

VOM TRAUM ZUM RAUM

Die einen haben ein Anliegen, aber nicht die nötigen Mittel zur Umsetzung. Den anderen fehlt eine Vision. Wer über beides verfügt, ist ein Raumunternehmer. Wie solche gemeinnützigen Entrepreneure Räume prägen können, zeigen zwei Beispiele aus Basel und dem Ruhrgebiet.

Gewerbehof im Gundeldinger Feld, Basel



■ TEXT: HARALD WILLENBROCK

Vermutlich wäre alles ganz anders gekommen, hätte Michael Lorenz Ende der 1980er-Jahre nicht nach einem Standplatz für sein altes Volkswagen-Wohnmobil gesucht. Damals entdeckte der Student der Verwaltungslehre am Gelsenkirchener Stadtrand einen verlassenen Bauernhof, eingeklemmt zwischen Nordstern-Zeche, Autobahn und Rhein-Herne-Kanal. Das Areal war derart von Bergbauschlacke und Himbeergestrüpp bedeckt, dass man erst einmal zentimetertief hätte graben müssen, um einen Fuß auf die Erde zu setzen. Ein echter Unort.

Heute findet sich an gleicher Stelle ein Lehr- und Erlebnisbauernhof mitten im Ruhrpott, ein wildes Idyll, das von Lorenz und seiner Frau in Eigenregie betrieben wird und von der UNESCO kürzlich als „Drehscheibe und Ankerpunkt für Bildung nachhaltiger Entwicklung und Integration“ ausgezeichnet wurde. Wer auf dem verschneiten Weg zum Hof steht, mag kaum glauben, dass es von hier aus keine sechs Kilometer zur Innenstadt von Gelsenkirchen sind, jener Ruhrpottmetropole, die einst für Dutzende Zechen, heute vor allem für die höchste Arbeitslosenquote Nordrhein-Westfalens bekannt ist. Rechts des Weges erstreckt sich eine verschneite Koppel mit nagelneuen Pferdeboxen und Pferden, die weiße Atemwolken in den stahlblauen Winterhimmel schnauben. Eine Handvoll Mädchen aus der benachbarten Roma-Siedlung tobt ausgelassen über die schneeverharschte Wiese. Pferdepflegerin Steffi Schmuck, 35, die vor wenigen Jahren noch in einer Behindertenwerkstatt monoton Kartons faltete, mistet fröhlich summend die Ställe aus. Ein paar Meter und eine Gartenpforte weiter dann erwartet den Besucher ein romantisches Refugium voller Gartenlauben, Wikingerhäuser, Steinzeithütten, einer mächtigen mongolischen Jurte (in der, wie man später erfahren wird, regelmäßig Jugendgruppen übernachten), vor allem aber Ställen, Volieren und Gehegen für die rund 200 Kaninchen, Vögel, Hühner, Galloway-Rinder, Ziegen und anderen Vierbeiner, die auf dem Hof leben.

Mittendrin steht Michael Lorenz, ein kräftiger 45-Jähriger mit Wandererstiefeln, Norwegerpulli und wildem Vollbart. „Ich bin gebürtiger Gelsenkirchener, mein Großvater hat hier sein ganzes Leben unter Tage verbracht, da lag es nahe für mich, hier vor Ort etwas verändern zu wollen“, erklärt Lorenz sein Projekt, das geradezu zufällig entstand. Denn anstatt lediglich sein Wohnmobil in der urbanen Brache abzu-

stellen, begann Lorenz damals zusammen mit einem Freund die 200 Jahre alte Feldscheune wieder herzurichten, die Wildnis urbar zu machen, Schlacke abzutragen und Sträucher und Bäume zu pflanzen. Als ihm ein Freund eine Handvoll Ziegen schenkte, verwandelte sich Lorenz in den „Ziegenmichel“ und das Gelände, das bald immer mehr Kindern aus der Umgebung als Spiel- und Abenteuerplatz diente, in den „Ziegenmichelhof“. Obwohl Grund und Boden damals noch nicht ihm, sondern einem Energiekonzern gehörten, steckte Lorenz im Laufe der Jahre ein kleines Vermögen in die Herrichtung des Hofes. „Wir hatten unglaubliches Glück, dass der Eigner uns schließlich das Land verkauft hat“, sagt Lorenz, „eigentlich sind wir so blauäugig vorgegangen, wie man überhaupt nur vorgehen konnte.“

Während sich der landwirtschaftliche Betrieb, den Lorenz' Lebensgefährtin Sabine Müller leitet, heute selbst trägt, werden die knapp zwei Dutzend Jugend- und Sozialprojekte pro Jahr durch Zuschüsse und Spenden ermöglicht.

Insgesamt 16 Menschen gibt der „Ziegenmichelhof“ mittlerweile Arbeit, darunter ehemaligen Langzeitarbeitslosen, Menschen mit Behinderungen, Sozialpädagoginnen und Erzieherinnen, die mit mehreren tausend jungen Besuchern im Jahr Brote backen, Sprachen lernen, Bücher gestalten, Tiere pflegen, Hütten bauen, wie Urzeitmenschen leben und andere Abenteuer veranstalten.

Die Stadt Gelsenkirchen unterstütze sein Projekt „im Rahmen ihrer Möglichkeiten“, erklärt Lorenz, wobei der „Rahmen“ bedeute, dass eine Verwaltung naturgemäß nur auf Anträge reagieren könne. „Ohne meine Kenntnisse von Verwaltungsabläufen hätte ich das Projekt jedenfalls kaum realisieren können“, meint 45-Jährige.

So aber verwandelte sich die einstige industrielle Brache in ein sozial-ökologisches Idyll mitten im rauen Ruhrpott. Und aus dem einstigen Verwaltungsangestellten wurde der Raumunternehmer Michael Lorenz – und damit einer jener Überzeugungstäter, die heute für einzelne Immobilien, Quartiere oder ganze Regionen einen Mehrwert zu schaffen suchen.

Zu ihnen zählen Eigentümer-Genossenschaften wie die Wuppertaler Ölberg eG, die in der Wuppertaler Nordstadt, einem

Viertel mit hohem Anteil sanierungsbedürftiger und leer stehender Wohnungen, über die eigene Immobilie hinaus Quartiersentwicklung betreiben. Zu ihnen gehören Einzelkämpfer wie die einstige Fernsehproduzentin Sonja Moor, die zusammen mit ihrem Mann, dem Moderator Dieter Moor, vor einigen Jahren auf einen Hof im Brandenburgischen zog – nicht ahnend, dass sich aus dem rein privaten Umzug ein Projekt mit großer öffentlicher Wirkung entwickeln würde. Heute stehen die Moors an der Spitze einer Initiative, die das 300-Einwohner-Dorf Hirschfelde zum Modelldorf inklusive ökologischem Landbau, naturnahem Tourismus und Wiederbelebung des Dorfladens aufpäppeln will.

Am entgegengesetzten Ende des Spektrums operieren Immobilienentwickler wie Ardi Goldmann, der als „König des Ostends“ den Frankfurter Osten mit einzigartigen Immobilienprojekten wiederbelebt. Während Goldmann höchst dauerhafte Strukturen schafft (darunter den legendären „Cocoon“-Club), hat sich das Berliner „Raumlabor“-Kollektiv auf die temporäre Gestaltung von Räumen verlegt. So installierten die acht Architekten des Kollektivs 2005 vor dem „Palast der Republik“ einen temporären Gasthof, in dem Gäste übernachten und dem zum Abriss freigegebenen DDR-Relikt noch einmal eine völlig neue Bedeutung geben konnten. Für den brachliegenden Flughafen Tempelhof entwickelte Raumlaborberlin zusammen mit Studio Urban Catalyst sowie Michael Baum und Partner einen Masterplan, der die stufenweise Erschließung durch Pionier- und Zwischennutzer vorsah. Spektakulärste Raumlaborberlin-Aktion aber sind die Erkundungsfahrten des „Space Buster“. Wo immer der umfunktionierte Kleinlaster Halt macht und seine pneumatische Raumbühne aufbläst, entstehen temporäre Räume, die von Passanten, Nachbarn und Initiativen bespielt werden können. Motto: Raum ist, was man draus macht.

Was diese völlig unterschiedlichen Raumunternehmer alle eint, ist ihre Kombination aus sozialer Vision und Professionalität. Ohne einen Traum vom Raum wären sie lediglich Entrepreneure, die Flächen, Gebäude oder Standorte nach Renditegesichtspunkten entwickeln. Ohne professionellen Sachverstand und Erfahrung wiederum hätten sie keine Chance, ihren Traum ins Leben zu bringen (oder, noch schwieriger, ihn dauerhaft am Leben zu erhalten). In erfolgreichen Raumunternehmern kommt also ein ebenso einzigartiges wie vielseitiges

Der Ziegenmichel: Michael Lorenz und Sabine Müller



ges Set von Eigenschaften zusammen, was wiederum erklärt, warum sie eine verhältnismäßig rare Spezies sind.

„Raumunternehmer“, meint Fritz Schumacher, „müssen die unbedingte Professionalität erkennen lassen, ein Projekt von der Zwischennutzung zur langfristigen Entwicklung führen zu können. Es darf nicht sein, dass ein solches Projekt eines Tages als Subventionsfall endet.“

In Basel, wo Fritz Schumacher als Kantonsbaumeister tätig ist, findet sich heute eine ganze Community dieser Leute. Denn die Kantonshauptstadt verfügt über eine fast dreißig Jahre alte Historie privat organisierter Um- und Neunutzungen wie beispielsweise dem „Unternehmen Mitte“, einem ehemaligen Hauptsitz der Schweizerischen Volksbank, der heute nach eigenem Verständnis als öffentlicher „Umschlagplatz für Arbeit, Kultur und guten Kaffee“ dient. In Basel gibt es außerdem eine Reihe potenter Mäzene und Stiftungen, die entsprechende Initiativen sponsern. Vor allem aber, und das ist das Entscheidende, gibt es erfahrene Aktivisten wie Barbara Buser, die sie voranbringen.

Buser, eine Architektin, ehemalige Entwicklungshelferin und Gründerin der Schweizer „Bauteilbörse“, ist im Gundeldinger Quartier groß geworden, einem um die vorletzte Jahrhun-

Barbara Buser, Initiatorin des Gundeldinger Felds



dertwende bebauten, dicht besiedelten Basler Stadtteil. Als Buser Ende 1999 erfuhr, dass die Sulzer-Burckhardt Maschinenfabrik, die mitten im Viertel Vakuumpumpen und Großkompressoren fertigte, umgesiedelt und das 13.000 m² große Areal verkauft werden sollte, schickte sie zusammen mit zwei Mitstreitern kurzerhand ein Kaufangebot.

„Natürlich wussten wir damals noch nicht genau, wie wir ein solches Projekt eigentlich stemmen wollten. Wir wussten aber, dass dem Gundeli ein Wohnzimmer fehlte und dass dies eine einzigartige Chance war“, erinnert die Planerin. Mit Unterstützung durch die Christoph Merian Stiftung wurde binnen weniger Wochen ein Umnutzungskonzept erstellt, drei Schweizer Pensionskassen sowie drei private Investoren als potenzielle Käufer des Geländes gewonnen und der Sulzer-Burckhardt AG ein konkretes Angebot unterbreitet. Dieses enorme Tempo sollte sich später als der entscheidende Wettbewerbsvorteil gegenüber allen anderen Interessenten erweisen. Buser: „Für eine Umnutzung, wie wir sie planten, musste ja nicht erst ein neuer Quartiersplan geschrieben werden. Das hieß auch, dass wir schnell handeln und zahlen konnten, was für den Eigner sehr wichtig war, denn das Unternehmen wollte seinen Umzug aus den Verkaufserlösen bezahlen.“ Keine elf Monate nach dem ersten Angebot war der Verkauf perfekt und die eigens gegründete „Kantensprung AG“, die

das Projekt als „Not for Profit“-Unternehmen betreibt, auf dem Werksgelände eingezogen.

Dass der Auszug der Maschinenfabrik etappenweise und über drei Jahre vonstatten ging, entpuppte sich als weiterer Glücksfall für die Raumunternehmer. Denn auf diese Weise konnte die „Kantensprung AG“ das Quartier Schritt für Schritt übernehmen und umbauen, wobei die vorhandene Architektur so weit als möglich recycelt wurde. Die früheren Werkstduschen und -toiletten beispielsweise nutzt heute ein Backpacker-Hostel, im früheren Kohlesilo sind die Artisten der Baseler Zirkusschule zu Hause und in einem Teil der mächtigen Maschinenhalle logiert eine Kletterhalle. In die ehemaligen Verwaltungsbauten wiederum zogen Familienberatungsstellen, Architekten, Kunsthandwerker und Softwareentwickler ein.

Wo sich für bestehende Strukturen keine sinnvolle Neunutzung finden ließ, wurden die Hallen entweder schweren Herzens unterteilt (wie in der vorderen Maschinenhalle, die sich heute eine Bibliothek, zwei Restaurants und ein gemeinschaftlicher Veranstaltungssaal teilen) oder so lange an Zwischennutzer vergeben, bis ein adäquater Neu-Mieter auf der Matte stand. In der hinteren Maschinenhalle beispielsweise arbeiteten Künstler und ein Thai-Bistro, bis im vergangenen Jahr mit der Quartiersbrauerei „Unser Bier“ (Firmenclaim: „Bier von hier statt Bier von dort“) ein Nutzer gefunden war, der an seinem alten Standort in einem Gundeldinger Hinterhof aus allen Nähten platzte. Heute ragen fünf blankpolierte Edelstahltanks bis unter die 12 m hohe Decke der Maschinenhalle. Gleich nebenan betreibt die lokale Brauerei, die von 6.800 Baseler Aktionären getragen wird und ihre Dividende alljährlich in Form eines Freibier-Deputats auszahlt, einen gut gehenden Bierausschank. Seit dem Umzug ins Gundeldinger Feld sei ihr Umsatz um 20 % gestiegen, freut sich Luzius Bosshard, Geschäftsführer bei „Unser Bier“, „die Baseler unterstützen anstelle der fusionierten Getränkehersteller lieber das Lokale. Und hier sind wir umgeben von Kunden.“

Insgesamt 90 Mieter mit 230 Arbeitsplätzen sind heute im konsequent autofreien Quartier ansässig. Einer von ihnen ist das „Bürgerspital Basel Transform“ für Menschen mit Behinderungen, dessen 40 Angestellte sich im Viertel um die Gebäudereinigung, Grünanlagenpflege und ein gut gehendes

Bio-Bistro kümmern. Essensgäste gibt es genug, denn die Quartiersflächen sind ausgebucht, die „Kantensprung AG“ schreibt schwarze Zahlen, zahlt die Umbaukosten von rund 14 Millionen Franken pünktlich zurück und ihren Geldgebern eine 5,05-prozentige Verzinsung aufs eingesetzte Kapital. Buser: „Wir haben von Anfang an bewusst auf Subventionen verzichtet, denn geschenkte Gelder werden häufig nachlässig verwendet. Und wenn eines Tages kein Geld mehr fließt, ist meist auch das Projekt am Ende.“

Dank ihrer finanziellen Autonomie halten die Betreiber auch Ärger aus, wie beispielsweise jenen mit den Eignern einer benachbarten Wohnanlage, die von einem geplanten Durchbruch zum Gundelinger Feld alles andere als begeistert waren (heute findet sich anstelle eines Durchgangs lediglich ein Fenster in den benachbarten Wohnhof). Noch langwieriger und heftiger aber waren die Diskussionen mit den Baseler Baubehörden.

Denn die Stadt Basel hatte zwar auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet und das Projekt nach Kräften gefördert, gleichzeitig jedoch die Umwandlung von mindestens 20 % der Quartiersfläche in Wohnungen verlangt. Das wiederum wollten die Betreiber nicht akzeptieren. Ihr Argument: Das „Gundeli“ sei ohnehin schon eines der dicht besiedelsten Wohnviertel der Schweiz, mit zu vielen Autos und zu wenig Platz für Kinder zum Spielen.

Heute gilt die entsprechende städtische Vorgabe zwar unvermindert weiter, wird aber nicht mehr aktiv verfolgt. Und Kantonsbaurat Schumacher ist voll des Lobes für das Projekt, das für Stadt und Nachbarschaft eine „spürbare Aufwertung“ gebracht habe. „Eine Raumunternehmung, die so gut läuft wie beim Gundelinger Feld, ist eigentlich das Beste, was einem Stadtplaner passieren kann“, sagt er. „Eigentlich braucht es künftig viel mehr Raumunternehmer, um städtische Freiräume zu schaffen. Denn klassische Investoren haben naturgemäß andere Interessen, der Staat wiederum weder das kreative Potenzial noch jenes für die Umsetzung. Ihm fehlt einfach das unternehmerische Denken.“

Auch für Barbara Buser war das Projekt „Gundelinger Feld“ eine lebensverändernde Erfahrung. Die Architektin ist heute als Mitinitiatorin oder Planerin bei vier großen und zahlrei-

chen kleineren Raumunternehmungen engagiert, u. a. bei der Umnutzung des stillgelegten Basler Bahnhofs St. Johann sowie eines weiteren Sulzer-Werks in Winterthur. Ihr Architekturbüro „in situ“, das mit seinen 24 Mitarbeitern in den ehemaligen Verwaltungsräumen des Gundelinger Felds ansässig ist, hat sich fast ausschließlich auf Umnutzungen verlegt. Allein in der Schweiz gebe es ja rund 400 Industriebrachen, erklärte Buser. Und eigentlich sei das Raumunternehmertum aus ihrer Sicht gar nicht so kompliziert.

Es bräuchte erstens eine Idee, die im Zeitgeist liege (den Einfall eines türkischen Dampfbads beispielsweise, der jetzt im ehemaligen Baseler Bahnhof verwirklicht werde, trage sie bereits seit 30 Jahren mit sich herum), zweitens brauche es erfahrene Akteure, die bereit seien, auch längere Zeit fast umsonst zu arbeiten. Und schließlich brauche es einen konkreten Ort, an dem sich die Idee verwirklichen lasse, denn eine Idee ohne Raum sei nun einmal wie ein Luftballon ohne Bodenhaftung.

„Wenn man diese drei Voraussetzungen beisammen hat“, meint die Architektin, „ist alles andere eigentlich gar nicht mehr so schwer.“

■

www.modelldorf-hirschfelde.de
www.ziegenmichel.de
www.gundelingerfeld.ch
www.raumforschung.de

■ Harald Willenbrock (*1967) ist Autor beim Wirtschafts-
magazin „brand eins“ in Hamburg. Seine Reportagen
erscheinen außerdem u.a. in GEO, Schöner Wohnen und
dem NZZ-Folio.



Der Bauernhof von Michael Lorenz ist Arbeitsort für mehr als zwei Dutzend
Jugendliche, Langzeitarbeitslose und Menschen mit Behinderungen aus
unterschiedlichen Jugend- und Sozialprojekten