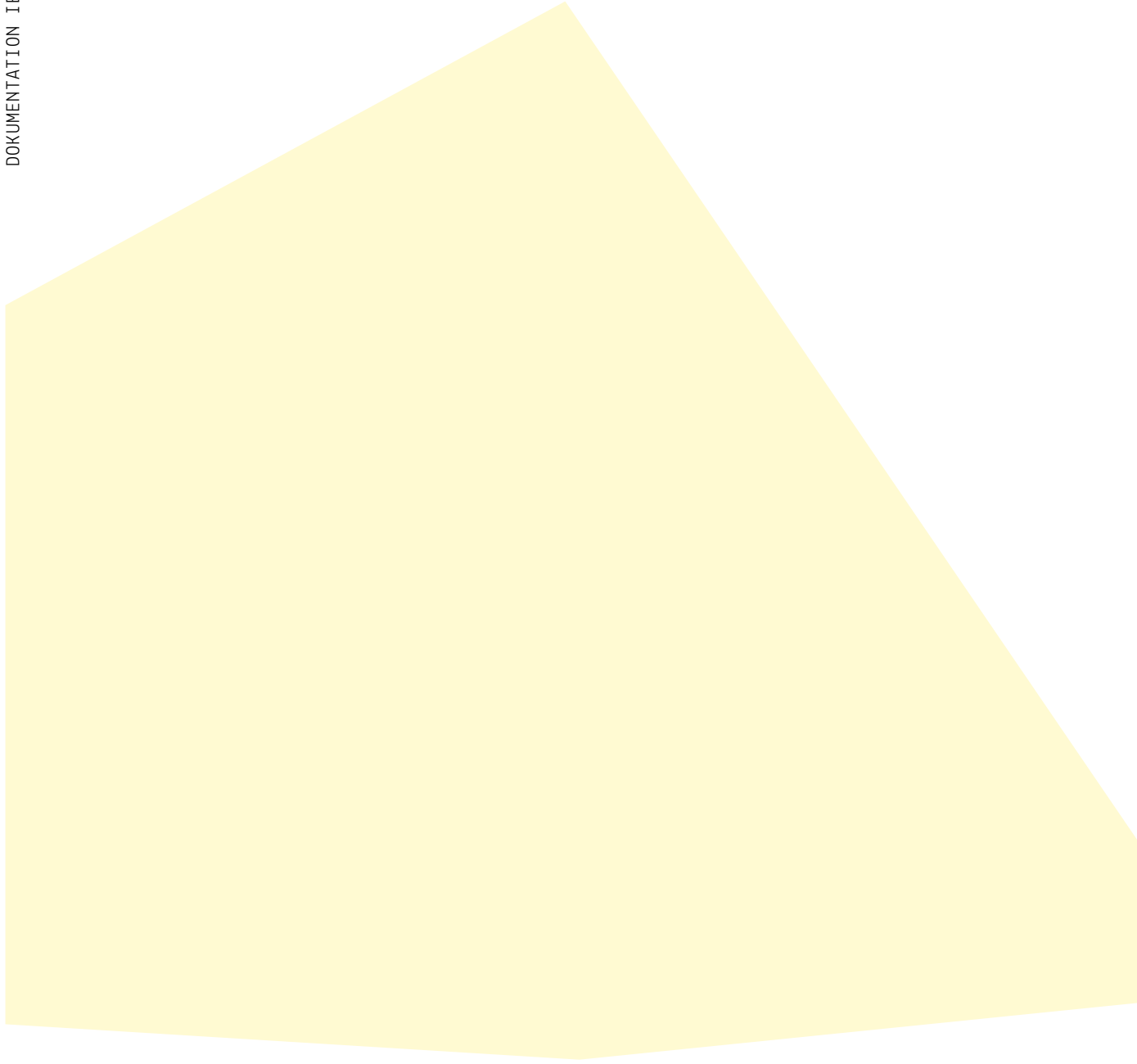
Ich kann nur dazu aufrufen hier mutiger zu sein. Geben Sie Ihren Bürgern eine Chance und heben Sie dieses Potenzial. Nach Fertigstellung des Projektes wird ein solches sicherlich lebendiger sein, als jeder perfekte Bau eines klassischen Investors. Es kann Ihnen allerdings passieren, dass die Pioniere, nach der Fertigstellung und den Erfahrungen des unternehmerischen Handelns sich nicht aufhalten lassen und ein weiteres Projekt ergreifen.



## Rolf Novy-Huy

Rolf Novy-Huy wurde 1957 geboren. 1973 bis 1982 Ausbildung und Tätigkeit bei der Commerzbank AG im Außenhandel/Auslandsfinanzierung. Aufenthalt in New York. 1983 bis 1994 Bayerische Hypotheken- und Wechselbank AG. Firmenkundenbetreuung und Baufinanzierung. 1995 bis 2006 GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum (ältestes ethisch-ökologisches Bankhaus in Deutschland). Finanzierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, und unterschiedlichen alternativen Projekten. Seit Oktober 2006 Geschäftsführer der Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen in Hattingen (Ruhr) tätig. 10 Jahre Stadtverordneter in Hessen. In dieser Zeit auch aktiv im Natur- und Umweltschutz. Seit 1995 Vortragstätigkeit im Bereich Gemeinschaftliches Wohnen und Veröffentlichung diverser Texte zu diesem Thema insbesondere zu Rechtsformen und Finanzierung.

<http://www.stiftung-trias.de>



# RAUMUNTERNEHMER: NICHT NUR IN DER GROSSSTADT

Prof. Dr. Guido Spars, Fachgebiet: Ökonomie des Planens und Bauens,  
Bergische-Universität Wuppertal

Was genau sind Raumunternehmen? Die Praktiken vieler Raumunternehmen sind mit denen der Zwi-schennutzer vergleichbar, sie sind jedoch auf eine langfristige Nutzungsperspektive ausgerichtet. Aus eigenem Antrieb eignen sie sich Räume für die Umset-zung ihrer Visionen an und bauen ihre Projekt- und Nutzungsideen schrittweise aus. Die Raumunterneh-men ermöglichen eine langfristige Projektperspektive durch entsprechende Entwicklungs- sowie Finanze-rungsstrategien, sei es durch den Erwerb von Boden, stabile Miet- und Pachtverträge, Genossenschafts- oder Erbpachtmodelle.

Damit wandelt sich im Projektverlauf ihr Status: Sie werden vom Nutzer zum Eigentümer, Verwalter, Betreiber. Raumunternehmen richten ihr Handeln an wirtschaftlichen Grundsätzen aus. Dabei ist Gewinnma-ximierung und individuelle Gewinnausschüttung nicht das prioritäre Ziel, ebenso wichtig sind die Entwick-lung und Nachhaltigkeit des Projektes und die Reali-sierung ihrer Vision und Vorstellung von lebenswerter Stadt und Gemeinschaft.

Raumunternehmen bedienen sich multipler, nicht nur monetärer Ressourcen. Sie beleben, nutzen und kom-binieren brachliegende Ressourcen und diverse Wert-schöpfungsdimensionen. Abseits formeller Planungs- und Beteiligungsmodelle tritt dieser neue Typus von Raumaktivisten auf den Plan – unkonventionelle, selbstinitiierte und selbstorganisierte Do-it-yourself-Projektentwickler. Ihre nutzerbasierten Projekte spielen zunehmend eine Rolle für die zeitgemäße Stadtent-wicklung, gerade dort, wo klassische Projektentwick-lungs- und Vermarktungsstrategien nicht greifen; aber zunehmend auch dort, wo jenseits von monofunktio-nal ausgerichteten Büro- und Wohnquartieren urbane Orte mit offenen Entwicklungsspielräumen, gemischten Nutzungen und unterschiedlichen Wertschöpfungs-mo-dellen entstehen sollen.

## Was tut sich im ländlichen Raum?

Dies funktioniert nicht nur in Großstädten, sondern auch in Kleinstädten und im ländlichen Raum, da die Raumunternehmen für ihre Vision z.T. höhere Risiken eingehen, unabhängiger vom Umfeld agieren und auch ‚exotische‘ oder ‚Nischen-Nutzungen‘ ausprobieren können (z.B. Gut Tempelhof, Landmühle in Stephanskirchen).

In vielen ländlichen Räumen hat der Staat zunehmend Schwierigkeiten, die Daseinsvorsorge zu organisieren. Es finden derzeit in der Planerszene Debatten um die Neuinterpretation des Grundsatzes der ‚Gleichwertigkeit‘ der Lebensverhältnisse statt, weil sich manche ländlichen Räume immer stärker entleeren. Die Frage des Gemeinwohls und der Gemeinschaft rückt stärker in den Mittelpunkt. Doch genau diese Gemeinschaften haben sich auf dem Land ausgedünnt, ganz im Gegensatz zu den Städten. Häufig ist die Wertschöpfung auf dem Land entkoppelt von der lokalen Bevölkerung (z.B. Landwirtschaft). Manche Raumunternehmen wollen genau diese Gemeinschaften, die sozialen und ökonomischen Netze wieder aufbauen und das gerade auch auf dem Land. Hierbei geht es weniger um spirituell aufgeladene Gemeinschaften, sondern stärker um die Idee, wieder sozial und wirtschaftlich funktionierende Gemeinschaften aufzubauen. Die Raumunternehmen bieten hierbei gute Ansatzpunkt zur Stabilisierung der ländlichen Räume (Selbstverantwortungsräume).

Beispiele von Raumunternehmen im ländlichen Raum  
(aus: Buttenberg, Overmeyer, Spars 2014)

### Landmühle in Stephanskirchen

Das Ehepaar Maria und Rudolf Finsterwalder entwickelt seit 2002 gemeinsam die Umnutzung einer historischen Wassermühle mit Nebengebäuden und Land. Hier realisieren sie nach und nach einen besonderen Nutzungsmix und schaffen so einen öffentlichen Ort. Sie praktizieren ein Modell der Gemeindeentwicklung abseits der häufig üblichen Einfamilienhausteppiche und monofunktionalen Gewerbegebieten.

Inzwischen – nach mehr als zehn Jahren vor Ort – sind die Finsterwalders in vielseitige lokale Netzwerke eingebunden und über die Mieteinnahmen aus der Kletterhalle, den Gewerbe- und Wohnflächen sowie der Stromproduktion finanziell stabilisiert. Ihre stets rentablen Projekte haben die Bank überzeugt und so können nun in enger Zusammenarbeit mit der lokalen Sparkasse weitere Projekte mithilfe von Fremdkapital finanziert werden. Sie haben sich von ihrem Traum eines ‚Klein-Berlin‘ verabschiedet, achten jedoch darauf, eine Nutzungsmischung zu entwickeln, die Besucher und Nutzer aus der Region anzieht, Öffentlichkeit generiert und ein gewisses urbanes Flair schafft. Die Mühle soll kein introvertiertes und homogenes Gewerbegebiet sein, sondern in ihrer Vielfältigkeit zum Ausflugsort werden.

Des Weiteren organisieren die Finsterwalders ein lokales Netzwerk nachhaltiger Fleischproduktion und Direktvermarktung mit Landwirten und Bewohnern der Region. Gemeinsam planen und initiieren sie seit 2012 eine Konsum- und Produktionsgenossenschaft, die ihren räumlichen Mittelpunkt 2013 mit einer Biometzgerei inklusive Schlachtung (mit Verkauf und Imbiss) auf dem Gelände der Finsterwalder Mühle erhält. Die Idee eines öffentlichkeitswirksamen Magneten in Verknüpfung mit dem Thema der symbiotischen Landwirtschaft fusioniert in der neuen Nutzungsvision.

## Zukunftswerkstatt Tempelhof

Im schwäbischen Tempelhof hat 2010 eine Gruppe von 44 Personen ein Dorf gegründet. Auf einem 30 Hektar großen Gelände, ehemals Eigentum der Diakonie, entsteht das neue Dorf als Gemeinschaftsprojekt. Hier werden innovative gemeinschaftliche, ökonomische, ökologische und soziale Modelle des Zusammenlebens erprobt. Inzwischen leben in Tempelhof bereits über 100 Bewohner, zahlreiche Interessenten suchen den Anschluss an die Gemeinschaft. Tempelhof kann, begünstigt durch privates Eigenkapital der Mitglieder und eigene Unternehmen wie den Seminarbetrieb und die Landwirtschaft, wirtschaftlich tragfähig funktionieren.

Die Gemeinde Kreßberg liegt in einem strukturschwachen, landwirtschaftlich geprägten und durch Bevölkerungsrückgang gekennzeichneten Gebiet. Hier stand die Gemeinschaft beim Erwerb des leerstehenden Areals nicht in Konkurrenz mit anderen finanzstarken Investoren und konnte den Kaufpreis erfolgreich herunterhandeln. Die doppelte Gründung von Stiftung und Genossenschaft ist selten. Mit den eingeworbenen Mitteln – Genossenschaftsanteile sowie Schenkungen der 44 Projektinitiatoren – konnten sowohl der Grundstückskauf als auch die Sanierung ohne Kredite finanziert werden. Mit wachsendem Projektumfang und Neubauvorhaben müssen jedoch ergänzende Finanzierungsmodelle gefunden werden. Tempelhof versteht sich als Alternativmodell zum üblichen Wirtschaftsmodell und versucht, alternative Wirtschaftskreisläufe umzusetzen. Wichtige Triebfedern dabei sind:

- Ehrenamtliches Engagement: jedes Mitglied bringt 20 Stunden im Monat ehrenamtliche Arbeit für die Dorfgemeinde ein.
- Finanzierung ohne Banken: die Tempelhofer versuchen soweit wie möglich Finanzierungsmodelle ohne übliche Bankkredite umzusetzen.  
Solidarische Landwirtschaft (mit Küche): jeder Tempelhofer zahlt, unabhängig vom Ernteertrag, einen monatlichen Verpflegungsbeitrag an den Versorgungskreis (Landwirtschaft und Küche)
- Gäste- und Seminarbetrieb: der Betrieb, welcher als eine der ersten Nutzungen bereits im Sommer 2011 eröffnet wurde, ist eine wichtige Einnahmequelle für das Dorf, die unter anderem auch das folgende Modell mitfinanziert.
- Bedarfseinkommen: nach diesem Ansatz erhält jeder, der (über die ehrenamtlichen Aufgaben hinaus) für die Gemeinschaft arbeitet, ein Einkommen, das sich nach seinem Bedarf und nicht nach seinen Leistungen bemisst.



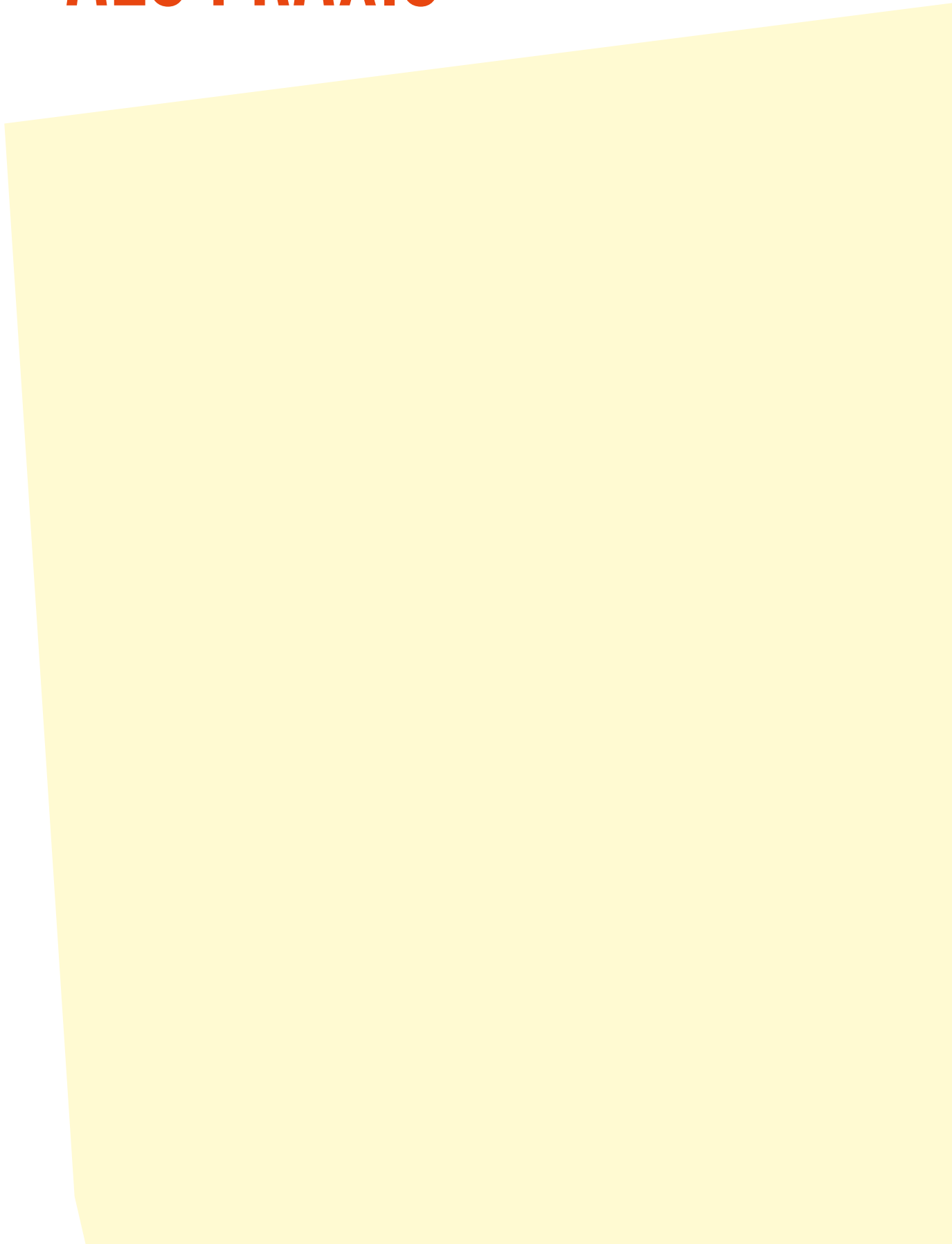
## Guido Spars

wurde 1966 geboren. Studium der Volkswirtschaftslehre in Köln, 1993 – 1995 Rittmannsperger + Partner, Stadtanierungsprojekt Leipzig, 1995 – 2006 Wissenschaftlicher Mitarbeiter des Institutes für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, 2000 Promotion zum Doktor der Ingenieurwissenschaften an der TU Berlin. 2006 Habilitation TU Berlin. Seit 2006 Universitätsprofessor für das Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens an der BU Wuppertal, Pro-Dekan für Forschung an der Fakultät 5 (Architektur und Bauingenieurwesen). Mitglied der wissenschaftlichen Beiräte des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu), des Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) und des Zentralen Immobilienausschusses. Mitglied des Kuratoriums des Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (vhw) und des Fachbeirates für das UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal.

[www.oekonomie-arch.uni-wuppertal.de](http://www.oekonomie-arch.uni-wuppertal.de)



# 2 LEERGUT ALS PRAXIS



Was sind die Strategien, die leerstehende Gebäude in ländlichen Regionen nachhaltig aktivieren und sich entleerende Orte durch neue Nutzung wieder stabilisieren? Roland Gruber präsentiert mit der ‚vor ort ideenwerkstatt‘ einen ganzheitlichen methodischen Ansatz zur Revitalisierung von Dörfern, der nicht nur offensiv auf die Initiative von Bürgermeistern und anderen Politikern setzt, sondern auch und insbesondere auf den direkten Kontakt zur Bevölkerung. Mit einer lustvollen Bürgerbeteiligung entstehen Initialprojekte, die überzeugend genug sind, um die ganze Dorfgemeinschaft einzubinden. Wesentlich ist dabei die Sichtbarkeit der Projekte und der damit verbundene Leuchtturmeffekt, der weitere Initiativen und Investitionen nach sich zieht.

Sichtbarkeit und öffentliches Wissen um Leerstände sind häufig der Startpunkt für ihre Wiederbelebung. Die Methoden dafür sind vielfältig: Leerstands Internetplattformen, Spaziergänge und Besichtigungen, Kampagnen und improvisierte Zwischennutzungen etc. Mārcis Rubenis stellt die lettische Initiative Free Riga vor, die mit gelben ‚Occupy me!‘-Aufklebern den immensen Gebäudeleerstand in der Stadt markierte und sichtbar machte. Durch dieses Deklarieren wurde den Bewohnern von Riga die Menge und Vielfalt an möglichen Kultur- und Aktionsräumen aufgezeigt. Ergebnis der Aktion ist eine Nachfrage und Nutzungsperspektive, häufig aus soziokulturellem Kontext, für diese Standorte.

Oft helfen Impulse von Außen, um den Mut zu fassen, Durststrecken zu überwinden, aber auch um zu lernen, die stattfindende Veränderung aktiv zu gestalten. Ton Matton berichtet über seine ‚Erstürmung‘ des schrumpfenden, hessischen Dorfes Gottsbüren mit einer Gruppe von Kunststudenten der Universität Linz. Die temporäre Kunstaktion, die mit dem Einverständnis des Bürgermeisters stattfand, setzte lustvolle gemeinsame Zeichen für eine zukünftige Dorfentwicklung und führte zur öffentlichen Debatte über die lokalen Herausforderungen. Den Hinweis, dass solche Aktionen einen breiten gesellschaftlichen Akzeptanzrahmen brauchen, um zu einer nachhaltigen Entwicklung zu führen, hatte Christian Holtzhauer bereits am Vorabend in die Debatte eingeworfen.

Wie aber wird aus temporären Aktionen dauerhafter Erfolg? Wie muss die Wirtschaftlichkeit solcher Projekte bewertet werden? Wie vermittelt man negativ wahrgenommene Orte? Wer sind die ‚neuen‘ Stadt- und Dorfmacher? Daniel Schnier stellt mit der ‚ZwischenZeitZentrale Bremen‘ aber auch dem deutschlandweit aktiven ‚Leerstandsmelder‘ neue Kommunikationsmethoden der Standort- und Projektentwicklung vor. Mit seinem ‚Autonomen Architektur Atelier‘ agiert er als ein neuer Player in der Projektentwicklung und der ‚Vermarktung‘ von Leerständen. Ein wichtiger Aspekt seiner Arbeit in nachfrageschwachen Regionen ist die Mittlerfunktion zwischen Stadtentwicklung, Eigentümer, Projektinitiative und nutzbaren Standorten. Schniers Resümee: ein abstraktes Immobilienangebot hat in strukturschwachen Räumen häufig wenig Erfolgsaussichten.

So spontan, temporär und ungewöhnlich das Vorgehen und die Methoden im Einzelnen auch wirken mögen, sie erhöhen in jedem Fall die Aufmerksamkeit der Bewohner von Dörfern und Städten für aktuelle Entwicklungsaufgaben. Aber auch über die lokale Gemeinschaft hinaus entsteht damit Sichtbarkeit und Interesse für teilweise schon vergessene Standorte, das durchaus auch zur Finanzierung solcher Aktionen genutzt werden kann.



# MIT MÜTZE, BIER UND SUPPE STRATEGIEN GEGEN LEERSTAND IN ZENTREN

Roland Gruber, nonconform ideenwerkstatt (AT)

Was tun gegen Leerstand? Einige Gemeinden und Städte in Österreich und Deutschland gehen mit positivem, innovativem Beispiel voran: Entscheidungsträger sind hier nicht nur Politik und Immobilienwirtschaft, sondern die Bürgerinnen und Bürger, die in einer neuen, erfrischenden Art in die Lösungsentwicklung einbezogen werden.

Im Zuge der demografischen Entwicklung in ländlichen Regionen und der zunehmenden und bisweilen kaum noch kontrollierbaren Stadt- und Landflucht hat die Bedeutung von aussterbenden Dorf- und Gemeindezentren in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Der Leerstand, von dem immer mehr Gemeinden in Österreich und Deutschland betroffen sind, kann sich sehr unterschiedlich manifestieren und betrifft in manchen Fällen ungenutzte Ställe, Bauernhöfe und Speicherbauten, in anderen Fällen verlassene Fabriken, aufgelassene Industrieareale und unattraktiv gewordene Gewerbegebiete. Immer häufiger jedoch bezieht sich das Aussterben auf ganze Ortszentren und zusammenhängende bauliche Strukturen, wie sich am Beispiel von leerstehenden Geschäftslokalen, öffentlichen Bauten und ausgestorbenen Einfamilienhaussiedlungen zeigt.

„Durch die rapide Überalterung und die jahrzehntelange monofunktionale Siedlungserweiterung an den Ortsrändern, kommt es schnell zum Donut-Effekt“, wie Hildegard Schröteler von Brandt, Professorin an der Universität Siegen, erklärt. „Das bedeutet, dass sich zuerst die identitätsprägenden Ortszentren entleeren. Wo die Einwohner fehlen, rutschen auch die Handelsflächen mit ins Donut-Loch. In Deutschland, wo ganze Regionen langsam ausbluten, hilft auch ein auf Konkurrenz setzendes Stadtmarketing nicht mehr viel – die Erfolge liegen hier in der Vernetzung.“

Die Beschäftigung mit diesen Veränderungsprozessen und mit der Transformation des baulichen Bestands stellt die Planung vor vollkommen neue Herausforderungen. „Die Raumplanung, eine Disziplin, die sich unter den Bedingungen fordristischen Wachstums entwickelt hat, steht angesichts des tiefgreifenden strukturellen ökonomischen und gesellschaftlichen Wandels vor großen Herausforderungen“, stellte Rudolf Scheuven, Professor für Örtliche Raumplanung und Stadtentwicklung an der Technischen Universität Wien, im Rahmen der Leerstandskonferenz in Ottensheim fest. „Dies vor allem dann, wenn die Voraussetzungen des steten Wachstums nicht mehr zutreffen.“

Die wissenschaftliche, planerische und politische Auseinandersetzung mit der Leerstandsproblematik wirft komplexe Fragen über die Produktion und den Gebrauch der gebauten Umwelt auf: Wie kann Leerstand erfasst werden? Welche Ursachen liegen diesem immer häufiger auftretenden Phänomen zugrunde? Welche Strategien können Gemeinden ergreifen, um Leerständen vorzubeugen? Vor allem aber: Welche neuen Planungsmethoden müssen entwickelt werden, um einen konstruktiven Umgang mit den Potenzialen leerstehender Räume zu fördern? Und wie können die Bürgerinnen und Bürger in den Lösungsprozess konstruktiv miteinbezogen werden?

Mit der vor ort ideenwerkstatt®, einer neuen von uns entwickelten Planungsmethode versuchen wir, all diese Fragen mithilfe jener Menschen zu beantworten, die mit der Problematik am besten und längsten vertraut sind – mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, mit den Nutzerinnen und Nutzern. Der Clou dabei: Wir verlassen unsere Schreibtische und bauen direkt vor Ort unser temporäres Büro auf. Gemeinsam mit den Betroffenen erarbeiten wir live, also in Echtzeit, eine Handvoll maßgeschneiderter Konzepte. Nach nur drei Tagen voller Ideen, Interviews und Inspirationen und der Analyse von oft Tausenden Ideen wird die konkrete Lösung in einem gemeinschaftlichen Verdichtungsakt entwickelt, um unmittelbar darauf auf Herz und Nieren geprüft zu werden.

Mütze, Bier und Suppentopf sind dabei wichtige alltägliche Bausteine, auf die wir in den World Cafés und Besprechungsrunden zurückgreifen, um die Hemmschwelle zu überwinden und der Kreativität der Bürgerinnen und Bürger auf die Sprünge zu helfen. Das gemeinsame Entwickeln von Zukunft darf durchaus Freude bereiten und auch mal Spaß machen. In der letzten Ausgabe von oö.Planet (01/14) wird uns attestiert, ‚die Bürgerbeteiligung quasi neu erfunden‘ zu haben. Auch so ein Feedback macht Freude. Im Rahmen der vor ort ideenwerkstatt® sind in den letzten Jahren einige Projekte beziehungsweise Projektinitiativen entstanden, die im Umgang mit der Leerstandsproblematik in österreichischen und deutschen Gemeinden eine neue strategische Stoßrichtung exemplarisch vorzeigen. Die im Folgenden präsentierte Auswahl umfasst Lösungsvorschläge für einzelne leerstehende Gebäude, aber auch für leerstehende, ausgestorbene Ensembles und ganze Gemeindegebiete.



Methode nonconform: lustvoll gemeinsam nachdenken



Ein echter Hingucker. Das Sommertheater in Haag,  
© Gerhard Obermayr

## Stadt Haag entdeckt den Theatersommer

Mit seinen rund 5.000 Einwohnern ist Haag eine typische Kleinstadt im niederösterreichischen Alpenvorland. Das Zentrum schien ausgestorben, der Leerstand rund um den Hauptplatz war enorm, das kommerzielle Leben konzentrierte sich in den Fachmarktzentren am Ortsrand. Im Jahr 2000 entstand die Idee, den Hauptplatz nachhaltig wiederzubeleben und ein alljährlich wiederkehrendes Theaterfestival zu etablieren. Die mobile Tribüne mit ihrem charakteristischen Design und ihren 600 Sitzplätzen, die wir zu diesem Zweck geplant haben, ist heute nicht nur ein temporäres Wahrzeichen, das mittlerweile mit zahlreichen internationalen Preisen ausgezeichnet wurde, sondern auch ein Impulsgeber und Initiator für neues Leben und neue Bauimpulse im Haager Ortszentrum. Der Leerstand ist nahezu komplett beseitigt, vor allem auch qualitativvoller Wohnraum wurde geschaffen.

## Zeillern rollt seinen roten Teppich aus

Die Bevölkerung der niederösterreichischen 1.300-Einwohner-Gemeinde hat einen wichtigen Konsens erzielt: Ein leerstehendes Gasthaus im Ortszentrum wurde angekauft, um darauf ‚attraktives Wohnen für junge Familien wie auch Raum für betreubares Wohnen für alte Menschen im Zentrum‘ zu schaffen. Die rundum liegende Freifläche wurde einem gemeinsamen Ideenfindungsprozess unterzogen und führte schließlich zu der Idee, auf dem Dorfplatz einen ‚Roten Teppich‘ auszurollen. Der buchstäblich rot betonierete Platz, der die Kirche mit dem Schloss Zeillern verbindet, dient heute vor allem als Bühne und Hintergrundkulisse für Hochzeiten. Nicht zuletzt dient er dem Niederösterreichischen Blasmusikausbildungszentrum, das im Schloss Zeillern untergebracht ist, als akustisches Trottoir. Das Projekt entpuppte sich als Breitbanderfolg, denn die Gemeinde ist auf dem besten Weg, eine echte ‚Blasmusikgemeinde‘ zu werden.

## In Illingen geht's um die Wurst

Seit zwölf Jahren wartet die saarländische Gemeinde im Westen Deutschlands auf eine Neuentwicklung der großen, zentralen Industriebrache. Für die ehemalige Wurstfabrik im Stadtzentrum, die einst 500 Arbeitsplätze umfasste, wurden bereits etliche private Nutzungskonzepte erarbeitet, allerdings konnte bisher keines dieser Szenarien den Ansprüchen der Illinger gerecht werden. Vor zwei Jahren hat die Gemeinde Bundesfördermittel zur Zentrumsentwicklung beantragt und die Entwicklung der innerstädtischen Brache nun selbst in die Hand genommen. In einem Partizipationsprozess, an dem sich ein Großteil der 15.000 Einwohner beteiligt haben, wurde beschlossen, den Gebäudebestand teilweise zu erhalten und darin Nahversorger, Büros und Wohnungen unterzubringen. Herzstück des Zukunftsszenarios ist ein Marktplatz mit einer Opern-Air-Veranstaltungsfläche für kulturelle Aktivitäten und einem angeschlossenen Pflegewohnheim mit betreutem Wohnen.



Roter Teppich für den Dorfplatz in Zeillern,  
© Kurt Hörbst

## Ein Schulhaus in Leoben macht Schule

Mitte des 20. Jahrhunderts hatte Leoben fast 40.000 Einwohner. Seit der Stahlkrise in den siebziger Jahren ging die Einwohnerzahl auf nunmehr 24.000 kontinuierlich zurück. Unter der schrumpfenden Bevölkerung litt auch das zuletzt fast leerstehende Schulhaus in Leoben-Donawitz. Ein intensiver Beteiligungsprozess mit allen Schülern, Lehrern, Eltern, der Schulgemeinschaft, den Behörden und den Planer führte zum Entschluss, im bestehenden Schulgebäude mehrere Schultypen von der Volksschule über die Neue Mittelschule (NMS) bis hin zur Polytechnischen Lehranstalt unterzubringen und das Gebäude punktgenau zu verändern. ‚Drei Schulen unter einem Dach, das ist ein außergewöhnliches Projekt‘, meint Alt-Bürgermeister Matthias Konrad. ‚Das ist eine Leobener Schulstrukturreform.‘

## Die Stadt Innsbruck erprobt die Live-Nutzungsentwicklung

Mitten im Stadtzentrum der Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck liegt die historische Rotunde. Direkt daneben befindet sich eine charmante, ebenfalls in die Jahre gekommene Talstation aus den 1950er Jahren, die die Bewohner und Touristen einst vom Stadtzentrum in die Gipfel der umliegenden Berge führte. Beide Gebäude sind seit einigen Jahren ungenutzt, die Rotunde steht unter Denkmalschutz. Wie geht man mit solchen Leerständen an neuralgischer urbaner Stelle um? In einem breit angelegten, öffentlichen Ideenfindungsprozess entstand die Idee, das gesamte Rotundenareal als Brutstätte für Kreativität und Innovation zu nutzen – mit einem Fokus auf die Jugend. Wie die Bespielung im Detail aussehen soll, wird nun direkt vor Ort in einer spannenden Live-Nutzungsentwicklung ausprobiert, diese Testphase wird einige Jahre dauern. Nur auf diese Weise kann jene kreative Bandbreite erzielt und ausgetestet werden, die von der Bevölkerung gewünscht wird. Das heißt: In den kommenden Jahren könnten Organisationen, Institutionen und Privatpersonen langfristige Nutzungsszenarien vorschlagen und direkt vor Ort ausprobieren. Die Zeit wird weisen, welche Nutzung bzw. Nutzungen sich bewähren. Erst danach wird die Rotunde – maßgeschneidert und punktgenau – baulichen Veränderungen unterzogen werden.



## In Fließ treffen sich die Leute wieder am Dorfplatz und nicht mehr nur am Friedhof

Im Dorfzentrum in Fließ, einer Tiroler Berggemeinde mit rund 3.000 Einwohnern zwischen Landeck und Fiss-Ladis, haben sich über die Jahre mehrere Leerstände gebildet. Die Gemeindeverantwortlichen haben mit Weitsicht diese Gebäude erworben und planten ein Pilotprojekt, um einen entscheidenden, nachhaltigen Impuls zu setzen. Ziel war es, das Ortszentrum attraktiver zu machen und wieder in den Mittelpunkt des Alltagslebens zu rücken. Auf dem leerstehenden Ensemble sollte ein Nutzungsdurchmischtes Dorfhaus mit den Funktionen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen entstehen. Es wurde ein besonderer Entwicklungsweg gewählt: ein Dialog mit einem Wettbewerbsverfahren zwischen Gemeinde, Bevölkerung und Architekten. Zum ersten Mal konnten Bürgerbeteiligung und Architekturwettbewerb auf eine ganz neue Weise kombiniert werden. Entstanden ist ein qualitativ hochwertiges und von vielen Beteiligten akzeptiertes Projekt, das von den Innsbrucker Architektinnen Daniela Kröss und Rainer Köberl umgesetzt wurde und viel Anerkennung erntete – sowohl von der Bevölkerung als auch von der Fachwelt. Das ‚Modell Fließ‘ steht für innovative Dorfzentrumsentwicklung mit Bürgerbeteiligung. Das gewählte Wettbewerbsverfahren kombiniert mit der nonconform ideenwerkstatt förderte die Akzeptanz und legte die Basis für die Realisierung dieses Vorzeigeprojekts.



Das neue Dorfzentrum in Fließ,  
© Maria Kirchner



### Roland Gruber

wurde 1972 in Bad Kleinkirchheim, Kärnten geboren. Studium der Architektur in Linz und Zürich und Kulturmanagement in Salzburg. Seit 1999 Mitbegründer und Partner des Architekturbüros nonconform mit Büros in Wien und Kärnten (ab Mitte 2016 in Berlin) mit Schwerpunkt Beteiligungskultur in der Entwicklung von Dorf-, Orts- und Stadtkernen und nutzungsoffenem Bauen. Mitbegründer und Vorsitzender von LandLuft – Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen. Mitbegründer von Zukunftsorte – Plattform der innovativen Gemeinden Österreichs.

[www.nonconform.at](http://www.nonconform.at)

[www.leerstandskonferenz.at](http://www.leerstandskonferenz.at)



Occupy me! 5,000 stickers made Rigas vacancy visible.

## FREE RIGA: MAKING VACANCY VISIBLE WITH 5000 'OCCUPY ME' STICKERS.

Mārcis Rubenis, Mitgründer Free Riga (LV)

What is not visible cannot be tackled. This is the case especially with vacancy. Often there can be a considerable number of vacant buildings in the city, however, without 'a bird's' overview of the situation in form of some kind of mapping or visualization it is hard to assess the scale and impact of vacancy. That is preventing cities and citizens seeing vacancy as a challenge and doing something about it. But how to make it visible? 'Occupy Me' was a stickers campaign implemented by arts and culture organizations and activists in Riga, Latvia, as part of an annual contemporary arts festival. Started as an arts action, it gained visibility in the city by provoking and engaging large numbers of people to question why is there and what could be done with vacancy. This led to formation of a wider coalition and eventually NGO working with temporary use as a solution for vacancy.

Riga is capital of Latvia, a Baltic metropolis, a city facing similar destiny as many cities in Europe less inhabitants and more empty buildings. Since 1990 it has lost nearly 1/3 of its population due to emigration and low birth rates. Up to the global economical crisis in 2008 Riga was the fastest growing capital of European Union with booming property development market, which meant many buildings left empty waiting for redevelopment. Due to the crisis, these construction projects have been frozen turning boom into fullscale bust. Thus, Riga faced the problem of large numbers of vacant property (estimates of around 1,000 vacant properties mostly in the city centre), as well as degraded territories and property (ruins).

In 2013 Riga was preparing to become the European Capital of Culture 2014. The idea to create 'Occupy Me' stickers to mark the vacant buildings was coined in a loosely associated group of 10–12 well known arts, culture organizers and city-makers, who all had organized activities or founded temporary spaces based on vacant property, thus saw both problem and potential of reuse of vacancy. This group saw the paradox of large numbers of vacant spaces, but no space for new cultural, arts and social initiatives arising in the city. How comes there is so much vacant space, but no space for culture? Is Riga going to be European capital of culture or rather European capital of empty buildings?

## 'How comes there is no public attention to vacancy when it seems that nearly every 5th building in Riga is empty?' (Somebody of founders of 'Free Riga')

5000 'Occupy Me' stickers were printed as part of contemporary arts festival 'Survival Kit 2013', which in 2013 had Arab Spring and Occupy movement inspired topic 'Slow revolution'. Of course, due to Soviet occupation of Latvia and the Baltic countries, 'occupy' as a term that is highly provocative, in this case reversing force to 'occupy'- and putting it into people's hands. Stickers were distributed to the public in the creative quarters and places in Riga in the day before the 'White Night', an annual mass cultural event in September of 2013. Additionally, to give the campaign the first push and stir the imagination of the public, initiators of the stickers action, first, organized marking of the first 100 vacant buildings one night before the 'White Night' by themselves and, second, cocreated a manifest highlighting the paradox of vacancy and often crumbling valuable heritage buildings on the one hand and the many people looking for space on the other hand. The manifest was spread in the creative quarters and places in paper alongside the 'Occupy Me' stickers, as well as shared online in the Facebook pages of around 15 places/spaces/groups participating in the campaign.

This art's action turned out to be astounding success. The online manifest was spread and shared to at least 100,000 Facebook viewers and gained many thousands of 'likes' and 'shares'. 'Occupy Me' stickers were gone from the creative places in one day. The aim was reached the issue was raised high in the public consciousness and had given visibility to the problem that many had noticed, but nobody had publicly spelled out. It led to articles and interviews in the largest media of Latvia, as well as invitations to discuss the topic with representatives of the State and Municipal institution working with property. It was also the first step in the partnership between the initiative group and Property Department of Riga City Council, which had shortly before started tackling another side of the problem – degradation of property left unused for long periods of time.

Inspired by the success, the initiative group created a website with a collaborative mapping tool (application of [www.stakeholde.rs](http://www.stakeholde.rs) online map based survey tool can be found here <http://tinyurl.com/hgk8fng>) inviting public to add empty and abandoned buildings to this map. Although the use of the tool was campaign like and not permanent, it helped to gain information on more than 350 empty buildings with people submitting not only address of the buildings, but in many cases also valuable information on the previous history and possible use idea of the buildings. Eventually, success of the visualization campaign lead to the formation of NGO 'Free Riga' ([www.freeriga.lv](http://www.freeriga.lv)). It has since then organized various activities and founded a model to organize cultural and social temporary use of vacant spaces, becoming cooperation partner of Riga City Municipality in addressing the issue of vacancy.



## Mārcis Rubenis

ist Mitbegründer des Kollektivs ‚Free Riga‘, Stadtmacher und vermittelt und organisiert Revitalisierungen von Leerstand für soziale, kulturelle und kreative Zwecke. Mārcis Rubenis wurde geboren und ist aufgewachsen in Riga, der am schnellsten wachsenden Hauptstadt der EU in der 2000er Jahren. Er arbeitet mit zivilgesellschaftlichen und kollaborativen Planungsprozessen und hat besonderes Interesse an co-kreativen Entwicklungen des städtischen Raums.

[www.freeriga.lv](http://www.freeriga.lv)



# KÜNSTLER STÜRMEN DORF DAS POTEKISCHE DORF GOTTSBÜREN

Prof. Ton Matton, Kunst-Universität Linz (AT)

Soziale Wiederbelebung in Gottsbüren: In Gottsbüren, 900 Einwohner groß und Teil der Kleinstadt Trendelburg, steht ungefähr ein Viertel der Häuser leer oder ihnen droht Leerstand in naher Zukunft. Die Häuser sind alt, teils sogar mit kaputten Fenstern und leckenden Rinnen. Die Uhr dreht sich rückwärts, eine traurige Umgebung, die jeder Investor so schnell wie möglich verlässt. Von vielen Bewohnern wird von einer Zeit geschwärmt, in der Gottsbüren noch lebendig und voll war, wo sich ein öffentliches Dorfleben abspielte und die Nachbarn einander auf der Straße trafen. Eine Sehnsucht nach diesem ‚alten‘ Dorfleben ist spürbar. Das ist konservativ und nostalgisch und führt zurück in vergangene Zeiten. Aber die Dörfler haben sich geändert, das ist klar. Das Dorf ist längst urbanisiert. Heute isst man im Dorf das gleiche Supermarktesen wie in der Stadt, wohnt in der gleichen IKEA Einrichtungen, schaut die gleichen Fernsehprogramme, kauft im gleichen ‚Internetladen‘ und hat, dank Facebook, den Beweis, dass woanders mehr los ist. Also zieht man in die Stadt, wo die Wohnungen kleiner und teurer sind, wo man abhängig ist von der Arbeit und nicht von der Ernte im Garten.

Die Geschichte eröffnet die Möglichkeit, an einer Hypermodernität zu forschen. Was war gut in der Vergangenheit des Dorfes? Was hatte man, vielleicht sogar aus versehen? Was ging verloren? Kann man das reparieren oder reinterpretieren und es heute implementieren? Es geht nicht um die Gestaltung von Häusern und Straßen dabei, es geht um das Verhalten der Bewohner im Dorf und deren Wunsch nach einem Dorfleben.

Dazu muss man Planung in unserer kapitalistischen Gesellschaft neu definieren; nicht maximale Gewinne erzielen, sondern das Schaffen von Freiheiten für die Bewohner ist das Ziel. Planen ist eher Nicht-Planen. Öffentlicher Raum sollte zuerst einmal Raum für das Umdenken und für die Improvisation sein. Es braucht ein Gespür, wie man damit umgehen kann. Wie entsteht Leben in den leeren Häusern? Wie interessiert man Menschen für Gottsbüren, ohne große Investitionen und mit wenigen Mitteln?



## Wirklichkeitssinn oder Möglichkeitssinn

In ‚Der Mann ohne Eigenschaften‘ beschreibt Robert Musil: ‚Wenn es Wirklichkeitssinn gibt, und niemand wird bezweifeln, dass er seine Daseinsberechtigung hat, dann muss es auch etwas geben, das man Möglichkeitssinn nennen kann ... so ließe sich der Möglichkeitssinn geradezu als die Fähigkeit definieren, alles, was ebenso gut sein könnte, zu denken und das, was ist, nicht wichtiger zu nehmen als das, was nicht ist.‘

Stadtplaner oder Politiker mit Wirklichkeitssinn beziehen sich noch immer auf den modernistischen Glauben, dass Technologie die Welt retten könnte und berufen sich scheinbar auf das, was Rem Koolhaas mal polemisch definierte mit: ‚Die Ideologie vom Urbanismus ist das Bestehende zu akzeptieren‘. Gottsbüren zeigt, dass dieser Ansatz nicht länger funktionieren muss. Mit einer Strategie des performativen Urbanismus besetzten Studenten der Kunst-Uni Linz das Dorf Gottsbüren und improvisierten zusammen mit Bewohnern das gute Leben auf dem Lande.



### Ton Matton

wurde 1964 in den Niederlanden geboren. Er betreibt mattonoffice seit 2000. Nach seinem Stadtplanungsstudium an der TU Delft (1991) gründete er zunächst in Rotterdam das Büro Schie 2.0; urban and environmental design, auf der Suche nach Umsetzungen autarker Architekturmomente. Matton gehörte zur niederländischen Gestalterbewegung der 1990er Jahre, welche an der ‚Amnestie für die gebaute Realität‘ arbeiteten, und sich nachdrücklich mit der Problematik von Planung und Raumordnung experimentell auseinandersetzten. Ton Mattons Arbeitsfeld spannt sich bis heute zwischen Objektdesign, Gesellschaftsgestaltung, ökologischer Stadtplanung und künstlerischem Aktionismus auf. In Wendorf besitzt Ton Matton seit 2001 in einer kleindörflichen Struktur zwischen Hamburg und Berlin ein Areal aus Gästeteilern, Werkstatt, Tieren und Pflanzenanbau. Mit dem hypermodernen Leben zwischen städtischer Attitüde und holzbefeuertem Heizung sucht er nach Verbindungen von traditionellem ländlichen Leben und zeitgenössischem Lifestyle.

[www.mattonoffice.org](http://www.mattonoffice.org)

## Prä-Gentrifizierung

In vielen Großstädten sind es Künstler und Alternativler die, auf der Suche nach billigen Ateliers und Wohnräumen, in ähnliche Häuser einziehen, wie die in Gottsbüren. Es ist genau die Schicht in unserer Gesellschaft, die in dem Möglichkeitssinn lebt, in dieser Utopie, die die Wirklichkeit nicht scheut, aber als Erfindung behandelt. In Gottsbüren ist allerdings die 'alternative' Szene, wie sie in Kassel oder Berlin existiert, marginal und hat nicht die kritische Masse, um eine Szene zu formieren. Es gibt wohlgezählt einen Künstler, einige Freigeister und wenige kleine Läden, die ums Überleben kämpfen. Die Bevölkerung ist relativ alt. Die Jugend macht sich auf die Suche nach Arbeit, sobald der Führerschein geschafft ist. verschwindet sie aus Gottsbüren.

Eine Standortpolitik wo, wie der Ökonomen Richard Florida definiert, "Städte sich mit kreativen Milieus schmücken, um ein investitionsfreundliches Image zu produzieren" könnte neue Investoren anziehen. Investoren mit Geld und Wirklichkeitssinn aber auch Investoren mit sozialer Energie und Möglichkeitssinn. In der Peripherie Kassels könnte Gottsbüren der nächste Ort werden, wo Flüchtlinge aus gentrifizierten Großstadtsiedlungen hinziehen. Gentrifizierung, in mancher Großstadt als negative Entwicklung bekämpft und von Christoph Twickel kritisiert als Teil einer Maschinerie die die Teilhabe an der Stadt über Geld und Herkunft regelt, könnte in Gottsbüren in einer sehr 'ländlichen und gemütlichen' Form genau das richtige Konzept sein. Die Pioniere: die Studierenden, die Künstler, die Bohemiens und die Alternativkultur sind, laut Twickel, das Schmiermittel der politischen Klasse: die Bauwirtschaft, Immobilienfonds, Banken und Investoren. Im Dorf Gottsbüren allerdings, sind die Pioniere und die politische Klasse sehr nah aneinander. Für eine spezifische Emanzipation wie in einer Großstadt, fehlt auf dem Land einfach die Masse an Gleichgesinnten.

Hier kann man nicht, wie in einer Metropole, in dem engen 'Biotop' seiner eigenen Klasse untertauchen, allein deswegen nicht, weil dieses 'Biotop' gar nicht existiert.

Auf dem Lande ist man auf mehr als nur auf seine eigene Szene angewiesen. Die von Großstädtern oft kritisierte soziale Kontrolle heißt auf dem Dorf Respekt. Man ist aufeinander angewiesen, auch wenn man nicht im gleichen Lebensstil zuhause ist. Die ‚zurückgebliebenen‘ Dorfbewohner sind zu wenige, überwiegend Ältere und aus der gleichen bürgerlichen Schicht. Sie formen, nicht unbedingt bewusst, ein Barriere gegenüber Neuem und Anderem. Gentrifizierung könnte in Gottsbüren hilfreich sein, um ihre Identität und Beliebtheit anzukurbeln. Man könnte sagen, dass Gottsbüren eine Prä-Gentrifizierung braucht, womit erst die Künstler und Alternativler angezogen werden, die Häuser neu zu entdecken, um dann, wenn es richtig anzieht, von den globalen Unternehmen wieder fortgeschoben zu werden.

## Improvisationsmodus 2

Eine Strategie für soziale Wiederbelebung in Gottsbüren könnte basieren auf Improvisation. Es fängt an mit der Straße, wo verfremdende Elemente die Formalität durchbrechen. Der Raum soll, wie Christopher Dell in dem Buch ‚Improvisations on Urbanity‘ meint: "durchdrungen sein von Möglichkeiten, Möglichkeiten die einen einladen zu antizipieren, oder dazu sogar zwingen." In einer normalen Straße verhält sich jeder wie sonst auch immer. Erst wenn etwas passiert, z.B. die Straße gesperrt und PKWs plötzlich zwischen den Fußgängern auf dem Gehweg fahren, muss man sich anders verhalten, besser aufpassen. Dies könnte man als ‚Improvisationsmodus 1‘ bezeichnen, man reagiert auf einen Mangel, um ihn zu reparieren. Unser Anliegen hingegen ist es, diese ‚Mängel‘ mit einzuplanen. Dazu muss man durchschalten in den ‚Improvisationsmodus 2‘ und mit Absicht Menschen dazu führen, die erlernten Regeln und Praxen zu antizipieren. Das Unerwartete wird herausgefordert, gerade dafür wird Platz geboten.

## Strategie

Wir brachten Gottsbüren im Jahr 2015 in diesen Improvisationsmodus 2. Von März bis Juli bespielten wir das Dorf, machten die Urbanität sichtbar. Die Dorfbewohner waren eingeladen sich einzubringen in die Möglichkeiten der Dorfbewohner, aber auch Interessierte von außerhalb waren willkommen; so z.B. Kasseler Immobilienmakler, Studenten und Mitarbeiter der Kasseler Universität und des Theaters, Schulkinder, Wohnungssuchende, (urbane) Gärtner, Flüchtlinge, Bus- und Taxiunternehmer.

## Taktik

Während der Hessischen Sommerspiele waren Künstler eingeladen, gemeinsam mit Studenten, Bewohnern und Interessenten einige Workshops zum Thema ‚Die Zukunft von Gottsbüren‘ durchzuführen. Dieser ‚potemkinsche Zirkus‘ bespielte die leeren Häuser und das Dorf mit eine Reihe von öffentlichen Aktionen und Veranstaltungen. So wurden von den Künstlern, Studenten und Bewohnern unterschiedliche Möglichkeiten gebaut und bespielt: die DorfKneipe, das DorfKino, das DorfRestaurant, das Dorf-Hotel, die Dorfschule, das DorfIndustriegebiet, das DorfTheater, das -Dorf-Ubahnnetz, das DorfArbeitsamt, der DorfZoo, die DorfBibliothek.

## Ergebnis

Was hieraus entstand waren mögliche Entwicklungsszenarien für Gottsbüren, basierend auf einem neuen Wunschdenken für die Dorfplanung. Wie sieht das Möglichkeitsmodell für Gottsbüren aus? Wie kann Gottsbüren wiederbelebt werden? Welche Strategien und Utopien gibt es dafür?



Liebe Grüße vom Dorf Gottsbüren!



# EINFACH PROBIEREN

Daniel Schnier, AAA – Autonomes Architektur Atelier

Einfach probieren – diese einfach klingende Formel ist zum roten Faden der Arbeit des Autonomen Architektur Atelier (AAA GmbH) geworden. Im Zusammenhang mit dem Anspruch von offenen Planungsprozessen und immer neuen Kollaborationen mit KünstlerInnen, WissenschaftlerInnen und der Zusammenarbeit mit der bremischen Verwaltung wird aus der einfachen Parole ein anspruchsvolles Leitmotiv, das zu spannenden Inszenierungs- und Partizipationsprojekten führt.

## Urbane Spaziergänge – unterschätze Orte und lokale ExpertInnen

Seit 2006 lädt das Autonome Architektur Atelier (AAA GmbH) zu Urbanen Spaziergängen in Bremen ein. Dabei werden nicht nur klassische und bekannte Orte aufgesucht, es wird hinter die Fassaden geschaut. Als ortskundige Wegbereiter führen Oliver Hasemann und Daniel Schnier in unbekannte Ecken der Stadt, die aus architektonischer oder stadtpolitischer Sicht spannend sind. Im Laufen veranschaulichen sie Prozesse der Stadtentwicklung und stellen die auf den ersten Blick unsichtbare Beziehung zwischen Mensch und Raum her. Sie helfen den Teilnehmenden, die urbanen Kontraste zu erkennen und appellieren an das individuelle Wissen der StadtbewohnerInnen als lokale ExpertInnen. Aus dem gemeinsamen Durchqueren und Wahrnehmen der Stadt ergaben sich schnell weitere Projekte, die in der temporären Nutzung leerstehender Gebäude und innerstädtischer Brachflächen mündeten:

## Sproutbau. Ein Sommer im Beton. Wohnen und Kunst im Abrisshaus.

Das Wohnexperiment Sproutbau fand im Spätsommer 2007 statt. Einen Monat lang verwandelte das Projekt ein tristes Abrisshaus in Bremen-Tenever in ein lebendiges, buntes Wohnexperiment. Der Prozess des Abbruchs, den Stadtplaner euphemistisch als Rückbau bezeichneten, wurde unterbrochen, der Raum temporär für die Vision eines Neubezugs und einer Lebensalternative zur Verfügung gestellt. 79 Menschen aus 15 Nationen, KünstlerInnen, Kreative und QuerdenkerInnen, nutzten den unbegrenzten Spielraum der Großwohnsiedlung für die freie Umsetzung ihrer Utopien. Auf 12.000 m wurde gelebt, gearbeitet und gefeiert. Der leere Raum regte zu kühnen Gestaltungsideen an. Der Sproutbau wurde eine Plattform für neue, beziehungsweise wenig genutzte Lebens-/ Wohnutopien, ein Befähigungskasten mit Wechselwirkungen zwischen Raum, Menschen und Kunst. Die Experimente und Ergebnisse konnten auf dem dreitägigen Festival der Betonale begutachtet werden.

## Gemeinsam arbeiten: Zwischennutzung der ABFERTIGUNG

Im Anschluss öffnete das AAA im Jahr 2008 die leerstehende ABFERTIGUNG. Das Gebäude wurde Anfang der 60er Jahre gebaut und diente bis 2006 als LKW-Abfertigung des Zollamtes Überseehäfen. Bis zum Auszug im Jahr 2015 arbeiteten im Rahmen dieses Zwischennutzungsprojektes 32 Menschen unterschiedlichster Professionen in den sieben Räumen der ABFERTIGUNG. Vernetzt mit zahlreichen AkteurInnen arbeitete die AAA GmbH von hier aus an der Inszenierung und Aktivierung von vergessenen und brachliegenden Orten:



Sproutbau in Bremen-Tenever 2007, occ4m (cc) 2007



## Inszenierung innerstädtischer Brachfläche: b.a.l.d. und AUFAUF

In dem Projekt b.a.l.d. – Brache als lebendiges Dorf wurde im Jahr 2008 eine Brache in der Bremer Überseestadt belebt. Mit der Inszenierung öffentlicher Räume wird ihre Funktion sichtbar hinterfragt und die Stadtgesellschaft ermutigt, den Raum mit neuen Nutzungen zu interpretieren.

In der Überseestadt, dem größten Stadtentwicklungsprojekt Norddeutschlands, wurden seit Beginn der 2000er Jahre städtebauliche Entwicklungskerne geschaffen. Zwischen diesen Orten, die urbanes Leben verhießen, lagen großflächige Brachen mit ruralem Charakter. Im Rahmen einer Öffnung und Belebung dieses Noch-Nicht-Stadtteils wurde die Idee eines Dorfs entwickelt, in dem sich die BewohnerInnen des Stadtteils ansiedeln konnten. Das niedrigschwellige Angebot erlaubte über zwei Wochen jedem Interessierten hier seine eigenen Ideen zu realisieren und den Stadtteil mitzugestalten. Ein Kulturprogramm auf zwei Dorffesten lud BesucherInnen aus der gesamten Stadt ein, die neue Überseestadt kennenzulernen.

Eine weitere Inszenierung einer Brachfläche, AUFAUF – AUFeinandertreffen AUF der Brache, wurde im Jahr 2009 umgesetzt. Auf der Fläche hinter dem ehemaligen Güterbahnhof entstand mitten im Stadtzentrum Bremens eine temporäre Oase. Diese bot allen Interessierten an einer Gestaltung der Fläche die notwendigen Infrastrukturen.

Eingeladen mitzuwirken waren alle BremerInnen, die Flächen auf der alten Rangierfläche wurden in temporäre Claims aufgeteilt, die dann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden konnten. Vorträge, Filme und Installationen gaben einen Eindruck über die Brache als Möglichkeitsraum. Die Aneignung des Areals startete dabei mit einer Grenzöffnung: Ein neuer Zugang wurde geschaffen und die BesucherInnen auf die Fläche geführt. Im Rahmen des Projekts entstanden zahlreiche architektonische-künstlerische Installationen und Veranstaltungen luden zum Verweilen und Diskutieren ein. Das Projekt fand seinen Abschluss Ende Juli 2009.

## Umsetzung der ZZZ-ZwischenZeitZentrale Bremen durch die AAA GmbH

Durch Urbane Spaziergänge, Leerstandsinszenierungen und Zwischennutzungsexperimente als sichtbare, lokale Experten wahrgenommen, bewarb sich die AAA GmbH in Kooperation mit Sarah Oßwald und Michael Ziehl im Jahr 2009 erfolgreich auf die Umsetzung der Zwischennutzungsagentur in Bremen. Die ZZZ-ZwischenZeitZentrale Bremen startete als Pilotprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung und wurde in Bremen vom Senator für Wirtschaft und Häfen, dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr und der Senatorin für Finanzen gefördert. Die ZwischenZeitZentrale Bremen weckt seitdem leerstehende Gebäude und Brachflächen mit Zwischennutzungen wieder auf. Zwischennutzungen entstehen aus dem Zusammenspiel von kreativen ZwischennutzerInnen mit guten Ideen und aufgeschlossenen EigentümerInnen von leerstehenden Gebäuden oder Brachflächen. Die ZZZ spürt geeignete Objekte auf, berät EigentümerInnen, entwickelt mit NutzerInnen Konzepte und begleitet Zwischennutzungsprojekte. Im Jahr 2012 wurde das erfolgreiche Projekt um weitere vier Jahre verlängert.

## Best practice einer Zwischennutzung: Bricolage Plantage

Eines der erfolgreich umgesetzten und unterstützten Zwischennutzungen ist das Projekt Bricolage Plantage (Plantage 9 e.V.) in Bremen-Findorff. Der stadteigene Gewerbeleerstand in der Plantage Nr. 9 bot sich aufgrund der unklaren weiteren Nutzungen für eine Zwischennutzung an. In dem Gebäude konnten ab Juli 2010 30 Raumsuchende einen Arbeitsplatz finden, die Spannweite umfasste dabei Büro-, Atelier-, Werkstatt- als auch Lagerflächen. Neben der Unterstützung in akuten Fragen der Instandhaltung und Organisation des alltäglichen Miteinanders, war die ZZZ vor allem in Fragen der rechtlichen Formierung der NutzerInnen und als Begleiter des Verhandlungsprozesses mit der WfB als Eigentümerin des Gebäudes tätig. Als temporäre Zwischennutzung gestartet, ist die Plantage 9 aktuell ein verstetigter Ort der Kultur- und Kreativwirtschaft in Bremen, dessen Trägerverein die alltäglichen Anforderungen souverän meistert. Der Anspruch der ZZZ, als Experten Hilfe zur Selbsthilfe beim Ausprobieren zu leisten, ist aufgegangen.



WURST CASE, Alles hat ein Ende nur die Wurst hat zwei  
in Bremen-Hemelingen 2015

## Leerstandsmelder.de – Gemeinsam Leerstände aufspüren und aktivieren

Im Jahr 2012 initiierte das AAA die Onlineplattform Leerstandsmelder.de in Bremen. Leerstände können auf der Leerstandskarte von allen NutzerInnen direkt und unkompliziert eingetragen werden. Dadurch entsteht nach und nach ein kollektiver und frei zugänglicher Daten- und Raumpool, unabhängig von städtischen Informationskanälen. Darüber hinaus können registrierte NutzerInnen des Leerstandsmelders Infos zu den Leerstandsgebäuden und Ideen zum konstruktiven Umgang mit ihnen austauschen.

## Expertise: RATATOUILLE – Räumliche Bedarfsanalyse der Kultur- und Kreativwirtschaft in Bremerhaven 2014

Als Experten für die Reaktivierung von Stadträumen und Netzwerkarbeit, zeigte die AAA GmbH anhand von Best – Practice Beispielen Empfehlungen für Raumangebote für die Bedarfe der Kreativen in Bremerhaven auf. In über zwanzig Interviews mit ExpertInnen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft wurden hierzu die benötigten Bedarfe ermittelt und die vorhandenen Stärken der Stadt Bremerhaven festgestellt. Ziel der Empfehlung war, auf diese Stärken aufzubauen und Projekte anzustoßen, die von den Kreativen selbst getragen werden und zur Eroberung der eigenen Räume einladen.

## WURST CASE: Karmatransformation einer Wurstwarenfabrikation

Seit dem 1. April 2015 brennen wieder die Lichter im ehemaligen Verwaltungsgebäude der Könecke Wurstwarenfabrikation GmbH in Bremen-Hemelingen. Das vierstöckige Gebäude wird kleinteilig untervermietet: Über 40 GestalterInnen, KünstlerInnen, MusikerInnen, FilmemacherInnen und andere Freischaffende bilden die kreative Nutzungsgemeinschaft im WURST CASE. Mit der temporären Nutzung ist wieder Leben in den seit Anfang 2014 leerstehenden Verwaltungstrakt eingezogen – die Verarbeitungshallen stehen bereits seit 2012 leer. Hinter und neben dem Verwaltungstrakt erstrecken sich die ehemaligen Fertigungs- und Logistikhallen des Unternehmens auf circa 45.000 m. Der WURST CASE ist eine experimentelle Antwort auf die Frage nach dem Umgang mit brachliegenden Industrieflächen. In Kooperation mit den lokalen AkteurInnen aus Politik, Wirtschaft, mit Hemelinger Kulturinitiativen, lokalen Institutionen und der Nachbarschaft werden partizipative Angebote für die StadtteilbewohnerInnen umgesetzt. Gerade im Zusammenhang mit dem Zuzug geflüchteter und somit ankommender Menschen im Stadtteil erreicht ein kollaborativer Ort wie der WURST CASE – der soziale Impulse mit dem Ziel der urbanen und sozialen Inklusion verspricht – ein neues Level an Bedeutung. Offenheit, Ausprobieren, Kollaborieren sind weiterhin die Schlüssel in der Herangehensweise der AAA GmbH.

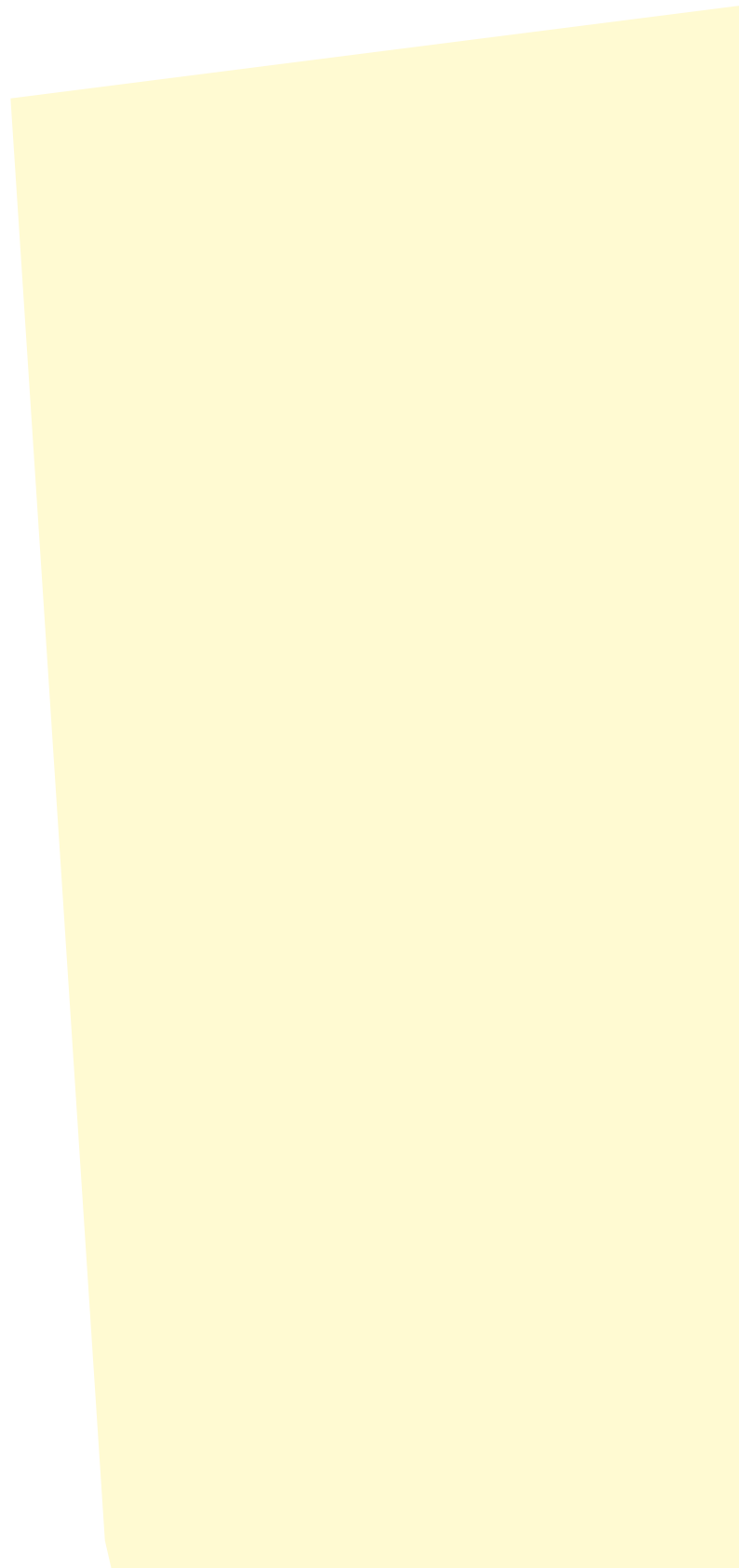


### Daniel Schnier

(geboren 1977) lebt in Bremen und ist Dipl.-Ing. Fachrichtung Architektur. Er absolvierte sein Studium an der Hochschule Bremen und schrieb seine Diplomarbeit über die Revitalisierung des alten Wasserwerksgeländes Stadtwerder. Nebenbei arbeitete er als Bauleitungsassistent am Umbau und der Umnutzung des Speicher XI. Danach studierte er an der Universität Bremen Kunst- und Kulturwissenschaften. Im Juli 2006 initiierte er das AAA – Autonomes Architektur Atelier in Bremen und führt es seit-dem zusammen mit Oliver Hasemann. Seit 12. März 2010 setzt er im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen die ZZZ – ZwischenZeitZentrale Bremen mit um.

[www.aaa-bremen.de](http://www.aaa-bremen.de)  
[www.zzz-bremen.de](http://www.zzz-bremen.de)

# 3 LEERGUT ALS STANDARDFRAGE



Soziales Kapital ist ein wichtiger Erfolgsfaktor bei der Entwicklung von Leerständen. Aber wie gestaltet man den gesellschaftlichen Handlungsrahmen, welchen Anteil hat Teilhabe und welche gemeinschaftliche Wertschöpfung entsteht aus den Standorten bei der Ingebrauchnahme durch neue Nutzungen oder aber dem Recycling und Weiterverwerten von Material und Bauteilen? Und welche Rolle übernimmt der Architekt und Planer in seiner Funktion als Anwalt für den ‚Zweit- und Drittnutzer‘?

Anne-Julchen Bernhardt erläutert das Prinzip ihres Projektes ‚Grundbau und Siedler‘, das ihr Büro BeL im Rahmen der IBA Hamburg entwickelt hat. Der gelieferte Baustandard ist hier auf einen ‚Grundbau‘ bzw. Rohbau reduziert. Der wesentliche Anteil des Bauens verbleibt in der Obhut der ‚Siedler‘ bzw. Bewohner, die den Grundbau buchstäblich eigenhändig, aber mit Hilfe eines von den Architekten gefertigten Handbuches, individuell ausbauen. ‚Grundbau und Siedler‘ versteht Anne-Julchen Bernhardt erst einmal als ein Prototyp für den Wohnungsneubau; eine Übersetzung des Prinzips in den Bestand ist jedoch leicht nachvollziehbar. In ihrem Projektbeitrag für die diesjährige Architekturbiennale in Venedig schlugen BeL vor, das Prinzip in einem größeren Maßstab zur Nachverdichtung von Ballungsräumen anzudenken, auch um dem gestiegenen Wohnraumbedarf durch die Zuwanderung von Geflüchteten zu begegnen.

Wenn Gebäude und Räume keine unmittelbare Verwendung mehr finden, sind die verbauten Bauelemente, Baumaterial und gebundene Energie immerhin für andere Projekte recyclebar – was zur Frage nach alternativen Bau- und Gestaltungsstandards führt. Linda Hildebrand erklärte, welche Optionen die Bausubstanz als Rohstoff hat. Am Beispiel des Projekts ‚Superlocal‘ der IBA Parkstad in Kerkrade zeigte sie die Potenziale für ein Kreislaufdenken in der Architektur und für das Wiederverwenden von Bauteilen auf. Superlocal setzt zu 100% auf Materialrecycling. Hildebrand nimmt sowohl die ökologische, ökonomische als auch ästhetische Bilanz des Recycling in den Blick. Nicht nur eine eingehende Analyse der vorhandenen Bauteile bzw. Baumaterials findet statt, sondern auch eine Auseinandersetzung mit der Gestalt und Ästhetik des wiederverwendeten Materials bzw. der nachgenutzten Bauteile spielt hier eine Rolle.

Wie genau Transformationsprozesse von leerstehenden Standorten gelingen, wurde zuletzt anhand von zwei städtischen Umnutzungsbeispielen aus Deutschland und Basel gezeigt. Die ‚lessons learned‘ aus vielen Jahren Aktivierung, Nutzersuche und Umbau von ehemaligen Industriearealen wurden vorgestellt und direkte Anregungen für die LeerGut-Prozesse im STADTLAND Thüringen gegeben.

Jana Reichenberg-Behnisch stellte das Projekt der gründerzeitlichen Tapetenfabrik in Leipzig vor, deren Leerstand sie als Eigentümerin mit Heiko Behnisch und als Architektin seit 2007 sukzessive und in kleinen Schritten mit neuen Nutzern entwickelt hat. Mittlerweile ist die Tapetenfabrik eine der wichtigen kreativen Produktionsstätten im Leipziger Westen. Mit der strikten Wiederverwendung ausgebaute Bauteile leitet sich hier auch ein eigenes ästhetisches Prinzip ab, das sich vom Image der ‚Resteverwertung‘ gezielt absetzt.

Tabea Michaelis erläutert einen weiteren erfolgreichen Umnutzungsprozess am Beispiel des Gundeldinger Feldes in Basel durch das Baubüro in situ. Zur Arbeitsweise des Büros gehört es nach einer genauen Feldforschung vor Ort, eine passfähige Finanzierung für das geeignete Nutzungs- und Betreiberkonzept zu entwickeln. Auch die Planung und Anpassung der Bausubstanz sind eine wichtige Leistung des Büros innerhalb der interaktiven und zieloffenen Prozesse. Ein wesentliches Erfolgsrezept von in situ ist es, selbst Teil ihrer Projekte zu sein, mit dem zu arbeiten was da ist und als Ansprechpartner und Kümmerer vor Ort über einen langen Zeitraum die schrittweise Entwicklung ihrer Projekte zu begleiten und zu stabilisieren.



„Selbstbaustadt“ – Ein Beitrag für die Architekturbiennale Venedig 2016

# SELBSTBAUSTADT

Prof. Anne-Julchen Bernhardt

Deutschland im Jahr 2016 ist von Migration geprägt, in den Metropolregionen herrscht Wohnungsnot, andere Regionen schrumpfen. Das spekulative Projekt NEUBAU – about Königsberger Straße and Aleppoer Weg entwickelt in vier Selbstbaustädten das in Hamburg auf der IBA realisierte Projekt Grundbau und Siedler weiter. Wir nennen die Stadtviertel ‘city of assembly’. Sie werden in Koproduktion errichtet, zwischen Selbstbestimmung und Planung entstehen vielfältige Räume der Gemeinschaft, der Produktion, des Gewerbes und des Privaten. 50% der Bewohnerinnen und Bewohner haben Migrationshintergrund, es sind Viertel für alle. NEUBAU stellt die Frage nach dem baulichen Rahmen, in dem Teilhabe realisiert werden kann.

Das Projekt Grundbau und Siedler, IBA Hamburg, 2010 – 2013, Bel Sozietät für Architektur BDA, Köln zeigt Selbstbau im Geschosswohnungsbau. Der leere Grundriss schreibt das Prinzip des Domino Hauses von Le Corbusier aus dem Jahr 1914 weiter. Dieses hat sich in den wärmeren Klimazonen weltweit als erfolgreiches Bausystem informeller Siedlungen bewährt: Polykatoikia in Athen, Gececondu in Istanbul und Favela in São Paulo belegen die Überlegenheit des Domino Bauprinzips nicht nur unter ökonomischen Betrachtungen. Als Regal bietet es ideale Voraussetzungen für eine Funktionsmischung, Reserveflächen schaffen eine aneignungsoffene Grundlage für Weiter-, Um- und Ausbau. Die offene Grundstruktur ermöglicht eine flexible Nutzung über einen langen Zeitraum. Grundbau und Siedler überträgt das Prinzip Domino auf den deutschen Energiestandard und bietet in fünf Geschossen zehn gestapelte Parzellen in Eigentum und Miete zum Selbstausbau.





„Selbstbaustadt“ (Duisburg, Hamburg, München)  
– Ein Beitrag für die Architekturbiennale Venedig 2016

Der leere Grundriss soll selbstbestimmtes Handeln ermöglichen. Er soll Projektionsfläche für die Wünsche bisher marginalisierter Gruppen werden. Der Grundbau enthält alles, was man zum Bau und Betrieb einer Einheit braucht. Die Siedler können vom ersten Tag an ihre Werkstatträume benutzen und von dort aus die eigene Baustelle betreiben. Der Grundbau ist mit einem Geländer versehen, alle Anschlüsse liegen auf den jeweiligen Parzellen, das Treppenhaus und der Aufzug stehen bereit. Ein Gerüst ist nicht notwendig, alle Arbeiten der Siedler können auf dem 70cm breiten Balkonstreifen ausgeführt werden. Die Siedler erwerben einen kompletten Bausatz zur Herstellung einer typischen Siedlerwohnung. Im Bausatz ist das gesamte Baumaterial enthalten. Die Details des Hauses sind so gewählt, dass sie eine gewisse Fehlertoleranz besitzen. Die Decken sind wasserdicht, macht man etwas falsch, regnet es beim Nachbarn nicht hinein. Wer möchte, kann die Empfehlungen und die Ausstattung des Bausatzes ignorieren und improvisieren. Das beim Kauf der Wohnung miterworbene Handbuch umfasst 200 Seiten. Neben grundsätzlichen Erläuterungen (Bautagebuch, Schlauchwaage, rechter Winkel) erklärt das Handbuch kapitelweise den Bau der eigenen Wohnung.

Das Projekt NEUBAU – about Königsbergerstraße and Aleppoer Weg denkt den Selbstbau in den städtebaulichen Maßstab weiter. In den nächsten 10 Jahren braucht Deutschland Wohnungen für 12 Millionen Menschen. 2015 sind mehr als 1 Millionen Flüchtlinge nach Deutschland gekommen. Unausgesprochen hat sich Deutschland in ein wichtiges Einwanderungsland entwickelt.

Deutschland war jahrelang in einem Zustand der Konsolidierung. Wohlhabend, leicht nörgelig, voller Regeln und Regulierungen, hat der wirtschaftliche Erfolg Deutschlands paradoxerweise zu einem kulturellen Klima der zögerlichen Vorsicht geführt. Wie in allen westlichen postindustriellen Gesellschaften, war die Demografie wenig vielversprechend. Die beige Gesellschaft, eine Mehrheit von Rentnern, denen der Nachwuchs zur Finanzierung ihrer Rente fehlt, stellt das Land vor eine große Herausforderung. Die neuen Bürgerinnen und Bürger wirken dem seit langem herrschenden Schrumpfungsprozess des Landes entgegen: Die Gesamtzahl der Einwohner wird bei 82 Millionen bleiben. Der Einfluss der Einwanderer wird den Prozess der Schrumpfung abschwächen.

Die Einwanderer verstärken die interne Migration in die Metropolregionen. Mit ihrem Recht auf freie Wohnortwahl folgen die neuen Bürgerinnen und Bürger dem Schwarm in die großen Städte, wo es Bildung, Arbeit und andere Einwanderer gibt. Die Metropolregionen wachsen sehr schnell, in ihnen herrscht Wohnungsnot: Flüchtende, Studierende, Alleinerziehende, Arme, Menschen aus dem Mittelstand und Senioren finden in den Metropolregionen keine bezahlbaren Wohnungen mehr. Der soziale Wohnungsbau in der Bundesrepublik wurde vor mehr als 30 Jahre in Sozialhilfe umgewandelt, nicht mehr Wohnungen wurden gefördert, sondern ihre Bewohner. Durch die Förderung von Eigentum am Stadtrand sollten in den Städten bezahlbare Wohnungen frei werden, dies war ein volkswirtschaftlicher Irrtum. Die Produktion von bezahlbaren Wohnungen fand nicht mehr statt, alle bauten teure Wohnungen. Nun wissen wir, dass der Immobilienmarkt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nicht erfüllen kann. Es gibt in den Wachstumsregionen einen großen Mangel an bezahlbaren und sozialgeförderten Wohnungen. In ländlichen Regionen hingegen stehen Millionen Wohnungen und Häuser leer. Leerstand und Wohnungsmangel können direkt nebeneinander liegen.

Bis zum Jahr 2026 müssen 4 Millionen Wohneinheiten gebaut werden, 400.000 pro Jahr, 50% von ihnen sollten bezahlbare und sozialgeförderte Wohnungen sein. Momentan werden 250.000 Wohnungen pro Jahr gebaut, weniger als 5% von ihnen sind Sozialer Wohnungsbau. In Deutschland herrscht Wohnungsnot. Deutschland braucht ein neues Wohnungsbau-Programm.

Das Projekt vergleicht die heutige Situation mit der Situation der Jahre 1946 bis 1956. Die Ähnlichkeit der Zahlen der beiden Jahrzehnte ist erstaunlich. In das vom 2. Weltkrieg zerstörte Land kamen bis 1956 12 Millionen Flüchtlinge und Vertriebene aus den ehemaligen Ostgebieten. Mit der finanziellen und organisatorischen Hilfe des Marshallplanes wurde ein Wohnungsbauprogramm geschaffen, das über ganz Deutschland verteilt Siedlungen gebaut hat. Die Bundesrepublik erlässt 1950 ein radikales Mietrecht, das Wohnraumverteilung, Mietobergrenzen, Kündigungsschutz festlegt und sozialen Wohnungsbau fördert. Zwischen 1946 und 1956 wurden 4 Millionen Wohnungen gebaut, 2,1 Millionen davon waren sozialer Wohnungsbau. Die Neubausiedlung des sozialen Wohnungsbaus ist das prototypische Bild der 1950er Jahre in Deutschland.

Der Entwurf dieser Neubaugebiete folgt den Vorbildern der ‚Organischen Stadtbaukunst‘ von Hans Werner Reichow, 1947 und ‚Der gegliederten und aufgelockerten Stadt‘ von Hofmann, Rainer, Göderitz, geschrieben 1944, veröffentlicht 1957. Beide Bücher beschreiben manifesthaft einen heilsbringenden Städtebau, der verschiedene Ziele zu vereinen versucht: Ideale Belichtung und Besonnung, Verhinderung von möglichen Störungen, Hierarchisierung des Verkehrs, durchgrüntes Wohnumfeld, Förderung von Familien versucht zu vereinen. Beide Bücher verbinden sowohl Ideale der Gartenstadtbewegung, als auch aus dem Nationalsozialismus kommende Vorstellungen von gesunden Siedlungszellen.

Flächendeckend im ganzen Land verteilt gibt es am Rande der Städte monofunktionale Neubaugebiete, die dem einen planerischen Dogma folgen: Ost-West orientierte dreigeschossige Zeilen mit Satteldach, die senkrecht zur sich frei durch den Landschaftsraum bewegenden Straßen liegen, umgeben von einem unendlichen Landschaftsraum. Die Straßen der Neubaugebiete wurden mit den Namen der Städte, aus denen die Flüchtlinge stammen, versehen. Die Menschen aus Königsberg, Breslau, Danzig, Stettin konnten so immerhin in einer Straße mit dem Namen ihrer Heimatstadt leben. Eine überaus erfolgreiche Strategie der Integration der damals so genannten Neubürger. Die Königsberger Straße dient als Synonym für den Typus der Neubausiedlungen in der Bundesrepublik.

NEUBAU stellt sich der unausweichlichen Größe des Wachstums Deutschlands. Die schiere Zahl der Wohneinheiten ruft nach dem großen Maßstab, nach Planung – etwas nach Jahren von Städtebau von unten, kleinen städtischen Interventionen, Partizipationsprojekten und ausgefeilten demokratischen Praktiken aus einer anderen Zeit zu entstammen scheint. Gerade angesichts von historischen Jahrzehnten deutscher Technokratie, mit zahlreichen katastrophalen Ergebnissen, erscheint die neue Aufgabe unerfüllbar.



„Grundbau und Siedler“ vor der Besiedlung,  
© Götz Wrage, Hamburg



Grundbau und Siedler“ nach der Besiedlung,  
© Veit Landwehr, Köln

NEUBAU zeigt vier mögliche NEUBAU-Städte innerhalb der sieben Wachstumsregionen. Die Bevölkerung in Metropolregionen wie Leipzig, Düsseldorf, München und Hamburg wird in den nächsten 10 Jahren um mehr als 10% wachsen. Sie alle sind in ihrem Grundstückspreis, einer guten öffentlichen Infrastruktur (weniger als 30 Minuten zum Hauptbahnhof), ihrer Größe und ihrem prototypischen Kontext vergleichbar. Die konkreten Kontexte unterscheiden sich: eine innerstädtische Infrastrukturbrache in Leipzig, eine Gewerbeinsel in Duisburg, ein Einfamilienhausglück in München und eine innere Peripherie in Hamburg. Die vier Grundstücke stehen exemplarisch für die vielen Neubaugebiete, die in Deutschland in den nächsten Jahren geplant werden. NEUBAU urbanisiert die Peripherie, sie verdichtet diese mit einer GFZ von 2. Nur in der Peripherie kann man Grundstücke für sozialen Wohnungsbau finden.

Die 'city of assembly' entsteht in Koproduktion, alle Akteure machen mit. Die Expertise des Architekten trifft auf die Selbstbestimmung der Benutzerinnen. Die vorgeschlagenen Gebäudevolumen können verändert, angebaut oder verlegt werden. Das Entwurfskonzept besteht aus einer räumlich festen Gesamtheit, die aber Adaption und Modifikation verträgt. Architektur schafft Ordnung, Schönheit und Nützlichkeit. Sie schafft Gemeinwesen für die Entfaltung des Individuums. Die 'city of assembly' besteht aus Inseln von Diversität und Gemeinschaftlichkeit, mit einer Vielzahl von öffentlichen Räumen. Die Planung sieht Grundstücke für Projektentwicklungen von Supermärkten, Hochzeitssälen, Industrie und Gewerbe- oder Freizeitkomplexe vor. Es ist die Stadt der Vielen, 50% ihrer BewohnerInnen haben einen Migrationshintergrund. Der elastische Urbanismus besitzt ein strategisches Grundgerüst mit der Möglichkeit zur Adaptabilität.

Selbstbau ist eine Möglichkeit für die Produktion von kosteneffizienten Wohnungen. Selbstbau reduziert die Baukosten und erzeugt soziale Interaktion und gemeinschaftliches Engagement. Die Selbstbaustadt entsteht mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Modellen. Öffentliche, kooperative und kommerzielle Entwickler nehmen an ihrer Gründung teil. Es ist ein organisiertes Gleichgewicht zwischen Ordnung und Anarchie. Baufirmen errichten die Grundstruktur, die Handwerker unterstützen die Siedler mit technischen Informationen. Die Konstruktionen der Siedler werden die allumfassenden deutschen Standards erweitern, auflösen und hinterfragen. Sozial hybride Konditionen mit Migrationshintergrundraten um 50% werden ein Normalzustand in deutschen Großstädten. Dies entspricht der Beschreibung des Literaturwissenschaftlers Homi K. Bhabha in *Wie das Neue in die Welt kommt*, Tübingen 2000, der Welt als aus Minderheiten zusammengesetzter Differenz. Jede Gruppe mit assimilierenden Identitätsbereichen bildet eine Minderheit, die nächstgrößere Einheit, die Gesamtheit Aller, ist die Welt.

In einer nicht mehr Mehrheitsgesellschaft wirkt das gemeinschaftliche Projekt der Selbstbaustadt bindend. In Metropolregionen existieren sowohl ethnische Kolonien als auch kulturell gemischte Stadtviertel. Erfolg oder Scheitern beider Formen des Zusammenlebens hängen von einer Vielzahl von Faktoren ab. Selbstbau verbindet Gemeinschaften und stärkt die Gesellschaft. Es ist ein soziales Werkzeug der Aneignung, das Identifikation über Gelingen schafft.

Die aktive Teilnahme am Bauprozess ist herausfordernd und fördert Verantwortung. Die Selbstbaustadt entsteht aus Konglomeraten von Transferotypologien. Diese werden aus Referenzen, Re-Kombinationen und Modifikationen von weltweit überlieferten Typen generiert. Der historisch und geografisch querreferenzierte Typ des Hofhauses führt beispielsweise zu einer Serie aus vieldeutigen architektonischen Gestalten. Sie nehmen Beziehungen zu orientalen Karawansereien, englischen Kollegiengebäuden, Utopien französischer Frühsozialisten und frühindustriellen Lagerhäuser auf. Es geht nicht um die Adaption ursprünglicher Architekturen aus den Herkunftsländern. Es entstehen eigene autonome Erfindungen, architektonisch und kulturell hybride Spezies.

Die Interpretationen der Siedler fügen den Gebäuden Tiefe hinzu. Zwölf unterschiedliche Typen finden an verschiedenen Orten ihren Einsatz. Ihre Form soll die Bildung von sozialen Gruppen fördern, deren Fähigkeit Räume zu besetzen und zu nutzen von der spezifischen Form der Typen aktiviert wird. Die gemeinschaftlichen Räume sind spezifisch in ihrer Form, aber offen in ihrer Nutzung.



### Anne-Julchen Bernhardt

(\*1971) hat Architektur an der RWTH Aachen und der Kunstakademie Düsseldorf studiert, als Architektin in Berlin und Köln und als wissenschaftliche Mitarbeiterin in Aachen gearbeitet. Seit 2008 ist sie Professorin für Gebäudelehre an der RWTH Aachen. Der Lehrstuhl Gebäudelehre betreibt seit mehreren Jahren Forschungen zu Infrastruktur und der Architektur von Migrationsprozessen in der Bundesrepublik. Im Jahr 2000 gründete sie mit Jörg Leeser BeL Sozietät für Architektur in Köln. BeL hat bisher 130 nationale und internationale Projekte bearbeitet. Ihr Werk wurde international ausgestellt und mehrfach ausgezeichnet.

[www.bel.cx](http://www.bel.cx)



# TAPETENWERK LEIPZIG – VON DER INDUSTRIEBRACHE ZUR KREATIVEN PRODUKTIONSSTÄTTE

Jana Reichenbach-Behnisch, rb Architekten, Leipzig

Die Tapetenfabrik Langhammer und Söhne im Leipziger Stadtteil Plagwitz-Lindenau wurde 1883 gebaut und war unter ihrem Direktor Emil Zilling die zweitgrößte Tapetenfabrik Deutschlands. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden hier wieder Tapeten produziert: die Fabrik gehörte bis 1990 zum VEB Verpackungsmittelkombinat Leipzig und danach wurden in der Leipziger Tapeten GmbH noch bis zum August 2006 Platzdeckchen für die Lufthansa gefertigt. Nach der Insolvenz der Firma wurde die alte Gründerzeitfabrik mitten im Leipziger Westen mit 6000 qm Nutzfläche in acht Hallengebäuden und Kontorhäusern von der Treuhandanstalt verkauft und als neue Besitzer begannen wir mit dem Ausbau der ersten Galerie- und Atelierräume und der alten Werkskantine. Mit dem Tapetenwerkfest 1.0 wurde das Tapetenwerk im April 2007 zum Frühjahrsrundgang ‚eröffnet‘.

Konzeptionelle Hauptidee bei der Aktivierung war von Anfang an, die historische Fabrikanlage aus der Gründerzeit schrittweise auszubauen, um preiswerte, aber professionelle Räume für Kreative zu schaffen und damit einen zentralen Arbeits-, Kommunikations- und Präsentationsort für diesen dynamische Wirtschaftsknoten. Dabei soll nicht nur der Charme der alten Industriearchitektur, sondern auch das Tapetenwerk als ‚Produktionsstätte‘ erhalten bleiben: für Architekten, Designer, Künstler, mit denen wir in unseren eigenen Projekten zusammenarbeiten, für kreatives Handwerk wie die Longboard-Werkstatt oder für neue Arbeitswelten wie den Coworking-Space.



Was verstehen wir unter niedrigschwelliger Instandsetzung? Die besondere Herausforderung, die das Projekt aber auch reizvoll für uns als privates Eigentümerpaar gemacht hat, war die Personalunion von Architekt, Bauherr und kreativem Management. Das Tapetenwerk ist kein ‚Renditeobjekt‘ im landläufigen Sinn: der größte Gewinn ist ein ideeller, der aber gerade bei Kreativwirtschaftlern sehr hoch einzuschätzen ist. Mit dieser Philosophie investieren wir niedrig und passen die Mieten transparent dem Ausbaugrad der Räume an. Damit bedarf es bei der niedrigschwelligen Sanierung der historischen Industriearchitektur eines sehr kreativen Umgangs mit den Bestandsgebäuden, auch seitens der Fachplaner, Gutachter und Ämter. In der Zusammenarbeit mit einzelnen Verwaltungen erfordert das Zeit, Ruhe und Geduld. Hier sind unsere Berufserfahrung als Architekten mit langjähriger Baupraxis, das Label ‚Tapetenwerk‘ und bürgerschaftliches Engagement in den kreativen Projekten und Netzwerken in Leipzig und Sachsen grundsätzlich hilfreich.

Seit 2013 stehen das Tapetenwerk und andere Best-Practice-Beispiele der kreativen Fabrikaktivierung im Fokus eines mehrteiligen Bundesforschungsprojekts meines Architekturbüros rb architekten, um neben den verschiedenen Nutzungskonzepten und Ausbausritten auch die Ergebnisse der energetischen Sanierung, betriebswirtschaftliche Eckdaten, baurechtliche Spielräume, etc. transparent zu machen und mit der projektbegleitenden Website eine einfache Informations- und Kontaktplattform aufzubauen.

Nicht nur historische Industrie- und Gewerbebrachen wie das Tapetenwerk gelten aufgrund ihrer Fläche und Bauweise als bau- und betriebskostentensiv und als ‚schwer vermittelbar‘. In strukturschwachen Regionen und im ländlichen Raum droht vor dem Hintergrund des demografischen Wandels jeder Leerstand zum anhaltenden Problem zu werden. Dem gegenüber steht der zunehmende Mangel an flexiblem Raum für neue Wohn- und Arbeitswelten und kreative Nutzungskonzepte. Für das rasant wachsenden Cluster der sogenannten Kreativwirtschaft führen steigende Mieten in den Metropolen zu Gentrifizierungsschüben, die für kleine und mittlere Städte große Chancen bieten. Um Grundstückseigentümer und kreative Nutzer zusammenzubringen, stehen das Vorhandensein von (Frei-)Raum und die Finanzierbarkeit der Mietflächen im Vordergrund. Positiv hervorzuheben ist hier ebenfalls die hohe Affinität der Kreativwirtschaft zur Manufaktur.

Auch für die energetische Gesamtbilanz ist es entscheidend, bestehende Strukturen zu nutzen: kompakte historische Industrieanlagen beispielsweise verfügen in der Regel über eine sehr gute Bausubstanz mit einem hohen Anteil an gespeicherter "Grauer Energie". Diese müsste bei einem vergleichbaren Neubau in den Prozess neu eingespeist werden. Die Umnutzung der vorhandenen Strukturen trägt entsprechend zur Verbesserung der Energiebilanz und zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei. Der erste Forschungsbericht zum Projekt ist im Juni 2015 erschienen. Anfang 2017 soll nun ein Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung vorgelegt werden. Die Website [www.kreative-produktionsstaedte.de](http://www.kreative-produktionsstaedte.de) ist bereits jetzt bundesweit geöffnet und wird durch einfache Best-Practice-Steckbriefe schrittweise erweitert.

Eine besondere Gemeinsamkeit der dort bereits vernetzten Projekte ist das persönliche Engagement aller Akteure. Zum Herbst- und zum Frühjahrsrundgang Kunst in Leipzig öffnet sich in jedem Jahr das ganze Tapetenwerk mit Ausstellungen und offenen Ateliers. Dort, wo sonst Webdesigner, Architekten oder Fotografen arbeiten, werden dann öffentlich und unabhängig neue Positionen aus Kunst, Design und Architektur gezeigt. Zur Leipziger Buchmesse im März gibt es im Rahmen von [leipzig.liest](http://leipzig.liest).

im.leipziger.westen Autorenlesungen in verschiedenen Räumen und das Tapetenwerk ist ein zentraler DO/Spot der Designmesse Designers' Open im Oktober. Ganzjährig finden Ausstellungen und Workshops auf den 320 qm der Halle Co1 statt, die als preiswerter Präsentations- und Kommunikationsraum insbesondere für junge Kreative und Kunstprojekte betrieben wird. DAS TAPETENWERK TEILT als karitative Kunstauktion am Freitag nach dem Martinstag ist die letzte zentrale Veranstaltung im Jahr: dann teilen Tapetenwerker und ihre Gäste Räume, Kunst und Kunsterlöse zugunsten eines gemeinnützigen Vereins und Projekts in Leipzig.

Das Management der temporären Kunsträume, insbesondere der Halle Co1, war komplettes Neuland für uns. Wichtig ist uns aber die Möglichkeit, regelmäßig und unabhängig von Kulturfördermitteln Räume der alten Fabrik für Ausstellungen, Workshops und Lesungen zu öffnen, und im Tapetenwerk Kreative zu versammeln, die diese Idee mittragen.

Das Tapetenwerk wurde 2012 in die Good-Practice-Datenbank der Netzwerkreihe ‚wie-weiterarbeiten – Arbeitsorte der Zukunft‘ der Bundesstiftung Baukultur aufgenommen.



### Jana Reichenbach-Behnisch

ist freiberufliche Architektin. Nach ihrem Studium an der Technischen Universität Dresden war sie zehn Jahre lang als Projektleiterin für verschiedene deutsche Architekturbüros tätig, bevor sie ihr eigenes Büro rb architekten in Leipzig gründete. Sie berät Bürgermeister, Investoren und andere Akteure bei einer kreativen Leerstandsaktivierung und bei der Umsetzung flexibler Nutzungskonzepte. Seit 2006 arbeitet und publiziert sie im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesbauministeriums zum Schwerpunktthema "aktivieren von Bestand" vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Ihr Modell der Multiplen Häuser als „Netzwerk Daseinsvorsorge“ für den ländlichen Raum wurde als Sieger des LEADER-Landeswettbewerbs in Mecklenburg-Vorpommern 2012 erstmalig umgesetzt. Seit 2007 ist sie Eigentümerin einer gründerzeitlichen Fabrikanlage im Leipziger Westen, welche sie als kreative Produktionsstätte und innovatives Vermietungsprojekt betreibt.



Tapetenwerkfest und Herbststrundgang in Leipzig  
© tapetenwerk Kirsten Nijhof



Tapetenwerk-Dachterrasse vor dem Coworking-Space  
RAUMSTATION und der Medienagentur UNGESTALT  
© tapetenwerk Kirsten Nijhof



Tapetenwerk von der Lützner Straße mit ‚urban art‘ von KLUB7  
© tapetenwerk Kirsten Nijhof



Tapetenwerkfest und Rundgang: das STUDIOBo3 des Fotografen Michael Bader präsentiert  
CHROM – GALERIE FÜR GEGENWARTSKUNST/Künstler einer Bochumer Galerie  
© tapetenwerk Kirsten Nijhof



# KREISLAUFDENKEN IN DER ARCHITEKTUR

Prof. Dr. Linda Hildebrand, Juniorprofessur Rezyklierbares Bauen und  
Prof. Dr. Sigrid Brell-Cokcan, Professur für Individualisierte Bauproduktion, RWTH Aachen

In den letzten vier Jahrzehnten haben Architekten und Planer die Umweltauswirkungen in den Planungsprozess integriert, entweder aus Überzeugung oder um gesetzliche Vorgaben zu erfüllen. Strategien, vor allem die verstärkte thermische Trennung von Innen- und Außenklima, sowie technische Entwicklung zur verbesserten Nutzung erneuerbarer Energien haben dazu beigetragen die Menge nicht erneuerbarer Rohstoffe für den Betrieb des Gebäudes deutlich zu reduzieren.

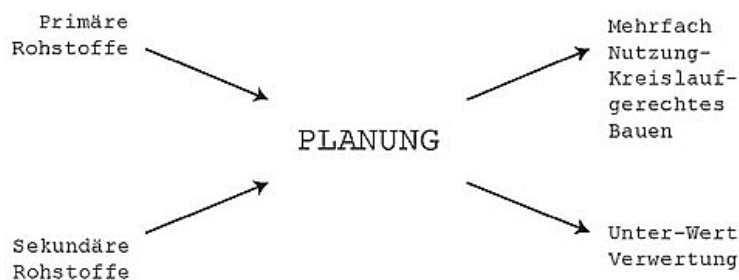
Die Energiewende scheint in Sichtweite. Jedoch sind die Wechselwirkungen zwischen gebauter und natürlicher Umwelt immer noch nicht ideal. (Auf der Cradle to Cradle Konferenz 2011 wurde die Situation beschrieben mit ‚die Erde ist ein Energieoffenes aber Rohstoffgeschlossenes System‘ (K. Zahn, 2011).) Während erneuerbare Energie in ausreichender Menge vorhanden ist, sind ein Großteil der Rohstoffe im Bauwesen endlich. Ungenutzte Bausubstanz wird aktuell zu großen Teilen abgerissen und als vermischtes Gemenge zerkleinert. In der Regel (etwa 70% laut Kreislaufwirtschaft) findet eine Weiterverarbeitung ohne Werterhalt statt. Kreislaufdenken in der Architektur verbindet das Ende einer Funktion mit dem Anfang einer nächsten. In der Planungsphase wird die nächste Nutzung mitberücksichtigt. Auf diese Weise wird der hohe Aufwand, um aus vermischten Materialien sekundären Rohstoff zu erstellen, vorweggenommen. Abbildung 1 zeigt die Wertigkeit von Planungsentscheidungen. Aktuell werden vornehmlich primäre Rohstoffe verbaut und fest verbunden und vermischt, so dass lediglich eine Unter-Wert Verwertung möglich ist. Bei gleicher Art der Fügung ist die Nutzung sekundärer Rohstoffe besser. Ideal im Sinne des Kreislaufgedankens sind Konstruktionen aus bereits genutzten Baustoffen (sekundäre Rohstoffe), die einer späteren Verarbeitung zugänglich und nutzbar gemacht werden.

Um kreislauffähige Konstruktionen umzusetzen ist der Architekt, neben der Industrie, die das Rezyklat weiterverarbeitet, ein Akteur. Ebenso ist der Nutzer, der Produkte mit einem Vorleben akzeptiert oder sogar wertschätzt, von Bedeutung. Neben der wirtschaftlichen Dimension spielt Informationsmanagement eine bedeutende Rolle. Gesicherte Kenntnisse über die Materialeigenschaften ersparen aufwendiges und kostenintensives Prüfen, vermeiden damit hohe Produktpreise und tragen zur Akzeptanz bei.

## Superlocal

Ist ein Gebäude aus funktionalen Gründen nicht mehr genutzt, ist die Bauteilwiederverwendung die nächste ökologische Alternative. Einige Prototypen aus Beton-Fertigteilen wurden bereits umgesetzt, eine Wiedernutzung von Bauteilen im größeren Maßstab wurde bisher nicht erprobt. Im Rahmen des IBA Parkstad Projekts ‚Superlocal‘ soll dies für den Wohnungsbau untersucht werden.

Die niederländische Wohnbaugesellschaft Heem Wonen betreibt ein Wohnquartier in Kerkrade mit ursprünglich mehr als 500 Einheiten. In den 1960er Jahren wurden vier baugleiche Wohnriegel in damals typischer Bauweise errichtet. Die 100 Meter langen Gebäude sind zehn Geschosse hoch und klar in ihrer Formsprache. Die kurzen Seiten sind fensterlos und farblich abgesetzt. Die beiden Seiten und das Dach bilden eine Art Rahmen. Die langen Gebäudeseiten sind durch Laubengänge und Balkone horizontal gegliedert.



Die Wertigkeit von Baustoffen

Das Quartier hat sich in den letzten 50 Jahren gewandelt und die Nachfrage ist vor dem Hintergrund schrumpfender Städte stark gesunken. Zudem ist die Bewehrung im Bereich der Laubengänge und Balkone schadhaft, so dass aktuell Stützen angebracht sind, um die Konstruktion zu unterstützen. Einer der ursprünglich vier Riegel wurde schon (konventionell) abgebrochen. Heute stehen noch drei, die zu einem geringen Teil noch bewohnt sind. Der Handlungsbedarf ist konkret – die Gebäude sollen zurückgebaut werden und ein neues Konzept für 100 Wohneinheiten soll entwickelt und bis 2020 umgesetzt werden. Die Wohnbaugesellschaft hat unter dem Motto Slow, Less & Local die Idee entwickelt, eine gedankliche Mauer um das Gebiet zu ziehen und die neuen Gebäude nur mit den auf dem Areal befindlichen Bauteilen zu bauen.

Mit dieser Idee wurde das Superlocal Projekt als IBA Kandidat akzeptiert. Im Rahmen dessen wurde die Institute Rezykliergerichtetes Bauen und Individualisierte Bauproduktion der RWTH Aachen eingeladen Entwürfe für Gebäude aus wiedergenutzten Bauteilen zu erstellen.



Eines der vakanten Wohngebäude in Kerkrade.



Gravierende baukonstruktive Probleme zwingen die Wohnungsbaugesellschaft Heem Wonen zum Abriss der vier Wohngebäude.

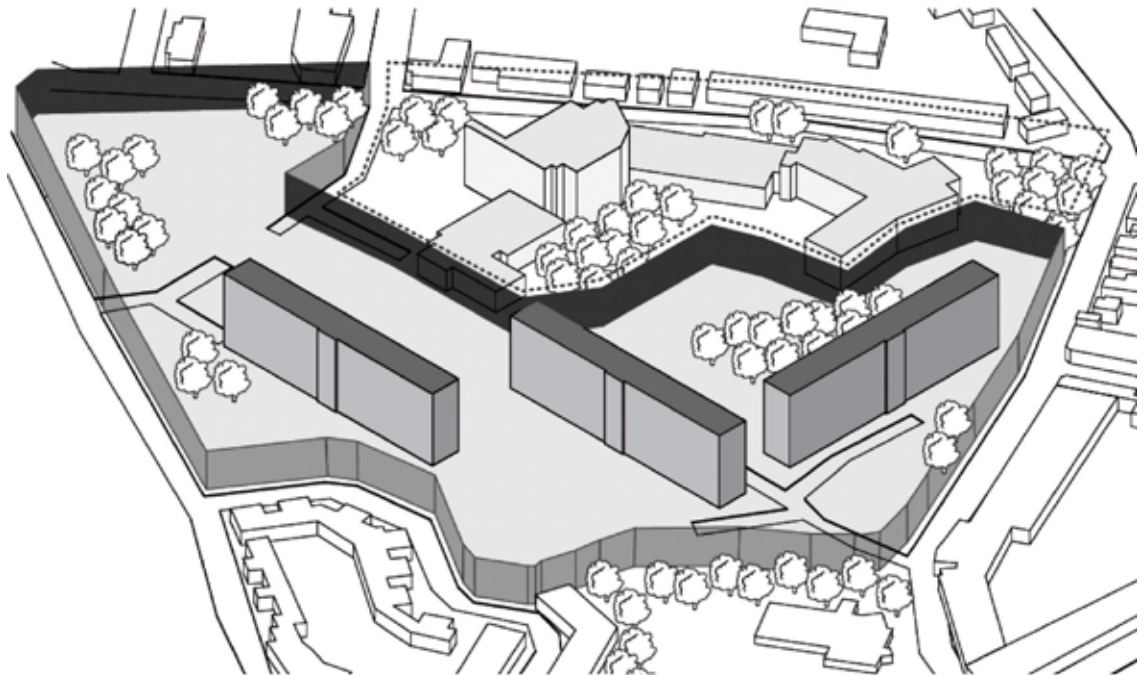


Einige Bauteile, vor allem die nichttragenden Teile der Fassade, sind wegen Asbestkontaminierung weder wiedernutzbar, noch können sie durch andere vorhandene Elemente ersetzt werden. Sie werden neu geplant. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, Bestehendes und Neues zu kombinieren. Neben den technischen und prozessrelevanten Herausforderungen ergeben sich gestalterische Fragen hinsichtlich der Thematisierung der Wiedernutzung. Zwei Berliner Prototypen Gebäude vertreten entgegengesetzte Positionen und können als Referenz dienen. Die unbearbeitete Oberfläche und Kanten der Betonteile sowie die sichtbaren Stahlverbinder der Plattenvereinigung (zukunftsgeräusche) wirken rau und inszenieren die Elemente. Der Plattenpalast (WHS Architekten) hingegen verrät im Innenraum nichts über die Herkunft seiner Bauteile. Von außen sind die Bauteile zwar sichtbar, jedoch folgt das Volumen nicht der bestehenden, sondern seiner eigenen Fügungslogik.

## Ausblick

Um Kreislaufdenken in der Architektur zu fördern sind unterschiedliche Akteure gefragt. Architekten und Planer stehen neue (vor allem digitale) Werkzeuge zur Verfügung, die Bauaufgaben zu lösen, deren Komplexitätsgrad mit der Berücksichtigung ökologischer Aspekte gewachsen ist. Es ergeben sich neue Aufgaben und neue Impulse für die Gestaltung mit wiedergenutzten Bauteilen.

Aus umgesetzten Projekten können wir lernen welche Chancen und Herausforderungen der Entwurf und die Planung mit wiederverwendeten Bauteilen bieten. Superlocal geht über den Modellmaßstab hinaus und wird zeigen, welche neuen Impulse vom kreislaufgerechten Bauen ausgehen können.



Superlocal – alles Baumaterial bleibt innerhalb der ‚Mauer‘,  
© Heem Wonen



## Linda Hildebrand

Linda Hildebrand studierte Architektur an der Detmolder Schule für Architektur und Innenarchitektur mit einem Auslandsaufenthalt in Asien. Bereits während des Studiums arbeitete sie an der TU Delft. In ihrer Diplomarbeit befasste sie sich mit Nachhaltigkeit im Gebäudekontext und untersuchte die im europäischen Kontext relevanten Gebäudezertifikate. Nach ihrem Diplom begann ihre Tätigkeit an der Detmolder Schule in Forschung und Lehre mit dem Bachelorfach ‚Nachhaltiges Konstruieren‘. In diesem Kontext entwarfen Studenten Bürogebäude und ermittelten die ökologischen Auswirkungen der Gebäudesubstanz auf Grundlage von Ökobilanz Daten. Die studentischen Fallbeispiele wurden in ihre Forschung eingebunden und die Ergebnisse der Auswertung in der Lehre weitergeben. Ihre Doktorarbeit knüpft an das Diplom an und vertieft einen Aspekt der Zertifikate, die ökologische Qualität der Gebäudesubstanz. 2014 veröffentlichte sie ihre Arbeit ‚Strategisches Investment Grauer Energie im architektonischen Planungsprozess‘ und erwarb damit den Dokortitel an der TU Delft. In ihrer freiberuflichen Beratertätigkeit konnte Linda Hildebrand ihre Forschungsergebnisse im Entwurfs- und Planungsprozess anwenden. Seit Oktober 2014 ist sie Juniorprofessorin für Rezykliergerichtetes Bauen an der RWTH Aachen, seit 2015 im Vorstand des AktivPlus Vereins.

[www.rb.rwth-aachen.de/cms/~hpbo/RB/](http://www.rb.rwth-aachen.de/cms/~hpbo/RB/)



## WIR WOLLTEN EIN WOHNZIMMER FÜRS QUARTIER SCHAFFEN.<sup>6</sup> DAS GUNDELDINGER FELD IN BASEL.

Ein Gespräch mit den Kantenspringern Pascal Biedermann (PB), Barbara Buser (BB), Eric Honegger (EH), Matthias Scheurer (MS) und Irene Wigger (IW) über die Anfänge, die Zukunft, die Sorgenkinder und die Sonnenseiten des Gundeldinger Felds.

### Wann habt ihr das erste Mal vom Gundeldinger Feld gehört?

**(BB)** Irene Wigger und ich haben zusammen Velodächer für die Güterstraße entworfen. Außerdem hat sie das erste Logo für die Bauteilbörse gezeichnet. Das hängt immer noch bei mir im Gang (lacht). Wir kannten uns also schon eine Weile. Und dann haben wir am 30. November oder wann war das?

**(IW)** Oktober.

**(BB)** Genau, am 30. Oktober, in der BAZ gelesen, dass die Maschinenfabrik Sulzer-Burckhardt umziehen will und das Areal im Gundeli verkauft werden soll. Und zufälligerweise haben wir uns an genau diesem Abend im Migros Gundelitor getroffen. Wir wussten sofort: Da müssen wir jetzt den Fuß reinstellen.

**(IW)** Genau. Wir sind beide Samstag 5 vor 5 noch einkaufen gegangen. Und sagten: "Hey, hast du den Artikel gesehen?"

**(BB)** Wir wussten sofort: Da müssen wir jetzt den Fuß hineinstellen. Da muss was gemacht werden. Eric Honegger und ich hatten die Erfahrung vom Unternehmen Mitte, dass man auch ohne Geld, aber mit festem Glauben an ein Projekt, Berge versetzen kann. In der Quartierplanungsgruppe haben wir immer gefordert: Es braucht mehr Freiräume in diesem Quartier. Und wo wäre der optimale Ort für solchen Freiraum? Auf dem Sulzer-Burckhardt Areal! Falls die Maschinenfabrik je ausziehen sollte.

**(IW)** Als Quartierbewohner hat man immer auf diese Mauern mit Stacheldraht geguckt, am Abend ist das Tor zugegangen und man wusste nicht, was da drin passiert, das war also ein großer Reiz für uns, da mal hinter die Mauern zu schauen.

**(BB)** Und viele Quartierbewohner und deren Tanten und Cousins, alle haben da gearbeitet, die Lehre oder die Lehrabschlussprüfung für Metallbau gemacht. Das waren immer etwa 200 Mitarbeiter während über 110 Jahren. Die Maschinenfabrik Sulzer-Burckhardt war ein Begriff im Quartier.

**(EH)** Und es war ein Schock, als publik wurde, dass sie ausziehen wollten. Das ganze Quartier war betroffen.

### Wurde denen gekündigt oder mussten sie einfach das Feld räumen?

**(B)** Es gab einen Sozialplan: Die Arbeiter haben das Angebot gekriegt, umzuziehen oder sie haben ihnen die Fahrzeit zur Hälfte angerechnet und sie bekamen Laptops und ein paar wurden vorzeitig pensioniert.

**(EH)** Es gab auch eine Aufteilung. Teile der Firma machten auf dem Gundeldinger Feld weiter, noch 2, 3 Jahre lang. Erst danach sind sie endgültig raus. Der Hauptteil der Firma wurde nach Winterthur gezügelt.

<sup>6</sup> Bei diesem Interview handelt es sich um einen Auszug aus der Publikation: Kantensprung (Hg.), Gundeldinger Feld – Eine Maschinenfabrik im Wandel, S. 33-39, Basel, 2015. Das Projekt Gundeldinger Feld wurde von Tabea Michaelis auf der IBA Konferenz LeerGut vorgestellt.

### **Was war der Grund für den Umzug?**

(BB) Soviel ich weiss, hatten sie einfach zu wenig Platz. Sie hatten immer Expansionspläne, diese haben wir später im Archiv auch gefunden. Sie wollten aufstocken, hatten Neubaupläne für das Areal, mieteten Büroräumlichkeiten dazu in der Nachbarschaft und so weiter.

(PB) Logistisch war das natürlich sehr schwierig, mitten in der Stadt.

### **Ist ja auch unglaublich, dass so eine große Firma mitten in der Stadt steht.**

(IW) Das war es damals eben noch nicht. Das Gundeldinger Feld befand sich am Basler Stadtrand.

(PB) Erstaunlich ist eher, dass die Firma 110 Jahre lang als dieselbe Firma am selben Ort stand.

### **Und dann kam plötzlich dieser Zeitungsartikel. Wie ging es dann weiter?**

(BB) Eine Woche nachdem der Artikel in der BAZ erschienen war, haben wir Sulzer-Burckhardt einen Brief geschrieben, darin stand, dass wir das Ding kaufen wollten. Und ich mag mich gut erinnern – die waren sehr pikiert, weil wir uns Initiativegruppe MSB für Maschinenfabrik Sulzer-Burckhardt nannten.

(IW) Maschinen-Fabrik-Initiativegruppe

(BB) (lacht) Das fanden sie gar nicht in Ordnung, dass wir ihr eigenes internes Kürzel brauchten in Zusammenhang mit Initiativegruppe. Das gehe gar nicht, meinten sie, das klinge so linksautonom. Eingeladen haben sie uns dann aber trotzdem. Da waren wir aber erst zu dritt, Irene, Eric und ich. Pascal und Matthias kamen später dazu. Wir wurden also ins schönste und neuste Gebäude des Areals eingeladen – was uns persönlich am wenigsten gefiel – wir haben versucht, uns möglichst gut anzuziehen, stellten unser Konzept vor und das Erste was sie meinten, war: "Ja aber Frau Buser, da müssen Sie doch alles abreißen!" (Alle lachen)

(BB) Und ich sagte: "Nein, im Gegenteil: Wir wollen diese Gebäude erhalten und umnutzen."

### **Was war Euer Gefühl als ihr da wieder rausgelaufen seid?**

(EH) Dass wir infrage kommen, aber dass sie unser Vorgehen nicht wirklich goutieren, so, wie wir das im Sinn haben. Aber sie wollten mit dem Verkauf den Umzug finanzieren und sauber abschließen in Basel.

(BB) Und das gab uns den Hinweis für unser Angebot, dass wir so schnell als möglich zahlen mussten: bei Schlüsselübergabe, nicht erst bei Vorliegen eines Bebauungsplans. Wir hatten den Landwert auf rund 1.000 Franken pro Quadratmeter geschätzt, wie wir es von anderen Arealen kannten. Und so viel zahlten wir dann schließlich auch.



Gruppenbild der Kantenspringer 2015. v.l.n.r.: Pascal Biedermann, Barbara Buser, Thierry Bosshard, Irene Wigger und Eric Honegger, © Doris Flubacher

### **Hattet ihr denn in dem Moment schon Geldgeber?**

(BB) Nein, wir haben natürlich groß angegeben. (lacht)

(EH) Aber sie wussten: Wenn sie sich für uns entscheiden, dann können sie erhobenen Hauptes aus dem Quartier raus und den Bewohnern etwas zurückgeben.

(IW) Und die Gebäude bleiben bestehen, das heißt, sie wären immer noch vertreten im Quartier. Und es würde keine große Aufruhr geben.

(BB) Wir betonten natürlich, dass es einen Aufruhr geben würde, falls die Gebäude abgerissen werden sollten.

(IW) (lacht) Es gab auch eine Nachbarin, die bereits Transparente ins Fenster hing, die brauchten wir dann als Beispiel.

### **Gab es denn auch andere Angebote?**

(EH) Klar.

(MS) Solche, wo viel mehr Geld im Spiel war. Aber die hätten gestaffelt bezahlt. Da wären die letzten paar Millionen erst mit der Baubewilligung gekommen.

(BB) Und genau das war unsere Chance: Wir wussten, sie brauchen dieses Geld für den Umzug. Lieber jetzt weniger als in 5 Jahren mehr, da hätte ihnen das Geld nicht mehr soviel genützt.

(EH) Danach machten wir uns auf die Suche nach Investoren. Die Christoph Merian Stiftung versprach 30'000 Franken für die Vorbereitungsarbeiten und wir fanden einen privaten Investor, der 2 Mio. investieren wollte. Mit seiner Zusage konnten wir dann auch andere überzeugen. Es war wichtig, verschiedene Investoren zu haben, so hatten wir dann ziemlich schnell auch ein gutes Netzwerk.

(BB) Wir durften auch den Namen des ersten Investors nennen, das war sehr wichtig. So erhielt das Projekt eine Art Gütesiegel. Es war Rolf Soiron damaliger Präsident vom Unirat und Geschäftsleiter des Unternehmens Jungbunzlauer. Das Gespräch mit ihm war wohl die schwierigste Prüfung, die wir jemals hatten.

### **Inwiefern?**

(BB) Er liess uns fast nicht reden, er fing gleich an, Fragen zu schießen: Ob wir an die Konkurrenz gedacht hätten, wie wir das alles aufgleisen wollten, wie die Finanzierung aussehen sollte...

(MS) Sein Konzept war es, uns aus dem Konzept zu bringen. Zum Glück konnten wir aber immer Antwort geben.

(EH) Wir waren eine kleine Gruppe, das war von Vorteil. Wir diskutierten nicht 6 Monate lang über Fenster (lacht). Wir haben zu fünft alles abgedeckt. Das machte uns schnell. Wir waren keine Gruppe von 200 Leuten und drei Gremien, die ständig reinredeten.

(BB) Jedenfalls hatten wir am 1. November 2000, 11 Monate nach dem BAZ-Artikel, die Schlüssel in der Hand und die Verkäufer das Geld auf dem Tisch.

### **Wie war der erste Moment zusammen auf dem Areal?**

(PB) Es war August 2000. Wir standen zu fünft vor diesem Tor, uns wurde Einlass gewährt und man führte uns in den Turm. Ich kann mich gut erinnern, wie uns die Arbeiter angeguckt haben.

(MS) Schau, das sind die, die das kaufen.

(IW) Die hatten nicht so Freude.

(EH) Verkauft haben zwar ihre Chefs, aber wir waren die Geier, die sich auf den Kadaver stürzten.

(PB) Der Sündenbock. Um uns anzunähern, organisierten wir dann ziemlich schnell einmal eine Veranstaltung, um uns vorzustellen in der Halle 2. Matthias hatte die Worte an die Arbeiterschaft zu richten und um auf sich aufmerksam zu machen, hat er so lange auf Ölfässer getrommelt, bis alle zuhörten.

(BB) Das weiß ich gar nicht mehr, sehr schön!

(PB) Danach gab es einen Apéro, und ich schaute mir die Menschen an. Da gab es welche, die wirklich sehr wütend waren. Laut und aufgebracht. Die haben nicht verstanden, wieso wir umnutzen und nicht abreißen wollten. Für sie durfte das Areal ohne sie nicht weiter existieren.

(IW) Tränen gab es auch.

(PB) Ja, das war happig. Aber es gab auch solche, die hatten Freude am Projekt und meinten, sie würden dann auch wieder vorbeikommen.

### **Sind sie wiedergekommen?**

(MS) Ein Teil von ihnen war sowieso noch etwa zwei Jahre lang auf dem Areal beschäftigt. Eine ausgegliederte Teilfirma hat die Hallen 2, 3 und 4 und das Hochregallager in Halle 1 noch zwei Jahre lang gemietet. Wir haben ja stets auf eine Neunutzung hin gearbeitet. Aber diese zwei Jahre Zwischennutzung waren sehr spannend.

(PB) Ein großer Vorteil. Erstens waren wir nicht allein und zweitens konnten wir sehr viel Know-how abholen, am meisten vom Techniker des Areals, der uns die Installationen, Heizung, Wasser erklärte.

(MS) Das war sehr schön, vertrauensbildend. Und wir haben sehr viel erfahren.

BB Sie haben beim Räumen altes Zeug in eine Mulde gekippt und wir fischten es wieder heraus.

(Alle lachen)

(IW) Sie mussten sich anfangs sehr an uns gewöhnen, plötzlich gab es Kinder und Pflanzen auf dem Areal.

(EH) Man muss auch verstehen, dass das Gundeldinger Feld zuvor ein hochsicheres Areal gewesen ist, wo man Angst vor Industriespionage hatte und plötzlich kamen da wildfremde Leute herein.

### **Wie seid ihr an die Umnutzung herangegangen?**

(BB) Wir organisierten im Vorfeld zwei Veranstaltungen im Zwinglihaus, wo wir den Teilnehmern unseren Traum vorstellten: Das Gundeldinger Feld zum Quartierzentrum umzuwandeln. Bei der zweiten Vorstellung forderten wir alle dazu auf, uns ihre Ideen und Bedürfnisse für das Areal zu faxen.

### **Faxen?**

(BB) Genau.

(EH) Damals war faxen hochmodern!

(BB) Höchstens eine A4-Seite. Handschriftlich ging auch. Innerhalb kürzester Zeit kriegten wir 400 Faxe aus dem ganzen Quartier.

(MS) Texte, Skizzen, Zahlen, alles Mögliche.



### Waren auch Ideen darunter, die sich auf keinen Fall umsetzen ließen?

(BB) Die größte Herausforderung war wohl das mit dem Wohnen. Wir sagten ja ursprünglich, wir würden auch Raum zum Wohnen schaffen, in der Halle 7 und ganz zuhinterst im Areal. Das war aber noch, bevor wir die Grundrisspläne kannten. Daraus wurde dann ein siebenjähriger Kampf...

(EH) ...den schließlich Unser Bier für sich entschied. Die haben einen neuen Standort gesucht und sich für die Hallen, die ursprünglich fürs Wohnen gedacht waren, interessiert. Als es darum ging, dass hier Wohnungen gebaut werden müssten, haben sie politisch Druck gemacht. Gewerbe vom Quartier müsse im Quartier bleiben, meinten sie. Das hat den Großrat überzeugt. Und die Planungskommission entschied auch so.

(BB) Vorher hatten wir einmal noch ein Angebot von der Bätigroup, die uns einen Vorschlag machen wollte. Sie arbeiteten einen Plan aus und legten uns einen Vertrag vor – wir hätten nur noch unterschreiben müssen und schon wär es nicht mehr unser Problem gewesen. Wir hätten Geld verdient, ohne einen Finger zu rühren. Aber es hätte auch bedeutet, dass wir die Hallen 1 und 2 hätten aufgeben müssen. Und das wollten wir natürlich nicht. Unser Bier kam uns also gewissermaßen zu Hilfe.

(PB) Wir wollten keine Wohnfläche, im Hinterkopf wussten wir das immer sehr genau.



Das Gundeldinger Feld im Sommer 2015, © Martin Zeller

### **Wieso eigentlich? Wohnen belebt ein Areal doch umso mehr.**

**(PB)** Weil wir wussten, dass mit den Bewohnern früher oder später die Probleme kommen.

**(BB)** Als Beispiel das Warteck: Da haben sie immer Probleme mit dem Lärm, die können abends kaum rausstuhlen.

**(PB)** Das wäre wirklich schade gewesen, dieses sprießende Leben für die Wohnungen zu opfern. Für uns war klar: Gewohnt wird im Quartier und das Gundeldinger Feld muss ein Freiraum sein. Diesen Freiraum kann man nicht voll ausschöpfen, wenn da auch gewohnt wird.

**(EH)** Genau. Außerdem wohnen 20.000 – 24.000 Leute in diesem Quartier und es gibt kein Zentrum.

**(BB)** Wohnen kann man überall ein bisschen. Aber diese Chance, ein so großes zusammenhängendes Areal zu bekommen, die gibt es nur einmal pro Jahrhundert.

### **Was meinte die Baubehörde dazu?**

**(EH)** Für die war das schwierig zu verdauen. Wenn bei der Baubehörde von Stadtentwicklung die Rede ist, dann meint man damit, etwas wegzunehmen und an seiner Stelle etwas Neues zu bauen. Ein Zeichen setzen, einen neuen Eingang für das Quartier und so. Wir setzten natürlich auch ein Zeichen, aber nicht durch räumliche Veränderung, sondern durch eine neue Nutzung.

**(BB)** Das war für die Behörden schwierig zu schlucken: Dass es auch Stadtentwicklung ist, wenn man nicht baut.

**(MS)** Wir wussten immer: Wir können nicht alles haben. Wohnen, Quartier und Freiraum, das geht einfach nicht alles zusammen. Und da sind wir den Behörden, glaub, öfters davon gesprungen.

**(BB)** Wie gesagt: Wir sind einfach immer sehr schnell gewesen.

### **Kommt daher auch der Name Kantensprung?**

**(PB)** Erics Frau Johanna meinte an einem Treffen auf Englisch: "You're jumping over the edge" und da dachten wir: "Genau, das ist unser Name: Kantensprung!"

### **Wie ging es nach den 400 Faxen weiter?**

**(MS)** Wir nahmen uns zwei oder drei Tage Zeit, wo wir uns fragten: Wie bündeln wir jetzt dieses Material, wie strukturieren wir es? Wir einigten uns auf ein paar Prinzipien, die Projekte sollten sozial sein und relevant fürs Quartier, ein Bewusstsein für ökologische Zielsetzungen aufweisen und Bewegung bringen. Das war relativ weit gefasst, umriss aber genau unsere wichtigsten Zielvorstellungen. Dann haben wir gruppiert und ausgewählt.

### **Fand sich für die verschiedenen Räume immer eine passende Nutzung oder gab es da auch Schwierigkeiten?**

**(MS)** Die größte Herausforderung war die Halle 7, das war die letzte Räumlichkeit, die wir umgenutzt haben. Und zwar nicht, weil wir nicht wollten, sondern weil es so schwierig war, für diese riesige Halle einen Mieter zu finden.

**(BB)** Wir wollten sie eben auch nicht unterteilen.

(MS) Erst als nach vier Jahren Zwischennutzung die blinden kamen und meinte, sie wollte hinein und fast gleichzeitig noch die Kletterhalle dazu kam, haben wir die Halle also doch unterteilt, und damit war das Problem gelöst. Aber diese Halle 7 war effektiv ein Riesenmücken für uns...

(PB) Vorher haben wir sie temporär bespielt.

(MS) Die ersten Boxeas fanden da drin statt – ein Boxring mitten in der Halle! Grausam gut. Und dann kam noch Eric Bart von der Kaserne – und wenn es eine Halle gab, die sogar für Eric zu groß war, dann ist es die. Da musste sogar er Vorhänge reinhängen.

(Alle lachen)

(PB) Wir hatten auch Kunstausstellungen drin, von Klaus Littmann, eine riesige Ausstellung zum Thema Fußball. Das hat so gestunken, weil er unbedingt ein ausgebranntes Auto in der Halle haben wollte, original abgebrannt wie nach Ausschreitungen nach einem Fußballspiel.

(MS) Und einmal wollte jemand eine Ausstellung machen und mit Mercedes-Autos werben.

(IW) Da war ich der große Riesenmücken am Bein. (lacht)

### **Ihr habt also immer zusammen entschieden.**

(BB) Ja, wir machten Projekte nur nach einstimmigen Beschlüssen. Und in dieser Situation mit den Mercedes-Autos kamen wir einfach nicht weiter. Schließlich sagten wir die Ausstellung ab und beschlossen dann aber, bei 4 zu 1 die Mehrheit gewinnen zu lassen und bei 2 zu 3 eine zweite Sitzung abzuhalten. Und wenn wir dann immer noch nicht weiterkommen sollten, einen Mediator beizuziehen. Diesen brauchten wir dann aber nur ein einziges Mal.

### **Was war zu der Zeit sonst noch auf dem Areal?**

(EH) Einer der ersten Mieter parallel zu Sulzer-Burckhardt war das Spielfeld, ein Spielplatz in einer Halle, die noch in Betrieb war, während auf dem Gelände gebaut und gearbeitet wurde. Da hatten wir Kinder neben Bauarbeitern.

(BB) Die Arbeiter kriegten fast einen Herzinfarkt, als die gesehen haben, wie die Kinder auf den Gerüsten rumturnten! (lacht)

(IW) Es kommen heute noch 20-Jährige, die hier aufgewachsen sind. Das ist schön zu sehen. Sie wachsen hier auf.

(EH) Und die, die jetzt kommen, denken, es gäbe das Gundeldinger Feld so schon seit 20 Jahren.

(BB) Das war ja genau unser Ziel gewesen: Ein Wohnzimmer fürs Quartier zu schaffen.

### **Unter ökologischen Kriterien.**

(MS) Genau. Unser Umnutzungskonzept war ökologisch ausgerichtet: Verwenden von alten Baumaterialien, keine Luxussanierungen, mit dem arbeiten, was da ist.

(EH) Integration war auch immer sehr wichtig.

(MS) Stimmt. Das gehörte auch zu den Prinzipien. Und ich fand immer, dass das ein genialer Schlüssel war. Wenn man sich andere Umnutzungsprojekte anschaut, wurde dabei die geistige Energie für einen optimalen Nutzungsmix oft nicht investiert, und das bleiben tote Räume, in denen nichts zusammenpasst, sich nichts ergänzt oder unterstützt.

**(BB)** Was auch gesagt werden muss: Wir verlangten eben nicht die üblichen Bankgarantien und sechs Monate Mietzinskautionen. Dadurch gaben und bekamen wir Chancen. So haben wir viele heute erfolgreiche, junge Startups begleitet.

**(EH)** Wir waren immer als einzelne Menschen greifbar. Weil wir klar sagten, was unser Schwerpunkt ist. Das ist sehr wichtig: Dass man ein Thema setzt. Wo man die Leute abholen, wo man ansetzen kann. So kann man ein Umfeld bilden, das den Menschen zeigt: Wir haben einen Raum, der für euch da ist. Nicht umsonst war der erste Mieter das Familienzentrum und der zweite das Spielfeld – das hat ein Zeichen gesetzt.

**(MS)** Das eo ipso war auch so eine Sache. Ich mag mich noch gut erinnern, da hatte ich einen großen Kochkessel mit passendem Grossrechaud zu Hause, den habe ich ihnen gegeben und sie fingen an, daraus für uns zu kochen. So gab sich das eo ipso bei uns rein und verwuchs mit dem Areal. Irgendwann wurde es dann aber nicht mehr ganz einfach: Es wurde zum Restaurant im oberen Preissegment und das passte leider nicht zu unseren Vorstellungen.

### **Was habt ihr dagegen unternommen?**

**(MS)** Da holten wir zum ersten und einzigen Mal einen Gastroberater. Und mussten dann lernen, dass die Gastronomie halt einfach ihre eigenen Gesetzmäßigkeiten hat.

### **Gab es noch andere Sachen hinter denen ihr nicht ganz stehen konntet?**

**(MS)** 2003 brachte jemand einen ganz interessanten architektonischen Vorschlag: In der Quersfeldhalle sollte eine Box installiert werden, eine Art Musikhaus...

**(IW)** Die "Tonkabine".

**(MS)** Genau! Von jungen Leuten für junge Leute, die Musik machten. Das fanden wir toll. Aber nach nicht einmal einem Jahr mussten wir merken, dass diese Kabine das Areal überstrapaziert hat.

**(BB)** Es kamen 600 bis 700 Leute im Monat.

**(MS)** Plötzlich mussten wir Sicherheitspersonal anstellen. Und die Sanitäter mussten Alkoholleichen abholen kommen. Das war sehr schade, aber irgendwann mussten wir uns einfach eingestehen, dass es so nicht mehr weitergehen konnte. Das Areal ist eben trotz allem fragil.

**(EH)** Dieses Projekt hätte es zum Kippen bringen können. Das und das Wohnen. Bei allem anderen war der Schwerpunkt "Quartierzentrum" genug stark, dass auch weiße Tischtücher und ein Menu für 90 Franken drin lagen.

**(BB)** Und verschiedene Arten von Menschen hineinbrachte. Das passiert jetzt auch mit launchlabs: Die organisieren Workshops für Novartis oder Postfinance, große Unternehmen, die davon begeistert sind, mal in einer anderen Umgebung zu arbeiten.

### **Fertig mit "linksautonom".**

**(BB)** Für uns ist das natürlich auch ungewohnt: Da sind jetzt plötzlich Krawattenträger auf dem Areal und schlürfen an den Tischlein ihre Aperöli.

(lacht)

**(IW)** Aber weil sie kommunikativ sind, verträgt sich das sehr gut. Sie haben eine gute Ausstrahlung und Arbeitsweise.

(EH) Man muss in Bewegung bleiben. Das Quartier verändert sich und mit ihm das Gundeldinger Feld. Es ist durchaus vorstellbar, dass man den Schwerpunkt «Quartierzentrum» bald neu denken muss. Mit dem «Boulevard» an der Güterstrasse, die sich im Moment massiv verändert. Und mit dem Auszug der GGG-Bibliothek, die wir jetzt als wichtigen Mieter verabschieden. Es gibt definitiv einen Rutsch im Moment.

(PB) Aber es ist ein guter Rutsch.

(BB) Absolut.

(PB) Vor ein paar Jahren sagten wir, was machen wir, wenn das hier jetzt alles statisch wird, was passiert, wenn sich nichts mehr ändert?

(BB) Hoch mit den Mieten!

(Alle lachen)

(PB) Das haben wir uns als Methode überlegt, es hätte aber die Falschen getroffen. Der kommende Wechsel bringt diese Bewegung: Die Halle 8 hat ein neues Restaurant, die Bibliothek geht und die Kantensprung AG, denkstatt und das baubüro in situ gehen hinein. Der Verein Querfeld, der sich jahrelang für Veranstaltungen eingesetzt hat, ist immer noch aktiv, auch in anderen Räumlichkeiten auf dem Areal. So müssen Veränderungen angegangen werden werden, man muss sie begleiten und das Engagement unterstützen, aber immer so, dass es zum Areal passt. Sonst schläft es ein und das darf auf keinen Fall passieren.

(EH) Und wenn das Quartierleben an einem anderen Ort stattfindet, dann muss man sich eben überlegen, ob wir diesen Schwerpunkt mit der Zeit vielleicht...

(MS) ...abgeben müssen.

(EH) Genau und es dann «offenes Arbeiten» oder so ähnlich nennen.

(BB) Oder endlich drin wohnen!

(Alle lachen)

(EH) Ich denke, man darf einfach auch nicht zu verbissen sein. Wenn es sich von der Stadtentwicklung her so ergibt, dass der Tellplatz das neue Zentrum vom Quartier wird, dann müssen wir umdenken. Aber das ist doch gut so. Bewegung ist wichtig.

(PB) Und da darf man dann nicht zu fest an Altem festhalten, nur weil es damals so gut geklappt hat.

(IW) Wir gehen mit dem Quartier. Das war immer so und wird auch in Zukunft so sein.

### **Wie sieht diese Zukunft aus – was wünscht ihr euch für die weiteren 15 Jahre?**

(BB) Wir haben letztes Jahr eine Stiftung gegründet, um die Nachfolgeregelung für zurücktretende Mitglieder zu klären, das war schon mal ein großer Schritt.

(MS) Und er betraf mich direkt: Ich trat auf Ende 2014 definitiv aus der AG aus, bin aber weiterhin als Stiftungsrat der Kantensprung Stiftung tätig. Als neuer Aktionär und Mitglied des Verwaltungsrats ist jetzt Thierry Bosshardt bei der Kantensprung AG dabei.

(PB) Wie gesagt: Das Gundeldinger Feld verändert sich, jetzt auch auf der Verwaltungsebene. Und das ist toll so. Dass immer wieder Neues kommt.

(BB) Genau das ist es ja, was wir am Areal so schätzen: Die ständige Veränderung. Ich finde, das haben wir gut hingekriegt, das muss schon auch gesagt sein. (lacht)

(IW) Grundsätzlich hat sich an unserem Traum von damals nichts geändert: Ein Freiraum fürs Quartier zu sein.

(EH) Und wir haben mit dem Gundeldinger Feld diesen Traum verwirklicht. Was aber nicht heißt, dass es jemals abgeschlossen wäre. Das ist ja das Schöne daran: Es wächst weiter. Mit dem Quartier zusammen. Das ist und bleibt das Wichtigste.



## Tabea Michaelis

wurde 1976 geboren. Sie ist Staudengärtnerin, diplomierte Landschaftsarchitektin und M.Sc. Urban Designerin. Seit 2012 arbeitet sie bei denkstatt sàrl Basel in der Prozessentwicklung und Projektsteuerung von Umnutzungs- und Transformationsprojekten ehemaliger Industrieareale in der Schweiz. Seit Herbst 2015 ist sie Büropartnerin von denkstatt sàrl, gemeinsam mit Barbara Buser und Eric Honegger. Nach dem Diplom in Landschaftsarchitektur an der Technischen Hochschule Rapperswil (CH) arbeitete sie für verschiedene Schweizer Landschafts-/Architekturbüros und als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut IRAP im Forschungsprojekt "zone\*imaginaire – Zwischennutzungen in Industriearealen". Die gleichnamige Publikation ist 2009 im vdf Verlag erschienen. Im Rahmen ihres Urban Design Masterstudiums an der HafenCity Universität Hamburg forschte und arbeitete sie zwischen 2010 und 2012 an der programmatischen Gestaltung des IBA Hamburg Exzellenz-Projektes "Universität der Nachbarschaften – UdN" mit. In ihrer Masterarbeit "Programm Möglichkeitsraum" setzt sie sich aus soziomaterieller Perspektive theoretisch und fotografisch mit der Fragestellung gegenwärtiger Möglichkeitsräume auf der Hamburger Elbinsel Wilhelmsburg auseinander. Die Arbeit ist 2015 in englischer Sprache bei Spectorbooks unter dem Titel "Showtime Wilhelmsburg – A Randonnée of Possibilities" erschienen. Neben ihrer Berufspraxis bei denkstatt sàrl unterrichtet sie als Gastdozentin an verschiedenen Schweizer Hochschulen, hält Vorträge und forscht zu Fragestellung partizipativer Gestaltungsprozesse. Sie ist Gründungsmitglied von Civic City und Mitglied im INURA Netzwerk.

[www.denkstatt-sarl.ch](http://www.denkstatt-sarl.ch)



**OPEN  
FACTORY**  
THE EVERMANNFIELD  
REIMAGINED

# LEERGUT PRAXIS IBA THÜRINGEN

The background of the cover features several architectural drawings, including floor plans and site plans, laid out on a light-colored wooden table. The drawings are rendered in blue and red ink on white paper. The perspective is from a high angle, looking down at the table. The text 'LEERGUT PRAXIS IBA THÜRINGEN' is overlaid in a large, bold, orange-red sans-serif font.





Das beeindruckende Gebäude steht seit 1992 unter Denkmalschutz und seit 1994 leer. Ein Freundeskreis kümmert sich seitdem darum, dass dort gelegentlich Ausstellungen und Veranstaltungen stattfinden.

# ANKERPLATZ APOLDA.<sup>7</sup> ZUR BAUGESCHICHTE DES IBA INITIATIVPROJEKTES EIERMANNBAU

Florian Heilmeyer, Architekturjournalist und Kurator

Auf dem Oberdeck der Moderne: Der junge Egon Eiermann hat die Grundstruktur eines Fabrikgebäudes in Thüringen geschickt weitergedacht. Fehlt nur noch ein Nutzer der sanierten Ikone.

Der sogenannte ‚Eiermann-Bau‘ passt einfach nicht. Er passt nicht zur Kleinstadt Apolda am nordöstlichen Rande Thüringens, die geprägt ist von kleinen klassizistischen Villen, einigen größeren Gebäuden aus Backstein und den Nachkriegsplattenbauten in den Hügeln ringsum. Einst ein Zentrum der Textil- und Glockengießindustrie, hat der Bevölkerungsrückgang Apolda schon seit der Weltwirtschaftskrise im Griff, und selbst die räumliche Nähe zu Weimar und Jena haben die Stadt bislang gerade für junge Menschen nicht attraktiver gemacht. Der Eiermann-Bau passt auch nicht zu seiner unmittelbaren Umgebung, die vor allem aus Schrebergärten und überwucherten Brachen besteht. Die ehemalige Fabrik scheint aus völlig anderen, moderneren und zukunftsoptimistischeren Zeiten zu stammen – was wiederum nicht zum Jahr seiner Fertigstellung passt: 1939. Wie ein schlankes, hohes und freundliches Schiff, das sich an Land verirrt hat, steht der schon mehr als 20 Jahre lang viel zu leere, lange Riegel an der Auenstraße. Als wäre hier sein Ankerplatz und als würde er nur auf einen neuen Besitzer warten, der endlich wieder die Segel hisst und mit dem ganzen Haus zu neuen Abenteuern aufbricht.

## Seiner Zeit voraus

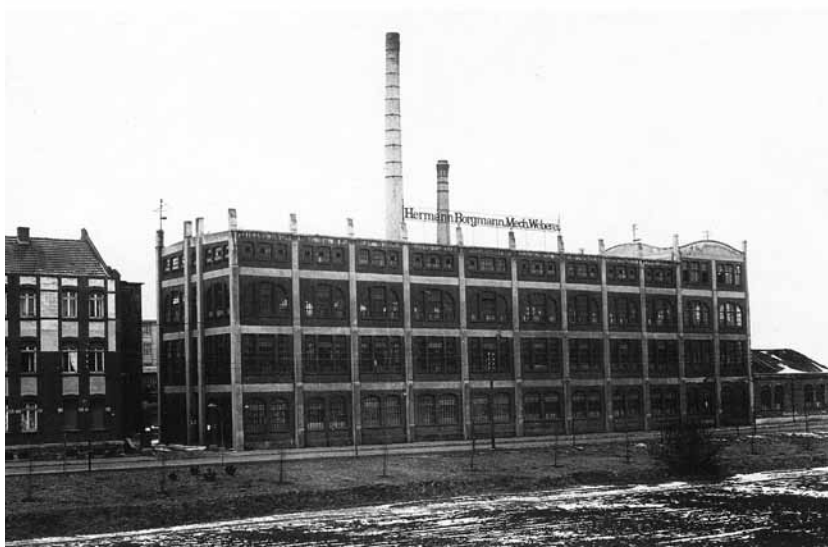
Tatsächlich war dieses Haus schon lange bevor Egon Eiermann ins Spiel kam ein hochmodernes Fabrikgebäude. Für die neue, mechanische Weberei der ortsansässigen Textilfirma von Hermann Borgmann entwarf der ortsansässige Architekt Hermann Schneider 1906-07 ein erstaunlich progressives Gebäude: ein heller Stahlbetonskelettbau mit offenen Grundrissen und dreieinhalb Geschossen. Um die auffälligen, unverputzten Stahlbeton-Lisenen in der Fassade noch weiter zu betonen, setzte der Architekt die Ausfachungsfelder aus dunklem, rotem Klinker zwischen diesen etwas zurück. Zusammen mit den hohen, die Vertikale betonenden Fenstern ergab sich ein pragmatisches und robustes Äußeres, über das ein ständiges Spiel aus Licht, Schatten und den Reflektionen in den Glasscheiben zog. Im Inneren lagen helle, stabile Räume mit flexiblen Grundrissen, die nur durch die Position der Treppenhäuser und Funktionskerne gegliedert wurden. Das ganze Gebäude war eindeutig ein uneitles Arbeitswerkzeug: solide, robust und jederzeit umbau- oder erweiterbar. In der konsequenten Sichtbarmachung seiner Konstruktionsmaterialien und der statischen Kraftverläufe wies der Bau schon weit über den Funktionalismus seiner Zeit hinaus, der passende Begriff des ‚Brutalismus‘ sollte jedoch erst gut 50 Jahre später gefunden werden. Die Weberei florierte und an die neun Achsen wurden 1919 zwei weitere angefügt, aus pragmatischen Gründen zwar etwas höher als die vorhandenen, dafür aber wurden das Raster und

<sup>7</sup> Bei diesem Text handelt es sich um einen Artikel, der am 08. August 2016 im Onlinemagazin Stylepark erschienen ist: <http://www.stylepark.com/de/news/ankerplatz-apolda/368442>

die charakteristische Fassade fortgeführt. Dann kam die Weltwirtschaftskrise und davon sollte sich die Firma Borgmann & Co nicht mehr erholen. Im Jahr 1936 wurde das gesamte Gelände endgültig aufgegeben. Mit gewissen Versprechungen und Erleichterungen konnte die Stadt stattdessen den Feuerlöschgerätehersteller Total gewinnen, aus Berlin nach Apolda zu ziehen. Bis zum Kriegsende wurden hier Löschapparate und -systeme sowie paradoxerweise Flammenwerfer für die Wehrmacht hergestellt. Mit der für all das nötigen Erweiterung wurde 1938 der gerade 34 Jahre junge und noch weitgehend unbekanntere Egon Eiermann direkt beauftragt.

## Weiterbauen

Mit offensichtlichem Respekt vor dem Bestandsgebäude entwickelte Eiermann seinen Anbau aus dessen konstruktiven und ästhetischen Prinzipien. Auf eine nachträgliche Symmetrie kommt es ihm dabei ganz offensichtlich nicht an, denn er beginnt seinen Umbau in den beiden später angefügten Achsen, belässt diese aber, tauscht lediglich die Fensterfelder der oberen drei Etagen aus und ‚leert‘ die Innenräume. Dieses System setzt er dann in acht weiteren, neu gebauten Achsen fort, wobei er Gebäudetiefe, Achsmaß und Etagenhöhe exakt übernimmt. Statt der vorgegebenen Klinkerfelder setzt er große, moderne Stahlrahmenfenster ein, deren feine Profile er innen hellblau streichen lässt. So blieben beide Teile der Fabrik, der in seiner Gestalt weitgehend unverändert belassene Alt- und der hinzugefügte Neubau, in ihren Eigenarten deutlich unterscheidbar, bildeten aber vor allem in der Fortführung des Stahlbetonrasters eine Einheit; wie ein Regalsystem, in das zur Hälfte neue Schubladen eingesetzt wurden.



Das ursprüngliche Gebäude des Architekten Hermann Schneider aus Apolda bestand aus neun Achsen. 1919 wurden als Kopfbau zwei weitere, etwas höhere Achsen, hinzugefügt.  
© Stadtverwaltung Apolda, Stadtarchiv

## Überraschung im 3. OG

Im Inneren hält sich Eiermann drei Etagen lang deutlich zurück: Die Grundrisse sind so offen wie im Altbau, wirken durch die nun größeren Fenster allerdings deutlich heller und transparenter – ein faszinierender Effekt, weil man sich wundert, ob die Räume nicht doch ein bisschen größer oder höher sind. Im vierten Obergeschoss allerdings gibt es eine Überraschung, die aus diesem Gebäude einen einmaligen Bestandteil des deutschen Industriebaus und ganz sicher ein Denkmal macht. Hier fügte Eiermann eine großzügige, lichtdurchflutete Kantine ein, deren Speisesaal in der Deckenkonstruktion vom Rest des Gebäudes so drastisch abweicht, dass er ganz ohne Stützen auskommt. Mit den großen Fenstern, dem weiten Blick und einem überraschenden Boden aus kleinen, hellblauen Mosaikfliesen, in die in der Raummitte ein Holzparkett wie eine kostbare Intarsie eingefügt wurde, erinnert dieser Raum mehr an den Tanzsaal eines Kreuzfahrtschiffes als an die Betriebskantine eines Fabrikgebäudes. Die maritimen Assoziationen fortführend, steht neben der Essensausgabe mit ihrer fein gegliederten Funktionswand aus Glas und Stahl eine freistehende, schlanke Treppe, deren Geländer aus dünnen, weiß gestrichenen Stahlrohren über drei Treppenläufe leicht arhythmisch durch den Raum hinauf auf eine grandiose Dachterrasse führt, die hier ebenso wenig hinzugehören scheint wie das gesamte Gebäude. Die ‚Reling‘ besteht aus denselben feinen, weißen Metallgeländern und verbindet sich mit langen Rohren direkt mit dem eleganten Flugdach. Entlang der Dachkante wurden Pflanzenkübel in die Reling integriert, aus denen Kletterpflanzen hinauf bis zum Flugdach wachsen und angenehmen Schatten spenden sollten – als wäre dies ein Sanatorium in einer besonders warmen Weltgegend. Die Abluft aus der Kantine wird hingegen durch einen viel zu großen, ovalen Schacht geführt, dessen vernietete Blechummantelung ebenfalls weiß gestrichen ist und keinen Zweifel daran lässt, als Schiffsschornstein verstanden zu werden. Am Bug der Terrasse steht obendrein ein Fahnenmast. War das alles noch ernst gemeint? Die Weberei des 19. Jahrhunderts hatte Eiermann in ein Kreuzfahrtschiff verwandelt, die Arbeiter waren – zumindest in ihren Pausen – zu Passagiere einer Fahrt durch die grünen Gärten Apoldas geworden. Seine unübersehbare dynamische Spannung dieses Gebäude entsteht durch eine lässige Verbindung aus den Vorgaben des Alten und den radikal umgesetzten Ideen des Neuen. Eiermanns Methodik eines interpretierenden Weiterbauens brach ja vor allem mit jenen Ideen einer frühen Moderne, die mit dem Althergebrachten und dem historisch Gewachsenen aufräumen wollten.

## Denkmalschutz, dann Leere

Mit dem Ausbruch des Zweiten Weltkriegs endeten jäh alle Bautätigkeiten auf dem Gelände, obwohl Eiermann noch weitere Gebäude projektiert hatte. Nach 1946 wurde der Betrieb als VEB Feuerlöschgerätekwerk Apolda weitergeführt, und irgendwann wurde auf dem Flugdach auch die stolz geschwungene Leuchtschrift ‚Feuerlöschgerätekwerk‘ installiert, die heute noch zu sehen ist. Schon die Denkmalpflege der DDR hatte das Gebäude 1980 unter Schutz gestellt; 1992 folgte der gesamtdeutsche Denkmalschutz. Die Produktion wurde jedoch 1994 eingestellt. Alle Versuche der Treuhand und der jetzigen Besitzerin, der Gesellschaft zur Sanierung und Entwicklung von Altstandorten (GESA), einen neuen, dauerhaften Nutzer zu finden, blieben erfolglos. Obwohl die ‚Braut‘ immer mal wieder hübsch gemacht wurde: 2004/2005 wurden Garagen und Anbauten auf dem Gelände abgerissen und 2010-2012 wurde das leerstehende Fabrikgebäude umfangreich und denkmalgerecht saniert: die Außenanlagen hergerichtet, die fehlenden Originalfenster, ursprünglichen Eingänge und Beleuchtungskör-

per wieder eingesetzt. Ein neuer Nutzer hat sich dennoch nicht eingefunden. So steht heute im Grün Apoldas ein stolzes Schiff, so schlank, schön und leer wie nie zuvor. Immerhin gibt es Hoffnung. Ein engagierter, privater Freundeskreis kümmert sich seit 1999 um das Gebäude, organisiert Veranstaltungen und gelegentliche Ausstellungen. Man könnte auch sagen, er hält die Glut im Ofen am Glimmen. 2014 wurde der Eiermann-Bau ins Programm der IBA Thüringen aufgenommen, die im Sommer 2016 als ersten Schritt einer Reaktivierung vor Ort gemeinsam mit der Wüstenrot Stiftung einen zweiwöchigen Studentenworkshop durchgeführt hat. Dessen Teilnehmer durften auf den offenen Etagen campieren und richteten flugs eine Pingpong-Bar im Erdgeschoss ein, wo sie mit internationalen Gästen über künftige Nutzungsszenarien für den Bau diskutierten. So konnte man in Apolda eine Ahnung davon bekommen, was junge Leute mit einem solchen Gebäude machen würden. Gleichzeitig wurde aber auch klar, dass das Hauptproblem dieses atemberaubend schönen Gebäudes seine Lage in Apolda sein dürfte; in Leipzig, Berlin oder Dresden wäre es längst von ein paar Dutzend Jungkreativen besiedelt worden. In Apolda hingegen bleibt der künftige Kurs der MS Eiermann bis auf Weiteres offen.



### Florian Heilmeyer

wurde 1974 geboren. Er studierte Architektur in Berlin und Rotterdam. Arbeitete nach dem Abschluss als Architekt, Bauleiter, Bühnenbilder und Ausstellungsgestalter, seit 1998 dann zunehmend und seit 2005 ausschließlich als Architekturvermittler: Autor und Redakteur für Fachzeitschriften, Tageszeitungen, Ausstellungen und Bücher, darunter "Talking Cities", "Updating Germany", "Shrinking Cities", "Reduce, Reuse, Recycle" oder "Weniger ist Zukunft - die IBA Stadtumbau 2010". Derzeit ist er contributing editor für Mark, für Werk, Bauen + Wohnen sowie verantwortlich für den Architekturbereich von stylepark.com.



Für die Pause war gesorgt: Dachterrasse mit Liegestühlen über dem großzügigen Speisesaal der Kantine. Foto Eberhard Troeger, © saai | Südwestdeutsches Archiv für Architektur und Ingenieurbau am Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Werkarchiv Egon Eiermann, Fotos Eberhard Troeger



Beim Entwurf der Erweiterung griff Egon Eiermann 1938 die Charakteristika des Bestandes auf, fügte aber moderne Elemente wie die großen Rahmenfenster oder das Flugdach über der Dachterrasse hinzu. © saai | Südwestdeutsches Archiv für Architektur und Ingenieurbau am Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Werkarchiv Egon Eiermann, Fotos Eberhard Troeger



Liebevolle Details: Der Fußboden im Speisesaal besteht aus quadratischen, hellblauen Mosaikfliesen. In der Raummitte ist ein Holzparkett eingelassen. Die Treppe führt zum Oberdeck, pardon, zur Dachterrasse.



Thema des IBA Campus 2016 – Zukunftswerkstatt Eiermannbau war die zukünftige Nutzung des Eiermannbaus Apolda. Andreas Krüger, Belius Stiftung, stellte die Idee der Open Factory vor, die von 26 internationalen Teilnehmern innerhalb von zwei Wochen vor Ort entwickelt wurde.



Wann wird die MS Eiermann zu neuen Abenteuern aufbrechen?



Dürfte im deutschen Industriebau seinesgleichen suchen: Der ehemalige Speisesaal der Betriebskantine im 3. Obergeschoss mit besonderer Decken und Fußbodengestaltung wirkt eher wie ein Ballsaal.



# IMPRESSUM

Die IBA Konferenz LeerGut am 30. Juni und 1. Juli 2016 wurde gemeinsam von der Wüstenrot Stiftung und der IBA

**Wüstenrot Stiftung**

Hohenzollernstraße 45  
71630 Ludwigsburg  
Tel. +49.7141.167565 00  
info@wuestenrot-stiftung.de  
www.wuestenrot-stiftung.de

**Geschäftsführer**

Philip Kurz

—

**Internationale Bauausstellung Thüringen GmbH**

Gutenbergstraße 29a  
99423 Weimar  
+ 49.3643.90088-0  
info@iba-thueringen.de  
www.iba-thueringen.de

**Geschäftsführerin**

Dr. Marta Doehler-Behzadi

**Vorsitzende des IBA Aufsichtsrats**

Ministerin Birgit Keller

—

**Konzept, Projektleitung**

Katja Fischer, IBA Thüringen

**Veranstaltungsmanagement, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Beate Block, Georg Gräser, Gabriela Oroz,  
IBA Thüringen

—

**Bilder Internationale LeerGut-Praxis**

© bei der Autoren (sofern nicht anders vermerkt)

**Konferenzbilder, Bilder Eiermannbau, LeerGut-Bilder Thüringen**

© IBA Thüringen, Fotograf Thomas Müller

**Texte** (sofern nicht anders vermerkt)

Olaf Bartels, Dr. Marta Doehler-Behzadi,  
Katja Fischer

**Gestaltung**

Panatom, Berlin

Die Dokumentation steht auch zum Download zur Verfügung:  
<https://www.iba-thueringen.de/konferenz-leergut>

IBA Thüringen GmbH  
September 2016

