

Die Bedeutung der Zwischennutzung für die Stadtentwicklung

1. Was bedeutet Zwischennutzung?

Eine Zwischennutzung zeichnet sich dadurch aus, dass „die ursprüngliche Nutzung eines Gebäudes oder einer Fläche aufgegeben wurde und eine konkrete Nachnutzung gewünscht oder geplant ist. Dazwischen findet eine anderweitige Nutzung befristet statt, maximal so lange, bis die Nachnutzung realisierbar ist.“ (BMVBS 2008: 1¹).

Mit der Zwischennutzung geht meist keine Veräußerung einher, d.h. es findet kein Wechsel des Eigentümers statt. Da es sich um leerstehende und ungenutzte Gebäude handelt, gibt es kaum Nutzungskonkurrenz. Das bestehende Planungsrecht bleibt erhalten. Meist werden nur geringe Investitionen getätigt bzw. sind auch nur geringe Investitionen für die temporäre Nutzung notwendig.

Häufig werden meist Synergien gesucht, die sich beispielsweise aus einer vergünstigten Miete und dem Schutz eines Ortes vor Vandalismus durch Präsenz eines Zwischennutzers ergeben. Eine dauerhafte Installation oder Etablierung einer derartigen Zwischennutzung wird dabei nicht angestrebt, da dies ein Widerspruch in sich wäre.

Zwischennutzungen sind in der Regel dort von Bedeutung, wo mehr Flächen freigesetzt werden, als kurzfristig nachgenutzt werden können. Es waren daher die ostdeutschen Großstädte, die als erste Zwischennutzungen als eine neue Strategie und neues Instrumentarium eingesetzt haben, und sie als Chance für die Stadtentwicklung begriffen haben. Auch in strukturschwachen, altindustriellen Regionen haben Zwischennutzungen in den letzten Jahrzehnten eine große Relevanz für die Stadtentwicklung bekommen.

Dabei spielten Raumpioniere wie Jugendliche, Existenzgründer und kreative Kulturschaffende mit ihren innovativen Verhaltensmustern eine wichtige Rolle. So stellten in diesem konkreten Fall Zwischennutzungen den Motor einer notwendigen städtischen Transformation dar. Zwischennutzung wurde in vielen Fällen zum Synonym von Kreativität und Bürgerpartizipation.

2. Formen von Zwischennutzungen

Die Bandbreite an Zwischennutzungen ist sehr vielfältig ist: Sie reicht von saisonalen Eventnutzungen bis zu über mehrere Jahre etablierten Standortgemeinschaften, von geduldeten Aneignungen bis zu hochpreisigen Szenelocations in Toplagen, von nachbarschaftlich gepflegten Grünflächen bis zu architektonisch durchgeplanten Großprojekten (Beispiele dazu siehe BMVBS 2008). Wie die Beispiele andeuten, kann es sich bei der Zwischennutzung zum einen um die temporäre Nutzung von öffentlichen Räumen, zum anderen um die Nutzung von Gebäuden und umgebenden Arealflächen handeln.

Grundsätzlich lassen sich bei den Flächentypen unterscheiden: Gewerbe-/Infrastrukturbrachen (Gewerbliche Brachflächen, militärische Liegenschaften, Infrastrukturbrachen), Baulücken und Rückbauflächen und leerstehende Gebäude. Die Eignung der unterschiedlichen Brachflächentypen für eine Zwischennutzung hängt jeweils vom konkreten Fall ab. In einzelnen Regionen Deutschlands bieten Gewerbe- und Infrastrukturbrachen ein großes Potenzial für eine längerfristige Zwischennutzung, da große

¹ BMVBS 2008: Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Werkstatt Praxis Heft 57

Areale meist nicht kurzfristig vermarktet werden können. Allerdings liegen die Flächen meist nicht in integrierten Lagen und die Gebäude und Anlagen sind nicht immer ohne weiteres umnutzbar. Baulücken und Rückbauflächen bieten sich durch ihre Einbettung in gewachsene Quartiere vor allem für quartiersbezogene Zwischennutzungen an. Leerstände können in nahezu allen Gebäudearten auftreten. Die Leerstände können sich auch in zentralen und gut erschlossenen Lagen befinden, und sowohl kleinere Einheiten wie einzelne Ladenlokale als auch aufgegebene Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kirchen oder Krankenhäuser umfassen. Die Nutzungsmöglichkeiten hängen stark von der Lage und den spezifischen baulichen Gegebenheiten ab.

3. Unterschiedliche Perspektiven auf Zwischennutzungen

Bei der Umsetzung einer Zwischennutzungen haben die involvierten Personen (Zwischennutzer, Eigentümer und Kommunen) unterschiedliche Interessen und Erwartungen, die sich auf ihr jeweiliges Handeln auswirken.

Zwischennutzer

Die Akteure suchen günstige und kurzfristig zur Verfügung stehende Flächen oder Gebäude. In den Gebäuden sollte mit wenig bürokratischem Aufwand die Idee umgesetzt werden können, und das bei möglichst geringen Kosten. Je nach Nutzungsinteresse werden ungewöhnliche/besondere Orte gesucht. Die aufgrund der temporären Nutzung unsichere Perspektive und/oder erforderlichen Eigenleistungen werden in Kauf genommen.

Eigentümer

In der Praxis steht der Eigentümer nicht selten einer Zwischennutzung skeptisch gegenüber (Gründe: u.a. zu hohe Erlöserwartungen, Aussicht auf langfristige Vermietung nichtmonetäre Vorteile werden nicht ausreichend wahrgenommen, Angst vor Verstetigung, Leerstand wird für potenzielle langfristige Mieter unsichtbar, ungenutzte Immobilien sind leichter zu veräußern). Für den Eigentümer bieten die Zwischennutzungen jedoch auch einige Vorteile, um die Zeit zwischen den Vermietungen zu überbrücken oder das Gebäude gezielt für eine Nachnutzung „vorzubereiten“: Der Eigentümer möchte Pacht- oder Mieteinnahmen erzielen und kann, auch bei einer Vermietung zu reduzierten Kosten, Betriebs- und Gebäudesicherungskosten einsparen. Gleichzeitig möchte er möglichst wenig Aufwand mit der Immobilienverwaltung haben sowie Vandalismus und Verwahrlosung verhindern. Er kann ein strategisches Interesse haben, wenn der zu entwickelnde Standort bekannt gemacht werden soll („branding“). Von zentraler Bedeutung für den Eigentümer ist die Sicherheit, dass die Zwischennutzungen die gewünschten Nachnutzungen nicht behindern.

Kommune

Die Kommune hat ein Interesse an der Belegung von Stadtquartieren und Entwicklungsgebieten. Insbesondere in benachteiligten Standorten verspricht sie sich durch temporäre Gestaltung und Aktionen einen Beitrag zur Verbesserung des Images und zur Aufwertung des Standorts. Schäden, Zerstörungen und Müllablagerungen werden durch Belegung und soziale Kontrolle verhindert. Je nach Art der Zwischennutzung kann diese bereits der Vorbereitung des Gebäudes/der Fläche für die planerisch gewünschte Nachnutzungen dienen. In prosperierenden Städten können Zwischennutzungen dazu beitragen, Raumangel zu reduzieren. Gleichzeitig können Zwischennutzungen jedoch die weitere Vermarktung und Entwicklung blockieren, wenn sich die Zwischennutzer nicht an die getroffenen Vereinbarungen halten.

Welche Vorteile haben Zwischennutzungen aus Sicht der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung?

Aus Sicht der Stadtentwicklung sind zwei Ansätze zu unterscheiden. Zum einen können Zwischennutzungen eingesetzt werden, um eine gezielte Ansiedlung von Nutzern in marginalisierten Räumen zu erreichen, um so eine Aufwertung zu erzielen. Zum anderen kann die Inbetriebnahme von leerstehenden Gebäuden in „guten“ Lagen genutzt werden, um die Nachfrage nach Raum zu befriedigen.

Insbesondere in vielen altindustriellen Städten sowie in strukturschwachen Regionen wird das Instrumentarium Zwischennutzung gezielt für die Inwertsetzung von Räumen eingesetzt. In prosperierenden Städten werden Zwischennutzungen vor allem genutzt, um günstige Arbeitsräume anbieten zu können. Im eng umkämpften Immobilienmarkt können Zwischennutzungen Erprobungs- und Experimentierräume sein, in denen mit reduziertem Risiko neue Projekte ausprobiert werden können.

Zwischennutzungen lösen jedoch nicht dauerhaft das Grundproblem fehlender Büro-, Werk- und Atelierräume. In prosperierenden Städten stehen häufig nur wenige Gebäude und Flächen für Zwischennutzungen zur Verfügung. Die Zahl privater Eigentümer, die offen für Zwischennutzungen sind, ist relativ gering, da sie durch den zwingend zu vereinbarenden zeitlichen Nutzungsrahmen unflexibler hinsichtlich kurzfristiger Vermarktungsoptionen werden. Wie bei dauerhaften Nutzungen sind die Auswirkungen auf das Umfeld zu betrachten: durch Zwischennutzungen können Konflikte mit dem Umfeld auftreten beispielsweise durch Lärmemissionen, zusätzliches Verkehrsaufkommen, fehlende Parkplätze oder fehlendes Verständnis für unkonventionelle Ideen. Nicht zu vernachlässigen ist das Risiko der Verstetigung. Insbesondere bei beliebten und intensiv genutzten Zwischennutzungen kann es von Seiten der Zwischennutzer, der Bevölkerung oder von Seiten der Lokalpolitik zu Widerständen gegen die zuvor vereinbarte Beendigung kommen. Je länger der Nutzungszeitraum ist, umso schwieriger wird tendenziell die Auflösung der Nutzung. Vertragliche Regelungen und begleitende Öffentlichkeitsarbeit können das Risiko zwar reduzieren, dennoch zeigen die Erfahrungen in vielen Städten, dass die Sorge vor Verstetigung nicht grundsätzlich unberechtigt ist.