



*\*SWoosh!!!*

## **Spots & Lots**

'Schneller Wohnen' erschließt das Potential brachliegender innerstädtischer Grundstücke für eine temporäre Eigentumsbildung. Bisher scheitert eine kostengünstige Nutzung innerstädtischer Flächen durch Wohnbebauungen niedriger Dichte an den, weiterhin an historischen Margen orientierten Spekulationswerten. So liegen Grundstücke in guten Lagen, in Ermangelung von Investoren auf Jahre hin brach, während an den Rändern konstant eine große Nachfrage nach preiswertem Bauland besteht. Die Besetzung der Brachflächen auf Grundlage eines Pachtvertrages durch eine wiederverwendbare, temporäre Bebauung ermöglicht es, die betreffenden Bereiche der Stadt einer ihrer gegenwärtigen Realität, und ihrem aktuellen Wert, entsprechenden Nutzung zuzuführen.

Die zeitliche Begrenzung erlaubt eine niedrigere Regelungsdichte. Dies ermöglicht spezielle, flexible Lösungen und eröffnet ein Experimentierfeld für neuartige Wohnformen wie auch für neue stadtplanerische Strategien.

Nutzer realisieren ihre speziellen Wohnvorstellungen auf sonst für sie nicht zugänglichen, erschwinglichen Flächen mitten in der Stadt: zwischen Landhausidylle und urbaner Dichte erstreckt sich das Spektrum von individueller Freiheit der Nutzung und kollektiver Aneignung städtischen Raumes.

Eigentümer stellen ihren Besitz zur Verfügung und profitieren von der Verringerung der laufenden Kosten für ihre brachliegenden Grundstücke. Schneller Wohnen aktiviert diese, und steigert damit ihre Attraktivität im Hinblick auf eine spätere dauerhafte Nutzung.

Zahllose Leerstellen existieren in unseren Innenstädten und warten auf eine neue Nutzung. Sie sind keine Fehlstellen, die gefüllt werden müssen; sie sind ein Bestandteil der Stadt. Sie werden nicht verschwinden; sie werden sich verlagern.

Mit Schneller Wohnen erhält die Stadt ein Entwicklungstool zum Umgang mit diesen Potentialflächen, zur schnellen Reaktion auf sich ständig ändernde Voraussetzungen und Erfordernisse. Eine flexible Komponente wird in das stadtplanerische Repertoire aufgenommen und ergänzt und überlagert die bestehenden Stadtstrukturen.

Die Stadt funktioniert nach dem Prinzip einer Dreifelderwirtschaft. Ein Stadtfeld durchläuft drei Phasen in denen es unterschiedlich bestellt wird. Intensive Bebauung, Brache und Unternutzung wechseln sich ab, es entsteht ein gesamtstädtischer Zyklus. Die parallel auftretenden Phasen erzeugen ein gleichzeitiges Angebot für verschiedene Nutzungsintensitäten und differierende Nachfragen. Die Stadt ist immer komplett.

Durch die Einführung dieses dynamischen Moments wird eine städtische Kohäsion erreicht, die mit statischen Regelmechanismen nicht produziert werden kann, da diese die bestehenden Verhältnisse einfrieren und somit auch entstandene Leerstellen festschreiben. So ist, vielleicht paradoxer Weise, das Experiment, das Zulassen aktiver Teilnahme und Teilhabe der Weg zu einem kompakten Stadtgebilde. Dies jenseits einer präfixierten, hergebrachten Form.

Schneller Wohnen erlaubt die Nutzung urbaner Freiräume nach spezifischen, aktuell abgestimmten Regeln und öffnet somit den Raum zur Nutzung aller am Ort vorhandenen Möglichkeiten.