

Bürger:innen machen Baukultur



© Foto: Steindl.com

Prof. Dr.-Ing. Florian Kluge ist Gesellschafter des österreichisch-deutschen Büros nonconform und leitet das Institut für Prozessarchitektur an der Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft in Alfter

Ko-Kreation ist in aller Munde. Städte, Quartiere und Dörfer werden nicht mehr nur von Planer:innen und traditionellen Organen gestaltet, sondern von einer bunten Landschaft von Akteur:innen. Das Verständnis der Stadtentwicklung wandelt sich und bringt neue Modelle hervor. Projektinitiativen, Bürgerstiftungen, Dritte Orte und Baugruppen sind zu wichtigen Bausteinen der modernen Stadtentwicklung geworden, in der Bürger:innen Stadt gestalten. Sie tragen wesentlich zur Vielfalt, Resilienz und Zukunftsfähigkeit der Stadt-Landschaft bei. Um sie erfolgreich zu realisieren, braucht es ein neues Rollenverständnis bei den Planer:innen, eine Offenheit in Politik und Verwaltung sowie die passende Förderkulisse. Es braucht neue Formate der Kollaboration und passende Methoden der Kommunikation. Und: Es braucht Mut!

Von Beteiligung zu Ko-Kreation

Die etablierten Verfahren der Partizipation ermöglichen basisdemokratische Gestaltungsprozesse. Sie basieren - mal mehr, mal weniger kreativ - auf der Idee, dass die öffentliche Hand Bürger:innen zum Mitdenken, -reden- und bestenfalls -machen einlädt. Die International Association for Public Participation definiert dafür ein Modell mit fünf Stufen der Beteiligungsintensität (»inform - consult - involve - collaborate - empower«) - von der reinen Bürger:inneninformation hin zu echter Involvierung in Entscheidungsprozesse.

Ko-Kreation geht einen Schritt weiter und wartet nicht darauf, in einem förmlichen Verfahren beteiligt zu werden. Ko-Kreation beschreibt das Format oder das Ergebnis eines gemeinsamen Schaffensprozesses vieler Personen und Statusgruppen. Dabei kann sich jede:r aktiv einbringen. Aus einer bestimmten persönlichen Motivation heraus engagieren sich Menschen, entwickeln Lösungen für konkrete Herausforderungen und setzen diese in einigen Fällen auch um.

Diese Projekte sind anders

Projekte der Ko-Kreation funktionieren anders als klassische Projekte der Planungsbranche. Joint Venture aus Öffentlicher Hand, Wirtschaft und Bürgerschaft kollaborieren in verschiedensten rechtlichen Konstellationen. Baugruppen bilden neue Bauherrenkonstrukte, Bürgerstiftungen entwickeln Projekte in eigenem Stil, Initiativen starten Projekte ohne jede Renditeorientierung und streben stattdessen andere Werte an.

Damit funktioniert auch die Projektarbeit anders als üblich: Es gibt nicht den einen Bauherren, sondern viele, es gibt nicht die klar umrissene Entwurfsaufgabe, sondern zunächst einmal viele Fragen, es gibt keine starre Struktur, sondern eine lebendige Organisation im Fluss, es gibt nicht das klar definierte Ziel, sondern einen ergebnisoffenen Prozess und es gibt nicht den minutiösen Ablaufplan, sondern eine schrittweise Entwicklung in Phasen.

Alles anders also: Bunter, vielfältiger, spannender. Vielleicht auch schwieriger, komplexer und aufwändiger. Und manchmal sicher auch aufreibend und anstrengend.

Diese Komplexität, Vielschichtigkeit und Unvorhersehbarkeit macht Projekte weniger „beherrschbar“ als es in der Denkweise des klassischen Planungsmanagements vorgesehen ist. Sie sind lebende soziale Systeme mit großer Eigendynamik. Eine normative und detailliert planbare Projektgestaltung, die auf lineare Prozesse aufbaut, ist praktisch nicht möglich, wie folgende Projektmerkmale zeigen:

- Projekte dieser Art leben von der großen Anzahl, Vielfalt und Bandbreite von Akteur:innen, die in wechselnden Akteurskonstellationen interagieren. Beteiligte stoßen zur Gruppe dazu, andere verlassen das Projekt. Ansprechpartner:innen und Führungsperso-



Utopiastadt Wuppertal
© Foto: Netzwerk Immovielen

nen wechseln, dynamische Gruppenprozesse bestimmen den Verlauf.

- Die Projekte leben von individuell und eigenständig entwickelten Organisationsstrukturen. Viele Projekterfolge beruhen auf Selbstorganisation, Koproduktion sowie kollektiver Entwicklung der Ideen und Inhalte.
- Gemeinschaftsorientierte Prozesse sind nicht klar vorhersehbar: Sie starten in der Regel nicht mit klar definierten, bzw. überhaupt definierbaren Zielen. Zu Projektbeginn ist nicht absehbar, welche Wege sie wählen, welche Meilensteine sie erreichen und wo sie enden. Dementsprechend fehlt nicht nur Zielstrebigkeit, sondern auch die Gewissheit über den gemeinsamen Weg.
- Diese Projekte haben häufig keine fixen Strukturen, sondern sind lebendige Kooperationsformen, die einem steten Wandel unterliegen. Die Projekte folgen dabei keinem linear ausgerichteten Evolutionsprozess. Sie nehmen unerwartete Wendungen, reziproke Schleifen, Rück- und Vorsprünge und wandeln sich im Projektverlauf vielfach. Dies kann zu Unsicherheit, Stillstand, Abbruch oder Neubeginn führen, im Idealfall aber auch für eine Anpassung an geänderte Bedürfnisse, eine Weiterentwicklung der Organisation sowie eine Reifung sorgen.

Stärkung gemeinwohlorientierter Projekte

Um solche Projekte fördern und entwickeln zu können, muss man ein neues Verständnis von Prozessen und ein angepasstes Instrumentarium entwickeln. Die Rahmenbedingungen für Gemeinwohl-Projekte in Ko-Produktion sind zurzeit

allerdings in verschiedener Hinsicht ungünstig: Es gibt kaum bezahlbare Grundstücke, es fehlen passende Finanzierungs- und Förderinstrumente und die Zusammenarbeit von Initiativen und Kommunen gelingt nur selten auf Augenhöhe. Das »Netzwerk Immovielen« - ein heterogenes Bündnis von Akteuren aus Zivilgesellschaft, Öffentlicher Hand, Wohlfahrt und Wirtschaft - setzt sich für eine Stärkung der Gemeinwohlorientierung in der Stadt- und Immobilienentwicklung ein. Das Kunstwort »Immovielen« steht dabei für Immobilien von Vielen für Viele.

Immovielen leisten einen wertvollen Beitrag für eine diverse und vielfältige Stadtentwicklung: Sie schaffen offene Orte für Begegnung und Kultur, Bildung, Soziales, Arbeit und Wohnen. Sie sorgen für eine soziale und funktionale Mischung im Quartier und verbessern Lebensbedingungen und Teilhabemöglichkeiten vor Ort. Sie setzen positive Impulse für die Entwicklung von Stadtteilen, stärken das Gemeinwohl im und die Resilienz des Quartiers. Das Netzwerk will die Rahmenbedingungen für Immovielen durch eine gemeinsame Bildungs- und Vernetzungsarbeit zum Thema verbessern. Es versteht sich dabei als Plattform für Information und Austausch. Es ermöglicht den Projektmacher:innen voneinander zu lernen, bietet ihnen Unterstützung und die Sichtbarkeit einer bundesweit aktiven Bewegung.

Das Netzwerk leistet dabei nicht nur wertvolle Bildungsarbeit durch Veranstaltungen, Workshops und Arbeitsgruppen, sondern bezieht auch durch Publikationen, Positionspapiere und Öffentlichkeitsarbeit Stellung. Als Interessensvertretung hat das Netzwerk einen Forderungen formuliert, die aufzeigen, wie derartige Projekte gestärkt werden



Das Team der BauKULTURstelle des Vereins Dorfentwicklung Dingden
© Foto: Verein Dorfentwicklung Dingden eV

können (netzwerk-immovieliende/wissen/forderungen/):

- **Boden sichern:** Instrumente zur Überführung von Grundstücken in die öffentliche Hand müssen gestärkt werden, um eine demokratische Bodennutzung zu ermöglichen. Grundstücke sollen an gemeinwohlorientierte Projekte vergeben werden. Gemeinwohlorientierte Nutzungen müssen bei der Grundstücksvergabe wirtschaftlich angemessen bewertet werden.
- **Mehr Kooperation:** Kooperative Strukturen zwischen Kommunen und gemeinwohlorientierten Projekten müssen entwickelt werden, um Immobilien in die Praxis von Planen und Bauen zu integrieren. Ihre Mehrwerte müssen stärker anerkannt werden.
- **Gutes Geld:** Kooperative Finanzierung muss einfacher handhabbar werden. Öffentliche Darlehen brauchen förderliche Rahmenbedingungen. Eigenkapital sollte gezielt unterstützt werden.
- **Passendes Recht:** Eine eigene Rechtsform für Immobilien muss geschaffen, das Planungs- und Baurecht für gemeinwohlorientierte Projekte umgestaltet werden. Die Wohnungsgemeinnützigkeit soll erweitert werden, um bezahlbares Wohnen in lebenswerten Quartieren mit Immobilien zu fördern. Ein transparentes öffentliches Liegenschaftskataster muss geschaffen werden.
- **Andere Förderung:** Ko-Produktion mit der Zivilgesellschaft soll als reguläres Instrument für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung festgeschrieben werden. Fördermöglichkeiten

müssen auch für die Phase Null geschaffen werden und über Themen- und Gebietsgrenzen hinweg möglich sein. Ein flexibler Umgang mit Förder- und Eigenmitteln ist notwendig.

Die Forderungen – so utopisch sie manchem erscheinen mögen, so sehr kommen sie aus der Praxis. Sie zeichnen den Weg zu einer resilienten, vielfältigen und lebenswerten Stadtentwicklung. Die stetig steigende Zahl an umgesetzten und sich lebendig weiter entwickelnden Projekten zeigt, dass es möglich ist, solche Projekte zu realisieren, dass sie sich einer vitalen Nachfrage erfreuen und dass sie im Immobilienmarkt bestehen können. Aber wie entstehen solche Projekte nun wirklich? Wie funktionieren sie und was macht ihren besonderen Reiz aus? Die folgende Geschichte einer Immovielie, die fiktiv ist, aber ausschließliche wahre Begebenheiten enthält, soll das zeigen.

Epilog

Ein alter Werkhof, seit Jahren steht er leer. Schon vier Mal hat er den Besitzer gewechselt, passiert ist trotzdem nichts. Eben keine 1A-Lage. Der Großinvestor, der ein Bürohochhaus entwickeln wollte, ist wieder abgesprungen, die im Stadtrat diskutierte Idee eines Jugendzentrums war nicht finanzierbar und die Hoffnung, lokale Spender zu gewinnen, hat sich zerschlagen.

Der bauliche Zustand wird jedes Jahr schlechter, viele rufen nach einem schnellen Abriss. Das Grundstück ist eingezäunt, um Vandalismus zu verhindern und Menschen fernzuhalten. Eigentlich sollte das Areal leer und unbelebt sein.

Eigentlich. Doch hinter dem Bauzaun spielen sich erstaunliche Dinge ab. Pflanzen erobern das



Die BauKULTURstelle des Vereins Dorfwentwicklung Dingden eV, im Rahmen einer von Studierenden initiierten Intervention der Alanus Hochschule in Goldfolie eingepackt
© Foto: Claudius Borger

Gelände und haben über Jahre einen wunderbar wilden Park entstehen lassen. Jugendliche nutzen den Park als Treffpunkt. Und jeden Freitagabend trifft sich die Theatergruppe heimlich im Gebäude und nutzt die Empfangshalle als Proberaum.

Der Bürgermeister hat davon Wind bekommen, tut aber so, als wüsste er nichts. Verbietet er die Aktivitäten, ist das Theaterprojekt am Ende, genehmigt er sie, geht er in die Haftung. Also macht er nichts – und das ist nicht verkehrt. Nach und nach werden die Aktivitäten werden immer mehr. Eine Initiative entsteht, die sich für die Rettung der Immobilie einsetzt. Menschen finden sich, die das Gelände aufräumen, improvisierte Möbel bauen, einen Bücherschrank aufstellen, einen Verleih organisieren. Man nimmt Gespräche mit der Gemeinde auf, sammelt Spenden ein, macht Pläne für eine Nutzung und sucht nach Finanzierungsmöglichkeiten. Der Bürgermeister kann nicht länger wegschauen und übernimmt die Ideen in sein Wahlkampfprogramm. Er spürt: Hier kann etwas Tolles entstehen! Die Idee einer gemeinsamen Bürger-Immobilie entsteht, die durch einen Verein oder eine Bürgerstiftung getragen wird. Der Bürgermeister sagt zu, bei der Beantragung von Fördermitteln für die Investitionsmaßnahmen zu helfen, fordert aber einen Betrieb, der sich selber trägt. In vielen kleinen Schritten wächst das Projekt, viele tausend ehrenamtliche Stunden werden geleistet, schier endlose Debatten geführt, kleine Erfolge gefeiert, Rückschläge verdaut.

Fünf Jahre später: Der Werkhof lebt! Er ist zur lebendigen Mitte des Stadtteils geworden. Ehrenamtler:innen betreiben ein Café, das an drei Tagen in der Woche geöffnet hat, es gibt eine Fahrradwerkstatt mit -verleih, jeden ersten Freitag

im Monat wird gemeinsam international gekocht, im Park trifft sich die Yogagruppe, abends die Tanztruppe – und die Theatergruppe gibt es immer noch: Beim Weihnachtsmarkt führt sie das Krippenspiel auf.

Wie das Ganze finanziert wird? Eine Bürgerstiftung hat sich gegründet. Das Grundstück ist ihr von der Stadt im Erbbaurecht überschrieben, solange sie gemeinwohlorientiert arbeitet, zahlt sie keinen Erbauzins. Die Investitionen wurden durch öffentliche Fördergelder unterstützt, weitere Arbeitsstunden geleistet. Der Betrieb trägt sich so gerade eben mit einer schwarzen Null.

Niemand wird reich mit diesem Projekt, aber die Beteiligten sind glücklich. Und sie sind sehr stolz: Ihr Projekt wurde mit dem Städtebaupreis 2030 ausgezeichnet! ■