

Themenabend#3 Kuratierte Erdgeschosse

24. Oktober 2019WERKSTATT Haus der Statistik



Das Modellprojekt Haus der Statistik wird kooperativ und gemeinwohlorientiert von den Koop5 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Bezirk Mitte, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, ZUsammenKUNFT Berlin eG) entwickelt.

Bei der Entwicklung des Modellprojekts spielt die kontinuierliche Mitwirkung der breiten Stadtgesellschaft eine zentrale Rolle. In den Themenabenden werden das gesamte Quartier Haus der Statistik betreffende Themen verhandelt. Hierzu werden Gäste für Impulsvorträge eingeladen, die vor dem Hintergrund der laufenden Quartiersentwicklung reflektiert werden. Die Ergebnisse finden Eingang in die kooperative Entwicklung des Modellprojekts Haus der Statistik.

Themenabend #3 Kuratierte Erdgeschosse

Erdgeschoss-Zonen sind die Nahtstelle zwischen privat und öffentlich, das Gesicht der Stadt auf Augenhöhe.

Als Motor des Quartiers Haus der Statistik sollen die Erdgeschosszonen gemeinwohlorientiert sein und eine große Nutzungsmischung abbilden.

Kuratierte Erdgeschosse bedeuten, dass jemand Sorge trägt, dass diese eine große Nutzungsvielfalt abbilden und Synergien zwischen den Nutzungen erzeugt werden.

Gemeinwohl ist immer das Wohlergehen einer bestimmten Gesellschaft oder bestimmten gesellschaftlichen Gruppe – wessen Wohl soll im Modellprojekt Haus der Statistik gemehrt werden? Was ist der Wert von Gemeinwohl und wie kann gesellschaftlicher Nutzen "in Wert gesetzt" werden?

Erdgeschosse können als "Löcher" mit geringem Ausbau-Standard aus den Grundstücks-, Planungs- und Baukosten herausgerechnet werden. Lediglich die Nutzbarmachung des Raums macht den Preis, die Miete.

Eine gemeinsame Rechts- und Organisationsform der Kooperationspartner kann eine gemeinschaftliche Planung und koordinierten Betrieb fördern.

Um Nutzungskonlikte zu vermeiden, sollten Wegebeziehungen, Nutzungszeiträume und Immissionen der verschiedenen Nutzungen bedacht werden.

Themenabend #3 Kuratierte Erdgeschosse

Als Motor des Quartiers Haus der Statistik sollen die Erdgeschosszonen gemeinwohlorientiert sein und eine große Nutzungsmischung abbilden. Die Nutzungen sind gemischt, erproben unübliche Konstellationen und schaffen Zonen der Begegnung und aktiven Teilhabe.

Um diese Qualitäten der Erdgeschosse zu erreichen, sieht der städtebauliche Entwurf der Planungsgemeinschaft Teleinternetcafe und Treibhaus Landschaftsarchitekten vor, die Erdgeschosse zu "kuratieren". Was das bedeutet, und wie gemeinwohlorientierte Nutzungen im Erdgeschoss finanziert werden können, war Gegenstand des Themenabends.

Relevanz der Erdgeschoss-Zonen für ein lebendiges Quartier

Das Außen der Häuser ist das Innen der Stadt. Dieses Außen der Häuser bildet den öffentlichen Raum – der Ort, an dem sich Menschen begegnen. Damit dieser Raum belebt ist, braucht es lebendige Erdgeschoss-Zonen. Denn sie sind die Nahtstelle zwischen privat und öffentlich in der Stadt.

Die Erdgeschosse sind der Teil des Gebäudes, mit dem wir tagtäglich interagieren. Demzufolge sind die Erdgeschosse das Gesicht der Stadt auf Augenhöhe. Erdgeschosse sind Schauplatz für urbanes Leben und vielfältige Nutzungen. Hier spielt sich das ab, was Stadt ausmacht. Aufgrund dessen ist die flexible Nutzbarkeit und attraktive Gestaltung der Erdgeschoss-Zone von besonderer Bedeutung für eine funktionierende Stadt

Die Erdgeschoss-Zone ist also weit mehr als eine Reihung funktional notwendiger Räume, sie birgt Bereiche der Nutzbarkeit und Aneignung für die Stadtbewohner und trägt somit wesentlich zur Identität eines Quartiers und damit letztlich der gesamten Stadt bei.

Zudem besteht ein direkter Bezug der Erdgeschosse zum angrenzenden Straßenraum. Je kleinteiliger oder auch häufiger die Gebäudeöffnungen das Angebot zum Übertritt anbieten, desto höher ist daher das Interaktionspotenzial zwischen öffentlichem Raum und Erdgeschoss-Zone einzuschätzen.

Die Erdgeschoss-Zone gilt in vielerlei hinsicht als besondere Herausforderung für die Stadtplanung: dem enormen Potenzial steht ein komplexes Geflecht an baulichen, rechtlichen, ökonomischen, sozialen, kulturellen Erwartungshaltungen und Rahmenbedingungen gegenüber.

Jedes Gebäude hat ein Erdgeschoss. Das aus Architektur nicht immer gleich Stadt wird, verdeutlichen zahlreiche Beispiele: Statt attraktiver Erdgeschoßnutzungen werden Radabstell- und Müllräume, Garagenabfahrten und Erschließungsräume platziert. Oftmals werden
die Nutzungen nach Innen gezogen und
Außen finden sich nur noch verklebte
Fassaden. Oder: trotz vieler Fenster wird
durch Vorhänge eine Barriere für die
Interaktion mit den Erdgeschossen aufgebaut. Durch Stellplätze werden nicht
nur die Erdgeschoss-Zonen degradiert,
sondern auch der Freiraum zum Verkehrsraum abgestuft.

Wir alle kennen gut funktionierende Erdgeschosse. Doch ihre Übertragbarkeit auf ein neues Quartier ist nicht einfach. Dabei hilft auch ein allzu nostalgischer und alleiniger Blick zurück in die Zeit der kleinen Inhabergeführten Läden, Bäcker und Schuster nicht weiter. Dazu sind die tiefgreifende Veränderung im Handel durch Online-Shopping, verbunden mit einer steigenden Anzahl an großen Ketten schon zu weit vorangeschritten.

Gleichzeitig gilt es zu überlegen, wie auch weniger renditestarke Angebote in einem Quartier etabliert und gehalten werden können.

Gemeinwohl kuratieren

Kuratieren

Das Wort "Kuratieren" stammt ab vom lateinischen Wort curare (Sorge tragen, sorgen um). Der / die Kurator:in ist somit der Pfleger:in, Vertreter:in oder Vormund. Ausgehend aus dem Kunstkontext, wird der Begriff des Kuratierens heute in fast allen Lebensbereichen angewandt. Leitfragen dabei sind:

- Was ist der Kontext und Ausgangspunkt?
- Welche Bedeutung soll generiert werden? Wo wollen wir hin?
- Welche Synergien werden erzeugt?
- Wie beeinflussen (stärken oder schwächen) sich die Dinge gegenseitig?

Gemeinwohl

Zunächst gilt es zu klären: wessen Wohl wollen wir mehren? Gemeinwohl ist immer das Wohlergehen einer bestimmten Gesellschaft oder gesellschaftlichen Gruppe. Gemeinwohl ist demnach offen, kontextabhängig und nicht vorab bestimmbar. Beim Modellprojekt Haus der Statistik sollte vorab geklärt werden, wen das gemeinwohlorientierte Gewerbe erreichen soll und wodurch sich eine gemeinwohlorientierung auszeichnet.

Wirtschaftlichkeit

Der Frage, wie gemeinwohlorientierte Erdgeschosse finanziert werden können, schließt sich an, wie der Wert von gemeinwohlorientierten Erdgeschossen bestimmt werden kann, um anschließend einen zu finanzierenden Preis festzulegen. Denn Wert \neq Preis.

Preis

Realisierter Tauschwert einer spezifischen Transaktion; Ergebnis eines Verhandlungsprozesses; beinhaltet subjektive Vorstellungen zum Wertgegenstand.

Wert

Preisvorstellung; der Wert einer Sache entsteht nur für und durch die Menschen. (Gebrauchs)Wert: beruht auf dem individuellen Nutzen eines Gutes bei seiner Verwendung; ist ein Ergebnis persönlicher Präferenzen für bestimmte Güter

Wie lässt sich Gemeinwohl, also gesellschaftlicher Nutzen "in Wert setzen", bzw. "Bepreisen"?

Der Wert von Stadtwohl

Kritiker befürchten eine Monetarisierung von sozialen Werten. Um Finanzierung für diese zu finden, kann eine ökonomische Betrachtung aber von Vorteil sein. Ökonomen haben dazu verschiedene Ansätze entwickelt, u.a. Konzept der Stadtrendite (Prof. Joachim Schwalbach, HU). Kernfragen: Was ist der Wert von Stadtwohl? Welche stadtwirksamen Leistungen erbringen kommunale

Wohnungsbaugesellschaften über ihr Kerngeschäft hinaus? Erkenntnis: Stadtrendite ist schwer "messbar", oft nur qualitative Erfassung möglich.

Wie lässt sich Wirkung messen?

Die iooi-Methode (Input > Output > Outcome > Impact) wird auch Wirkungskette oder Wirkungsleiter genannt. Sie ermöglicht eine einfache Kosten-Nutzen-Aufstellung. Die Quantifizierbarkeit bzw. Monetarisierbarkeit nimmt jedoch in Richtung des Impact hin ab.

Wie lässt sich Gemeinwohl internalisieren?

Externe Effekte: unkompensierten Auswirkungen ökonomischer Entscheidungen. Extern heißt: die positiven oder negativen Effekte (Auswirkungen) eines Verhaltens werden nicht (ausreichend) im Markt berücksichtigt.

Externe Effekte sind eine Form von Marktversagen und können staatliche Interventionen notwendig machen. Alternative Definitione: externe Effekte sind Staatsversagen, da kein adäquater Ordnungsrahmen geschaffen wird.

Negative externe Effekte verursachen gesamtgesellschaftliche Kosten, da sie vom Entscheider nicht getragen werden; positive externe Effekte schaffen gesamtgesellschaftliche Nutzen nicht, da der Entscheider nicht von ihnen profitieren würde. Wie lassen sich die positiven externen Effekte einer gemeinwohlori-

entierten Gewerbenutzung also internalisieren? Mögliche Antworten wären staatliche Intervention (Subventionen, Zuschüsse) oder nutzerbasierte Modelle: Abos, Patenschaften, usw.

Diskussion

Planung

- "Gemeinwohl-Schutzgebiet": wie können auch plaungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, um Gemeinwohlorientierung langfristig im Gebiet zu sichern?
- EG anders behandeln als OG (Ausbau-Standard, Finanzierung)
- Minimale Infrastruktur planen für flexible Nutzungen (Anschlusspunkte, Rohre etc)
- Besucherströme bei den Nutzungen bedenken (Wegenbeziehungen, Lärm etc)
- Unterschiedlichen zeitlichen Ablauf / Rhythmus der Nutzungen gut abstimmen
- Öffentliche oder private Wege?

Betrieb

- Robuste Vergabekriterien aufbauend auf Leitbild der Pioniernutzer:innen: das kuratierte EG-Verfahren muss transparent werden: Wer kuratiert? Und was?
- Netzwerktreffen der Nutzer:innen
- Ggf. gemeinsame Rechtsform der Nutzer:innen (Verein, Genossenschaft)
- Selbstorganisation / Steuerung der Nutzer:innen
- Interessensgemeinschaften gründen / Cluster

- Unterschiedliche Nutzungsdauer ermöglichen
- Konzept der Pioniernutzer:innen aufnehmen: Ankernutzer und ökonomisch wachsende Nutzer kombinieren
- Welche Beziehung nimmt das Erdgeschoss zum angrenzenden Alexanderplatz und den Nachbarschaften auf?

Finanzierung

- Quartiersfond: Wer stellt das Kapital zur Verfügung? (zB. Stiftungen wie Edith Maryon, Abendrot, Trias)
- Gemeinwohl-Abgabe vgl. Marketing-Abgabe im Center-Management
- Teilen aller Gewinne und Verluste (vgl. Greencity) würde eine open book policy aller Nutzer/Partner voraussetzen (Marktfähigkeit als gemeinsames Verständnis und Grundlage)
- Patenschaften, Abos für Gemeinwohlorientierte EG
- Niedriger Ausbaustandard / Rohling
- EG aus Finanzierung des Hauses rausrechnen
- Mehrwerte für das Quartier ökonomisch darlegen; Systembilanzierung gibt es bislang nur für Ökosystem-Dienstleistungen, aber nicht für humanes Habitat / Stadt. Was ist Mehrwert eines gesamten Quartiers?

Fallbeispiele: Metropolenhaus, Berlin

Besonderheit

Das Metropolenhaus gliedert sich in 70% Wohnen, 15% kreatives Gewerbe, sowie 15% kuratiertes Erdgeschoss. Im Metropolenhaus wurden 400 m2 im Erdgeschoss für eine Kulturplattform bereit gestellt, die von einem Verein betrieben wird. Finanziert wurden die Erdgeschosse im Bau durch die darüber liegenden Eigentumswohnungen. Durchschnitts-Miete 6 € / qm, in Abhängigkeit vom Budget (Ko-Finanzierung).

Prinzip

Kuratierte Erdgeschosse als Leitidee. Betrieben wird die Kulturplattform von einem Verein, feldfünf e.V. Der kuratorische Ansatz ist kollaborativ: Programme gemeinsam mit Partner:innen gestalten. Schwerpunkte hierbei sind unterschiedliche Sparte und Formate einzubinden: u.a. Bildung und Nachbarschaft, Design und gestalterische Ansätze, Kunst,

Diversität, Öffentlicher Raum, Wissenschaft. Das Erdgeschoss wird aktiv gehalten, in dem die Veranstaltungen wechseln und neben regelmäßigen Veranstaltungen stets neue Partner:innen eingebunden werden.

Übertragbarkeit auf Haus der Statistik

In frei finanzierten Projekten werden Erdgeschosse oft von den darüber liegenden Wohnungen querfinanziert. Diese Variante wird für uns nur eingeschränkt möglich sein, da wir auch für die darüber liegenden Nutzungen bezahlbare Mieten ermöglichen wollen und keine Eigentumswohnungen im Quartier haben. Die Organisations- und Rechtsform eines Vereins ist interessant, um Drittmittel für soziale und nachbarschaftliche Projekte zu akquirieren. Prinzip des Leitbilds ist übertragbar, das die Schwerpunkte der Nutzungen festsetzt und die Auswahl von passenden Akteur:innen unterstützt.

Spreefeld, Berlin

Besonderheit

Gemeinsame Betrachtung aller EG-Flächen, Schaffung von sog. Optionsräumen: 600 gm, 10 % der Wohnfläche.

Prinzip

Optionsräume kosten nichts und haben

keinen Preis, sie schaffen Möglichkeiten. In der gesamten Projektentwicklung wurden sie immer als "Loch" betrachtet: nicht geplant, gebaut, definiert, zu Ende gedacht. Baulich ein Loch im EG, unfertig, mit einfachen Standards. Das ist die Grundlage, das etwas entstehen kann. Sie wurden freigestellt von den anteiligen Kosten des Hauses. Nur die Einrich-



Seestadt Aspern © Der Kurier



Optionsraum, Spreefeld © Andrea Kroth



Center-Management übertragen auf eine Quartiersstraße © Wien 3420 AG



Werkstatt, Spreefeld © Michael von Matuschka



Gemeinschaftsraum, mehr als wohnen © mehr als wohnen



feldfünf eV © space base



Belebte Erdgeschosse © mehr als wohnen



Kuratierte EG © bf architekten



Metropolenhaus © bf architekten

tung der Nutzbarmachung des Raumes macht den Preis, die Miete. Die Nutzung wird auch kuratiert.

Übertragbarkeit auf Haus der Statistik

Wert des Grundstücks verteilt sich auf alle Quadratmeter: es besteht nun die Möglichkeit, beim geplanten Rathaus mehr Flächen zu schaffen. Diese zusätzlichen Flächen könnten auf die EG-Flächen angerechnet werden und analog zu den "Löchern" im Spreefeld betrachtet werden. Dadurch könnten sie so kalkuliert werden, als hätten sie keinen Anteil an den Grundstücks-Kosten, weil wir sie "geschenkt" bekommen haben. Die EG der Experimentierhäuser könnten ebenfalls als "Leerräume" geplant werden.

Mehr als Wohnen, Zürich

Besonderheit

Belebte Erdgeschosse in einem neuen Wohnquartier. Für nicht-kommerzielle und gemeinschaftliche Quartiersaktivitäten stehen 800m² Gemeinschaftsräume zur Verfügung.

Prinzip

Haben ein Gewerbekonzept für alle EG Flächen gemacht, das von einem auf EG-Flächen spezialisierten Büro begleitet wurde. Dieses unterstützte die Genossenschaft bei der Festlegung der Ausstattung, der Größe, den Zusatzleistungen (Unterstützung beim Ausbau, Businessplan etc), und der Preisgestaltung.

Gezielte Ansprache von Wunschbe trieben ergänzte eine konventionelle Vermarktung über Bautafeln / Inserate. Überdies wurden in einer frühen Phase die Bedarfe der Stadt und von sozialen Institutionen abgefragt. So realisierte die Stadt zwei Kindergärten, eine Kita, und heilpedagogische Räumlichkeiten. Eine Stiftung betreibt eine Werkstatt für Menschen mit Beeinträchtigungen. Um Gewerbenutzungen im EG zu ermöglichen, wurde eine Mindesthöhe von 3,8m festgelegt und unterschiedliche Ausbaustandards definiert.

Übertragbarkeit auf Haus der Statistik

Nicht-kommerzielle Gemeinschaftsstrukturen tragen zur Vielfalt bei und können für Belebung sorgen. Durch die Nutzungsvielfalt ergab sich eine hohe Komplexität hinsichtlich rechtlicher Fragen (Lärm, Zufahrten, Parken) und teilweise entstanden Nutzungskonflikte zwischen den lärmintensiven Gewerben und den Ruhebedürfnissen der hier Wohnenden. Clusterbildung der Nutzungen mitdenken!

Greencity, Zürich

Besonderheit

Beteiligung von vier gemeinnützigen Bauträgern, die sich zu einer Plattform zusammen geschlossen haben, um die Erdgeschosse gemeinsam zu entwickeln.

Prinzip

Übereinkunft unter den Partnern, Gewinn und Verlust der gewerblichen EG-Flächen in allen drei Baufeldern zu teilen. Diese Übereinkunft wurde in einen Zusammenarbeitsvertrag umgewandelt. Dadurch konnte eine Risikoausgleich stattfinden, ohne eine zusätzliche Körperschaft zu gründen. Die Vermietung und Bewirtschaftung bleibt bei den einzelnen Bauträgern.

Übertragbarkeit auf Haus der Statistik

Die Gewerbeflächen machen 9% der gesamten Hauptnutzfläche aus und sind mehrheitlich an wohn- und quartiersbezogene Dienstleistungen vermietet, u.a. Kita, Gemeinschaftszentrum, Gemeinschaftsraum, Geschäftsstelle einer Genossenschaft.

Der Zusammenarbeitsvertrag gleicht Ungleichheiten zwischen den Baufeldern aus und ermöglichte eine gemeinschaftliche Entwicklung der EG-Flächen. Im Quartier Haus der Statistik könnte man auch über einen (teilweise) gemeinschaftlichen Betrieb der EG-Flächen nachdenken.

Seestadt Aspern, Wien

Besonderheit

Prinzip des "Center-Managements" auf Einkaufsstraße in einem neuen Quartier übertragen.

Prinzip

Bauträger eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas sind der Wohnservice Wien, ein Unternehmen der Stadt Wien, sowie die Entwicklungsgesellschaft Wien 3240 Aspern Development AG.

Kooperation mit Gewerbe-Profi, mit dem

in einem joint venture eine GmbH für die zu "kuratierenden EG" gegründet wurde. Diese mietet in einer ersten Phase bestimmte Erdgeschossflächen von den jeweiligen Bauträgern für eine Laufzeit von 10 Jahren zu einem moderaten Fixpreis an und verpachtet sie dann weiter. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, die Flächen während der ersten Jahre der Quartiersentwicklung zentral und koordiniert zu bewirtschaften.

Mit dieser Praxis wird das Prinzip des Center-Managements auf die Straße übertragen. Damit werden einige Vorteile bezweckt:

- kleine Flächen (20-100m²)
- einheitliche Mietverträge mit unterschiedlichen Konditionen, um Mischung zu ermöglichen
- geteiltes Facility Management und Services wie Leih-Lastenräder etc.

Übertragbarkeit auf Haus der Statistik

Das Größe des Vorhabens und die damit

erzielte Dichte begünstigt die Voraussetzungen für die Nahversorgung und den angestrebten Nutzungsmix.

Zentral ist das Prinzip des Centermanegements. Mit einer langfristigen Anmietung relevanter Flächen in ausreichendem Umfang lassen sich Mittel wie Querfinanzierungen und gemeinwohlorientierte Nutzungen umsetzen.

Erkenntnisse aus den vorgestellten Fallbeispielen

Im Quartier Haus der Statistik müssen die Erdgeschosse mit der Herausforderung umgehen, dass sie sehr unterschiedliche Dynamiken und eine große Spanne an Nutzer:innen bedienen müssen.

Gleichzeitig bergen sie die Chance, den Alltag der Verwaltung, des Wohnens und des hier Arbeitens mit der Nachbarschaft und der weiteren Stadt zu verknüpfen.

Durch die entstehende Dichte im Quartier besteht die Voraussetzung für das Entstehen von urbanenen Qualitäten.

Die im Themenabend vorgestellten Fallbeispiele und die anschließende Diskussion machen deutlich, dass Synergien zwischen den Bauherren essentiell für eine gemeinschaftliche Betrachtung, Entwicklung und Betrieb der Erdgeschoss-Flächen sind. Im Modellquartier Haus der Statistik gibt es durch die Kooperationspartner Koop5 bereits eine gute organisatorische Grundlage.

Notwendig ist ein geteiltes Verständnis, dass es Langzeitinvestitionen braucht. Um die nötige Diversität zu erreichen, muss man erfinderisch sein im Entwickeln von Finanzierungskonzepten, denn oft schafft das, was die geringste Rendite abwirft, den größten Wert.

Zudem besteht die Notwendigkeit für eine neue Verfahrenskreativität und neue Freiräume in der Planung.

Um lebendige Erdgeschoss-Zonen und ein vielfältiges Quartier zu erreichen bedarf es einer Kultur des Ermöglichens, dem Öffnen von Räumen für unterschiedlichste ökonomische, kulturelle und soziale Angebote.

Verweise

Masboungi, Ariella; Bauwelt (35/2016): Solide Basis oder Kaltfront - Was passiert eigentlich im Erdgeschoss?

RZU, mehr als wohnen; Stadtentwicklung Zürich (2018): Lebendige Erdgeschosse - Die Gestaltung von Erdgeschosszonen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe

Schärer, Caspar; werk, bauen+wohnen (5/2016): In der kuratierten Stadt: Tour durch die Europaallee in Zürich

Stadt Wien und TU-Wien (ifoer - Örtliche raumplanung), Werkstattbericht Nr 121: Perspektive Erdgeschoss

Gäste Themenabend#3

Kuratieren im Kontext Stadt Marenka Krasomil (feldfünf e.V./ Metropolenhaus) Gemeinwohl messbar machen Felix Hartenstein (inwista Institut für Wirtschaft und Stadt)

Oktober 2019

ZUsammenKUNFT Berlin eG im Auftrag der Koop5















