

Von der Brache zum urbanen Nährboden

Martina Baum

(Dr. MSc Martina Baum, ETH Zürich, Wolfgang-Pauli-Str. 15, C-8093 Zürich, baum@arch.ethz.ch)

1 ABSTRACT

Der Beitrag gibt einen Einblick in die Transformationsprozesse von zwischen- und umgenutzten Industriearialen und zeichnet die Entwicklung von Brachen hin zu urbanen Nährböden nach. Die Umdeutung bestehender Strukturen durch Weiterentwicklung der vorhandenen Potenziale in Überlagerung mit neuen Nutzungen und Elementen im Sinne einer strategischen Herangehensweise und unter Berücksichtigung des jeweiligen Kontextes ist eine Haltung für die Entwurfspraxis, welche aus den Forschungsergebnissen abgeleitet wurde und in Projekten seine Anwendung findet.

2 VON ORTEN DES NIEDERGANGS ZU URBANEN KEIMZELLEN

Die wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Umbrüche und Veränderungen der letzten Jahrzehnte haben auch in den Städten ihre Spuren hinterlassen. Einstmals vitale Gebiete sind brachgefallen und haben nebst ihrer Nutzung auch ihre ursprüngliche Bedeutung verloren. Dies sind jene Stellen der Stadt, an denen die Veränderungsprozesse nicht nur deutlich sichtbar sondern auch erlebbar werden. Sie sind Zeugnisse der Vergangenheit, aber auch Keimzellen für neue Entwicklungen. Vor allem ehemalige Industrie-, Hafen-, und Bahnflächen sind dabei zum Nährboden für neue urbane Strukturen, Kulturen und Netzwerke geworden.

Aber nicht nur das Atelier in der ehemaligen Fabrik, auch der Buchladen in der ehemaligen Metzgerei, der Jazzclub im ehemaligen Lagerschuppen, die Wohnung im ehemaligen Speichergebäude oder der Friseur in der ehemaligen Plattenbauwohnung sind Beispiele von Aneignung und Modifikation von brachgefallenen Räumen für neue Nutzungen. Auch in Bezug auf den Freiraum lassen sich diese Transformationen finden. So wird der aufgelassene Friedhof zum lebendigen Treffpunkt im Quartier, die ehemalige Kiesgrube zum multikulturellen Grillplatz oder die nicht mehr genutzte Parkhausrampe zum Sonnendeck und Spielfeld. Der Phantasie zur Aneignung und Neuprogrammierung scheinen keine Grenzen gesetzt und der Widerstand, welcher dabei zu überwinden ist, scheint diese noch zu beflügeln.

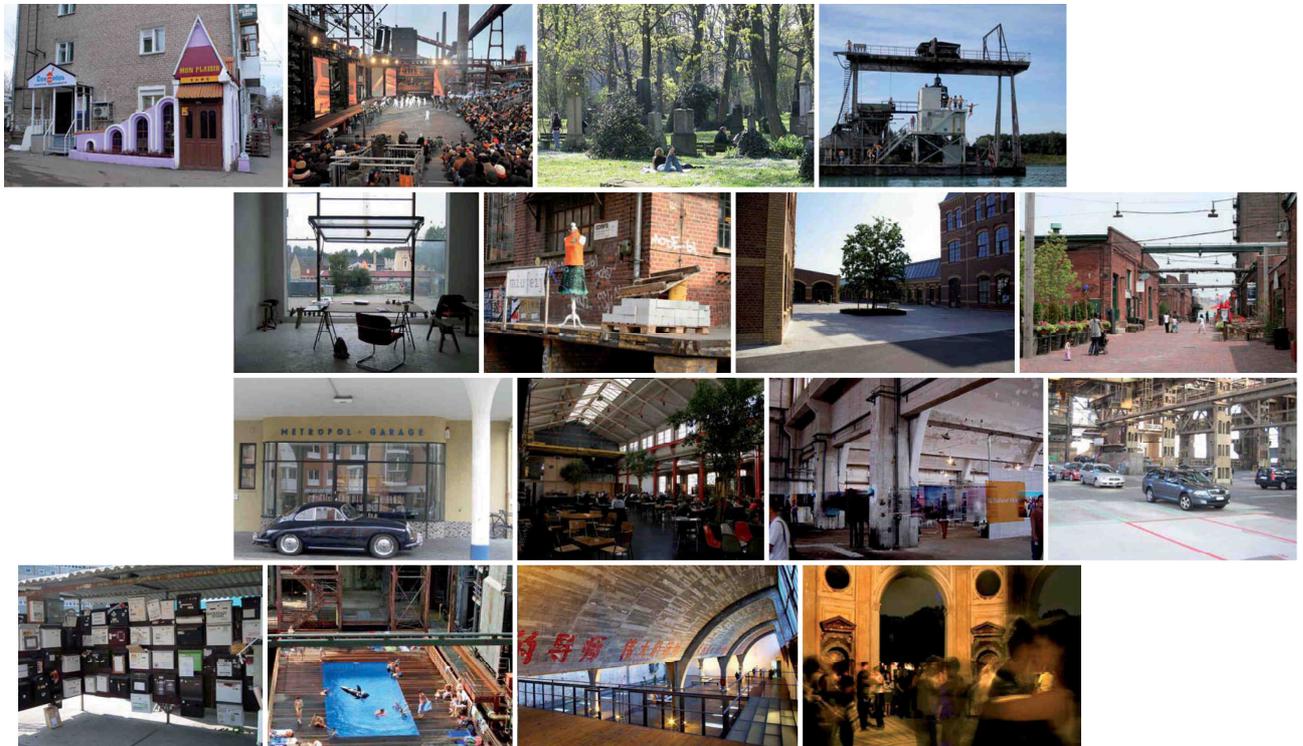


Fig. 1: Bandbreite von Umnutzungen

Diese transformierten Strukturen zeigen in ihrer Architektur und Gestaltung ihre ursprüngliche Nutzung und Bedeutung, die nun obsolet geworden ist. Die Räume können nun neu interpretiert und programmiert

werden. Sie verfügen somit über eine gewisse Prägnanz und Stabilität durch ihre Geschichte, ihre Identität und ihren Kontext und zugleich über einen Grad der Offenheit für programmatische und semantische Veränderungen. Gerade dieses Wechselspiel zwischen Stabilität und Offenheit macht diese Orte so interessant und auch wertvoll, nicht nur im monetären sondern auch gesellschaftlichen Sinn: Sie regen die Phantasie an, werden zu Projektionsflächen und Möglichkeitsräumen.

3 EIN INTENSIVER BLICK AUF ZWISCHEN- UND UMGENUTZTE INDUSTRIEAREALE

Dieses Wechselspiel von Stabilität und Offenheit und den daraus entstehenden Qualitäten wurden zum Gegenstand einer tiefgehenden Recherche. Fünf ehemalige Industrieareale fungierten dabei als Case-Study: der Kunstpark Ost (München, D), die Baumwollspinnerei (Leipzig, D), das Gundeldinger Feld (Basel, CH), das Vulkan-Gelände (Köln, D) sowie der Distillery District (Toronto, CA).



Fig. 2: Untersuchte Areale

Allen fünf Arealen gemein ist ihre ehemalige industrielle Nutzung. Unterschiedlich allerdings sind die Konzepte und Ausrichtungen ihrer Umnutzung. Der Kunstpark Ost in München ist eine temporär angelegte Nutzung. Bei den anderen Arealen handelt es sich hingegen um eine dauerhafte Umnutzung. Alle Areale sind durch private Betreiber transformiert worden und befinden sich nicht in öffentlicher Hand. Der Fokus richtet sich auf die Entwicklungen in Europa. Ziel der fünf Untersuchungen war es, die urbanen Qualitäten des jeweiligen Areals mittels einer entwickelten Analysemethodik zu überprüfen und die Ergebnisse einander gegenüber zu stellen.

Die Analysen der Areale und Befragungen der Nutzer geben Einblicke in ihre Lage, ihren Kontext und ihre Geschichte, aber auch in ihre Transformationsprozesse und den daran beteiligten Akteuren. Der Fokus lag dabei auf Projekten, die mit dem Bestand arbeiten, ihn weiterentwickeln, neu-interpretieren und auch ergänzen. Tabula-rasa-Strategien waren nicht Bestandteil der Untersuchungen. Die analysierten Transformationen überdenken vielmehr die vorhandene Setzung des jeweiligen Areals, arbeiten mit den Potenzialen und entwickeln sie entsprechend der aktuellen Erfordernisse zeitgemäss weiter. Städtische Räume erhalten dabei neue Konturen, Baukörper zeitgemässe Programmierungen und städtebauliche Fixierungen neue Logiken.

Aus den Untersuchungen lassen sich drei Elemente ableiten, welche die Basis bilden und somit die Ausgangslage definieren für einen erfolgreichen Transformationsprozess: Areal, Räumlichkeiten und Initiatoren.

3.1 Areal

Eine selbstverständliche Grundvoraussetzung für eine Transformation ist das Vorhandensein eines brachliegenden Areals, das einen „Möglichkeitsraum“ darstellt. Ein Areal, das über eine Geschichte und eine eigene Identität verfügt und gleichzeitig gekennzeichnet ist durch eine Unbestimmtheit zwischen zwei Zuständen und einer Offenheit für eine neue Entwicklung.

Die fünf untersuchten Areale befanden sich zur Zeit ihrer Entstehung am Rande der jeweiligen Stadt. Die Stadtentwicklung hat sie im Laufe der Zeit eingeholt und sie sind mittlerweile teilweise sehr zentral gelegen. Da sie in Regel nicht öffentlich zugänglich gewesen sind, waren sie lange Zeit aus dem Stadtgefüge ausgeklammert. Durch ihre Umnutzung sind sie nun frei begehbar und werden von den befragten Nutzern als belebt und frequentiert empfunden. Trotz dieser Offenheit sind ihre Ränder weiterhin räumlich definiert. Sie sind ablesbare Bausteine, die einen Namen tragen und damit auch identifizierbar sind. Diese Areale haben

eine Geschichte, eine eigene Atmosphäre und Identität und verfügen somit über einen symbolischen Gehalt. Sie sind über lange Zeiträume gewachsen und zeigen ebendiese Entwicklung. Die Strukturen werden nicht im Sinne einer Musealisierung konserviert sondern umgenutzt, transformiert und weiterentwickelt. Sie sind weiterhin Teil des Alltagslebens, nun allerdings in einer neuen Rolle.

Die baulichen Strukturen sind entsprechend den Bedürfnissen der industriellen Nutzung und den vorhandenen Platzressourcen entstanden. Die Gebäudekomplexe und deren Zwischenräume sind geprägt von den Wegebeziehungen und Arbeitsabläufen der industriellen Fertigung. Es gibt baulich sehr dichte Bereiche, aber auch große offene Flächen und somit Raumfolgen mit unterschiedlichen Qualitäten. Es lassen sich Analogien zu klassischen städtebaulichen Elementen wie „Straße“, „Gasse“ und „Platz“ herstellen. Der Freiraum innerhalb dieser Areale mutet somit als öffentlicher Raum an. Auch er wird neu genutzt und bespielt. Wie die Untersuchungen gezeigt haben, laden besonders die intimeren Bereiche zur Aneignung und Nutzung ein. Die großen offenen Platzbereiche hingegen fungieren als Ausgleichsflächen zur dichten Bebauung und werden meist temporär bespielt (Feste, Konzerte, Flohmarkt usw.).

Die Areale interagieren mit ihrer Umgebung. Die Herausarbeitung der Entwicklungsgeschichte des jeweiligen Areals und des Kontextes macht deutlich, dass beide Entwicklungen eng miteinander verknüpft sind und nicht separiert betrachtet werden können. Die untersuchten Areale sind zwar räumlich definierte Bereiche, welche zu Zeiten der industriellen Produktion nicht öffentlich zugänglich waren, sie sind aber nicht als Enklaven und von ihrer Umgebung abgekoppelt zu sehen, sondern als Teil eines kontextualen Zusammenhangs auf unterschiedlichen Maßstabsebenen (Quartier, Gesamtstadt, Region, usw.).

3.2 Räumlichkeiten

Auch die Innenräume sind geprägt durch ihre ursprüngliche Nutzung. Sie verfügen über teilweise sehr großzügige Dimensionen und über eine Offenheit für verschiedenste Nutzungen. Entsprechend ihrer einstigen Aufgabe bieten sie dabei oft sehr interessante Raumqualitäten und Zuschnitte. Die Zeichen der ursprünglichen Nutzung, wie die alte Bausubstanz, Rohre und Schilder verbinden sich mit denen der neuen Nutzung. Die Überlagerung aus Vergangenheit und Gegenwart ergibt eine spannungsvolle Mischung, die von vielen Nutzern nachgefragt und als inspirierend empfunden wird. Die alte Bausubstanz ist ein Alleinstellungsmerkmal mit dem auch in der Vermarktung der Areale offensiv geworben wird.

Bei der Umnutzung des Bestandes zeigen sich bei den untersuchten Projekten unterschiedliche Herangehensweisen: Diese reichen von der einfachen Instandhaltung bis hin zur hochwertigen Komplettanierung in Abhängigkeit von ihrer ursprünglichen Nutzung und dem baulichen Zustand der Gebäude. Die neuen Nutzer haben meist sehr viel Freiheit sich die Räume entsprechend ihrer Wünsche zu gestalten und empfinden dies als besonders wichtigen Aspekt.

3.3 Initiatoren

Für eine neue Nutzung der alten Industrieareale bedarf es einer Idee, eines Konzepts, aber auch in besonderem Maße einer verantwortlichen Person oder Gruppe, die diese Entwicklung anstößt und umsetzt. Diese Initiatoren/Betreiber zeichnet ein großes Engagement und eine enge Verbundenheit mit dem jeweiligen Projekt aus. Die Gebäude werden nicht meist nicht verkauft, sondern vermietet. Dies bedeutet einen Mehraufwand für den Betreiber in punkto Kommunikation und Koordination, aber auch grössere Möglichkeiten der Einflussnahme über die Zeit. Es lässt sich ein Zusammenhang feststellen zwischen der Ausrichtung und des Erfolgs des Geländes mit dem Betreiber, der dafür steht.



Fig. 3: Wichtigkeit der Initiatoren

Die untersuchten Transformationskonzepte sind sehr vielseitig und nicht auf eine Nutzungsart beschränkt. Die einzelnen Projekte hatten unterschiedliche Ausgangssituationen und zeigen auf diese reagierend, unterschiedliche Konzepte für die neue Nutzung. So bauten die Betreiber teilweise auf vorhandenen Nutzungen auf oder orientierten die Vorgehensweise daran, die gewünschte Mieterklientel anzusprechen. Auch stand die Frage „Was braucht das umliegende Quartier?“ im Mittelpunkt von einigen Überlegungen. Alle untersuchten Projekte sind privat initiiert und finanziert. Nur teilweise konnten Fördergelder, z.B. des Denkmalschutzes in Anspruch genommen werden. Die Projekte zeigen sich insgesamt als finanziell gut aufgestellt und rentabel, auch bei teilweise schwierigen Marktbedingungen.

3.4 Nutzer und Nutzungen

Diese drei Elemente zogen bestimmte Nutzer und Nutzungen auf das jeweilige Gelände, die eine ebensolche Konstellation nachfragen. Es zeigt sich dabei ein sehr breites Nutzerspektrum: Vom Künstler bis hin zur etablierten Anwaltskanzlei. Personen mittleren Alters und mit guter Ausbildung fühlen sich besonders angesprochen und machen bei allen Arealen die grösste Nutzergruppe aus. Es lässt sich feststellen, dass insbesondere weiche Faktoren, wie die Atmosphäre, das „sich Wohlfühlen“ und die Kontakte zu anderen Nutzern wichtige Gründe für die Wahl dieser Areale sind. Bei den harten Faktoren dominiert das Raumangebot, gefolgt von der Höhe des Mietpreises sowie einer zentralen Lage. Die einzelnen Nutzer tragen zur Wirkung des Areals nach Außen bei und erzeugen dadurch auch eine Anziehungskraft.

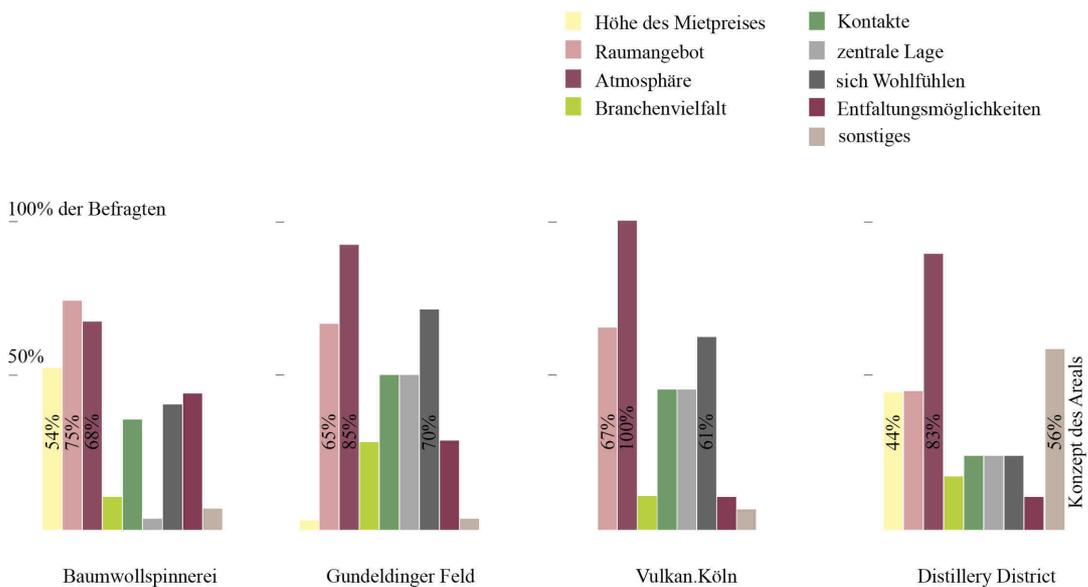


Fig. 4: Gründe für den Zuzug



Die Untersuchungen haben gezeigt, dass sich die Nutzer als Teil des jeweiligen Projekts fühlen, sich damit identifizieren und Verantwortung für den Ort und die Geschehnisse an diesem Ort übernehmen. Sie sind nicht nur Konsumenten des Ortes und seiner Struktur, sondern bilden und entwickeln ihn selbst aktiv mit. Die Areale bieten die Möglichkeit des Rückzugs in die eigenen Räumlichkeiten, aber auch die Möglichkeit zu Kontakten und Austausch. Diese Kontakte zwischen den Nutzern sind sowohl auf beruflicher als auch auf privater Ebene besonders ausgeprägt. Die räumliche Nähe und die Zugehörigkeit zu einer Nutzergemeinschaft scheinen dies zu befördern. Den gastronomischen Nutzungen in Form von Cafés oder Restaurants kommt in diesem Rahmen eine wichtige Rolle zu: Sie sind Treffpunkte und Orte der Kommunikation nicht nur für die Mieter sondern auch für Besucher, sowohl tagsüber als auch in den Abendstunden sind sie Ankerpunkte im jeweiligen Areal.

Die Forschungsergebnisse machen deutlich, dass eine Transformation nicht nur eine funktionale Neuausrichtung bedeutet, sondern auch eine räumliche, soziale und atmosphärische Dimension beinhaltet. Die transformierten Areale haben eine Wirkung auf ihre Umgebung und geben im besten Fall positive Impulse. Auch in Bezug auf die Akzeptanz von temporären Nutzungen hatten die Projekte Pioniercharakter und impulsgebende Wirkung. Diese Projekte machen deutlich, dass bei ihrer Entwicklung nicht ausschließlich monetäre Interessen im Vordergrund standen. Neben dem finanziellen Erfolg leisten sie auch einen gesellschaftlichen Beitrag. Dieser kann sozialer und kultureller Art sein, aber auch darin bestehen, Möglichkeitsräume und Orte zu schaffen, mit denen sich die Menschen identifizieren. Auch der Umgang mit dem historischen Erbe, die nachhaltige Nutzung bestehender Bausubstanz und die Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei der Transformation sind gesellschaftliche Beiträge. Die Kombination von privaten Investoren und zivilgesellschaftlichen Initiativen („civil-private-partnerships“), zeigt eine neue Möglichkeit für die Stadtentwicklung auf, Areale finanziell tragfähig, rentabel und mit gesellschaftlichem Mehrwert zu entwickeln.

4 LERNPROZESSE

Das Thema der Zwischen- und Umnutzung hat sich in den letzten Jahren auch als Werkzeug etabliert, dass sowohl von Seiten der offiziellen Stadtplanung, als auch von Investoren eingesetzt wird. Neben temporären Nutzungen existiert mittlerweile eine Vielzahl an dauerhaften Umnutzungen von vormals brachgefallenen Arealen. Diese Umnutzungsprojekte werden meist von privaten Initiatoren/Betreibern mit unterschiedlichsten Konzepten initiiert und entwickelt. Die Bandbreite der Nutzungen und Transformationskonzepte ist dabei sehr groß. So sind Areale mit dem Fokus auf die Themen Kunst und Kultur, Dienstleistungen, Unterhaltung, aber auch mit sozialem Schwerpunkt entstanden. Teilweise baut die dauerhafte Umnutzung dabei auf vorangegangene temporäre Nutzungen auf. Nicht nur in Bezug auf die Nutzungen, sondern auch im Umgang mit dem Gebäudebestand zeigen sich unterschiedliche Strategien und Standards. Entscheidend ist die Situation der Stadt bzw. des Stadtteils in dem sich die Areale befinden. So gibt es für ein Areal in Leipzig viel weniger Nachfrage als für ein ebensolches in München und dementsprechend auch weniger Entwicklungsdruck. Dies kann zu Freiheiten und Nischen führen, innerhalb derer auch Nutzungen Raum finden, die über nur wenige finanzielle Ressourcen verfügen, wie beispielsweise in Leipzig. Auf der anderen Seite aber auch zu Verdrängungsprozessen finanziell schwacher Nutzergruppen, wie z.B. in München.

Der Professionalisierungsgrad der Transformationen variiert zwischen bottom-up-Initiativen bis hin zu geplanten Prozessen von professionellen Entwicklern. Es lässt sich dabei in den letzten Jahren ein Lernprozess beobachten: So wurden die alte Bausubstanz und Atmosphäre dieser Areale als wichtige Alleinstellungsmerkmale im Vermarktungsprozess entdeckt. Auch machen sich professionelle Entwickler zunehmend die Mechanismen von ungeplanten Zwischennutzungen zunutze und initiierten gezielt solche Prozesse, im Sinne eines „Learning from urban catalysts“. So werden zum Beispiel am Anfang eines Transformationsprozesses Kreative und Künstler gezielt angesprochen und durch Raumangebote, günstige Mieten und lange Mietverträge auf das Areal gezogen. Sie beleben das Gebiet und verleihen ihm eine gewisse Atmosphäre, die wiederum Gastronomie, Galerien usw. anzieht und das Areal attraktiv für andere Nutzergruppen macht. Es folgen Nutzungen und Angebote in höheren Preissegmenten mit höherer Rendite für den jeweiligen Entwickler. Man kann von einem gesteuerten und gezielt initiierten Gentrifikationsprozess sprechen. Mit dem Unterschied, dass versucht wird die Nutzer der ersten Stunde dauerhaft auf dem Areal zu halten und sie nicht zu verdrängen. Ein Beispiel hierfür ist der Distillery District im kanadischen Toronto.

Private Initiatoren und Investoren sind ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung geworden. Die Projekte zeigen, dass auch durch private Initiatoren gesellschaftlicher Mehrwert entstehen kann und die Projekte finanziell profitabel sind. Für die Entwicklung urbaner Orte, mit denen sich die Nutzer identifizieren, bedarf es dieses Mehrwerts. Investorenmodelle, welche diese Zusammenhänge erkannt und in ihren Entwicklungen berücksichtigt haben (z.B. Baumwollspinnerei Leipzig, Distillery District Toronto), aber auch die Kombination von privaten Investoren und zivilgesellschaftlichen Initiativen (z.B. Gundeldinger Feld Basel), zeigen dabei neue Möglichkeiten für die Stadtentwicklung auf.

5 ENTWURF UND STRATEGIE

Sowohl in der Lehre und Forschung an der ETH Zürich als auch in der praktischen Tätigkeit im Büro STUDIO . URBANE STRATEGIEN, Karlsruhe sind Konversionsflächen und Transformationsprozesse ein wichtiger Schwerpunkt der Arbeit. Basierend auf den Erkenntnissen der Forschungsprojekte und praktischen Erfahrungen in einer Vielzahl an Konversionsprojekten wurde eine Haltung für diese Planungsaufgabe entwickelt: die Umdeutung bestehender Strukturen durch Weiterentwicklung der vorhandenen Potenziale in Überlagerung mit neuen Nutzungen und Elementen im Sinne einer strategischen Herangehensweise und unter Berücksichtigung des jeweiligen Kontextes.

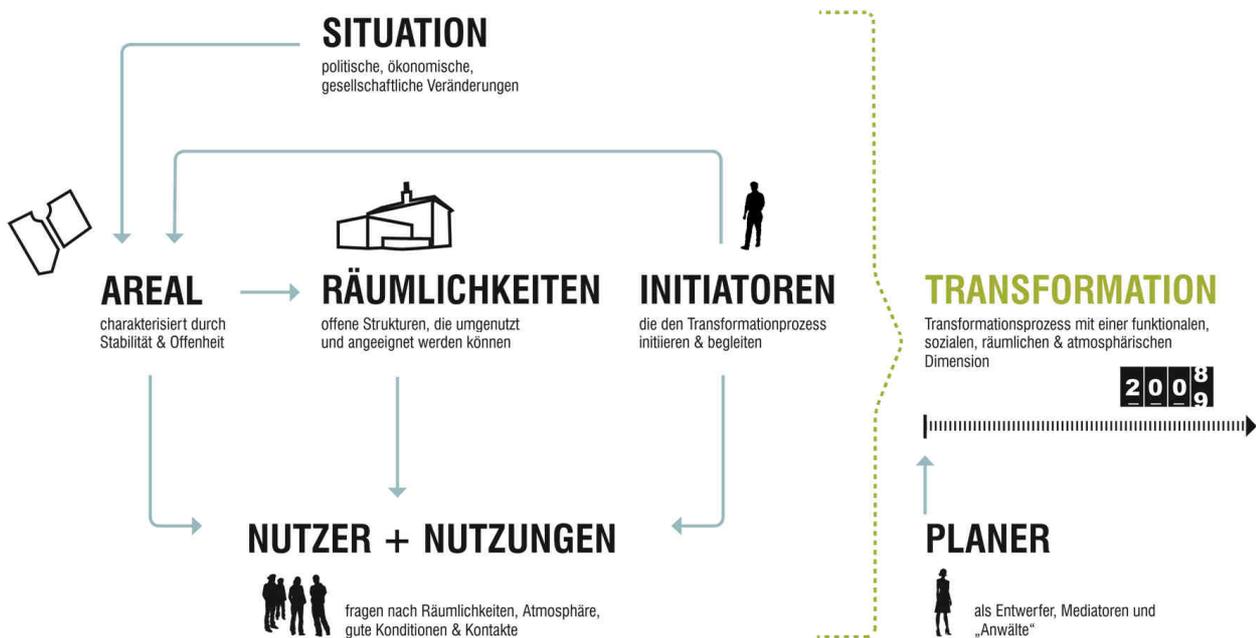


Fig. 5: Komponenten im Transformationsprozess

Die Transformation solcher Areale erstreckt sich über lange Zeiträume. Die Strategie nimmt dazu bereits in der Entwurfsphase sowohl räumliche, programmatische als auch zeitliche Aspekte der Entwicklung in den Blick. Deshalb ist es wichtig, den Transformationsprozess mit einer gewissen Flexibilität auszustatten, um auf sich verändernde Rahmenbedingungen und Bedürfnisse im Laufe der Zeit eingehen zu können. Dies bedeutet nicht, dass alles möglich ist, sondern vielmehr die präzise Definition von Leitlinien einerseits und von flexiblen Elementen andererseits. So entsteht ein stabiles Rahmenwerk, welches an die Entwicklungen angepasst werden kann, ohne die angestrebten Qualitäten zu verfehlen. Jede Phase der Entwicklung kann somit auch ein Endzustand sein. Diese Herangehensweise ermöglicht es, die Qualitäten von Beginn an und bereits durch kleine Eingriffen zu gewährleisten und die Tragfähigkeit des Entwurfs über lange Umsetzungszeiträume zu sichern. Wir entwickeln städtebauliche Konzepte, welche Leitlinien festlegen und Raum für Entwicklung zulassen sowie die zeitliche Dimension mit einbeziehen: Ein Wechselspiel zwischen Kontrolle & Laisser Faire und die Kombination von städtebaulichem Entwurf & Strategie.

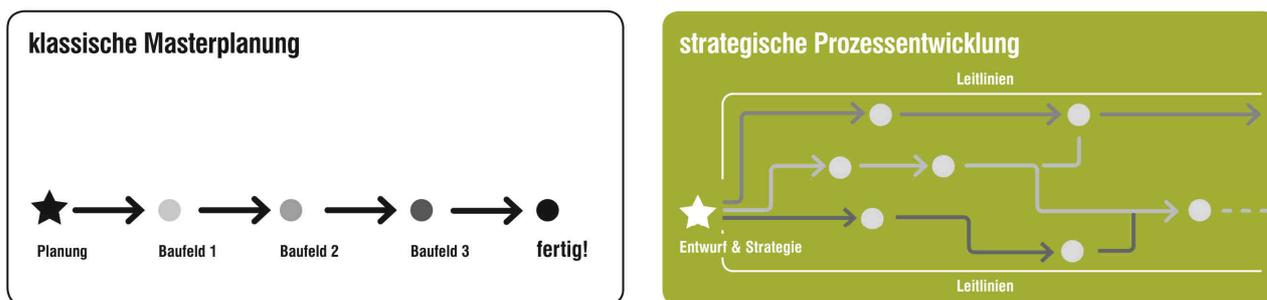


Fig.6: Von der klassischen Masterplanung zur strategischen Prozessentwicklung

Dieser Ansatz nimmt das Programm, die Akteure, die Kommunikation, den Charakter des Ortes und die bauliche Struktur gleichermaßen in den Blick und bedeutet ein Denken in möglichen Szenarien und eine Betreuung des Prozesses über die Zeit. Das Testen der zukünftigen Entwicklung durch Szenarien bereits in der Entwurfsphase gibt Hinweise auf Flexibilitäten, die das Konzept braucht, um auf Veränderungen reagieren zu können. Das Planungskonzept bildet die Grundlage, im besten Fall fungiert es als Nährboden auf dem sich das Gewünschte entwickeln kann. Wir verstehen unsere Rolle dabei als die des Entwerfers, der es vermag die unterschiedlichen Interessen und Belange konzeptionell umzusetzen und gleichzeitig auch als die des Beraters und Vermittlers der den Prozess begleitet. Dies beinhaltet auch die Überführung eines Konzeptes in verbindliche Pläne und die Abstimmung mit allen Prozessbeteiligten. Gerade an diesen Stellen wird der Werdegang der Transformation ausgehandelt und die Richtung der Entwicklung definiert.

6 CONCLUSION

Projekte wie das Waasner Areal in Forchheim, der Alte Schlachthof in Karlsruhe und das ehemalige Güterbahndareal in Esslingen zeigen, wie wichtig es ist, sich als Stadtplaner diesen Aufgaben zu stellen: eine starke Vision zu entwerfen, das Projekt als Prozess zu verstehen und die Erfahrung in jeder Phase der Transformation einzubringen. Für die Entwicklung eines kraftvollen offenen Ortes mit Aneignungs- und Entwicklungspotenzial bedarf es dabei sehr viel Engagements und, was vielleicht paradox klingen mag, besonders auch Regeln und Leitlinien.

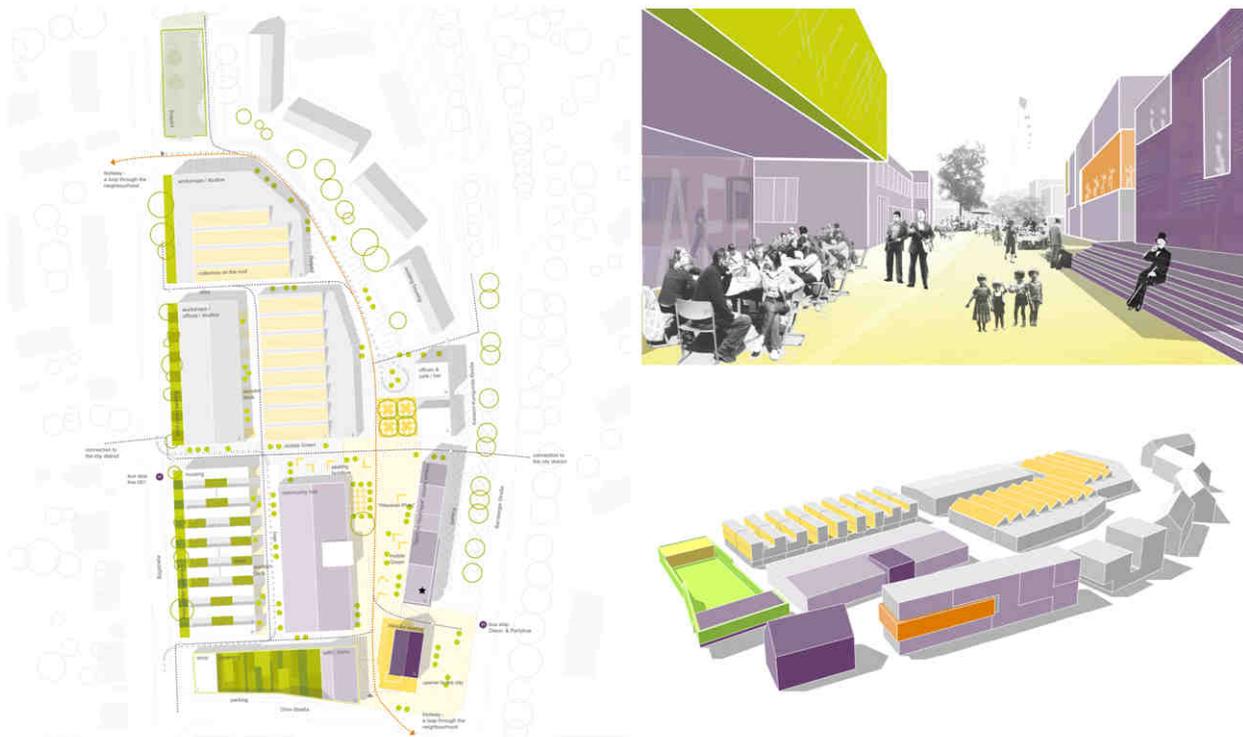


Fig. 7: Konversion Waasner Areal/Forchheim



Fig. 8: Alter Schlachthof Karlsruhe

7 REFERENCES

BAUM, Martina: Urbane Orte, Karlsruhe, 2008.

KINCAID, David: Adapting Buildings for Changing Uses, Guidelines for Change of Use Refurbishment, 2002.

WÜSTENROT STIFTUNG (Hrsg.): Umnutzungen im Bestand, Neue Zwecke für alte Gebäude, 2000.

ZÜST, Roman et al. (Hrsg.): waiting lands: Strategien für Industriebrachen, 2008.

8 ANMERKUNGEN

Der Wettbewerbsbeitrag „Waasner Areal“ ist in Kooperation von STUDIO . URBANE STRATEGIEN mit Steffen Wurzbacher im Jahr 2009 entstanden.

Das Projekt Alter Schlachthof Karlsruhe wird seit 2006 vom Büro ASTOC Architects & Planners, Köln für die Fächer GmbH Karlsruhe bearbeitet. Die Autorin war und ist dafür vom Wettbewerb bis hin zur Prozessbetreuung projektverantwortlich.

