



Leona Lynen, Konrad Braun

Public Civic Partnership – neue Formen der koproduzierten Stadt am Haus der Statistik

Nach über zehn Jahren Leerstand wird das Areal Haus der Statistik in Berlin gemeinwohlorientiert entwickelt – gemeinsam durch Zivilgesellschaft und öffentliche Hand. Die Koproduktion der Kooperationsgemeinschaft Koop5 dient als Hebel, um gemeinsam Stadt zu gestalten. Alternative Zugänge zu Planungsprozessen durch kreative Formate der Mitwirkung, Selbstorganisation von Pioniernutzungen und gemeinsame Verantwortung für öffentliche Ressourcen durch Public Civic Partnerships sind drei Ausprägungen der koproduzierten Stadt, die im Artikel näher beleuchtet und diskutiert werden.

Die Stadt ist eine Baustelle, die immer im Werden ist und niemals schlüsselfertig an die Stadtgesellschaft übergeben werden kann. Auf verschiedenen Maßstabsebenen ringen in ihrer Entstehung vielfältige Kräfte und Akteure miteinander, die bisweilen ein sehr unterschiedliches Verständnis von Stadt und lebenswerten Räumen haben. In diesem Spannungsfeld aktualisiert sich Stadt ständig und entwickelt sich in vielschichtigen Dimensionen weiter. Um dieser Komplexität gerecht zu werden, erfordert das Anpassen und Weiterbauen von Stadt ein Handeln jenseits des Denkens in Zuständigkeiten, eine starke Auseinandersetzung mit dem Vorhandenen und zugleich die Fähigkeit, eine mutige Vision für die Zukunft zu formulieren. Kaum ein Projekt verdeutlicht diese Haltung derzeit prägnanter als das Haus der Statistik in Berlin, das nach über zehn Jahren Leerstand gemeinwohlorientiert entwickelt wird. Im Bestand und durch ca. 65.000m² Neubau entstehen Räume für Kunst, Kultur, Soziales und Bildung, bezahlbares Wohnen sowie ein neues Rathaus für den Bezirk Berlin-Mitte und Verwaltungsnutzungen.

Das Haus der Statistik, in unmittelbarer Nähe zum Berliner Alexanderplatz gelegen, bietet die Möglichkeit, die Forderungen nach einer gemeinwohlorientierten und kooperativen Entwicklung unserer Städte modellhaft umzusetzen. Viele Jahre stand der 50.000 m² große Gebäudekomplex mitten in Berlin leer. Infolge öffentlichkeitswirksamer Aktionen der Initiative Haus der Statistik, einer Gruppe engagierter Künstlerinnen und Künstler, Architektinnen und Architekten, Kulturschaffender und Politiker, wurden 2015 die bisherigen Pläne für den Verkauf an Investoren und der geplante Abriss verhindert.

Die Forderung aus der Zivilgesellschaft, das Haus der Statistik als Gemeingut zu sichern, wurde schließlich von Verwaltung und Politik aufgenommen. Das stete Engagement und Aufzeigen von Möglichkeiten durch unentgeltlich durchgeführte Machbarkeitsstudien seitens der Initiative traf auf

Raumbedarfe seitens der wachsenden Berliner Verwaltung. Statt beide Nutzungskonzepte – Raum für Kunst, Kultur, Soziales und bezahlbares Wohnen versus Verwaltungsnutzungen – gegeneinander auszuspielen, entschied sich die Regierung 2017 dazu, das Areal von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu erwerben und in eine gemeinsame Projektentwicklung mit dem zivilgesellschaftlichen Partner zu überführen. Die Kerngruppe der Initiative hatte sich inzwischen als Genossenschaft organisiert und konnte dadurch als Akteur rechts- und handlungsfähig werden.

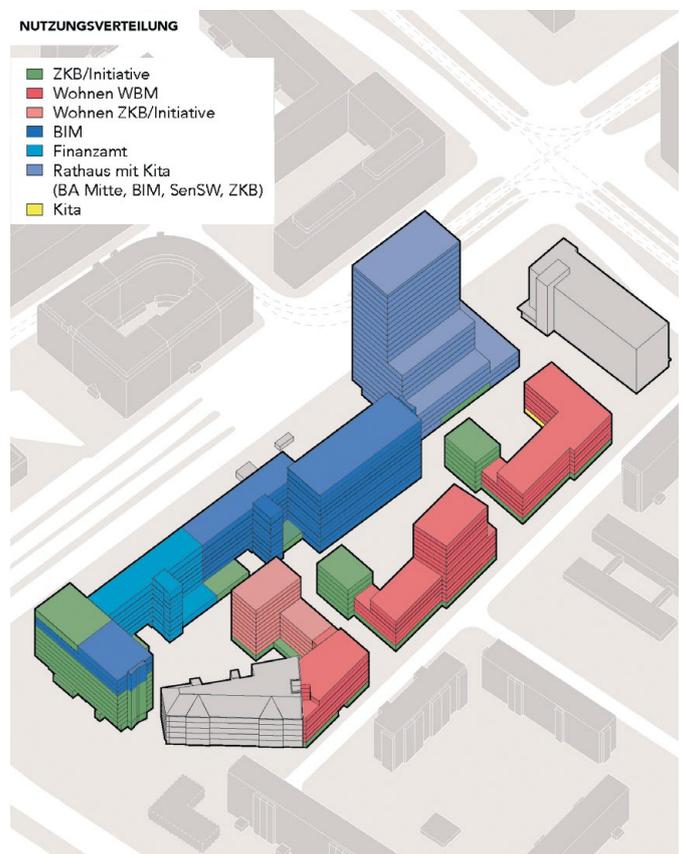


Abb. 1: Nutzungsverteilung Quartiersflächen der Koop5 (Darstellung Teleinternetcafe)



Neue Formen der Kooperation

Mit dem Erwerb der Liegenschaft durch das Land Berlin wurde der Weg für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Quartiers frei. Damit wurde der Grundstein für die Zusammenarbeit von fünf Kooperationspartnern gelegt, die seither in gemeinsamer Verantwortung für das gesamte Areal tätig sind: Die sogenannte „Koop5“ besteht aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirksamt Berlin-Mitte, den landeseigenen Gesellschaften Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) und Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) sowie der ZUSammenKUNFT Berlin eG (ZKB) als rechtmäßige Vertreterin der Initiative Haus der Statistik. Hier entsteht ein Fundament, auf dem zivilgesellschaftliches Wissen und Engagement mit der Expertise der kommunalen Immobilienwirtschaft und Handlungsspielräume der Verwaltung zusammengeführt werden. Rechtliche Grundlage für die Entwicklung des Quartiers bildet ein Bebauungsplanverfahren, das auf Ergebnisse eines integrierten Werkstattverfahrens fußt. Von September 2018 bis Februar 2019 erarbeiteten drei Planungsgemeinschaften städtebauliche Entwürfe, von denen der gemeinsame Entwurf der Planergemeinschaft Teleinternetcafe und Treibhaus Landschaftsarchitektur als Gewinner hervorging

Aneignung und Planung durch Zivilgesellschaft

Seit dem Sommer 2019 werden im Rahmen der sogenannten Pioniernutzung ausgewählte Erdgeschossbereiche der Bestandsgebäude an Akteure aus den Bereichen Kunst, Kultur, Bildung, Soziales und Nachbarschaft vergeben. Diese Pioniernutzungen erproben während der Bau- und Planungsphase der nächsten Jahre prozesshaft und prototypisch, was sich später langfristig im Quartier etablieren soll. Anders als Zwischennutzungen, die Orte zwar oft erheblich aufwerten und doch zu einem bestimmten Zeitpunkt neuen, meist kommerziellen Nutzungen weichen müssen, streben die Pioniernutzungen am Haus der Statistik mehr Dauerhaftigkeit an. Sie stellen zudem den kooperativen Planungsprozess in der Praxis dar und bieten einen aktiven Mehrwert für die Stadtgesellschaft, indem nachbarschaftliche und stadtweite Bedarfe vor Ort am Haus der Statistik ihren Platz finden.

In Hinblick auf eine langfristig nachhaltige Quartiersentwicklung können so bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Planung beispielsweise flexible Betriebsmodelle und Nutzungssynergien erprobt werden. Gleichzeitig wird ersten Nutzungen die Möglichkeit geboten, sich auf dem Areal zu verstetigen, und nicht zuletzt kann auf den akuten Raumbedarf in der Berliner Innenstadt reagiert werden. Im Kontext steigender Bodenpreise und knapper werdendem bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum steht das Modell-

projekt Haus der Statistik für eine Stadtentwicklung, die einen konkreten Gegenentwurf zu einer marktorientierten Verwertungslogik ermöglicht. Als Baustein der kooperativen Quartiersentwicklung schaffen die Pioniernutzungen so Raum für Akteure, die besonders oft von den aktuellen Verdrängungsmechanismen betroffen sind. Manche Nutzungen bleiben temporär, andere verstetigen sich und werden so zu einem Anker im Projekt.

Jede Pioniernutzung findet im größeren Rahmen der Quartiersentwicklung statt und wird mit der laufenden Bauplanung abgestimmt. Die Pioniernutzungen werden zunächst in drei Phasen etabliert: Aktivieren (2019), Aufbauen (2020–2021) und Konsolidieren (2022–2024). Federführend in der Koop5 übernimmt die ZKB eG seit 2019 die Koordination der Pioniernutzungen.

Kooperative Quartiersentwicklung

Mit der Entwicklung prototypischer und potenziell auf andere Orte übertragbarer Strukturen wird mit den Pioniernutzungen wesentlich zum Modellcharakter des Projekts beigetragen. Flächenkonkurrenz, gesellschaftliche Umbrüche und klimatische Herausforderungen – das Weiterbauen von Stadt erfordert auch in Berlin stets ein Aushandeln verschiedener Interessen. Diese Aushandlungsprozesse um Stadt brauchen starke kulturelle Stimmen, und sie brauchen verschiedenste Zugänge für die vielen, eigentlichen Experten von Stadt: ihre Bewohnerinnen und Bewohner.

Große Stadtentwicklungsprojekte, wie am Haus der Statistik, bieten das Potenzial, bestehende Defizite in Quartieren auszugleichen. Im Zuge der Entwicklung des Quartiers Haus der Statistik können so beispielsweise soziale Treffpunkte und kulturelle Angebote geschaffen werden, die aktuell in der Nachbarschaft fehlen. Durch die Pioniernutzungen werden diese Angebote bereits vor Fertigstellung des Quartiers schrittweise erprobt. Welche Bedarfe bestehen tatsächlich? Wie können die neuen 290 bezahlbaren Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft WBM mit dem bestehenden Wohnumfeld verknüpft werden? Indem über einen längeren Zeitraum schrittweise das Quartier aktiviert wird, können diese neuen Orte und Regeln des Miteinanders gemeinsam gestaltet werden. Als lernender Prozess verzahnen die Pioniernutzungen so kontinuierlich die Projektentwicklung, die breite Mitwirkung der Stadtgesellschaft sowie die Perspektive der Nutzerinnen und Nutzer. Damit bilden sie einen zentralen Baustein der kooperativen Quartiersentwicklung, in deren Rahmen sowohl langfristige Nutzungscluster, transparente Organisations- und Vergabestrukturen als auch öffentlich wirksame Formate aufgebaut und kontinuierlich weiterentwickelt werden.



Transparente, prozessuale Vergabe

Um den Vergabeprozess für die Flächen transparent und fair zu gestalten, wurde im April 2019 ein Pioniergremium etabliert. Im Sinne der kooperativen Grundsätze des Modellprojekts Haus der Statistik sowie der geplanten Nutzungsmischung im späteren Quartier setzt sich das Gremium sowohl aus Vertretern der Koop5 als auch der Zivilgesellschaft und aus Berliner Institutionen zusammen. Letztere bringen ihre Expertise als externe Fachleute für die Bereiche Kunst, Kultur, Bildung, Nachbarschaft, Klima und Soziales ein. Die selbstgestellte Aufgabe und das Ziel des Gremiums ist es, den Vergabeprozess der Pioniernutzungen inhaltlich zu begleiten und Kriterien für die Vergabe zu entwickeln. Des Weiteren gehören die kontinuierliche Programmierung und Aktivierung der kuratierten Erdgeschossflächen und die Mitgestaltung der Freiräume im weiteren Planungsprozess dazu. Die beratende Funktion des Gremiums wird durch die Rolle der ZKB eG unterstützt, die für die Koop5 die Kuratation, Moderation und Organisation der Pioniernutzungen vor Ort übernimmt. Initial besetzte die ZKB eG eine zentrale Rolle im Gremium, die jedoch im Prozess um die Stimmen der Pioniernutzer erweitert wurde.

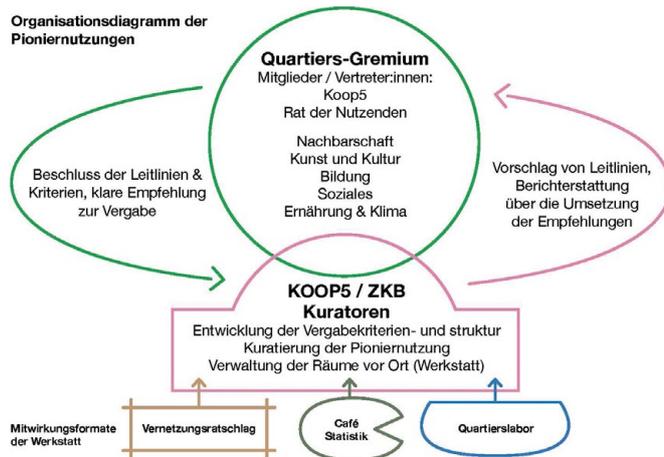


Abb. 2: Quartiersgremium am Haus der Statistik (© ZKB eG)

Als Grundlage für die Auswahl geeigneter Nutzungen wurde ein Leitbild entwickelt, das auf folgenden Werten basiert:

- **Mehrwert** → Pioniernutzungen erwirken einen nachhaltigen Wert im Quartier
- **Gemeinwohlorientierung** → Pioniernutzungen basieren auf Solidarität, Gemeinschaft und Teilhabe
- **Vielfalt** → Pioniernutzungen bilden eine diverse Nutzungsmischung ab
- **Etablierte & Newcomer** → Pioniernutzungen bilden eine Diversität von Nutzerinnen und Nutzern ab
- **Kooperation** → Pioniernutzungen arbeiten kooperativ und gemeinschaftlich zusammen
- **Vernetzung** → Pioniernutzungen beziehen sich auf einen ideellen oder räumlichen Kontext

- **Experiment** → Pioniernutzungen erproben Neues
- **Verantwortung** → Pioniernutzungen tragen sich selbst
- **Bedarfe und Dringlichkeit** → Pioniernutzungen orientieren sich an den Bedarfen der Stadtgesellschaft

Im Zuge der Entwicklung der Pioniernutzungen am Haus der Statistik gilt es stets, auch grundlegende Fragen der Teilhabe zu verhandeln: Wie kann sich einerseits eine Gemeinschaft innerhalb der Pioniernutzer bilden und andererseits die breite Stadtgesellschaft in den Prozess der Pioniernutzungen kontinuierlich miteinbezogen werden? Die Möglichkeit der Teilhabe an der komplexen Quartiersentwicklung steht maßgeblich in Abhängigkeit einer gelingenden Verzahnung der einzelnen Bausteine, Akteure und Prozesse.

Pioniernutzung als lernender Prozess

Ein wichtiges Ziel der Pioniernutzungen ist die Überführung der Erkenntnisse der Pionierphase in die Planungsebene sowie die langfristige Sicherung erklärter Grundsätze des Projekts, wie etwa die konsequente Nutzungsmischung im Quartier. Über die inhaltliche Zusammensetzung der Pioniernutzungen wird regelmäßig im Pioniergremium reflektiert. Sind beispielsweise bestimmte Themen oder Akteursgruppen unterrepräsentiert, kann bei der Auswahl neuer Nutzer gegengesteuert werden.

Die komplexe Quartiersentwicklung erfordert ein hohes Maß an Engagement von allen Beteiligten. Mit der sogenannten Bedarfsplanung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Weg gefunden, wie die planerische Arbeit des zivilgesellschaftlichen Partners ZUSAMMENKUNFT Berlin eG honoriert werden kann. Die Bedarfsplanung umfasst die einzelnen Bausteine aus dem Nutzungsprogramm der Initiative Haus der Statistik sowie die Erarbeitung von Trägermodellen für den Betrieb dieser Flächen und der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen im Quartier.

Die in diesem Zuge erstellten Raum- und Funktionsprogramme für Haus A, die kuratierten Erdgeschoße und die noch in Planung befindlichen Experimentierhäuser beruhen auf den Bedarfen und konkreten Erfahrungswerten der Pioniernutzungen vor Ort. Der Prozess der Pioniernutzungen gibt dabei nicht nur Rückschlüsse auf Nutzungsbedarfe und Themenschwerpunkte, sondern auch auf benötigte Raumtypologien, Flächenbedarfe, Ausbaustandards der Räume oder mögliche Synergien mit anderen Nutzungen.

Die Erfahrungswerte und Bedarfe der Pioniernutzungen werden durch Impulse aus der Stadtgesellschaft ergänzt, um auch Bedarfe langfristig interessierter Nutzergruppen und angrenzender Nachbarschaften abzubilden. Die Pioniernutzungen sind damit Teil der öffentlichen Mitwirkungsformate und der transparenten Planungskultur am

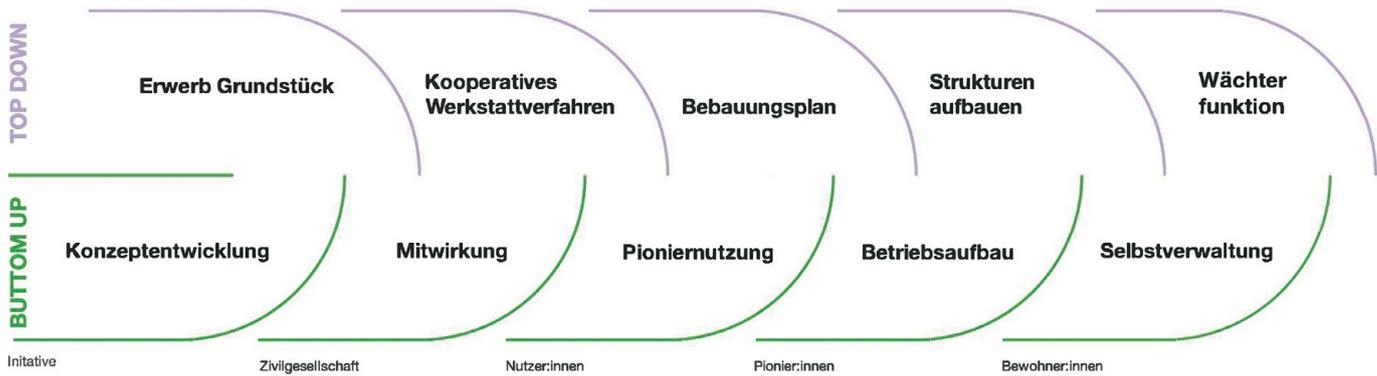


Abb. 3: Verzahnung Top-down- und Bottom-up-Ansätze zu jeder Phase des Projekts (© ZKB eG)

Modellprojekt Haus der Statistik. Diese Rückkopplung des Pionierprozesses in die Ebene der Mitwirkung und der Planung schafft im Ergebnis eine solide Planungsgrundlage für die Anzahl der benötigten Räume sowie deren Größe und Verortung im Quartier.

Prozessuale Überführung bis ins spätere Quartier

Mit Baustart in den Bestandsgebäuden mussten die Pioniernutzungen im Frühjahr 2022 aus den Erdgeschossen ausziehen. Um das Versprechen der dauerhaften Überführung zu halten, wurden mittels einer Zuwendung durch das Land Berlin temporäre Ersatzbauten aus ausrangierten Tempohome-Containern und Gerüstkonstruktionen realisiert. So können die Pioniernutzungen in Abstimmung mit dem Bauprozess der anderen Projektbausteine an drei neuen Orten auf dem Areal gesichert werden. Die Belastungen durch eine mehrjährige Großbaustelle werden für die Stadtgesellschaft und die Nachbarschaft durch ein breitgefächertes Nutzungsangebot im Außenraum abgedeckt

und der Ort zugleich dauerhaft nutzbar gehalten. Zugleich wird weiterhin auf den dringenden Bedarf nach bezahlbaren Räumen für Kunst, Kultur und Soziales in der Berliner Innenstadt reagiert.

Neue Formen gemeinschaftlicher Verantwortung für öffentliche Ressourcen

In der Leipzig-Charta wird proklamiert: „Eine öffentliche Beteiligung in Stadtentwicklungsprozessen sollte alle städtischen Akteure einbeziehen. Es gilt, neue Formen der Beteiligung zu unterstützen und zu verbessern. Dazu zählen die Koproduktion sowie gemeinschaftlichen Gestaltungsprozesse.“¹

Um eine ernsthafte partnerschaftliche Kooperation zwischen Politik, Verwaltung, Zivilgesellschaft und gemeinwohlorientierter Immobilienwirtschaft zu erreichen, bedarf es in Zukunft vielfältiger Rahmenbedingungen: Vertrauen gegenüber zivilgesellschaftlich getragenen Stadtentwicklungsprojekten, langfristig wirtschaftliche Autonomie, die Möglichkeit und den Willen zur Selbstverwaltung, eine ermöglichende Anwendung des Haushalts-, Vergabe- und Wettbewerbsrechts sowie eine konsequente Einbindung aller Partner in die politischen Entscheidungsprozesse über öffentliche Ressourcen im Bereich der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

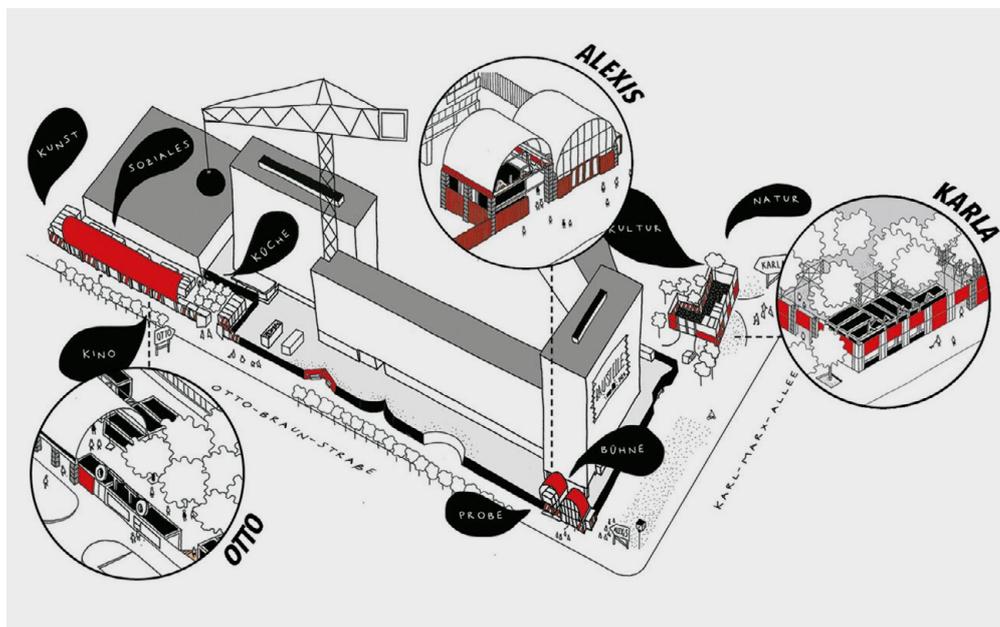


Abb. 4: Die neuen Pionierflächen an drei Standorten rund um das Haus der Statistik (© ZKB eG / raumlaborberlin)

Für die langfristige Sicherung der Flächen und die dauerhafte Bezahlbarkeit strebt die ZKB eG eine Public Civic Partnership an: ein Modell der Selbstverwaltung in partnerschaftlicher Kooperation

Für die langfristige Sicherung der Flächen und die dauerhafte Bezahlbarkeit strebt die ZKB eG eine Public Civic Partnership an: ein Modell der Selbstverwaltung in partnerschaftlicher Kooperation

¹ Prinzipien und Handlungsebenen guter Stadtentwicklungspolitik, Neue Leipzig-Charta, 2021



und mit hoher Entscheidungskompetenz bei den Nutzerinnen und Nutzern. Zivilgesellschaftliche Akteure werden als Beteiligte direkt in die Bewirtschaftung öffentlicher Liegenschaften eingebunden und übernehmen Verantwortung in den Gremien und Organen.

Die angestrebte Public Civic Partnership besteht aus folgenden Bausteinen:

- gemeinnützige Stiftung im Projektverbund
- mit einer Bauherren gGmbH und zwei Betriebsgenossenschaften,
- einer Quartiersgesellschaft für den Betrieb bzw. Kuratierung der EG-Zonen und Freiräume
- und ein Verein aller Nutzer zur Mitwirkung im Quartiersgremium.

Das Land Berlin und ggf. ihre Unternehmen sollen eine geteilte Wächterfunktion über die zukünftige Verwendung der Grundstücke und Flächen der Initiative in einer neu zu gründenden Gemeinwohlstiftung Stadt übernehmen. Diese könnte als Wächterin auch an anderen Standorten zum Einsatz kommen. Um soziokulturelle Flächen und inklusive experimentelle Wohnflächen zu realisieren, werden zwei Betriebsgenossenschaften (AndersMachen eG und AndersWohnen eG) in Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Bauträger AndersBauen gGmbH gegründet. Letztere soll auch an anderen Standorten in Verknüpfung mit der Wächterstiftung zum Einsatz kommen.

Dauerhafte Sicherung nutzergetragener und gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung

Für die Flächen im Bestand (Haus A und EG Zonen) werden langfristige Mietverträge mit der AndersBauen gGmbH abgeschlossen. Dieser soll für die Flächen im Neubau das gängige Erbbaurecht (99 Jahre) in Direktvergabe übertragen werden. Im Gegenzug verpflichtet sich die AndersBauen gGmbH für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts, bezahlbare Mieten und Belegungsbindungen für soziokulturelle Nutzungen nachhaltig zu sichern. Über eine Mietspreizung können zukünftige Nutzungen mit sehr geringer wirtschaftlicher Potenz, aber erheblichen Mehrwert für die Quartiersentwicklung, aktiver Bestandteil des Public Civic Partnerships werden.

Für den Bau bzw. Ausbau der Initiativflächen wird der Einsatz von „zivilem“ Eigenkapital, die Einwerbung von investiven Objektförderungen über Mittel der EU, Bund oder Land und Fremdkapital von ethischen Banken angestrebt. Im Betrieb soll die wirtschaftliche, finanzielle und operative Verantwortung mit Belegungsrechten und -pflichten über eigene, kooperative Trägermodelle mit klarer Fixierung von gemeinwohlorientierten Nutzungen in Erbbaurechtsverträgen gesichert werden.

Eine grundlegende Herausforderung für die langfristige Bezahlbarkeit aller Initiativflächen liegt im Umgang mit sehr hohen Verkehrswerten der Grundstücke. Um die Wirtschaftlichkeit der Nutzungen im Betrieb gewährleisten zu können, gibt es folgende Möglichkeiten:

- Gestaltung Verkehrswert durch Definition planungsrechtlicher Rahmenbedingungen, Wertminderung durch dauerhafte Nutzungs-, Belegungs- und Mietpreisbindung;
- Abweichung von geltenden Erbbauzinssätzen im Rahmen der Landeshaushaltsordnung, Begründung besonderes Interesse Land Berlin;
- residuale Ermittlung der Erbbauzinsen bzw. Verkehrswert des Grundstücks gemessen an zu erwartenden Mieteinnahmen in gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung, bedarfsgerechte Miethöhe für soziokulturelle Nutzungen und Wohnen.

Zu diesen Aspekten laufen aktuell Verhandlungen.

Allesandersplatz

Im Projekt Haus der Statistik wird deutlich: Die Stadt, die wir durch unsere täglichen Handlungen ständig reproduzieren, verändert sich nur, wenn wir unsere Handlungsweisen weiterentwickeln. Civic Public Partnerships können dazu ein geeignetes Vehikel sein. Um eine andere Qualität von Stadt zu erzeugen, müssen wir das Denken in Zuständigkeiten verlassen und gemeinsam neue Wege beschreiten – nur durch das Zusammenspiel unterschiedlicher Talente, Sichtweisen und Handlungsrahmen können Städte wieder vielfältig, lebenswert und offen sein. Diesen Weg einzuschlagen, auch wenn er mitunter holprig, anstrengend und komplex ist – dazu soll dieser Beitrag ermutigen!



Leona Lynen

Vorstandsmitglied der
ZUSammenKUNFT Berlin eG

Foto Leona Lynen: © Kai Müller



Konrad Braun

Vorstandsmitglied der
ZUSammenKUNFT Berlin eG