

# Zwischennutzungen

## Chancen und Herausforderungen

# Zwischennutzungen

Als Zwischennutzung gilt eine zeitlich befristete Nutzung von leer stehenden Gebäuden oder brauch liegenden Flächen, die mit geringen Investitionen umgesetzt werden kann.

(Leitfaden für kreative Zwischennutzer Stuttgart)

- *Idealbild von Zwischennutzungen: Kreative attraktive Angebote.*
- *Viele ZwischennutzerInnen träumen von der Verstetigung*

# Unterschiedliche Typen von Zwischennutzungen

- Das Förderprogramm: Kreativquartier Unionviertel Dortmund
- Die kommunale Initiative: Pop Up Altena: Laden auf Zeit zu vermieten
- Das kreative Netzwerk: NEMONA, Berlin
- Die Genossenschaft: beroma eG, Solingen
- Das Unternehmen: Grätzl Hotel, Wien
- Das ehrenamtliche Engagement: Reparaturcafé im Wiesenviertel, Witten

# Verschiedene Typen von Leerständen

- *Strukturelle Leerstände*: jene, die, konjunkturell unabhängig, aus einer Nichtübereinstimmung von Einzelhandelsangebot und Nachfrage resultieren. Sie befinden sich oft in Gebieten, die stark von einem Bevölkerungsrückgang (Abwanderung, demografischer Wandel) betroffen sind. Es fehlt an Kunden für den Einzelhandel. Die leerstandsbezogenen Steuerungsmöglichkeiten sind in diesem Falle sehr eingeschränkt.
- *Mängelinduzierter Leerstand* hingegen ist besser steuerbar. Hierbei handelt es sich um Leerstände, die aufgrund von städtebaulichen, baulichen und funktionalen Mängeln auftreten.
- Ebenso steuerungsfreundlich ist der sogenannte *Luxusleerstand*. Dieser bezieht sich auf vereinzelte, oft nur kurzfristig auftretende Leerstände.
- Ein *Umbruchleerstand* wiederum ist steuerungsresistenter. Er bezeichnet Leerstände, die zum Beispiel durch die Neueröffnung eines Einkaufszentrums entstehen.

Aus: Ares Kalandides et al.: Gute Geschäfte. Was kommt nach dem Einzelhandel?, StadtBauKultur NRW, 2016

# Drei Akteure

- EigentümerInnen
- NutzerInnen
- Städtische Behörden

# EigentümerInnen

- **Private Eigentümer**

Interesse privater Eigentümer: gute Behandlung des Eigentums und Sicherung des Immobilienwerts.

Vorrangig besteht der Wunsch nach sicheren Mietern und einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis.

- **Investoren und Projektentwickler**

Zwischennutzungen als Bausteine im Rahmen einer langfristigen Entwicklungsstrategie z. B. um eine Adresse zu beleben oder im Gespräch zu halten.

Zwischennutzung findet in der Regel im Bestandsobjekt für die Zeit der Projektentwicklung statt.

Aufgrund der Einbettung in eine langfristige Wertschöpfungskette ist die Erwirtschaftung von Renditen über eine Zwischennutzung nicht vorrangiges Ziel.

- **Die Stadt als Eigentümerin**

Kommunale Liegenschaften können für Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt werden, wenn sie nicht für andere Aufgaben benötigt werden oder geeignet sind.

# NutzerInnen

- **NutzerInnen können aus ganz verschiedenen Bereichen kommen:**
  - Kreativwirtschaft
  - Kultur
  - Einzelhandel
  - Event
  - Sonstiges (z.B. Soziales, Politik, Gastronomie...)
- **Anforderungen an kreative Nutzer**
  - Genaue Projektplanung und –Darstellung ist notwendige Voraussetzung
  - (Vorteile einer Zwischennutzung, Ziel und Zweck des Vorhabens, die Projektstruktur, die Zeitplanung sowie die finanziellen, personellen und zeitlichen Ressourcen)
  - Wirtschaftsförderung Stuttgart hat Checkliste zur Unterstützung erarbeitet
  - Abhängig von der Art der geplanten Zwischennutzung werden in den meisten Fällen Genehmigungen erforderlich, insbesondere wenn es sich um die Etablierung von Off-Locations handelt.

# Städtische Behörden

- **Zwischennutzung ist eine Querschnittsaufgabe**
  - Für die Umsetzung von Zwischennutzungen wird die Zusammenarbeit unterschiedlicher städtischer Behörden erforderlich.
- **In Stuttgart: Angebot des Leerstands- und Zwischennutzungsmanagements**

Ein LZM als Teil der Stadtverwaltung bietet eine gezielte Verknüpfung der einzelnen Ämter und Abteilungen und eine bessere Koordination von Genehmigungsprozessen. Kreativkonzepte können so rascher umgesetzt werden. Das LZM ist Vermittler zwischen den Interessenlagen.

Zentrale Aufgabe ist die Verknüpfung aller relevanten externen Akteure wie Kreativnutzer, Eigentümer, Investoren sowie lokaler Öffentlichkeit.

Verwaltungsintern übernimmt das LZM Lotsenfunktion für kreative Nutzer, die ihre Ideen platzieren möchten, berät externe Akteure und klärt über die Chancen und eventuellen Risiken eines Vorhabens auf.

Weitere Aufgabe ist die strategische Erfassung der vorhandenen aktuellen Flächenpotenziale in einer Datenbank, die Pflege eines aktiven Akteursnetzwerks sowie die Initiierung von Pilotprojekten.



# Leitfaden für Kreative Zwischennutzungen

## Genehmigungsverfahren Zwischennutzung – Step by Step

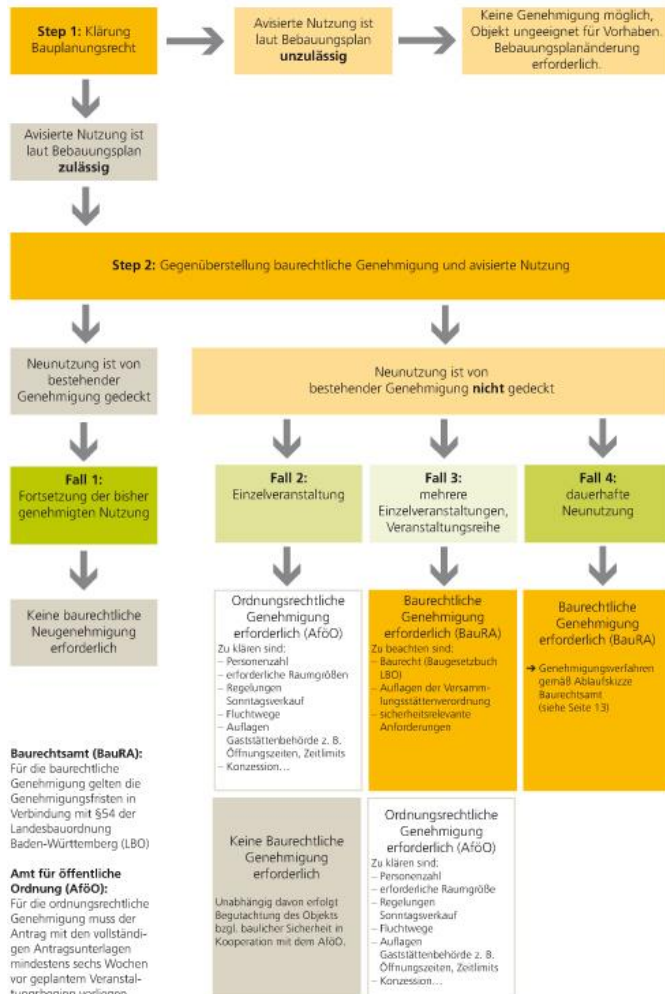


Abbildung aus:  
Wirtschaftsförderung Stuttgart:  
Leitfaden für Kreative  
Zwischennutzungen,  
<https://www.stuttgart.de/img/md/b/item/194498/145176.pdf>

# Wer kann was tun?

- Eigentümer und Eigentümerinnen
  - Sind für private Immobilien verantwortlich
  - Brauchen finanzielle Spielräume
  - Müssen realistische Gewinnerwartungen haben
  - Müssen handlungs- und entscheidungsfähig sein
  - Müssen ein Interesse an einer Neunutzung haben
- Stadtverwaltung: Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
  - Können öffentliche Räume aufwerten
  - Können die Verkehrsanbindung gestalten
  - Können EigentümerInnen ansprechen und motivieren
  - Können für Grundstücke werben
  - Können ggf. Förderprogramme für eine bauliche Aufwertung anbieten
  - Können ggf. selber kaufen und entwickeln
  - Können interne Entscheidungswege klären
- Nutzerinnen und Nutzer
  - Können selbst Hand anlegen
  - Können ihre Ideen entwickeln
  - Brauchen finanzielle Mittel
  - Müssen verlässliche Partnerinnen sein

# Nützliche Links

- Leitfaden WiFö Stuttgart
  - <https://www.stuttgart.de/img/mdb/item/194498/145176.pdf>
- Broschüre ZZZ ZwischenZeitZentrale Bremen
  - <https://www.zzz-bremen.de/assets/upload/Howtozwischenutzung-zzz-2018-.pdf>
- Publikationen von StadtBauKultur NRW
  - Einkaufsstraßen neu denken – Bausteine für neue Perspektiven  
[https://stadtbaukultur-nrw.de/site/assets/files/7799/einkaufsstrassen\\_neu\\_denken.pdf](https://stadtbaukultur-nrw.de/site/assets/files/7799/einkaufsstrassen_neu_denken.pdf)
  - Gute Geschäfte – Was kommt nach dem Einzelhandel?  
[https://stadtbaukultur-nrw.de/site/assets/files/4180/gute\\_geschaefte\\_publication\\_webneukl.pdf](https://stadtbaukultur-nrw.de/site/assets/files/4180/gute_geschaefte_publication_webneukl.pdf)

# Vielen Dank!

Dr. Hanna Hinrichs  
Stadt.Kultur.Konzepte

Stadt.kultur.konzepte@gmx.de