Gemeinsam Räume entwickeln



Michael Stellmacher
Dienstleistungskominat „Menschen, Ideen, Räume“

Zusammengefasst

- Frühzeitig Externe einbeziehen
- Unkonventionelle Orte brauchen unkonventionelle Menschen, Ideen und Nutzungen
- Schrittweise vorgehen: Niedrigschwellig starten, langfristige Perspektiven im Blick
- Rechtsform und Finanzierung auf vielen Schultern
- Nutzungsmischung aus Kultur, Soziales, Arbeit und Wohnen schafft Zentralität, Unabhängigkeit und Relevanz.
- Augenhöhe schaffen: Eigenlogik der Kreativorte anerkennen und unterstützen

Baulich: Niedrigschwellige, schrittweise Instandsetzung

Bauteilkatalog „Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieareale für die Kreativwirtschaft“

→ https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2017/band-12-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2



Rechtlich: niedrigschwelliger Einstieg + Perspektive für Verstetigung



z.B. „Wächterhäuser“ Leipzig
Zeitliche beschränkte Zwischennutzung (bei Wächterhäusern 5 Jahre) ermöglicht Gewöhnen an Verantwortung fürs Gebäude. Optimal ist von Anfang an verankerte Kaufoption

- Anhandgabe mit Kaufoption

- **Konzeptverfahren mit Festpreis statt Höchstpreis**
Nicht jedes Konzeptverfahren braucht aufwändige Jury, manchmal genügt gezielte Ansprache und ausreichend Zeit.
- siehe „Gebäude nach Konzept veräußern – Ein Leitfaden für kleinere Kommunen“
→ https://zukunftsorte.land/projekte/publikationen#konzeptverfahren



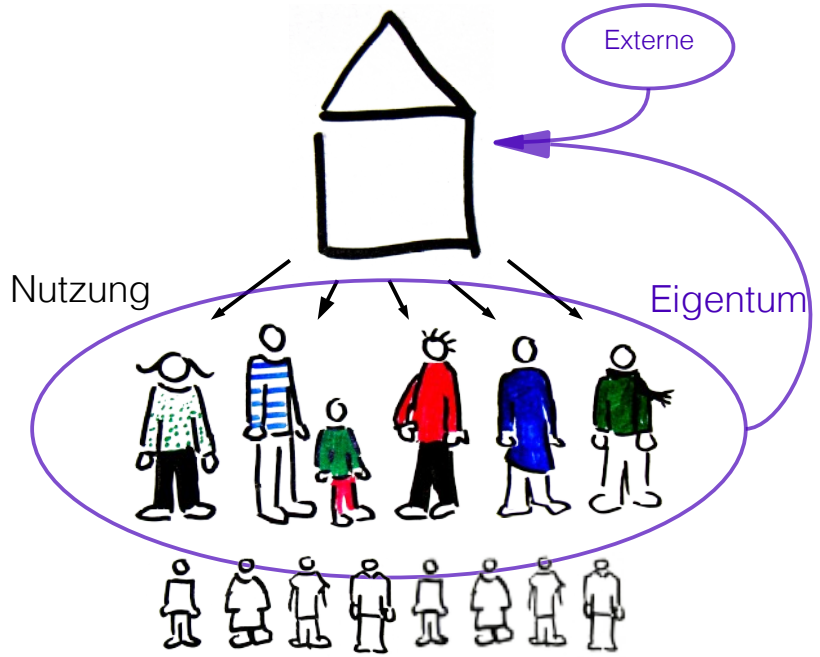
Rechtsform: viele einbeziehen

Nutzende in Eigentumsstruktur einbeziehen
Grundgedanke: das Haus gehört den Nutzenden gemeinsam. Z.B. als Verein, Genossenschaft,…

Selbstorganisation ermöglichen:
möglichst hohe Teilbereichsautonomie über Mietverträge

Leichten Einstieg ermöglichen
unterschiedliche Mitgliedschaftsgrade (von „Nachbarschafts-Unterstützer“ über „ordentliches Mitglied“ bis hin zu Verantwortungsübernahme)

externer Blick für Nachhaltigkeit:
externe „Wächterinstanz“ ermöglicht Wechsel der Generation / dauerhafter Spekulationsentzug
z.B. Erbbaurechtsverträge mit inhaltlichen Grundsätzen



Rolle der Gemeinde

Ermöglicherin:
Rahmenbedingungen zur Verfügung sicherstellen auch unabhängig von Wechseln in Stadtpolitik und -verwaltung

- Gebäude
- Partner für Fördermittel
- ggf. Ankermieter

Betreiberin:
Inspirieren lassen für städtische Objekte

Selbst betreiben (?)
Nur, wenn Bereitschaft da ist, sich auf Akteurslogik einzulassen, auf Augenhöhe zu agieren und „ein Auge zuzudrücken“.

Finanzierung: auf vielen Schultern

Jeder Schritt finanziert den nächsten

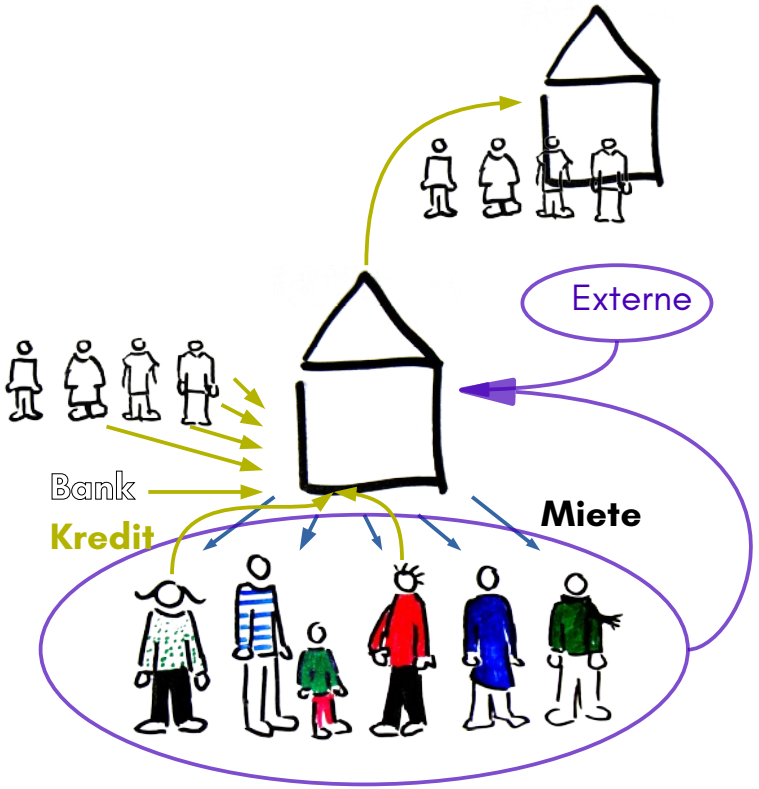
Grundsatz: Kostenmiete im Objekt
rechtlich verankerter Verzicht auf Renditeerwartungen / Spekulationsgewinne ist Basis für Engagement vieler

Querfinanzierung
Ertragreiche Nutzungen finanzieren weniger ertragreiche mit

Nutzer/Umfeld in Finanzierung einbeziehen:
über Crowdinvesting (z.B. investierende Mitglieder / Direktdarlehen) und Crowdfunding (d.h. Spendenaktionen)

Trennung von Kapital und Nutzung
Eigenkapital unabhängig von tatsächlicher Nutzung

Gemeinwohlrendite / Solidarfonds
z.B. „halbe Miete“ bei Montag-Stiftung Urbane Räume zur Förderung von Quartiersengagement;
z.B: Mietshäuser Syndikat Mietanteil für Solidarfonds



Dienstleistungskombinat „Menschen, Ideen, Räume“

post@dienstleistungskombinat.de

0341 / 58192150