

Würzburger Planertage 23.6.2004

Zwischennutzungen Umnutzungen

- 4 Beispiele aus der Mitte Berlins

1. Was ganz kleines – das Toilettenhaus auf dem Helmholtzplatz

Ein „verranztes“, lange leerstehendes Toilettenhaus aus den 70 er Jahren des 20 Jh. Auf einer desolaten Platzanlage im dichtbesiedelten Gründerzeitquartier mit großen sozialen Problemen mitten im Szenebezirk Prenzlauer Berg:

Ziel der Planer war es den Platz umzugestalten und das Gebäude abzureißen. Damit wollte man die Zahl der Alkoholiker zu minimieren und Otto – Normalverbraucher den Platz attraktiv zu machen

Betroffenenvertreter, Kulturverein und QM Manager schlugen den Erhalt und Umbau des Gebäudes vor – zur kulturellen Zwischennutzung mit 2 WC´s, BVV und BA waren extrem skeptisch – Kultur im Klohaus...

Wir haben zu gestimmt und heute sieht es so aus, wie hat es funktioniert

- Gebäude gehört dem Gartenamt und wurde kostenfrei zur Verfügung gestellt
- Firma Wall sponsert Betriebskosten und Toilettenpapier
- Kulturverein betreut mit Sozialarbeiten und ABM/SAM das Haus und den Platz
- Sanierungsverwaltungsstelle hat 39 TDM zur Verfügung gestellt, Verein hat 60 TDM Sponsoringmittel eingeworben und viel Eigenleistungen initiiert
- Alkoholiker wurden einbezogen und haben ein wenig mitgeholfen

Was findet statt: Kommunikation, Betreuung, Ausstellungen, Diskussionen, kostenloser Toilettenbesuch

Wie lange – na schauen wir mal

- ##### 2. Im Prenzlauer Berg gab es lange vor der Gründerzeit 5 Brauereien, spätestens nach der Wende standen alle leer, eines sollte ein großes Einkaufszentrum werden und wurde für 32 Mio. DM verkauft, bis heute ist nichts passiert, in einem sind schicke Büros und Wohnungen, der alte Saal wartet noch auf den Ausbau, ja und eine ist **die berühmte Kulturbrauerei**

Nachdem 3 Verkaufsversuche fehlgeschlagen sind entwickelte die Treuhandliegenschaftsgesellschaft selber, 20 % der Fläche waren an die Kulturbrauerei e.V. für 20 Jahre zu 5 DM/m² vermietet, sie sollten bleiben und Anziehungspunkt sein, finanzkräftiger Hauptmieter ein Multiplexkino mit 2700 Plätzen, große Restaurants, Disko, teure Büros, dem Prozess der Umgestaltung begleiteten viele Auseinandersetzungen, am Ende wurde alles eine Nummer kleiner und besser – die engagierten Architekten gestalteten in enger Zusammenarbeit mit der Behörde – insb. den Denkmalschützern das Areal mit dem Erhalt der Kulturbrauerei 1700 Kinoplätze, ein kleiner Supermarkt, viele kleine Restaurants, es rechnet sich, wird ganz gut angenommen und wäre bei einem noch besseren Management eine Goldgrube

Was machte das Projekt möglich:

- Der Grundstückskauf musste nicht finanziert werden
- Die Kreditbedingungen waren günstig
- Ein längerfristiger Mietvertrag mit ca. 35 DM/m² für das Kino subventioniert den niedrigen Preis für die Kultur
- Eine auf Erhalt und extrem sensible Einfügung in die vorhandene Substanz orientierte Umbaumaßnahme
- Eine sehr flexibel arbeitende Behörde – insb. BWA und Denkmalpflege

3. Das Tacheles

Eigentlich sollte der letzte Rest, der im 18 Jh. erbauten Friedrichstadtpassagen, der den 2. Weltkrieg überlebt hatte 1989 abgerissen werden um die Oranienburger Straße zu verlegen. Im Wettbewerb für die Neugestaltung der Friedrichstadt war das 1986 festgelegt worden. Die Löcher für die Sprengungen waren schon gebohrt, da besetzten Künstler die Ruine

Die Wendezeit gab mehr Möglichkeiten für unkonventionelle Entscheidungen BWA gab Genehmigung mit Auflagen, OFD als Eigentümer duldete, Bezirk Mitte stellte aus dem Sonderfond Aufbau Ost 2 Mio. DM für notwendige Sicherungsmaßnahmen zu Verfügung (hat mir in der BVV fast einen Abwahantrag eingebracht)

1997 kaufte Fundus nach jahrelangen Verhandlungen mit der OFD das Gelände, schloss langfristigen Mietvertrag für 1 DM/m² ab

Konzept für „Klein Manhattan der 20ger Jahre mit Wohnungen, Hotel Büros und Einzelhandel wurde entwickelt, Tacheles hat sich etabliert und ist der Anziehungspunkt für den Bereich. Es ist nicht mehr die gleiche avantgardistische Kultur wie vor 13 Jahren, trotzdem ein Magnet.

Wie konnte es realisiert werden;

- OFD hat die Kulturelle Nutzung jahrelang geduldet, ohne Auflagen und Geldforderungen
- Investor hat realen Kaufpreis bezahlt
- Fördermittel aus dem Denkmalschutzprogramm

4. Das größte Projekt: **Zwischennutzung Palast der Republik**

Grundlage: Expertenkommission hat den einstimmigen Beschluss gefasst, den vom Asbest befreiten Palast, der nur noch ein Rohbau ist, kulturell zwischen zu nutzen. Natürlich hatten wir den Beschluss vorbereitet: BWA hatte gemeinsam mit Architekten der Bundesbaukommission untersucht, was für Kosten entstehen, und den allernotwendigsten bauordnungsrechtlichen Bedingungen zu entsprechen. Die Kostenschätzung ergab ca. 0,5 Mio. €, im Vergleich zu den Kosten, die die Asbestsanierung gekosteten eine lächerliche Summe. Als OFD signalisierte, dass sie keinen Cent dazugeben würde suchten wir Sponsoren, für das Recht der 1. Nacht und für 2 – 3 Veranstaltungen pro Jahr wurde eine Firma gefunden, die den Ausbau finanziert. Die Kulturleute sind brennend interessiert, von der Off Kultur bis zur Staatsoper machten alle Pläne, wie man die einzigartigen Räume zwischenzeitlich nutzen könnte, dabei ging es weder um das lange Abschied nehmen vom Palast – der ist nicht mehr da, noch darum damit den dauerhaften Bestand des Gebäudes zu sichern, es geht um einen der wichtigsten Orte Berlins, der derzeit durch die Ruine, Parkplatznutzung und Rummel und Großveranstaltungen niedrigsten Niveaus missbraucht wird