

Konzeption zur temporären Gestaltung und Nutzung von Leerständen

STADT+HANDEL



Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	3
1.1 Temporäre Gestaltung und Nutzung von Leerständen	4
1.2 EigentümerInnen	6
1.3 NutzerInnen	8
1.4 Rheines Leerstände und Flächenpotenziale	17
1.5 Zwischennutzungen als Mittel der Stadtattraktivierung	22
1.6 Schaufenstergestaltung	28
2. Genehmigung einer Zwischennutzung.....	33
3. Von temporär zur Dauernutzung	36
4. Empfehlungen	39
5. Schlussbetrachtung	45
6. Adressen – Ansprechpartner – Links.....	46

1. Einführung

Innenstädte sind mehr als die Agglomeration merkantiler Geschäftigkeit! An diesem Ort konzentrieren sich so viele verschiedene Nutzungen wie in keinem anderen Bereich einer Stadt. Hier wird gewohnt, gehandelt, hier trifft man sich zum gemeinsamen Beisammensein und um kulturelles Leben zu genießen.

In Rheine sind in den vergangenen Jahren, vor allem auch mit der Eröffnung der Ems-Galerie, viele positive Impulse gesetzt worden. Umso besorgniserregender, wenn wegen der Veränderung des Verbraucherverhaltens, den demographischen Entwicklungen und den schwieriger werdenden wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen die Innenstädte gerade in den Nebenlagen und Randbereichen mehr und mehr verkümmern.

Die Stadt Rheine möchte mit dem Rahmenplan Innenstadt diesem Prozess Einhalt gebieten und hat Strategien entwickelt, die der Stärkung und der Weiterentwicklung dienen sollen und der Bedeutung der Innenstadt als Lebensort und Imagerträger gerecht werden.

Sichtbaren Leerstand in der Stadt zu vermeiden ist der Ansatz dieses Leitfadens für ein gezieltes Zwischennutzungsmanagement.

1.1 Temporäre Gestaltung und Nutzung von Leerständen

Als Zwischennutzung gilt eine zeitlich befristete Nutzung von leerstehenden Ladenlokalen, Gebäuden oder brachliegenden Flächen, die mit geringen Investitionen umgesetzt werden kann.

Durch eine gezielte Aktivierung vorhandener Leerstände wie zum Beispiel Büro- oder Gewerbeflächen können die Interessen von Kreativbranche, Eigentümern und Investoren vernetzt werden. Die Adresse bleibt in Zeiten der Zwischennutzung positiv besetzt, der Werteverhalt der Immobilien wird gesichert.

Dies gilt ebenso für die Zwischennutzung von z.B. erhaltenen Immobilien, deren Besitzer eine aufwendige Instandsetzung nicht bewerkstelligen können.

So hat z.B. der Leipziger Verein HausHalten e.V. sich den Erhalt von Gebäuden durch eine temporäre Nutzung zum Ziel gemacht. Wichtigstes Instrument des HausHalten e.V. bei der Realisierung seiner Ziele sind die Wächterhäuser. Leerstehende Häuser ratloser Eigentümer und engagierte, kreative Nutzer auf der Suche nach Fläche für ihre Ideen finden in ihnen zusammen.

Ein „Trading-Down“ des städtebaulichen Umfelds wird vermieden, lebendige Stadtquartiere bleiben erhalten und gewinnen neue Impulse. Dies kommt besonders langfristig angelegten Projektentwicklungen zugute.

Die Zielsetzungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung als städtische Kernaufgaben können erfüllt werden.

Kernbranchen und Zielgruppen

Bei der Umsetzung von Zwischennutzungen, ob Gebäude oder Freiflächen, stehen sich unterschiedlichste Akteure gegenüber.

Auf der Seite der Nutzer sind es Einzelpersonen, Kleinunternehmen, Vereine, Nachbarschaften und soziale Träger. Demgegenüber stehen die privaten Immobilienbesitzer und Besitzer von Freiflächen, Erbgemeinschaften,



Fondsgesellschaften, städtische Liegenschaften, Entwicklungsgesellschaften und Banken.

Es gibt mittlerweile eine große Bandbreite von Zwischennutzungsarten. Neben der gewerblichen Nutzung, dem Verkauf von Waren, Lagerhaltung, Märkten und Start-Ups, sind vor allem die Aktionen von Kreativschaffenden und Unternehmen der Kreativwirtschaft als Zwischennutzer mit Kunstausstellungen, Installationen, Theater und Veranstaltungen bekannt.

Immer häufiger kommen aber auch Freizeitthemen, wie Übungsräume, Treffpunkte für Stadtteilgruppen als Zwischennutzung in Betracht. Bei den Freiflächen bieten sich temporäre Gärten ebenso an, wie sportliche Aktivitäten von Minigolf bis Beachvolleyball.

Vorteile für die Beteiligten

Die temporäre Nutzung eines leerstehenden Ladenlokals oder einer Freifläche kann sowohl im Interesse des Nutzers sein, der für den Abverkauf eines saisonalen Artikels ein günstiges Ladenlokal sucht, als auch für den Eigentümer, der seine Immobilie nicht aus der Nutzung fallen lassen will.

Vandalismus und Verwahrlosung sollen verhindert und die Kosten für die Gebäudesicherung eingespart werden.

Während in früheren Zeiten eine Zwischennutzung zumeist die spontane und informelle Aktion von kreativen Menschen war, die sich Räume und Freiflächen für ihre Aktionen zu Nutze machten, hat der positive Effekt einer erfolgreichen Zwischennutzung auf die Stabilisierung von Stadträumen oder der städtebaulichen Entwicklung mittlerweile dazu geführt, dass immer mehr Städte sich der Vermittlung von Eigentümern und Nutzern annehmen.

Der Kümmerer, der die Akteure zusammenführt, kommt häufig aus der städtischen Wirtschaftsförderung oder einer eigens für diese Tätigkeit gegründete Organisation.

1.2 EigentümerInnen

Zwischennutzungen setzen die Bereitschaft von Eigentümern oder Investoren voraus, geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen.

Dabei stehen die Sorge um die Verstetigung der Nutzung und die Unkenntnis über rechtliche Regelungsmöglichkeiten einer positiven Zustimmung zur Zwischennutzung häufig im Wege.

Hinzu kommt, dass sich Genehmigungen von Zwischennutzungen planungs- und ordnungsrechtlich z.T. als schwierig erweisen. Der Eigentümer möchte aber grundsätzlich wenig Aufwand mit der Vermietung seiner Immobilie haben.

Private Eigentümer

Das Interesse privater Eigentümer liegt darin, ihre Immobilie langfristig und mit guter Rendite zu vermieten.

Bei der Frage nach einer Zwischennutzung sind die Renditeerwartungen oft zu hoch und die Sorge um eine gute Behandlung des Eigentums und der Sicherung des Immobilienwerts groß. Die Chancen, die eine aufmerksamkeitssteigernde temporäre Nutzung bieten kann, werden häufig nicht erkannt.

Investoren und Projektentwickler

Zwischennutzungen können für Investoren und Projektentwickler sinnvolle Bausteine im Rahmen einer langfristigen Entwicklungsstrategie sein.

Die Adresse zu beleben oder in einem positiven Gespräch zu halten, ist für die spätere Nutzung von Vorteil. Die Erwirtschaftung von Renditen über eine Zwischennutzung ist häufig nicht vorrangiges Ziel. Dafür aber die klare Regelung der Dauer der Nutzung und die problemlose Räumung bei Bedarf.

Die Stadt als Eigentümerin

Auch eine Kommune verfügt über Liegenschaften, die manchmal zur Disposition stehen.

Zwar ist die originäre Aufgabe in eigenen Gebäuden Ämter, Kindertagesstätten, Flüchtlingsunterkünften oder ähnliches unterzubringen. Sollte dies

aber nicht benötigt, oder mit den vorhandenen Leerständen nicht möglich sein, können auch kommunale Liegenschaften für kreative Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Die Kontaktaufnahme zu Eigentümern

Im besten Fall nehmen potentielle Nutzer direkt Kontakt zu den Besitzern der Immobilie auf und klären in ersten Gesprächen die grundsätzliche Bereitschaft.

Ist der Besitzer nicht bekannt, können sich die Interessenten an die Kommune wenden. Diese hat über das Grundbuch Zugang zu Kontaktdaten von Eigentümern. Die Kontakte können aber aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht weitergegeben werden, so dass eine Kontaktaufnahme über die Kommune oder eine mit dem Thema befasste Institution, wie z.B. die EWG für Rheine, erfolgen muss.

1.3 NutzerInnen

Für die temporäre Nutzung einer freien Immobilie, oder einer Freifläche interessieren sich Einzelpersonen oder Interessengruppen, Gewerbetreibende oder Kulturinstitutionen.

Sie wollen für ihre Aktionen kurzfristig zur Verfügung stehende Flächen mit geringer finanzieller Belastung und einem überschaubaren bürokratischen Aufwand nutzen.

Anforderungen an temporäre NutzerInnen

Um eine Immobilie zur Zwischennutzung zu akquirieren ist eine genaue Planung des Vorhabens erforderlich.

Dies erleichtert die Verhandlung mit dem Eigentümer und die Zusammenarbeit mit den genehmigenden Behörden. Vielfach haben die Nutzer keine Vorstellung über die für eine Zwischennutzung einzuholenden bauplanungs- und ordnungsbehördlichen Genehmigungen. Gut, wenn hier ein Ansprechpartner für alle Fragen zur Verfügung stehen kann.

Um Vermieter für eine interimswise Überlassung von Räumen zu gewinnen, sind die Vorteile einer Zwischennutzung darzustellen. Ziel und Zweck des Vorhabens, die Projektstruktur, die Zeitplanung sowie die finanziellen, personellen und zeitlichen Ressourcen sollten transparent und konkret kommuniziert werden. Dies gilt vor allem für Ideen aus dem kulturell-künstlerischen Bereich, die in der Regel nicht profitorientiert ausgerichtet sind, aber unter Umständen einen ideellen Mehrwert bieten können.

Projektplanung einer Zwischennutzung

Von Vorteil erweist sich anhand einer Checkliste zur Projektplanung erste Angaben über die geplante Nutzung aufzulisten und diese in der Folge mit den Genehmigungsbehörden absprechen zu können.

Anhand der Checkliste können die kommunalen Organisationen auch die Erfolgsaussichten besser einschätzen und kritische Fragen frühzeitig klären.

Checkliste

	Datum	
	Verantwortliche Ansprechpartner	
	Kontaktdaten	
	Struktur/Rechtsform	z.B. Einzelperson, GmbH, Verein
	Vorhaben	Titel
		Das Vorhaben zählt zum Bereich
		<input type="checkbox"/> Kreativwirtschaft
		<input type="checkbox"/> Kultur
		<input type="checkbox"/> Einzelhandel
		<input type="checkbox"/> Event
	<input type="checkbox"/> Sonstiges (z.B. Soziales, Politik, Gastro.)	
	Projektidee Geplante Nutzung	Kurzbeschreibung des Vorhabens
		Umfang und Inhalte
	Nutzer	Anzahl, Nutzerstruktur
	Zeitraum Zeitplanung	Bei dem Vorhaben handelt es sich um
		<input type="checkbox"/> eine Einzelveranstaltung
		<input type="checkbox"/> eine Veranstaltungsreihe
		<input type="checkbox"/> eine laufende Belegung/Dauernutzung
		Im Zeitraum von _____ bis _____
	Zielgruppen	Bei Veranstaltungen: geplante Besucher- u. Ausstellerzahlen, Zielgruppen
	Raumgrößen	Evtl. erforderliche Raumzuschnitte und -höhen
	Lage	
	Langfristige Zielsetzungen der Nutzer	
	Sonstiges	

Vertragsrecht bei Zwischennutzungen

Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung wurde eine ergänzende Studie der Rechtsanwältin Streifler&Kollegen erstellt, die alle wichtigen Aspekte der vertraglichen Regelungen von Zwischennutzungen beleuchtet (Forschungsvorhaben „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ - Rechtsanwältin Streifler & Kollegen - ©2008; *siehe auch Quellenangaben*).

Auszug „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau“ Werkstatt: Praxis Heft 57

Vertragsrechtliche Regelungsbedarfe bei Zwischennutzungen

Aus rechtlicher Sicht ist eine Zwischennutzung die Überlassung einer Immobilie auf Zeit und unterscheidet sich daher auf den ersten Blick kaum von üblichen Miet- und Pachtvertragssituationen. Dennoch ergeben sich eine Reihe von Besonderheiten, die einer rechtlichen Beachtung bedürfen. Dabei müssen sowohl die Bedürfnisse der Eigentümer als auch der Nutzer berücksichtigt werden: Eigentümer möchten sich die Möglichkeit bewahren, kurzfristig eine Zwischennutzung zu beenden und den Wert der Immobilie zu erhalten. Aus diesem Grund sind aus Sicht der Eigentümer eine Befristung der Verträge und die Möglichkeit von kurzen Kündigungsfristen zweckdienlich. Weiterhin ist der Zwischennutzer dazu verpflichtet, die Immobilien instand zu halten, möglichst die Verkehrssicherungspflichten zu übernehmen sowie die Erhaltungskosten zu tragen. Nutzer möchten den Aufwand und die Kosten minimieren, gleichzeitig aber unkonventionelle Projekte realisieren. Dies bedingt die Notwendigkeit, oftmals sehr individuell auf die Besonderheiten der Nutzung und der Nutzer einzugehen. Nutzer benötigen transparente Regelungen zu Nutzungsdauer und Kündigungsfristen. Je nach Nutzungsart kann eine Absicherung von zu tätigen Investitionen wünschenswert sein. Oftmals stehen die Interessen der Beteiligten nicht in Einklang. Die rechtlichen Regelungen müssen gleichermaßen die Ziele und die

jeweiligen besonderen Bedürfnisse beachten und zu einem tragfähigen Kompromiss vereinen.

Nutzungsvertrag

Der für die Zwischennutzungspraxis wichtigste Vertragstyp dürfte der sogenannte Nutzungsvertrag sein. Bei diesem handelt es sich um einen privatrechtlichen Vertrag, der die Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes regelt. Bei Nutzungsverträgen ist zwischen Miet-, Leih- und Pachtvertrag zu unterscheiden. Eine Leihe ist in Abgrenzung zur Miete die auf einem Vertragsschluss basierende unentgeltliche Überlassung einer Sache für eine bestimmte Zeit. Pachtverträge bieten die Möglichkeit der sogenannten Fruchtziehung, also durch Bewirtschaftung der Fläche (z. B. als Parkplatz oder Mietergarten) finanzielle Erträge zu erzielen. Meist handelt es sich bei diesen Verträgen um Standardverträge, die jedoch in entscheidenden Punkten wie Kündigungsfrist und Kündigungsschutz der Zwischennutzung angepasst worden sind. Solche Verträge enthalten in der Regel Angaben zu Nutzung, Mietdauer (meist befristet mit sehr kurzen Kündigungsfristen), Entgelt, Haftung, Bestimmungen zum Erhalt der Mietsache, zur Übernahme von Verkehrssicherungspflichten, zu Verbrauchs- und Betriebskosten sowie zur Veränderung der Mietsache (z. B. durch Bebauung oder Abriss).

Gestattungsvereinbarung

Gestattungsvereinbarungen sind in der Regel öffentlich-rechtliche Verträge zwischen einer Kommune und einem privaten Grundstückseigentümer und betreffen demnach ein Verwaltungshandeln. Mittels der Gestattungsvereinbarung wird in den meisten Anwendungsfällen die Verkehrssicherungspflicht auf die Kommune übertragen und die Fläche einer temporären öffentlichen Nutzung zugeführt. Das bestehende Baurecht bleibt üblicherweise unberührt.

Untermietvertrag

Es ist auch möglich, dass ein Generalmieter ein Objekt anmietet, um es dann weiter zu vermieten. Die Regelungen für eine mögliche Untervermietung muss der Eigentümer bestimmen. Der Untervermieter muss wiederum gegenüber den Untermietern für die Einhaltung dieser Regelungen sorgen. Für den Eigentümer wird der Verwaltungsaufwand reduziert, für den Untermieter

entstehen allerdings höhere Kosten, wenn die Verwaltungsaufgaben des Generalmieters auf die Miete umgelegt werden.

Bürgschaften

Bürgschaften werden häufig von Kommunen gegenüber Eigentümern übernommen, damit Belastungen durch etwaige Mietausfälle der Nutzer, Risiken aus Insolvenz oder Kostenrisiken für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands gemildert werden können. Bürgschaften sind daher ein wirksames Instrument seitens der Kommunen, um Risiken bestimmter Zwischennutzungen für private Eigentümer zu reduzieren.

Pflegeverträge

Pflegeverträge sind in der Regel Verträge zwischen Kommunen und Vereinen, Verbänden oder Privatpersonen. Diese verpflichten sich zu Pflegemaßnahmen auf den betreffenden, meistens kommunalen Freiflächen. Im Gegenzug wird die Nutzung (z. B. als Nachbarschaftspark oder Spielplatz) dieser sonst brachliegenden Freiflächen gestattet.

Unterscheidung nach Freiflächen und Gebäuden

Wichtig bei allen Arten von Verträgen ist die Unterscheidung der Objekte nach Freiflächen oder Gebäuden, da diese teilweise unterschiedlichen vertraglichen Regelungsbedarf zur Folge haben. So handelt es sich bei der Zwischennutzung von Gebäuden fast ausschließlich um Mietverträge mit entsprechenden Anpassungen. Im Vordergrund stehen hier vor allem Regelungen zum Erhalt der Mietsache und zur Verteilung der Betriebskosten. Grundstücksflächen ohne Bebauung können entweder vermietet oder verpachtet werden, je nachdem, ob eine Fruchtziehung aufgrund der Nutzung erwünscht ist. Wichtig ist hier meist die Regelung von Haftungsfragen. Allen Verträgen gemein ist der weitgehende Verzicht auf Kündigungsschutz, die Festlegung der Nutzungsart und die Erforderlichkeit etwaiger behördlicher Genehmigungen.

Versicherungs- und Haftungsfragen

Häufig ergibt sich im Bereich von Zwischennutzungen ein konkreter Regelungsbedarf zu Versicherungs- und Haftungsfragen. Aus Eigentümersicht sind

solche Haftungsrisiken zu minimieren, die sich aus einer spezifischen Nutzungsart ergeben und für den Eigentümer des Grundstücks nur schwer abzuschätzen sind. Aus Nutzersicht ist die Haftung des Eigentümers für den Zustand der Mietsache zu beachten. Gerade bei Zwischennutzungen ist der Zustand des Grundstücks und der sich darauf befindlichen Anlagen oftmals sehr schlecht. Der Vermieter möchte in diesen Fällen nicht für die Gebrauchsfähigkeit der „Mietsache“ haften. Mitunter bestehen weitere haftungsrelevante Risiken.

Regelungen zum Schutz des Eigentümers:

- Haftungsausschluss für Belegenheit (Eigenschaften) des Grundstücks
- Haftungsausschluss für das Fehlen behördlicher Genehmigungen
- Haftungsausschluss für Zugangsbehinderungen bei durchzuführenden Baumaßnahmen
- Haftungsausschluss für nachträglich festgestellte Umweltbelastungen (evtl. auch zu Lasten des Eigentümers geregelt)
- Übernahme der Haftung durch Nutzer für die von ihm geplante Nutzung des Objekts
- Haftung des Nutzers und seiner Erfüllungsgehilfen wegen Beschädigungen an dem Grundstück und der Bebauung
- Haftung des Nutzers wegen Mietausfalls bei schuldhaft verhinderter Weitervermietung

Regelungen zum Schutz des Mieters:

- Übernahme der Haftung wegen vom Eigentümer zu vertretender Umstände und dadurch bedingten Wegfall der Nutzungsmöglichkeit (Untergang der Zwischennutzungssache)
- Haftung des Eigentümers für Schäden am Zwischennutzereigentum

Hintergrund dieser Regelungen ist die Risikoverteilung zwischen den Beteiligten. Viele Regelungen dienen oftmals nur der Klarstellung der Rechtslage, die in verschiedenen Bereichen auch nicht durch einen Vertrag geändert werden

kann. Beispielsweise kann die Haftung des Eigentümers für Schäden am Eigentum des Zwischennutzers, entsprechend der zu beachtenden Rechtsprechung im Mietrecht, nicht vertraglich ausgeschlossen werden.

Durch Versicherungen wie z. B. Haftpflicht-, Rechtsschutz-, Hausrats- und Gebäudeversicherungen können Haftungsrisiken reduziert werden. Die Kosten für die genannten Versicherungen sind in die Kostenkalkulation mit einzubeziehen und können die Zwischennutzung unerwartet verteuern. Welche Partei welche Kosten zu tragen hat, ist im Einzelfall zu regeln, jedoch betreffen üblicherweise die Gebäude- und Grundbesitzerhaftpflicht vorwiegend den Eigentümer.

Verkehrssicherungspflichten

Zur Regelung der Verkehrssicherungspflichten sind grundsätzlich zwei Konstellationen denkbar: Entweder möchte ein privater Eigentümer mittels einer Gestattungsvereinbarung die Nutzung seines Grundstücks der Stadt überlassen, um so die Verkehrssicherungspflicht an diese weiterzureichen. Besonders für nicht ortsansässige Eigentümer ist das von einem Grundstück oder Gebäude ausgehende Haftungsrisiko nur schwer zu kontrollieren. Die Kommune übernimmt dieses Risiko und erreicht eine Aufwertung des Umfelds durch Gestaltung oder Nutzung der Fläche. Oder es befinden sich Brachflächen im Besitz der Kommune, die diese nicht selber nutzen oder erschließen kann. Mittels eines sogenannten Pflegevertrags verpflichtet sich ein Verein oder eine Privatperson zur Nutzung und Übernahme der Verkehrssicherungspflichten. Dies mindert wiederum das Haftungsrisiko der Kommune und gibt den Bürgern die Möglichkeit der Nutzung.

Laufende Kosten

Die laufenden Kosten eines Grundstücks (z. B. Grundsteuer, Pflege und Instandhaltung, Straßenreinigung, Müllentsorgung etc.) belasten im Falle eines Leerstands unmittelbar den Eigentümer. Diese können teilweise oder vollständig durch vertragliche Regelungen auf einen Zwischennutzer umgelegt werden. Zur Sicherstellung der Transparenz sollte die Umlage der Betriebskosten durch einen vertraglich festgelegten Umlageschlüssel erfolgen. In

komplizierten Fällen, wenn beispielsweise ein Altbestandsgebäude überdurchschnittlich hohe Heizkosten verursacht oder aber wenn die Aufteilung der Betriebskosten schwer bis gar nicht zu ermitteln ist, ergeben sich Sonderproblematiken, die auch vertraglich besonders geregelt werden müssen.

Umgang mit getätigten Investitionen

Es sollten Regelungen zu gewünschten oder erforderlichen Investitionen durch den Zwischennutzer getroffen werden. Zum einen sind Modelle möglich, die als Gegenleistung für die Überlassung einer Fläche oder eines Gebäudes über einen festen Zeitraum bestimmte Investitionen des Zwischennutzers erfordern, wie etwa die Umgestaltung einer Brachfläche in eine Grünfläche. Diese Investitionen sind in aller Regel nach Beendigung der Zwischennutzung nicht erstattungsfähig. Allerdings existieren auch solche Konstellationen, bei denen die Investitionen des Zwischennutzers geschützt werden sollen. In solchen Fällen wird oftmals bei einer Beendigung des Zwischennutzungsverhältnisses eine Ablösung der getätigten Ein- und Umbauten vertraglich festgelegt. Dies dient der Absicherung des Nutzers und seines finanziellen und zeitlichen Engagements.

Frühzeitige Kündigung

Die vorzeitige Kündigung hat nicht nur die Beendigung der konkreten Zwischennutzung zur Folge, sondern auch des jeweiligen sozialen oder wirtschaftlichen Engagements. Der Nutzer und der Bestand seiner Idee kann jedoch auch bei einer Zwischennutzung geschützt werden. Es kann etwa geregelt werden, dass der Eigentümer dem Zwischennutzer Alternativräumlichkeiten im Falle einer vorzeitigen Kündigung anbietet. Eine solche Regelung kann auch beinhalten, dass der Zwischennutzer nicht zum Verlassen verpflichtet ist und auch kein Alternativobjekt akzeptieren muss, soweit dies nicht ein ausreichendes Äquivalent darstellt.

Hoher Bedarf an vertragsrechtlichen Regelungen

Es besteht grundsätzlich ein hoher Bedarf an spezifizierten und den jeweiligen Interessen gerecht werdenden vertraglichen Regelungen im Bereich von

Zwischennutzungen. In der Praxis sollten zunächst die angestrebten Immobilien- und Nutzungsarten typisiert werden, um so geeignete Regelungen einzugrenzen. Auf Grundlage der Typisierung können Standardverträge ausgewählt werden, welche die wichtigsten jeweiligen Regelungen beinhalten, die zum Erreichen des Vertragszwecks notwendig sind. Diese können dann an konkrete Anforderungen des Einzelfalls angepasst werden.

1.4 Rheines Leerstände und Flächenpotenziale

Obwohl sich die Leerstandsquote in der Innenstadt von Rheine noch in einem vertretbaren Rahmen darstellt, muss zur Kenntnis genommen werden, dass es sowohl vermehrt in den Nebenlagen, als auch in den Kernlagen zu Geschäftsaufgaben bzw. Abwanderungen kommt.

In der Datenbank der EWG für Rheine sind derzeit 65 Leerstände dokumentiert, die im Rahmen dieses Leitfadens in Steckbriefen dokumentiert wurden.

Deutlich sichtbar ist die Agglomeration der Leerstände in den Straßen Münsterstraße und Staelscher Hof, aber auch Markt- und Poststraße weisen Lücken auf. Die Art und der Zustand der Leerstände sind nach Inaugenscheinnahme ausgesprochen different. Aus der Datenbank der EWG für Rheine geht auch hervor, dass einige der Immobilien bereits seit mehreren Jahren nicht mehr am Markt sind.

Leerstände kann man allgemein in verschiedene "Güteklassen" einteilen: Der sporadische Leerstand, der Umbruch-Leerstand und der strukturelle Leerstand.

Der **sporadische Leerstand** stellt einen üblichen übergangsweisen Leerstand zwischen zwei Vermietungen dar, der nicht von langer Dauer ist.

Als **Umbruch-Leerstand** sind solche leeren Ladengeschäfte zu bezeichnen, die sich an einem Standort befinden, der sich gerade im „Umbruch“ befindet, z.B. durch eine größere Baumaßnahme oder veränderte Wegebeziehungen.

Struktureller Leerstand bezeichnet Leerstände, die für längere Zeit Bestand haben. Dies könnte beispielsweise zurückzuführen sein auf eine unattraktive Lage, unzeitgemäße Flächenzuschnitte, fehlende Infrastruktur oder Sanierungsbedarf der Gebäude.

Die Leerstände

Der Immobiliensteckbrief ist ein mehrdimensionales Analysetool, das für alle erfassten Nutzungen und Immobilien eine schnelle Übersicht über einzelne Immobilien bietet. Die Vermietungsoptionen, die augenscheinlichen

Qualitäten des Ladenlokals und der Immobilie, die Lageeigenschaften sowie eine Segmentierung ermöglichen eine kompakte Einschätzung des Handlungs- bzw. Förderbedarfes.

Auf der Ebene der Immobilie werden Daten zur Einschätzung der augenscheinlichen Qualität von Gebäuden mit Gewerbenutzung gesammelt. Für Rheine wurden die betreffenden Objekte und Ladeneinheiten im Erdgeschoss von außen erfasst.

Der Immobiliensteckbrief beinhaltet dazu Informationen über die Makrolage (Quartier) und die Mikrolage (Nachbarschaft).

Die wesentlichen Erkenntnisse zur Makrolage werden in der im Immobiliensteckbrief enthaltenen Quartierskarte zusammengefasst und ordnen das Ladenlokal in einen weiteren räumlichen Kontext ein.

Im Folgenden werden exemplarisch einige Leerstände anhand des Immobiliensteckbriefes charakterisiert:

Adresse: Borneplatz 1

Lfd. Nr.: 6

Profil der Ladeneinheit

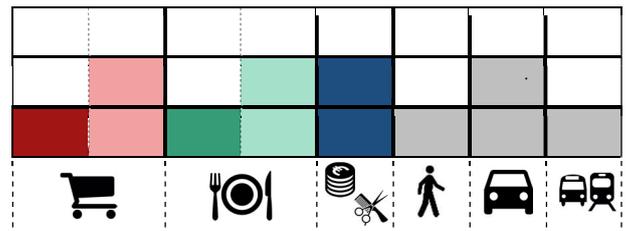


Betriebsname	ehem. Styling Lounge Friseur
Ladengröße	100 - 200 m ²
Deckenhöhe	2,5 - 3,5 m
Schaufensterfront: Raumtiefe	1:2

Qualität der Makrolage



- = Top 1a-Lage
- = 1b-Lage
- = 1a-Lage
- = 2a-Lage



- standardisiert
- spezialisiert
- standardisiert
- spezialisiert

Frequenzeigenschaft

Laufage

Qualität der Mikrolage

Baulich-gestalterische Qualität des öffentlichen Raums	0
Atmosphärisch-kundenorientierte Qualität des öffentlichen Raums	0
Baulich-gestalterische Qualität von Nachbargebäuden	+
Umliegende Frequenzbringer für Gastronomie	+
Umliegende Frequenzbringer für Einzelhandel	0

Qualität der Immobilie

Barrierefreiheit Eingang	+
Baulicher Zustand außen	0
Große Schaufensterflächen	+
Zuschnitt	L-Form
Keine störenden Bauteile	✓

Profil der Ladeneinheit

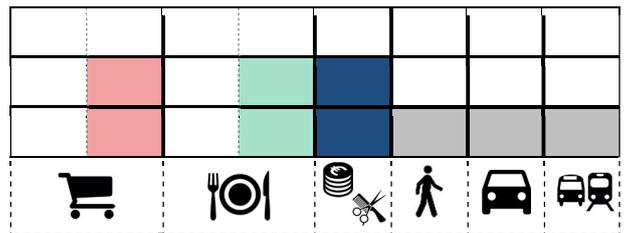


Betriebsname	ehem. Weinhandlung Barrique
Ladengröße	ca. 100 m ²
Deckenhöhe	2,5 - 3,5 m
Schaufensterfront: Raumtiefe	1:2

Qualität der Makrolage



- = Top 1a-Lage
- = 1b-Lage
- = 1a-Lage
- = 2a-Lage



- standardisiert
spezialisiert
- standardisiert
spezialisiert

Frequenzeigenschaft

Laufwege

Qualität der Mikrolage

Baulich-gestalterische Qualität des öffentlichen Raums	+
Atmosphärisch-kundenorientierte Qualität des öffentlichen Raums	+
Baulich-gestalterische Qualität von Nachbargebäuden	+
Umliegende Frequenzbringer für Gastronomie	+
Umliegende Frequenzbringer für Einzelhandel	0

Qualität der Immobilie

Barrierefreiheit Eingang	+
Baulicher Zustand außen	+
Große Schaufensterflächen	0
Zuschnitt	schmal
Keine störenden Bauteile	✓

Adresse: Münsterstraße 1a

Lfd. Nr.: 61

Profil der Ladeneinheit

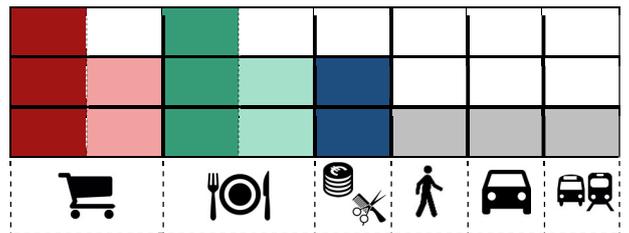


Betriebsname	z.Z. Renovierung
Ladengröße	ca. 600 m ²
Deckenhöhe	3,5 - 4,5 m
Schaufensterfront: Raumtiefe	1:2

Qualität der Makrolage



- = Top 1a-Lage
- = 1b-Lage
- = 1a-Lage
- = 2a-Lage



- standardisiert
- spezialisiert
- standardisiert
- spezialisiert

Frequenzeigenschaft

Laufwege

Qualität der Mikrolage

Baulich-gestalterische Qualität des öffentlichen Raums	+
Atmosphärisch-kundenorientierte Qualität des öffentlichen Raums	+
Baulich-gestalterische Qualität von Nachbargebäuden	+
Umliegende Frequenzbringer für Gastronomie	+
Umliegende Frequenzbringer für Einzelhandel	0

Qualität der Immobilie

Barrierefreiheit Eingang	+
Baulicher Zustand außen	+
Große Schaufensterflächen	+
Zuschnitt	rechteckig
Keine störenden Bauteile	✓

1.5 Zwischennutzungen als Mittel der Stadtattraktivierung

Schon 2008 hatte das Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung in der Schriftenreihe Werkstatt:Praxis, bundesweit 41 Beispiele gelungener Zwischennutzungen von Infrastrukturbrachen, Rückbauflächen und leerstehender Gebäude dokumentiert.

Neben den „klassischen“ temporären Nutzungen durch die Kreativwirtschaft wurden auch zahlreiche partizipative Projekte bürgerschaftlichen Engagements in der Auseinandersetzung mit der Stadtentwicklung aufgelistet. War die Motivation damals der demographische Wandel und die Bevölkerungsabwanderung in den neuen Bundesländern, setzen vor allem kleineren und mittleren Städten heute vermehrt die Digitalisierung und die Zentralisierung zu.

Die Notwendigkeit, Leerstände für eine Zeit zu bespielen um eine Innenstädte mit Zahnlücken zu vermeiden, hat sich in den vergangenen zehn Jahren daher nicht geändert.

Beispiele von Zwischennutzungen

Im Folgenden werden einige Beispiele temporärer Nutzung aufgeführt. Der Anhang beinhaltet weitere Praxisbeispiele.



ZWISCHENNUTZUNGSAGENTUR WUPPERTAL – „altGOLD & JungBLUT“

Ort: Wuppertal

Projekt:

- Dauer: Herbst 2008
 - Künstlerisches Kooperationsprojekt der evangelischen Altenhilfe in Zusammenarbeit mit einer Grundschule
 - Ziel: Lenkung von Aufmerksamkeit auf die beiden Themen der Leerstandsproblematik und generationenübergreifendes Handeln
 - Weitere Projekte im Rahmen des Konzeptes geplant
-



Abbildungen: iussa + ufermann 2008, o. S.

BÜCHERSTADT LANGENBERG

Frühere Nutzung: Ladenlokale

Projekt:

- Kreative Nutzungen des Vereins Bücherstadt Langenberg e. V. in leerstehenden Ladenlokalen im Rahmen verschiedener Veranstaltungen
 - Ausstellung von Büchern
 - Dient der Profilbildung, Beseitigung von Leerstand und Belebung der Innenstadt
-

Kontakt: Verein zur Förderung der Bücherstadt Langenberg e.V.
Hellerstraße 12
42555 Velbert
02052 925714 oder 0176 83073171
info@buecherstadt-langenberg.de



Abbildung: Lokalkompass o.J., o. S.



Abbildung: Westdeutsche Zeitung 2011, o. S.

PROJEKT HANDGEMACHT

Ort: Wülfrath

Frühere Nutzung: Ladenlokale

Projekt:

- Projektzeitraum: September 2013
 - Im Stil sog. Pop-Up-Stores wurden leerstehende Ladenlokale an zwei ausgewählten Wochenenden (in Verbindung mit einem verkaufsoffenen Sonntag) durch Künstler belebt
 - Angeboten wurden originelle, eigenständig hergestellte Produkte – Taschen, Schals, Capes, Babykleidung, Grußkarten, Schalen, Seife, Deko aber auch selbstgebackene Kekse
 - Gleichzeitig waren die aktuell verfügbaren Ladenlokale für mögliche Mietinteressenten begehbar und können näher in Augenschein genommen werden
 - Zusätzlich waren die Immobilienbesitzer zu einer vereinbarten Zeit im Ladenlokal für mögliche Fragen anzutreffen
-

Kontakt: Mona Stecher
Mühlenstr. 25
42489 Wülfrath
02058 913594
klaus.stecher@klaste.de

Citymanagement Wülfrath
Wilhelmstraße 96
42489 Wülfrath
0160 90 17 17 31
city-wuelfrath@stadt-handel.de



Abbildungen: Stadt+Handel 2013, o. S.

KUNST STATT LEERRAUM

Ort: Dinslaken

Frühere Nutzung: Ladenlokale

Projekt:

- Projektstart: Jahr 2013, jährliche Wiederholung
 - Initiator: Ben Perdighe (Labor 22), Wirtschaftsförderung Dinslaken
 - Aktionsraum leerstehender Ladenlokale wird für eine Woche von Künstlern aus aller Welt zu Ausstellungszwecken genutzt
 - Ergänzendes Programm: Lesungen, Konzerte, Filmvorführungen
-

Kontakt: Wirtschaftsförderung Dinslaken
Sonja Krämer
Rathaus
Platz d Agen 1
46535 Dinslaken
02064 66699
Svenja.kraemer@dinslaken.de

Ben Perdighe
Brückstraße 11
46535 Dinslaken
labor22@gmx.de



POP-UP STORES

Ort: gängiges Modell in vielen Städten

Frühere Nutzung: Ladenlokale, Container u.a.

Projekt:

- Leerstehende Lokalitäten, aber auch Container oder sonstige freie Flächen werden einer temporären und provisorischen Nutzung als Einzelhandels- oder Gastronomiefläche zugeführt
- Modellbeispiele:
 - Nutzung einer einzelnen Lokalität durch eine vorher definierte Anzahl an Anbietern in einem bestimmten Zeitraum (5 Tage, 4 Designer, 1 Laden o.ä.)
 - Parallele Nutzung einer Lokalität durch mehrere Pop-Up-Stores
- Gut geeignet als kostengünstige Markteintrittsform und der Steigerung des Bekanntheitswertes von Marken



Abbildungen: gopopup o. J., o. S.; Agentur Zeitvertreib o. J., o. S.; popup by brand o. J., o. S.

COWORKING BONN

Ort: Bonn

Frühere Nutzung: Wohngebäude

Projekt:

- Nutzung eines Wohngebäudes als Arbeitsplatz für Selbstständige, Geschäftsreisende, Freiberufler, Start-Ups oder als Alternative zum Home-Office
- Arbeitsbereiche können nach Bedarf angemietet werden, entweder durch Firmen für ihre Mitarbeiter oder durch Privatpersonen
- Nutzung Montag bis Freitag; Buchung für einzelne Tage möglich
- Neben Gemeinschafts- und Einzelbüros werden auch Seminar- und Konferenzräume zur Nutzung bereitgestellt
- Technische Geräte (Drucker, Scanner, Fax), schnelles Internet sowie eine Küche stehen zur Nutzung zur Verfügung
- Konzept ermöglicht Kontakt zu Menschen aus anderen Arbeitsbereichen, was sich positiv auf Motivation und Kreativität auswirkt
- Möglich sind auch ganze Events mit bis zu 40 Personen, nach Bedarf inkl. Catering und Bereitstellung von Getränken, Dekoration deckungsgleich zur Corporate Identity des betreffenden Unternehmens, Social Media Support u.a.

Kontakt: Coworking Bonn

Sebastianstraße 38

53115 Bonn

0228 43399414

buchung@coworkingbonn.com



1.6 Schaufenstergestaltung

Die ersten Schaufenster entstanden um 1780 – in Paris z.B. bis 1788 die Galeries de Bois im Palais Royal (Wikipedia).

Heute sind sie aus dem Straßenbild einer Innenstadt nicht wegzudenken.

Ausgefallene Dekorationen ziehen Kunden an und haben sogar schon Eingang in Hollywood-Filme gefunden (Mannequin 1987).

Bei Ladenlokalen, die nicht einer temporären Nutzung zugeführt werden können, die aber nicht dauerhaft als hässliche Zahnlücke im Stadtgebiet in Erscheinung treten sollen, besteht die Möglichkeit, die Schaufensterflächen zu gestalten oder aber ganz abzukleben.

In Rheine gibt es bereits einige Beispiele, die sowohl von den Eigentümern der Immobilie, als auch von der EWG für Rheine umgesetzt wurden.

Wichtig für ein gutes Gefühl der vorbeigehenden Kunden sind hier sicherlich eine positive Botschaft und ein farbenfroher Auftritt.

Zu einem interaktiven Erlebnis wird die Aktion, wenn der Passant zur Aktion aufgefordert wird. Entweder weil es gilt, auf der Fläche etwas Bestimmtes zu entdecken, oder weil z.B. ein Gewinnspiel integriert ist.

Beispiele Schaufenstergestaltung

Im Folgenden sind einige Beispiele aufgeführt, die neben rein gestalterischer Maßnahmen auch interaktive Komponenten enthalten.



PROJEKT „einLADEN“

Ort: Gelsenkirchen

Frühere Nutzung: Ladenlokale

Projekt:

- Projektstart: Juni 2015
 - Künstlerischer Umgang mit leerstehenden Ladenlokalen im Stadtumbaugebiet Gelsenkirchen-City durch Schaufenstergestaltung
 - Dient der Anregung und Information potenzieller Nutzer für die neu zu besetzenden Ladenlokale
 - Informationen zu den Lokalitäten sind auf der erstellten Projekt-Website einsehbar
-

Kontakt: Stadtumbaubüro City

Bahnhofstraße 26

45879 Gelsenkirchen

0209 94431220



Abbildungen: Stadtumbaubüro GE-City o. J., o. S.

INTERAKTIVES SCHAUFENSTER NOWA – PROJEKT „DAS WUNDER DER SCHAUFENSTER“

Ort: Berlin/Köln

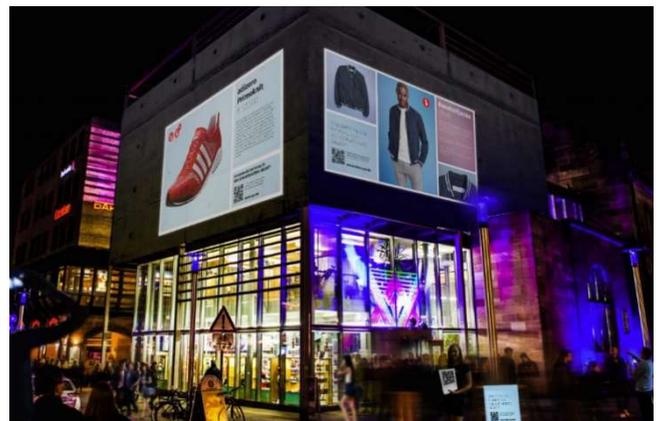
Frühere Nutzung: Ladenlokale

Projekt:

- Projektstart: 2013
- Projekt des Kölner Künstlerkollektivs Klangfiguren (2014 von der Bundesregierung ausgezeichnet als „Kultur- und Kreativpiloten) in Zusammenarbeit mit Kristina Enders (Initiatorin)
- Nutzung der Schaufenster leerstehender Ladenlokale als Projektionsfläche
- Mit Hilfe des eigens entwickelten Tools NOWA können Bilder und Videos auf Schaufenster projiziert und ohne zusätzliche App per Smartphone angesehen werden (360-Grad-Ansicht, Hintergrundinformationen u.a.)
- Denkbar ist auch die Darstellung von künstlerischem, nicht kommerziellem Inhalt
- Notwendig sind lediglich ein Beamer sowie ein Computer mit der installierten Software; nach Bekleben des Schaufensters mit einer Grafikfolie (gestaltbar nach den Vorlieben des Kunden) wird in rechteckigen Aussparungen eine matte Folie eingeklebt, auf die der Beamer die Inhalte projiziert
- Interessante Inhalte können auch versendet und in sozialen Medien geteilt werden oder zu einem späteren Zeitpunkt angesehen werden
- Dient der Überwindung der Trennung zwischen digitalem und analogem Point of Sale

Kontakt: KLANGFIGUREN

c/o FLUUR – Büro für interaktive Gestaltung
Deutz-Mülheimer Straße 216
Gebäude 17
51063 Köln
0221 22201996
info@fluor.de oder info@klangfiguren.com



Abbildungen: Fluor 2016, o. S.

SCHAUFENSTERSCHEIBEN ... BEKLEBEN, NUTZEN, AUFWERTEN

Ort: Rheine, Nimwegen

Frühere Nutzung: Ladenlokale

Projekt:

- Beklebung und Nutzung der Schaufenster leerstehender Ladenlokale zur Vermittlung von Informationen und zu Werbezwecken sowie der Präsentation kreativer Arbeiten
- Aufwertung der Leerstände

Kontakt: Winkelcentrum Molenpoort Nijmegen
Passage Molenport 36a
6511 HS Nijmegen
024 3232777
facilitair@molenpoortnijmegen.nl

EWG für Rheine mbH
Heiliggeistplatz 2
48431 Rheine
05971 800660
info@ewg-rheine.de



SCHAUFENSTERMEDIA

Ort: Köln, Hamburg, Berlin

Frühere Nutzung: Ladenlokal

Projekt:

- Startup SchaufensterMEDIA vermittelt die Schaufenster leerstehender Ladenlokale als Flächen zum virtuellen Einkaufen
 - Bilder von Produkten werden mit dazugehörigem QR-Code auf Folien gedruckt; die QR-Codes können von den Passanten per Smartphone eingescannt werden; die eingescannten Produkte lassen sich auf dem Smartphone anschließend genauer betrachten
 - Interessant für stationäre Werbegemeinschaften, Einzelhändler, öffentliche Einrichtungen wie etwa das Stadtmarketing u.a
 - Bewirkt eine unmittelbare Belebung des Leerstandes mit geringem Kostenaufwand
-

Kontakt: SchaufensterMEDIA (Produkt der Rodeo Beta UG)
Zollstockgürtel 63
50969 Köln
0176 10380980
stefan.klein@schaufenstermedia.de



2. Genehmigung einer Zwischennutzung

Leider stehen die bürokratischen Notwendigkeiten einer unkomplizierten Umsetzung von Zwischennutzungen oftmals im Wege.

Grundsätzlich kommen Nutzer und Eigentümer nicht daran vorbei, für ihr Vorhaben nach der Bauordnung des Landes zu handeln. Diese sieht bei einer neuen oder andersartigen Nutzung der Immobilie die Einreichung eines Bauantrages und einer daraus resultierenden Baugenehmigung vor. Dabei werden Denkmalschutz sowie Brand-, und Lärmschutz geprüft. Außerdem muss geklärt werden, ob auf der Immobilie eine Stellplatzablöse liegt und wie mit dieser verfahren werden muss.

Die Erfahrungen mit Zwischennutzungen haben gezeigt, dass die Vielfalt an Möglichkeiten eine Standardisierung von Genehmigungsprozessen erschwert.

Die Beibringung und Erstellung der notwendigen Unterlagen ist zeit- und kostenintensiv und kann schnell das Aus für eine gute Idee bedeuten. Hier ist die Hilfe und die Beratung der städtischen Ämter unabdingbar, auch um das Verfahren in einer für die Aktion vertretbaren Zeit abzuwickeln.

Für zeitlich begrenzte und künstlerische Veranstaltungen ist zu prüfen, ob im Rahmen einer Einzelfallgenehmigung z.B. auf die Stellplatzablöse verzichtet werden kann und der Brandschutz temporär sicherzustellen ist.

Grundsätzlich wird für das Thema der Zwischennutzung in Fachkreisen, die bauordnungsrechtliche Befreiung als mögliche Handhabung diskutiert.

Diese Auffassung wird jedoch nicht von allen Bauaufsichtsbehörden geteilt. Zudem gilt nach manchen Aussagen das Verfahren als nicht minder zeitintensiv als die Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung.

Da das Thema der temporären Nutzung von Leerständen, als ein Instrument der Stadtentwicklung, in Zukunft eine immer größere Bedeutung gewinnen wird, wird zum Teil der Wunsch geäußert, der Gesetzgeber solle die Zwischennutzung als eigenständige Nutzungsform in das Bauordnungsrecht aufnehmen. Das Ministerium für Heimat, Kommunen, Bau und Gleichstellung des Landes NRW sieht allerdings derzeit keinen Handlungsbedarf. Auf Nachfrage im Rahmen dieses Leitfadens wurde auf die kommunale Selbstverwaltung verwiesen, der die Entscheidung in der Sache obliege.

Sinnvoll ist es in jedem Fall verwaltungsintern die Verfahrenswege einer, wie auch immer gearteten Zwischennutzung von leerstehenden Geschäftslokalen, oder Brachflächen bereits im Vorfeld durchdacht zu haben. Einige Städte haben oder hatten für eine erfolgreiche Umsetzung der Leerstands-nutzung eigene Arbeitsgruppen oder Agenturen, die alle kommunalen Beteiligten zu diesem Thema bündeln, gegründet (u.a. Berlin, Wuppertal, Stuttgart, Wien).

Formalien der Genehmigung

Abhängig von der Art der geplanten Zwischennutzung werden in den meisten Fällen Genehmigungen erforderlich, insbesondere wenn es sich um die Etablierung von Off-Locations handelt.

Dies gilt unter anderem für:

- die Durchführung von Einzelveranstaltungen mit Publikumsverkehr (zum Beispiel Kreativmärkte, Ausstellungen, temporäre Galerieprojekte),
- die Belegung von Leerständen mit Nutzungen, die nicht der zuletzt baurechtlich genehmigten Nutzung entsprechen.

Zuständig für Genehmigungen sind in Rheine:

Das Ordnungsamt im Fall von Einzelveranstaltungen und Gastronomischer Nutzung, sowie das Planungs- und Bauamt im Fall von längerfristig angelegten Zwischennutzungen, wie zum Beispiel mehrwöchig laufenden Projekten, sowie bei wiederholten Einzelveranstaltungen. Dies gilt auch für voneinander unabhängige Veranstaltungen unterschiedlicher Veranstalter, die nacheinander stattfinden.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich aufgrund der Objektbezogenheit des Baurechts.

Auszug Internetseite der Stadt Rheine:

In der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist geregelt, welche Bauvorhaben einer Genehmigungspflicht unterliegen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Errichtung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen und Einrichtungen einer Baugenehmigung bzw. Abbruchgenehmigung bedürfen. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht gibt es bei Vorhaben die ausdrücklich genehmigungsfrei (§§ 65 und 66 BauO NRW) sind oder die der sogenannten Freistellungsregelung (§ 67 BauO NRW - freigestellte Vorhaben) mit einem gesonderten Verfahren unterliegen.

Bauvorhaben, die der Genehmigungspflicht unterliegen, werden im vereinfachten Verfahren gem. § 68 BauO NRW oder im normalen Genehmigungsverfahren gem. § 63 BauO NRW genehmigt.

3. Von temporär zur Dauernutzung

Co-Working; shared space; Gründerplattform

Der geteilte Raum findet, vor allem in großen Städten, in denen der bezahlbare Raum Mangelware ist, immer größeren Zuspruch.

So bietet der Office Club am Prenzlauer Berg „Zeitgemäße Schreibtischlösungen für dich und dein Projekt“ an. *[Das Nutzen eines flexiblen Schreibtischs im Co-Working Space ist die zeitgemäße Art zu arbeiten. Im Office Club kommen Freiberufler endlich raus aus Home Office oder Business Center. Ab sofort wird produktiver gearbeitet, unter Gleichgesinnten, und ohne langfristige Verträge oder hohe Investitionen in Büroausstattung. Start-Ups machen sich unabhängig vom Vermieter und können sich ganz auf den Erfolg ihres Projektes konzentrieren. Etablierte Unternehmen verschaffen einzelnen Angestellten oder ganzen Teams ein attraktives Arbeitsumfeld inklusive Anbindung an die Club-Community mit all ihren Vorzügen.]*

Als Modell einer zeitlichen bis langfristigen Nutzung von Leerständen sollte dieser kreative und vor allem auch kommunikative Ansatz von Raumnutzung nicht außen vor gelassen werden.

Die Unterstützung von Gründern ist eine weitere Möglichkeit, aus der temporären eine langfristige Nutzung zu entwickeln.

Dem Gründer wird ein Lokal für die Dauer eines Jahres kostenfrei zur Verfügung gestellt. Hat sich seine Geschäftsidee nach dieser Zeit als erfolgreich erwiesen, geht er in ein normales Mietverhältnis mit dem Besitzer der Immobilie über. Die Finanzierung der Miete kann z.B. durch die Einrichtung eines Gründer Fonds gewährleistet werden.

Die Kontaktaufnahme zu potentiellen Gründern kann über bekannte Netzwerke und Institutionen wie Handwerkskammern, Universitäten, Fachhochschulen Bildungswerke o. ä. geschehen, aber natürlich auch über Blogs, Internetplattformen wie Dawanda und den sozialen Netzwerken.

Produktionsstandort Innenstadt

Nachdem in den vergangenen Jahrzehnten die Produktion fast ganz aus unseren Städte verschwand und in Gewerbegebieten am Rande der Stadt ihren Raum fanden, scheint das 21. Jahrhundert eine Renaissance der urbanen Produktion zurückzubringen.

Kleinteilige Produktion in Kundennähe, möglich auch durch smarte Automaten und 3D-Drucker, scheinen sich die Stadt zurückerobern zu wollen. So haben sich unter dem Label „Made in San Francisco“ (SFMade) 500 Kleinproduzenten zusammengetan, deren Ziel es ist, „eine vielfältigere und nachhaltigere lokale Wirtschaft, in der Unternehmen, die Produkte kreieren und produzieren, vor Ort gedeihen und so qualitativ hochwertige Arbeitsplätze für Menschen aus allen Lebensbereichen schaffen und zur gesamtwirtschaftlichen und sozialen Lebendigkeit unserer Stadt beitragen.“

Adidas will mit der „Speedfactory“ neue Wege einer dezentralen Fertigung gehen, die Sportschuhe nach Kundenwünschen in nur 15 Minuten direkt vor Ort im Adidas-Shop herstellt.

In Zeiten verstopfter Straßen und lahmendem öffentlichen Transportwesen tragen kurze Distanzen zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu einer gesteigerten Lebensqualität bei.

Das gilt auch für das Thema „Essbare Stadt“. Die Idee des kleinen Städtchens Andernach 2010 Brachflächen, Parks und die Fußgängerzone zu einer

für alle Bürger und Besucher nutzbaren Anbaufläche zu gestalten hat seitdem zahlreiche Nachahmer gefunden.



Weniger romantisch als vielmehr ertragsorientiert sind die Entwicklungen im Bereich des Urban Farming. Die Stadt als Selbstversorger mit hochtechnologisierter Landwirtschaft auf engstem, hohem Raum. Nicht nur die Städte, auch die Äcker wachsen hier „vertical“.

Eine gemischte Nutzung von Innenstädten kann auch für den Einzelhandel positiv sein, denn wenn mehr Menschen aus unterschiedlichen Beweggründen in der Stadt unterwegs sind, steigt damit die „Laufkundschaft“.

4. Empfehlungen

Die Organisation

Schon die 2008 veröffentlichte Studie des Bundesministeriums für Bau und Stadtentwicklung zeigte, „dass temporäre Nutzungen von Freiflächen und Gebäuden weit verbreitet sind, positive Wirkungen auf die Stadtquartiere entwickeln können, eine finanzielle Entlastung für Eigentümer bieten und besondere Gestaltungsperspektiven für die Nutzer eröffnen.

Zwischennutzungen können einen wichtigen Beitrag für eine dynamische Stadtentwicklung leisten, die Potenziale der Städte sind aber bei Weitem noch nicht ausgeschöpft.“

Bei der erfolgreichen Vermittlung zwischen Immobilieneigentümern und potentiellen Zwischennutzern hat sich in der Vergangenheit eine Einrichtung des sprichwörtlichen „Kümmerers“ beziehungsweise einer „Kümmerer Gruppe“ von Vorteil erwiesen. Dort agieren neben Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing vor allem auch die Genehmigungsbehörden im Sinne einer erfolgreichen Umsetzung.

Zwischennutzungen als Teil der Stadtentwicklung erfordern oft auch ein verändertes Planungsverständnis, das stärker kommunikativ, ergebnisorientiert und möglichst entbürokratisiert ist.

Je nach Motivation – Verminderung des in der Stadt vorhandenen Leerstandes oder aber Bindung des kreativen Potenzials der Stadt durch die Zurverfügungstellung kostengünstiger Räume – sind die Kommunen gut beraten, im Vorfeld ihre „Hausaufgaben“ zu machen.

Einige Behörden pflegen z.B. Flächenpools mit für Zwischennutzungen verfügbaren Räumen in der Stadt.

In Rheine würde sich eine Projektgruppe mit Vertretern der EWG für Rheine, des Bau- und Planungsamtes, des Ordnungsamtes und Vertretern aus dem Kulturbereich empfehlen. In regelmäßigen Treffen sollten Handlungsansätze für den Umgang mit dem Thema Zwischennutzung formuliert

werden und im aktiven Prozess dann aktuelle Projekte bewertet und umgesetzt werden. (Gute Beispiele: www.nest.agency; www.werkstatt-stadt.de; ...)

Innenstadtdialog

Die auf Einladung des Innenstadtvereins, der Stadt Rheine und der EWG für Rheine zusammengekommenen Immobilienbesitzer und Händler aus Rheine konnten im Anschluss an einen Vortrag zum Thema der temporären Nutzung von Leerständen ihre Anregungen und Bemerkungen zur Diskussion bringen.

Dabei wurde angesprochen, dass der Verwaltungs- und Genehmigungsaufwand für eine dauerhafte Vermietung erheblich sei und man sich gut vorstellen könne, dass dies bei nur temporärer Nutzung einer Immobilie sich als großes Hemmnis erweisen werde.

Berichte aus dem Publikum über in den Niederlanden praktizierte Aufteilung von Leerständen und der Vermietung an mehrere Anbieter in einem Raum fanden großes Interesse, das bei einem, nach der Veranstaltung geführten Gespräch in eine konkrete Anfrage zur Umsetzung einer solchen Maßnahme führte.

Schaufenstergestaltung

Die von der EWG für Rheine und privaten Akteuren aufgebraachten Schaufensterdekorationen sind zu begrüßen, könnten in ihrer Attraktivität aber noch gesteigert werden. Zum Beispiel mit interaktiven Darstellungen. Gestaltete Bilder, die bekannte Bürger Rheines, besondere Gebäude oder Begebenheiten zeigen, die der Betrachter finden soll. Integriert werden kann ein Gewinnspiel, bei dem Preise aus dem innerstädtischen Handel oder Karten für kulturelle Events ausgelobt werden.

Thematische Bilderstreifen: Der Zoo ist ein, nicht nur bei Kindern, beliebtes Ausflugsziel in Rheine. Warum nicht die Tiere des Zoos in die Stadt bringen, die den Betrachter erfreuen und gleichzeitig Werbung für den Zoo machen. Die Idee der „tierischen Wochen in Rheine“ lässt sich in vielfacher Form auf den Handel ausdehnen. Aktive Geschäfte richten ihre Dekoration danach

aus. Bäckereien und andere Gastronomiebetriebe bieten besondere Leckerbissen an und in geeigneten Leerständen ziehen ein paar Steichelzootiere ein.

Auch das Thema der **Business City** kann für eine Darstellung in Frage kommen. Nicht jedes Unternehmen ist, wie das Schrankwerk, in der Lage einen Pop Up Store zu bespielen. Aber gut gemachte Fotostrecken, a lá „Lach und Sachgeschichten mit der Maus“, zur Entstehung eines Produktes sind spannend und informativ. Sollte das Unternehmen auf der Suche nach Mitarbeitern oder Kunden sein, kann das als Botschaft gleich mittransportiert werden.

Für thematische Bespielungen und Aktionen sollten entweder alle in der Stadt vorhandenen Leerstände, die mit einbezogen werden, oder, wenn der Radius kleiner gewählt wird, zusammenhängende Straßenzüge oder Plätze umfassen.

Ist die Nutzung „zersiedelt“, muss die Aktion gegebenenfalls mit einem kleinen Stadtplan oder Flyer begleitet werden.

Die Umsetzung einer Schaufensterbeklebung ist mit finanziellen Aufwendungen verbunden. Zum einen fallen künstlerische Leistungen für die Erstellung von Gemälden oder Fotos und deren Umsetzung zu einer Vorlage an. Zum anderen muss die Folie erstellt und angebracht werden. (Unsere Recherchen haben hier einen Richtpreis von ca. 700€ bei einer Fläche von 20 m² ergeben.)

Daher sollte die Zeit der Nutzung dem Preis der Herstellung angemessen sein.

Leerstandsnutzung

Im Rahmen des Innenstadtdialoges wurde bemängelt, dass Rheine nicht mehr über das Angebot einer Galerie verfügt. Gleichzeitig wurde kritisiert, dass in einem Leerstand gezeigte Kunst, nicht der erwarteten Qualität entspreche.

STADT+HANDEL

Die Nutzung eines oder mehrerer Leerstände als temporäre Galerie wurde schon in vielen Städte sehr erfolgreich umgesetzt. Als Beispiele seien hier „Änderungen aller Art“ in Mönchengladbach oder der „Art Ort“ Kleve genannt.

Bei **ArtOrt** handelt es sich um eine kuratierte Ausstellung mit Kaufmöglichkeit und der Begleitung von musikalischen oder theatralischen Aufführungen. Die über mehrere Wochen andauernde Ausstellung lokaler und regionaler Künstler richtete sich dabei nicht nur an die ohnehin kunstinteressierten Besucher, sondern gerade auch an die Laufkundschaft in den jeweiligen Straßen des Leerstandes.

Initiator der Aktion war das Stadtmarketing mit der Bestrebung, auf Leerstände in der Stadt aufmerksam zu machen und diese für mögliche Nachnutzer interessant zu machen. Dabei galt es zunächst nicht nur die Besitzer der Immobilie zu überzeugen, sondern auch die Künstler, die zu Beginn der Aktion eher skeptisch gegenüberstanden.

Nach der ersten, erfolgreichen Ausstellung änderte sich dies schnell und führte in der Folge, bei überschaubaren Maßen der zur Verfügung stehenden Leerstände, zu einem Wettbewerb unter den interessierten Künstlern. Hier ist es sehr empfehlenswert, die Kuratoren aus der Mitte der Künstler, und/oder aus Fachkreisen (Museen) zu rekrutieren, um eine Ablehnung der Teilnahme fachlich begründen zu können.

Zahlreiche Presseartikel und Radioberichte sorgten für die nötige Aufmerksamkeit, Firmen und Institutionen wurden zu einem Besuch der Galerie auf Zeit eingeladen.



Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Einbindung der Schulen und Jugendeinrichtungen gelegt, für die zahlreiche Führungen veranstaltet wurden. Diese Führungen, wie auch die Besetzung der Galerie, wurden von den Künstlern organisiert und gewährleistet.

Die Zusammenarbeit zwischen den Künstlern führte über die Jahre zur festen Verbindung einiger Akteure, die in der Zwischenzeit eine dauerhafte Galerie in der Stadt eingerichtet haben und das kulturelle Angebot der Stadt um eine wichtige Facette bereichern.

Historische Meile – Münsterstraße:

Die Münsterstraße als Nebenlage der Emsstraße ist weiterhin von Leerstand betroffen. Das ist bedauerlich, da sie den Passanten mit ihrem neu gestalteten Bodenbelag, dem großzügigen Raummaßen und einigen attraktiven Geschäften, einen positiven Eindruck vermittelt. Eine Frequenzsteigerung ist wünschenswert.

Das Thema „Historische Stadt“ aufzugreifen könnte ein Alleinstellungsmerkmal darstellen. Für eine erste Aktion eignet sich besonders die Vorweihnachtszeit, in der sich erfahrungsgemäß historisch-handwerkliche Angebote gut einbauen lassen.



Als Beispiel sei hier die Charles Dickens Weihnachtsgeschichte genannt.

Karitative und handwerkliche Angebote von Waren in den Leerständen, gepaart mit einer Inszenierung würden der Straße besondere

Aufmerksamkeit zukommen lassen.

Deventer oder Arcen in den Niederlanden erreichen mit ihren Charles Dickens Festivals jährlich über 100.000 Besucher. Die Münsterstraße als Flaniermeile kurz vor dem Weihnachtsfest in England in der Mitte des 19. Jahrhunderts.

STADT+HANDEL

Über den Köpfen der Flaneure trocknet die Wäsche, die Kinder treiben mit rotzigen Nasen und kurzen Hosen ihre Brummkreisel über das Pflaster und an der Ecke gibt es Erbsensuppe und warmes Ale.

Und auf dem Marktplatz vor der Stadtkirche kommt es (im Verlauf des Wochenendes mehrfach) zum Showdown zwischen Ebenezer Srooge und dem Geist der Weihnacht.



Gemeinsam kreativ arbeiten

In der Münsterstraße befindet sich ein großer Leerstand, der nach Aussage der Hausverwaltung nur schwer am Markt zu platzieren ist. Hier kann die Besitzerin sich vorstellen, den Gedanken des „shared space“ anzuwenden und die Fläche an verschiedene Anbieter mit kleinerem Raumbedarf zu vergeben. Interessant wäre, ob es eine Vermittlung an „neues Handwerk“ geben könnte, das z.B. mit Hilfe von 3D-Druckern arbeitet.

Fotorealistische 3D-Figuren von Familienmitgliedern oder Haustieren (siehe Abbildung) sind mittlerweile ein beliebtes Geschenk.

Auch Co-Working wäre eine denkbare Nutzung.



5. Schlussbetrachtung

Zwischennutzungen von Leerständen können den Stadtentwicklungsprozess positiv beeinflussen. Sie bieten Möglichkeiten, Gebäude oder Freiflächen positiv in den Köpfen von Kunden und Bürgern zu verankern.

Leerstehende Gebäude bergen die Gefahr des Verfalls. Eine Nichtnutzung läuft oft einher mit einer Schädigung der Bausubstanz, sodass für eine spätere Vermietung die Instandsetzung häufig immer teurer wird. Zwischennutzungen können diesem Prozess entgegenwirken.

Zwischennutzungen können den Weg frei machen für eine neue Perspektive der Nutzung. Vergessene Orte können durch Aktionen und Events wieder in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt werden. Dies regt auch das Interesse zukünftiger Investoren an.

Zwischennutzungen erzeugen ein mediales Interesse und eine soziale Kontrolle. Vandalismus und Vermüllung wird Einhalt geboten, „dunkle Ecken“ werden wieder zu angenehmen Aufenthaltsorten.

Existenzgründer, Start-Ups oder kulturelle Akteure schätzen die temporäre Nutzung von Leerständen wegen geringer Mieten, einer kurzen Vertragslaufzeit und dem besonderen Reiz eines untypischen Ortes und der begrenzten Zeit seiner Bespielung.

Zwischennutzungen können die Plattform bieten, neue Branchen in die Stadt zu bringen und so die urbane Qualität zu verbessern. Sie bieten mit ihrer bunten Nutzungspalette ökonomische, kulturelle und soziale Ergänzungen des bisherigen Angebotes der städtischen Infrastruktur.

Viele temporäre Nutzungen sind das Ergebnis einer intensiven Vorarbeit von Vereinen und Gruppierungen aus der Stadtgesellschaft. Die Einbeziehung der Kinder und Jugendlichen der Stadt, die Bereitstellung von Raum für ungewöhnliche Ideen und Aktionen fördern die generelle Bereitschaft, sich in den Entwicklungsprozess der Stadt einzubringen.

6. Adressen – Ansprechpartner – Links

Agenda:

EWG Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH

Hendrik Welp

Heiliggeistplatz 2

48431 Rheine

hendrik.welp@ewg-rheine.de

www.ewg-rheine.de

Fachbereich Planen und Bauen

Stadtplanung

Horst Wodniok

Rathaus Stadt *Rheine*.

Klosterstraße 14

48431 Rheine

Bauordnung

Bernd König

Rathaus Stadt *Rheine*.

Klosterstraße 14

48431 Rheine

Innenstadtverein Rheine e.V. c/o EWG für Rheine mbH

Peter Schöning

Heiliggeistplatz 2

48431 Rheine

Zwischennutzungsagenturen:

www.nest.agency

www.werkstatt-stadt.de

www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de

Co-Working:

www.kontorworx.de

www.officeclub.com/Coworking

www.coworkingbonn.com

www.allebusinesscenter.de

Produktionsstandort Stadt:

www.sfmade.org

www.andernach.de

www.essbare-stadt.de

Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Stichwort: Werkstatt: Praxis Heft 57

Nachdruck und Vervielfältigung

Werkstatt: Praxis Heft 57

Bonn 2008

ISSN 1436-0063

(Schriftenreihe)

ISBN 978-3-87994-957-1

Vertragsrechtlicher Regelungsbedarf bei Zwischennutzungen

Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens

„Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2006/ZwischenntzUndNischen/DL_Studie_Vertragsrecht.pdf?__blob=publicationFile&v=2