

Kreativquartier München Dachauer Straße

Ergebnisdokumentation Perspektivenwerkstatt I Kreativlabor

08./09. Juli 2014



INHALT

1. Anlass Perspektivenwerkstatt I
2. Ziele der kooperativen Quartiersentwicklung
3. Vorstellung der Genossenschaftsprojekte
 - 3.1 Lernen für München und das Kreativlabor
4. Workshop Szenarien
 - 4.1 Einführung des Wertekataloges für das Kreativlabor
 - 4.2 Arbeitsgruppen und Szenarien
5. Ausblick
6. Anhang

1. Anlass Perspektivenwerkstatt I

Die Entwicklung des Kreativquartiers macht Fortschritte. Anfang 2015 wird das Rahmenplanverfahren weitestgehend abgeschlossen sein und dem Stadtrat vorgelegt werden. Die Rahmenplanung wird damit wichtige Grundlagen für das darauf folgende Bebauungsplanverfahren setzen, aus denen baulich-räumlich und nutzungsbezogen weitere Rahmenbedingungen auch für das Kreativlabor definiert werden. Nach der Fertigstellung des Bebauungsplans wird eine Grundstücksvergabe möglich. Zudem ist eine Ausschreibung für eine Koordinierungsstelle durch das Kommunalreferat in Vorbereitung. Die Koordinierungsstelle soll das zu erarbeitende Umsetzungskonzept begleiten und moderieren. Auch steht für den Bereich der Lamentohalle ein baulicher Abriss bevor. Wie kann mit frei werdenden Flächen auf dem Gelände umgegangen werden?

In der Perspektivenwerkstatt I sollte zum einen über diese Planungsschritte und den Stand des Rahmenplans öffentlich informiert werden. Zum anderen soll der Frage nachgegangen werden, wie sich vorhandene Nutzer sowie externe Projektpartner mit Ideen und Projekten in die prozessgerichtete Ausgestaltung der Planungen einbringen können. Die Perspektivenwerkstatt bot die Gelegenheit, wichtige Themenfelder zu diskutieren sowie relevante Arbeitsgrundlagen zu erarbeiten, die Handlungsmöglichkeiten für das Zusammenwirken von Planung, deren baulichen und planungsrechtlichen Aufgabenfeldern und einer nutzergetragenen Quartiersentwicklung mit Laborcharakter aufzeigen.

In diesem Zuge wurden in einer öffentlichen Vortragsveranstaltung am ersten Tag vier Genossenschaftsmodelle unterschiedlicher Initiativen vorgestellt und anschließend diskutiert. Insbesondere wurden aus dem Erfahrungsschatz der eingeladenen Genossenschaftsvertreter Zusammenhänge zu der Laborentwicklung sowie Empfehlungen abgeleitet. Genossenschaften stehen für soziale und gemeinschaftsbildende Ansätze einer Projektentwicklung. Für das Kreativlabor sind Genossenschaften in zweierlei Hinsicht interessant: Aktuell gewinnen Genossenschaften im Zuge von »bottom-up«-Ansätzen in der Stadtentwicklung wieder an Bedeutung – der Wirkungskreis von genossenschaftlichen Initiativen weitet sich zunehmend auf die Quartiersebene. Genossenschaften kommen so als Entwicklungspartner für den ganzheitlichen Ansatz des Kreativlabors in Frage.

Zudem sind genossenschaftliche Projekte nicht nur ein Aktivitätsfeld von bspw. größeren Baugenossenschaften, sondern auch immer mehr kleineren Initiativen, die sich im kollektiven Handeln durch einen genossenschaftlichen Zusammenschluss eine strukturelle Finanzierungsgrundlage und langfristige Perspektive verschaffen. Welche Rolle können genossenschaftliche Modelle innerhalb des Laborkonzepts, evtl. auch als Organisationsform für vorhandene Nutzer(-gemeinschaften) vor Ort, spielen?

Je mehr das Kreativlabor als offener Planungsprozess gestaltet werden soll, desto intensiver muss sich mit der Organisationsentwicklung auseinandergesetzt werden. Die räumlichen Ausgangsvoraussetzungen, ökonomischen Rahmenbedingungen und mögliche Organisationsformen sowie der Vernetzungsgrad mit der Öffentlichkeit und weiteren Partnern machen das Laborkonzept

erst umsetzungsfähig. Entscheidend ist aber auch wie die Werte des Kreativlabors gesichert und ergänzt werden können. Im Rahmen der Perspektivenwerkstatt I wurden am zweiten Tag vier mögliche Szenarien in Arbeitsgruppen erarbeitet, die unterschiedliche Organisationsentwicklungen mit Akteuren betrachten und diese mit den Zielvorstellungen und Werten für das Kreativlabor abgleichen:

Szenario I

Das Kreativlabor wird über Grundstücksteilung und Verkauf durch die Stadt entwickelt.

Szenario II

Das Kreativlabor wird mit mehreren Genossenschaften aus München entwickelt.

Szenario III

Das Kreativlabor wird durch aktuelle Nutzer vor Ort entwickelt.

Szenario IV

Das Kreativlabor wird von einer übergeordneten Gesellschaft entwickelt.

Das Ziel des Szenarioworkshops war, verschiedene Spielräume für eine kooperative Quartiersentwicklung abzustecken und hierfür Impulse zu liefern.

2. Ziele der kooperativen Quartiersentwicklung

(Klaus Overmeyer und Christian Schöningh)

Für München stellen sich besondere Herausforderungen an die Innenentwicklung der Stadt, denen aktuell auch andere Großstädte begegnen: die fortschreitende Verdichtung innerhalb bestehender Stadtstrukturen, Möglichkeiten sowie Umsetzbarkeit einer ausgewogenen Nutzungsmischung in den Quartieren und insbesondere der Umgang mit einem zunehmenden Verwertungsdruck von Bauland. In diesem Zusammenhang soll das Kreativquartier auf räumlicher Ebene mit notwendiger Flexibilität entwickelt werden, aus vorhandenen Ressourcen schöpfen und eine ausgewogene Mischnutzung garantieren, zeigen, dass Konzentration vorteilhaft für die Quartiersentwicklung gestaltet werden kann. Mit einem erhöhten Nutzungsdruck und Dichte drängt sich aber auch die Frage auf, wie lokale Akteure in die Quartiersentwicklung eingebunden und welche „Freiräume“ für alternative Projektansätze gewährleistet werden.

Das Kreativlabor steht damit unter Vorzeichen einer neuen Beteiligungslogik in der Planung und Quartiersentwicklung. Hier bietet sich die Chance, dass bestehende Nutzer, kommunale Referate sowie neue Nutzungsinteressenten gemeinsame Quartiersentwicklung betreiben – eine Dreifaltigkeit der kooperativen Quartiersentwicklung. Hierzu ist die aktuelle Debatte über ein neues Rollenverhältnis, wie Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft organisiert sind, von Bedeutung.

»Von der Bürgerinformation zur kooperativen Quartiersentwicklung«

Die eindeutigen Grenzen zwischen Staat, Markt und Zivilgesellschaft lösen sich allmählich auf und werden kollektiv neu verhandelt (werden müssen). Auf der einen Seite können viele kommunale

Einrichtungen ihre öffentlichen Aufgaben angesichts begrenzter Mittel nicht mehr aufrecht erhalten, andererseits bilden sich immer mehr Bürgergemeinschaften, die mit „unternehmerischen“ Engagement ihre Nachbarschaft und Quartiersräume mit sozialen Ansätzen entwickeln. In dieser Folge wird es immer mehr darum gehen, wie kooperative Planungsverfahren in der Quartiersentwicklung organisiert werden. Immer mehr setzt sich die Idee des ermöglichenden Staats durch, der seine gemeinschaftlichen Verantwortungsaufgaben an bestimmte Personen, Gruppierungen oder Institutionen delegiert. Damit verbunden ist ein erweitertes Verständnis der Planungsbeteiligung, die weniger darauf bedacht ist über Planung zu informieren, Ideen für das Quartier nicht etwa nur „abzurufen“, sondern vielmehr Möglichkeitsräume zugestehen, damit zivilgesellschaftliche Akteure Quartiersentwicklung aktiv gestalten können. Es braucht zudem unkonventioneller Wegmarken in Planungsprozessen sowie ein Zugeständnis experimenteller Rahmensetzung einer dynamischen Planung, um Kooperationen und Kommunikation zwischen Stadtverwaltung und Politik sowie zivilgesellschaftlichen Akteuren wirken zu lassen.

Warum ein Kreativlabor?

Unter den genannten Voraussetzungen bietet das Kreativlabor in München einen bedeutsamen Ansatz – hier können modellhaft Lösungen des kooperativen Miteinanders erarbeitet und erprobt werden. Eine sich durchziehende Aufgabe wird sein, wie bestehende und neue Nutzer nicht als „Beplante“, sondern als „Raumunternehmen“ ein Bestandteil der Laborentwicklung werden. Und wie der Beteiligungsprozess mit Nutzern und der Öffentlichkeit organisiert werden kann sowie Planungsschritte bedarfsgerecht nachjustiert werden können.

Neben der groben Idee sind bestimmte Formen der Organisation notwendig, um so einen Prozess der Quartiersentwicklung umsetzungsfähig zu gestalten. Dabei sind bestimmte Werte, die mit der Zeit wachsen, stark mit einer kooperativen Quartiersentwicklung verknüpft. Diese können als gemeinsamer Nenner und Orientierungsrahmen für die Umsetzung der Ziele des Kreativlabors nützlich sein, insbesondere wenn das Akteursspektrum erweitert werden soll.

Das Kreativlabor kann im Vergleich zu herkömmlichen Planungsverfahren eine lernender Experimentierraum werden und einen Beitrag dazu leisten, wie ko-produktive Quartiersentwicklung funktionieren kann, von dem auch andere Städte profitieren können.

3. Vorstellung des Rahmenplans Kreativquartier und der Genossenschaftsprojekte

Die öffentliche Veranstaltung wurde durch Stadtbaurätin Elisabeth Merk eröffnet, die in der Planungswerkstatt eine wichtige Plattform sieht, um grundlegende Ansätze für das kooperative Zusammenwirken zwischen Planung und zivilgesellschaftlichen Akteuren anhand des Kreativquartiers zu diskutieren. Nach der Einführung in die Ziele der kooperativen Quartiersentwicklung durch Klaus Overmeyer wurden aktuelle Informationen zum Standort, dem Entwicklungsansatz und zum aktuellen Planungsstand des Kreativquartiers durch die Landeshauptstadt München und das Planungsteam Teleinternetcafé/TH Treibhaus vorgestellt.

Für die öffentliche Abendveranstaltung wurden zudem Vertreter von vier Genossenschaftsprojekten eingeladen, die ihren Projektansatz dargestellt haben. Die Genossenschaften repräsentieren ein Spektrum verschiedener Motive, Themen und Organisationsstrukturen. Neben Werten, wie der Mitbestimmung und Selbstorganisation, reagieren Genossenschaften insbesondere auf stadtentwicklungspolitische Themen und nehmen diese zum Anlass, um kollektiv neue Ansätze für die Quartiersentwicklung zu erproben.

Kurzinfo zu den Genossenschaften

(für weitere Infos zu den Genossenschaften siehe Anhang 03)

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1, Zürich

(vertreten durch Claudia Thiesen, Vorstandsmitglied Kraftwerk 1)

Die Züricher Bau- und Wohnungsbaugenossenschaft Kraftwerk 1 entwickelt „Gemeinschaftssiedlungen“ mit einem breiten und differenzierten Angebot an Wohnungen sowie Gewerbeflächen. Die Projektorganisation erfolgt mit einem hohen Maß an Selbstorganisation und Mitbestimmung. Aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen, wie bspw. die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, Patchworkfamilien, Mehrgenerationenwohnen sowie das ressourcenschonende Bauen und ökologischen Lebensweisen werden thematisiert. Kraftwerk 1 reagiert insbesondere auf stadtpolitische Themen, wie bezahlbaren Wohnraum und günstige Gewerbeflächen. Die nun dritte Siedlung Kraftwerk 1 „Zwicky Süd“ befindet sich im Bau. Der Schwerpunkt liegt hier auf der Quartiersentwicklung und Nutzung gemeinschaftlicher Flächen von Wohnen und Arbeiten.

Genossenschaft KunstWohnWerke München eG

(vertreten durch Susanne Flynn, Gründungs- und Vorstandsmitglied KunstWohnWerke eG)

Die Genossenschaft KunstWohnWerke eG entwickelt eine ehemalige Kleiderfabrik in München Ost – das Projekt **Streitfeld – Räume für Kunst und Kultur** – mit über vierzig Wohn- und Arbeitseinheiten, mehreren Gemeinschaftsflächen und Gästezimmern. Der Zusammenschluss von Künstlern und Gestaltern fußt auf dem Bedürfnis für eine längerfristige Perspektive ihrer Arbeitsräume, die zuvor nur in Zwischennutzung stattfanden und dem Verwertungsdruck in München nicht standhalten konnten. Mit der Gründung der Genossenschaft (zuvor Verein) konnte die Investitionsbereitschaft und finanzielle Basis gesichert sowie mit der Stiftung trias ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen werden. Durch Eigeninitiative und Selbstbau konnten in der Bauphase viele Kosten minimiert werden.

Genossenschaft für Urbane Kreativität–Holzmarkt

(vertreten durch Ania Pilipenko und Janin Walter, Genossenschaft für Urbane Kreativität)

In der Genossenschaft für urbane Kreativität eG (GuK) haben sich Unternehmer, Stadtentwickler, Kulturschaffende und Unterstützer zusammengeschlossen, um Projekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung entlang des Spreeufers in Friedrich-Kreuzberg (Berlin) zu fördern. Die Genossenschaft ist neben anderen Initiativen, Bürgervereinen und Investoren ein Mitglied bei der Holzmarkt plus eG. Als Gegenentwurf zu den umstrittenen Investorengroßprojekten der „Mediaspree“ und Reaktion auf den positiven Bürgerentscheid „Spreeufer für Alle“ ist die Holzmarkt plus eG (Gesamträger) beauftragt worden ein einzigartiges Stadtquartier zu gestalten.

Die GuK unterstützt u.a. die gestalterische und wirtschaftliche Projektplanung, sowie Erarbeitung von Finanzierungsmodellen. Die Initiatoren bezwecken die sukzessive Bauentwicklung eines „Holzmarkt-Dorfes“, wo u.a. temporäre Bauten, vielfältige Nutzungen sowie Freiräume unterschiedlicher Qualitäten gefördert werden sollen. Die Holzmarkt plus eG verwaltet die langfristige Wahrung des Quartierscharakters und benennt in Auftrag der Stiftung Abendrot (Grundstückseigner) die Erbbaurechtsnehmer.

Wohnbaugenossenschaft wagnis eG – wagnisART am Domagkpark in München

(vertreten durch Elisabeth Hollerbach, Vorstandsmitglied wagnis eG)

Die Wohnungsbaugenossenschaft wagnis eG realisierte bisher vier Wohnungsbauprojekte in München, die Wohnen und Arbeiten vereinen und durch gemeinschaftliche Angebote ergänzen (u.a. Gästeappartements, Nachbarschaftscafé, Werkräume, Dachgärten, etc.)

Das im Bau befindende Projekt wagnisART wird partizipativ mit zukünftigen Bewohnern und Planern entwickelt. Bei wagnis eG steht eine lebendige Nachbarschaft und Quartiersbelebung im Vordergrund sowie gemeinschaftliche Wohnmodelle unter einem Dach.

3.1 Lernen für München und das Kreativlabor

Zusammenfassung der Diskussion nach der Vorstellung der Genossenschaften

Podiumsteilnehmer: (Christian Stupka / Elisabeth Merk / Claudia Thiesen / Janin Walter / Ania Pilipenko / Susanne Flynn / Andreas Krauth)



Im Vergleich der genossenschaftlichen Projekte untereinander und in Hinblick auf die Entwicklung des Kreativquartiers wurden in der abschließenden Diskussionsrunde der öffentlichen Veranstaltung folgende Themenschwerpunkte festgehalten:

Engagement

Allen erfolgreichen genossenschaftlichen Projekten ist vorangestellt, dass diese zunächst durch ein breites Engagement der beteiligten Akteure getragen werden. Für die Dauerhaftigkeit des Projekts ist wichtig, dass bestimmte Schlüsselakteure, die auch wechseln können, das Projekt vorantreiben und als Multiplikatoren wirken.

Verwaltung als Ermöglicher

Die Entwicklungsphasen genossenschaftlicher Projekte werden spätestens mit der Auseinandersetzung bei strukturellen Fragen, wie der Finanzierung, der Suche von Partnern für Bürgschaften oder rechtlichen Rahmenbedingungen auf die Probe gestellt. Insbesondere jüngere Genossenschaften brauchen aktive Beratung und professionelle Unterstützung in diesen „harten“ Phasen. Die kommunale Verwaltung ist hier als Förderer gefragt und kann in Fragen der Wirtschaftsförderung, Netzwerkarbeit oder Rechtsberatung aktiv zur Seite stehen.

Gegenseitige Unterstützung

Genossenschaften sind in erster Linie Kapitalsammelstellen, die Projekte erst möglich machen. Im Gegensatz zu Vereinen, können Genossenschaften investieren. Ein wesentliches Qualitätsmerkmal von etablierten Genossenschaften ist, dass diese leichter in die Planung von städtischen Entwicklungsflächen miteinbezogen werden können, weil diese finanziell gut aufgestellt sind und über Grundbesitz verfügen können. Jüngere Genossenschaften müssen sich diese Voraussetzung erst erarbeiten. Durch gegenseitige Kooperation zwischen Alt- und Jung-Genossenschaften können neue Synergien für eine verdichtete Quartiersentwicklung entstehen: Durch „Kombimodelle“ können bereits Grundbesitz eingebracht werden oder Bürgschaften übernommen werden und zusammen eine inhaltliche Weiterentwicklung erfolgen. Eine tragfähige Idee und Motiv für den jeweiligen Ort sind entscheidend, um verschiedene Interessenlagen zusammenzubringen und für das Projekt zu begeistern. Für das Kreativlabor wäre interessant, welche Organisationsmodelle zwischen etablierten Genossenschaften, wie z.B. Wohnungsbaugenossenschaften, in Partnerschaft mit kreativwirtschaftlichen Nutzern möglich wären.

Antrieb „Stadt selber machen“

Alle genossenschaftlichen Projekte entstehen durch eine (kollektive) Idee, die sich an ideellen Werten der Selbstbestimmung sowie einer aktiven Mitgestaltung in Stadtentwicklungsprozessen orientiert. Nicht nur der lokale Ortsbezug, sondern auch gesamtstädtische Ziele sind oftmals der Zündfunke für ein Engagement einzelner Mitglieder sowie der Gemeinschaftsbildung für ein Projekt. Neben einem alternativen gesellschaftspolitischen Programm und der Suche nach Antworten für aktuelle Herausforderungen der Großstadt, wie z.B. Ressourcenknappheit, Anonymität und Vereinzelung der Gesellschaft oder das gefühlte Wegbrechen von Experimentierflächen und Nischen in Großstädten mit Nutzungsdruck, wollen genossenschaftliche

Projekte vor allem alternative Wege aufzeigen, wie Stadtentwicklung durch neue gemeinschaftliche Formen des Zusammenlebens besser funktionieren kann.

Anbahnungszeit beschleunigen

Genossenschaftliche Projekte brauchen in der Regel genügend Vorlaufzeit, um sich finanziell und durch Mitgliedsbildung aufzustellen. Neben ideellen Werten hat eine frühzeitige wirtschaftliche Kalkulation hohe Bedeutung, um sich eigene Planungssicherheit zu verschaffen und nötigen Freiraum für das inhaltliche Programm und Ziele freizuschaffen. Hier ist wieder Unterstützung gefragt, die im Rahmen des Kreativlabors schneller vonstatten gehen kann – was ist hier gemeint?. Grundsätzlich aber brauchen Prozesse auch die nötige Zeit und Ausdauer der beteiligten Akteure.

Planungsschritte vs. Flexibilität

Auf der Projektebene ist für genossenschaftliche Projekte wichtig, dass gewisse Freiräume in der Konzeptentwicklung vorhanden sind. Viele Mitglieder können ihre Kompetenzen so einbringen, mit dem Projekt lernen und sich identifizieren. Viele Festlegungen sind für solche prozessorientierten Projekte hinderlich.

Für das Kreativlabor ist von Bedeutung, dass „weiße Flächen“ bereit gehalten werden, die erst durch Genossenschaften gehaltvoll entwickelt werden können. Das Laborkonzept hat ein wesentlichen Reiz: In der Regel bewerben sich Genossenschaften um ein Grundstück im bestehenden Bebauungsplan, wo viele Festlegungen gemacht sind. Im Kreativlabor kann, außerhalb des eigenen Projekts, von vornherein auf die Quartiersentwicklung Einfluss genommen werden. Entscheidend wird sein, wie Akteure und spätere Nutzer in die Gestaltung des Bebauungsplanverfahrens fortlaufend eingebunden werden können bzw. welche Nutzungen offen gehalten werden. Und wie eine ausgewogene und vielschichtige Nutzungsmischung umgesetzt und koordiniert werden kann. Genossenschaften bringen unter diesen Gesichtspunkten große Qualitäten mit und können im Zusammenschluss für einen Quartiersgedanken eine breitere Wirkung erzielen. Zudem bieten sie ein günstiges Umfeld, um zusammen mit sozialen Trägern auf dringenden Bedarf für bspw. alternative Wohnkonzepte zu reagieren und Akzente für die Quartiersentwicklung zu setzen.

Bodenfrage

Die Vergabe von Grundstücken ist für das Kreativlabor eine zentrale Frage für das Gelingen der Projekte. Für das Kreativlabor sollten verschiedene Arten der Wirtschaftlichkeit diskutiert und durchgespielt werden, um für den Prozess eine vernünftige Mischkalkulation zu erreichen. Die Frage der Wirtschaftlichkeit muss in den Stadtratsbeschlüssen formuliert und akzeptiert werden.

Empfehlungen für das Kreativlabor

Zusammenfassend kristallisierten sich aus der Diskussion folgende Empfehlungen für das Kreativlabor heraus:

- die (kreativwirtschaftlichen) Nutzer vor Ort sollen frühzeitig beteiligt werden (bei der Konzeptentwicklung und Umsetzungsplanung)
- eine nötige kritische Masse muss gebildet werden
- die kommunalen Verwaltungen sollen die Nutzer ernst nehmen, wenn diese in die Quartiersentwicklung „investieren“ sollen
- es sollte die nötige Zeit und Raum mit wenig Verwertungsdruck eingeräumt werden
- das Gebiet ist kein Biotop, sondern von allen Beteiligten müssen Veränderungen gewollt und zugelassen werden
- eine mutige Verwaltung wird gebraucht, die neben der wirtschaftlichen Betrachtung Spielräume gewährt
- eine Mischung aus vorhandenen und zukünftigen Nutzern ist anzustreben
- Genossenschaften bieten sich als Partner für eine gemeinschaftliche Quartiersentwicklung im Kreativlabor an, wenn genügend Flexibilität eingeräumt wird und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geklärt sind

4. Workshop Szenarien

In der Einführung des Workshops wurden neben Informationen der voranschreitenden Planungen für das Kreativlabor durch Teleinternetcafé auch aktuelle Entwicklungen auf dem Gelände durch bestehende Nutzer vorgestellt:

- Neben vorhandenen Nutzungen gibt es eine hohe Nachfrage nach Arbeitsräumen und Ateliers. Zudem sind nach Ansicht der Nutzer viele Gebäude auf dem Gelände für eine temporäre Nutzung geeignet. Es könnten mehr temporäre Projekte entstehen, wenn mehr Verfügungskompetenzen gewährt werden können.
- Im Quartier kristallisieren sich zunehmend Nutzungen heraus, die sich finanziell und projektbezogen stabilisieren. Es sind nicht nur kommerzielle Angebote, sondern vor allem kulturelle Aktivitäten in Verbindung mit Gastronomie in Planung.
- Immer mehr Initiativen (urban gardening, Kulturjurte, Festivals und Workshops) bilden sich, die soziale Ansätze und den nachbarschaftlichen Austausch suchen.
- Bereits jetzt definieren sich die Nutzer als ein Kreativlabor im Kleinen, die als „Experten des eigenen Tuns“ vor Ort aktiv sind, organisch wachsen und sich stabilisieren. Allerdings fehlen Know-How auf der planerischen, organisatorischen und finanziellen Ebene sowie Verfügungskompetenzen.
- Im Herbst findet das (De-)construction Festival statt. Das Festival soll nicht nur Event-Charakter haben, sondern bestehende Initiativen und Projekte für den Quartiersgedanken vereinen.

4.1 Einführung des Wertekataloges für das Kreativlabor

Das Zusammenspiel von „top-down“ und „bottom-up“-Prozessen braucht eine intensive Prozessgestaltung. Entscheidend ist, wie Akteure eingebunden und welche Werte mit dem Projekt in Verbindung stehen und wachsen. Ein fortlaufendes Ziel für das Kreativlabor sollte ein Wertekatalog sein, der einen groben Orientierungsrahmen für Akteure von Außen setzt und der Kontinuität des Laborkonzept gegebenenfalls angepasst werden kann. Der Wertekatalog speist sich aus unterschiedlichen Vorstellungen, die verhandelt werden müssen. Er setzt sich zusammen aus Werten der Wettbewerbsgewinner, der Nutzer, der Verwaltung wie auch externen Beteiligten. Der städtebauliche und freiraumplanerische Wettbewerbsentwurf von Teleinternetcafé/TH Treibhaus hat zunächst ein konsensfähiges, atmosphärisches Bild gezeichnet, das es nun in konkrete Werte zu übersetzten gilt. In einem verwaltungsinternen Workshop im Sommer 2014 wurden bereits von Verwaltungsseite erste Wertvorstellungen formuliert. Diese sollen durch den kooperativen Prozess stetig erweitert und konkretisiert werden, als Entscheidungsgrundlage für weitere Verfahren, wie die Rahmenplanung oder zukünftige Grundstücksvergabe, dienen. Gleichzeitig bedingen Werte auch ein Bekenntnis neuer Akteure für den Laborgedanken.

Für die Szenarienentwicklung gelten folgende Werte als richtungsweisend:

Nutzungsmischung

Das Kreativlabor ist ein Ort an dem sich neue Nutzungsformen und Nutzungsmischungen entwickeln können. Mischnutzungen zwischen Kultur, Wohnen, Gewerbe, soziale und kreativwirtschaftliche Nutzungen sollen entstehen. Ein Regelwerk für eine ausgewogene Nutzungsmischung kann in Zukunft definiert werden, muss aber nicht.

Wertebalance

Es entsteht eine dauerhafte Balance zwischen den Werten des Kreativlabors für die Stadtgesellschaft und der ökonomischen Wertschöpfung.

Alt und Neu

An dem Bestand wird innovativ angeknüpft. Gebäude und Freiflächen ergänzen sich gegenseitig. Es gilt den Gebäudebestand nicht zu konservieren, sondern damit produktiv umzugehen.

Teilhabe

Das Kreativlabor ist offen für Menschen, die mit eigenen Ideen, Projekten, Unternehmen zu den Werten des Labors beitragen und an seiner Entwicklung teilhaben wollen.

Transparenz

Die Vergabe von Grundstücken und Nutzungen geschieht nach einem klaren Laborkonzept. (Über Transparenz kann Teilhabe garantiert werden. Transparenz spielt bei der Vergabe von Grundstücken und für Nutzungen eine wichtige Rolle. Das Wissen aus dem Labor sollte in einem Laborkonzept verdichtet werden.

Prozess

Das Kreativquartier ist ein Pilotprojekt für eine neue Art von Stadtentwicklung. Es gibt einen breiten Willen zu experimentieren und für die Stadt zu lernen. Die vornehmste Aufgabe der Verwaltung und Politik ist, einen Teil der Verantwortung zu übertragen und diesen Prozess fair und ergebnisorientiert zu organisieren. Die Nutzer sind aufgefordert eine solide Basis von Verantwortlichkeit und Zuständigkeit aufzubauen und zu gewährleisten. Die Verantwortung neu verteilen, heißt aber nicht das Gemeinwohl aus den Augen zu verlieren. Über das Gemeinwohl zu verhandeln, sollte immerzu ein Diskussionspunkt sein.

Ökonomie

Das Gebiet ist selbsttragend. Für die Stadt steht nach der Entwicklung eine „schwarze Null“ unter der Bilanz. Die Rahmenbedingungen für die „schwarze Null“ sind zu definieren und politisch abzusichern.

Öffnung

Es entstehen enge Verknüpfungen zwischen dem Kreativlabor und der umgebenden Nachbarschaft. Das Kreativlabor ist offen für Akteure und Ideen von außen.

4.2 Arbeitsgruppen und Szenarien

Für das Kreativlabor werden zukünftige Entwicklungspartner wichtig. Welche Partnerschaften können das sein, die mit entsprechender Werthaltung mit organisieren, entwickeln, finanzieren und nutzen? Welche Umsetzungsschritte und Organisationsformen können dabei für das Kreativlabor in Betracht gezogen werden? Vier Arbeitsgruppen setzen sich mit Szenarien auseinander, die mögliche Entwicklungsmodelle aufzeigen und für unterschiedliche Entwicklungspartner – Genossenschaften, Investoren, Unternehmen, Nutzer vor Ort, etc. – relevant sein können.



Die Entwicklung des Kreativlabors unterscheidet sich von einer herkömmlichen Planung. Neben der Organisationsform sind weitere Querschnittsthemen von Bedeutung, die in den Szenarios mitbedacht werden:

- Umgang mit Grund und Boden

Wird der Boden kurzfristig in Form von Grundstücken vermarktet und veräußert? Erfolgt die Grundstücksvergabe kurzfristig, später oder nie?

- Refinanzierung/Bilanzierung

Wie können Investitionen in die Grundstücksentwicklung und Infrastruktur amortisiert werden? Wer trägt die finanzielle Verantwortung?

- Stadtgesellschaftliche Werte vs. monetäre Entwicklung

Wie findet sich ein Ausgleich zwischen stadtgesellschaftlichen und monetären Werten für das Kreativlabor? Wie hängen wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Ideen möglicher Entwicklungspartner zusammen?

Zudem lagen den Szenariogruppen folgende Arbeitsfragen als Diskussionsgrundlage vor:

1. Wie können die Werte für das Kreativlabor mit den Entwicklungspartnern umgesetzt, vereinbart und gesichert werden?
2. Was sind die zentralen Umsetzungsschritte und wichtige Meilensteine? Wie viel Zeit ist notwendig?
3. Welche räumliche Auswirkungen hat das Entwicklungsmodell?
4. Was sind die Stärken und Schwachstellen des Entwicklungsszenarios? Welche Kooperationen mit hinzuziehenden Akteuren sind notwendig?

Szenario I – Entwicklung über Grundstücksteilung und Verkauf

Moderation: Klaus Overmeyer

Teilnehmer: Beate Schlegelmilch (KULT-BDR), Urs Kumberger (TIC), Claudia Thiesen (Kraftwerk 1), Frau Pommersberger (FrauenWohnen EG), Janin Walter (Genossenschaft für Urbane Kreativität), Tom Biburger (IAKB), Ulrich Schaaf (PLAN HAII/22P)

In diesem Szenario wurde ein konventionelles Entwicklungsverfahren durchgespielt, das eine Realteilung der Grundstücke vornimmt, um eine Vermarktung zu ermöglichen. Das Laborkonzept wird von der Stadt München entwickelt, die auch den Bau der Erschließung und der Infrastruktur finanziert. Das Szenario geht davon aus, dass über die Rahmenplanung hinaus, die

Werte und Vision des Laborkonzepts in der Ausschreibung der Grundstücke formuliert sowie bei der Vergabe vertraglich festgehalten werden.

Die Szenario-Gruppe setzte sich intensiv mit der Frage auseinander, wie die Werte des Kreativlabors langfristig mit der Realteilung und Verkauf aufrechterhalten und durch Grundstückseigentümer weitergetragen werden können. Aus der Diskussion sowie darauf folgender Kommentare aus dem Kreis der Workshopteilnehmer kristallisieren sich zwei Entwicklungsmodelle heraus, die Leitlinien sowie offene Fragen für dieses Szenario skizzieren:

Modell 1 – Klassische Vermarktung von Parzellen

In diesem Modell werden vorab Grundstückszonen definiert. Der Wertekodex wird von der Stadt München parzellenscharf bestimmt und soweit rechtlich möglich Bestandteil des Kaufvertrages mit einzelnen Grundstückseigentümern. Hierbei wird ein genauer Zeitplan eingehalten und für die Stadt die Perspektive gesichert, zeitnah die Verwaltung und Verantwortung auf die Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Koordinierungsaufgaben erfolgen ausschließlich durch die Stadt, beschränken sich vornehmlich auf den Zeitraum für die Ermittlung der Vergabekriterien (spezifische Wertpotenziale einzelner Parzellen). Danach obliegt die Werteinhaltung den privaten Grundstückseigentümern.

die Knackpunkte bei Modell I sind:

- Welchen Stellenwert hat hier die Teilhabe? Wie können Grundstückseigentümer eingebunden werden und über individuelle Interessen hinaus Verantwortung für das Kreativlabor übernehmen?
- Die bisherigen Werte für das Kreativlabor sind zu abstrakt formuliert und beziehen sich vorrangig auf die Entwicklung des gesamten Kreativquartiers. Bei der Veräußerung einzelner Grundstückszonen müssen entsprechend Wertpotenziale spezifisch für einzelne Parzellen bestimmt werden.
- Eine Koordinierungsstelle wird gebraucht, die langfristig diese Werte für einzelne Grundstücke vertritt/ im Blick behält. Wie können diese Werte gewahrt werden und nach der Vergabe eine Einigung mit Entwicklungspartnern erzielt werden?
- Wie werden Werte ein Bestandteil des Kaufvertrages? Können die vertraglichen Verpflichtungen der privaten Käufer auch ausreichend gesichert werden (auch bei Weiterverkauf von Grundstücken)?
- Ist eine Koordinierungsstelle überhaupt notwendig oder kann das Labor sich selbst überlassen werden?

Besondere Potenziale (+) und Schwachstellen (-) von Modell I sind:

- + Die Organisationsform funktioniert, weil bekannt und erprobt.
- + Eine Vergabe nach Konzeptsicherheit und nicht nach Höchstpreis ist möglich.
- + Die „schwarze Null“ kann zeitnah erreicht werden („Exit-Strategie“)

- +/- Das Modell erlaubt die Öffnung für Akteure von Außen. Allerdings bedeutet die anfängliche Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt auch Kontrolle, die den Laborcharakter einschränkt.
- +/- Der Preisdruck für die Grundstücke kann von der Stadt minimiert werden. Evtl. kann dadurch die „schwarze Null“ nicht erreicht werden.
- Mit der Zeit wird die Steuerung an die Grundstückseigentümer übertragen. Dadurch verliert die Stadt ihren Einfluss auf die Laborentwicklung. Die Wertebalance kann unter Umständen nicht erreicht werden, weil profitorientierte Investoren das Labor als Marke betrachten.
- Der Laborgedanke kann in Einzelinteressen der Grundstückseigentümer zerfallen.
- Zivilrechtliche Klagemöglichkeit
- Um mit diesem Modell weiterhin den Laborgedanken aufrechtzuerhalten, wäre viel Organisationsaufwand und (starke) Kontrolle notwendig (sofern rechtlich überhaupt möglich).

Modell 2 – Kooperativer Zonierungsplan

Gemäß dem Laborcharakter wird mit den Ausgangsvoraussetzungen der Realteilung ein alternatives Modell vorgeschlagen: kooperativ und dialogorientiert wird eine schrittweise Aufteilung in Teilbereiche vorgeschlagen, die mit Werten besetzt sind oder werden. Ausgehend von vorhandenen Bestandsnutzungen, gesetzten Bedingungen des Rahmenplans sowie Ideen von Außen, richten sich die Werte nicht nach Grundstückspartellen, sondern nach Impulsen aus dem Prozess. Dadurch wird ermöglicht, dass Werte nicht nur von der Stadt, sondern auch anderen Akteuren bestimmt werden können. Die Grundstücke sollten hierbei sukzessive veräußert werden. Um auf Impulse und entsprechende Werte reagieren zu können, wird ein längerer Zeithorizont gebraucht. Die genaue Betrachtung von Werten und die Vergabekriterien der Grundstücke müssen langfristig und auf Teilbereiche abgestimmt werden. Da zu unterschiedlichen Zeiten veräußert wird, können sich auch Werte über die Zeit für den jeweiligen Teilbereich ändern oder zugunsten der Nutzungsmischung variiert werden. Bei diesem Modell ist im Idealfall eine Eigentümergesellschaft für die Zonierung und Wertkontrolle verantwortlich.

Besondere Potenziale (+) und Schwachstellen (–) von Modell II sind:

- + Eine sukzessive Entwicklung ist möglich, weil Grundstücke zu unterschiedlichen Zeiten veräußert werden können.
- + Teilräume können in einem übergeordneten Zusammenhang des Labors gestellt und entwickelt werden.
- + Die Öffnung für Akteure von Außen ist gewährt und es wird an ein anfängliches Bekenntnis appelliert.
- + Grundstückseigentümer können sich in einem Quartiersverein organisieren und sich um die die Wertprüfung kümmern.
- Die sukzessive Veräußerung braucht deutlich mehr Zeit.
- Die „schwarze Null“ kann vorzeitig nicht garantiert werden.

- Evtl. ist die Stadt München in die Vermarktung und den Verkauf längerfristig involviert und muss investieren.
- Die sukzessive Grundstücksveräußerung birgt ein Konfliktpotenzial zwischen Nutzungen, die sich nicht vertragen (zivilrechtliche Klagerechte durch Grundstücksbesitzer). Die Umsetzung der Nutzungsmischung ist langfristig gefährdet.

Knackpunkte bei Modell II sind:

- Haben bestehende Nutzungen ein Vorrecht?
- Wie werden die Grundstückspreise für Baufelder festgesetzt?
- Wie werden Werte formuliert? Welchen Detailgrad brauchen sie?
- Wer steuert sukzessiv die Vermarktung der Grundstücke?
- Wie kann, statt nachbarschaftlichen Konflikten, eine gegenseitige Akzeptanz zwischen verschiedenen Nutzungen bei sukzessiver Entwicklung erfolgen?

Szenario II – Die Entwicklung des Kreativlabors wird mit mehreren Genossenschaften aus München durchgeführt

Moderation: Siri Frech

Teilnehmer: Michael Bischoff (Institut für Glücksfindung), Wibke Dehnert (PLAN HAII/22P), Stephanie Wörner (PLAN HAII/23P), Mathias Goßner (PLAN-SW), Andreas Krauth (TIC), Peter Schmidt von WOGENO München eG

In diesem Szenario wurden Genossenschaften als bevorzugte Entwicklungspartner diskutiert. Kann die Entwicklung des Kreativlabors in einem „Genossenschaftsquartier“ münden? Bei diesem Entwicklungsmodell werden an ausgewählte Genossenschaften frühzeitig Teilgrundstücke übertragen, die das Kreativlabor mitentwickeln wollen. Die Werte des Kreativlabors sollen auf der Agenda des genossenschaftlichen Projektträgers stehen bzw. als Vertragsbedingung gesichert werden. Eine unabhängige Entwicklung und Bewirtschaftung durch die jeweiligen Projektträger wird möglich und soll im Idealfall mit den anderen Genossenschaften und Teilgrundstücken des Labors nach Absprache erfolgen.

Aus der Diskussion der Gruppe sind wichtige Themen, Umsetzungsschritte sowie offene Fragen für das Szenario genossenschaftlicher Entwicklung in folgenden Punkten festzuhalten:

Wohnungsbaugenossenschaften als Entwicklungspartner?

Eine Nutzungsmischung im Kreativlabor ist mit Wohnungsbaugenossenschaften nur bedingt umsetzbar. Auf dem Gelände des Kreativlabors ist verhältnismäßig ein geringer Anteil von Wohnungen (insgesamt ca. 70 Wohneinheiten) realisierbar. Damit ist das Kreativlabor für größere Wohnungsbaugenossenschaften nicht weitgehend attraktiv. Wohnungsbaugenossenschaften kommen nur für einen übergeordneten Maßstab für das gesamte Kreativquartier in Frage, da so anteilmäßig ausreichend Wohnungen umgesetzt werden können. Zudem haben Wohnungsbaugenossenschaften nur bedingt eine Nutzungsmischung von Arbeiten, Wohnen, Kultur

und Soziales im Programm. Für eine feinkörnigere Mischnutzung im Labor sind andere Genossenschaften und Partnerschaften, die ein integriertes Konzept erlauben, zu suchen.

Bodenwert früh festsetzen

Eine zentrale Frage für genossenschaftliche Nutzungen ist der Bodenwert, der im Vorfeld möglichst früh geklärt werden sollte. Eine Umsetzungsvariante wäre denkbar, in der Genossenschaften oder genossenschaftliche Zusammenschlüsse in enger Kommunikation mit dem Kommunalreferat der Stadt einen Bodenpreis vorschlagen können (vergabe-/ haushaltsrechtlich möglich?). Für diese Umsetzung müssten Begründungen und Bedingungen formuliert werden.

Möglich wäre auch eine Bewertung des Gesamtgrundstücks (nicht Einzelgrundstücke), woraufhin die verschiedenen Genossenschaften eine Aufteilung untereinander vornehmen könnten.

In jedem Fall ist eine frühzeitige Übertragung der Grundstücke von Vorteil, um Baurechtsfragen zu klären, Nutzungsmischung zu forcieren und für das Laborkonzept Wertschöpfungsstrategien zu entwickeln.

Das Gesamtareal könnte ohne getätigte Erschließungsmaßnahmen direkt an die Dachorganisation genossenschaftlicher Nutzungen übergeben werden. Damit könnte die Stadt frühzeitig eine „schwarze Null“ schreiben.

Durchmischung

Bei der Umsetzung des Szenarios sollen möglichst viele Genossenschaftsmodelle, die verschiedene Inhalte setzen, eingebunden werden. Diese sollen gemeinsam als „Quartiersgenossenschaft“ die Entwicklungsaufgabe für das Labor übernehmen und eine passende Organisations- und Rechtsform (GbR, GmbH, etc.) finden, um für die Stadt München eine Stimme zu bilden.

Einbettung von Nutzern

Um die bestehenden Nutzer in die genossenschaftliche Entwicklung zu integrieren, sind beiderseitig weitere Kriterien auszuhandeln. Da Nutzer vor Ort andere Entscheidungsprozesse gewohnt sind als institutionelle Genossenschaften, braucht es zusätzlichen Koordinierungsaufwand.

Entgegen dem Vorurteil, Genossenschaften seien per se „geschlossene“ Gesellschaften, spielt besonders bei jungen Genossenschaften der Wert der Offenheit zum Quartier eine große Rolle.

Nutzer vor Ort und Genossenschaften bringen so Kompetenzen mit, die in Zusammenarbeit positiv für die Quartiersentwicklung wirken können.

Umsetzungsschritte

Eine favorisierte Umsetzungsstrategie für eine genossenschaftliche Entwicklung wäre:

1. Schritt: Bodenwertfestlegung
2. Schritt: Ausschreibung für Genossenschaften, die nach Konzept, Inhalt und Organisationsform entscheidet, nicht nach Preis
3. Schritt: Gründung einer gemeinsamen Organisationsform mit verschiedenen Genossenschaften (Mischung wichtig)

Knackpunkte beim Szenario II sind:

- Wer legt den Bodenpreis fest?
- Wie kann ein Auswahlverfahren von geeigneten Genossenschaften erfolgen?
- Wie kann die Anteilvergabe von Grundstücken erfolgen? Wer wählt aus?
- Wie und wann entsteht Baurecht?
- Wie können Genossenschaften, die bereits den Kreativlabor-Prozess begleiten und „investieren“, auch später integriert werden?

Besondere Potenziale(+) und Schwachstellen(-) bei dem Szenario sind:

- + Das Labor ist ein gemeinschaftliches Konstrukt und kann auf viele Schultern verteilt werden
- + Potenzial für Synergien zwischen unterschiedlichen Genossenschaften (Sharingkultur, Energiekonzepte, etc.)
- + Wertebalance kann durch kritische Masse erhöht werden
- + Kooperationen zwischen Jung- und Altgenossenschaften sind möglich
- zeitintensive Abstimmungs- und Einigungsprozesse sind notwendig
- Verantwortungsverteilung muss abgestimmt und ausgehandelt werden
- Für klassische Wohnungsbaugenossenschaften ungeeignet, weil zu wenig Wohnungen umsetzbar



Szenario III – Das Kreativlabor wird durch aktuelle Nutzer entwickelt

Moderation: Angelika Drescher

Teilnehmer: Barbara Balsei (PATHOS München), Anna Koch (Halle 6), Andreas Uhmann (PLAN HAI/2), Ursula Koebele (PLAN HAI/22P), Daniela Kern (KULT-ABT 2), Gerko Schröder (TH Treibhaus), Susanne Flynn (KWW eG), Andrea Pilipenko (GfuK)

In diesem Szenario wird die Chance ergriffen, vorhandene Nutzungen und die dahinter stehenden „Projektmacher“ vor Ort mit einem eigenen Entwicklungsmodell für das Labors zu befähigen. Hierfür werden den Nutzern gewisse Verfügungskompetenzen für die Umsetzung des Laborkonzepts gewährt. Vorhandene Nutzergemeinschaften mobilisieren sich in einer Interessengemeinschaft, die eigenverantwortlich und selbstorganisiert handelt.

In der Szenariogruppe wurden in erster Linie die Rahmenbedingungen für diese nutzergetragene Organisationsform diskutiert. Viele Fragen sind offen und könne sich aus dem Prozess ergeben. Wichtige Themenpunkte und Fragestellungen für die Umsetzung des Szenarios waren:

Kommunikation

Die Stadt München muss ihr Angebot das Kreativlabor mit der größten möglichen Planungsoffenheit zu entwickeln, besser kommunizieren. Viele Nutzer vor Ort sind sich über diese Rahmenbedingungen nicht im Klaren.

Es ist eine gemeinsame Sprache zu suchen (kein Fachjargon) und eine Instanz, die zwischen der Stadt und den Nutzern vermitteln kann.

Verbindlichkeiten und Ansprechpartner

Die Nutzer auf dem Gelände sind heterogen und unterschiedlich, sie verbindet das Lebensgefühl von selbstbestimmten Freiräumen auf dem Gelände. Eine Interessengemeinschaft hätte das Ziel als fester Verhandlungspartner gegenüber der Stadt zu fungieren. Verschiedene Arbeitsgruppen erfüllen und kümmern sich um unterschiedliche Aufgabenfelder.

„Das Ganze“

Eine Voraussetzung für das Szenario ist die Übertragung der Entscheidungshoheit über das gesamte Labor auf die Interessengemeinschaft. So kann die Nutzungsmischung mit den Akteuren besser vor Ort verankert, organisiert werden und Engagement stiften. Offen ist, in welcher Form Entscheidungsrechte über das Labor übertragen werden können und ob eine Eigentumsübertragung durch Erbpacht etc. stattfindet. Auch die Organisationsform und Rechtsstatus müssen geklärt werden.

Starke Partner

Die Nutzer sind auf fachmännisches Know-How bei Rechts-, Organisations- und Finanzierungsfragen und auf kapitalstarke Partner (Kapitalgeber) angewiesen. In diesem Szenario ergibt sich die Notwendigkeit starke Kooperationspartner zu suchen, mit denen eine Zusammenarbeit möglich wird.

Finanzierung

Das Modell ermöglicht Teilhabe von kapitalschwachen Akteuren an der Entwicklung. Diese kulturelle Entwicklung, neben Wohnen und Gewerbe, wird vorerst keine hohen Einnahmen generieren können. Es braucht anderer, nicht monetärer, Bewertungskriterien für die „schwarze“ Null sowie einen politischen Willen und Wertschätzung.

Öffnung nach Außen

Bereits jetzt findet nachbarschaftlicher Austausch statt. Viele Akteure von Außen begleiten den Prozess mit eigenen Projekten. Mit mehr Verfügungskompetenzen der Nutzer vor Ort könnten weitere Kooperationen entstehen. Der Prozess bietet auch die Möglichkeit, die Voraussetzungen für eine Vertragsbasis zu schaffen.

Die Knackpunkte bei Szenario III sind:

- Treten die Nutzer auch als Käufer auf?
- Wie kann ein geringer Mietpreis für bestehende Nutzungen gesichert werden? Oder Eigentumsrechte an Nutzer übertragen werden?
- Konflikte zwischen Partikularinteressen und der übergeordneten Idee des Labors können entstehen
- Die IG braucht Regelungen. Welche können das sein?
- Wie können die nötigen Handlungsspielräume für die IG geschaffen werden? Wie kann die Stadt München eine mögliche Übertragung von Verantwortungs- und Verwaltungsrechten für das gesamte bzw. Teilbereiche des Labors legitimieren?
- Das Szenario ist unter Umständen zu ergebnisoffen und erfordert langwieriges Engagement der Stadt
- Die Bildung einer IG braucht Zeit? Wie kann hierbei ausreichende Unterstützung und nötige Transparenz erreicht werden?
- Wie kann mittel- und langfristig Geld erwirtschaftet werden?

Szenario IV – Eine übergeordnete Gesellschaft übernimmt zu einem frühen Zeitpunkt die Entwicklung des Kreativlabors

Moderation Christian Schöningh

Teilnehmer: Georg Bernhofer (KR-IS-SP), Werner Schmitz (KULT-BDR), Verena Schmidt (TIC), Martin Liebhäuser (Edith-Haberland-Wagner-Stiftung), Dorothea Seror (Leonrodhaus), Karsten Schmitz (Federkiel), Luc Knödler (TH Treibhaus), Christoph Dörnte (PLAN HA II/22P)

Dieses Szenario hat von vornherein eine von den Akteuren eigens gegründete Entwicklungsgesellschaft im Fokus, die verschiedene Kräfte unterschiedlicher Akteure aus München für das Laborkonzept vereint und einen Vertrag mit der Stadt schließt.

Aus der Diskussion der Gruppe sind wichtige Themen, Umsetzungsschritte sowie offene Fragen für das Szenario in folgenden Punkten festzuhalten:

Zusammensetzung

Auf Basis der Rahmenplanung werden Ziele im Gesellschaftervertrag festgelegt. Die übergeordnete Entwicklungsgesellschaft vereint insbesondere die Nutzer vor Ort und Akteure aus München–Fachexperten, Verwaltung, Investoren, Genossenschaften, Baugemeinschaften oder städtische Wohnungsbaugesellschaften, die dem Laborgedanken nahe stehen.

Umsetzungsschritte

1. Vor der Gründung der Entwicklungsgesellschaft wird eine Anfangsbilanz vorgenommen. Ein Überblick soll über bisherige Investitionen in das Kreativlabor (Wettbewerbsverfahren, Instandhaltungskosten/Rahmenplanung, etc.) verschafft werden.
2. Es wird geklärt, wie mit der ermittelnden Investitionssumme umgegangen wird. Ist diese Teil des Gesellschaftervertrages, um eine Refinanzierung anzustreben? Oder wird die Summe von der Stadt übernommen?
3. Die Stadt überträgt der Entwicklungsgesellschaft das Gesamtgrundstück für eine bestimmte Zeit als Treuhandvermögen. Im Gesellschaftervertrag werden die Etappenziele und Aufgaben definiert, auch die wirtschaftliche Verantwortung der Gesellschafter, bspw. kann ein Zeitpunkt gesetzt werden, wo die schwarze Null erreicht werden soll. Bei diesem Entwicklungsmodell geschieht eine frühe Übergabe von Verantwortung und Zuständigkeit an den Gesamtträger, inklusive die „An-Hand-Gabe“ der Grundstücke. Die Entwicklungsgesellschaft definiert quantitative und qualitative Zielvereinbarungen. Die Planung und Bauvorbereitung erfolgt durch die Entwicklungsgesellschaft selbst, die auch über teilnehmende Projektträger im Prozessverlauf entscheidet und die Bestandsentwicklung in der Nutzungsphase prägt – diese Dachgesellschaft betreibt sinngemäß ein selbstverwaltetes Quartiersmanagement.
4. Bei Nichteinhaltung der Ziele können Sanktionen ausgeübt werden.

Besondere Potenziale(+) und Schwachstellen(-) bei dem Szenario sind:

- + Eine schrittweise Entwicklung kurz-mittel-langfristig kann erfolgen und die Prozesshaftigkeit des Labors unterstreichen
- + Infrastruktur und Bauvorbereitungsmaßnahmen trägt die Entwicklungsgesellschaft, nicht die Stadt
- + Die Entwicklungsgesellschaft orientiert sich an einer Gesamtbild des Kreativlabors und kann die Zielvorgaben der Rahmenplanung zugunsten einer ausgewogenen Nutzungsmischung flexibel gestalten und den Nutzungsmix langfristig steuern
- + Viele Finanzierungsmodelle (Quartiersfond, Genossenschaften, Finanzpartner) sind möglich.
Investitionsmaßnahmen können gezielt eingesetzt werden
- Das wirtschaftliche Restrisiko (Heimfall) bleibt bei der Stadt München.
- +/- die Stadt muss genügend Zeit einräumen, kann damit aber das Laborkonzept fördern

+/- Gefahr der zunehmenden Privatisierung besteht. Trägermodell, Rechtsformen und Regelwerk der Entwicklungsgesellschaft können aber hierfür angepasst werden. ?

besondere Knackpunkte bei dem Szenario sind:

- Die Vorbereitungsphase für die (Dach)Entwicklungsgesellschaft benötigt ausreichend Zeit. Wie viel Zeit kann gewährt werden?
- Wer stellt die (Dach)Entwicklungsgesellschaft auf und entscheidet über mögliche Gesellschafter, die dieser Unternehmensform beitreten möchten?
- Aus welchen Akteuren setzt sich die Entwicklungsgesellschaft zusammen, um eine objektive Verfolgung der Ziele des Laborgedankens sicherzustellen, und nicht die Eigeninteressen der Einzelakteure in den Vordergrund zu stellen?



5. Ausblick

Vier mögliche Szenarien wurden erarbeitet, deren Vor- und Nachteile im ersten Gang geprüft. Die Szenarien haben aber auch offene Fragen hinterlassen. Es gilt nun aus diesen Ideen zu schöpfen und weitere Wege und Optionen für die Umsetzung zu vertiefen. Außer beim Szenario I, wo die Stadt München die Umsetzung steuert, gehen die anderen Szenarios von der Idee einer übergeordneten und ganzheitlichen Entwicklung durch einen Gesamtträger aus. Der Workshop hat hierfür einen Rahmen aufgespannt, wobei mögliche Konstellationen von Projektträgern, Partnern und Organisationsformen für das Kreativlabor näher untersucht und weiterentwickelt werden müssen.

Dabei wäre es voreilig, sich auf ein Szenariomodell festzulegen. Ein gangbarer Weg kann sich erst mit genügend Zeit herauskristallisieren. Voraussetzung hierfür ist die rechtzeitige Klärung organisatorischer und finanzieller Fragen. Die Szenarien können als Grundlage dienen, um die Interessen der verschiedenen Referate abzustimmen und den Prozess voranzutreiben. Vor allem ist baldmöglichst eine politische Entscheidung im Stadtrat zu fällen, ob das Kreativlabor und seine prozessuale Ausrichtung befürwortet wird. Hier muss die Politik ein Zeichen setzen, damit konkret gehandelt werden kann.

Bislang wurde die Planung vor allem durch die Stadt vorangetrieben. Damit ein „Klima“ entstehen kann, in dem tragfähige Entwicklungsmodelle reifen können, muss dafür Raum, Zeit und Verantwortung an mögliche Partner gegeben werden. Eine begrenzte Laborphase – Erprobungs- und Entwicklungszeit – bietet sich hierfür an.

6. Anhang

- 01 Ablauf und Tagesordnung
- 02 Teilnahmeliste
Teilnehmerinnen und Teilnehmer
- 03 Kurzpräsentationen der eingeladenen Genossenschaftsprojekte

Verfasser: Urban Catalyst studio, 06.11.2014