

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Der Senator für Kultur
Die Senatorin für Finanzen

Bremen, 22.02.2012
Az.: 702-07-00/66-4
Simone Geßner
(361-8706
Tom Lecke-Lopatta
(361-10389
Rose Pfister
(361-5776

Vorlage Nr. 18/128 – S

für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

am 07. März 2012

Vorlage Nr. 18/107 – S

für die Sitzung der Deputation für

Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)

am 08. März 2012

Fortführung der Zwischennutzungsagentur Bremen

A. Problem

Demografie und Migration, wirtschaftlicher und sozialer Strukturwandel, rückläufige Bevölkerungszahlen, weniger junge und mehr alte Menschen, sich ändernde Anforderungen an den Lebensraum Stadt, Vernetzung mit der Region sowie Klimawandel fordern eine Neuausrichtung der bremischen Stadtentwicklungspolitik entsprechend dem integrierten Leitbild Bremen „lebenswert, urban, vernetzt“.

Die Entwicklung von innerstädtischen Flächen im Bestand ist ein Schwerpunkt der bremischen Gewerbe- und Stadtentwicklungspolitik. Die vielgestaltigen Umstrukturierungsprozesse dieser Gebiete haben zur Folge, dass leer stehende Gebäude und brach gefallene Flächen an einzelnen Standorten teilweise nur zögernd vermarktet werden können. Die partiell über Jahre ungenutzten Räume wirken als Störstelle im Stadtgefüge. Sie produzieren auf der Quartiersebene ein negatives Image, das Attraktivitätsverluste der Standorte bewirkt und deren Vermarktung erschwert.

Zwischennutzungen haben sich in der Praxis als geeignetes und kostengünstiges Instrument zur Profilierung und Inwertsetzung von leer stehenden Gebäuden und Brachflächen bewährt. Damit werden im Sinne von „Testnutzungen“ auch Optionen für langfristige Nutzungs- und Vermarktungsperspektiven geprüft. In der Immobilienentwicklung haben sie sich als sinnvoll (z.B. Verhinderung von Vandalismus, attraktives Lockangebot), machbar und auf mittlere Sicht funktionstauglich erwiesen.

Das Planungsbüro BPW baumgart+partner hat unter dem Projekttitel „Landlotsen“ seit Mitte 2007 für 2 Jahre befristet im Auftrag des Senators für Wirtschaft und Häfen die Aufgabe des Ansprechpartners, Vermittlers, Kümmerers und Initiators auf Brachflächen und leerstehenden Gebäuden in der Überseestadt übernommen. Die Resonanz auf dieses Projekt war sowohl in der Öffentlichkeit, bei Unternehmen und sonstigen Akteuren in der Überseestadt als auch in Verwaltung und Politik positiv. Viele Akteure wurden durch die Öffentlichkeitsarbeit und Veranstaltungen für das Thema sensibilisiert und Vorurteile und Bedenken gegenüber Zwischennutzungen konnten im Laufe der Projektarbeit abgebaut werden.

Mitte 2009 konnte zur Fortsetzung der Zwischennutzungsagentur ein gemeinsam von dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, der Senatorin für Finanzen sowie dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr unter Einbezug der WFB Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bremen GmbH und der Immobilien Bremen AöR gestellter Antrag „Zwischennutzungsagentur Bremen“ erfolgreich im Rahmen des Zweiten Projektauftrags des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung zu Ideen und Projekten im Rahmen der nationalen Stadtentwicklung platziert werden. Damit einhergehend wurde das Projekt „Landlotsen“ unter Einbezug von Bundesmitteln auf eine breitere Basis unter partnerschaftlicher Einbindung weiterer Akteure der bremischen Stadtentwicklung (u.a. Verwaltung, Stadtentwicklung, private Immobilienwirtschaft) gestellt und räumlich auf weitere Stadtgebiete ausgeweitet. Folgende wesentliche Zielsetzungen wurden mit der Weiterführung der Zwischennutzungsagentur verfolgt:

- die städtebauliche Aufwertung und Reaktivierung privater und in Besitz der öffentlichen Hand befindlicher brachliegender Flächen (Brachflächenrecycling) und Sicherung erhaltenswerter leer stehender Gebäude durch Zwischennutzungen als strategischer Planungsansatz der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung sowie
- die Kostenreduzierung der laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten insbesondere städtischer Immobilien durch Zwischennutzung.

Im Rahmen einer Ausschreibung konnte das Autonome Architekturatelier (AAA) für die Projektlaufzeit von 3 Jahren gewonnen werden. Anliegend wird der aktuelle Zwischenbericht des Projektes beigefügt. Beispielhaft wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- **Neuland – Urbanes Labor des guten Lebens.**

Auf Basis verschiedenster Anfragen nach Ausstellungs- und Veranstaltungsorten schlug die Immobilien Bremen der ZwischenZeitZentrale (ZZZ) das „Haus Neuland“ an der Neuenlander Straße als mögliches Objekt vor. Das ehemalige Kinderheim und

Suchtklinik verfügt über verschiedene Gebäude, die als Wohnhäuser und Werkstätten genutzt wurden, und zudem über ein Gelände mit großen Garten- und Freiflächen. Genutzt wurde das Areal in 2010 als Sommerresidenz des lokalen Clubs „Zucker“ in Verbindung mit weiteren NutzerInnen. Unter dem Titel „Neuland“ fanden verschiedene Veranstaltungen statt, darunter Musikveranstaltungen, Lesungen, Theater, Kino sowie mehrere Diskussionsrunden. Die Diskussionsrunden befassten sich mit dem Thema Gentrifizierung und den Chancen in Bezug auf Mitgestaltung der Stadtentwicklung, die sich Subkulturen durch Zwischennutzungen eröffnen können.

Das Neuland Gelände wurde von der Immobilien Bremen in Zwischennutzung an den Betreiber des Zucker Clubs verpachtet. Gegen ein festes Nutzungsentgelt musste sowohl sichergestellt werden, dass das eingereichte Nutzungskonzept umgesetzt wird, als auch erwirtschaftete Einnahmen dem kulturellen, gemeinnützigen Zweck des Projekts zugute kommen. Es nahmen viele BewohnerInnen und TeilnehmerInnen aus dem gesamten Stadtbereich an den Aktionen auf dem Gelände teil, die nicht im Subkulturkontext verankert sind. Die gewachsene Subkulturszene konnte sich somit öffnen und in den Dialog mit einer breiteren Öffentlichkeit treten. Auf diese Weise wurde das Projekt über den gesamten Sommer eine gut besuchte Anlaufstelle in der Bremer Neustadt.

- **Plantage 9**

Die Vermittlung der leer stehenden Räumlichkeiten an der Plantage 9 zählt zu den größten Zwischennutzungsprojekten der ZZZ. Der Gewerbeleerstand von 1.600 m² Geschossfläche wurde bis Anfang 2009 als Werkstatt, Büro und Verkaufsraum einer Brandschutzfirma genutzt und aufgrund einer geplanten Betriebsausweitung und der Straßenplanung zur inneren Erschließung des Gewerbebestandes Plantage durch das Sondervermögen Gewerbeflächen erworben. Kurz- bis mittelfristig wird die bauleitplanerisch abgesicherte Straßenplanung nicht umgesetzt, so dass die Immobilie für eine Zwischennutzung zur Verfügung stand und weiterhin steht. Mittlerweile wird das zunächst unter dem Arbeitstitel „Bricolage Plantage“ seit Sommer 2010 geführte Gebäude von 30 ZwischennutzerInnen aus verschiedenen Arbeitsbereichen genutzt. Darunter sind Vertreter der Kreativwirtschaft (Fotografen, Modedesigner, Graphikdesigner, Produktdesigner), Künstler (Bildhauer, Maler), Start-Ups (Industriekletterer, Hifi-Handel, Gastronomie) und handwerkliche Nutzer (Fahrradmanufaktur, Computertüftler). Dabei hat sich das Projekt nicht nur als Vorzeigeprojekt für die Ansiedlung von Kreativen durch die Stadt etabliert, sondern auch einen positiven Einfluss auf die direkte Umgebung genommen.

Um den Projektstart zu ermöglichen, erklärte sich das Autonome Architektur Atelier bereit, die Räumlichkeiten für ein Jahr als Hauptvertragspartner von der WFB als Immobilienverwalterin an- und an die ZwischennutzerInnen unter zu vermieten. Innerhalb dieses einjährigen Projektstarts wurde den Zwischennutzern die Möglichkeit geboten, sich zu organisieren, um als nunmehr entstandenen Verein Plantage 9 e.V. als Hauptvertragspartner gegenüber Bremen aufzutreten. Zwischenzeitlich wird eine 3-jährige Vertragsweiterführung zwischen der WFB und dem Verein angestrebt.

- **Aller.Ort**

Das Projekt Aller.Ort belebte für einen Monat im Sommer 2011 eine historische Brache in der Mitte des Bremer Stadtteils Hemelingen. Mit Workshops, Veranstaltungen und durch die Etablierung eines Cafés wurden Besucher jeden Alters sowohl aus dem Stadtteil als auch darüber hinaus aktiviert, diesen Standort zu besuchen und sich in die Gestaltung der Fläche einzubringen. Organisiert wurde die Veranstaltung von der ZZZ in Zusammenarbeit mit der Schule 21 e.V. und dem Alsomirschmeckts!-Theater. Nach Abschluss des Projekts verblieben einige der im Rahmen der Projektlaufzeit entstandenen Skulpturen auf der Brache und werden in einen noch anzulegenden Park integriert. Die Workshops wurden von verschiedenen Bremer Künstlern organisiert und durchgeführt. Insgesamt waren über 2.000 Besucher unmittelbar erreicht worden und über die breite Presseberichterstattung ist das Ziel einer positiven Darstellung der Gebiete verwirklicht worden.

Die Förderung der in Bremen seit dem Jahr 2009 tätigen ZZZ, die als Pilotprojekt der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ vom Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) unterstützt und durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) begleitet wurde, endet im Sommer 2012. Es ist nunmehr zu entscheiden, ob das Projekt aufgrund der positiven Erfahrungen über diesen Zeitpunkt hinaus fortgeführt werden soll.

B. Lösung

Es hat sich gezeigt, dass die Erwartungen in die Weiterführung der Aufgabenstellung der Zwischennutzungsagentur in vollem Umfang erfüllt wurden und mit relativ geringen Mitteln eine große Hebelwirkung erzielt wird. Zwischennutzungen haben sich in der Praxis nicht nur als geeignetes und kostengünstiges Instrument zur Profilierung und Inwertsetzung von leer stehenden Gebäuden und Brachflächen gezeigt. Sie geben vielmehr auch Impulse für die benachbarten Quartiere und sind erfolgreich bei notwendigen Umstrukturierungsprozessen. Sie haben darüber hinaus wesentliche positive Effekte zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Bremen. Insbesondere für Absolventen sowie Gründungswillige der Kultur- und Kreativwirtschaft konnten geeignete Räumlichkeiten in einem inspirierenden Umfeld mit den erforderlichen niedrigen Mietkonditionen angeboten werden. Vor diesem Hintergrund soll das Thema Zwischennutzungen weitergeführt werden.

Eine Arbeitsgruppe aus Teilnehmern des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, der Senatorin für Finanzen, dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Immobilien Bremen AöR, der WFB und dem Kulturressort hat gemeinsam die inhaltlichen und finanziellen Rahmenbedingungen einer Weiterführung der Zwischennutzungsagentur Bremen ausgearbeitet. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Organisation von temporären/zeitlich begrenzten Zwischennutzungen in Freiräumen bzw. auf Brachen

Hier können besonders junge Menschen für Projekte der Kreativszene und Stadtentwicklung interessiert werden. Gleichzeitig wird den Quartieren eine neue Identität und Attraktivität gegeben. Damit werden die Voraussetzungen für erfolgreiche Gebietsentwicklung, vor allem auch in Stadterneuerungsgebieten, gelegt.

- Zwischennutzung von Gebäuden zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft

Die Erfahrungen mit der Zwischennutzung der Plantage 9, dem ehemaligen Sportamt oder auch dem Güterbahnhofgelände zeigen, dass die kreative Nutzung von gebrauchten Immobilien zur Existenzgründung führen kann. Vorhandenen Ideen kann der hierfür erforderliche Raum gegeben werden, so geschehen im Projekt RAUMKANTE in der Neuenlander Straße 149.

- Durchführung von Events / Veranstaltungen

Die Belebung sowie Imagebildung von Quartieren als auch einzelnen Immobilien kann durch die Umsetzung von Veranstaltungen bzw. zielgerichteten Events in Gebieten der Stadterneuerung erheblich gefördert und unterstützt werden.

Als zukünftige räumliche Schwerpunkte werden die Bremer Innenstadt (zur aktiven Begleitung und Unterstützung des in Erarbeitung befindlichen Innenstadtprogramms), die Überseestadt, das Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei und der Bremer Westen in Zusammenhang mit den Aktivitäten des Leitbildes Bremer Westen betrachtet.

Neben der aufgezeigten Arbeitsgruppe soll das Projekt auch zukünftig durch einen Beirat begleitet werden, der die Einbindung der Interessen privater Eigentümer spiegelt sowie baukulturelle Ansprüche sicherstellt. Der Beirat setzt sich zusammen aus dem Haus & Grund e.V., der Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, der Architektenkammer Bremen sowie dem Bremer Zentrum für Baukultur. Zukünftig wird angestrebt auch die Kreativwirtschaft in Person eines Vertreters des Klubs Dialog in den Beirat zu integrieren. Für das Projekt ist eine Laufzeit von 4 Jahren vorgesehen.

Bei der derzeit laufenden Projektförderung durch den Bund handelt es sich um ein Pilotprojekt. Eine weitergehende Förderung durch den Bund über die Projektlaufzeit, d.h. den Sommer 2012 hinaus, ist folglich nicht möglich.

Für das Projekt sind sowohl Mittel für die Beauftragung eines Büros mit den Aufgaben einer Zwischennutzungsagentur als auch Sach- bzw. Projektmittel zur Unterstützung bzw. Anschubfinanzierung von konkreten Zwischennutzungsprojekten zur Verfügung zu stellen.

Beauftragung eines Büros

Für die Finanzierung der Weiterführung der Zwischennutzungsagentur ist die Beschäftigung einer ProjektleiterIn (rd. 60 T€ brutto jährlich) sowie einer MitarbeiterIn (rd. 35 T€ brutto jährlich) erforderlich. Die Erfahrung zeigt, dass die die Initiierung und Förderung von Zwischennutzungen aufgrund der vielfältigen Akteursstruktur und der besonderen Aufgabenstellung einen flexiblen und zeitintensiven Arbeitseinsatz erfordert.

Sach- bzw. Projektmittel

Für die erfolgreiche Umsetzung von Zwischennutzungen ist eine adäquate Sachmittelausstattung der Zwischennutzungsagentur erforderlich. Vor allem die Kurzfristigkeit der Nutzungszeiträume und der Vorbereitungsphasen einzelner Nutzungen erfordern immer wieder den schnellen und unbürokratischen Zugriff auf Finanzmittel. Dabei sind generell zwei Arten von Sachkosten zu unterscheiden:

1. Die direkten Kosten für das Marketing und den laufenden Betrieb der Agentur: hierunter fallen z. B. Pflege der Homepage, Druckkosten für Briefpapier und Visitenkarten, Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit wie Flyer, Plakate, Anzeigen, Pressekonferenzen oder Technikmiete für Präsentationstermine, Reisekosten für überregionale Austauschgespräche, ggf. Kosten für externe Beratungsleistungen usw.

2. Die Kosten für projektbezogene Unterstützung einzelner Zwischennutzungen: verschiedene Beispiele haben gezeigt, dass die laufenden Kosten für den Betrieb einer Zwischennutzung i.d.R. von den Trägern bestritten werden können, diverse finanzielle Einmalbelastungen in der Vorbereitungsphase eines Projektes jedoch viele Akteure überfordern oder vor einer Projektinitiierung zurückschrecken.

Luftschadstoffmessungen, Boden- oder Gewässerproben, Beratungshonorare, Registrierungs- und Genehmigungsgebühren, Notarkosten, Miete für Präsentationsmedien bei Pressekonferenzen, Transportkosten für Sperrgut, Gestaltungs-, Druck- und Versandkosten von Werbematerialien, Anzeigenschaltung, Miete von mobilen Toiletten bei Eröffnungsveranstaltungen sind Beispiele für einmalig und in der Startphase von Zwischennutzungsprojekten gehäuft auflaufender Kostenstellen.

Die erfolgreiche Umsetzung einer erfolgversprechenden, gemeinwohlorientierten Nutzungskonzeption hängt in der Startphase oft an einigen hundert Euro. Eine überschaubare, zweckgebundene Zuwendung, bzw. Kostenübernahme kann hier nicht nur die konkrete materielle Not lindern, sondern ist zudem ein vertrauensbildender Akt, der die – meist ehrenamtlich wirkenden – Protagonisten in ihrem Engagement bestätigt.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen sollten Projektmittel in Höhe von 30 T€ jährlich zur Verfügung stehen.

Es ergeben sich folglich Projektgesamtkosten in Höhe von 125 T€ jährlich. Über die vorgesehene Projektlaufzeit von 4 Jahren ergeben sich Aufwendungen in Höhe von insgesamt 500 T€. Diese sollen wie folgt durch die Beteiligten zur Verfügung gestellt werden:

Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (SV Überseestadt)	167 T€
Senatorin für Finanzen (SVIT)	167 T€
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr	167 T€
Gesamtkosten	500 T€

Die Projektmittel werden zu gleichen Teilen für die Projektlaufzeit vom 01.09.2012 bis zum 30.06.2015 benötigt.

C. Gender-Prüfung

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Die Förderung des „Projektes Zwischennutzungsagentur“ richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen.

D. Negative Mittelstandsbetroffenheit

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

E. Beschlussvorschlag

Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen stimmt der Umsetzung des Projektes „Zwischennutzungsagentur für Bremen“ mit Gesamtkosten von 500 T€ und einer Projektlaufzeit von 4 Jahren unter den aufgezeigten Rahmenbedingungen zu.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) stimmt der Umsetzung des Projektes „Zwischennutzungsagentur für Bremen“ mit Gesamtkosten von 500 T€ und einer Projektlaufzeit von 4 Jahren unter den aufgezeigten Rahmenbedingungen zu.