2007 - 2010

DEN LEERSTAND NUTZEN

Erfahrungen mit der Zwischennutzung von Ladenlokalen in Wuppertal

ZWISCHEN
NUTZUNGS
AGENTUR
WUPPERTAL

2 Vorwort

3 **Ausgangssituation in Wuppertal**

3 Eine Zwischennutzungsagentur für Wuppertal - Entwicklungen und Hintergründe
5 Viele Einzelinteressen - der Eigentümer im gründerzeitlichen Quartier
8 Kulturschaffende und Dienstleister – die typischen Zwischennutzer

10 **Zwischennutzung in Wuppertal - ein Praxisbericht**

10 Marketing und Netzwerkarbeit - Zwischennutzung als öffentliches Thema
12 Die Erfassung der Leerstände - Datenbank und Leerstandskataster
15 Die Aktivierung – ein wirkungsvolles Instrument der Stadtentwickung
18 Der rechtliche Rahmen – Probleme und Lösungsansätze
21 Die Beratung – Kerngeschäft der Zwischennutzungsagentur
24 Quantitative Auswertungen der Beratungen
25 Quantitative Auswertungen der vermittelten Nutzungen
28 Zwischennutzung – konkret

34 **Zwischennutzung in der Diskussion**

34 Strategisches Leerstandsmanagement – viel Raum für innovative Lösungen
37 Zwischennutzen – leichter gesagt als getan

44 **Schlussfolgerungen und Empfehlungen**

44 Zwischennutzung in Wuppertal – eine Zwischenbilanz

48 Anmerkungen
49 Literaturliste

Vorwort

Frank Meyer
Beigeordneter der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereichsleiter Stadtentwicklung,
Bauen, Verkehr, Umwelt

Leerstehende Ladenlokale mit häufig unansehnlichen Schaufenstern prägen vielerorts das Bild unserer Städte. Ein verändertes Einkaufsverhalten und die Konkurrenz mit großflächigem Einzelhandel und Discountern haben viele Inhaber kleiner Geschäfte zur Aufgabe gezwungen. Leerstände in einzelnen Ladenlokalen beeinträchtigen nicht nur das Erscheinungsbild der betroffenen Immobilie und der direkten Nachbarschaft, sie wirken sich auch negativ auf das Image eines gesamten Quartieres aus. Ein sich selbst verstärkender Prozess setzt ein, der in Wuppertal besonders in den gründerzeitlichen Quartieren der Talachse zu beobachten ist. Straßenzüge, die früher wichtige Nahversorgungszentren bildeten, verlieren ihre Funktion, wirken unattraktiv und veröden.
Um dieser Entwicklung entgegenzutreten, hat die Stadt Wuppertal im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ im Frühjahr 2007 die Zwischennutzungsagentur eingerichtet. Die Zwischennutzungsagentur dient als Anlaufstelle für Immobilieneigentümer und Nutzungsinteressierte. Sie verfolgt das Ziel, leerstehende Ladenlokale sinnvollen neuen Nutzungen zuzuführen und diesen so eine neue Perspektive zu geben. Ein weiterer Qualitäts- und Imageverlust der betroffenen Quartiere kann so verhindert werden. Das Logo der Zwischennutzungsagentur ist in den Quartieren an vielen Geschäften präsent und verweist auf die Vermittlungstätigkeit und die Aktionen der Agentur. Temporäre und dauerhafte neue Nutzungen halten Einzug in die Geschäfte, Kunstaktionen und Ausstellungen nutzen diese freien Räume.

Mit der vorliegenden Veröffentlichung wird nach zweieinhalbjähriger Laufzeit eine Zwischenbilanz des Projektes vorgelegt. Die bisherigen Aktivitäten der Zwischennutzungsagentur werden praxisnah dargestellt und die Potenziale für eine soziale Stadt(teil)entwicklung, aber auch die Probleme dieses Instrumentes aufgezeigt. Die Erfahrungen der Wuppertaler Zwischennutzungsagentur sollen der interessierten Fachöffentlichkeit als Anregung und Hilfestellung dienen und zur Nachahmung ermutigen.

Ausgangssituation in Wuppertal

Eine Zwischennutzungsagentur für Wuppertal-Entwicklungen und Hintergründe

Dort wo früher Einzelhandel das Leben im Stadtteil bestimmte und nachbarschaftliche Kommunikation möglich war, zeigen sich heute zunehmend zugeklebte oder vernachlässigte Schaufenster. Wie Zahnlücken wirken die leerstehenden Ladenlokale im Straßenbild. Die Luft für kleinteilige Lebensmittelgeschäfte und inhabergeführte Fachgeschäfte ist dünner geworden. Die Gründe liegen in der großflächigen, verkehrsgünstig gelegenen und preiswerten Konkurrenz, der mobilen Kundschaft und den unattraktiven Lagen, in denen sich die meist zu kleinen Ladenlokale befinden. Oft fehlen den Geschäften auch die Nachfolger, da ein bestimmter Typus von Kaufleuten auszusterben scheint. Der Leerstand breitet sich bundesweit sowohl in den Randlagen der Innenstädte als auch in den Stadtteilen aus und wird von Funktions- und Imageverlusten und einer wachsenden Ratlosigkeit der Eigentümer begleitet.
In Wuppertal ist eine steigende Zahl und die Konzentration von leerstehenden Ladenlokalen insbesondere in den gründerzeitlichen Stadtteilen der Talachse erkennbar. Ein „Bummel“ über die Friedrich-Engels-Allee oder die Wichlinghauser Straße macht unzählige Leerstände sichtbar. Im Rahmen der REGIONALE 2006 sind in ausgewählten Quartieren bereits verschiedene Maßnahmen zum Umgang mit der Leerstandsproblematik erprobt worden. Die Erfahrungen des Projektes „Soziale Stadt – Innovationen und Impulse für gründerzeitliche Stadtteile“ haben gezeigt, dass Zwischennutzungen das Erscheinungsbild von Ladenlokalen erheblich verbessern können und darüber hinaus ein hohes Entwicklungspotenzial für die längerfristige Vermietung besitzen. Es ist jedoch auch deutlich geworden, dass intensive Überzeugungsarbeit und umfangreiche Hilfestellungen erforderlich sind, um die Eigentümer, bei denen häufig Vorbehalte hinsichtlich Aufwand und Risiken bei Zwischennutzungen bestehen, für einen solchen Prozess zu gewinnen.

Mehr Lebensqualität durch Zwischennutzungen

Auch im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Wuppertal wird dem Instrument Zwischennutzung ein hoher Stellenwert beigemessen. Zwischennutzungen werden dort als Chance für die städtische Entwicklung beschrieben, da Räume für Aktivitäten gewonnen würden, die ansonsten nicht realisiert werden könnten. Negative Auswirkungen des Leerstands würden durch Zwischennutzungen abgemildert oder sogar ins Gegenteil verkehrt. Erfolgreich platzierte Zwischennutzungen könnten einen Standort neu definieren und ein Plus an Lebensqualität für die Nachbarschaft und das Quartier bedeuten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, Zwischennutzungen gezielt in bestimmten stadtentwicklungspolitisch sensiblen Bereichen zu initiieren.

Mit dem Projekt „Zwischennutzungsagentur Wuppertal“ (ZNA) ist ein solcher Weg beschritten worden, der auch eine Neuausrichtung des planerischen und politischen Denkens erfordert. Im Rahmen der Förderprogramme „Stadtumbau West“ und „Soziale Stadt NRW“ hat die Stadt Wuppertal im Frühjahr 2007 für die Stadtteile Arrenberg, Elberfelder Nordstadt, Ostersbaum, Unterbarmen und Oberbarmen/Wichlinghausen eine Anlaufstelle für Immobilieneigentümer und Nutzungsinteressierte eingerichtet, die ihre Beratungs- und Unterstützungsleistungen für die Beteiligten kostenlos anbietet.
Die ZNA verfolgt das Ziel, leerstehende Ladenlokale wieder zu beleben und einen weiteren Qualitäts- und Imageverlust in diesen Quartieren zu verhindern. Gemeinsam mit den aktiven Menschen im Stadtteil sollen Konzepte zur Neunutzung dieser Ladenlokale und zur Revitalisierung der Standorte erarbeitet und umgesetzt werden. Strategischer Ansatzpunkt ist dabei die systematische Initiierung und Koordinierung von Zwischennutzungen in leerstehenden und teilweise bereits aufgegebenen Ladenlokalen, um diese wieder zu aktivieren und nach Möglichkeit auch einer längerfristigen, sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Viele Einzelinteressen - der Eigentümer im gründerzeitlichen Quartier

Die ZNA ist in Stadtvierteln tätig, die einen stark ausgeprägten gründerzeitlichen Charakter aufweisen. Die Wohnhäuser stammen überwiegend aus dem Ende des 19. Jahrhunderts und gehören einer Vielzahl von privaten Einzel- oder Teileigentümern. Zum Beispiel umfasst der westliche Teil der Elberfelder Nordstadt rund 2.000 Gebäude mit über 2.800 Eigentümern. Aus diesem Grund war es zunächst nicht möglich, alle Hauseigentümer einzeln anzusprechen. Daher wurden als Erstes nur diejenigen Eigentümer kontaktiert, für deren Ladenlokal ein konkretes Nutzungsinteresse bestand.
In einem zweiten Schritt setzte sich die ZNA das Ziel, mit einer telefonischen Befragung so viele Eigentümer wie möglich mindestens einmal persönlich zu erreichen. Vor allem die Gründe des Leerstandes sollten dabei in Erfahrung gebracht werden. Von großem Interesse war auch, ob noch ein Vermietungsinteresse besteht und wie die Perspektiven des Objekts vom Eigentümer eingeschätzt werden. Da auf Eigentümeradressen aus dem Liegenschaftskataster zurückgegriffen werden musste, die nicht immer aktuell sind, konnte ein Teil der Eigentümer nicht erreicht werden.

Erschwerte Kontaktaufnahme

Die Kontaktaufnahme gestaltete sich auch bei Immobilien schwierig, die unter Zwangsverwaltung stehen. Bei Immobilien von Eigentümern mit Migrationshintergrund wird die Kontaktaufnahme teilweise durch Sprachbarrieren erschwert. Eigentümer, die nicht vor Ort wohnen, haben häufig ein geringeres Interesse an ihrer Immobilie und standen daher für Auskünfte seltener zur Verfügung.

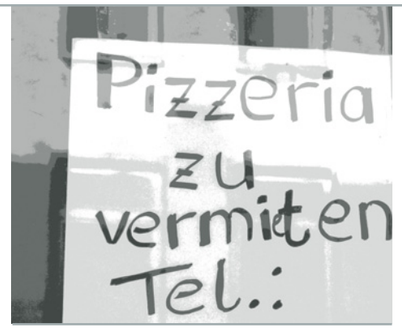
Die Eigentümerbefragung

Trotz aller bestehenden Erschwernisse der Kontaktaufnahme, konnte die ZNA etwa die Hälfte aller Eigentümer nach den Umständen des Leerstands der Ladenlokale in ihren Häusern befragen.
Allgemein kann festgestellt werden, dass die ZNA vielen Eigentümern durch die breite Berichterstattung in den Medien bereits bekannt war und positiv wahrgenommen wurde.

Für die Telefonate mit den Eigentümern wurde ein Gesprächsleitfaden erarbeitet, der folgende Fragen und Aspekte enthält:

1. Klärung der Eigentümerverhältnisse
2. Erfassung der relevanten Daten bezüglich
- *der Dauer des Leerstandes*
- *der Raumgröße*
- *des Vermietungsinteresses*
- *des Wunsches nach der Art und Branche der Vermietung*
- *der Höhe der erwarteten Mieteinnahmen*

3. Aus welchen Gründen ist das Ladenlokal aus Sicht des Eigentümers nicht vermietet?
4. Welche Hilfe kann die ZNA dem Eigentümer leisten?
5. Besteht beim Eigentümer ein Interesse an Zwischennutzung?



Unrealistische Mietpreisvorstellungen

Die Auswertung der Gespräche mit den Eigentümern ergab, dass die Mietpreisgestaltung eine wesentliche Barriere für eine Wiedervermietung darstellt. Bei den meisten Hausbesitzern – besonders bei den älteren unter ihnen - besteht eine unrealistisch hohe Mietpreisvorstellung. Wenige unter den angesprochenen Eigentümern verfolgen die Entwicklung des Immobilienmarktes. Die steigende Konzentration von Leerständen in den Stadtvierteln und die daraus folgende negative Entwicklung im Wohnumfeld werden zwar zur Kenntnis genommen, aber nicht als Gründe betrachtet, die Mieten entsprechend anzupassen. Vielmehr besteht bei der überwiegenden Zahl der Eigentümer immer noch die Annahme, die Mieter eines Ladenlokals könnten eine Rendite erwirtschaften, die einen hohen Mietpreis rechtfertigen würde. Unberücksichtigt bei der Preisgestaltung bleibt auch, dass zum Beispiel große Schaufenster in der Regel nicht isolierverglast sind und auf einen Mieter neben der Miete sehr hohe Energiekosten zukommen.

Fehlende Investitionsbereitschaft

Ein anderes Vermietungshemmnis ist vielfach der schlechte Zustand der Ladenlokale. Es besteht jedoch bei den Immobilieneigentümern keine oder nur eine geringe Bereitschaft, Investitionen zu tätigen, um diesen Zustand zu verbessern. Die Gründe dafür sind unterschiedlich. Bei der aktuell vorhandenen Marktlage kann es nicht verwundern, dass die Eigentümer bezüglich der zukünftigen Wertentwicklung sehr verunsichert sind und im Zweifel vor Investitionen in ihre Immobilien zurückschrecken. Bei den älteren Eigentümern kommt häufig erschwerend hinzu, dass sie sich tendenziell mit der Bewirtschaftung ihrer Immobilie überfordert fühlen und aus diesem Grund nicht mehr investieren.

Selbst die Vermietung der Ladenlokale macht aus ihrer Sicht zu viel Arbeit. Schlechte Erfahrungen mit Mietern verstärken in vielen Fällen diese Tendenz. Andere Eigentümer sind dagegen finanziell überfordert. Sie verfügen nicht über die erforderlichen Ressourcen, ihr Gebäude instand zu halten. Dies gilt auch für die Ladenlokale. Hinzu kommt, dass einige Hauseigentümer bereits Schwierigkeiten mit der Bank haben und keine weitere Finanzierung erhalten.
Bei der Eigentümerbefragung konnte ebenfalls festgestellt werden, dass eine Reihe von Ladenlokalen irrtümlich als leerstehend identifiziert wurden. Ladenlokale mit unansehnlichem Erscheinungsbild, notdürftig zugeklebten Schaufenstern oder herunter gelassenen Rollläden werden teilweise als Lagerräume oder für andere private Zwecke genutzt.

Bauordnungsrechtliche Probleme

Eine weitere Hürde für eine Neuvermietung oder Zwischennutzung stellen die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen dar, die im Kapitel „Der rechtliche Rahmen – Probleme und Lösungsansätze“ (S. 18) ausführlich beschrieben werden. Zusammengefasst sehen diese Bestimmungen vor, dass der Eigentümer bei einer Neunutzung seines Ladenlokals grundsätzlich einen Bauantrag stellen muss. Auch der Bestandsschutz für eine genehmigte Nutzung erlischt, wenn das Ladenlokal über einen längeren Zeitraum leer gestanden hat. Eine solche Antragstellung ist mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden. Im Hinblick auf die oben beschriebenen Gründe für eine geringe Investitionsbereitschaft in Bezug auf bauliche Maßnahmen liegt es auf der Hand, dass viele Eigentümer nicht bereit oder in der Lage sind, diese Auflagen zu erfüllen.

Kulturschaffende und Dienstleister – die typischen Zwischennutzer

Rund 275 Nutzungsinteressierte haben sich seit Beginn des Projektes bei der ZNA gemeldet. In einem von der ZNA entwickelten Fragebogen werden die Anforderungen für den gesuchten Raum abgefragt: In welchem Stadtteil soll der Raum liegen? Wie groß sollte er sein? Werden Schaufenster gebraucht? Muss der Raum ebenerdig oder barrierefrei sein? Kann er renovierungs- oder sanierungsbedürftig sein? Welche Preisvorstellungen sind vorhanden?
Die Antworten darauf bilden die Basis für die Nachforschung nach einem geeigneten Objekt in der ZNA-Datenbank der leerstehenden Ladenlokale.

Kunst- und Kulturschaffende

Der deutlich überwiegende Teil der Anfragen kommt aus dem kulturellen Bereich. Die Nachfrage nach dauerhaften Vermietungen hält sich mit den Nachfragen nach temporären Nutzungen für zeitlich befristete Kunst- und Kulturprojekte die Waage. Dauerhafte Räume werden meistens für Ateliers, Galerien, Fotostudios, Probenräume, Werkstätten, Kunst- und Musikunterricht oder Kleinkunsttheater gesucht. Auch wurden Räume für Discos oder Party-Events nachgefragt, die jedoch nicht bedient werden konnten. Die gründerzeitlichen Quartiere des Projektbereiches sind überwiegend für diese Zwecke nicht geeignet. Schwierig sind auch die Anfragen nach Proben- oder Unterrichtsräumen für den Musikbereich zu handhaben: der zu erwartende Lärmpegel verträgt sich selten mit den Bedürfnissen der anderen Hausbewohner.
Die Anfragen nach temporären Nutzungen aus dem Kulturbereich sind sehr vielfältig. Für die regelmäßig stattfindende Aktion „Wuppertaler Offene Galerien und Ateliers“ (WOGA) wurde die ZNA gerne in Anspruch genommen. Künstler zum Beispiel, deren eigene Ateliers nicht öffentlich zugänglich sind, nutzten Ladenlokale zur Ausstellung für ein Wochenende. Für andere Aktionen wurden Schaufenster über mehrere Wochen bespielt. So beispielsweise bei den Projekten „Gerüch(t)eküche“ (S. 28) oder „altGOLD und jungBLUT“ (S. 30), die gleichzeitig in verschiedenen Schaufenstern Arbeiten präsentierten.
Das Völkerkundemuseum suchte Schaufenster, um einige Exponate und museumspädagogische Angebote stärker in den Blick zu rücken.
Auch Locations für Filmproduktionen und Fotoprojekte wurden nachgefragt.

Dienstleister und Vereine

Eine weitere große Gruppe machten die gewerblichen Interessenten aus, die überwiegend Büro- und Besprechungsräume suchten. Unter diesen waren Inhaber von Callcentern, von einer Postverteilstelle, Architekten, Grafiker, Designer, Kostümbildner, Berater und Sachverständige. Es gab auch Interessenten, die einen Einzelhandel planten - überwiegend Second-Hand-Shops. Weinhändler und Handwerker suchten Show- und Verkaufsräume für ihre Produkte. Räumlichkeiten für Cafés, Restaurants oder einen Imbiss wurden nachgefragt und ein Bestattungsunternehmer wandte sich an die ZNA.
Einige der Interessenten aus diesem Bereich waren Existenzgründer, die sich zum Geschäftsstart eine überschaubare Miete und flexible Kündigungsbedingungen erhofften.
Auch aus dem sozialen Bereich gab es viele Anfragen: von Kindertagesstätten, Eltern-Kind-Vereinen, Schulen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche im Bereich der Erziehungshilfe und von den Stadtteilservices. Akteure aus den Quartieren suchten Schaufenster als eine Art Litfaßsäule, um Informationen aus dem Stadtteil zu veröffentlichen. Die Polizei informierte zum Beispiel darüber, wie man sich gegen Einbruch schützen kann. Die Betreiber der Wuppertaler Tiertafel brauchten ein Lager und eine Ausgabestelle für kostenloses Tierfutter. Mehrere Religionsgemeinschaften fragten Räume an. Auch Parteien und Vereine unterschiedlichster politischer Ausrichtung sind auf der Suche nach Treffpunkten, ebenso verschiedene Sportclubs – wie ein Tischfußball- oder ein Dart-Verein.

Zwischennutzung in Wuppertal- ein Praxisbericht

Marketing und Netzwerkarbeit- Zwischennutzung als öffentliches Thema

Corporate Design

Von Beginn an hat die ZNA ihre Arbeit konsequent in die Öffentlichkeit kommuniziert. Es wurde ein Corporate Design mit dem charakteristischen „Z“ als Logo der ZNA, Gestaltungsvorlagen für Präsentationen und Flyer sowie die Homepage **www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de** entwickelt. Ein eigens hergestellter, übergroßer Aufkleber mit dem Logo und einem kurzen Informationstext weist in den Schaufenstern leerstehender Ladenlokale auf die ZNA hin.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Dank einer intensiven Presse- und Öffentlichkeitsarbeit wurde in den lokalen Printmedien, in Radiobeiträgen und auch in der WDR-Lokalzeit Bergisches Land über die ZNA berichtet.

Tournee durch die Stadtteile

Es folgte eine „Tournee“ durch jeden Stadtteil des Projektes. Die Zielsetzungen und die Arbeitsweise der ZNA wurden in den Bezirksvertretungen, den Stadtteilkonferenzen und Bürgervereinen erläutert. Auch die Projektmanager für Stadtteilarbeit und die Existenzgründungsberater der ARGE wurden über das neue Projekt informiert.

Kontakte zur Kulturszene

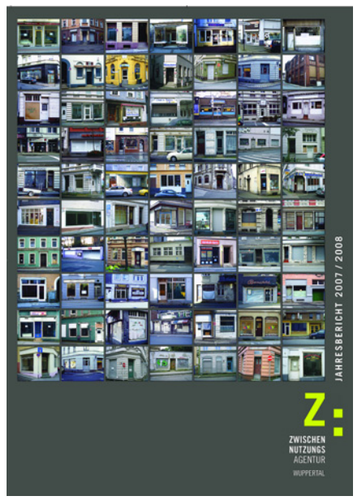
Kontakt zur freien Kulturszene Wuppertals entstand durch ein Jahrestreffen des Kulturbüros, bei dem sich die Agentur vorstellte. Darauf folgten viele Anfragen von Kulturschaffenden und es konnten zahlreiche Zwischennutzungen realisiert werden.

Events, Aktionen und Projekte

Zum Bekanntheitsgrad der ZNA haben zahlreiche Events, Aktionen und Projekte in leerstehenden Ladenlokalen beigetragen, die von der ZNA in den vergangenen Jahren organisiert wurden. Besonders die lang andauernde Theatertournee „Bohm & Böhmer“ (S. 31) durch die Stadtteile erzeugte große Aufmerksamkeit und löste eine Reihe von Berichten in den Medien aus. Eine ähnlich starke Resonanz hatte das Generationenprojekt „altGOLD & jungBLUT“ (S. 30), dessen Akteure eine Vielzahl von Ladenlokalen gleichzeitig bespielten. Bei allen Veranstaltungen wurden Flyer verteilt und Plakate geklebt, die auch auf die ZNA hinwiesen..

Netzwerkpflege

Aus den vielfältigen Kontakten zu Kulturschaffenden, Multiplikatoren, Immobilieneigentümern, Mitarbeitern von Einrichtungen und Institutionen entstand ein großes Netzwerk. Zu dessen Pflege wurde nach dem ersten Jahr ein journalistisch aufgearbeiteter Jahresbericht herausgegeben und seit Mitte 2008 informiert ein Newsletter rund 250 Interessierte über Neuigkeiten und Aktionen der ZNA.



Die Erfassung der Leerstände - Datenbank und Leerstandskataster

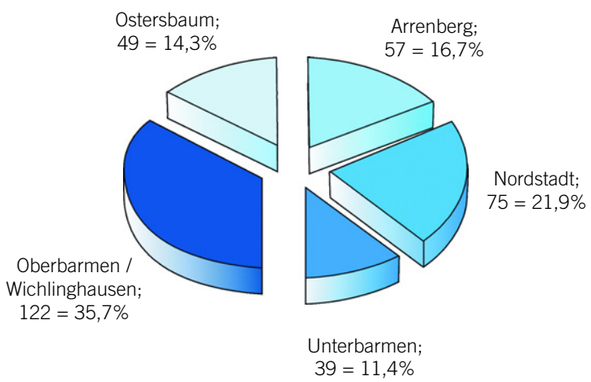
Leerstandsdatenbank

Um den Leerstand systematisch zu erfassen und die Vermittlung von leerstehenden Ladenlokalen zu unterstützen, wurde eine Leerstandserhebung durchgeführt und eine Datenbank als Beratungs- und Vermittlungsplattform aufgebaut.
Intelligente Suchfilter helfen, durch die umfangreichen Datenbestände zu navigieren. Veränderungen im Bestand werden durch regelmäßige Begehungen erfasst. Mit der Zeit entwickeln die Mitarbeiter der ZNA dadurch gute Kenntnisse über die Situation des Immobilienmarktes in den Stadtteilen.
Mit einem einfachen Markierungssystem wird in der Datenbank der Status der Läden angezeigt:

Grün - Laden zwischengenutzt
Orange - Laden vermietet
Blau - Zwischennutzung: Verhandlung begonnen
Pink - Eigentümer unbekannt
Schwarz - kein Kontakt zu Eigentümer hergestellt
Grau - Laden nicht nutzbar, weil baufällig

Leerstände am 31.12.2009

Zum Stichtag 31.12.2009 sind insgesamt 342 leerstehende Ladenlokale bekannt, die sich auf die einzelnen Stadtteile wie folgt verteilen:



Zu jedem Objekt sind Daten wie Größe, Zustand, ehemalige Nutzungen und gefordertes Nutzungsentgelt sowie Betriebskosten erfasst, weiterhin die Kontaktdaten der Eigentümer und des Verwalters. In der Praxis der Vermittlungsarbeit hat sich das Objektlogbuch als sehr hilfreich erwiesen. Im Logbuch notieren die Mitarbeiter die letzten Bearbeitungsschritte zu einem Vorgang. So können Sachstände weitergeben werden und Konflikte, wie die Vermittlung eines Objekts gleichzeitig an zwei Interessenten, ausgeschlossen werden.

Mikrostandorte

Um einen Überblick über die Leerstandssituation in Wuppertal zu erhalten, wurden die Daten auch kartografisch dargestellt:

NORDSTADT

ARRENBERG

UNTERBARMEN

OSTERSBAUM

Auf Grundlage dieser Leerstandskarten entwickelte die ZNA ihre Vermittlungs- und Entwicklungsstrategien. Es wurden in den Stadtteilen verschiedene Mikrostandorte festgelegt, die Bearbeitungsschwerpunkte darstellen:

Nordstadt	*Marienstraße, Friedrichstraße, Wiesenstraße*
Arrenberg	*Ernststraße und Simonsstraße*
Unterbarmen	*Friedrich-Engels-Allee (Höhe Oberbergische Straße und Farbmühle) und Hünefeldstraße*
Oberbarmen	*Schwarzbach*
Wichlinghausen	*Wichlinghauser Straße (Höhe Sonntagstraße und Handelsstraße) und Görlitzer Straße*

Die Auswahl der Mikrostandorte erfolgte aufgrund der Leerstandskonzentration und der jeweiligen Entwicklungspotenziale. Der Fokus richtete sich dabei auf die gründerzeitlichen Entwicklungsachsen in den Quartieren.
Da die Katasterkarten nicht dynamisch mit der Datenbank verknüpft sind, kann die räumliche Verteilung des Leerstands bislang nicht tagesaktuell angezeigt werden. Sinnvoll wäre es deshalb, die Datenbank um die Funktion 'Stadtkarte' zu erweitern.

Interessentenliste

Genauso wie die Objekte sind auch Interessenten in der Datenbank aufgeführt und werden dort verwaltet. Die Informationen aus den Anmeldebögen werden hierhin übertragen. Kontaktdaten und die beabsichtigte Nutzung der Interessenten sind in der Datenbank erfasst. Ihr Status wird ebenso über Markierungen angezeigt

Grün	*- in Zwischennutzung vermittelt*
Orange	*- dauerhaft vermittelt*
Pink	*- Gesuch*
Gelb	*- in Verhandlungen*
Schwarz	*- Interessent gesperrt*
Grau	*- Interessent nicht mehr interessiert*

Das graue Fähnchen zeigt, dass in der Aufstellung auch ehemalige Interessenten verzeichnet sind. Die Interessentenliste ist gleichzeitig das Vermittlungsarchiv. Hier sind alle Raumanfragen und Vermittlungen archiviert, die seit Aufbau der Datenbank bei der ZNA eingegangen sind.

Die Aktivierung – ein wirkungsvolles Instrument der Stadtentwicklung

Zu den Aufgaben der ZNA zählt neben der Vermittlung auch die Entwicklung neuer Konzepte für leerstehende Ladenlokale. Aus diesem Grund hat die ZNA verschiedene Projekte mit dem Ziel durchgeführt, eine Kommunikation mit den jeweiligen Stadtteilakteuren in Gang zu setzen und mit ihnen zusammen neue Nutzungskonzepte zu entwickeln.

Stärkung der Handlungsmacht der Individuen

Ende der 1990er Jahre begann die Aktivierung der Bürgerschaft im städtebaulichen Diskurs eine Rolle zu spielen, als Teil eines neuen Steuerungsmodells im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“. Mit diesem Konzept rückte man von bevormundenden Modellen ab und setzte auf kommunikative Planungen, die auf der lokalen Ebene Potenziale aufspüren und verstärken sollten[1]. Ursprünglich gründet sich die Idee der „Aktivierung“ auf einen Ansatz aus den 1970er Jahren, mit dem man bestrebt war, mehr demokratische Prozesse in die Planung einzuführen. Heute hat sich die politische und ökonomische Situation der öffentlichen Hand so verändert, dass häufiger auf lokale Akteure gesetzt wird, mit deren Hilfe strukturelle Einschränkungen kompensiert werden sollen[2].
Der Begriff „Aktivierung“ ist eng mit der Idee des „aktivierenden Staates“ und eines „unternehmerischen Selbst“ verbunden. In diesem Zusammenhang soll es die Handlungsmacht der Individuen stärken, um so „Kreativität“ und „Innovation“ zu ermöglichen. Sie sollen sich dazu in einer möglichst offenen Organisationsform von „Projekten“ und „Netzwerken“ selbst organisieren und durch eine Art „Qualitätsmanagementsystem“ kontrolliert werden[3]. Diese Kooperationsform im Sinne eines „aktivierenden Staates“ verändert die Bezüge in der kommunalpolitischen Arbeit und bedeutet ein Umdenken.

Schaffung von Beziehungsnetzwerken

Es ändert sich das Verhältnis zwischen Kommune, Politik und aktiver Bürgerschaft. Man muss sich nun auf eine spezifische Kundschaft - die Community - konzentrieren, statt auf eine allgemeine Bürgerschaft. Das Konzept „Aktivierung“ richtet sich zwar an den Einzelnen, doch steht dabei nicht das Individuum im Vordergrund, sondern es wird in seinem Beziehungsnetz auf lokaler Ebene gesehen. Diese Netze kann man bürgerschaftliches Engagement, Zivilgesellschaft, Ehrenamt oder Sozialkapital nennen. Robert Putnam beschäftigte sich in seinen Arbeiten über „Community“ und „Sozialkapital“ mit dem aktiven Individuum, das sich um Familie und Nachbarschaft sorgt und durch sein Handeln ein reiches und erfülltes Sozialleben herstellt[4].

Aus diesem Zusammenhang heraus charakterisiert Putnam Qualitäten von Netzwerken mit Begriffen wie Vertrauen, Verlässlichkeit und sozialer Einbindung. Diese Werte können sich nur in kleinräumigen Gemeinschaften entwickeln, da es dabei um die Einbindung verschiedener Akteure in eine soziale Organisation geht: dem Beziehungsnetzwerk. Auf der lokalen Ebene, in sozialen Nahräumen einer Nachbarschaft (Community), können diese Werte auch nach Ansicht von Nicolas Rose entstehen und produktiv eingesetzt werden[5]. Nach Rose spiegelt sich in der zunehmenden Fokussierung auf die lokale Ebene auch das neue Ordnungsmodell für den sich auflösenden Wohlfahrtsstaat[6].
Demnach bilden sich in der Community Beziehungsnetzwerke, deren Werte und Qualitäten produktiv für Stadtentwicklung eingesetzt werden können. „Kreativität“ und daraus entstehende „Innovationen“ bilden ihr Kapital. Am Beispiel des ersten Projekts „Der Arrenberg is(s)t!“, das die ZNA durchführte, soll das verdeutlicht werden.

Gelungene Aktivierung – Das Beispiel „Der Arrenberg is(s)t“

Im Jahr 2008 wurden Akteure des Stadtteils Arrenberg zu sechs Abendessen in jeweils ein leerstehendes Ladenlokal eingeladen. Zu jedem Dinner lud die ZNA zwölf Gäste aus der Nachbarschaft und Personen aus den Bereichen Kultur, Politik, Verwaltung sowie dem Kreis der sozialen Träger ein. Mit dem Projekt „Der Arrenberg is(s)t“ sollte eine Aktivierung und Vernetzung der einzelnen Akteure befördert und das Thema Zwischennutzung vermittelt werden.
Die Idee der Vernetzung fand eine konkrete Umsetzung, als sich 2009 die Initiative „Aufbruch am Arrenberg e.V.“ organisierte. Der Verein setzt sich aus Unternehmern, Immobilienbesitzern und weiteren Multiplikatoren zusammen. Entsprechend der Idee des Dinners lädt der Verein monatlich Stadtteilakteure zum Austausch ein. Aus dem Kreis der Dinner-Gäste entwickelte sich auch die Idee für ein Kunstprojekt auf dem Gutenbergplatz, bei dem gemeinsam mit Kindern und Jugendlichen Modelle für bespielbare Skulpturen auf dem zentralen Platz des Quartiers entworfen wurden. „Arrenberg is(s)t“ hat also ein kreatives Moment freigesetzt, dass die Entwicklung angestoßen oder beschleunigt hat - ganz im Sinne der oben beschriebenen Theorie der Aktivierung.

Ausbleibende Aktivierung

Nicht in allen Stadtteilen war die Aktivierungsstrategie so erfolgreich wie am Arrenberg. In Oberbarmen/Wichlinghausen ist es trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen, eine dauerhafte Aktivierung und Vernetzung der Akteure zu erreichen. Aufgaben wurden nicht übernommen, Verbindlichkeit und Vertrauen konnten nicht aufgebaut, Werte und Qualitäten nicht entwickelt werden, weil wahrscheinlich die Größe des Gebietes den Aufbau von Beziehungsnetzwerken erheblich erschwert hat.

Netzwerk Nordstadt

Die Elberfelder Nordstadt zeichnet sich durch eine starke Community aus, die in einem Beziehungsnetzwerk genau die von Rose und Putnam beschriebenen Qualitäten und Produkte erzeugt. In den letzten Jahren hat sich dort ein Netzwerk gebildet, dem es gelingt, Nutzerinteressen miteinander zu arbeitsfähigen Nutzungsclustern zu verknüpfen. Verschiedene Akteure setzen sich aktiv in der Stadtteilentwicklung ein. Mit der Vernetzung untereinander wurde im Stadtteil eine kritische Masse erzeugt, die eine starke Ausstrahlungskraft entfacht und eine hörbare Stimme in der städtischen Öffentlichkeit besitzt. Wichtiges Handlungsmodell in dieser Strategie, schreibt Klaus Overmeyer, ist die Kommunikation zwischen allen Akteuren und der Öffentlichkeit beziehungsweise den Bewohnern[7]. Damit verweist auch Overmeyer auf die Bedeutung der Beziehungen in den Netzwerken. Hier wird deutlich, dass die ZNA auf aktivierende Programme in der Nordstadt verzichten konnte. Die Vielzahl der realisierten Projekte und erfolgreichen Vermittlungen von Ladenlokalen im Stadtteil Nordstadt unterstützen die Thesen über das Potenzial der Aktivierung.

Lokale Akteure fördern

Resümierend lässt sich sagen, dass mit dem Konzept der „Aktivierung“ ein Handlungsansatz vorhanden ist, der eine stärkere eigenständige Entwicklung in Stadtquartieren unterstützt. Kompetenzen der lokalen Akteure können bei der Entwicklung von Problemlösungen eingesetzt werden, um soziale Qualitäten aufzuzeigen und vor Ort vorhandene positive Dimensionen bewusst zu machen.
Deshalb ist es gerade in schrumpfenden Städten ratsam, der „Aktivierung“ besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Allerdings erfordert dies eine Verstärkung der Autonomie in den Handlungsentscheidungen der Akteure wie auch eine finanzielle Ausstattung. Es ist aber vorstellbar, dass die Kommunen solche Aktivitäten trotz prekärer finanzieller Situation verstärkt fördern und zum Beispiel die Vereinsarbeit vermehrt unterstützen.

Der rechtliche Rahmen – Probleme und Lösungsansätze

Zwischennutzung ist ein relativ neues Instrument in der städtebaulichen Diskussion. In der Praxis geht es bisher überwiegend um mindergenutzte Flächen, deutlich seltener dagegen um leerstehende Gebäude[1]. Rechtliche Probleme von Zwischennutzungen werden daher zumeist im Zusammenhang mit Brachflächen oder Baulücken erörtert, die Situation von leerstehenden Ladenlokalen wird häufig nur am Rande beleuchtet. Die Vorschriften der Bauordnung schränken Zwischennutzungen in Ladenlokalen in der Praxis jedoch erheblich ein.

Die Bauordnungen der Länder befassen sich mit den baulich-technischen Anforderungen an Bauvorhaben und regeln in erster Linie die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen. In den Landesbauordnungen ist auch festgelegt, für welche Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist. Grundsätzlich sind demnach auch Nutzungsänderungen genehmigungsbedürftig. Da das Bauordnungsrecht keine besonderen Regelungen für temporäre Nutzungsänderungen kennt, sind diese Bestimmungen auch auf Zwischennutzungen anzuwenden. Dies gilt selbst dann, wenn eine bereits genehmigte Nutzung, die für einen längeren Zeitraum unterbrochen wurde, wieder aufgenommen werden soll (Untergang des Bestandsschutzes).
Eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im bauordnungsrechtlichen Sinne liegt immer dann vor, wenn sich die neue Nutzung von der bisherigen (legalen) Nutzung dergestalt unterscheidet, dass sie anderen oder weitergehenden Anforderungen bauordnungsrechtlicher, bauplanungsrechtlicher oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Art unterworfen ist. Eine Nutzungsänderung bedarf genau wie die Errichtung eines Gebäudes grundsätzlich einer Baugenehmigung. Im Bauantragsverfahren zur Genehmigung einer Nutzungsänderung werden Fragen des Brand-, Lärm- und Denkmalschutzes sowie der Stellplatznachweis geprüft. Für die Prüfung ist insbesondere folgendes Plan- und Schriftgut vorzulegen:

- Lageplan *- Bauzeichnungen* *- Antrag zur Baugenehmigung*	*- Katasterauszug und amtliche Flurkarte* *- Positionsplan zur statischen Berechnung* *- statistischer Erhebungsbogen*	PLANGUT
- Berechnungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung *- Betriebsbeschreibung bei gewerblicher Nutzung*	*- Baubeschreibung der konstruktiven Beschaffenheit* *- Stellplatznachweis* *- bautechnische Nachweise*	SCHRIFTGUT

Warum ist das so?

Welche Konsequenzen hat das?

Wie kann diese Situation verbessert werden?

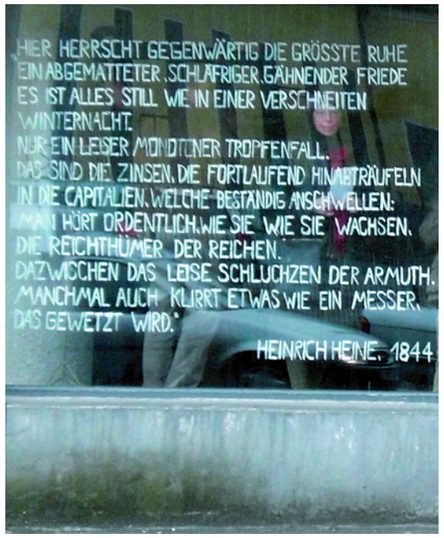
Die Erstellung der erforderlichen Unterlagen ist mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden, der sich mit dem Anspruch der ZNA, schnell, preisgünstig und unbürokratisch eine Verbesserung in leerstehenden Ladenlokalen zu erreichen, kaum vereinbaren lässt.
Die von der ZNA durchgeführten und begleiteten Bauantragsverfahren haben in der Regel einen Zeitraum von vier bis sechs Monaten in Anspruch genommen, bevor die geplante Nutzung realisiert werden konnte. Dies lag v.a. daran, dass die erforderlichen Unterlagen nicht vorlagen und erst zeitaufwändig erstellt werden mussten. Viele Nutzungsvorhaben scheiden bei einem solchen zeitlichen Vorlauf aus, weil die anfragenden Nutzer (zum Beispiel Existenzgründer) eine kurzfristigere Realisierung erwarten.
Im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren sind Kosten von 1.500 bis 2.000 Euro nicht unüblich. Häufig müssen Bauzeichnungen neu angefertigt werden, da viele Gebäudepläne im gründerzeitlichen Baubestand von Wuppertal im Zweiten Weltkrieg vernichtet worden sind. Sofern für eine Nutzung Stellplätze erforderlich sind und diese nicht nachgewiesen werden können, fällt nach der Stellplatzablösesatzung der Stadt zusätzlich ein Betrag in Höhe von 2.300 Euro je Stellplatz an. Eigentümer von leerstehenden Ladenlokalen und potenzielle Nutzer sind in der Regel weder bereit noch in der Lage, Kosten in dieser Größenordnung für eine Zwischennutzung aufzuwenden.

In einigen Ausnahmefällen wurde von der Unteren Bauaufsicht für zeitlich sehr begrenzte, künstlerische Veranstaltungsnutzungen eine so genannte Einzelfallgenehmigung erteilt. Auf einen Stellplatznachweis wurde dabei verzichtet. Der Brandschutz für diese Veranstaltungen konnte temporär sichergestellt werden. Dieses Verfahren kommt allerdings nur unter den genannten Rahmenbedingungen (einmalige oder zeitlich sehr befristete Nutzung) in Betracht. Einen generellen Lösungsansatz bietet es daher nicht.
Um die Etablierung von Zwischennutzungen zu erleichtern, wird in der fachwissenschaftlichen Diskussion auch eine stärkere Anwendung des Rechtsinstruments der Befreiung erörtert. Der ehemalige Direktor des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität (TU) Berlin plädiert dafür, die bauordnungsrechtliche Befreiung gerade bei Zwischennutzungen konstruktiv anzuwenden. Das Bauordnungsrecht sei im allgemeinen auf die Herstellung sehr langfristiger Sicherheit angelegt. Angesichts der eher kurzfristigen und überschaubaren Nutzungsdauer von Zwischennutzungen könne „die öffentliche Sicherheit und Ordnung [...] möglicherweise auch mit behelfsmäßigen Lösungen ausreichend garantiert werden.“[1] Die Befreiung sei daher der Königsweg für die Zulassung von beseitigungsfähigen Zwischennutzungen.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde teilt diese Einschätzung nicht und wendet dagegen ein, dass eine Befreiung mit einem vergleichbaren Prüfaufwand verbunden sei wie die Baugenehmigung selbst.
Eine andere Richtung schlagen verschiedene Landesbauordnungen ein, indem sie Nutzungsänderungen unter bestimmten Voraussetzungen als genehmigungsfreie Vorhaben definieren. Das Bürokratieabbaugesetz I des Landes Nordrhein-Westfalen sieht beispielsweise vor, dass die Nutzungsänderung baulicher Anlagen „in der Regel keiner Baugenehmigung [bedarf]“[1]. Nach den Erfahrungen der ZNA wird von der Unteren Bauaufsichtsbehörde allerdings häufig trotzdem erwartet, dass für ein Umnutzungsvorhaben ein Bauantrag gestellt wird. Und selbst wenn hierauf verzichtet werden kann, sind für die Prüfung des Vorhabens die gleichen Unterlagen vorzulegen, die auch im Bauantragsverfahren beigebracht werden müssen.
In Wuppertal wird derzeit von der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der ZNA ein weiterer Weg erprobt. Für mehrere Objekte in einem Quartier soll bereits vor einer konkreten Nutzungsabsicht ein sogenannter „Sammelbauantrag“ gestellt werden, der ein möglichst großes Nutzungsspektrum abdeckt. Mögliche unterschiedliche Nutzungskategorien könnten hierbei sein:

- *Ausstellung, Galerie, Theater, Atelier*
- *Fortbildung, Seminarraum, Büro*
- *Verkaufsraum (für Lebensmittel), Einzelhandel*

Ein solches Vorgehen hätte für den Eigentümer den Vorteil, dass er seinem Ladenlokal ein klares Profil gibt und ohne langwieriges Genehmigungsverfahren entsprechende Nutzungsanfragen bedienen kann. Bei Anfragen, die nicht durch eine der gewählten Kategorien abgedeckt werden, müsste ein neuer Nutzungsänderungsantrag gestellt werden.



Zwischennutzung gesetzlich verankern

Festzuhalten bleibt, dass bauordnungsrechtliche Vorschriften bei der Realisierung von Zwischennutzungsvorhaben eine zentrale Bedeutung besitzen. Solange das Bauordnungsrecht keine Sonderregelungen für temporäre Nutzungen vorsieht, müssen im Dialog mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde pragmatische Lösungen entwickelt werden, die die Sicherheit und Ordnung gewährleisten und Zwischennutzungen trotzdem ermöglichen. Der Gesetzgeber könnte Zwischennutzungen als Instrument einer modernen Stadtentwicklung am wirkungsvollsten dadurch unterstützen, dass er sie als eigenständige Nutzungsform in das Bauordnungsrecht aufnimmt. Angesichts ihrer begrenzten Dauer könnten die Anforderungen an solche Nutzungen reduziert und das Genehmigungsverfahren hierfür verkürzt und vereinfacht werden. Bei allen Bemühungen um flexiblere Lösungen ist darauf zu achten, dass Sicherheitsaspekte ausreichend berücksichtigt bleiben.

Die Beratung – Kerngeschäft der Zwischennutzungsagentur

Die Eigentümer-Beratung

Eigentümer von Immobilien mit leerstehenden Ladenlokalen zu beraten, stellt eine der zentralen Aufgaben der ZNA dar.
Die gründerzeitlichen Viertel Wuppertals sind durch einen hohen Anteil von Einzeleigentümern geprägt. Diese privaten Eigentümer haben häufig nur geringe immobilienwirtschaftliche Kenntnisse und daher oftmals auch unrealistische Mietpreisvorstellungen. Zum anderen verfügen diese Hauseigentümer teilweise nicht über das erforderliche Eigenkapital, um notwendige Sanierungen ihrer Immobilie oder des Ladenlokals vorzunehmen. Eine Fremdfinanzierung stellt oft keine Option dar, da die Kreditinstitute gerade Immobilieneignern aus den Projektstadtteilen die Mittel dafür nicht zur Verfügung stellen wollen oder können.
Erläutert wird bei den Gesprächen insbesondere die Bedeutung von Zwischennutzungen für den jeweiligen Standort und dessen Image. Eine Nutzung der Ladenlokale kann eine positive Wirkung auf das Umfeld und damit auf den ganzen Stadtteil haben. Dagegen erzeugen ungenutzte und ungepflegte Schaufenster ein Negativimage und beschleunigen den Abwärtstrend eines Stadtteils oder einer Straße.
Ebenfalls thematisiert werden die gesamtwirtschaftliche Situation von Wuppertal und die städtebauliche Entwicklung allgemein. Es wird verdeutlicht, dass klassische Einzelhandelsnutzungen für viele Ladenlokale keine Zukunftsperspektive bieten werden.

Rahmenbedingungen realistisch einschätzen

Kern einer immobilienwirtschaftlichen Beratung ist die Ermittlung eines realistisch zu erzielenden Mietpreises für das Ladenlokal. Der Höchstpreis für den Quadratmeter liegt in diesen Vierteln bei circa fünf Euro. Dennoch werden oftmals qm-Preise zwischen sieben und zehn Euro formuliert. In diesen Fällen versucht die ZNA zu beraten.
In der Nutzungsberatung wird natürlich dem Bedarf der Eigentümer Rechnung getragen. Es werden aber auch Vorschläge unterbreitet, wie dem Leerstand begegnet werden kann. Hier sind mehrere Strategien zu nennen.
Dazu gehört zum einen die Umnutzung von Gewerbe in Wohnraum oder auch die Umnutzung des Ladenlokals in einen Raum für die Mieter des Hauses, zum Beispiel als Abstellraum für Fahrräder.
In den Beratungsgesprächen werden auch Hinweise und Anregungen bezüglich der Gestaltung der Schaufenster gegeben. Dies erhöht die Attraktivität des Ladenlokals und des öffentlichen Raums.

Die ZNA hat bei vielen Beratungen eine Lotsenfunktion übernommen. Nicht nur im Zusammenhang mit Umnutzungen oder Nutzungsänderungen können wichtige Hinweise gegeben werden. Auch bei Fragen des Denkmalschutzes oder der Zuschuss- und Finanzierungsmöglichkeiten über die Kreditanstalt für Wiederaufbau werden die entsprechenden Kontaktstellen genannt oder der Kontakt direkt hergestellt. Im Rahmen einer Standortberatung versucht die ZNA auch Einfluss auf die Art der Nutzung zu nehmen. So wird beispielsweise versucht, eine Häufung von Imbissbuden oder Kiosken zu vermeiden.
Zwischennutzung ist eine Methode, um den Leerstand positiv sichtbar zu machen. Andererseits soll sie aber auch andere Perspektiven der Nutzung eröffnen. Dies ist für die ZNA ein zentraler Baustein der Beratung. Den Eigentümern wird nahegebracht, den Nutzungswert jenseits der herkömmlichen Vermietungen zu sehen. Zu nennen sind hier vor allem kulturell kreative Nutzungen, die - obwohl oft nur temporär angelegt -, eine langfristige Nutzungsart aufscheinen lassen. Die Eigentümer werden auf Nutzungsmöglichkeiten als Ausstellungsraum, Atelier oder Grafikdesignbüro hingewiesen.

Bei der Unterstützung von Nutzungsinteressierten geht es hauptsächlich um die Suche nach einem geeigneten Ladenlokal. Die Beratung bezieht sich zunächst auf die Klärung der entsprechenden Bedürfnisse, um diese dann mit den in Frage kommenden Ladenlokalen abzugleichen.
Räumliche Lage, die Größe und der Zustand des Objektes sind die zentralen Fragestellungen eines Beratungsgesprächs. Ebenso wie bei den Eigentümern stehen die Kosten der Zwischen- oder Dauernutzung des Objektes im Zentrum der Beratung. Manchen Nutzungsinteressierten muss auch deutlich gemacht werden, dass eine kostenfreie Nutzung nicht möglich ist.
Existenzgründer sind stärker an der Standortfrage und den betriebswirtschaftlichen Kosten bei der Anmietung eines Ladenlokals interessiert. In diesen Fällen hat die ZNA auch häufig auf die Institutionen der Gründungsberatung verwiesen.
Schließlich werden Nutzungsinteressenten auf eine ansprechende Gestaltung des Schaufensters hingewiesen, da dies wesentlich für eine Attraktivierung des Umfelds ist.
In mehreren Fällen gelang es, verschiedene Interessierte zu vernetzen, die gleichgeartete Nutzungen beispielsweise im künstlerisch-kreativen Bereich suchten.

Zwischennutzungsagentur als „Lotse“

Die Nutzer-Beratung

Projekte entwickeln

Bei Nutzungen, die Projektcharakter haben und durch Projektmittel der ZNA unterstützt werden, sind die Beratungseinheiten intensiver. Hier wird mit den Nutzern gemeinsam die Projektentwicklung, -planung und -durchführung besprochen. Beispiele hierfür sind das Theaterstück „Bohm und Böhmer“ (S. 31) und das Ausstellungsprojekt „Gerüch(t)eküche“ (S. 28).

Rechtliche Absicherung

Mit der Vorlage eines Zwischennutzungsvertrages, der zwischen Eigentümern und Nutzern abgeschlossen werden kann, sind die Vertragsparteien hinsichtlich des Nutzungsverhältnisses abgesichert.
Grundlage für eine finanzielle Vereinbarung sind die Betriebskosten einer Immobilie, umgerechnet auf die Quadratmeter des Ladenlokals. Mit einer solchen Vereinbarung erzielt der Eigentümer eine Kostendeckung für seine Räumlichkeiten[1]. So können sich Eigentümer und Nutzer in einem Zwischennutzungsverhältnis miteinander „ausprobieren“, um vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt ein Dauermietverhältnis einzugehen.

Quantitative Auswertung der Beratungen

Die Beratungen von Eigentümern und Nutzungsinteressierten unterscheiden sich grundsätzlich in drei Formen:

Kontaktaufnahme

Während der - meist telefonischen - Kontaktaufnahme wird zunächst der grundsätzliche Bedarf des Eigentümers oder Nutzungsinteressierten geklärt. In der Regel wird dann zusätzlich ein Erhebungsbogen versandt, um sowohl die Beratungs- als auch die Vermittlungsbedarfe dezidierter zu ermitteln. Der zukünftige Mieter beschreibt darin den Charakter der angestrebten Nutzung. Bei den Eigentümern werden die Möglichkeiten der Vermietung abgefragt, die die Gegebenheiten des Ladenlokals bieten. In diesem Erhebungsbogen werden auch die Grundlagen der Arbeit und die Ziele der ZNA erläutert.

Erstberatung

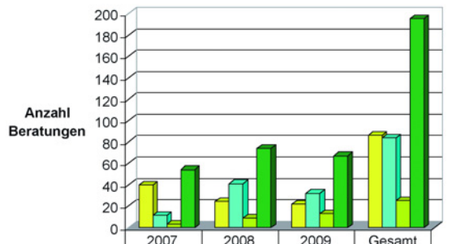
Mit dem Nutzungsinteressierten findet dann ein persönliches Beratungsgespräch statt, um mithilfe der Datenbank adäquate Objekte vorzusortieren.
Mit den Eigentümern wird im Objekt ein erster Ortstermin vereinbart, um die Rahmenbedingungen zu erfassen und zu kategorisieren.

Intensivberatung

Die Intensivberatung erfolgt in der Regel als Ortstermin im Ladenlokal. Dies können gesonderte Termine mit Hauseigentümern sein oder auch solche, bei denen Nutzungsinteressierte bestimmte Ladenlokale besichtigen. Die Beratungsinhalte, auch die bei der Erstberatung, sind in dem Artikel „Beratungen von Eigentümern und Nutzungsinteressierten“ erläutert.
Bei Nutzungsvorhaben mit Projektcharakter werden Projektentwicklung, -planung und –durchführung als Intensivberatung definiert.

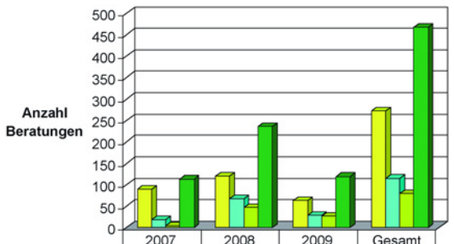
In diesem Sinne wurde die folgende Anzahl von Beratungen durchgeführt:

Beratungen Eigentümer



	2007	2008	2009	Gesamt
Kontaktaufnahmen	40	24	22	86
Erstberatungen	11	41	32	84
Intensivberatungen	3	9	13	25
Gesamt	54	74	67	195

Beratungen Nutzungsinteressierte

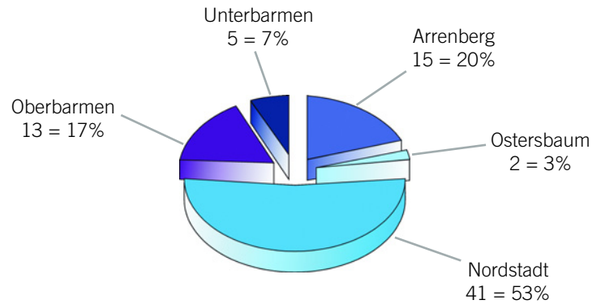


	2007	2008	2009	Gesamt
Kontaktaufnahmen	90	120	63	273
Erstberatungen	18	68	29	115
Intensivberatungen	5	47	27	79
Gesamt	113	235	119	467

Quantitative Auswertung der vermittelten Nutzungen

Vermittlungen nach Stadtteilen

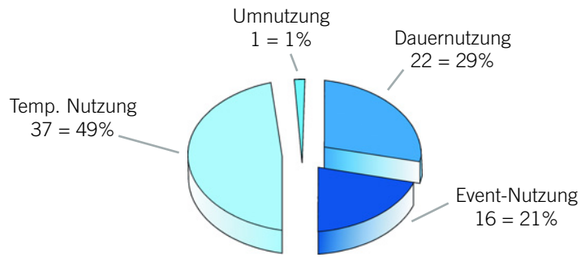
Die ZNA konnte im Zeitraum von Mai 2007 bis Dezember 2009 insgesamt 76 Nutzungen vermitteln, die sich auf die einzelnen Stadtteile wie folgt verteilen:



Die Vielzahl von Vermittlungen in der Elberfelder Nordstadt liegt darin begründet, dass die Bewohner in diesem Viertel überdurchschnittlich aktiv sind. Potenzielle Nutzungsinteressenten und Multiplikatoren arbeiten in vielen Bereichen zusammen oder sind durch Aktivitäten miteinander vernetzt. Dieses Engagement findet sich in Oberbarmen dagegen nicht so ausgeprägt, so dass trotz vergleichbarer Leerstandszahlen nicht so viele Zwischennutzungen zustande gekommen sind. Das gilt ebenso für die Quartiere Ostersbaum und Unterbarmen, gleichzeitig spiegelt jedoch dort die geringe Anzahl von vermittelten Nutzungen auch die geringere Anzahl von Leerständen wider.

Vermittlungen nach Nutzungsarten

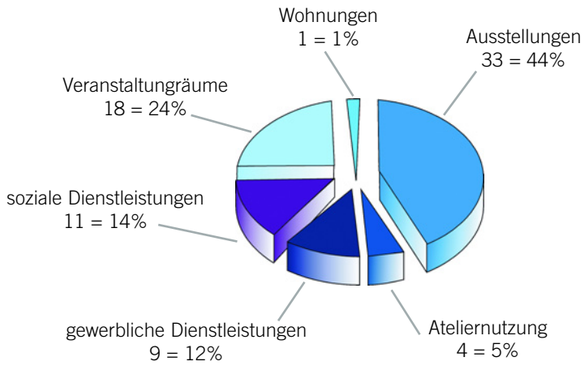
Im Hinblick auf die Nutzungsarten können wir folgende Kategorien unterscheiden:



Fast 50 Prozent der Nutzungen hatten temporären Charakter. Zählt man die ebenfalls kurzfristig angelegten Event-Nutzungen hinzu, kommt man sogar auf rund 70 Prozent. Der Anteil der Dauernutzungen beträgt demnach etwa 30 Prozent.

Vermittlungen nach Nutzungskategorien

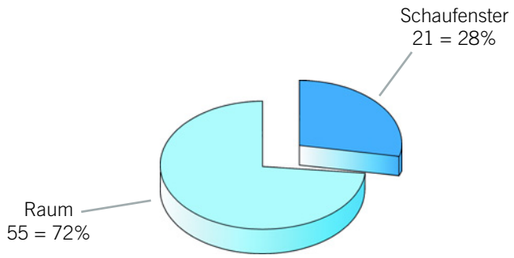
Ordnet man die vermittelten Nutzungen bestimmten Kategorien zu, so ergibt sich folgendes Bild:



Die künstlerisch-kreativen Nutzungen stellen eindeutig einen Schwerpunkt bei den Vermittlungen dar. Dazu sind die Ausstellungen, Ateliers wie auch die Veranstaltungsräume zu zählen. Einen weiteren Schwerpunkt bilden soziale und gewerbliche Dienstleistungen mit insgesamt 20 Vermittlungen.

Vermittlungen nach Nutzungsumfang

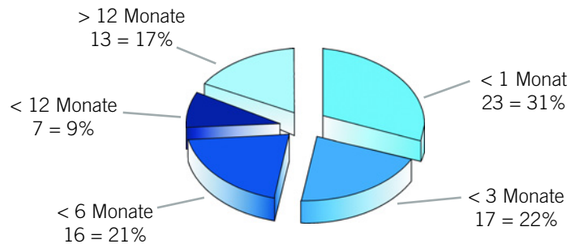
Der Nutzungsumfang bezieht sich darauf, ob nur das Schaufenster oder auch der ganze Raum verwendet wurde. Hier gab es folgende Verteilung:



Die weitaus größere Anzahl vermittelter Nutzungen beanspruchten den ganzen Raum eines Ladenlokals. Gut ein Viertel der Nutzer gestalteten ausschließlich die Schaufenster für ihre Zwecke.

Vermittlungen nach Nutzungsdauer

Die Laufzeit der jeweiligen Nutzungen hat folgende Verteilung:



Diese Aufstellung lässt den überwiegend temporären Charakter der Zwischennutzungen erkennen. Rund drei Viertel der vermittelten Nutzungen hatte eine Laufzeit von wenigen Tagen bis zu max. 6 Monaten.

Zwischennutzung - konkret

Die in den Ladenlokalen realisierten Nutzungen lassen sich in vier Gruppen unterteilen:

- *Temporäre Nutzungen*
- *Event-Nutzungen*
- *Dauernutzungen*
- *Umnutzungen*

Temporäre Nutzungen

Bei einer temporären Nutzung wird das Ladenlokal so lange für eine Zwischennutzung zur Verfügung gestellt, wie es nicht dauerhaft vermietet werden kann. Der Zwischennutzer ist flexibel und jederzeit in der Lage, die Räumlichkeiten kurzfristig zu verlassen. Üblicherweise wird aber eine Nutzungsdauer vereinbart. Die bislang durchgeführten temporären Nutzungen dauerten zwischen einem Tag und einem Jahr.

Vereinbart wurde meist die Übernahme der jeweiligen Betriebskosten. In einigen wenigen Fällen wurde auch ein Nutzungsentgelt entrichtet. Manche Eigentümer verzichteten sogar auf Kostenersatz. Die große Mehrzahl der temporären Nutzungen waren Ausstellungsprojekte von Kunstschaffenden oder Kindern und Jugendlichen aus schulischen und sozialen Einrichtungen.
Hervorzuheben sind hier Kulturprojekte, die vor allem soziale Gegebenheiten in den Stadtteilen aufgegriffen haben.

Die Gerüch(t)eküche

Die „Gerüch(t)eküche“ www.geruechtekueche-oelberg.de, von Juni bis September 2007 in der Nordstadt durchgeführt, präsentierte in leerstehenden Ladenlokalen eingedeckte Küchentische der vielfältigen im Quartier zusammenlebenden Kulturen, die sich je nach Herkunftsgebiet und Lebensumfeld hinsichtlich des Essens, der jeweiligen Rituale, der Art der Tische, der Sitzordnung und der Dekorationen unterscheiden. Der Küchentisch als Zentrum kultureller Regeln und Abbild für das jeweilige Verständnis von Gastfreundschaft fungierte als Träger einer sinnlichen Vermittlung von Kommunikation und Kultur, Verstehen und Erstaunen, Probieren und Genießen.
Begleitet wurde das Ausstellungsprojekt von Veranstaltungen in einem Ladenlokal auf der Marienstraße. Quer durch das Quartier stellten Eigentümer und Geschäftsleute vor allem leerstehende Ladenlokale zur Verfügung. Von der Diakonissen-Schwesternschaft bis zur DITIB-Moscheengemeinde, von eritreischen Müttern bis zur ecuadorianischen Tänzerin, von bergischen Mundartmusikern bis zur Landsmannschaft der Deutschen aus Russland reichte die Bandbreite der Mitwirkenden.

Öffentliche Einrichtungen waren ebenso aktiv: Gemeinden, Kindergärten, Schulen oder die RAA Wuppertal (Regionale Arbeitsstelle zur Förderung von Kindern und Jugendlichen aus Zuwandererfamilien). Signifikant war der Anteil älterer Menschen, die in künstlerischen Projekten selten derart aktiv im Mittelpunkt stehen. Auch in der Nordstadt ansässige Künstler beteiligten sich mit eigenen Installationen.
Die Eröffnung der Ausstellung mit einem „geführten Spaziergang“ war außerordentlich gut besucht und versammelte Stadtteilbewohner/innen aller Kulturen und Generationen. Der Stadtteil hatte durch die Dauerausstellung nicht nur ästhetisch deutlich gewonnen. Im Alltag war stets zu beobachten, dass die beeindruckende Vielfalt der Tisch-Installationen Menschen veranlasste, innezuhalten und sich mit anderen Fußgängern über das Ausgestellte auszutauschen. Und nicht zuletzt rückten die unvermieteten Geschäfte durch diese ungewöhnliche „Zwischennutzung“ neu und attraktiv in den Blickpunkt potenzieller Mieter. Die atmosphärisch ausgeleuchteten Exponate machten anschaulich, welche Chancen für den Stadtteil in den leerstehenden Läden schlummern.

altGOLD & jungBLUT

„altGOLD & jungBLUT“ www.altgold-jungblut.de brachte Kinder der Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Germanenstraße mit Senioren der Evangelischen Altenhilfe Wichlinghausen im Herbst 2008 zusammen. In diesem Projekt entstanden durch eine gemeinsame „Arbeit“ der Kinder und Senioren Werke und Fotos, die in größtenteils leerstehenden Ladenlokalen im Stadtteil ausgestellt wurden. Die Evangelische Altenhilfe Wichlinghausen wollte über den Tellerrand ihrer Branche hinauszublicken und positiv in das Leben in der Stadt hineinwirken.

Bei dem Projekt wechselten sich Begegnungen der Kinder mit SeniorInnen in der Begegnungsstätte der Evangelischen Altenhilfe ab mit Werkstatt-Tagen der Kinder in der Schule. Die großformatigen Bilder und Fotos der ungewöhnlich intensiven Ausstellung zeigen die lebendigen Begegnungen zwischen den Generationen.

Bei einem "moderierten Spaziergang" wurde einer Vielzahl von Interessierten die in zehn Schaufenstern ausgestellten Werke präsentiert. Den Besuchern wurde deutlich, welches Potenzial Ladenlokale besitzen können. Eine Bewohnerin äußerte ihre Begeisterung vor Publikum so: „Toll! Ich wohne in einem völlig neuen Haus! Wenn die Ausstellung doch dauerhaft hier bleiben könnte …“.

Bis dahin machte dieser ehemalige Kiosk einen verwahrlosten Eindruck, der auf das ganze Umfeld negativ ausstrahlte.

Ähnlich war das Erleben einer ehemaligen Metzgerei an der Westkotter Straße. Die Besucher gaben ihrer Begeisterung darüber Ausdruck, dass das Quartier stark verschönert wirke.

Dieses Projekt brachte das Generationen-Thema in den Stadtteil und regte an zu weiteren Kooperationen.

Event-Nutzungen

Event-Nutzungen zeichnen sich durch ihre zeitliche Begrenztheit aus. Der Mieter hat von vorne herein eine Befristung geplant und gibt die Räume unmittelbar nach dem Gebrauch wieder frei. Bei dieser Nutzungsart werden ein klarer Anfang und ein klares Ende definiert. Ähnlich wie bei den temporären Nutzungen werden Betriebskosten übernommen. Seltener wurden ein Nutzungsentgelt oder auch Kostenfreiheit vereinbart.

Die Event-Nutzung zeichnet sich durch einen hohen Grad an Öffentlichkeitswirksamkeit aus, da die Veranstaltungen mit großem Aufwand beworben werden und fast immer mit Publikumsverkehr verbunden sind. Dies eröffnet gute Möglichkeiten, auf den Ladenleerstand besonders aufmerksam zu machen.

Als Event-Nutzungen sind vor allem die Netzwerkveranstaltungen „Der Arrenberg is(s)t“ (S. 16) und das Theaterstück „Bohm & Böhmer“ hervorzuheben.

Bohm & Böhmer

Auszüge aus den Pressekritiken:

"'Bohm und Böhmer' sind zwei jenseits aller Geregeltheit Ausgesetzte, traurige Clowns und lustige Harlekine gleichermaßen, die mit Witz und Weisheit das Hohelied der Menschlichkeit in einer irgendwie unmenschlichen Welt singen...Das ist ganz großes Theater im kleinen Stil."
(Katrin Ann Kunze im 'engels' 10/08)

"Unter der Regie der Kölner Schauspielerin und Regisseurin Birgit Pacht schwingen sich Suchner und Walgenbach dabei mitreißend vielseitig in spielerische Höhen auf, um im nächsten Moment treffsicher wunderbare Pointen zu landen."
(Jörg Degenkolb in der WZ vom 03.09.08)

Um ein „Theater vor der Haustür“ zu schaffen, wurde von zwei Wuppertaler Künstlern das Theaterstück „Bohm & Böhmer“ www.bohm-boehmer.de einstudiert. Es erzählt von zwei Wohnungslosen, denen nicht viel geblieben ist außer ihrer Freundschaft und einer glühenden Leidenschaft für Geschichten von Riesen, Zwergen, dummen Königen und Jungen, die ewig leben wollen. Aufgeführt wurde die Produktion zwischen August 2008 und Juni 2009 in insgesamt sieben leerstehenden Ladenlokalen, darunter ein ehemaliger Blumenladen, ein Kiosk, eine Bäckerei, ein Imbiss und ein Drogeriemarkt. Mehr als 800 Menschen zwischen 10 und 80 Jahren haben die 42 Vorstellungen in dieser Zeit gesehen. Das Publikum setzte sich aus Stadtteilbewohnern und dem „Kultur-Publikum“ Wuppertals zusammen. Erfreulich war, dass viele Kinder und Jugendliche zu den Vorstellungen kamen. Zahlreiche Aufführungen fanden so vor einem wirklichen Mehrgenerationen-Publikum statt. Auch das Medieninteresse war beachtlich und überaus positiv. Neben der Tagespresse und den Monatsmagazinen berichtete die WDR Lokalzeit in einem ausführlichen Beitrag.

Darüber hinaus wurde „Bohm & Böhmer“ als eine von zehn Produktionen für das Kinder- und Jugendtheaterfestival „Spielarten NRW“ 2009 ausgewählt. In jedem Fall war der Projektverlauf eine große Ermutigung, das „Theater vor der Haustür“ fortzuführen.

Dauernutzungen

Bei den Dauernutzungen handelt es sich um ein „normales“ Mietverhältnis. Die ZNA ist hier als „Makler“ angesprochen und versucht Anfragen, die ein dauerhaftes Mietverhältnis zur Folge haben können, entsprechend zu vermitteln.
In einigen Fällen konnte ein Mietvertrag mit einem geringen Mietzins für die Anfangszeit vereinbart werden. Teilweise zeigten die Eigentümer auch Entgegenkommen und vereinbarten für die ersten Monate ein Entgelt auf Betriebskostenbasis. In zwei Fällen erwarben Nutzungsinteressenten das Objekt und investierten in eine Sanierung und einen Umbau.
Zu den Nutzern zählten vor allem soziale und gewerbliche Dienstleistungsunternehmen.
Den 2007 eingerichteten Stadtteilservices von Oberbarmen und der Nordstadt konnten leerstehende Ladenlokale vermittelt werden. Unter den gewerblichen Dienstleistungsunternehmen befinden sich Grafikbüros und diverse andere freiberuflich Tätige. Ein Postdienstleister gründete seinen zentralen Standort für Wuppertal am Ostersbaum. In der Nordstadt fanden das Wuppertaler Palliativ-Netzwerk und der Verein „autismus Rhein-Wupper“ seine Büros und Anlaufstellen. Am Arrenberg eröffnete das Unternehmen „Lunikids“ Verkaufs-, Präsentations- und Büroräume.

Lunikids

Seit Januar 2009 befindet sich die Kindereventagentur Lunikids www.lunikids.de in den ehemaligen Verkaufsräumen eines Supermarktes an der Neviandtstraße.
Lunikids bietet alle Arten von Events für Kinder an: von Walk-Acts über Zauberei, Bodystamps, Kinderschminken, Malen, Basteln, Gestalten bis hin zu Ballondekorationen. Darüber hinaus werden durch Lunikids Dekorationen für Hochzeiten und andere Festlichkeiten organisiert.

Exkurs: Von der temporären zur dauerhaften Nutzung

Dass aus einer temporären Nutzung eine dauerhafte Nutzung werden kann, zeigt das Beispiel „OLGA – Raum für Kunst“. **www.o-l-g-a.de**
Im Sommer 2008 taten sich für dieses Vorhaben drei Kulturschaffende zusammen: ein Fotograf, eine Tänzerin und ein Künstler, der Choreograph, Tänzer und Maler ist. Die ZNA konnte der Gruppe Räumlichkeiten in der Ludwigstraße vermitteln, die nach einem Jahr „Probezeit“ noch heute vor allem als Ausstellungsraum und Atelier genutzt werden. Mit der Vermittlung konnten in diesem Bereich der Nordstadt neue Akzente im soziokulturellen Bereich gesetzt werden. Zusammen mit anderen Einrichtungen im Quartier kann von einem Mikrostandort für Kultur, Tanz und Bewegung gesprochen werden.

Umnutzungen

Die Kategorie „Umnutzungen“ hat sich in der Praxis als nicht relevant erwiesen. Damit sollte vor allem die Umwandlung von gewerblichen Räumen in Wohnraum beschrieben werden. Obwohl diese Möglichkeit in der Beratungspraxis mit Eigentümern angesprochen wurde, muss man davon ausgehen, dass den Einzeleigentümern das finanzielle Risiko zu hoch ist, da Wohnungsleerstand schon heute ein Problem in den gründerzeitlich geprägten Stadtteilen der Projektgebiete darstellt.

Zwischennutzung in der Diskussion

Strategisches Leerstandsmanagement – viel Raum für innovative Lösungen

von Dipl.-Ing. David R. Froessler

(Innovationsagentur Stadtumbau NRW)

Im Good Practice Reader No. 04 der Innovationsagentur Stadtumbau NRW[1] werden an Hand einer Fülle von Beispielen aus Deutschland erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung aufgezeigt: von der Kaschierung von Ladenleerständen im Rahmen von Schaufensterwettbewerben über die temporäre Nutzung durch Gastronomie oder kulturelle und soziale Einrichtungen bis hin zu einer kompletten Umnutzung eines einzelnen Gebäudes oder der Neuausrichtung und Profilierung einer gesamten Geschäftsstraße.

Trotz des individuellen Charakters und des Bezugs zum jeweiligen Standort lassen sich durch den Vergleich der verschiedenen vorgestellten Projekte zahlreiche Gemeinsamkeiten erkennen und allgemeine Aussagen und kurze Handlungsempfehlungen ableiten.

So wird in den Beispielen deutlich, dass Projekte auf der Ebene einzelner Immobilien vielfach ein Umdenken und ein großes Engagement der Immobilieneigentümer erfordern. Mit der dauerhaften Reaktivierung eines Leerstands gehen oft erhebliche Kosten für Umbau und Gestaltung der Flächen für die neue Nutzung einher. Vielfach scheitern solche Ansätze in der Praxis daran, dass die Besitzer solcher Immobilien Renditeerwartungen haben, die nicht mehr den aktuellen oder zukünftig erreichbaren Gegebenheiten entsprechen. Zu hohe Einstiegspreise verhindern dann nachhaltig sinnvolle und auch vermarktbare Lösungen.

Andere erfolgreiche Entwicklungen auf der Ebene einzelner Immobilien gehen auf die Kreativität und Innovationsfähigkeit der Nutzer zurück, die neue Konzepte erproben und damit einen Leerstand beleben. Hier zeigt sich, dass es eine Fülle von neuen Ladenkonzepten gibt, die einen Standort mit attraktiven und zukunftsweisenden neuen Attraktivitäten versehen könnten, zu deren Realisierung vor Ort aber eine fachliche Beratung und Begleitung der Einzelhändler und der Immobilienbesitzer notwendig ist.

Für öffentliche Akteure, beispielsweise in Quartiersmanagements, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung, stellt daher die Motivierung und Unterstützung der Eigentümer sowie der ansässigen und ansiedlungsinteressierten Nutzer eine wichtige Aufgabe dar.

Bei Entwicklungen auf der Standort- oder Quartiersebene kommt hingegen den Organisationsstrukturen eine bedeutende Rolle zu. Obwohl sich vielerorts Gewerbevereine, Händlerinitiativen und andere Interessensgruppen um die Aufwertung und Wiederbelebung von Geschäftsstraßen und Standorten bemühen, fehlt es diesen Organisationen zumeist an finanziellen und personellen Ressourcen sowie oft auch am notwendigen fachlichen und strategischen Know-How.

Daher übernimmt in den meisten Projekten zur Entwicklung ganzer Standorte die öffentliche Hand eine bedeutende Rolle. Und gerade in gebietsbezogenen Erneuerungsprozessen, wie etwa den Stadtumbau West Projekten, sollten hier eine qualifizierte Beratung und ein strategisches Coaching über einen längeren Prozess erfolgen, das zugleich auch immer aktives Engagement und eigene Beiträge der privaten Akteure als Gegenleistung für die eingesetzten öffentlichen Ressourcen einfordert und zur verbindlichen Voraussetzung macht.

In der besonderen Verantwortung der öffentlichen Verwaltung liegt daher zunächst der Aufbau notwendiger Organisationsstrukturen mit zentralen Ansprechpartnern vor Ort, die zugleich einen wichtigen Erfolgsfaktor für solche Projekte darstellen.

Ein Problem beim Aufbau solcher Strukturen stellt, nicht nur vor dem Hintergrund der momentanen Finanzlage in vielen Kommunen, die ausreichende Finanzierung dar. Hierfür werden, wenn die Fördervoraussetzungen erfüllt sind, zumeist Fördermittel aus den Städtebauförderungsprogrammen des Bundes und der Länder, wie Stadtumbau und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, ggf. in Kombination mit Mitteln der Strukturfonds der Europäischen Union eingesetzt. Es empfiehlt sich aber in jedem Fall, auch die Verfügbarkeit von Mitteln regionaler und lokaler Wirtschaftsförderung zu prüfen und solche Mittel – ebenso wie die Beiträge Privater – aktiv in eine mittelfristige Finanzierungsstrategie zu integrieren.

Die mit dieser Finanzierungsform der gebietsbezogenen Städtebauförderung einhergehende Befristung der Projekte eines Strategischen Leerstandsmanagements kann allerdings Probleme bei der langfristigen und nachhaltigen Entwicklung und Profilierung von Standorten aufwerfen.

In der jüngsten Vergangenheit wird daher vielfach versucht, durch die formelle Gründung einer ISG auf Basis des entsprechend novellierten Gesetzes verpflichtende Beiträge aller privaten Akteure eines Gebiets zu erschließen. Die bisherigen Erfahrungen in der Arbeit der Innovationsagentur Stadtumbau NRW legen allerdings den Schluss nahe, dass die Erwartungen an den kurzfristigen Nutzen dieser neuen gesetzlichen Möglichkeiten in den aktuellen Projekten des Stadtumbaus aus zwei Gründen nicht zu hoch gesteckt werden sollten:

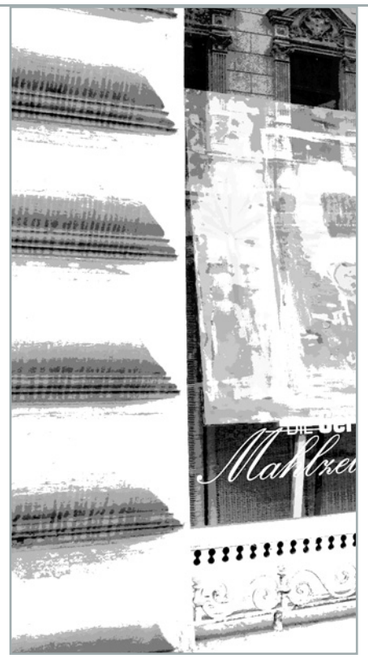
- Zum einen zeigt eine Diskussion der rechtlichen Möglichkeiten und Grenzen bei der Anwendung dieses neuen Instruments, dass es noch zahlreicher praktischer Erfahrungen und Klärungen bedarf, bevor Kommunen dieses Instrument ohne allzu große Unwägbarkeiten und Risiken einsetzen können[1].

• Zum anderen zeigen die Erfahrungen in den laufenden Modellprojekten zum Thema Leerstandsmanagement der Innovationsagentur, dass in allen Fällen lokal bereits ein hohes Maß an Mitwirkungsbereitschaft und Engagement aufgebaut wurde und dass die lokalen Akteure fürchten, durch eine formale ISG-Gründung und damit einhergehende Zwangsinstrumente große Teile dieses Engagements zu zerstören.

Abschließend lässt sich festhalten, dass die Reduzierung von Leerständen an einem Standort sich nicht in der reinen Übertragung von andernorts erfolgreich durchgeführten Projekten erschöpfen kann. Vielmehr ist in jedem Einzelfall eine Anpassung von Projektaufbau und -durchführung sowie von Strategie und strategischen Einzelelementen an die individuellen Gegebenheiten und Anforderungen des jeweiligen Standorts notwendig. Nur wenn die endogenen Potenziale des Standorts identifiziert und genutzt werden, kann mittelfristig eine erfolgreiche Neuausrichtung einer Immobilie, einer innerstädtischen Nebenlage oder eines Stadtteilzentrums im Rahmen eines Strategischen Leerstandsmanagements erreicht werden.
Kernpunkte des Umdenkens in der lokalen Praxis, die eine Voraussetzung für mehr Handlungsfähigkeit darstellen, sind vor allem

• die Bereitschaft, einen Standort nicht einfach wieder mit alten Nutzungen füllen zu wollen, sondern ihn für die Zukunft gänzlich neu zu denken und mit tragfähigen neuen Rollen und Funktionen im Stadtgefüge zu versehen und
• anzuerkennen, dass Strategisches Leerstandsmanagement ein umfassender und mehrjähriger Prozess mit elementar wichtigen Elementen von breit angelegter Kooperation, kreativer Kommunikation und intelligentem Prozessmanagement ist.

Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass viele innovative und erfolgversprechende Ansätze zur Leerstandsaktivierung bisher kaum erprobt wurden. Die Bildung von Leerstandspools mit nutzungsabhängigen Mieten zur Entwicklung eines attraktiven Branchenmixes sowie die Zusammenlegung von leerstehenden Ladenlokalen in historischen Innenstädten zur Schaffung größerer Ladenflächen sind beispielsweise zwei Ansätze des Leerstandsmanagements, die im Rahmen zukünftiger Projekte intensiver erprobt und langfristig weiterentwickelt werden könnten.



Zwischennutzung und Nischen im Städtebau: das Projekt

Projektergebnisse
Potenziale für die Stadtentwicklung

Zwischennutzen – leichter gesagt als getan[1]

von Frank Schlegelmilch (BPW baumgart+partner, Bremen)

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat in den Jahren 2006 bis 2008 im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) das Forschungsprojekt „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ durchgeführt[2]. Aus über 100 recherchierten Beispielen für bauliche und nichtbauliche Zwischen- und Nischennutzungen aus dem gesamten Bundesgebiet wurden nach den Kriterien Projektreife, Städtebaurelevanz, Praxistauglichkeit, Innovationsgehalt und Vorbildeignung 41 Fallstudien innovativer Zwischen- und Nischennutzungen ausgewählt und vertiefend untersucht. Das Forschungsinteresse bezog sich auf die Herausarbeitung allgemeiner Rahmenbedingungen und übertragbarer Strategien, die in Handlungsempfehlungen für die Praxis überführt wurden.
Die Untersuchung hat gezeigt, dass Zwischennutzungen im Kontext von Schrumpfungsprozessen eine besondere Rolle spielen, aber auch an stabilen oder dynamischen Standorten genutzt werden. Entwicklungsgesellschaften setzen sie gezielt zur Standortvorbereitung ein, beispielsweise in der Hamburger HafenCity, der Bremer Überseestadt oder dem Düsseldorfer Le Quartier Central. Sie können auch in Hochpreislagen wie der Residenzpost in der Münchener Innenstadt zeitliche Lücken im Umnutzungsprozess überbrücken.
In der praktischen Umsetzung treten bei vielen Vorhaben allerdings Probleme auf, die eine Zwischennutzung erschweren oder sogar verhindern – etwa genehmigungsrechtliche Hürden, hohe Renditeerwartungen der Eigentümer oder die Furcht vor Verstetigung. Die untersuchten Projekte zeigen durchaus Mittel und Wege auf, solche Probleme zu lösen. Zu spezifischen Fragestellungen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigung, den vertragsrechtlichen Regelungsbedarfen und dem Einfluss von Zwischennutzungen auf die Wirtschaftlichkeit von Immobilien wurden im Rahmen des Forschungsprojekts ergänzende Gutachten erstellt.

Städtische Brachflächen und leerstehende Gebäude mit den bekannten Begleiterscheinungen wie Verwahrlosung, Vandalismus und Vermüllung erschweren die Umbauprozesse in benachteiligten Stadtquartieren und Entwicklungsgebieten. Zwischennutzungen können auf verschiedene Weise den Stadtumbauprozess positiv beeinflussen und bieten Möglichkeiten, leerstehende Gebäude oder Flächen ohne Verwertungsinteressen als Chance für die Stadtentwicklung zu begreifen. Dies gilt in vielerlei Hinsichten:

• Brachflächen und leerstehende Gebäude sind in den Köpfen der Bürger fest mit der Geschichte der ehemaligen Nutzungen verbunden. Zwischennutzungen können dazu beitragen, die „Köpfe frei zu machen“ für neue Perspektiven und den Orten zu einem neuen Image verhelfen. Ein ehemaliger Güterbahnhof wird beispielsweise durch Gastronomiebetriebe in und vor den Abfertigungshallen nach und nach zu einer festen Adresse im gesellschaftlichen Leben. Durch die Imageverbesserung und Standortaufwertung können planerisch gewünschte Nachnutzungen in Einzelfällen schneller realisiert werden.

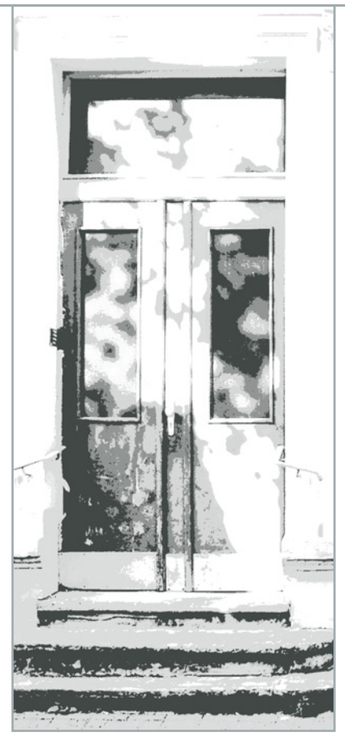
• Zwischennutzungen ziehen häufig ein öffentliches Interesse auf sich. Vergessene und aufgegebene Orte können durch temporäre Aktivitäten und über die Berichterstattung in den Medien wieder ins öffentliche Bewusstsein gelangen. So können die Nutzungen einen Diskurs über die Stadtentwicklung anregen und dieser neue Impulse geben. Die Erhöhung der Aufmerksamkeit regt auch das Interesse und die Phantasie potenzieller Investoren an.

• Viele Zwischennutzungsprojekte entstehen in aktiver Beteiligung der Stadtteilbevölkerung. Durch den temporären Charakter und die in der Regel geringen Investitionskosten der Projekte können auch unkonventionelle Wünsche der Bürger schneller und unbürokratischer umgesetzt werden. Gerade bei der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen können kurzfristige Umsetzungserfolge Lust auf Mitarbeit an der Stadtentwicklung machen.

• Zwischennutzer bewirken eine Belebung und soziale Kontrolle; Vandalismusschäden, Müllablagerungen und „Angsträume“ werden reduziert. Auch eine temporäre Gestaltung kann zur Beseitigung von „Nicht-Orten“ im Stadtbild beitragen.

• Gebäude sind bei Leerstand schneller dem Verfall ausgesetzt, so dass der Erhalt des Baukörpers bzw. dessen Instandsetzung im Laufe der Jahre immer kostspieliger wird. Besonders betroffen von Leerstand sind Eckgebäude in Blockstrukturen. Gleichzeitig verlieren gerade Gründerzeitviertel mit dem Abriss der Eckgebäude ihr historisches Erscheinungsbild. Zwischennutzer können durch minimale Reparaturen an den Gebäuden und Lüftung der Räume zum Erhalt stadtbildprägender Bausubstanz beitragen.

• Durch das Aufgeben von Nutzungen können im Laufe der Zeit nicht nur Schäden an Gebäuden entstehen. Insbesondere Wasserver- und -entsorgungsleitungen sind in der Regel schon nach wenigen Jahren Stillstand nicht mehr nutzbar. Durch temporäre Weiternutzung kann diese Infrastruktur gesichert und für eine Nachnutzung erhalten werden.



• Zwischennutzungen können urbane Qualität schaffen oder erhalten. Sie können ökologische, soziale, kulturelle oder ökonomische Ergänzungen zu den bestehenden Angeboten der Städte bieten. Temporäre Nutzungen können zu einer vorübergehenden Behebung von Mängeln in der öffentlichen Infrastruktur beitragen.

• Zwischennutzungen sind aufgrund günstiger Mieten und kurzer Vertragsbindungen besonders attraktiv für junge und innovative Nutzungsformen. So können städtebauliche Experimentierräume z. B. für Jungunternehmen, Start-ups oder die Kreativwirtschaft mit geringem Eigenkapitel entstehen. Häufig ziehen gerade ungewöhnliche Orte oder der „Charme des Temporären“ bestimmte Nutzergruppen an. Das Zusammenspiel vieler Nutzer kann zu kreativen Milieus und Agglomerationsvorteilen führen. In einigen Fällen können sich Zwischennutzungen auch unerwartet als optimale Dauernutzung herausstellen und im Einklang mit der Planung verstetigen.

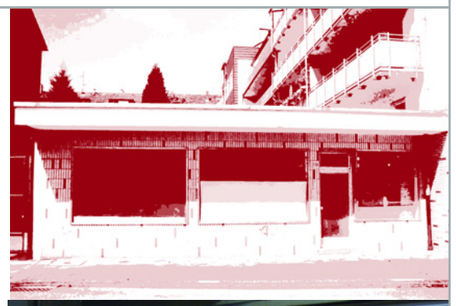
• Wegen des geringen Verwertungsdrucks können Brachflächen und leerstehende Gebäude besondere Gestaltungsperspektiven für benachteiligte Gruppen in der Stadt bieten, deren Nutzungsinteressen – interkulturelle Gärten, Werkstätten, Treffpunkte etc. – über den normalen Immobilienmarkt nicht zu finanzieren wären.

Standorte und Nutzungsarten

Zeitweilig ungenutzte Immobilien gibt es in allen deutschen Städten. Verschiedene Standorte bringen allerdings andere Rahmenbedingungen mit und eignen sich für unterschiedliche Zwischennutzungen. Bei den Standorten ist etwa zu unterscheiden, ob es sich um Flächen oder Gebäude handelt, wie groß diese sind, wie sie in die Siedlungsstruktur eingebettet sind oder in welchen Milieus sie sich befinden. Das entscheidende Kriterium zur Beurteilung von Immobilien gilt gleichermaßen für Zwischennutzungen: Periphere Standorte schränken die Auswahl der geeigneten Zwischennutzungen merklich ein. Eine stadt- und sozialräumliche Einbindung erhöht die Nachfrage durch potenzielle Nutzer. Je besser der bauliche Zustand eines Objekts, desto einfacher eine Zwischennutzung. Insbesondere bei Gebäuden mit baulichen Mängeln erschweren hohe Investitionen zur Herstellung eines nutzbaren Zustands die Zwischennutzbarkeit der Immobilie. Attraktive Orte oder ungewöhnliche Objekte üben eine besondere Anziehungskraft auf viele Zwischennutzer aus und können auch Standortnachteile kompensieren.
Die Palette realisierter Zwischennutzungen ist vielfältig. Sie reicht von saisonalen Eventnutzungen bis zu über mehrere Jahre etablierten Standortgemeinschaften, von geduldeten Aneignungen bis zu hochpreisigen Szenelocations in Top-Lagen.

Bei der Etablierung von Zwischennutzungen stoßen häufig sehr unterschiedliche Akteure mit nur zu Teilen überlagernden Interessen aufeinander. Auf der einen Seite stehen die Zwischennutzer: Einzelpersonen, Vereine, Kleinunternehmen, Nachbarschaften. Sie suchen günstige und kurzfristig zur Verfügung stehende Flächen oder Gebäude, wo sie mit wenig bürokratischem Aufwand ihre Ideen umsetzen können. Für geringe Kosten oder ungewöhnliche Orte werden eine unsichere Nutzungsperspektive oder erforderliche Eigenleistungen in Kauf genommen.
Demgegenüber stehen die Eigentümer der Gebäude und Freiflächen: städtische Liegenschaften, Entwicklungsgesellschaften, Privatpersonen, Erbengemeinschaften sowie Banken oder Immobiliengesellschaften. Die Eigentümer möchten möglichst wenig Aufwand mit der Immobilienverwaltung haben, aber auch Vandalismus und Verwahrlosung verhindern sowie Pacht- oder Mieteinnahmen erzielen. Dabei sollen Betriebs- und Gebäudesicherungskosten eingespart bzw. an den Zwischennutzer übertragen werden. Gleichzeitig dürfen aber die Zwischennutzungen die gewünschten Nachnutzungen nicht behindern. Für Entwicklungsträger sind Zwischennutzungen dann strategisch besonders interessant, wenn sie den zu entwickelnden Standort bekannt machen und zu dessen Aufwertung beitragen.

Ziele, Interessen, Vorteile aus Akteurssicht



Zwischennutzungen stehen im Zusammenhang mit aktuellen Tendenzen der Stadtentwicklung wie der Verkürzung von Nutzungszyklen, einer größeren Dynamik von Entwicklungsprozessen und einer zunehmenden Bedeutung informeller Planverfahren. Allen Entwicklungen ist gemeinsam, dass sie sich nur schwer in dem auf Dauerhaftigkeit angelegten Planungsinstrumentarium abbilden lassen. Immer wieder werden Probleme bei der Genehmigung von Zwischennutzungen beschrieben. Das Planungs- wie auch das Bauordnungsrecht weisen jedoch genug Flexibilität auf, um den meisten Anwendungsfällen gerecht zu werden. Da in der Regel auf Befreiungs- bzw. Ausnahmetatbestände zurückgegriffen werden muss, ist eine Unterstützung durch die kommunalen Behörden erforderlich.
Bei privaten Immobilien sind die Kontaktaufnahme zu den Eigentümern und die Überzeugung zu einer Zwischennutzung besonders zeitaufwendig. Durch eine aktuell zu beobachtende Internationalisierung von Eigentümerstrukturen und häufige Eigentümerwechsel gerade bei problematischen Immobilien wird die potenzielle Erreichbarkeit der Eigentümer noch erschwert. Die Erfahrungen in vielen Städten haben dabei gezeigt, dass schriftliche Anfragen an Eigentümer selten erfolgreich sind. Meist bedarf es zusätzlich der persönlichen Ansprache und Kontaktpflege. Da Zwischennutzungen in den allermeisten Fällen außerhalb des sich selbst regulierenden Mietmarkts stattfinden und nur geringe Mietzinsen anfallen, ist deren Vermittlung über Provisionszahlungen an Makler oder Immobilienverwaltungen nahezu ausgeschlossen.

Hemmnisse in der Praxis

Für viele der erforderlichen Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten bestehen in der öffentlichen Verwaltung meist wenige Kapazitäten.
Die Renditeerwartungen der Eigentümer an die Zwischennutzung sind häufig zu hoch, die nichtmonetären Vorteile werden nicht ausreichend wahrgenommen oder aber es fehlt schlicht an Interesse. Bei öffentlicher Förderung von Zwischennutzungen sind eine zeitliche Flexibilität bezüglich der Bindungszeiträume sowie eine Förderfähigkeit von nichtinvestiven Maßnahmen wie Vermittlungstätigkeiten erforderlich.
Bei Kommunen und Eigentümern besteht nicht selten Sorge vor einer möglicherweise zu großen Beliebtheit von Zwischennutzungen, deren Beendigung auf Widerstand aus der Bevölkerung stoßen könnte, so dass diese gar nicht erst zugelassen werden. Dazu gehört auch, dass die Kommunikation einer Nutzungsbefristung – insbesondere gegenüber der Öffentlichkeit – häufig vernachlässigt wird und eine Beendigung für Nutzer und Bürger überraschend kommt.
Vertragsrechtliche Regelungsmöglichkeiten sind vielfach weder dem Zwischennutzer noch dem Eigentümer ausreichend bekannt. So können neben Kündigungsfristen auch Schiedsgerichtsvereinbarungen, notarielle Räumungserklärungen oder Regelungen zu Ersatzflächen bzw. Schadenersatz bei frühzeitiger Kündigung vereinbart werden. Zwischennutzer haben häufig kaum Erfahrungen mit der Entwicklung von Projekten und daher Unterstützungsbedarf hinsichtlich der Finanzierung oder Organisationsform.

Förderung von Zwischennutzungen

Ein erster Schritt zur Integration von Zwischennutzungen in die allgemeine städtebauliche Entwicklung einer Kommune kann eine Bestandsaufnahme von Brachen und Leerständen sein. Auf Grundlage eines solchen Flächen- und Gebäudekatasters lassen sich nicht nur Anfragen potenzieller Zwischennutzer effizienter beantworten, sondern vor allem Handlungsbedarfe identifizieren und Orte definieren, an denen Zwischennutzungen explizit für die Stadtentwicklung gewünscht werden. Machbarkeitsstudien zu Zwischennutzungspotenzialen erleichtern eine strategische Vorgehensweise.
Wegen der häufig kurzen Realisierungszeiten von Zwischennutzungen und einer dazu erforderlichen kurzen Verfahrenszeit für Planung und Genehmigung kann ein fachämterübergreifender Arbeitskreis, beispielsweise bestehend aus Planungsbehörde, Genehmigungsstelle, Umwelt- bzw. Grünflächenamt, Liegenschaftsverwaltung, Entwicklungsgesellschaft und Kulturbehörde, zur Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren beitragen.
Es gilt dabei frühzeitig abzuwägen, welche Probleme und Risiken im Zusammenhang mit Zwischennutzungen vor dem Hintergrund des temporären Charakters der Nutzung hingenommen werden können bzw. ob sich mit vertretbarem Aufwand die Probleme lösen und die Risiken mindern lassen.

Die Erfahrungen aus den praktizierten Zwischennutzungen haben gezeigt, dass vor allem eine intensive Kommunikation und Kooperation in Verbindung mit einer Bereitschaft für flexible Lösungen zur erfolgreichen Projektrealisierung führt.
Bei der finanziellen Einbindung von Zwischennutzungen in die allgemeine städtebauliche Entwicklung muss unterschieden werden zwischen den Kosten für die Installation und den Betrieb der Projekte einerseits und den Kosten für die Vermittlung und vorbereitende Organisation andererseits. Bei vielen Projekten sind Instandsetzungsarbeiten zur Betriebsfähigkeit und Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit vorab erforderlich.
In der Praxis zeigt sich, dass vor allem im Kontext von Stadtumbau eine Vielzahl von Fördermitteln für Zwischennutzungen zum Einsatz kommt. Teilweise werden Sonderregelungen vereinbart.
Durch die Einrichtung eines eigenen Haushaltspostens zur Anschubfinanzierung von Zwischennutzungen, wie z. B. in Erfurt oder Ingelheim, können Verwaltungsmitarbeiter freier und effektiver agieren.

Tendenz zur Institutionalisierung

Die Praxiserfahrungen haben gezeigt, dass es der Projektinitiierung, -begleitung und ggf. –förderung bedarf. Den Stadtverwaltungen fällt es mitunter nicht leicht, die Vermittlungsarbeit zu leisten, weil diese meist zusätzlich zu den üblichen Tätigkeiten anfallen. Daher müssen entweder neue Stellen in der Verwaltung geschaffen oder städtische bzw. private Dienstleister beauftragt werden.
Auf dieser Erkenntnis basiert eine derzeit zu beobachtende Professionalisierung im Umgang mit Zwischennutzungen. Die Funktion eines „Kümmerers“, der sich der Projekte annimmt und zwischen Eigentümern, Nutzern und Fachbehörden berät und vermittelt, wird zunehmend institutionalisiert. Dabei hat sich vor allem die Einrichtung von zentralen Anlaufstellen bewährt, die in der Regel von kommunaler Seite gefördert oder geführt werden. Sie sind in der Stadtverwaltung meist beim Planungsamt verortet. Alternativen oder Ergänzungen stellen lokale Koordinationsstellen, z. B. beim Quartiersmanagement, externe Dienstleister (z. B. Zwischennutzungsagenturen) sowie ehrenamtliche Initiativen dar.
Beispiele für die Etablierung privater Vermittlungsagenturen bzw. behördlicher Anlaufstellen finden sich derzeit in unterschiedlichen Ausprägungen etwa in Berlin, Wuppertal, Bremen oder Leipzig.
Die Zwischennutzungsagenturen haben gezeigt, dass eine professionelle Vermittlung von leerstehenden Gebäuden auch in Quartieren mit Schrumpfungstendenzen eine Nachfrage erzeugen kann. In Leipzig übersteigt sogar die Nachfrage das vermittelbare Angebot an Räumlichkeiten.

Kleine Einheiten von 15 bis 30 qm sind bei Existenzgründern, Kleinstunternehmen, Vereinen und Künstlern besonders gefragt. Dabei spielen sowohl ein günstiger Mietpreis wie auch ein inspirierendes Ambiente, eine besondere Gemeinschaft oder der Schutz vor langfristiger Mietbindung eine Rolle.

Fazit

Die Praxis hat gezeigt, dass temporäre Nutzungen von Freiflächen und Gebäuden positive Wirkungen auf die Stadtquartiere entwickeln können, eine finanzielle Entlastung für Eigentümer bieten und besondere Gestaltungsperspektiven für die Nutzer eröffnen. Deutlich wird, dass ein strategischer Einsatz von Zwischennutzungen in der Stadtentwicklung immer verbunden ist mit einem hohen Engagement einzelner Akteure, die sich für die Realisierung von Projekten einsetzen. Diese können als „Kümmerer“ bezeichnet werden. Sie vermitteln zwischen Eigentümern, Verwaltung und Nutzern, entwickeln eigene Projektideen, initiieren Nutzungen, beraten bei der Finanzierung und Genehmigung oder betreiben die erforderliche Öffentlichkeitsarbeit. Eine besondere Herausforderung stellt dabei die gezielte Förderung von Zwischennutzungen an wenig integrierten Standorten dar. Die Untersuchung der Projekte hat aber auch gezeigt, dass diese Tätigkeiten von den Akteuren der Stadtentwicklung in den Planungsämtern, den Quartiersmanagements oder auch den privaten Projektentwicklern nur eingeschränkt neben der üblichen Tätigkeit geleistet werden können, da ein aktiver Einsatz für Zwischennutzungen einen hohen Zeitaufwand erfordert. Dies gilt insbesondere auch für ehrenamtlich getragene Initiativen mit ihren begrenzten Arbeitskapazitäten. Hier ist stets im Einzelfall zu klären, welche Akteure für die erforderlichen Vermittlungstätigkeiten qualifiziert sind, wie diese Strukturen in die allgemeine städtebauliche Entwicklung integriert und wie diese Tätigkeiten finanziert werden. Verschiedene Modelle in einigen deutschen Städten haben erste Erfolge vorzuweisen. Die Aufgaben werden von beauftragten privaten Vermittlungsagenturen, speziell eingerichteten behördlichen oder unternehmerischen Anlaufstellen oder finanziell und organisatorisch unterstützten ehrenamtlichen Initiativen übernommen. Eine vergleichende Untersuchung dieser neuen Formen zur Förderung von Zwischennutzungen und deren Integration in die allgemeine städtebauliche Entwicklung steht noch aus.

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Zwischennutzung in Wuppertal – eine Zwischenbilanz

Die ZNA Wuppertal ist – an der Größe der räumlichen Gebietskulisse gemessen - das umfassendste Zwischennutzungsprojekt in Deutschland. Keine Projektierung in der Stadtentwicklungslandschaft hat bislang eine vergleichbare Größenordnung erreicht. Die ZNA hat in insgesamt sechs Stadtteilen gearbeitet: (Arrenberg, Nordstadt, Ostersbaum, Unterbarmen, Wichlinghausen-Süd und Oberbarmen) und hat dort rund 350 leerstehende Ladenlokale erfasst. Vergleichbare Projektansätze beschränken sich häufig auf ein Quartier, einen Stadtteil oder einen eng definierten Innenstadtbezirk.
Seit April 2007 konnten mehr als 20 Dauernutzungen und über 50 temporäre Nutzungen vermittelt werden.
Eine der Ausgangsideen der ZNA war es, möglichst nachhaltige dauerhafte Vermietungen und Nutzungen der Ladenlokale zu erreichen. Dies bleibt zwar nach wie vor ein wichtiger Ansatz, ist aber häufig erst nach langwierigen Bemühungen zu erreichen.
Über die Realisierung von Dauernutzungen hinaus, gibt es weitere wichtige Aufgaben für eine Zwischennutzungsagentur. So ist es dringend erforderlich, durch die Reinigung, Reparatur und Gestaltung von Schaufenstern eine optische Aufwertung zu betreiben und damit dem öffentlich sichtbaren Bild der Vernachlässigung entgegenzuwirken. Dem „broken-windows“-Effekt, wonach eine zerstörte Scheibe weitere nach sich zieht, kann so entgegengewirkt werden.

Zwischennutzung – ein Mittel das Image zu steigern

Temporäre Nutzungen durch künstlerische und andere Aktivitäten, wie Ausstellungen von Kindergruppen oder Erzählrunden, sind häufig ein Anlass, um das optische Erscheinungsbild zu verbessern. Gleichzeitig tragen sie auch dazu bei, dass sichtbar wird, welche Potenziale im Stadtteil vorhanden sind – bezogen sowohl auf die Räume als auch auf die Fähigkeiten der Menschen.
Temporäre Nutzungen sind insofern auch ein Baustein zur Stärkung der Identität des Stadtteils und zur Verbesserung des Stadtteil-Images.

Engagement und Selbsthilfe fördern

Im Kapitel „Aktivierung“ (S. 15) ist beschrieben, dass das Engagement aller Stadtteilakteure ein wichtiger Baustein für die Realisierung von Zwischennutzungen ist. Die Arbeit von Zwischennutzungsagenten entspricht der von Quartiersmanagern. Um erfolgreich zu sein, müssen sie als „Spinne im Netz“ wirken oder anders ausgedrückt, im Sinne einer „Virusstrategie“ die relevanten Akteure an einen Tisch bekommen: Mitarbeiter sozialer Einrichtungen, Unternehmer, Immobilieneigentümer und Multiplikatoren von Interessengruppen eines Quartiers.
Die Aktion „Der Arrenberg is(s)t“ hat dies deutlich gezeigt. In Unterbarmen, am Ostersbaum, in Wichlinghausen und in Oberbarmen wäre das die kommende Aufgabenstellung.
Ziel muss es sein - auch vor dem Hintergrund der jetzt schon bis auf das Äußerste angespannten kommunalen Haushaltssituation – Selbsthilfeeinrichtungen und -maßnahmen zu fördern, ohne die kommunalen Einrichtungen aus der materiellen Verpflichtung zu entlassen. Auch auf lange Sicht müssen Beteiligungsinstrumente wie offene Foren oder moderierte Workshops in den Stadtteilen angeboten werden, um das Engagement zu fördern.

Quartiersrendite kommunizieren

Zwischennutzungsagenten müssen „aufsuchende Eigentümerarbeit“ machen. Eigentümer von Immobilien sind oftmals verwaltungskritisch. Hier gilt es Fronten aufzubrechen und neue konstruktive Kommunikationssituationen herzustellen. Zwischennutzungsagenten müssen Lotsen sein durch das „Dickicht“ von Verwaltung, öffentlichen Fördergebern, Banken und vielen anderen Institutionen. Sie sollten Mediatoren sein, um beispielsweise zwischen Eigentümern und Denkmalbehörde oder Bauaufsicht zu vermitteln. Sie sollten Quartiersarchitekten und Modernisierungsberater mit immobilienwirtschaftlicher Kompetenz sein, um den Eigentümern berechnen und vermitteln zu können, dass ihre Modernisierungsanstrengungen eine lohnende Investition sind. Trotz aller Negativerwartungen schafft eine Modernisierung die Voraussetzung sowohl für eine kommende persönliche Rendite, als auch für eine stadtteilbezogene Quartiersrendite, in Form eines aufgewerteten und stabilisierten Umfeldes.

Banken ins Boot holen

Vor dem Hintergrund der vielfach vorhandenen „Kreditklemme“ einzelner Eigentümer, erscheint es notwendig, die Kreditinstitute für die Aufwertungsbemühungen der Stadtteile ins Boot zu holen. Eigentümer berichten immer wieder darüber, dass sie für notwendige Sanierungsmaßnahmen keine Finanzierung durch die Banken erhalten. Man muss fast davon ausgehen, dass die meisten Quartiere, in denen die ZNA arbeitet, von den Banken mehr als kritisch „beäugt“ werden. Vielleicht muss man auch über eine gesetzliche Verpflichtung nachdenken, die über das bestehende Modernisierungsgebot (§ 177 BauGB) hinausgeht und noch deutlicher dem Grundsatz "Eigentum verpflichtet" folgt, damit die Eigentümer stärker aufgefordert werden, Verantwortung für ihre Immobilien zu übernehmen.
Die entsprechende Förderlandschaft ist dafür durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder entsprechende Programme im Stadtumbau West, wie das Hof- und Fassadenprogramm, bereits aufgestellt.

Bauordnungsrecht ändern

Um Zwischennutzungen organisieren zu können und damit neue Perspektiven für einen nicht genutzten Raum wie auch für die gründerzeitlichen Stadtviertel anbieten zu können, muss das Bauordnungsrecht geändert werden. Eine Zwischennutzungsarbeit benötigt flexible Lösungen, um ihre gesteckten Ziele verwirklichen zu können. Langandauernde bürokratische Bauantragsverfahren kosten Zeit, Geld und Geduld. Dies können und wollen Eigentümer und Nutzungsinteressenten in der Regel nicht aufbringen. An eine temporäre Nutzung die gleichen Maßstäbe anzulegen wie an eine Dauernutzung, blockiert im Verfahren die innovative Kraft, die in neuen Nutzungskonzepten liegt.
Zwischennutzungen müssten als eigenständige Nutzungsform mit reduzierten Anforderungen im Bauordnungsrecht verankert werden. Mindestens aber ist das Bürokratieabbaugesetz I des Landes NRW anzuwenden, in dem vorgesehen ist, dass Nutzungsänderungen in der Regel keiner Baugenehmigung bedürfen. Temporäre Nutzungen benötigen angesichts der Kurzfristigkeit und der zeitlichen Begrenztheit eine möglichst weitgehende Genehmigungsfreiheit.

Quer denken

Eventuell muss man auch den Mut besitzen, ganz unkonventionelle Wege zu beschreiten. Dazu gehört zum einen, marode Immobilien, die nicht mehr saniert werden können, abzureißen und die sehr enge Bebauung in den gründerzeitlichen Stadtvierteln „aufzulockern“. Zum anderen müssen Eigentümer darüber nachdenken, Ladenlokale für ganz andere Zwecke zu öffnen.
Damit sind nicht nur Zwischennutzungen oder langfristige Kreativnutzungen gemeint. Mittlerweile wird auch in Fachkreisen der Immobilienwirtschaft darüber diskutiert, leerstehende Ladenlokale zu Gemeinschaftseinrichtungen für Mieter umzufunktionieren - zu Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen oder zu einer „Gartenküche“. Für Vermieter wird es in Zukunft darauf ankommen, Wohnraum mit einem attraktiven Standard anbieten zu können. Nur so hat der einzelne Eigentümer eine Chance auf dem Mietwohnungsmarkt.
Leerstehende Ladenlokale könnten auch durch städtische Tochterunternehmen wie z.B. Verkehrs- und Versorgungsunternehmen genutzt werden, um bestimmte Produkte oder Dienstleistungen in den Stadtteilen zu vermarkten.
Ein anderes Thema ist die temporäre Fassadengestaltung. Diese bietet sich an, wenn das Erscheinungsbild einer Immobilie oder eines Ladenlokals eine negative Außenwirkung für das gesamte Umfeld bedeutet. Gelungene Beispiele dafür finden sich in einem weiteren Reader der Innovationsagentur Stadtumbau NRW[1] .

Neue Akteure unterstützen

Im Hinblick auf die Nutzungsinteressenten ist festzustellen, dass die Idee der Zwischennutzung und die Suche nach neuen Nutzungskonzepten nicht ohne Einbeziehung neuer Branchen erfolgreich sein können. Die ZNA hat dies bislang erfolgreich praktizieren können, weil sie Ansprechpartner in den kreativen und sozialen Berufen gesucht und gefunden hat. Künstler, Grafiker und Lehrende erschaffen heute den neuen Stadtteil: Sie gestalten Neues, in dem sie die alten Räume „zweckentfremden“. Mögliche Verdrängungsprozesse zu Lasten der bisherigen Bewohner durch eine neue „kreative Klasse“ sollten im Blick behalten werden, sind in Wuppertal aber bislang nicht zu erkennen.
Die Kreativwirtschaft, wie auch die von Migranten geführten Unternehmen benötigen jedoch nicht nur Räume, sondern auch Beratung in Fragen der Existenzgründung, der Betriebswirtschaft oder auch des Marketings. Damit wird ein weiteres Arbeitsfeld, die Stärkung der Lokalen Ökonomie, für ein Quartiersmanagement oder ein Strategisches Leerstandsmanagement beschrieben. Aus Sicht der Innovationsagentur Stadtumbau NRW ist Strategisches Leerstandsmanagement denn auch „ein umfassender und mehrjähriger Prozess mit elementar wichtigen Elementen von breit angelegter Kooperation, kreativer Kommunikation und intelligentem Prozessmanagement“.[1] Hierzu gehören Organisationsstrukturen mit zentralen Ansprechpartnern vor Ort.

Ausblick

Für die weitere Arbeit einer Zwischennutzungsagentur wird es zum einen wichtig sein, relevante Akteure wie die Immobilieneigentümer oder die Kreditinstitute in die Diskussion einzubinden.
Zum anderen wird eine Zwischennutzungsagentur oder auch ein Leerstandsmanagement nur erfolgreich sein, wenn die beschriebenen Aktivierungsstrategien angewandt werden. Nur eine funktionierende soziale Netzwerkarbeit im Quartier kann das Thema „Leerstehende Ladenlokale und deren Potenziale“ kommunizieren. Das wird langfristig nicht ohne öffentliche und private Finanzierung gelingen.

Anmerkungen

SEITE 15 [1] vgl. Kamleithner, Christa: „Regieren durch Community“ - Neoliberale Formen der Stadtplanung, S. 29

[2] vgl. Hannemann, Christine: Rettet soziales Kapital schrumpfende Städte?, S. 484

[3] vgl. Kamleithner, Christa: „Regieren durch Community“ - Neoliberale Formen der Stadtplanung, S. 32

[4] vgl. Hannemann, Christine: Rettet soziales Kapital schrumpfende Städte?, S. 486 und Michel, Boris: Stadt und Gouvernementalität, S.105 ff. und S.111ff.

SEITE 16 [5] vgl. Kamleithner, Christa: „Regieren durch Community“ - Neoliberale Formen der Stadtplanung, S. 37

[6] vgl. ebda., S. 34

SEITE 17 [7] vgl. Hess. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.): Suboptimale Nutzungen lieben lernen - Eine Schlüsselstrategie der integrierten Stadtentwicklung, S. 48 ff

SEITE 18 [1] vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung

SEITE 19 [1] Schmidt-Eichstaedt, Gerd: Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“, S. 17.

SEITE 20 [1] Erstes Gesetz zum Bürokratieabbau in Nordrhein-Westfalen vom 13.3.2007

SEITE 23 [1] zum positiven Einfluss von Zwischennutzungen auf die Wirtschaftlichkeit von Immobilien siehe auch: Dransfeld, Egbert / Lehmann, Daniel, Institut für Bodenmanagement, Dortmund, Der Einfluss von Zwischennutzungen auf den Verkehrswert und die Wirtschaftlichkeit von Immobilien

SEITE 34 [1] aus: Good Practice Reader der Innovationsagentur Stadtumbau NRW 04, Strategisches Leerstandsmanagement, S. 101 ff.; der vorliegende Beitrag wurde leicht verändert dem Reader entnommen

SEITE 35 [1] vgl. Dokumentation des Workshops “Immobilien- und Standortgemeinschaften in NRW”, Innovationsagentur Stadtumbau NRW

SEITE 37 [1] aus: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 7/2009, S. 493 ff.; der Text wurde leicht gekürzt freundlicherweise von Frank Schlegelmilch (BPW baumgart+partner, Bremen) zur Verfügung gestellt

[2] vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Werkstatt: Praxis, H. 57

SEITE 46 [1] vgl. Fassadeninstallationen; Innovationsagentur Stadtumbau NRW

SEITE 47 [1] aus: Good Practice Reader der Innovationsagentur Stadtumbau NRW 04, Strategisches Leerstandsmanagement, S. 102/104

Fotonachweis

Stadt Wuppertal Seite 2

Zwischennutzungsagentur Seiten 4, 6, 7, 9, 20, 21, 22, 23, 32, 33/1+3, 35, 36, 38, 39, 41, 42, 43

Patricia Eichert Seiten 8, 17, 46

Bettina Oswald Seiten 10, 11, 28, 29, 30, 33/2, 44

Dennis Scharlau Seiten 18, 19

Birgit Pardun Seite 31, 47

Fotografien Titel Eva Cukoic, Patricia Eichert, Bettina Oswald, Birgit Pardun, Dennis Scharlau, Zwischennutzungsagentur

Literaturliste

BBSR im BBR (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung (IzR), Heft 7, S. 493 ff.. Bonn 2009

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Werkstatt: Praxis, Heft 57. Bonn 2008.

Dransfeld, Egbert / Lehmann, Daniel / Institut für Bodenmanagement: Der Einfluss von Zwischennutzungen auf den Verkehrswert und die Wirtschaftlichkeit von Immobilien.
Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“. Dortmund 2008.

Hannemann, Christine: Rettet soziales Kapital schrumpfende Städte?
In: Oswalt, Philipp: Schrumpfende Städte. Band 2 Handlungskonzepte. Ostfildern 2005.

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.): Suboptimale Nutzungen lieben lernen - Eine Schlüsselstrategie der integrierten Stadtentwicklung. Wiesbaden 2008.

Innovationsagentur Stadtumbau NRW: Dokumentation des Workshops “Immobilien- und Standortgemeinschaften in NRW”. Düsseldorf Juni 2009.

Innovationsagentur Stadtumbau NRW: Fassadeninstallationen – zur temporären Stadtgestaltung. Düsseldorf Juni 2009.

Innovationsagentur Stadtumbau NRW: Good Practice Reader 04, Strategisches Leerstandsmanagement. Düsseldorf November 2009.

Kamleithner, Christa: „Regieren durch Community“ - Neoliberale Formen der Stadtplanung.
In: Drilling, Matthias / Schnur, Olaf (Hrsg.): Governance der Quartiersentwicklung, Theoretische und praktische Zusammenhänge zu neuen Steuerungsformen. Wiesbaden 2009.

Land NRW: Erstes Gesetz zum Bürokratieabbau (Bürokratieabbaugesetz I) in Nordrhein-Westfalen vom 13.03.2007.

Michel, Boris: Stadt und Gouvernementalität. Münster 2005.

Schlegelmilch, Frank (BPW baumgart+partner, Bremen): Zwischennutzen – leichter gesagt als getan. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung. Heft 7/2009.

Schmidt-Eichstaedt, Prof. Dr. jur. Gerd: Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“. Berlin 2008.

Die Zwischennutzungsagentur Wuppertal wird durch eine Projektleitung der Stadt Wuppertal gesteuert und von einem Projektbeirat begleitet.

Städtische Projektleitung:
Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Rainer Knecht, Tel.: 0202-563 5943
E-Mail: rainer.knecht@stadt.wuppertal.de

Ressort Kinder, Jugend und Familie
Koordination Stadtteilentwicklung
Jutta Schultes, Tel.: 0202-563 2879
E-Mail: jutta.schultes@stadt.wuppertal.de

Der Projektbeirat setzt sich aus Vertretern folgender Organisationen zusammen:
MaklerNetzwerk Wuppertal
Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR
Wuppertaler Quartierentwicklungsgesellschaft mbH

Das Team der Zwischennutzungsagentur Wuppertal:
ORG.BERATUNG Schulten & Weyland
Thomas Weyland, Projektteamleitung
Gaby Schulten, Ko-Projektteamleitung
Zimmerstr. 40, 42105 Wuppertal
Tel.: 0202-495 7018, Fax: 0202-495 7017
E-Mail: info@zwischennutzungsagentur-wuppertal.de
Internet: www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de

baubau8 / Dipl.-Ing. Rolf Martin
Landschaftsarchitekt (AKNW)
Marienstr. 39, 42105 Wuppertal
Tel.: 0202-265 6151

Peter Nimtz
Hausverwaltung
Humboldtstr. 21, 42283 Wuppertal
Tel.: 0202-815 68, Fax: 0202-815 76

Wuppertal
gefördert vom Land NRW im Rahmen der Programme
Stadtumbau West und Soziale Stadt NRW

Impressum:
ORG.BERATUNG Schulten & Weyland
Zimmerstr. 40, 42105 Wuppertal
Tel.: 0202-495 7018
Fax: 0202-495 7017
E-Mail: info@zwischennutzungsagentur-wuppertal.de

Textbearbeitung: Gaby Groth, Remscheid
Gestaltung: picnic-design.de

© Februar 2010 Zwischennutzungsagentur Wuppertal

Ein Dankeschön geht an Rüdiger Bleck und insbesondere Rainer Knecht vom Ressort Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Wuppertal für Texterstellung und die begleitende Redaktion.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im Text bei Personen überwiegend die männliche Schreibart gewählt. Mieterinnen, Vermieterinnen sowie alle anderen beteiligten Frauen sind selbstverständlich immer mit eingeschlossen.