



Suboptimale Nutzungen

lieben lernen



Eine Schlüsselstrategie der integrierten Stadtentwicklung

Suboptimale Nutzungen lieben lernen
Eine Schlüsselstrategie der integrierten Stadtentwicklung

Studie im Auftrag des

Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

Verfasser:

HA Hessen Agentur GmbH
Dipl.-Ing. Henning Schwarting
Abraham-Lincoln-Straße 38-42
65189 Wiesbaden

Studio UC / Klaus Overmeyer
Eichenstraße 4
12435 Berlin

Mitarbeit:

Dipl.-Ing. Siri Frech MAS LA ETHZ
Dipl.-Ing. Florian Groß (mess / mobile einsatztruppe stadt und stil)

Lektorat:

Regina Giebel M.A. (HA Hessen Agentur GmbH)

Wiesbaden 2008

Inhalt

Vorwort	4
1. Einleitung	6
2. Fallbeispiele und Analyse	8
Raumkontext	8
Beispiele aus Hessen	10
Frankfurter Straße 44, Babenhausen	11
Scherer Areal, Langen	14
Zündholzfabrik, Wiesbaden Stadtteil Mainz-Kostheim	18
Areal Waggonhalle, Marburg	22
Scheune in der Innenstadt u. Himmelsfels, Spangenberg	26
Eschwege	30
Raumtypen	35
Nutzungen	36
Eigentümer	38
Kommunen	39
3. Annäherung	41
4. Strategie: dynamische Projektentwicklung	46
Entwicklungsstrategien	47
Best Practice Beispiele	
Elberfelder Nordstadt, Wuppertal	48
Das Reduit, Wiesbaden Stadtteil Mainz-Kastel	54
Revaler Viereck, Berlin	57
Schlachthof, Karlsruhe	61
Planungsprozess	66
Instrumente	68
5. Rechtliche Aspekte	71
Rechtliche Steuerungsinstrumente	71
der Kommunen	
Rechtliche Rahmen für Nutzer und Eigentümer	72
6. Schlussthesen und Ausblick	78
7. Interview: Ökonomie der Nischen	80

Vorwort



Was sind eigentlich suboptimale Nutzungen?

Und kann man überhaupt etwas „lieben lernen“?

Zugegeben: Der Titel der Broschüre ist zunächst einmal ungewöhnlich für einen wissenschaftlichen Untersuchungsbericht.

Man kann sagen: Er ist provokativ, gefühlsbetont und wird sicherlich zu Diskussionen und vielleicht auch zu einem Lächeln bei den Leserinnen und Lesern führen. Genau das ist die erste Wirkung, die dieser Forschungsbericht auslösen will, aber natürlich ohne die wissenschaftlich fundierte Information zu vernachlässigen.

Was versteht man unter „suboptimalen Nutzungen“? Wir alle kennen diese Areale, Gebäude und Freiflächen, die oftmals wenig aufgeräumt wirken und die Frage aufwerfen, ob hier nicht erheblicher Handlungsbedarf besteht. Sie befinden sich in den Hinterhöfen von Altbauquartieren, auf ehemaligen Bahnflächen oder in gewerblich genutzten Randbereichen. Die offensichtliche Lösung scheint vielfach zu sein: Alles abräumen und eine „ordentliche“ Nutzung ansiedeln, um eine möglichst hohe Rendite zu erzielen. Der Hintergedanke hier: Grundstücke

und Gebäude sollen wirtschaftlich optimiert verwendet werden.

Die scheinbar einfachste Lösung für ein Objekt muss allerdings nicht die beste Lösung für die Stadt sein. Zunächst stellt sich die Frage, für wen diese Nutzung suboptimal ist. Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass die betroffenen Eigentümer, Gewerbetreibenden oder andere Nutzer ihre Art der Flächen- und Gebäudenutzung oftmals sehr wohl als optimal einstufen. Argumente dafür sind beispielsweise der interessante Standort mit anregender Umgebung – die ungewöhnliche und „angesagte Location“ – aber auch harte Standortfaktoren wie ein günstiger Mietpreis und keine direkte Nachbarschaft zu störanfälligen anderen Nutzungen. Als suboptimal werden diese Nutzungen vielmehr von denjenigen bewertet, die aus rein gestalterischer Sicht oder aus Renditeüberlegungen urteilen.

Leerstände und untergenutzte Liegenschaften sollten aber nicht vorrangig als Missstand, sondern als Chance für die Stadtentwicklung begriffen werden. Dies zeigen Beispiele brachgefallener Areale, die in Abstimmung mit den Eigentümern von Vereinen, Existenzgründern, sozialen Projekten, Privaten und Künstlern als Möglichkeitsräume für die eigene Entfaltung erkannt und sukzessive mit neuem Leben erfüllt werden. Dabei können dauerhafte Strukturen oder Zwischennutzungen zur Überbrückung einer Zeitlücke entstehen.

Spontan und zunächst provisorisch entwickeln minder genutzte Areale so einen neuen Charakter und zugleich Perspektiven für eine künftige

Nutzung. Auch können sie wertvolle Impulse für die Stadtentwicklung insgesamt auslösen, da sie denjenigen Nutzern Chancen bieten, die häufig auf dem Immobilienmarkt kein anderes Angebot finden. Nischennutzungen bereichern auf diese Weise oftmals die örtliche Vielfalt und Angebotsbreite.

Einige solcher Beispiele sind in dieser Studie dargestellt. Sie sind Ausdruck des Ideenreichtums der Bürgerinnen und Bürger und stehen für neue Formen von Urbanität in alten Quartieren oder auf ungenutzten Flächen. An Orten, an denen die klassischen Instrumente der Stadtentwicklung nicht ausreichen, veranschaulichen sie die Möglichkeiten einer Stadtentwicklung „von unten“. Ergänzend zum bestehenden Planungsinstrumentarium spielen Initiativen von Privaten eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung.

Die vorliegende Veröffentlichung soll dazu beitragen, die Unterstützung dieser Initiativen als neue und innovative Strategie im Umgang mit Leerstand zu erkennen. Sie soll die hessischen Städte und Gemeinden dazu ermutigen, akteursgetragene Projekte gezielt zu fördern und die Potenziale privaten und zivilgesellschaftlichen Engagements für die Stadtentwicklung einzusetzen.

Es sind gerade diese kleinteiligen und preiswerten Nutzungen, die unsere Städte lebendig machen und drohender Uniformität die Stirn bieten. Die ihnen zu Grunde liegende Qualitäten wie Pioniergeist und Kreativität sind ein wertvolles Gut in unseren Städten. Auf den zweiten Blick handelt es sich oft um besondere

städtebauliche Qualitäten, die es verdienen, in das Bewusstsein gerückt und bei Bedarf geschützt zu werden.

Und schließlich: Warum sollte uns das, was wir anderswo schön finden, nicht auch zu Hause gefallen? In den Städten der südlichen europäischen Länder schätzen wir insbesondere den Charme der Kleinteiligkeit. Wir sind begeistert von der Vielfältigkeit und Lebensfreude an diesen Orten und reisen gerade auch aus diesen Gründen dorthin. Vergleichbare städtebauliche Qualitäten gibt es ebenso in hessischen Städten und Gemeinden. Wir sollten die „suboptimalen Nutzungen“, die sich nicht in ein klares und ordentliches Raster einfügen lassen wollen, einmal aus der beschriebenen Sichtweise betrachten. Dann werden wir erstaunt sein, welche Potenziale hier versteckt sind.

Ich bin davon überzeugt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner froh sind, nicht in stereotypen Städten zu leben, sondern dass sie die besondere Identität und Vielfalt der Städte und Gemeinden in Hessen schätzen, zu der eben auch die Räume gehören, die einfach anders aussehen, und die man gerade deswegen mag.



Dr. Alois Rhiel
Hessischer Staatsminister für Wirtschaft,
Verkehr und Landesentwicklung

1. Einleitung

Hessen befindet sich in einem Transformationsprozess. Deutlich wird dies unter anderem durch die divergente Bevölkerungsentwicklung, in der sich die veränderten ökonomischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen widerspiegeln. Während in einigen Teilen des Landes Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen sind, kämpfen andere Regionen gegen die Abwanderung ihrer Bürger. Gleichzeitig verändert sich die demografische Struktur. In allen Regionen Hessens ist in der Zukunft mit einer älteren und vielfältigeren Gesellschaft zu rechnen. Auch die ökonomischen Rahmenbedingungen haben sich geändert. Unternehmen und Betriebe sind heute stärker von globalen Verflechtungen und Mechanismen abhängig. Zusätzlich stellen kürzere Innovationszyklen, der Wandel von der Produktions- zur Dienstleistungsgesellschaft und das veränderte Einkaufs- und Konsumverhalten der Bürger Städte und Gemeinden vor neue Herausforderungen.

Nicht selten reißt die Schließung von Betrieben und Läden Löcher in das Siedlungsgefüge, die nur schwer wieder geschlossen werden können.

Entstehung von Nischen

Die Veränderungen in Bevölkerung und Wirtschaft nehmen zwangsläufig Einfluss auf die Immobilienmärkte. Dies gilt sowohl für Büro-, Gewerbe-, Wohn- und Einzelhandelsflächen als auch für besondere Anlagen wie Dorfgemeinschaftshäuser, Kindergärten, Schulen und Schwimmbäder. An vielen Orten werden Gebäude und Freiflächen aufgelassen und häufig nicht mehr oder nur teilweise von neuen Nutzern in Anspruch genommen. Oftmals unterbleibt eine weitere Investition in die Gebäude.

Im Falle der Wiedernutzung werden die Objekte meist in kleinere Einheiten unterteilt und an Interessenten vermietet, deren Ansprüche geringer sind, die sich in einer alternativen Immobilie wohler fühlen oder die schlicht kein anderes (bezahlbares) Mietobjekt finden können. In alten Bahngebäuden, Gewerbehallen, Scheunen und Wohnhäusern entstehen so Nischen für spezifische Nutzergruppen wie etwa Kleinunternehmer, Existenzgründer, Vereine, zivilgesellschaftliche Initiativen und Künstler.

Nischennutzungen können eine dauerhafte Perspektive haben oder als **Zwischennutzungen** temporär angelegt sein. Zwischennutzungen werden angestrebt, wenn Entwicklungsperspektiven unklar sind und Gebäude oder Flächen zunächst für die Zukunft „gespeichert“ werden sollen. Tritt in der Zukunft ein Bedarf auf, kann das Gebiet nach Beendigung der Zwischennutzung entsprechend entwickelt werden. Der Begriff Nischennutzung bezieht sich daher nicht nur auf die Art der Nutzung und ihr gebautes Umfeld, sondern kann auch eine zeitliche Komponente haben. In der vorliegenden Studie schließt der Begriff Nischennutzung Zwischennutzungen mit ein.

Potenziale und Chancen

Die Nutzung eines Areals durch Nischennutzer kann als **suboptimal** bezeichnet werden, da die ursprünglich vorgesehene oder vom Eigentümer angestrebte Verwertung nicht realisiert werden kann. Häufig ist dies mit einer geringeren Rendite verbunden. Auch für die Bausubstanz kann die Nischennutzung suboptimal sein, da Eigentümer und Nutzer aufgrund der unsicheren Entwicklung kaum Investitionen

.....

tätigen. In der öffentlichen Wahrnehmung entsteht so häufig der Eindruck eines „Schandflecks“.

Ziel der Städte und Gemeinden ist es daher häufig, durch kostenaufwändige Abbruch- und Umbaumaßnahmen neue hochwertige Nutzungen wie Wohnen oder Dienstleistungen anzusiedeln, auch wenn im örtlichen Zusammenhang die Vermarktungschance solcher Flächen skeptisch beurteilt werden muss. Die Potenziale der Nischennutzungen werden oft nicht erkannt. Andere Kommunen begreifen die Nischennutzer als Impulsgeber für eine nachhaltige Entwicklung und als Ausdruck der örtlichen Vielfalt. Sie stärken und vernetzen diese Akteure und unterstützen so eine Entwicklung auf Grundlage örtlicher Potenziale. Nischennutzungen können gezielt für die Entwicklung von Bestandsarealen und Freiflächen genutzt werden. Sie können Pioniere bei der Wiedernutzung sein und den ersten Schritt auf einem neuen Entwicklungspfad darstellen.

Die Studie soll Nischennutzungen in Hessen analysieren, Potenziale, aber auch Hemmnisse identifizieren und Herangehensweisen und Instrumente darstellen. Auch die rechtlichen Rahmenbedingungen werden aufgezeigt. Die Studie endet mit Schlussthesen und einem Ausblick auf die weitere Entwicklung.

2. Fallbeispiele und Analyse

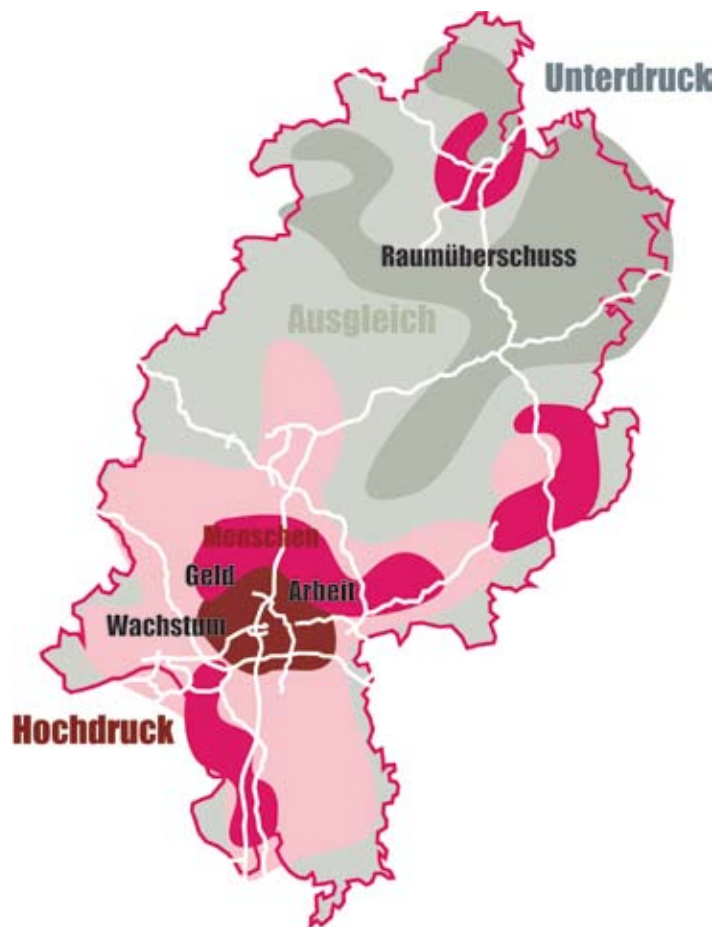
Raumkontext

„Großwetterlage“

Hessen ist ein kontrastreiches Land. Durch unterschiedliche demografische und wirtschaftsstrukturelle Entwicklungen wächst das Gefälle zwischen dem Ballungsraum Rhein-Main im Süden und dem ländlichen Norden.

Statistiken verdeutlichen die aktuellen Situationen und Tendenzen in Hessen. Durch eine Überlagerung der Daten ergibt sich ein stark abstrahiertes und großmaßstäbliches Bild dieses Bundeslandes im Strukturwandel. Deutlich zeichnet sich eine polarisierende Raumentwicklung ab, die sich in unterschiedlichen, regionalen Lebensbedingungen widerspiegelt. Der Rhein-Main-Raum zieht durch das bessere Arbeitsangebot weiter Menschen an. Arbeitsplätze, Büro- und Gewerbebau konzentrieren sich hier. Die Wirtschaftskraft dieses Raumes gibt aber auch Impulse für das Umland. Entlang der Hauptverkehrswege wie Autobahnen und ICE-Trassen weitet sich der wirtschaftsstarke Raum aus und umfasst auch Teile Mittel-, Süd- und Ost Hessens. Da viele Erwerbstätige des Ballungsraumes in den direkt angrenzenden, gut erreichbaren ländlicheren Gebieten leben, profitieren auch diese Gebiete, wie der nahe Taunus, von dieser Entwicklung. Ein „Hochdruckgebiet“ liegt über den südlichen Regionen.

Sind die Regionen nicht gut erreichbar, wie der Vogelsbergkreis, oder liegen sie zu weit von wirtschaftlichen Ballungsräumen entfernt, wie der Werra-Meißner-Kreis in Nordhessen,



Entwicklungstendenzen in Hessen

ist die Entwicklung gegenläufig. Durch die Abwanderung von Unternehmen, die niedrige Geburtenrate und schließlich den Wegzug von meist jüngeren Menschen verlieren diese Regi-

onen Wirtschafts- und Anziehungskraft. Über Nordhessen liegt ein deutliches „Tiefdruckgebiet“.

Zwischen den beiden Polen im Süden und im Norden von Hessen spannt sich in Mittelhessen ein Bereich, in dem wachsende Regionen neben rückläufigen Gebieten liegen.

Lokaler Niederschlag und blinde Flecken

Die oben beschriebenen überregionalen Tendenzen schlagen sich auf lokaler Ebene sehr unterschiedlich nieder. Blinde Flecken, Areale, die temporär aus dem Verwertungszyklus ausgeschieden sind, und Gebiete mit hoher Nachfrage liegen oft dicht nebeneinander und sind in ganz Hessen zu finden.

Abwanderung | Die Abwanderungstendenzen in Nordhessen sind deutlich erkennbar und nicht mehr zu übersehen. Vor allem junge Menschen wandern ab. Doch auch aus dem Süden des Landes ziehen bestimmte Bevölkerungsteile weg. Das Preisniveau des Immobilienmarktes lässt häufig wenig Raum für Start-ups und Kreative. Die Auswahl an unbesetzten Orten und „Möglichkeitenräumen“ wird immer geringer. So hat sich eine Art „Brain-Drain“ aus Frankfurt nach Amsterdam oder Berlin entwickelt, der den Wegzug von Kreativen beschreibt.

(<http://www.multitrudi.de/studio-berlin/>)

Auch im Bereich der Unternehmen zeichnen sich Wanderungsbewegungen ab. Die Produkt- und Innovationszyklen von Betrieben werden kürzer. Dadurch ändern sich die Anforderungen an Lage und Ausstattung von Produktionsstandorten kontinuierlich. Eine erhöhte Fluktuation von Unternehmen ist die Folge. Sie ziehen entweder in besser ausgestattete Immobilien oder günstigere Lagen oder verlagern ihren Standort ins Ausland wie im Fall des Unternehmens „Linde“ in Wiesbaden Stadtteil Mainz-Kastel. Im Zuge des postindustriellen Strukturwandels fallen so große geschlossene Produktionsgelände brach, aber auch einzelne Immobilien wie Bürogebäude oder Lagerhallen. In Hessen kam in den letzten Jahren noch eine weitere schwierige Entwicklung dazu.

Militärstandorte vor allem der amerikanischen Streitkräfte werden geschlossen. Dadurch fallen wie beispielsweise in Gießen oder Babenhausen viele Arbeitsplätze weg. Die Kommunen sind mit einer massiven Konversionswelle konfrontiert, auf die sie meist unzureichend vorbereitet sind.

Leerstand | Durch die oben beschriebenen Entwicklungen entsteht sowohl im Norden als auch im Rhein-Main-Gebiet immer mehr Leerstand. Im Süden liegt der Schwerpunkt vor allem auf Gewerbe- und Industriearalen sowie auf Büroflächen, die nicht mehr dem aktuellen Standard entsprechen. Im Norden von Hessen kommt zusätzlich Leerstand im Bereich Wohnen dazu, der mittlerweile auch in den Innenstädten sichtbar wird.

Auswirkungen | Vor allem in schrumpfenden Regionen sind blinde Flecken und Leerstände Teil der Siedlungsstruktur. Die Schließung von Unternehmen führt zu Abwanderung und Leerständen, die besonders in den nordhessischen Kleinstädten spürbar sind. Besonders sichtbar ist dort der hohe Leerstand an Läden und renovierungsbedürftigen, denkmalgeschützten Fachwerkhäusern in den historischen Stadtkernen. Auch sanierte Gebäude sind immer häufiger vom Leerstand betroffen. Dadurch wirken die Innenstädte trotz ihrer bauhistorischen Besonderheiten auch für Kurzbesucher zum Teil wenig einladend und leer, was einen Imageverlust zur Folge hat. Wenn auch weniger dramatisch, zeichnen sich ebenso in den Regionen Südhessens deutliche Negativeffekte „blinder Flecken“ auf ihre unmittelbare Umgebung ab. So können größere von Unternehmen „zurückgelassene“ Areale durch fehlende Pflege und Vernachlässigung der Bausubstanz eine negative Ausstrahlung auf ein ganzes Stadtquartier entwickeln. Aber auch Leerstände von Läden und Büroflächen wirken sich negativ auf die Qualität und Konkurrenzfähigkeit von Standorten aus.

Situation der Kommunen | Die Kommunen stehen den oben beschriebenen Entwicklungen

oft machtlos gegenüber. Früher führten in der Regel die Schaffung von Planungsrecht und die Genehmigung von Bauvorhaben zu einer Nutzung der neu ausgewiesenen Flächen und somit zu neuen Steuereinnahmen. Heute ist dieser geradlinige Weg oft deutlich verschlungener und häufig unterbrochen. Die Diskrepanzen zwischen Planungen beziehungsweise Festlegungen der Kommune und dem, was auf den Flächen dann tatsächlich passiert, ist oft sehr groß. Auch bei den in dieser Studie untersuchten Nutzungen ist dies deutlich geworden: In Wiesbaden Stadtteil Mainz-Kostheim, Langen und Babenhausen widersprechen die realen Nutzungen und ihre Wirkung für das Stadtbild den formulierten Vorstellungen der Gemeinde. In einer solchen Situation, in der die kommunalen Planungsfestlegung zum Teil nicht den Nutzungsentwicklungen vor Ort entsprechen und viele oft private Flächen nicht vom Planungsamt gesteuert werden können, kann sich die Kommune nicht auf ihre bekannte Rolle als Angebotsplaner und ggf. genehmigende Behörde zurückziehen. Um zu verhindern, dass ungenutzte Flächen und leerstehende Gebäude ein negatives Image für die Stadt entstehen lassen, und um die Entwicklung in eine positive Richtung zu lenken beziehungsweise überhaupt erst anzuschieben, ist ein Umdenken und aktives Eingreifen der Kommune erforderlich. Dies ist möglich, da die oben beschriebenen Entwicklungen nicht nur negative Auswirkungen haben. Die temporär oder langfristig aus dem Verwertungszyklus ausgeschiedenen Areale werden einerseits durch ungünstige Entwicklungen als „Schandfleck“ stigmatisiert. Andererseits unterliegen diese Flächen einem geringeren wirtschaftlichen Druck. Sie sind uncodiert, unbesetzt und im positiven Sinne offen für Neues. Zudem verfügen sie oftmals noch über eine intakte Infrastruktur, was als Kristallisationskern für neue Entwicklungen genutzt werden kann.

Beispiele aus Hessen

.....

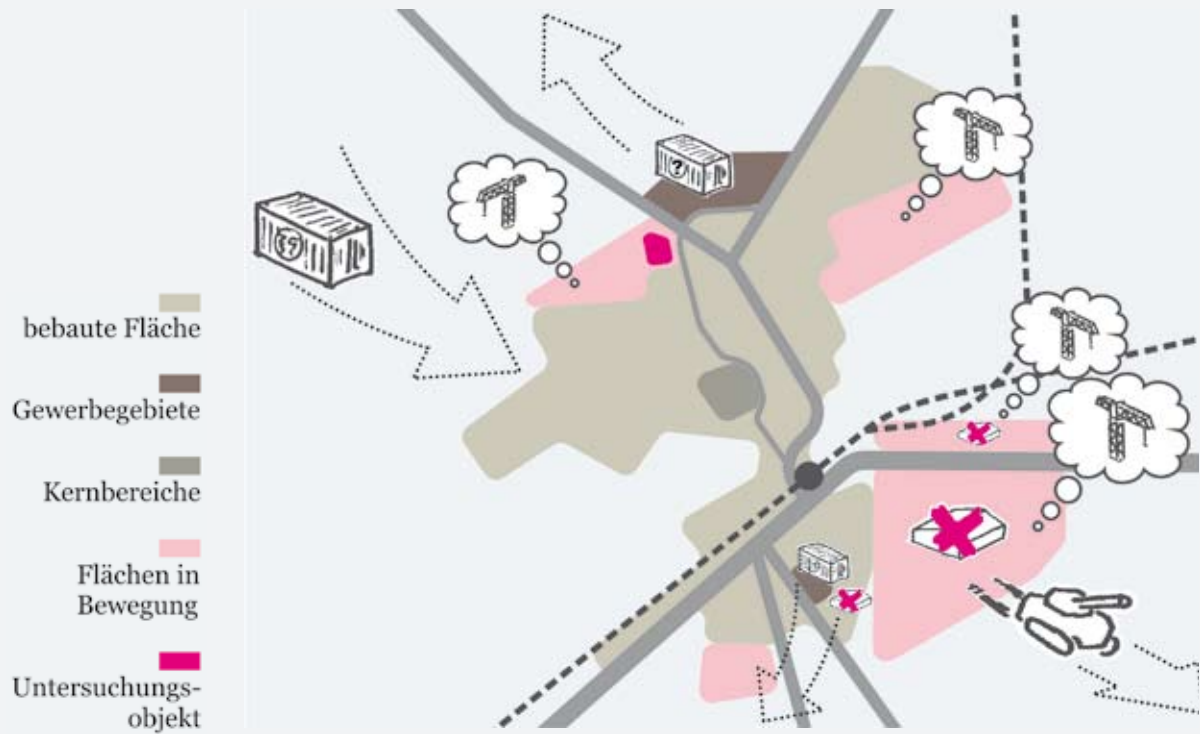
Im Rahmen der Studie wurden sechs Beispiele für Nischennutzungen in sechs hessischen Städten untersucht. Die Städte liegen in ganz Hessen verteilt.



Lage der untersuchten Nutzungsbeispiele

Beispiel: Frankfurter Straße 44, Babenhausen

Kontext



Raumentwicklung in Babenhausen

Ort | Babenhausen, 16.299 Einwohner (31.12.2006)

Raumentwicklung | Babenhausen profitiert von der Nähe zu den großen Zentren des Rhein-Main-Gebiets, ist aber auch von Unternehmensabwanderungen und Arbeitsplatzverlusten betroffen. Infolgedessen sind einzelne Gewerbegebiete untergenutzt oder liegen in Teilen brach. Eine weitere Herausforderung ist der Abzug der amerikanischen Streitkräfte, die ein großes Kasernenareal zurücklassen. Das Gelände Frankfurter Straße sowie eine weitere Brache liegen exponiert an zwei wichtigen Ortseingängen und prägen das Stadtbild negativ. Die Kommune plant die Entwicklung neuer Wohngebiete.

Areal

Die Gebäude auf dem Areal wurden von einem kunststoffverarbeitenden Betrieb errichtet. Seit den 70er Jahren folgte eine Nachnutzung durch unterschiedliche Betriebe unter anderem durch VDO (Kfz). Aktuell bestehen mehrere kleinflächige Nachnutzungen vor allem aus dem Kfz-Bereich. Die größte Nutzung ist eine Paintballhalle mit 3.000 qm.

Typische Nutzer

Paintballhalle | Ein Funsportverein nutzt die ca. 3.000 qm große Halle seit 2003, um Paintball zu spielen. Sie ist die einzige Paintballhalle im Rhein-Main-Gebiet und hat somit ein großes Einzugsgebiet. Am Wochenende kommen oft über 100 Besucher, die auch zum Teil in Babenhausen übernachten. Da die Halle in einem schlechten baulichen Zustand ist und für andere Zwecke errichtet wurde, mussten Auflagen der Bauaufsicht erfüllt werden, die in Eigenleistung erbracht wurden. Der Verein zahlt nach eigenen Angaben monatlich mehrere Tausend Euro Miete.

Wohnwagenvermietung | Kleiner Betrieb für die Herstellung von Werbeschildern und die Vermietung von amerikanischen Wohnwagen. Die Kunden kommen aus ganz Deutschland. Der Inhaber identifiziert sich mit dem Areal und wirft ein wachsames Auge darauf.

Eigentümer / Verträge / Finanzierung

Eigentümer | Das Areal gehört einer in Frankfurt ansässigen Immobiliengesellschaft. Ein besonderer Bezug zum Gelände besteht nicht.

Bisherige Miethöhen / Renditen | Durch relativ hohe Mietpreise und geringe Investitionen in das Gelände kann vermutlich eine gute Rendite erwirtschaftet werden.

Vertragsformen / Rechtlicher Rahmen | Mietverträge. Der Mietvertrag des Funsportvereins läuft 10 Jahre.

Kosten / Finanzierung | Der Eigentümer investiert nicht in den Bestand. Investitionen, die für Nachnutzungen notwendig waren, wurden von den Nutzern in Eigenleistung erbracht. Dies gilt auch für Reparaturen und bauaufsichtliche Auflagen.



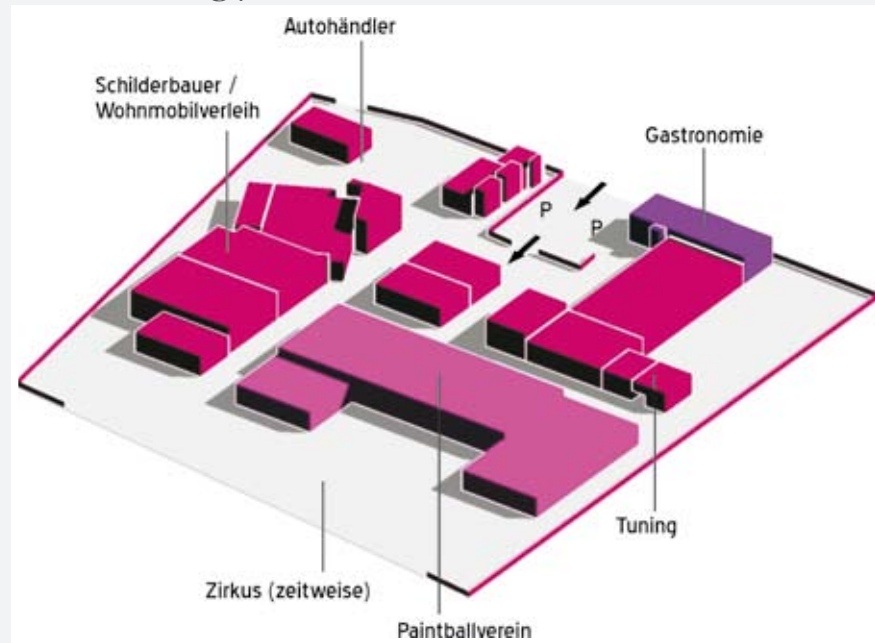
Autohändler auf dem Areal Frankfurter Straße 44

Einordnung



Raumtyp | Abgeschotteter Kosmos im Stadtgefüge

Raumnutzung |



Größe / Bodenrichtwert | Ca. 25.500 qm, ca. 270 € /qm

Potenziale | Raum für unkonventionelle Nutzungen

Hemmnisse / Konflikte | Das Gelände erweckt einen vernachlässigten Eindruck. Von der Gemeinde und der Öffentlichkeit wird es als „Schandfleck“ angesehen, zumal es direkt am Ortseingang liegt. Da keine Investitionen durch den Eigentümer vorgenommen werden, aber gleichzeitig Mieteinnahmen erzielt werden, besteht kein wirtschaftlicher Handlungsdruck für den Eigentümer. Eine Neuentwicklung des Geländes wird dadurch verzögert.

Planungen

Ein städtebaulicher Entwurf für das Areal und angrenzende Bereiche sieht im Bereich der Frankfurter Straße Mischnutzung vor. Dahinter sollen über das untersuchte Gelände hinaus Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Ein Aufstellungsbeschluss wurde gefasst und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Aktuell wird ein Integriertes Handlungskonzept für Babenhausen erstellt, das die Planungen für dieses Gebiet aufgreift. Wann der Entwurf umgesetzt wird, ist noch offen.

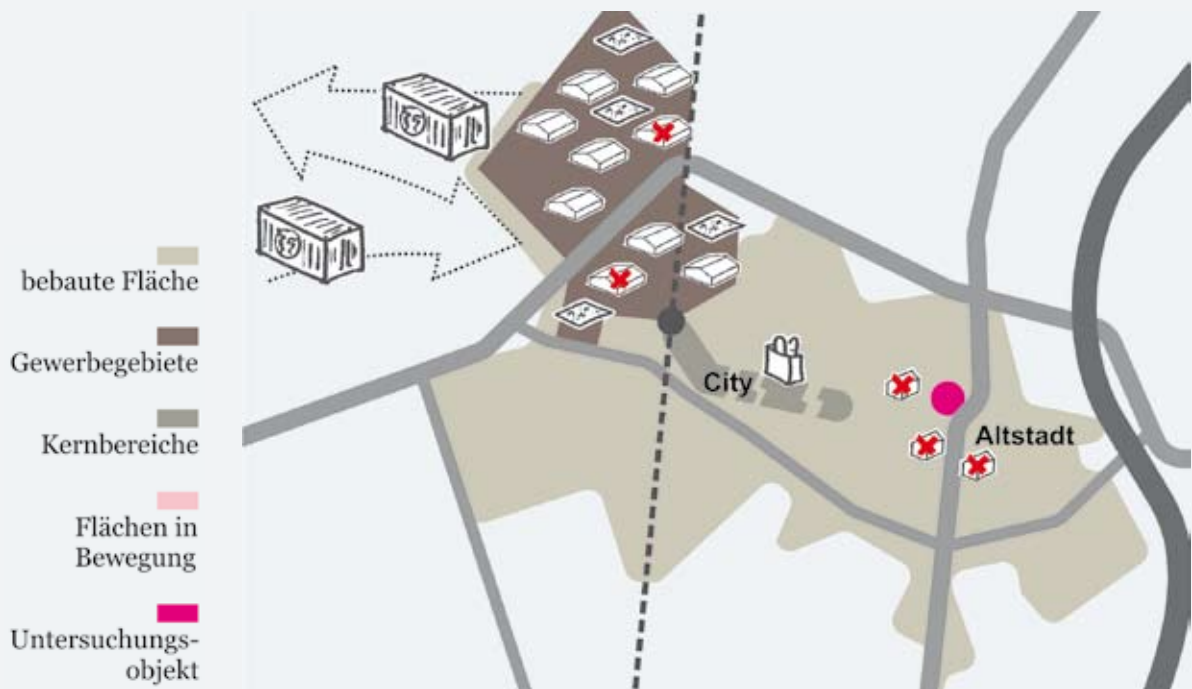
Rolle der Kommune

Die Kommune möchte den „Schandfleck“ am Ortseingang gerne beseitigen.

Beispiel Scherer Areal, Langen

Kontext

Ort | Langen, 35.184 Einwohner (31.12.2006)



Raumentwicklung in Babenhausen

Raumentwicklung | Langen zählt nach einer Studie der Bertelsmannstiftung zu den 70 wirtschaftlichen Top-Standorten der mittelgroßen Städte. Sich neu ansiedelnde Unternehmen sind meist stark in die globale Wirtschaft eingebunden und wechseln häufig ihre Standorte. Trotz guter Lage sind einige Industriearale ungenutzt. In der Altstadt gibt es einige leer stehende Ladenlokale, auch in der Haupteinkaufsstraße, der Bahnstraße, ist in einigen Ladenlokalen Leerstand und Fluktuation festzustellen. Die Stadt möchte dem entgegenwirken und die „City“ weiterentwickeln und stärken. Das Scherer Gelände liegt außerhalb der „City“, allerdings noch im innerstädtischen Bereich.

Areal

Die ehemalige Saft- und Likörfabrik wird seit ca. 20 Jahren nicht mehr betrieben. 1985 wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der auf dem Areal ein allgemeines Wohn- und Mischgebiet vorsieht. Ein Baugebot Anfang der 90er blieb ohne Wirkung. In der Zwischenzeit haben sich sehr unterschiedliche Nutzer eingemietet, die die Immobilie als Lagerfläche, Büro oder Praxis nutzen und sich auf einen längeren Verbleib auf dem Gelände eingerichtet haben. Einige Gebäudeteile stehen leer.



Ehemalige Saft- und Likörfabrik auf dem Scherer Areal

Typische Nutzer

Ballettschule | Die Ballettschule Rodin lehrt seit 25 Jahren in Langen. 2004 ist sie in einen großen, säulenfreien Raum auf dem Scherer Gelände gezogen. Die aus bauordnungsrechtlicher Sicht erforderlichen Umbauten wie zum Beispiel die Herstellung einer Fluchttreppe wurden vom Eigentümer übernommen. Der Mietvertrag läuft zunächst über 5 Jahre. Für 180 qm zahlt die Ballettschule ca. 1.500 Euro Kaltmiete. Es gibt einen Hausmeister auf dem Gelände. Notwendige Reparaturen werden ebenfalls vom Eigentümer übernommen.

Pädagogische Praxis für Kind und Familie | Die Praxis ist ebenfalls seit 2004 in den 200 qm umfassenden Räumen ansässig. Die Leiterin der Praxis ist aufgrund eines Aushangs an der Immobilie an den Besitzer bzw. dessen Makler herangetreten, nachdem sie schon Jahre am Gelände interessiert war. Der Eigentümer hat die Räume nach den Wünschen der Mieterin umgebaut und renoviert. Die Verhandlungen hierüber waren schwierig, aber am Ende erfolgreich. Eine vom Eigentümer beauftragte Architektin hat die Umbauten mit der Bauaufsicht geklärt. Zwischen Mieterin und Kommune gab es keinen Kontakt. Es wurde ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen. Die Kaltmiete beträgt 7,50 Euro. Die Praxisinhaberin geht von einer dauerhaften Nutzung aus. Sie sieht großes Potenzial in dem Standort und würde dort am liebsten ein Kulturzentrum entstehen sehen.

Eigentümer / Verträge / Finanzierung

Eigentümer | Der Eigentümer ist nicht in Langen ansässig, hat kaum Bezug zum Gelände und scheinbar nur geringes Interesse an der Vermietung der Immobilie.

Bisherige Miethöhen / Renditen | Die Kaltmiete beträgt ca. 7,50 Euro pro qm. Über die erzielte Rendite liegen keine Informationen vor. Den Mieteinnahmen stehen Leerstände sowie Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in den vermieteten Gebäudeteilen gegenüber.

Vertragsformen / Rechtlicher Rahmen | Es werden reguläre Mietverträge abgeschlossen.

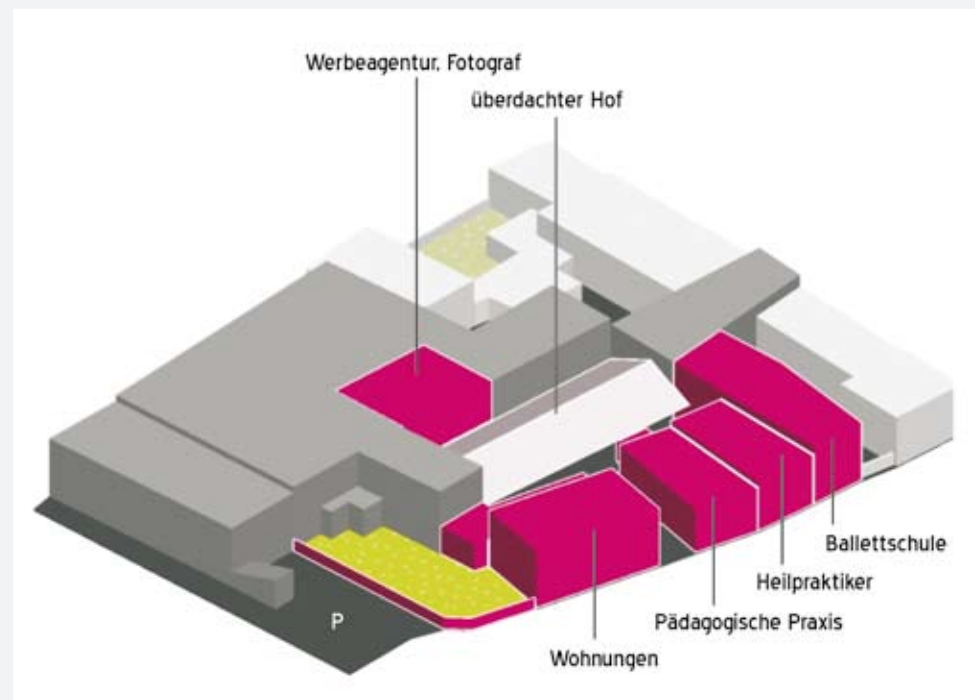
Kosten / Finanzierung | Der Eigentümer übernahm die notwendige Renovierung und bauordnungsrechtliche Umbauten wie zum Beispiel Fluchtwege.

Einordnung



Raumtyp | Im Ortskern integrierter Gebäudeblock

Raumnutzung |



Größe / Bodenrichtwert | Ca. 4.200 qm, ca. 390 € pro qm

Potenziale | Die gegenwärtigen Nutzungen auf dem Areal stellen ein konzentriertes, zentrumsnahes Angebot dar und existierten zum Teil schon lange vorher an anderen Orten in Langen. Die ehemalige Fabrik ist ein schönes architektonisches Ensemble, das das Potenzial zu einem Stadtteilzentrum hätte.

Hemmnisse / Konflikte | Der Eigentümer scheint sich nicht aktiv um eine vollständige Vermietung der Räume zu kümmern oder an einer Entwicklung des Geländes interessiert zu sein. Aufgrund der dichten Bebauung des Geländes ist der Nachweis der nach der örtlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Parkplätze sehr problematisch. Eine Nutzung der leer stehenden Gebäudeteile wird dadurch erschwert.

Planungen

Die Absichten des Eigentümers sind nicht bekannt. Von einzelnen Bürgern wurde die Idee formuliert, in diesem Gebäudeensemble eine Markthalle und ein Kulturzentrum einzurichten.

Rolle der Kommune

Die Kommune behandelt die Immobilie wie jede andere auch. Sie sichert die Einhaltung des planungsrechtlichen Rahmens und die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze. Sie hofft weiterhin, dass es eine komplette Neuentwicklung des Geländes mit einem Schwerpunkt auf Wohnnutzung geben wird. Ein Erwerb des Geländes durch die Gemeinde wird nicht in Betracht gezogen.



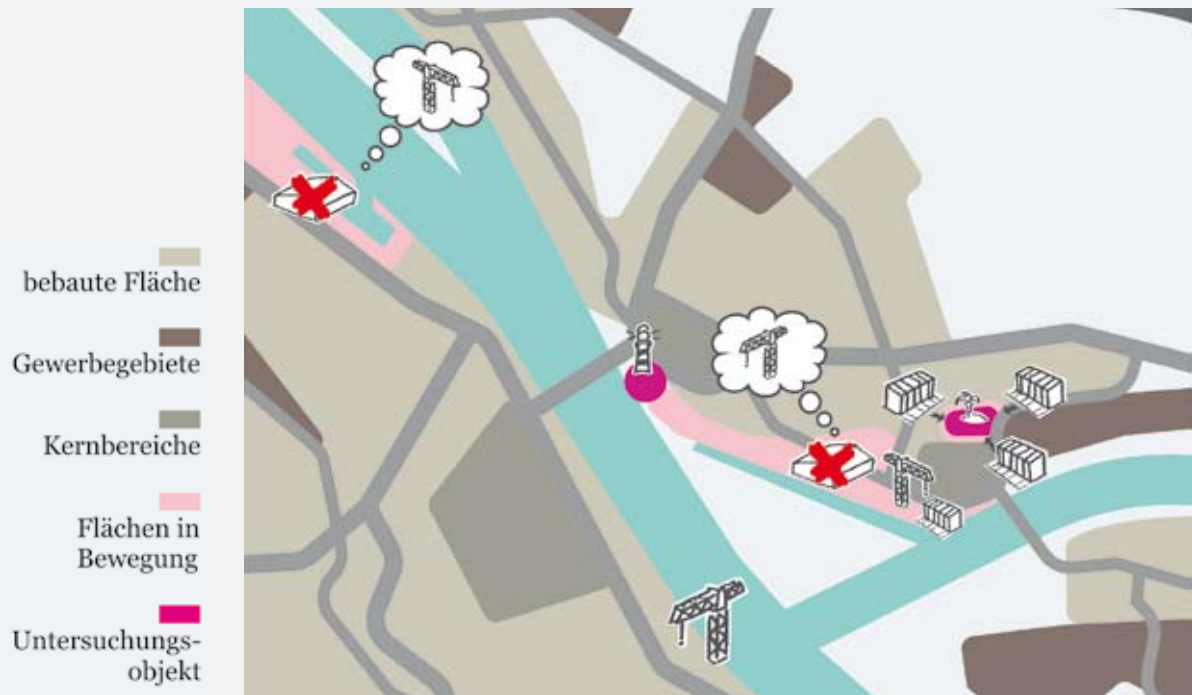
Betriebe / Stellplatzproblematik auf dem Scherer Areal

Beispiel Zündholzfabrik, Wiesbaden Stadtteil Mainz-Kostheim

Kontext

Ort | Wiesbaden Stadtteil Mainz–Kostheim, 13.853 Einwohner, Stadtteil von Wiesbaden, 275.562 Einwohner (31.12.2006).

Raumentwicklung | Im Stadtteil existieren durch den Wegzug von Unternehmen große Brachflächen. Gleichzeitig besteht ein hoher Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen.



Raumentwicklung in Wiesbaden Stadtteil Mainz-Kostheim

Areal

Die Zündholzfabrik wurde 1936 geschlossen und hat seit diesem Zeitpunkt bereits eine Vielzahl unterschiedlichster Nachnutzungen erfahren. Während des Krieges diente das Gebiet als Gefangenenlager und Produktionsstätte, unmittelbar nach dem Krieg entstand ein Schwarzmarkt. In den folgenden Jahren siedelte sich in den einzelnen Bereichen des Geländes eine Vielzahl unterschiedlicher Betriebe an. Das Areal entwickelte sich insgesamt ohne Konzept und Plan, Investitionen in die Gebäudesubstanz wurden kaum vorgenommen. Heute wird das Gebiet durch kleine und kleinste Betriebe häufig aus dem KFZ-Bereich geprägt. Diese betrachten das Gebiet entweder als dauerhafte Nische, die ihre spezifischen Ansprüche erfüllt, oder als Sprungbrett für eine Etablierung ihres Betriebes an einem anderen Standort.

Typische Nutzer

Feinwerkmechaniker | Seit einigen Jahren gibt es auf dem Areal einen Betrieb für Formgussteile in einem 90 qm großen Raum. Der Betrieb ist seit Gründung immer weiter gewachsen und hat einen Angestellten. Der Inhaber würde seinen Betrieb gerne auf 200 qm vergrößern, hierzu fehlen aber bislang die Mittel.

Autoreparatur für Oldtimer | Dieser Betrieb ist seit über 20 Jahren auf dem Gelände. Er ist auf die Reparatur von Oldtimern spezialisiert. Der Inhaber übernimmt kleinere Reparaturen am Gebäude selbst und ist an einer Aufwertung und Sanierung des Geländes nicht interessiert, da dann die Mieten steigen würden. Sein Betrieb soll nicht wachsen, er fühlt sich in seiner Nische wohl.

Weitere typische Nutzer sind häufiger wechselnde Betriebe im Automobilbereich.

Eigentümer / Verträge / Finanzierung

Eigentümer | Das Areal gehört einer Privatperson. Die Eigentümerin hat das Gelände vor einiger Zeit geerbt und möchte die Fläche aus Altersgründen seitdem veräußern. Aus Sicht der Eigentümerin ist die gegenwärtige Nutzungsstruktur nur eine Übergangslösung.

Bisherige Miethöhen / Renditen | Die Mieten liegen zwar unter dem ortsüblichen Niveau, sind für den Zustand der Bausubstanz dennoch recht hoch. Durch Verzicht auf Investitionen wird eine gute Rendite erzielt.



Denkmalgeschütztes Gebäude

Vertragsformen / Rechtlicher Rahmen | Die etwa 100 Mietverträge waren meist auf 12 Monate festgesetzt mit automatischer Verlängerung und 3 Monaten Kündigungsfrist.

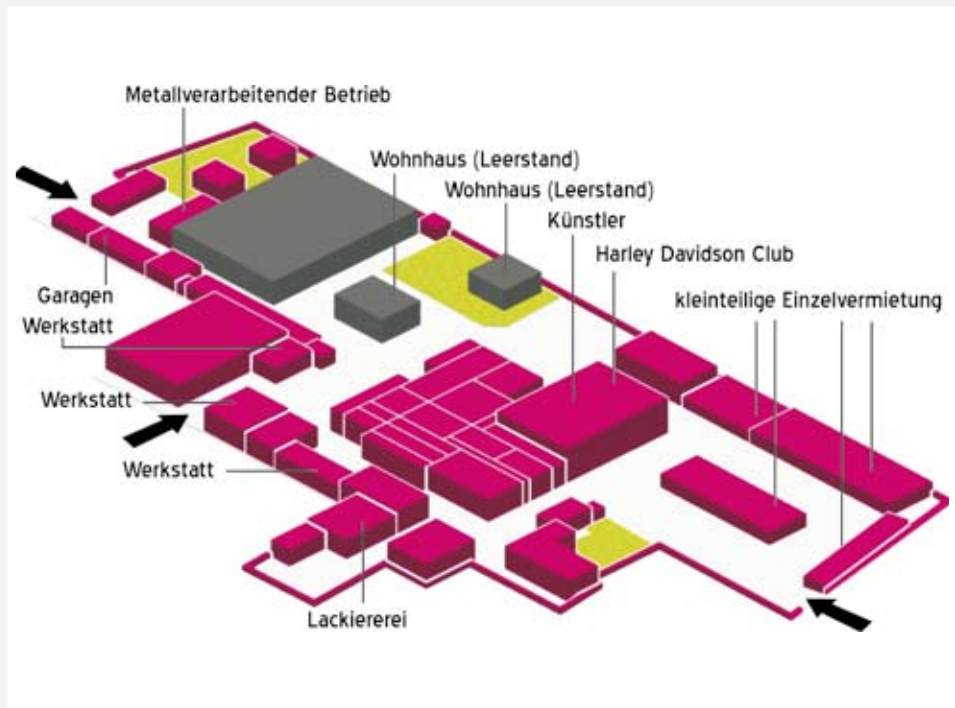
Kosten / Finanzierung | Das Notwendigste haben die Nutzer des Areals in der Regel selbst in Stand gesetzt.

Einordnung



Raumtyp | Abgeschotteter Kosmos im Stadtgefüge

Raumnutzung |



Größe / Bodenrichtwert | Ca. 19.000 qm / ca. 400 € / qm

Potenziale | Die Einheiten haben unterschiedliche Größen - von der Garage bis zur Halle - und stellen ein architektonisch wertvolles Ensemble dar. Sie bieten Möglichkeiten für Start-ups und Betriebe in Nischenmärkten. Viele Anwohner finden hier Garagenstellplätze für ihre Fahrzeuge. Das Gebiet ist Teil der Geschichte des Stadtteils.

Hemmnisse / Konflikte | Das Gelände erscheint von außen wenig einladend, so dass nur wenige Besucher auf das Gelände kommen. Die fehlenden Investitionen in den Bestand wirken sich auf die Bausubstanz aus. Ein Hemmnis für die Fortführung der Nutzungen in ihrer jetzigen Form ist die schwierige Erfüllung heutiger bauordnungs- und gewerbe-rechtlicher Standards.

Planungen

Geplant ist die komplette Entmietung des Geländes bis 2008 mit nachfolgender städtebaulicher Neustrukturierung. Hierbei sollen einige denkmalgeschützte Gebäude erhalten und zu hochwertigen Wohnungen und Lofts umgebaut werden. Geplant sind in diesen Gebäuden ferner ein Gastronomiebetrieb und Büro-/Atelierräumlichkeiten. Der größte Teil der Fläche wird mit Reihenmiethäusern bebaut. Ein Gebäude am südlichen Rand wurde der Stadt übertragen. Hier sollen soziokulturelle Einrichtungen entstehen.

Rolle der Kommune

Die Kommune nahm lange Zeit eine zurückhaltende und beobachtende Position ein. Die Planungen der Eigentümerin und der Investoren decken sich mit den Zielen der Stadt, die die städtebauliche Neuordnung aktiv unterstützt. Die Stadt geht davon aus, dass die bisherigen Nutzer Räumlichkeiten in ähnlichen Immobilien / Arealen in der Umgebung finden. Eine Unterstützung der Nutzer bei der Suche nach neuen Räumlichkeiten ist nicht vorgesehen. Alternative Entwicklungskonzepte wurden nicht erarbeitet.

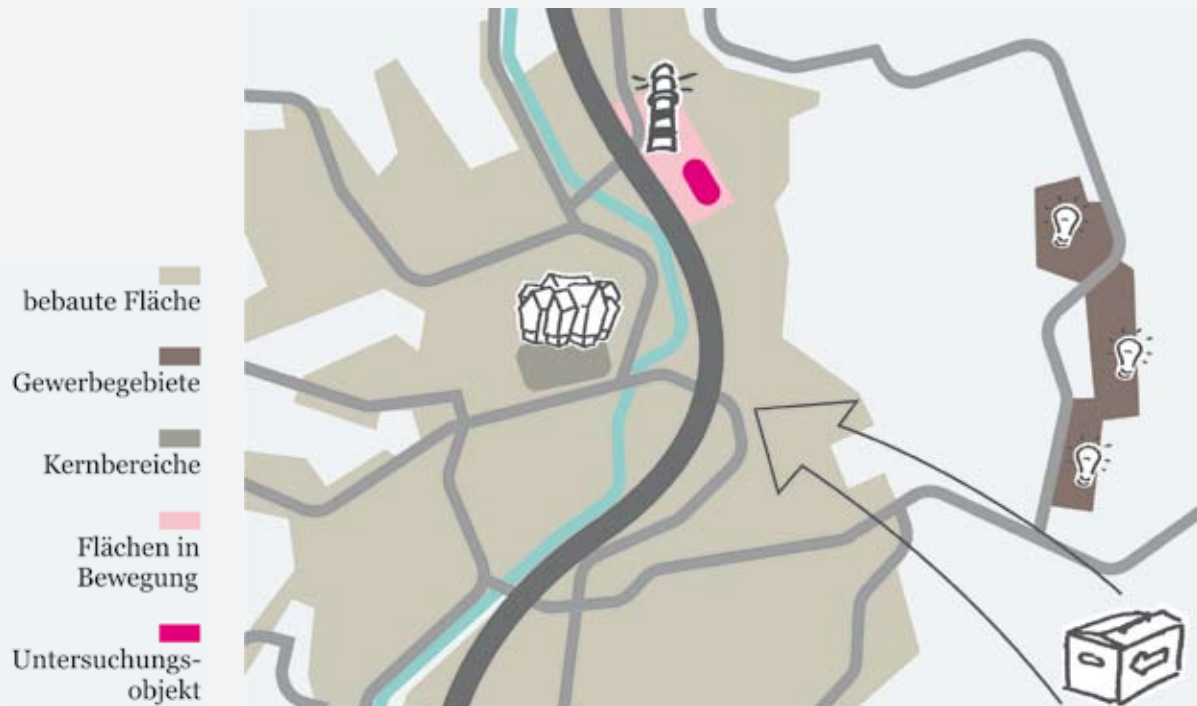


Werkstätten auf dem Gelände

Beispiel Areal Waggonhalle, Marburg

Kontext

Ort | Marburg, 79.375 Einwohner (31.12.2006)



Raumentwicklung in Marburg

Raumentwicklung | Marburg erwartet keine Schrumpfungsprozesse. Es gibt nur wenig gewerblichen Leerstand und keinen Wohnungsleerstand. Marburg ist eine Stadt mit wachsenden Einwohnerzahlen im Gebiet der Kernstadt.

Areal

Die Nutzung des Geländes durch die Bahn wurde in den 1980ern eingestellt. 1996 entstand ein Kulturzentrum mit Theater und Café in der Waggonhalle. 1997 wurde ein Rahmenplan für die weitere Entwicklung des Geländes beschlossen. 1999 folgte eine Überarbeitung des Rahmenplans. 2004 wurde das Areal in das Sanierungsgebiet „Nordstadt/Bahnhofsviertel“ aufgenommen. Einige Gebäude sind stark verfallen. Die nutzbaren Gebäude scheinen komplett vermietet oder genutzt. Der Außenbereich wird für Flohmärkte genutzt. Seit Wegfall der Bahnnutzung duldet die Bahn auch einen Künstler in einer unrenovierten Halle und setzt so die Nutzung der Liegenschaft gezielt gegen den drohenden Vandalismus ein. Das Areal ist in der Stadt bekannt und wird gerne besucht.

Typische Nutzer

Waggonhalle Kulturzentrum | Das Waggonhalle Kulturzentrum e.V. entstand aus der Idee heraus, in Marburg ein neues Theater zu gründen. Nach langer Suche wurde die ehemalige Waggonhalle als geeigneter Ort gefunden. Durch die Spende einer Privatperson konnten die notwendigen Umbaumaßnahmen finanziert werden. Heute betreibt die Waggonhalle Verwaltungs GmbH neben dem Theater noch ein Café und ein Seminarhaus. Das Verhältnis zum Eigentümer hat sich mit den Jahren positiv entwickelt. Eine dauerhafte Nutzung des Gebäudes wird angestrebt.

Schreiner | In einem kleineren Seitengebäude befindet sich seit 15 Jahren eine Schreinerei. Auch der Schreiner hofft, dauerhaft in dem Gebäude bleiben zu können. Er hat einen unbefristeten Mietvertrag. Das Verhältnis zum Eigentümer ist gut, es gibt keine Konflikte.

Eigentümer / Verträge / Finanzierung

Eigentümer | Immobiliengesellschaften der Bahn. Diese können sich eine Entwicklung des Areals mit dem Erhalt einiger bestehender Nutzungen vorstellen.

Bisherige Miethöhen / Renditen | Für den Zustand der Bausubstanz recht hohe marktübliche Mieten.

Vertragsformen / Rechtlicher Rahmen | Langjährige oder unbefristete Mietverträge.

Kosten / Finanzierung | Die Kosten für notwendige Umbauten haben die Nutzer selbst übernommen. Im Falle des Kulturzentrums hat nur die hohe Spende die Umbauten ermöglicht. Zurzeit unterstützt die Stadt das Kulturzentrum.



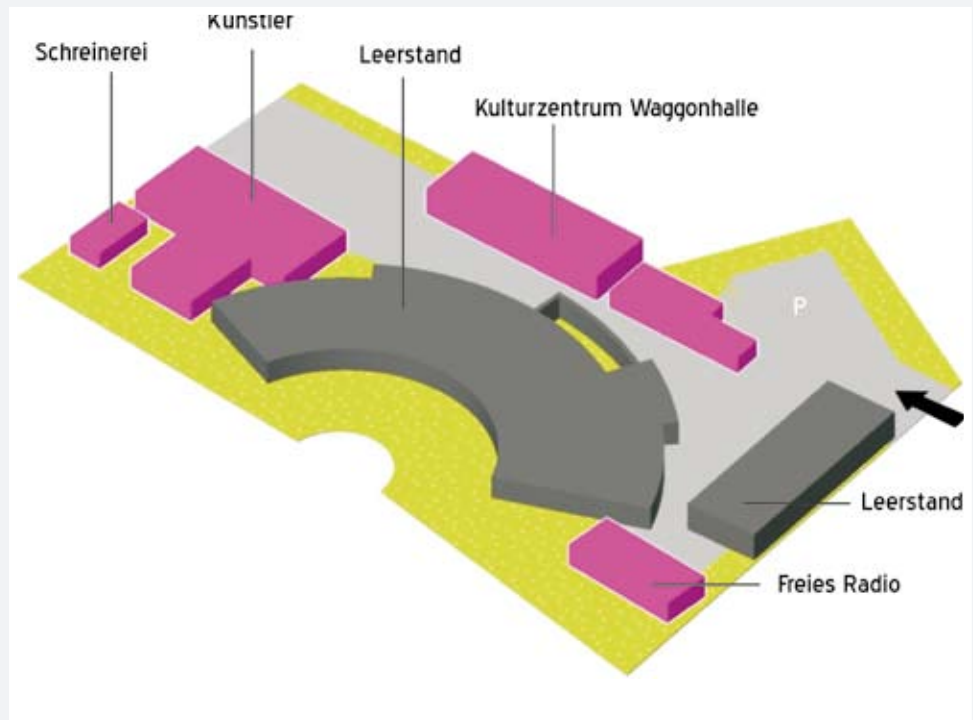
Kulturzentrum mit Biergarten

Einordnung



Raumtyp | Eigenständiges, aber offenes Areal

Raumnutzung |



Größe / Bodenrichtwert | 16.000 qm / Es gibt noch keinen Bodenrichtwert, da das Areal noch gewidmete Bahnfläche ist. Der Bodenrichtwert für angrenzende Gebiete liegt bei ca. 200 € je qm.

Potenziale | Das Areal wird von sehr engagierten Menschen mit vielen eigenen Ideen zur Standortentwicklung genutzt. Diese zeichnen sich durch ein hohes Maß an zivilgesellschaftlichem Engagement aus. Auf dem Areal befindet sich ein architektonisch interessantes Gebäudeensemble. Die Eigentümer scheinen einer nutzerintegrierenden Entwicklung nicht ganz ablehnend gegenüber zu stehen.

Hemmnisse / Konflikte | Der Eigentümer verlangt zum Teil hohe Mieten trotz geringer Investitionen und teilweise schlechter Bausubstanz. Es entstehen so hohe Kosten (z.B. Miet- und Heizkosten), die von den Nutzern getragen werden müssen. Ein Teil der Gebäude ist stark verfallen.

Planungen

Die Kommune möchte das Areal in dieser Art und Nutzungsmischung unter verbesserten Erschließungsbedingungen weiterentwickeln. Die jetzigen Nutzer hoffen in Zukunft neue Nutzungen in noch leer stehenden Gebäuden testen zu können.

Rolle der Kommune

Die Kommune versucht, in Abstimmung mit dem Eigentümer und unter Einbeziehung der Nutzer ein Entwicklungskonzept für das Areal um die Waggonhalle und weitere angrenzende Bahnareale zu entwickeln und umzusetzen. Sie setzt sich aktiv als Vermittler und Entwickler ein. Zurzeit unterstützt die Kommune das Kulturzentrum, da der ursprüngliche Sponsor abgesprungen ist.

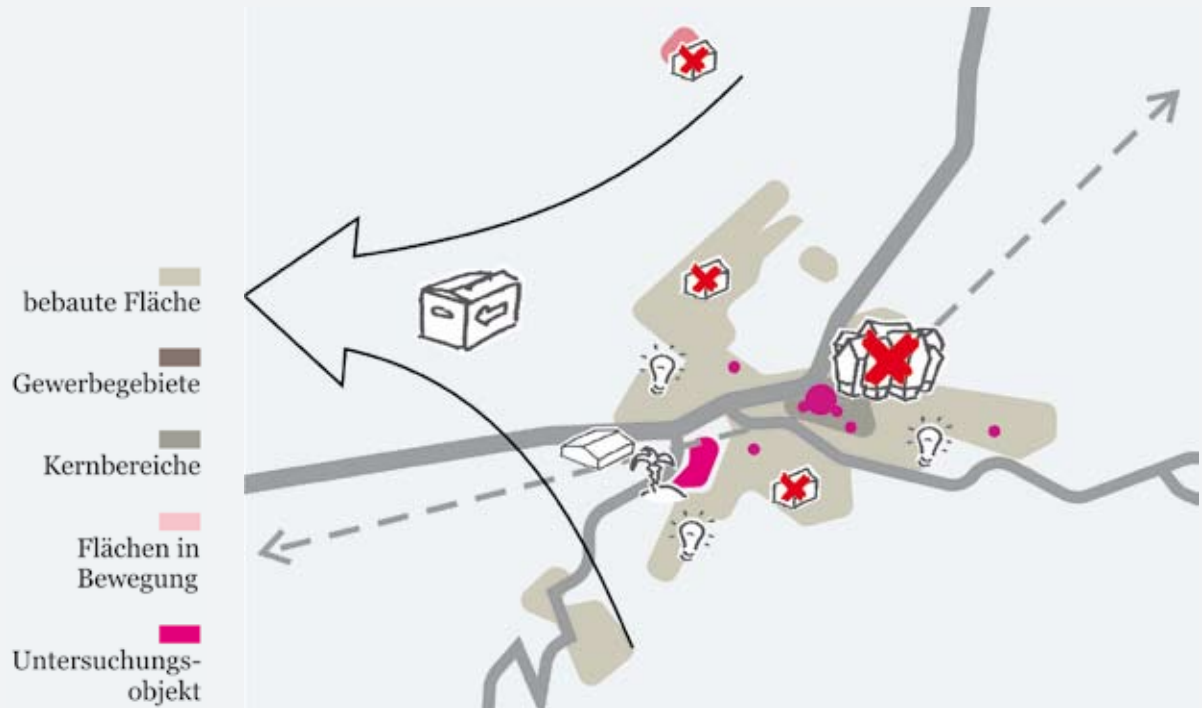


Nutzer auf dem ehemaligen Bahngelände

Beispiel Scheune in der Innenstadt und Himmelsfels, Spangenberg

Kontext

Ort | Stadt Spangenberg, 6.446 Einwohner (31.12.2006)



Raumentwicklung in Spangenberg

Raumentwicklung | Mitte der 1990er Jahre begann der allgemeine Bevölkerungsrückgang in der Region auch in der Innenstadt von Spangenberg sichtbar zu werden. Viele Fachwerkhäuser sind sanierungsbedürftig und stehen leer. Auch sanierte Gebäude sind vom Leerstand betroffen. Dies trifft auch auf einige Ladenlokale zu. Spangenberg ist Standort bekannter mittelständischer Betriebe. Dennoch sind die finanziellen Spielräume der Kommune eingeschränkt. Die Kommune zeichnet sich durch ein vitales Vereinsleben aus. Viele Einwohner sind stark in der Stadt verwurzelt.

Areale

Experimentierscheune | Ein fast freistehendes Gebäude in der Innenstadt von Spangenberg, das zurzeit kaum genutzt wird.

Himmelsfels | Dieses Hanggelände ist auf einem ehemaligen Kalkabbruch entstanden. Der Erbe des stillgelegten Abbruchs hatte die Vision, hier einen neuen Berg zu bauen und hat den Abbruch über 30 Jahre lang

mit Schutt aus der Umgebung wieder verfüllt, neu modelliert und bepflanzt. Vor 4 Jahren wurde die Gestaltung abgeschlossen.

Nutzer

Experimentierscheune | Ein Ein-Mann-Baubetrieb sucht ein zweites Standbein. Viele Privatpersonen leihen Maschinen bei ihm aus, können diese aber nicht fachgerecht bedienen. Diese Tatsache und die Idee von „Männerspielplätzen“ an anderen Orten in Deutschland führten zum Konzept einer Experimentierscheune, in der man Geräte ausprobieren und dann leihen kann. Eine leer stehende Scheune in der Innenstadt wurde als ein geeigneter Ort identifiziert. Alle Geräte sind vorhanden. Zur Umsetzung sind keine weiteren Investitionen notwendig.

World Camp Himmelsfels | Die Witwe des Grundstückseigentümers stellte das weitläufige Hanggelände einem Pfarrer und Künstler aus Krefeld für kirchliche Jugendarbeit zur Verfügung. Dieser initiierte zur Weltmeisterschaft 2006 unter dem Titel World Camp ein Programm zur Förderung internationaler Begegnung auf dem Gelände. Auch 2007 wurde ein entsprechendes Programm durchgeführt. In Zukunft soll eine internationale Gemeinschaft auf dem Areal entstehen. Als rechtliche Grundlage wurde eine Stiftung gegründet, die in den Bereichen Bildung, Jugendarbeit, Kultur, Religion, Musik und Flüchtlingshilfe arbeitet.

Eigentümer / Verträge / Finanzierung

Eigentümer | Private Eigentümer mit zum Teil starker persönlicher Bindung zum Areal.

Bisherige Miethöhen / Renditen | Es werden keine oder geringe Mieten verlangt.

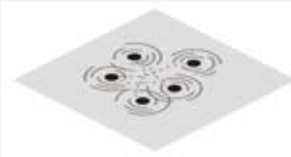


Plateau mit Tribüne am Himmelsfels

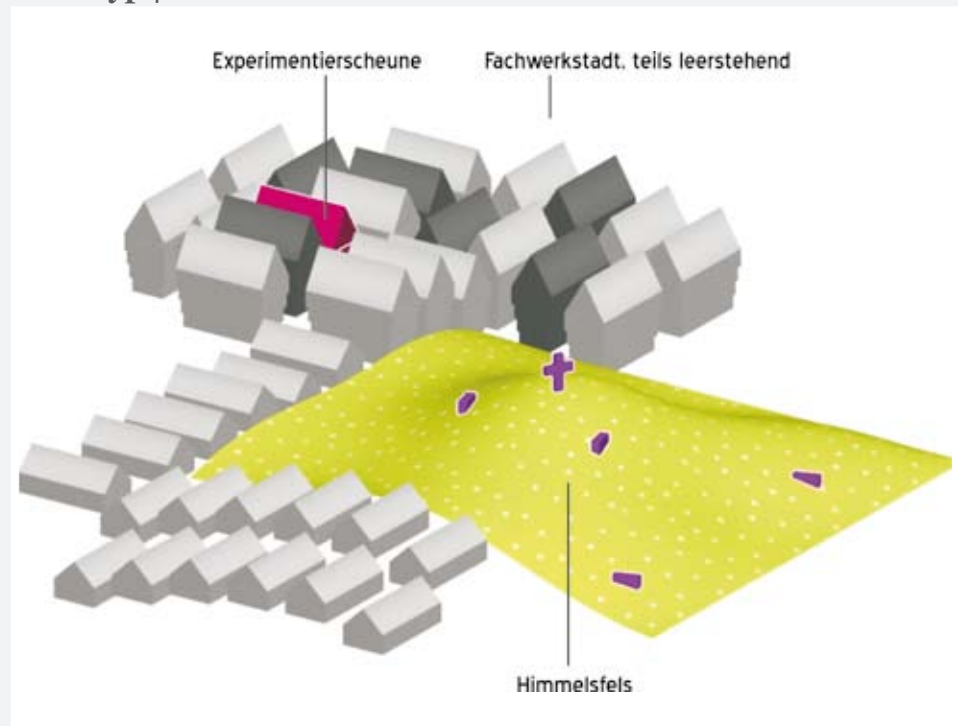
Vertragsformen / Rechtlicher Rahmen | Stiftung (Himmelsfels / Galgenberg) und Mietvertrag (Experimentierscheune).

Kosten / Finanzierung | Die Kosten für die Projekte werden so gering wie möglich gehalten und von den Initiatoren weitgehend selbst getragen. Beide Beispiele werden aus dem Programm „Lokales Kapital für Soziale Zwecke“ gefördert. Für das Projekt Himmelsfels wurde aktuell ein Antrag auf Mittel aus dem Programm Soziale Stadt, Modellvorhaben „HEGISS-Innovationen“ gestellt.

Einordnung



Raumtyp | In der Stadt verteilte Einzelinitiativen



Raumnutzung |

Größe / Bodenrichtwert | Die Größe reicht von 200 qm bis 5 ha. Der Bodenrichtwert beträgt ca. 50 € /qm (Aktion der Kommune: 50 qm Bauland pro Kind gratis)

Potenziale | Die Einwohner fühlen sich stark mit dem Ort verbunden. Es gibt viele engagierte Einzelpersonen. Eine lebendige Vereinsstruktur ist vorhanden. Eine Verknüpfung der Einzelinitiativen untereinander könnte Synergien schaffen.

Hemmnisse / Konflikte | Die Kommune ist hoch verschuldet. Aus diesem Grund ist sie neuen Nutzungsideen gegenüber zurückhaltend, da finanzielle Belastungen für die Gemeinde entstehen könnten.

Planungen

Durch eine kommunale Stadtentwicklungsgesellschaft mit aktivem Projekt- und Quartiersmanagement sollen die städtischen Probleme angegangen werden. Einzelinitiativen, die zur positiven Entwicklung der Stadt beitragen, sollen so besser unterstützt werden.

Rolle der Kommune

Die Stadtverwaltung muss angesichts ihrer angespannten Finanzen einen strikten Sparkurs einhalten und kann daher nur Projekte mit geringen Kosten unterstützen. Gleichwohl hat die sehr aktive Stadtentwicklungsgesellschaft MIT Spangenberg GmbH durch ihr Engagement schon einige Projekte anschieben bzw. unterstützen können. Die Potenziale, die in kleinen Einzelinitiativen liegen, wurden erkannt und gezielt entwickelt.

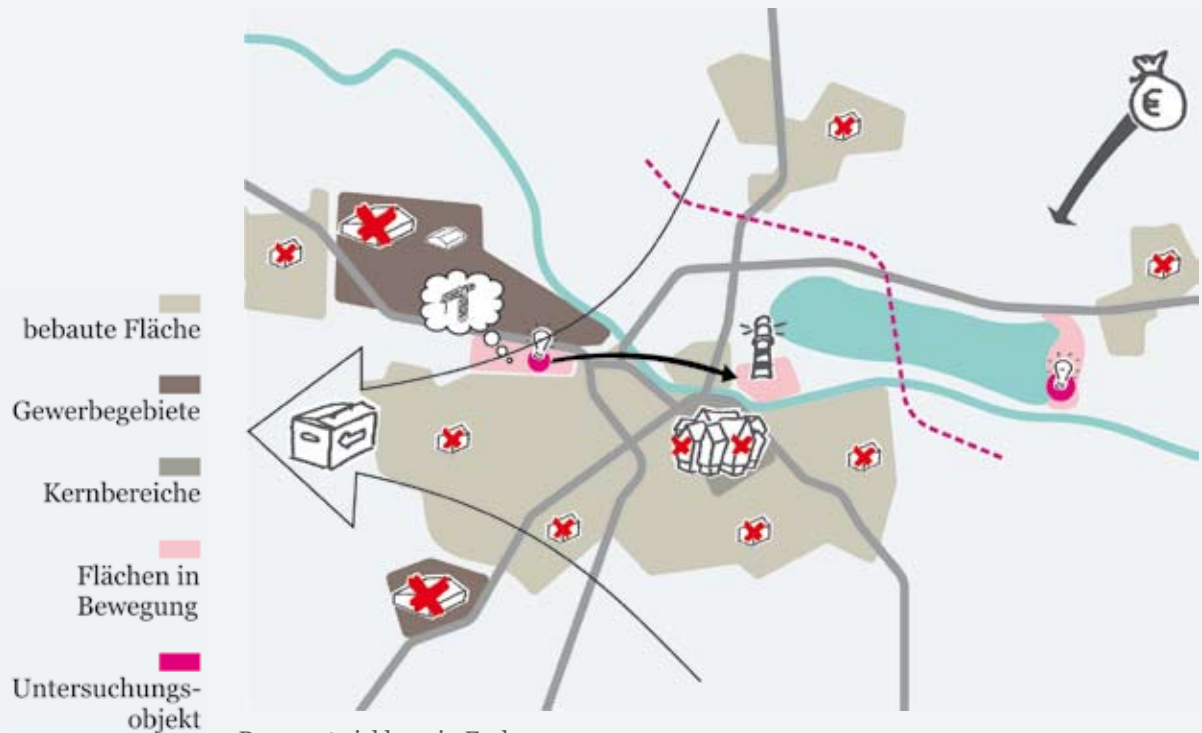


Oben: Leerstehende/r Scheune und Laden in der Innenstadt Unten: World Camp Himmelsfels

Beispiel Eschwege

Kontext

Ort | Eschwege, 20.610 Einwohner und Meinhard, 5.202 Einwohner (31.12.2006)



Raumentwicklung in Eschwege

Raumentwicklung | Eschwege und Meinhard sind Nachbarkommunen. In den 1990er Jahren haben in Eschwege einige große Betriebe ihre Produktion verkleinert, eingestellt oder ihren Standort ganz verlagert. Das dadurch bedingte Strukturproblem hinsichtlich des Arbeitsplatzangebotes, der Anstieg der Arbeitslosenzahlen und eine kontinuierliche Abwanderung der Einwohner ließen den Wohnungsleerstand ab Mitte der 1990er Jahre erstmals im Stadtbild sichtbar werden, seit Anfang 2000 verstärkt. 2005 gab es in Eschwege einen Wohnungsleerstand von ca. 9,8 %. Das entspricht ca. 800 bis 1000 Wohneinheiten. 2004 wurde ein sprunghafter Anstieg des Ladenleerstandes aufgrund eines Generationswechsels und überholter Einzelhandelskonzepte bemerkbar. Die kleinere und ländlicher geprägte Gemeinde Meinhard ist noch nicht so stark vom Leerstand betroffen. Doch wird dieser in den nächsten Jahren voraussichtlich ansteigen. Der durch Kiesabbau neu entstandene Werratalsee bringt seit einigen Jahren neue Potenziale für beide Kommunen.

Ehemaliges Bahnhofsareal | Das Bahnhofsareal in Eschwege ist seit 1985 nicht mehr in Betrieb. Seitdem haben sich in den verbliebenen Gebäuden (dem Bahnhofsgebäude und der Expressgutabfertigung) unterschiedliche kulturelle, soziale oder naturschutzorientierte Nutzungen angesiedelt. Die Expressgutabfertigung ist ein kleineres einstöckiges Gebäude mit einem ausgebauten Kellergeschoss.



Ehemalige Expressgutabfertigung in Eschwege

Seepark Ost | Dieses Entwicklungsgebiet befindet sich am Ostufer des Werratalsees und gehört zur Gemeinde Meinhard. Ein Badestrand, eine Spiellandschaft und ein Lärmschutzwall zur Bundesstraße wurden bereits von der Gemeinde mit Hilfe von Fördergeldern realisiert. Geplant ist ferner ein Ferienhausgebiet mit direkter Seelage. Der vorgesehene Investor hat hierfür sein Interesse zurückgezogen. Die Planungsbrache wird hauptsächlich von einem Kanuanbieter zwischengenutzt. Neben dem „Kanurado“ gibt es einen vom örtlichen Getränkefachhandel betriebenen Imbiss. Die Sportflächen der Gemeinde mit Vereinshaus grenzen unmittelbar an die Fläche.



Kanugelände in Meinhard

RundFunk Meißner / Bahnhofsareal Eschwege | Die Idee zu einem nicht kommerziellen Radiosender zur besseren Vernetzung der Region ist 1994 aus einem Workshop zur Regionalentwicklung heraus entstanden. Der daraufhin gegründete RundFunk Meißner ging 1997 dauerhaft on air und arbeitet seitdem in dem Gebäude der Expressgutabfertigung des ehemaligen Bahnhofs von Eschwege. Die Bahn als Eigentümerin des Gebäudes hat dieses für die neue Nutzung nur unwesentlich instand gesetzt. RundFunk Meißner wird durch die Hessische Landesanstalt für privaten Rundfunk finanziert. Zusätzlich fragte der RundFunk nach zusätzlicher Unterstützung aus den empfangenden Kommunen, die auch in geringem Umfang geleistet wurde. Im Zuge der Neuentwicklung des Areals (siehe unten) wird der RundFunk mit anderen Kulturinitiativen in das ehemalige E-Werk der Stadtwerke ziehen.

Kanurado / Seepark Ost | Der Initiator des Kanurado kam 2003 mit dem Vorhaben nach Eschwege, einen Ort für Kanusport aufzubauen. In Eschwege hat sich jedoch ein potenter Mitbewerber aus dem Lahn- tal auf dem Gelände der ehemaligen Flussbadeanstalt angesiedelt. Die Nachbargemeinde Meinhard, die ebenfalls an den Werratalsee grenzt, erklärte sich bereit, ihm ein Grundstück am See zur Verfügung zu stellen, solange bis ein „richtiger“ Investor für eine Ferienhaussiedlung gefunden ist. Entsprechend der Zwischennutzungsperspektive der Gemeinde wurde ein einjähriger Mietvertrag abgeschlossen, der jedes Jahr erneuert werden muss. Der Ort ist für ein Kanucamp ideal und die Nutzung ist in den letzten Jahren gut angenommen worden. Ziel des Betreibers ist es, langfristig ein kanadisches Camp mit Blockhütten aufzubauen. Da bislang kein neuer Investor für das Ferienhausgebiet gefunden wurde, könnte die Gemeinde Meinhard sich eventuell auch die Blockhützensiedlung des Kanurado als Dauernutzung vorstellen, sofern hierfür ein überzeugendes Betriebskonzept vorliegt.

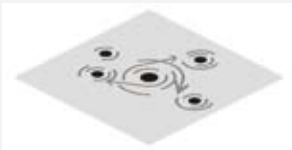
Eigentümer / Verträge / Finanzierung

Eigentümer | Früher Immobiliengesellschaft der Bahn, jetzt Kreisstadt Eschwege (Bahnhofsareal) und Gemeinde Meinhard (Seeuferpark Ost).

Bisherige Miethöhen / Renditen | Es wird nur eine moderate Miete / Pacht verlangt. Das Erzielen einer Rendite steht nicht im Vordergrund.

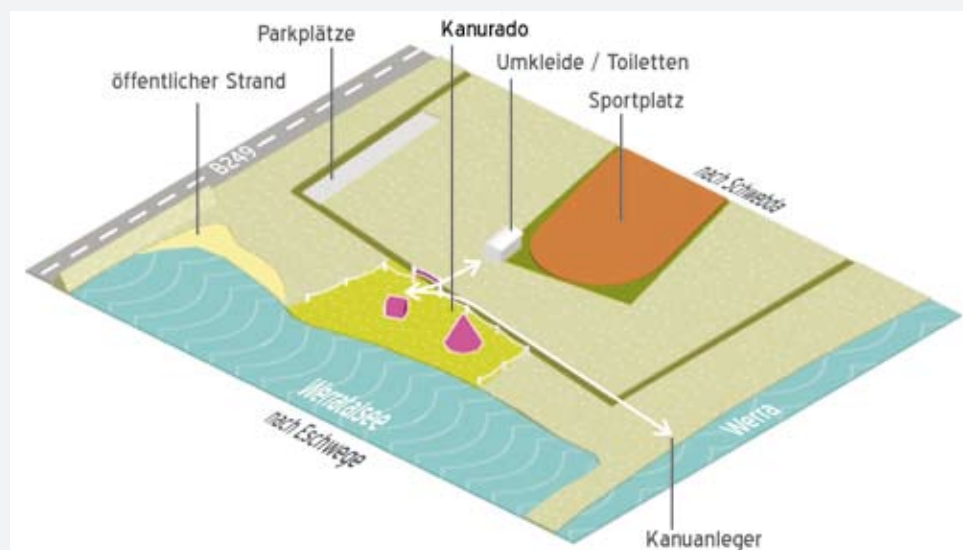
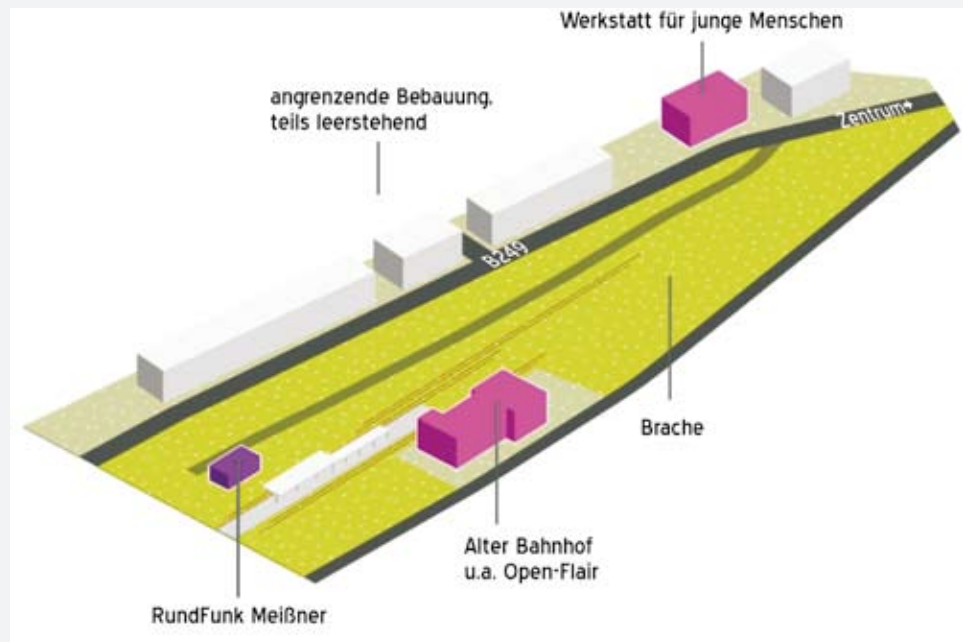
Vertragsformen / Rechtlicher Rahmen | Mietverträge

Kosten / Finanzierung | RundFunk Meißner wurde in der Anfangsphase mit Mitteln der Dorf- und Regionalentwicklung (LEADER) unterstützt. Der laufende Betrieb wird durch die Hessische Landesanstalt für privaten Rundfunk finanziert. Das Kanurado ist eine Privatinvestition.



Raumtyp | Räumlich verteilte, zum Teil gut vernetzte Einzelinitiativen

Raumnutzung |



Oben: Ehemaliges Bahngelände in Eschwege Unten: Kanugelände in Meinhard

Größe / Bodenrichtwert | Die Areale haben unterschiedliche Größen. Der Bodenrichtwert beträgt ca. 50 € /qm

Potenziale | Es gibt einen starken Kern von Ehrenamtlichen und sozial engagierten Menschen in Eschwege. Als wichtige Zentren agieren u. a. das Open Flair Festival, der Verein Kulturfabrik e.V., die Werkstatt für junge Menschen e.V. und seit neuestem der Kunstverein Eschwege e.V. Der neue Werratalsee bietet Entwicklungspotenziale für beide Kommunen.

Hemmnisse / Konflikte | Bei Grundstücks- und Immobilieneigentümern bestehen häufig unrealistische Mietpreiserwartungen, was oft eine Nischennutzung verhindert. Existenzgründer wünschen sich auf Seiten der Immobilienwirtschaft teilweise mehr Unterstützung.

Planungen

Eschwege | Die Kreisstadt Eschwege hat das Bahngelände inklusive Gebäude inzwischen erworben. Hier soll ein neuer Bahnhof mit neuem Stadtbahnhof inklusive Busbahnhof, Park & Ride und Parkhaus entstehen. Das Gebäude der Expressgutabfertigung wird zu diesem Zweck in absehbarer Zeit abgerissen werden. Die kulturellen Initiativen vom Bahnhofsgelände ziehen dann in das ehemalige E-Werk der Stadtwerke um.

Meinhard | Die Gemeinde möchte weiterhin den Seepark Ost durch den Bau von Ferienhäusern direkt am See entwickeln.

Rolle der Kommune

Eschwege unterstützt kulturelle Institutionen wie das Open Flair Festival, den Verein Kulturfabrik e.V. oder die Musikschule. Der Umbau des ehemaligen E-Werkes für die Nutzung durch das Open Flair Festival, Rundfunk Meißner, den Verein Kulturfabrik e.V. und andere wird von den Stadtwerken Eschwege GmbH organisiert und im Rahmen des Programms Stadtumbau in Hessen gefördert.

Meinhard unterstützt das Kanuradio im Rahmen der Möglichkeiten. Einer langfristigen Entwicklung des Areals durch den Betreiber werden allerdings nur zurückhaltend Chancen eingeräumt.



Initiator des Kanuradio in Meinhard Oben rechts: Tonstudio des Rundfunk Meißner

Raumtypen

.....

Bei den betrachteten Standorten handelt es sich um alte Gewerbeanlagen, Abbauflächen, Bahnareale und „normale“ Altbauten im städtischen Kontext. An Gebäuden findet sich von der großen Halle bis zur kleinen Garage alles auf den Arealen. Meist sind es relativ kleinteilige bauliche Strukturen. Die Grundstücke und Gebäude wurden meist speziell auf die Bedürfnisse des ersten Nutzers zugeschnitten. Die früheren Nutzungen haben den Standort sichtbar geprägt und ihm einen eigenen Charakter und eine eigene Geschichte gegeben. Sie haben die lokale Stadtentwicklung räumlich und geschichtlich mit geprägt, wie zum Beispiel die Zündholzfabrik in Wiesbaden Stadtteil Mainz-Kostheim, das Scherer Gelände in Langen oder das Bahnhofsareal in Marburg. Daher sind die Flächen häufig auch nach Verlust der ursprünglichen Nutzung in der Öffentlichkeit bekannt und auch Thema von Diskussionen.

Lage

Die betrachteten Areale liegen an sehr unterschiedlichen Standorten im jeweiligen Stadtgefüge. So befindet sich zum Beispiel die Zündholzfabrik mitten im Zentrum von Mainz-Kostheim oder die von einem Ein-Mann-Baubetrieb genutzte Scheune an einem Fachwerkhaus mitten im Altstadt kern von Spangenberg. Dagegen befinden sich der Seepark Ost in Meinhard oder der Himmelsfels in Spangenberg größtenteils auf Flächen am Stadtrand. Die Abgrenzung der genutzten Areale zu den umliegenden Bereichen ist sehr unterschiedlich, sie geschieht durch Schilder, Ketten oder auch durch das Nutzen der ursprünglichen, teilweise sehr massiven Einfriedungen.

Größe

Die untersuchten Flächen weisen unterschiedliche Größen auf, von der einzelnen, kleinen

Parzelle bis hin zu großflächigen, mehrere Hektar umfassenden Arealen.

Erscheinungsbild / Charakter

Räumlich und in Hinblick auf die Einbindung in den Stadtkontext lassen sich drei unterschiedliche Nischennutzungsstrukturen erkennen.

Abgeschottete Universen | Dies sind eigenständige, meist größere räumliche Einheiten im Stadtgefüge. Aufgrund der charakteristischen Bausubstanz oder der ungewöhnlichen Nutzungen existiert ein sichtbarer Bruch mit der Umgebung. Viele dieser Areale sind Planungsthema der Stadtentwicklung und werden hier kritisch diskutiert, da sie sich wenig in das Stadtgefüge integrieren und scheinbar keine positive Auswirkungen auf ihre Umgebung haben. Sie nehmen fast nicht am Stadtleben teil. Teilweise haftet ihnen ein negatives Image an. Als großflächige alte Gewerbeanlagen mit bestehenden Mauern oder Zäunen schotteten sich die Areale Zündholzfabrik in Wiesbaden Stadtteil Mainz-Kostheim und Frankfurter Straße in Babenhausen seit jeher nach außen hin ab. In sich sind sie auch baulich sehr verwinkelt und bieten - im räumlichen Sinne des Wortes - eine Vielzahl von Nischen. Ihr jetziges Erscheinungsbild ist das Ergebnis einer langen Reihe von An- und Umbauten. Sie beherbergen heute Nischennutzungen ohne viel Publikumsverkehr beziehungsweise Nutzungen, die keine große Außenwirkung benötigen.

Eingebettete Kerne | Dies sind bebaute Areale meist mit mehreren Gebäuden, die im umliegenden Stadtteil fest verankert sind. Die Verbindungen zu umliegenden Quartieren entstehen häufig durch Nutzungen und Angebote auf dem Gelände, die das Publikum aus der Stadt anlocken. Auf den frei zugänglichen und einladenden Arealen wie zum Beispiel dem Waggonhallenareal in Marburg oder dem Himmelsfels in Spangenberg finden sich Nutzungen mit Publikumsverkehr wie Theater, Café, Camps, Praxen etc. Da die Nutzer die Besucher benötigen, achten sie auf schöne Gestaltung

und gepflegte Außenwirkung. Hinweisschilder und Informationstafeln werden angebracht. Diese Areale sind aber keine schwarzen Flecken im Stadtgefüge, sondern häufig ein wichtiger Bezugspunkt für den Stadtteil oder die Stadt.

Kleinode | Dies sind kleinere Einheiten wie ein Einzelgebäude oder eine kleinere Fläche mit einer einzelnen Nischennutzung, die unterschiedlich stark in die Umgebung integriert sind. Sie sind in fast jedem Ort zu finden und liegen meist dispers im Stadtraum verteilt. In Spangenberg sind neben den in dieser Studie erwähnten Nischennutzungen noch viele weitere über die ganze Stadt verteilte Nutzungen zu finden, wie zum Beispiel der Garagenverkauf von Triathlonausstattung, der Schießverein in einer alten Fabrikhalle oder die Übernachtungsmöglichkeit für Pilger in einem alten Fachwerkhaus. Sie sind in ihrem Erscheinungsbild sehr unterschiedlich und häufig eher unauffällig.

Nutzungen

.....

Ambitionierte Start-ups, kleine Biotope, etablierte Parallelwirtschaften, zweite Standbeine, Spielwiese: Nischennutzer sind kleine Firmen unterschiedlicher Couleur, zudem Vereine und kulturelle Einrichtungen. Auch von Privat werden Flächen als Lagerplatz, Hobbykeller oder Garage auf den Arealen genutzt. In den alten Gewerbearealen (Zündholzfabrik und Frankfurter Straße) fällt eine Konzentration von Automobilhändlern und Bastlern auf. Die Firmen an den untersuchten Standorten sind in der Regel Ein-Mann-Betriebe, Familienbetriebe oder haben nur ein paar Mitarbeiter.

Doch wer sind diese facettenreichen Nutzer und was verbindet sie? Welche Motivation treibt sie an, solche ungewöhnlichen Wege zu gehen? Und wie verhalten sie sich im städtischen Kontext?

Nutzertypen

An den untersuchten Standorten lassen sich drei Typen ansässiger Nutzungen erkennen, die sich zum Teil mischen, oft aber einen deutlichen Schwerpunkt haben.

Bastler | Dies sind Bastler- und Schrauberbetriebe beziehungsweise Handwerker, die für einen kleinen Kundenkreis, manchmal auch privat, tätig sind. Diese Betriebe benötigen kleine bauliche Einheiten. Meist stellen sie reduzierte Ansprüche an den baulichen und optischen Zustand ihrer Betriebsstätte. In der Zündholzfabrik ist eine Vielzahl solcher Firmen zu finden, die in der modernen Wirtschaft inzwischen eine Seltenheit geworden sind.

Unternehmer | Darunter sind teilweise bereits etablierte Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr zu verstehen. Aufgrund des Publikumsverkehrs haben sie höhere Ansprüche an die Bausubstanz und das Ambiente des jeweiligen Ortes. Auf dem Scherer Gelände in Langen haben sich vorwiegend solche Nutzer angesiedelt. Aber auch das Kanuradio in Meinhart ist auf Publikum und somit auf eine gute Außenwirkung angewiesen.

Idealisten | Dies sind kulturelle oder künstlerische Nutzer, die sich zum Teil in Vereinen oder anderen Gesellschaftsformen organisieren. Diese Nutzer suchen einen speziellen Raum mit besonderem Ambiente und Charakter. Die oben beschriebenen Nutzertypen sehen den von ihnen genutzten Ort sehr unterschiedlich. Die einen nutzen den Ort und seine günstigeren Mieten als Sprungbrett, um sich später an diesem oder einem anderen Ort fest zu etablieren. Dieses Motiv ist zum Beispiel bei Betrieben in der Zündholzfabrik zu finden. Andere sehen die Nischennutzung als „Parallelwelt“ und pendeln zwischen zwei Welten hin und her, wie zum Beispiel die Betreiber der Paintballhalle in Babenhausen. Andere Nutzer sehen den Ort als Rückzugsraum, den sie dauerhaft nutzen möchten. Er bietet ihnen Möglichkeiten, die sonst

nicht zu finden sind und die für die jeweilige Nutzung ideal sind.

Persönliches Engagement

Hinter den Nischennutzungen stehen in der Regel einzelne Personen, seltener Vereine oder Institutionen. Die Nutzer sind oft „Macher-Typen“ mit einem persönlichen Ziel vor Augen, wie zum Beispiel das der Selbstständigkeit. Um ihr Ziel zu erreichen, bringen sie viel persönliches Engagement in den Prozess ein, da sie Wege gehen wollen, die nicht ganz alltäglich sind, so zum Beispiel der Initiator des Kanuradio mit seiner Vision vom kanadischen Blockhüttencamp am Seepark Ost oder der Rundfunk Meißner in Eschwege. Oft ist ein starkes ideelles Kapital die Basis für diesen Einsatz. Das Engagement für die Pflege des Areals ist jeweils eng an die gebotene Perspektive gekoppelt, die leider häufig nicht sehr weit reicht und dadurch die Entwicklung deutlich hemmen kann.

Raumanspruch

Unter den Nischennutzungen finden sich sowohl flächenintensive Nutzungen als auch sehr kleine, konzentrierte Einheiten. Ein Ein-Mann Schlosserbetrieb in einer Garage (ca. 90 qm) in der Zündholzfabrik und die Indoor-Funsporthalle des Funsport-Club Rhein-Main (ca. 3000 qm, 180 Mitglieder) in der Frankfurter Straße stellen zwei entgegengesetzte Enden einer breit gefächerten Skala dar. Je nach Anliegen haben die Nutzer unterschiedliche Ansprüche an die Fläche. Den Bastlern und Schraubern in der Zündholzfabrik dient ihre Nische der Existenzsicherung als Selbstständige. Viele von Ihnen würden für ihre Nutzung auf dem regulären Markt in Lage, Preis und/oder Größe keine Bleibe finden. Sie profitieren von den etwas niedrigeren Mieten und Investitionskosten, dafür akzeptieren sie einen entsprechend schlechteren Zustand der Immobilie.

Vereine wie der Funsportclub Rhein-Main in der Frankfurter Straße oder die Kulturschaffenden der Waggonhalle suchen eine Spielwiese mit entsprechendem Charakter für ihre Frei-

zeitgestaltung oder ihr kulturelles Anliegen. In Babenhausen ist dies die etwas abseits gelegene große Halle mit genügend Distanz zur Nachbarschaft. In Marburg hingegen ist es die großzügige Backsteinhalle mit beispielbarem Außenraum.

Alle beschriebenen Nutzer haben einen Bedarf an Angeboten abseits des „Mainstream“. Sie suchen nach Freiräumen, Experimentierfeldern, besonderen architektonischen Räumen und/oder einem besonderen Ambiente abseits der Norm.

Außenwirkung

Die Wirkung der Nischennutzungen nach außen ist, ähnlich wie die oben beschriebene räumliche Wirkung, sehr unterschiedlich. Aufgrund ihrer optischen Präsenz im Stadtbild haben sie die Kraft, sich positiv oder negativ auf ihre Umgebung auszuwirken. Es lassen sich in Wirkung und Einbettung der Objekte drei Typen abstrahieren.

Der zwielichtige Ort | Die Nutzungen grenzen sich ab und wirken nach außen wenig einladend. Häufig sind dies Orte mit überwiegend gewerblichen oder handwerklichen Nischennutzungen, die nicht auf großen Publikumsverkehr angewiesen sind. In Babenhausen führt die Ballung mehrerer nicht ablesbarer Nutzungen auf einem eingezäunten Areal in Verbindung mit der teils sehr heruntergekommenen Bausubstanz und nur sehr spärlich vorhandenen Werbetafeln oder Hinweisschildern zu einem negativen Image. Weder der Flächeneigentümer noch die Nutzer haben ein Bedürfnis nach einer einladenden Gestaltung ihres Areals. Ähnliches gilt auch für die Zündholzfabrik. Diese wird aber aufgrund ihrer nun schon 50-jährigen Präsenz im Ort akzeptiert.

Leuchttürme | Durch eine ansprechende Gestaltung, Hinweisschilder und zum Teil einsehbare Areale sind Nischennutzungen mit Publikumsverkehr wie kulturelle Einrichtungen oder Praxen meist gut in das Stadtbild integriert beziehungsweise beleben dieses zusätzlich. Das

Waggonhallenareal in Marburg oder das Gelände am Seepark Ost in Meinhard sind solche Nutzungen, die durch Schilder auf sich hinweisen und offen für Besucher gestaltet sind.

Verdeckte Einzelnutzungen | Dies sind im Stadtraum verteilte kleinere Einzelnutzungen, die aufgrund ihrer geringen Größe oder ihrer abgeschiedenen Lage meist sehr unauffällig bleiben und kaum auf die Umgebung ausstrahlen. Die Nutzung der ehemaligen Expressguthalle in Eschwege durch den Rundfunk Meißner ist ein solche versteckte Nutzung.

Organisation

Wie oben schon beschrieben, sind Nischennutzer häufig Einzelkämpfer. Doch als einzelne Nutzer haben sie nur wenig Gewicht gegenüber Eigentümern oder Verwaltungen. Eine Organisation der Nischennutzer untereinander ist selten anzutreffen. Sei es aufgrund der räumlichen Distanz, der unterschiedlichen Interessen oder des Einzelkämpfertums.

Eigentümer

Eigentümer spielen bei der Entstehung von Nischennutzungen eine zentrale Rolle. Ohne ihr Einverständnis ist keine Entwicklung möglich. Doch häufig stehen sie alternativen Nutzungen sehr skeptisch gegenüber.

Weshalb lehnen Eigentümer von Arealen und Flächen die Nutzungen ab? Aus welchen Gründen lassen sie sich dennoch auf Nischennutzungen ein? Und wie können sie eine Nischennutzungskultur auf ihrem Areal unterstützen?

Eigentübertypen

Aus den im Laufe der Studie gemachten Beobachtungen lassen sich drei Eigentübertypen unterscheiden.

Immobilien-gesellschaften / große Bestandshalter | Ziel dieses Eigentübertyps ist in der Regel eine Wertsteigerung durch eine möglichst werthaltige Vermarktung beziehungsweise eine Veräußerung zum angesetzten Buchwert. Wenn dies kurz-, mittel- oder langfristig nicht erreichbar ist, werden, um Mieten zu generieren, auch Zwischen- und Nischennutzungen akzeptiert oder sogar gezielt angesiedelt.

Privateigentümer | Sie besitzen meist nur eine oder wenige Flächen und haben häufig einen engen Bezug zum Areal.

Kommune als Eigentümer | Besitzt die Kommune die Fläche, dann beeinflussen vor allem eigene Planungsziele aber auch Renditeerwartungen die Entstehung von Nischennutzungen.

Immer wieder spielen auch sehr individuelle Aspekte eine Rolle. Vor allem Gemeinden und Privateigentümer stellen auch andere, nicht rein finanzielle Interessen in Entscheidungsabwägungen über die Nutzung der Flächen mit ein.

Motivation

Eigentümer von Flächen oder Gebäuden haben in der Regel primär eine Veräußerung zum Buchwert oder eine hohe Rendite als Ziel, häufig auch bei der Zulassung von Nischennutzungen. Denn die Renditen, die bei der Vermietung von Flächen und Gebäuden an Nischennutzungen zu erzielen sind, sind nicht immer klein, da größere Investition in den Bestand meist ausbleiben. Auch profitieren die Eigentümer oft davon, dass Mieter, die auf dem Areal präsent sind, zum Teil ungewollt eine Wachmeisterrolle übernehmen und so den Vandalismus-schaden deutlich verringern.

Standortbezug

Für den jeweiligen Hintergrund, für das Verhältnis der Vermieter zur Fläche und zu den Nutzern erweist sich bei den untersuchten

Flächen der Bezug und die Nähe zum Standort als bedeutender Faktor. Aus einer räumlichen und persönlichen Distanz zur Fläche resultiert, wie zum Beispiel in der Frankfurter Straße, ein rein wirtschaftliches Handeln mit der Folge eines kalten Abrisses. Die Erbin des Spangenberg „Himmelsfels“ hingegen lebt selbst auf dem Gelände des Himmelsfelsen und wünscht sich eine sinnvolle Nutzung des Ortes. Eine mögliche Rendite spielt bei der Überlegung, den Berg für christliche Jugendarbeit zur Verfügung zu stellen, keine Rolle. Die Gemeinde Meinhard kann sich vorstellen, der Idee des Kanurado eine Chance zu geben, obwohl diese Nutzung nicht den ursprünglichen Planungsvorstellungen entspricht. Da es zurzeit jedoch keinen anderen Investor gibt, bleibt derzeit kaum eine andere Alternative.

Kommune

.....

Die untersuchten Nischennutzungen waren den jeweiligen Kommunen meist bekannt. Ihr Informationsstand über die aktuelle Entwicklung der Nischennutzung war jedoch sehr unterschiedlich. Dabei war dieser Informationsstand nicht abhängig von der Größe des Areals, sondern viel mehr von der allgemeinen Einstellung der Kommune gegenüber solchen Nischennutzungen. Wie kann sich eine Kommune gegenüber Nischennutzungen verhalten? Und welchen Einfluss kann sie auf die Entstehung und Entwicklung der Nischennutzung ausüben?

Positionierung

Es können drei Arten unterschieden werden, wie sich die Kommunen mit den Nischennutzungen auseinandersetzen.

Ignorieren | Die lokal vorhandenen Nischennutzungen sind eventuell zwar bekannt, werden aber nicht als Potenzial eingestuft beziehungsweise nicht bei Planungen berücksichtigt.

Wahrnehmen | Die Kommune weiß um das Vorhandensein der Nischennutzungen und nimmt sie in ihren Entwicklungsüberlegungen wahr, eventuell arbeitet sie auch mit ihnen. Sie achtet darauf, dass die Nischennutzungen den von ihr zu überwachenden formellen Ansprüchen genügen.

Fördern | Die Kommune kann als „Enabler“ für Nischennutzungen auftreten. Die Kommune misst Nischennutzungen einen bestimmten Wert für ihre zukünftige Entwicklung bei, begreift sie als Baustein der Stadtentwicklung. Sie fördert und unterstützt bestehende und die Ansiedlung neuer Nischennutzungen durch das Schaffen günstiger Rahmenbedingungen oder auch finanziell.

Einfluss

Die Kommune nimmt Einfluss auf die Entwicklung der brach gefallenen Fläche formell zum Beispiel über Baurecht und gegebenenfalls Bauaufsicht sowie auf informellem Wege zum Beispiel über Wirtschaftsförderung und andere Initiativen. Sie prüft, reguliert und formuliert Vorstellungen. Die Gemeinde gleicht die Nischennutzungen mit den Festsetzungen im B-Plan ab, da sich auch Nischennutzungen in die bauleitplanerisch formulierten Entwicklungsvorstellungen einordnen müssen.

Da Nischennutzungen häufig sehr spontan entstehen und auch spontan wieder enden, ist ein zeitnahes Reagieren der Kommune notwendig. Mit der klassischen Handhabung der formellen Instrumente ist dies jedoch teilweise schwer möglich.

Viele Kommunen beeinflussen auf informellem Weg die Entwicklung von Nischennutzungen. Sie begeben sich in die Rolle des Moderators und Vermittlers. Spangenberg geht hierzu den Weg über eine Gesellschaft für Stadtmarketing, die mit den vorhandenen Nischennutzungen arbeitet und weitere Nischennutzungen aktiv forciert.

Hemmnisse

Die Kommune wägt ihre Schritte im Kontext ihrer Entwicklungsvorstellungen ab und muss diese jeweils begründen können. Hierbei ist in allen Kommunen gegenüber unkonventionellen Nutzungen eine gewisse Skepsis festzustellen. Ihnen scheint für die allgemeine Stadtentwicklung wenig Wert beigemessen zu werden. Sie werden meist als Lückenfüller geduldet. Kulturelle Nutzungen wie die Waggonhalle in Marburg oder das im Lauf von zwei Jahrzehnten etablierte Open Flair Eschwege werden am ehesten akzeptiert oder gefördert. Sie scheinen sich als Bereicherung für das Leben in den Kommunen etabliert zu haben.



Organisationsbüro des Open Flair Festival als Nischennutzung im ehemaligen Bahnhof in Eschwege

3. Annäherung

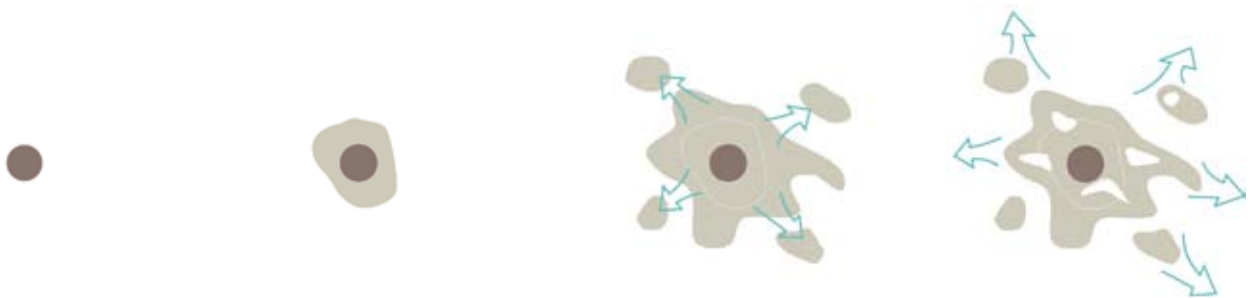
Inverse Stadtentwicklung

Städte und Kommunen sind in ständiger Transformation und entwickeln sich kontinuierlich weiter. Diese Entwicklung mündete im letzten Jahrhundert meist in einem Wachstum an den äußeren Stadträndern. Um den alten Kern entstanden sukzessive neue Wohngebiete und Gewerbeflächen. Die Politik, aber auch die städtischen Planungsämter sind auf diesen Prozess ausgerichtet. Noch heute liegt die Priorität vieler westdeutscher Kommunen auf der Ausweisung neuer Entwicklungsgebiete und Vorhalteflächen bzw. auf der Genehmigung baulicher Vorhaben.

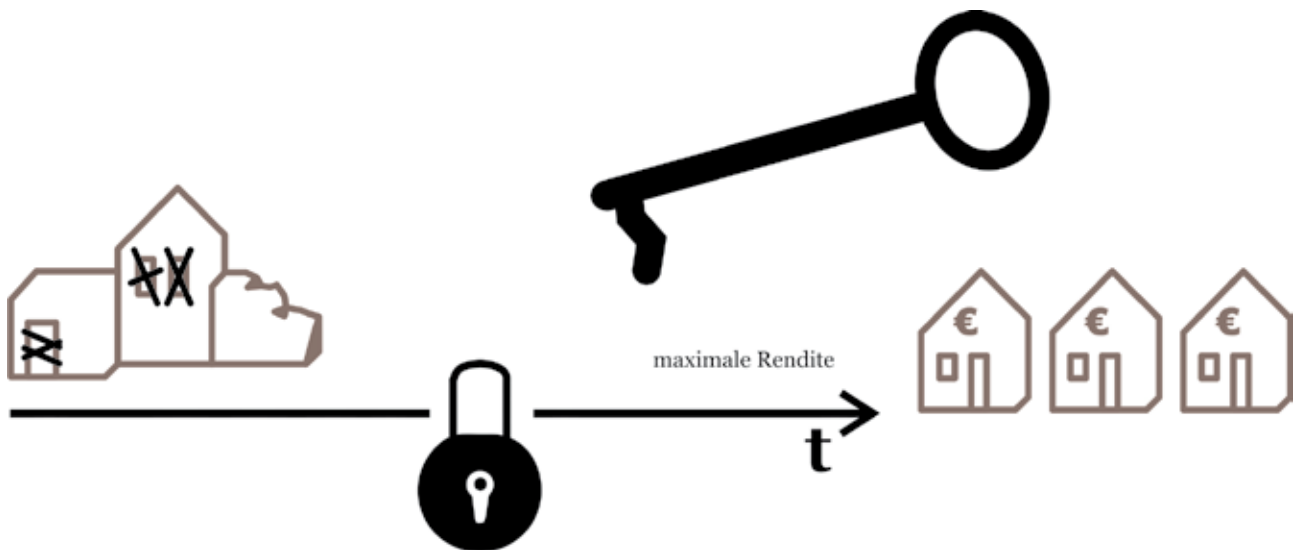
Diese Entwicklungs- und Handlungsstrategie ist heute in vielen Regionen, Kommunen und Stadtteilen so nicht mehr umsetzbar. Mittlerweile zeichnet sich selbst in prosperierenden Regionen ein Umkehrprozess ab. Statt Wachstum an den Rändern fallen zunehmend Gebiete im inneren Stadtkörper brach und scheiden aus dem Verwertungszyklus aus. Es entstehen

Lücken und unbesetzte Räume. Die überregionalen Zusammenhänge für diese Perforation gewachsener Stadtstrukturen wurden in den ersten Kapiteln dargestellt.

Viele brach gefallene Areale bleiben in der darauf folgenden Zeit ungenutzt - zum Teil Jahrzehnte lang. Andere Flächen finden eine im Vergleich zur vorherigen Nutzung nur scheinbar suboptimale Nischennutzung, da sie für den Eigentümer nicht die gewohnten Einnahmen erbringen. Diese Nutzungen können sehr unterschiedlich sein (siehe Kapitel 2) und sind häufig recht unstetig. Teilweise kommt es sogar zu einem mehrfachen Wechsel von Leerstand und Nischennutzung. Nur in sehr geringem Umfang sind Eigentümer und Nutzer aufgrund der unsicheren Entwicklungsaussichten bereit, in den Bestand zu investieren. Eine Spirale, die, was die Bausubstanz und eine langfristige Weiterentwicklung des Bestands betrifft, immer weiter nach unten führt. Doch auch wenn die Nischennutzungen von längerer Dauer sind, verharren die Gebiete häufig in einer Art „Dorn-



Schrittweises Flächenwachstum von Städten



Entwicklungsblockade durch Warten auf maximale Rendite

röschenschlaf“. Der Weg zu einer dauerhaften Weiterentwicklung scheint verriegelt.

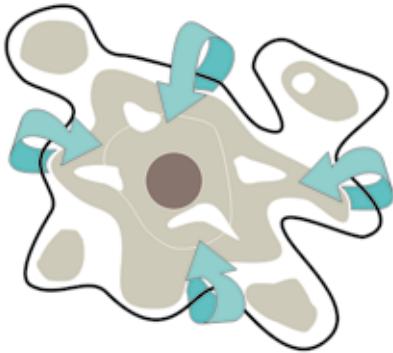
Die Beteiligten wie Eigentümer, Kommune und eventuelle Nischennutzer finden sich aus unterschiedlichen Gründen erstaunlich lange mit diesem Stillstand ab:

Der Eigentümer ist an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung seiner Liegenschaft interessiert. Eine Investition in das Gelände, sei es durch Renovierung oder durch Neubebauung, muss immer mit einer hohen Chance verbunden sein, eine maximale Rendite zu erzielen. Ist diese voraussichtlich nicht erreichbar, wird im festen Glauben an eine optimale Verwertung nicht investiert. Das Warten auf eine veränderte Marktlage beginnt. Da viele Eigentümer größere Immobiliengesellschaften und Bestandhalter sind, ist dies wirtschaftlich für einen gewissen Zeitraum überhaupt möglich. Ein alternativer Weg zur Neuentwicklung mit maximaler Rendite ist die Vermietung von bestehenden Gebäuden oder Hallen auf dem Areal. Bei gleichzeitiger Nullinvestition in den Bestand und die für den Zustand der Immobilie häufig verhältnismäßig hohen Mieten erzielen viele Eigentümer erstaunlich hohe Renditen, was das Warten auf den richtigen Zeitpunkt für eine Neuentwicklung nochmals erleichtert.

Die Kommune ist bei privaten Flächen kaum in der Lage, die Rolle des Prinzen zu übernehmen und das Areal aus dem Schlaf zu erwecken. Ist die Kommune selbst Eigentümerin, steht häufig auch sie unter Druck, auf der Fläche eine

maximale Rendite zu erzielen. Falls das nicht möglich ist, bleibt auch in diesem Fall das Areal ungenutzt. Besitzt die Kommune die Fläche nicht, kann sie nur auf sehr wenige formelle Planungsinstrumente zurückgreifen, um den Eigentümer zum Handeln zu bewegen. Ihr scheinen in diesem Fall die Hände gebunden zu sein. Die Sichtweise eventueller Nischennutzer ist sehr unterschiedlich. Die einen Nutzer wollen keine Veränderung, da sie genau diese Nische gesucht haben und das „Flair“ oder die Räume in diesem Zustand genau passend sind. Oder aber sie sind im Vergleich zu den angrenzenden Quartieren auf die relativ niedrigen Mieten angewiesen, die mit einer Renovierung oder Neuentwicklung so sicherlich nicht mehr zu halten wären. Auf der anderen Seite gibt es Nutzer, die den Ort als gute Startmöglichkeit sehen. Sie wollen sich weiterentwickeln und die Potenziale des Ortes ausbauen. Diese Nutzer wünschen sich eine Weiterentwicklung des Areals, die sie allerdings gerne mit beeinflussen möchten. Die Planungsämter sind heute mit der schwierigen Situation konfrontiert, dass auf der einen Seite das Stadtgefüge im Inneren immer mehr offene Areale aufweist. Auf der anderen Seite aber immer noch (Neu-) Ansiedlungen von (ortsfremden) Unternehmen an der Peripherie als eine der erfolgreichen Entwicklungsstrategien gelten.

Leitbild: Pflege des Bestands



Begrenzung des Flächenwachstums

In dieser Situation, in der die Strategie des flächigen Wachstums nicht mehr greift und immer wieder Lücken im Bestand entstehen, ist eine Schwerpunktverlagerung der Stadtentwicklung von der Neuansiedlung am Rand hin zur Bestandspflege und -entwicklung unabdingbar. Die nach außen gerichtete Energie sollte umgeleitet und wieder nach innen in das bestehende Stadtgefüge konzentriert werden. Der aktuelle Bedeutungsgewinn der innerstädtischen Standorte spiegelt sich auch in der Ansiedlungspolitik von Unternehmen wider. Aufgrund von persönlichen Bindungen und besonderen städtischen sowie kulturellen Qualitäten ziehen einige Unternehmen innerstädtische Lagen den Gewerbegebieten an den Stadträndern vor. Das Spezifische und Besondere eines Standortes, seine endogenen Potenziale scheinen ein immer bedeutenderer Faktor in der Stadtentwicklung zu werden. Doch wie kann eine solche Bestandspflege aussehen? Was ist zu beachten und welche Ebenen gibt es?



Konzentration auf die bestehende Stadtstruktur

Bestandspflege

Mit „Bestand“ sind nicht nur bauliche Einheiten wie Gebäude oder Stadträume gemeint. Bestandspflege umfasst auch die Unternehmen und Betriebe vor Ort und die Bürger, die Stadt mitgestalten. Sie bildet die Grundlage für die Entwicklung einer lokalen Spezifik, die es den Kommunen erlauben wird, trotz der spürbaren Auswirkungen der globalen Dynamiken, die Stadtentwicklung wieder mehr zu steuern und zu fördern. Das Herausarbeiten und die Förderung der lokalen Potenziale finden auf drei unterschiedlichen Ebenen statt:

Wirtschaftliche Ebene | Auch auf wirtschaftlicher Ebene gilt es, lokale Besonderheiten zu erkennen. Fragen nach lokalen Wissensmilieus und spezifischen Fähigkeiten von Unternehmen werden hier gebündelt und bilden eine wichtige Grundlage für die weitere Entwicklung. Ziel ist es dabei weniger, Wirtschaftszweige oder Projekte zu entwickeln, zu denen es noch keine Bezüge gibt, sondern die Wirtschaftspotenziale vor Ort zu erkennen und zu fördern.

Eine Grundlage dafür bilden die Förderung der lokalen Unternehmenskultur und der Ausbau des Dialogs mit existierenden Betrieben. Dies ermöglicht es, deren Probleme und Planungen besser kennen zu lernen und eine gezielte und bedarfsorientierte Unterstützung durch die Kommune zu erarbeiten. So könnten Unternehmen langfristiger an einen Standort gebunden werden. Starke, zum Teil persönliche Beziehungen zu einem Standort sind immer häufiger ausschlaggebend für die Standortentscheidung von Unternehmen. Im Gegenzug werden sie eine größere Verantwortung gegenüber dem Standort spüren.

In dieser Hinsicht kann es für die Förderung der lokalen Wirtschaft sinnvoll sein, die bestehenden Nischennutzungen einer Stadt zu unterstützen. Anstatt eingleisig über die Bindung oder Neuansiedlung von Unternehmen nachzudenken, könnten parallel auch niedrigschwellige Strategien gefördert werden, die zu Beginn keine hohen Investitionen benötigen. So könnten auch Milieus gefördert werden, die in wirtschaftlicher Hinsicht nicht so lukrativ sind,



Zündholzfabrik Wiesbaden Stadtteil Mainz-Kostheim

aber möglicherweise für das Spektrum von Unternehmen in der Stadt wichtig sind. Gerade die Mischung aus profit- und non-profit-Nutzungen kreiert ein interessantes Umfeld für andere Unternehmen. Der Anreiz für die Unterstützung eines solchen Milieus ist nicht primär die Erwirtschaftung hoher Renditen, sondern die Schaffung eines Nährbodens für wirtschaftliche Innovationen und Entwicklungen.

Stadträumliche Ebene | Auf stadträumlicher Ebene bedeutet die Bestandspflege, vorhan-

dene räumliche und bauliche Ressourcen und Atmosphären beziehungsweise Identitäten zu erkennen, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Mögliche Wege reichen hier vom Abriss störender oder ungenutzter Elemente und die reine Sicherung von wichtigen Beständen über die Erhaltung von Gebäuden oder Arealen durch Nischennutzer bis hin zur vollständigen Sanierung und hochwertigen Neunutzung. Um hier die richtigen Entscheidungen treffen zu können, ist das Erkennen der eigenen Identitäten grundlegende Voraussetzung.

Bei den in dieser Studie untersuchten Orten handelt es sich häufig um geschlossene Industrieareale, die keine öffentlichen Räume darstellen. Um hier eine Nischennutzung zu unterstützen beziehungsweise zu aktivieren, ist es notwendig, diese Orte gut in das öffentliche System von Räumen und Infrastrukturen einzubinden. Somit werden sie für die Bewohner der Stadt erkennbar und erreichbar, es können sich neue Öffentlichkeiten an den Orten bilden. Für die kommunale Stadtplanung selbst bedeutet dies, die Orte der Nischennutzungen bewusst in die Planung räumlicher Strukturen zu integrieren. Dies gelingt durch eine Planungsmethode, die sich in mehrere Entwicklungsschritte gliedert, mit den jeweiligen Nutzern abgestimmt wird und die flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren kann. **Akteursebene** | Auf der Akteursebene ist für die Pflege des Bestands eine Ausweitung des



Oben: Fachwerk in Eschwege
Unten: Sportplatz in Meinhard

Spektrums der Beteiligten notwendig. Neben den klassischen „Playern“ wie Eigentümer und Kommune gilt es mehr Akteure ins Planungsboot aufzunehmen, um so vielfältige Entwicklungen wirklich anschieben zu können. Konkret bedeutet dies zum einen mehr Öffentlichkeit und Besucher an die Orte zu bringen (siehe stadträumliche Ebene) und damit das Entstehen von neuen Formen der Öffentlichkeiten zuzulassen und zu unterstützen. Dieser Schritt verändert die Wahrnehmung der Areale in der Öffentlichkeit meist deutlich. Kennen die Bewohner den Ort und gehen sie dort gerne hin, verändert sich die Integration der Nischennutzungen in das Stadtgefüge nachweislich. Dies ist meist ein wichtiger Schritt zur Akzeptanz eines Ortes. Zum anderen sollten verstärkt Akteure, Gruppen oder aktive Anwohner, die sich vor Ort einsetzen wollen, an der Entwicklung beteiligt werden. Dies kann aus gemeinwohlorientierter als auch aus unternehmerischer Sicht für die Entwicklung des Standortes vorteilhaft sein, da vorhandene Energien und Potenziale besser für den Standort genutzt werden.

Die Auseinandersetzung mit allen drei beschriebenen Ebenen ermöglicht es Kommunen, er-



Initiator des World Camp Himmelsfels, Spangenberg



Initiator der Experimentierscheune, Spangenberg

folgreich die Strategie der Neuausweisung von Bebauungsgebieten in eine Transformation des Bestandes umzuwandeln und die Chancen, die in den brach gefallenen Arealen liegen können, zu entdecken und zu entwickeln.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entwicklungschancen für brach gefallene Flächen und Immobilien nicht immer gleich sind. Für einige Areale ist der herkömmliche Weg des Abrisses und eine dem aktuellen Markt angepasste Neuentwicklung der richtige. Für viele Areale besteht jedoch keine unmittelbare Nachfrage und eine Neubebauung ist nicht rentabel. Hier könnten Nischennutzungen und eine andere Herangehensweise in der Entwicklung dieser Gebiete sinnvoll sein. Der Schlüssel dazu ist die oben beschriebene lokale Spezifik, die aus dem Bestand heraus entwickelt werden sollte. Doch auch dies ist nicht immer möglich. Wird die Einstiegsschwelle jedoch niedrig gehalten - das heißt, es sind nur geringe Investitionen notwendig - dann ist eine direkte Nutzung des Bestandes möglich, der Ort ist offen und kann neu kodiert werden, dann stehen die Chancen gut, hier einen innovativen Nährboden durch Nischennutzungen entstehen zu lassen.

4. Strategie:

dynamische Projektentwicklung

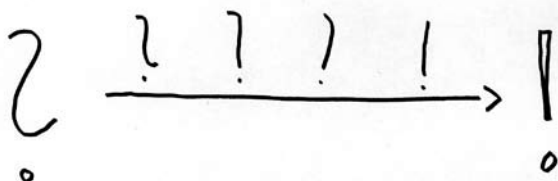
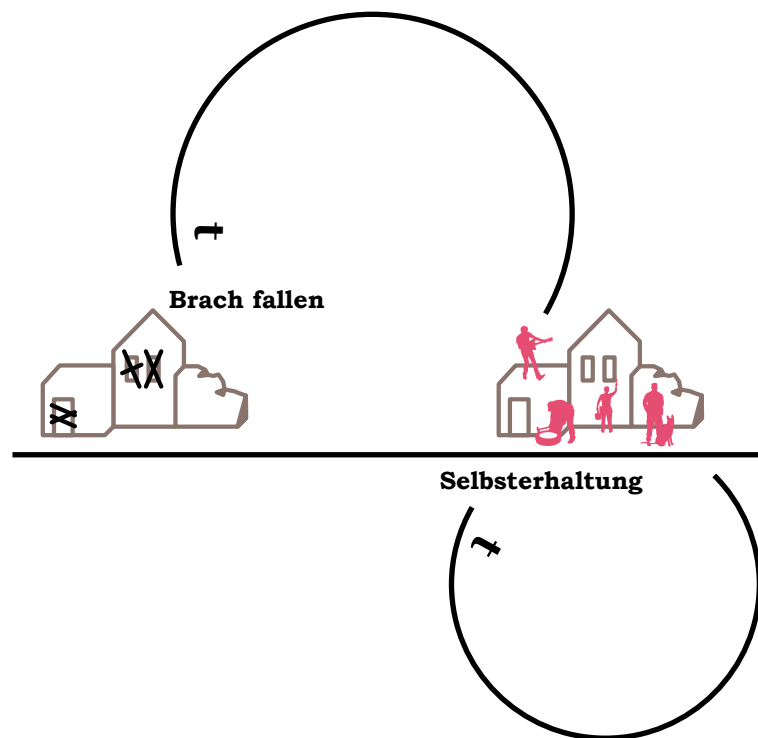
Die meisten der im Rahmen der Studie untersuchten Beispiele weisen eine offensichtliche Gemeinsamkeit auf: Es liegen Planungen für Neuentwicklungen vor, ihre Umsetzung wird jedoch aufgrund einer aktuell schwachen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, hohen Abrisskosten oder auch unterschiedlichen Zielvorstellungen von Eigentümer und Kommune verzögert. Der feste Glaube an eine maximale Verwertung hindert viele Eigentümer daran, sowohl die Entwicklungschancen ihres Geländes realistisch einzuschätzen als auch über alternative Nutzungsoptionen nachzudenken.

Dort, wo herkömmliche Entwicklungsansätze nicht mehr greifen, sind alternative Handlungsansätze gefragt. Modelle, die sich flexibel ändernden Nachfragen und Nutzungsbedürfnissen anpassen können, die einerseits eine klare Vision formulieren, andererseits jedoch ökonomische, programmatische und gestalterische Faktoren eines Entwicklungsprozesses sukzessive fortschreiben und dynamisieren.

„Dynamische Projektentwicklung“ bezeichnet eine Methodik, die Entwickler, Eigentümer, Kommunen und Nutzer trotz blockierender Rahmenbedingungen nicht in ein passives „Warten auf bessere Zeiten“ versetzt, sondern Möglichkeiten einer aktiven Haltung entfaltet. Dynamische Projektentwicklung verkörpert einen Schlüssel, der das blockierende Schloss zwischen den Handlungspolen „Liegen lassen“ und „kurzfristige, maximale Rendite“ öffnet. Doch welche alternativen Entwicklungspfade sind für schwer verwertbare Areale und Flächen

überhaupt denkbar und realisierbar? Welche Rolle kann die Nischennutzung dabei spielen? Gibt es erprobte Alternativen zu herkömmlichen Entwicklungsansätzen?

Unterschiedliche Entwicklungsstrategien

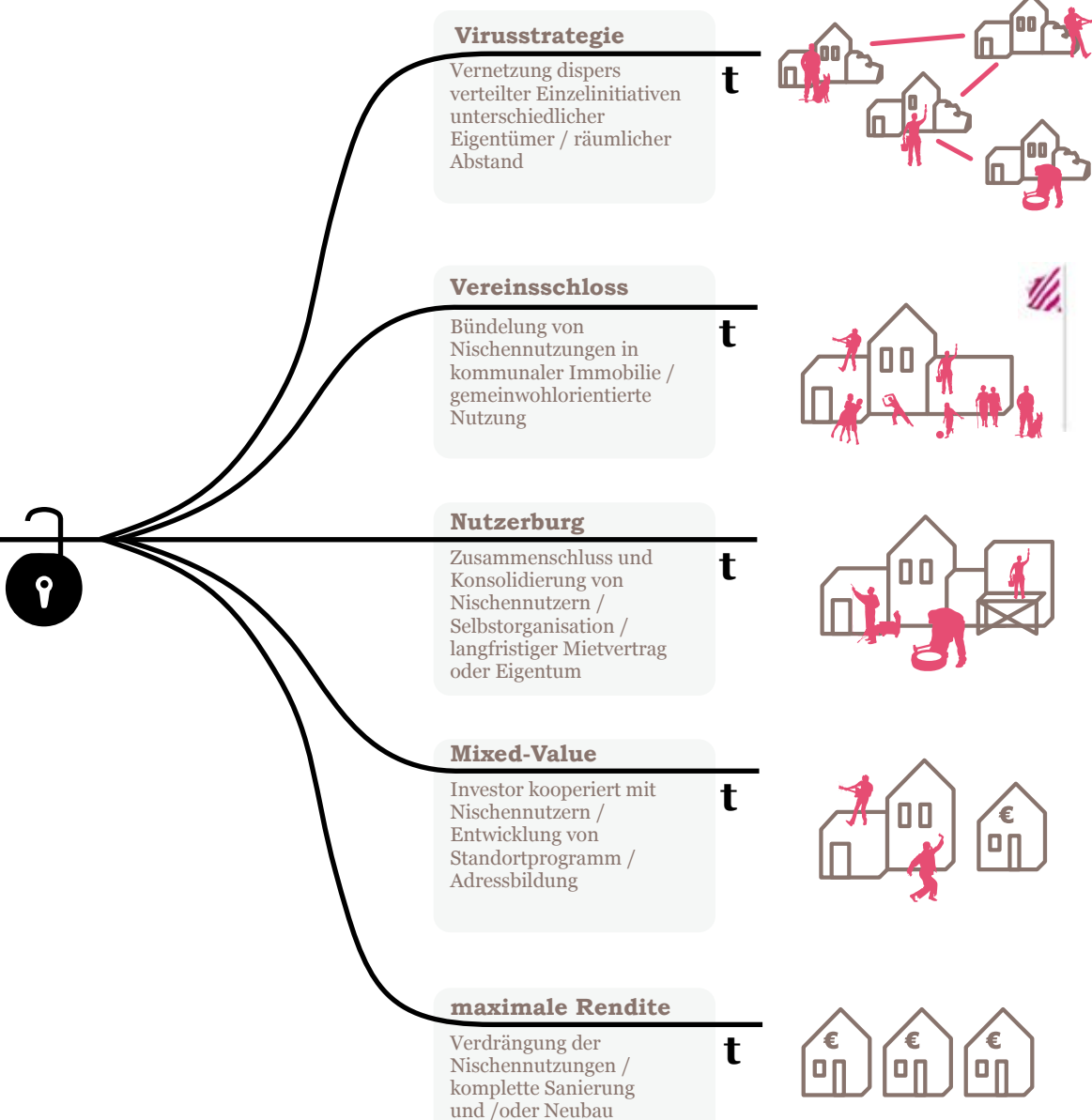


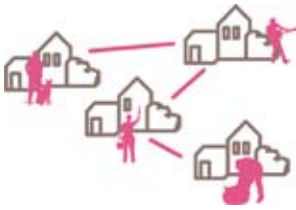
Entwicklungsstrategien

Die Auseinandersetzung mit bestehenden Nutzungspotenzialen, vorhandenen Ressourcen, tatsächlichem Verwertungsdruck oder den eigenen Handlungsspielräumen ist ausschlaggebend dafür, in welche Form sich ein Areal entwickeln kann oder ob im schlimmsten Fall sogar ein dauerhafter Leerstand zu erwarten ist. Haben sich bereits Nischennutzungen auf dem Gelände angesiedelt, sind aus dieser Situation heraus viele Wege denkbar. Unter ungünstigen Bedingungen kann die Nischennutzung enden

und das Gelände wieder brach fallen. Oder aber die möglichen oder gewollten Investitionen von Nutzern und Eigentümern in das Areal sind auf Grund der unsicheren Entwicklungsperspektiven so gering, dass es gerade zur Selbsterhaltung der Nischennutzungen reicht.

Bei einer höheren Planungssicherheit, einem kooperativen Verhältnis zwischen Nutzer, Eigentümer und Kommune und einer guten stadträumlicher Lage tut sich ein ganzer Fächer von Entwicklungspfaden auf. Investitionen in Ideen, Aktivitäten, Netzwerke, Eigenarbeit, Selbstorganisation und nicht zuletzt monetärer Art werden möglich. Eine Option bleibt natürlich auch die klassische Entwicklung: das Gelände wird geräumt und neu bebaut.





Sollen Nischennutzungen in die Entwicklung integriert werden, sind mehrere Möglichkeiten denkbar, die im folgenden erläutert und durch Best-Practice Beispiele illustriert werden.

Virusstrategie

Sind die Nischennutzungen nicht auf einem Areal konzentriert, sondern verteilen sich die Einzelnutzungen dispers im Stadtraum, werden sie häufig nur marginal wahrgenommen. Ihr Potenzial kann für die Stadtentwicklung genutzt werden, wenn es gelingt, die einzelnen Nischennutzungen miteinander zu verknüpfen. So kann eine kritische Masse gebildet werden und es können Synergien entstehen, die im Idealfall immer mehr Raum und Möglichkeiten für neue Nischennutzungen schaffen. Im Idealfall entstehen auf diese Weise Nutzungscluster, die eine starke Ausstrahlungskraft für ganze Stadtquartiere entfachen können. Wichtig ist dabei die Einbindung der Nutzungen in ein kommunales Entwicklungskonzept. Die Herausforderung dieser Strategie liegt zweifelsohne darin, dass mit vielen unterschiedlichen Eigentümern verhandelt werden muss und mehrere Einzellösungen gefunden werden müssen. Zudem sind räumliche Abstände zu überbrücken.

Die Virusstrategie erfordert eine „Spinne im Netz“, wie beispielsweise städtische Entwicklungsgesellschaften, Stadtumbaumanager, Koordinierungsstellen, Zwischennutzungsagenturen etc. Sie kann die verstreuten Potenziale entwickeln und da, wo es sinnvoll ist, miteinander verknüpfen. Durch sie ist es möglich, den Nischennutzungen insgesamt eine Stimme zu geben und ihnen so zu einem stärkeren Gewicht in der Öffentlichkeit zu verhelfen. Wichtige Handlungsmodelle sind in dieser Strategie neben der Vernetzung die Kommunikation zwischen allen Beteiligten (Nutzer, Kommune und Eigentümer) und mit der Öffentlichkeit beziehungsweise den Bürgern. Zudem haben neue räumliche Verbindungen zwischen den Einzelstandorten eine wichtige Funktion. In Spangenberg wurde dieser Weg bereits durch die Stadtentwicklungsgesellschaft eingeschlagen. Wie eine Virusstrategie in einem Stadtteil umgesetzt werden kann, zeigt das **Beispiel Elberfelder Nordstadt in Wuppertal**

Best Practice Virusstrategie: Elberfelder Nordstadt

Der Wuppertaler Stadtteil Elberfelder Nordstadt ist eines der letzten zusammenhängenden Gründerzeitviertel in Deutschland. Die Häuser entstanden größtenteils um die Jahrhundertwende vom 19. ins 20. Jahrhundert, in der schnell Wohnraum für die Arbeiterschaft der prosperierenden Industrie geschaffen werden musste. In der dichten Bebauung leben heute ein hoher Anteil sozial Schwacher und viele Menschen mit Migrationshintergrund, viele Studenten und kreative Milieus sind hier zuhause. Soziale und wirtschaftliche Probleme werden Ende des letzten Jahrhunderts immer deutlicher und führen zu einem negativen Trend in der Entwicklung der Nordstadt. Wegen des veränderten Konsumverhaltens und der Konzentration des Einzelhandels auf der grünen Wiese oder zentraler Orte in der Innenstadt stehen auch in der Elberfelder Nordstadt viele Ladenlokale leer und lassen die Straßen öde und unattraktiv erscheinen. Dies lässt die positiven Aspekte des Quartiers in den Hintergrund rücken: Menschen aus vielen Kulturen und Nationen leben hier, Nachbarschaft wird wirklich gelebt und Begegnungen zwischen den verschiedensten

Menschen finden statt. Zudem entsteht durch die einheitliche gründerzeitliche Bebauung eine besondere Atmosphäre.



Aktive Nachbarschaft und gründerzeitliche Bebauung prägen die Elberfelder Nordstadt

Entwicklung und Meilensteine

Aufgrund des fehlenden Geldes in den öffentlichen Kassen gelingt es der Stadt Wuppertal nur begrenzt, dem negativen Trend effektiv entgegen zu wirken. 2002 ergreifen zwei Organisations- und Unternehmensberater in Kooperation mit der Wuppertaler Initiative für Demokratie und Toleranz, die vor Ort leben und arbeiten, Initiative. Mit ihrem Unternehmen ORG. BERATUNG stellen sie ihre Beratungskompetenzen, vorhandenes Know-how und Erfahrung in Beteiligungsprozessen ehrenamtlich bei Stadtteilaktivitäten zur Verfügung und initiieren solche auch.

Bei der Aktivierung des Wuppertaler Stadtteils setzen die Initiatoren auf ein Bündel von parallelen Maßnahmen. Sie regten eine erste Vernetzung der im Stadtteil ansässigen „Unternehmer“ an, moderierten und strukturierten die Treffen. Die Initiative wendet sich durchweg an Kleinstunternehmen und Freiberufler, Dienstleister und Kulturschaffende, Wirte und kleine Einzelhändler.

Ziel war es, die positiven Aspekte des Stadtviertels wieder ins Bewusstsein zu rücken, das (inter)kulturelle Zusammenleben zu fördern und das Selbstbewusstsein und die Eigenverantwortlichkeit der Bewohner/innen zu stärken. Für die lokalen Unternehmer/innen ist dies ein wichtiger Standortfaktor, der sich auch in der starken Verwurzelung der Menschen in ihren intakten Nachbarschaften und einer ausgeprägten lokalen Identität widerspiegelt. Diese Tradition bildet eine wesentliche Voraussetzung für die Initiierung und Vernetzung örtlicher Aktivitäten.

In einem weiteren Schritt wurde das lokale Selbstbewusstsein durch die Entwicklung eines spezifischen Erscheinungsbildes gefördert: ein Logo für das Quartier wurde entworfen und eine Broschüre über das Leben in der Elberfelder Nordstadt herausgegeben, die mittlerweile jährlich erscheint. Sie spiegelt die Besonderheiten, den Charme des Quartiers und die Verbundenheit der Unternehmer/innen mit ihrer Stadt wieder.

Unter dem Motto „Wir unternehmen was!“ entstand aus der Initiative ein Verein „Unternehmer/innen für die Nordstadt“. Nahziel des Vereins ist die Wiederbelebung der leerstehenden Ladenlokale. Mit der Aktion „Straßenbilder – Kunst statt Leere“ konnte ein erster Akzent in diese Richtung gesetzt werden. Im Juli 2003 stellten 24 Künstler/innen, die im Stadtteil leben und arbeiten, ihre Werke in leerstehenden Läden aus. Die Aktion war ein Erfolg mit großer Resonanz im gesamten Stadtgebiet und in den Medien. Aus dieser Aktion entstand die Initiative „NordstadtKünstler“.

Im Laufe der Zeit entstanden weitere Initiativen bzw. werden weitere Institutionen mit in das Netzwerk eingebunden. Eine wichtige Rolle spielen dabei der „Arbeitskreis Nordstadt / Stadtteilkonferenz“, der im Kontakt zu vielen örtlichen Institutionen steht und der Förderverein Nordstadt e.V. Zahlreiche Projekte werden häufig in Kooperation der einzelnen Initiativen initiiert wie zum Beispiel „Fahnenmeer Marienstraße“, ein Kunstmarkt, der Ölbergmarkt, ein Stadtteilbranchenbuch, ein Kinderbuchprojekt, die Projektwochen „Erlebnis statt Gewalt“, historische Stadtführungen uvm. Eine zentrale Stelle nimmt dabei das Ölbergfest ein, das als alle zwei Jahre stattfindender Höhepunkt viele Initiativen einbindet und mittlerweile eine regionale Ausstrahlungskraft entwickelt hat (www.dasoelbergfest.de).



Ölbergfest

Planungsstrategie und Instrumente

Die Virusstrategie durchläuft meist mehrere Phasen mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Am Anfang stehen:

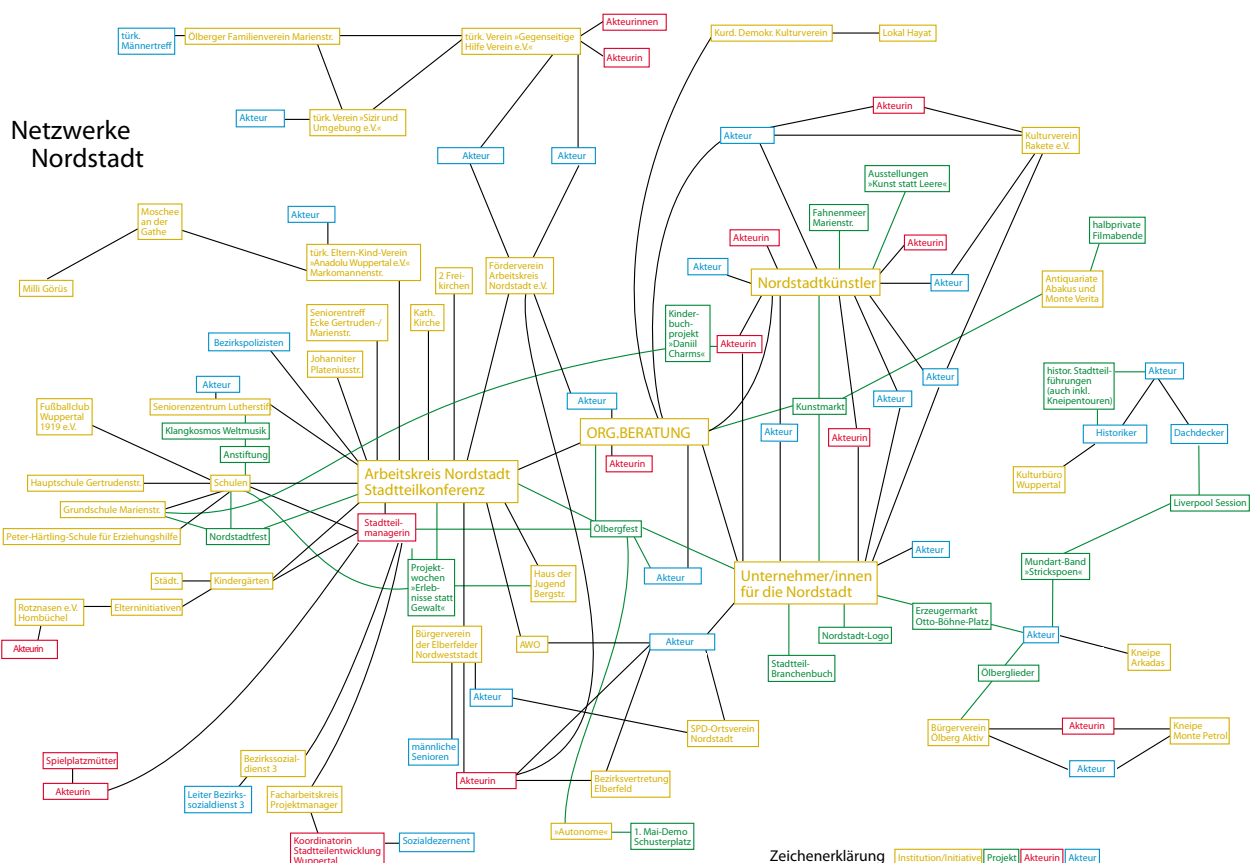
Initiative und ehrenamtliches Engagement | Am Beginn von aktorsbasierten Entwicklungskonzepten stehen meist die Initiativen von Einzelpersonen, sogenannte Schlüsselagenten, die die Potenziale eines Ortes entdecken und daraus eine zündende Idee entwickeln. Ist dann noch Engagement und das notwendige Know-how vorhanden, kann ein erstes Projekt angeschoben werden. Die ORG.BERATUNG hatte die Idee und die Erfahrung in solchen Prozessen und wird somit zu einem zentralen Akteur im sich bildenden Netzwerk der Nordstadt. Seit 2003 setzt sie sich überwiegend ehrenamtlich ein. Nur die Arbeit an zwei Projekten

wurde bislang finanziell entlohnt. Durch diesen zentralen Akteur wurde das Engagement sehr vieler Bürger und Bürgerinnen geweckt. Und nur aufgrund der guten Nachbarschaften und dem Einsatz vieler Menschen konnte der ganze Entwicklungsprozess angeschoben werden.

Unmittelbare Aktivierung mit einfachen Mitteln | Die ersten Projekte und Aktionen wie Logo entwerfen und „Kunst statt Leere“ basierten auf niedrigen Investitionen und großem Einsatz der Beteiligten, so dass keine hohen Risiken eingegangen wurden. Erste Erfolge stellen sich unmittelbar ein und gaben entscheidende Impulse für die nächsten Schritte.

Sind die ersten Aktionen und Projekte erfolgreich und finden positive Resonanzen, beginnt eine nächste Phase, in der eine Strategie im Vordergrund steht:

Netzwerke bilden | Hier geht es darum, bestehende oder neu entstandene Initiativen, Institutionen und Einzelakteure miteinander zu vernetzen. Sie sind die Multiplikatoren und Organisationen, die jedes Netzwerk braucht. Entsteht eine kritische Masse an Akteuren und Projekten, kann sich eine eigene Dynamik entfalten. Dazu wird eine zentrale Koordinationsstelle benötigt. In der Nordstadt übernimmt ORG.BERATUNG diese Funktion und ist gewissermaßen die „Spinne im Netz“.



Netzwerkstruktur der Elberfelder Nordstadt in Wuppertal (Grafik: Annie Roolf)

Ist ein ausreichend großes und dichtes Netzwerk entstanden, steht häufig ein sehr wichtiger Schritt an:

Bildung von selbstständigen Knotenpunkten | Bislang war die zentrale Koordinations- und Moderationsstelle für die Netzwerkbildung unerlässlich. Um die Entwicklung jedoch längerfristig im Stadtteil zu verankern, ist es notwendig, diese „Zentralität“ aufzulösen und durch mehrere Knoten zu ersetzen, die eigene Projekte anschieben und realisieren. Die Verantwortung für die städtische Entwicklung wird auf mehrere Schultern verteilt.

Selbstverwaltete Räume und Budget | Die Virusstrategie ist erfolgreich und langanhaltend, wenn eigene Räume und Budgets verwaltet werden können. Finanzierungsmöglichkeiten ergeben sich aus Geldern öffentlicher Stellen, Preisgelder, Sponsoring oder Quersubventionierung durch Unternehmen. Durch die selbstverwalteten Budgets kann direkt und fernab von jeglicher Bürokratie agiert werden.



Ladenleerstandsaktion „Kunst statt Leere“

Potenziale und Hemmnisse bei der Entwicklung

Die Nachbarschaftlichkeit und Initiative der Bürger sind das wichtigste Potenzial des Projektes. Auf sie konnte aufgebaut werden. Es entstanden viele neue Projekte und Initiativen, die das Image des Stadtteils dauerhaft verändert haben. Aus dem Beteiligungsverfahren zur „Umgestaltung des Schusterplatzes“ ist zum Beispiel die Bürgerinitiative „Schusterplatz Café“ hervorgegangen, die weiterhin Entscheidungen trifft und Gelder verteilt. Die Elberfelder Nordstadt ist zum Vorbild für Stadtteile in anderen Städten geworden.

Die Kooperation mit Eigentümern von Häusern gestaltet sich häufig als sehr schwierig. Unter den Eigentümern sind zu wenige Ortsansässige zu finden, wobei vor allem diejenigen ohne Kenntnis des lokalen Marktes

überzogene Mieterwartungen haben. Ein weiteres Problem sind die Erbgemeinschaften, die aufgrund langwieriger Einigungsprozesse oftmals handlungsunfähig sind. Problematisch sind auch ausländische Investoren, die sich massiv in Wuppertaler Stadtteilen einkaufen und an Stadtteilinitiativen wenig interessiert sind.

Eine Herausforderung der Zukunft ist die Schaffung weiterer selbständig agierender Koordinationsstellen, die für Beratung, Moderation und Durchführung von Projekten zuständig sind. ORG.BERATUNG hat sich von Anfang an um ein professionelles Stadtteilmarketing bemüht. Wichtige Schritte zur Verteilung der Verantwortung und Koordination sind der Leitfaden „Wie mache ich ein Ölbergfest“ und das neue Stadtteil-Portal.

Rückschluss

Die Elberfelder Nordstadt ist ein hervorragendes Beispiel für die Effektivität und Reichweite einer Virusstrategie. Durch das breite ehrenamtliche Engagement wechselte ein ganzer Stadtteil innerhalb weniger Jahre sein Image. Doch zeigt das Beispiel auch, wie wichtig zentrale Initiatoren und Koordinatoren sowie eine professionelle Beratung, Kommunikation und Steuerung in einem solchen Prozess sind. Die nächste Herausforderung wird darin bestehen, die Koordination in einem geförderten Stadtteilbüro zu institutionalisieren oder auf mehrere Schultern zu verteilen.



Aktionen auf dem Schusterplatz



Strategie Vereinsschloss

Eine weitere Strategie, die vorhandenen Nischennutzungen zu unterstützen und sie zu fördern, ist die Bündelung vieler Nischennutzungen an einem Ort. Meist handelt es sich dabei wie in Eschwege um gemeinwohlorientierte Projekte, die bislang kein richtiges Zuhause gefunden haben und die für das Stadtleben wichtig sind. Ermöglicht wird dieser Schritt

häufig dadurch, dass die Kommune oder Tochtergesellschaften diesen Nischennutzungen eine Immobilie zu speziellen Konditionen zu Verfügung stellen. Durch diese Konzentration wird eine kritische Masse geschaffen, die in der Öffentlichkeit wesentlich besser wahrgenommen wird und die konkrete positive Auswirkungen auf die Stadtentwicklung haben kann.

Die Kommune stellt den Nutzern zu ausgehandelten, meist günstigen Konditionen einen Raum zur Verfügung. Kultivierung der bestehenden Nutzungen, eine gezielte öffentliche Kommunikation sowie „Starthilfen“ auf dem Gelände wie Beratungen oder Runde Tische zählen zu den wichtigsten Handlungsmodellen. Aus städtebaulicher Perspektive ist das Aufwerten bebauter und häufig auch öffentlicher Räume ein wichtiger Bestandteil dieser Strategie.

Ein gutes Beispiel für die Vereinsschlossstrategie ist auch die **„Reduit“ in Wiesbaden Stadtteil Mainz-Kastel**.

Best Practice Vereinsschloss: Reduit

Die Reduit ist eine alte „Rundumverteidigungsanlage“ am Rheinufer, die 1832 bis 1833 zur Sicherung der schwimmenden Brücke über den Rhein als Festung des Deutschen Bundes erbaut worden war. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zur einzigen Straßenbrücke zwischen Wiesbaden und Mainz (abgesehen von zwei Autobahnbrücken) im Wiesbadener Stadtteil Mainz-Kastel am nördlichen Rheinufer direkt gegenüber der Mainzer Innenstadt. Aufgrund der Lage der Stadt im Ballungsraum Rhein-Main herrscht ein hoher Nutzungsdruck in der Region. Heute beheimatet sie diverse Vereine, soziale und kulturelle Einrichtungen.



Innenhof der Reduit

Entwicklung und Meilensteine der heutigen Nutzung

Die Reduit befindet sich als ehemalige Bundesfestung im Eigentum der Stadt Mainz.

Im zweiten Weltkrieg wurde die Reduit beschädigt und in den 1950er und 1960er Jahren wieder schrittweise hergerichtet, teils durch die Stadt Mainz, teils durch Mieter.

Der ehemalige Kasernenbau beherbergte zunächst zahlreiche mittelständische Betriebe und wurde als Industriebetrieb bekannt.

Ab den 1960er Jahren verließen die Betriebe nach und nach die Reduit und in die freiwerdenden, benutzbaren Gebäudeteile zogen Vereine ein.

1984 bezieht das Museum Castellum die in einem schlechten Zustand befindlichen Kasematten im Erdgeschoss der Reduit und richtet sie in Eigenleistung schrittweise her. Ab 1987 siedelte sich das Kultur- und Jugendzentrum KuJAKK in zwei Schritten als zweiter großer Mieter im Obergeschoss an.

Im Laufe der Jahre wurden Heizungen eingebaut und das Dach erneuert sowie der Innenhof ausgebaut. Aktuell stehen am Gebäude dringende Sanierungsarbeiten am Haupttor an. Die Kosten wurden von den Städten Wiesbaden und Mainz gemeinsam getragen.

Heute beherbergt die Reduit eine Vielzahl von Vereinen. Das Spektrum reicht von Fasnachtsvereinen, Musikvereinen, Motorradclub, Anglerverein über das Kultur- und Jugendzentrum bis hin zu einem bundesweit bekannten Kulturverein.

Die Stadt Wiesbaden will laut aktueller Rahmenplanung den gesamten Uferabschnitt, in dem die Reduit liegt, umgestalten und aufwerten. Dazu gehört die Gestaltung der Freiflächen, eine Neuordnung des Verkehrs und eine bessere Anbindung an den Altort Kastel über die stark befahrene Bahnlinie hinweg.

Planungsstrategie und Instrumente

Bündelung | Die Entwicklung der Reduit zu einem Refugium für Vereine, kulturelle und soziale Nutzungen verlief fließend. Eins fügte sich ins andere. Hinter der Entwicklung stand jedoch eine gezielte Bündelung gemeinwohlorientierter Nutzungen unter dem Mantel der beiden Städte Wiesbaden und Mainz.

Organisation | Für Organisation und Betrieb sind das Liegenschaftsamt und die Gebäudewirtschaft Mainz (GWM) zuständig. In Fragen der Belegung der Räumlichkeiten kooperiert die Stadt Mainz mit der Stadt Wiesbaden.

Kooperation | Die Stadt Mainz hat auch aus denkmalhistorischer Sicht ein Interesse an dem guten Zustand ihrer Immobilie und hält das Gebäude in einem verkehrssicheren Zustand. Auch die Stadt Wiesbaden beteiligt sich an nötigen Instandsetzungsmaßnahmen. Darüber hinaus gehende Instandsetzungen und Renovierungen hingegen werden von den

Mietern in der Regel in Eigenleistung erbracht. Dafür können die Mieten auf einem niedrigen Niveau gehalten werden, für Eigentümer und Mieter besteht eine Win-Win Situation.

Bei Umbauten oder Nutzungsänderungen werden die üblichen Verfahren durchgeführt.

Potenziale / Hemmnisse bei der Entwicklung

Die Anlage ist in öffentlicher Hand. Das ermöglicht es, abseits des Marktes Raum für zivilgesellschaftliches Engagement in einer sonst hochpreisigen Gegend bereitzustellen.

Das Funktionieren der Anlage und ihre jetzige Nutzung sind abhängig von einem Eigentümer, der nicht primär auf eine hohe Rendite fixiert ist. Das wichtigste Element für den Eigentümer ist bei der Instandhaltung der außergewöhnlichen Immobilie das ehrenamtliche Engagement der Nutzer, das sich hier entfalten kann. Es ist das größte Potenzial des Ortes.

Rückschluss

Die Reduit ist ein gut funktionierendes Beispiel für eine Vereinsschloss-Strategie. Die nicht renditeabhängigen Eigentümer vermieten die Immobilie sehr günstig. Im Gegenzug bringen sich die Mieter selbst stark in die Entwicklung und Instandhaltung ein. So spart der Eigentümer Kosten. Und für viele Mieter ist es so überhaupt erst möglich, Räume zu finden und sich zu entwickeln. Ein Win-Win-Situation kann entstehen.



Nutzungsangebote in der Reduit



Strategie Nutzerburg

Kommt es zu einer dichten Vernetzung mehrerer Nischennutzungen auf einem Areal, steigen die Chancen auf eine nutzerbasierte Entwicklung. Die Nutzer nehmen die Entwicklung des Geländes selbst in die Hand. Dem voraus geht meist die Bildung einer gemeinsamen Organisation, eines Vereines oder einer Entwicklungsgesellschaft. Ziel ist eine dauerhafte Perspektive, die Sicherheit für Investitionen garantiert und eine Konsolidierung der Nischennutzungen nach sich zieht. Wichtig für diese Entwicklung sind langfristige Mietverträge oder der gemeinsame Kauf der Immobilie, damit eine möglichst hohe Planungssicherheit erreicht wird. Die Kommune kann als Vermittler und Unterstützer die Bildung und Institutionalisierung gemeinsamer Strukturen erheblich fördern. Als Schnittstelle zum Eigentümer kann sie die Nischennutzung stabilisieren und die Integration in einen formellen Planungsprozess begünstigen. Die Strategie der Nutzerburg könnte ein möglicher Weg für die untersuchten Areale in Langen (Scherergelände) und Marburg (Waggonhalle) sein. Ein Beispiel für eine Nutzerburg ist das **Revaler Viereck in Berlin Friedrichshain**.

Best Practice Nutzerburg: Revaler Viereck

Das ehemalige Reichsbahnausbesserungswerk (RAW) liegt im Osten Berlins im Bezirk Friedrichshain. Es ist ein mehrere Hektar großes Areal mit einer Vielzahl an Gebäuden und Hallen, die seit 1999 von dem Verein RAW-tempel getragen werden. Das Verhältnis zwischen den wechselnden Eigentümer, Projekt und Kommune ist während des achtjährigen Projektverlaufes spannungs- und abwechslungsreich.



Skatehalle im Revaler Viereck

Nutzungsentwicklung und Meilensteine

1994 wird die Nutzung des Reichsbahnausbesserungswerkes eingestellt. In den darauf folgenden Jahren liegt das Gelände brach. Erst 1997/98 wird das Gelände von der Berliner Clubszene entdeckt. Es finden unregelmäßige, temporäre Events statt.

1999 gründet sich der Verein RAW-tempel und schließt mit der Bahn einen Nutzungsvertrag über drei Jahre ab. Der Bezirk übernimmt dabei die Bürgschaft für die Zwischennutzung.

2000 wird vom Eigentümer in Abstimmung mit dem Bezirksamt eine Machbarkeitsstudie angefertigt, um eine Grundlage für die weitere Entwicklung des Geländes zu legen (formell eingeleitetes B-Plan-Verfahren).

2001 findet eine Bezirksfusion in Berlin statt. Die wichtigsten kommunalpolitischen Ansprechpartner werden ausgetauscht. Die Vermittlerrolle zwischen Kulturverein und Eigentümer fällt zunächst aus.

Auf ehrenamtlicher Basis wird der "Ideenaufruf" gegründet. Ziel dieser Gruppe ist es, die Öffentlichkeit und die unmittelbaren Anwohner für die Fläche zu interessieren, um Potenziale und Defizite des angrenzenden Quartiers in den Stadtentwicklungsprozess einfließen zu lassen. Dem RAW-tempel e.V. wird vorzeitig gekündigt und ist fortan im Status der Duldung durch die Eigentümer-Vertreterin.

Im September beginnt ein diskursives Gutachterverfahren. Der "Ideenaufruf" begleitet mit zahlreichen Veranstaltungen das Verfahren und die frühzeitige Bürgerbeteiligung.

2002 wird das Verfahren entschieden. Prämiert wird ein Entwurf, der die aktive Zwischennutzungsszene aufgreift, strategische Handlungswerkzeuge entwickelt und verschiedene Entwicklungspfade generiert. Zwar wird auf Grundlage des Entwurfs ein B-Plan-Verfahren angeschoben, die Strategien für die Zwischennutzungen werden jedoch nicht weiter verfolgt.

Ein regelmäßiges Kommunikationsforum für Akteure, Verwaltung und Eigentümer wird eingerichtet. Der URBAN II Lenkungsausschuss entscheidet positiv. Der erste Mietvertrag wird unterzeichnet. Der Großteil der Mieter hat jedoch weiterhin keinen Vertrag.

2003 werden die Nutzungen des Geländes intensiver. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes findet statt. Die Sanierungsarbeiten am gemieteten Gebäude beginnen. Es wird ein temporäres Grünflächenkonzept erarbeitet.

Ein Skaterverein bezieht 2004 Räume beim RAW-tempel e.V., um vor Ort an seinem Konzept weiterzuarbeiten und beginnt Mitte des Jahres mit Baumassnahmen in einer leerstehenden Halle. 2005 wird eine GmbH zum Betrieb der Halle gegründet. Die Kommunikation zwischen "Ideenaufruf" und Vivico reißt ab. Die Vivico überprüft intern ihren Vermarktungsauftrag und führt das B-Plan-Verfahren zunächst nicht weiter.

Die Skate-GmbH eröffnet 2005 ihre Indoor-Skateanlage mit Biergarten im Freiflächenbereich, einer Kletterwand an der Außenwand des Spitzbunkers aus dem 2. Weltkrieg und weiteren Freizeitangeboten.

2006 wird die Nutzerentwicklungsgemeinschaft Revaler Fünfeck e.V. (R5) gegründet. Ihr Ziel ist es, ein Entwicklungskonzept für das Gelände zu erarbeiten.

2007 wird das Gelände von der Vivico an eine private Investorengruppe verkauft, ohne die Kaufabsichten der R5 zu berücksichtigen. Die Investorengruppe sieht ein alternatives Entwicklungskonzept des Standortes mit Fair Trade, umweltgerechtem Bauen und Generationen übergreifendem Wohnen vor. Nach Aussage der Nutzer wird ein Kontakt mit dem "Ideenaufruf" abgelehnt. Insgesamt ist die Kommunikation zwischen Eigentümer und Nutzer stark eingeschränkt. Die Selbstorganisation der Nutzer scheint dadurch gefährdet zu sein. Auch der Bezirk sucht eine neue Position gegenüber dem Eigentümer. Welche Nutzungen in Zukunft bleiben können, ist noch ungeklärt.



Akteure des Revaler Vierecks

Entwicklungsstrategien und Instrumente

Schlüsselagenten: Die Analyse der Entwicklung des RAW zeigt, dass einzelne Schlüsselagenten mit besonderen Beziehungen zu Politik und wichtigen Netzwerken sowie die Akteure des „Ideenaufrufs“ eine zentrale Rolle für die Etablierung der organisatorischen und räumlichen Rahmenbedingungen der Zwischennutzungen waren. Unter diesem „Schutz“ konnten sich die ursprünglich schwachen Nutzergruppen etablieren und das Gelände nutzen. So konnte sich in über 10 Jahren eine lebhafte und bunte Nutzung entwickeln.

Vermittler | Ohne das starke Engagement und die vermittelnde Rolle des Bezirks wäre die gesamte Entwicklung in der Anfangsphase nicht möglich gewesen. Dieser erkannte die Potenziale und förderte sie aktiv nicht zuletzt durch Bürgschaften. Nach der Umstrukturierung der Bezirke übernahm auch der „Ideenaufruf“ die Funktion des Vermittlern.

Kommunikationsstrategie | Der „Ideenaufruf“ verfolgte eine intensive Öffentlichkeitsarbeit über den gesamten Zeitraum hinweg. Dadurch sollten zum einen das Gelände bekannt gemacht und neue Nutzungsinteressenten angelockt werden. Zum anderen sollte so ein intensiver Bezug zu den Anwohnern und ihren Bedürfnissen hergestellt werden. Sämtliche Planungsschritte wurden durch Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Vorträge, Workshops und Wanderausstellungen durch das Quartier wurden durchgeführt. Zudem wurden verschiedene regelmäßige Kommunikationsformen etabliert. Ein Jour-Fixe für Nutzer und Anwohner wurde in kürzeren Abständen durchgeführt. In größeren Abständen von 4 bis 6 Wochen sollte das Kommunikationsforum stattfinden, an dem auch der Bezirk und der Eigentümer teilnehmen sollten. Die regelmäßige Durchführung erwies sich jedoch als schwierig.

Bürgschaft | Zu Beginn der Zwischennutzung des Revaler Vierecks übernahm der Bezirk wichtige Bürgschaften für die Nutzer und ermöglichte so die weitere Entwicklung.

Entwicklungsgemeinschaft | 2006 gründete sich die Entwicklungsgemeinschaft Revaler Fünfeck e.V. aus den Nutzern vor Ort. Ihr Ziel ist es, die vielen Einzelideen für das Gelände zu bündeln und ein Gesamtentwicklungskonzept zu erarbeiten. Zudem sollte die Gemeinschaft ein

Verhandlungspartner für Eigentümer und Banken sein. Das Konzept war schon weit fortgeschritten und ein Kauf des Geländes in denkbare Nähe gerückt, als es an eine private Investorengruppe verkauft wurde.

Potenziale / Hemmnisse bei der Entwicklung

Das Projekt wird aufgrund seiner positiven Wirkung auf das Stadtquartier von Seiten des Bezirks von Beginn an unterstützt. Der Bezirk organisierte den ersten Kontakt zum Eigentümer Vivico Real Estate GmbH, er übernahm die Bürgschaft für den ersten Zwischennutzungsvertrag und zeigte sich auch nach dessen Kündigung weiterhin solidarisch. Während des Gutachterverfahrens wird auf Initiative des Bezirks ein „Ideenaufruf“ nach neuen Nutzungsvorschlägen in das Verfahren integriert und finanziert.

Vorteilhaft für die Entwicklung war zudem die Abgeschlossenheit des Geländes. Der Komplex ist physisch und visuell durch Zaun und Mauern von der Umgebung abgegrenzt. Dies stärkt das Gefühl von Schutz und Sicherheit auch in den turbulenteren Phasen. Die kleinteilige räumliche Struktur unterstützt die Nutzung durch urbane Nomaden und kleine Gruppen temporärer Nutzer.

Das Verhältnis zwischen Eigentümer und Projekt ist ambivalent. Der Eigentümer will den Standort mit hochwertigen Nutzungen rentabel vermarkten. Die schlechte Marktlage aber eröffnet dem engagierten Verein, der seine Nutzung des Areals sukzessive zu verfestigen versucht, Spielräume.

Rückschluss

Die soziokulturelle Zwischennutzung des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW) am Revaler Viereck ist ein erfolgreiches Beispiel für die Strategie einer Nutzerburg, in der die Nischennutzer eines Areals die Entwicklung selbst in die Hand nehmen. Die aktuelle Marktlage, die engagierte Rolle der Kommune und das Ergebnis einer dynamischen Projektentwicklung sind die wesentlichen Grundlagen für das Gedeihen der Zwischennutzungen am Revaler Viereck. Der Verkauf des Geländes an die Investorengruppe scheint jedoch den Fortbestand der Nutzerburg zu gefährden.



Kletterbunker im Revaler Viereck



Mixed-Value-Strategie

In dieser Entwicklungsvariante gibt es einen Investor für das Areal, der die Vorteile einer Kooperation mit den vorhandenen Nischennutzungen erkennt und diese in das Entwicklungskonzept integriert. Der Investor kann die Nutzer vor Ort aktiv unterstützen und so die Programmentwicklung des Standortes deutlich vorantreiben und stärken. Die häufig schon

etablierten Nischennutzungen können die Adressbildung und die Verankerung des Areals in der Öffentlichkeit maßgeblich beeinflussen. Durch die Mischung von neuen und bestehenden Nutzungen und Gebäuden ist ein dynamisches Wachstum möglich, das Stabilität und Erfolg verspricht. Für die Investoren kann dies eine geringere errechnete Rendite bedeuten, die jedoch durch das geringere Entwicklungsrisiko ausgeglichen werden kann. In vielen Fällen ist mit der Mixed-Value-Strategie jedoch eine gezielte Auswahl von Nutzungen durch den Investor verbunden. Nischennutzungen, die nicht in das Entwicklungskonzept passen, werden zu befristeten Zwischennutzungen, wohingegen imagefördernde oder renditestarke Nutzungen eine längerfristige Perspektive aufbauen können.

Die Kommune kann auch in dieser Variante eine entscheidende Position einnehmen, in dem sie die Investoren von den Vorteilen dieses Modells überzeugt und zwischen ihnen und den Nutzern vermittelt. Das Kommunizieren nach außen mit einem klaren und inhaltlich überzeugenden Konzept ist für die Adressbildung wichtig. Unterstützt werden kann dies durch temporäres Aktivieren und die Stimulierung von neuen Synergien. Räumlich gesehen steht die Entwicklung des Gesamtareals im Vordergrund, die sowohl Neubau als auch die Aufwertung vorhandener bebauter und öffentlicher Räume beinhaltet. Bei Projekten, die ähnlich wie die Zündholzfabrik in Wiesbaden, Stadtteil Mainz-Kostheim gelagert sind, kann dies ein geeigneter Weg sein. Aktuell gegangen wird dieser Weg auf dem Gelände des ehemaligen **Schlachthof Karlsruhe**.

Best Practice Mixed-Value-Strategie: Schlachthof Karlsruhe

Der Schlachthof/Viehhof Karlsruhe ist ein sehr schönes, gründerzeitliches Gebäudeensemble in der Nähe des Stadtzentrums im Osten der Stadt. Durch eine umlaufende, wenn auch nicht durchgängige Mauer ist die Anlage ein sehr eigenständiger Baustein im Stadtgefüge. Die Anlage besteht aus zwei Flügeln – dem Viehhof- und dem Schlachthofflügel.



Gebäudeensemble des Schlachthofs

Die Entwicklung der Fläche vom Schlachthof zum Ort für Kreative und Kultur nahm 1992 ihren Anfang und entwickelte sich in den beiden Flügeln der Anlage sehr unterschiedlich.

Die Nutzung des Viehhofflügels wurde bereits 1991 komplett aufgegeben. Diverse Autohändler und das Kultur- und Veranstaltungszentrum Tollhaus siedelten sich als erste auf dem Gelände neu an.

Gleichzeitig wurde in einem städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung des Südostens der Stadt Karlsruhe der Schlachthof erstmals als ein möglicher Ort für kulturelle Nutzungen beschrieben. Dieser Ansatz wurde auch in den Masterplan der Stadt zur Entwicklung der Oststadt übernommen.

Der Schlachtbetrieb im Schlachthofflügel endete im Gegensatz zur Nutzung des Viehhofflügels nicht abrupt, sondern nahm über einen längeren Zeitraum konstant ab und wurde erst 2006 komplett aufgegeben. Freiwerdende Bereiche in diesem Flügel wurden sukzessive durch kleinere fleischverarbeitende Betriebe sowie einen Künstler belegt. Letzterer wurde vom Eigentümer – einer stadteigenen Gesellschaft – geduldet. Mittlerweile musste der Künstler jedoch sein Atelier räumen. Sein 2003 gegründetes Artzentrum, das in einer anderen Halle angesiedelt ist, besteht hingegen noch, da der Mietvertrag für dieses Objekt noch bis 2027 läuft. 2003 wurden die im Masterplan angedachten und auf dem Gelände inzwischen vorhandenen Ansätze im Rahmen der Bewerbung der Stadt Karlsruhe als europäische Kulturhauptstadt 2010 von Kulturamt, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung aufgegriffen. Der Schlachthof wurde unter dem Titel Kreativpark Ost als ein Leitprojekt der Bewerbung weiterentwickelt. Im Diskussionsprozess um die Konversion des Geländes formierte sich 2003 auch die Arbeitsgemeinschaft KreativParkOst. Hierin hatten sich mehrere Aktivisten der lokalen Kunst- und Kulturszene zusammengetan, Ideen und Programme für den Ort entwickelt und eine Liste potenzieller Nutzer zusammengestellt. Die AG wurde von der Stadt regelmäßig in den Entwicklungsprozess eingebunden.

2004 und 2005 veranstaltete die AG KunstParkOst mit großem Erfolg je ein sogenanntes „Kulturfeuerwerk“.

Seit 2005 verfolgt die Stadt aktiv das Ziel, das Areal zu einem Kreativpark weiterzuentwickeln.

2006 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für das Areal durchgeführt. 2007 mietete sich der Jazzclub Karlsruhe e.V. in ein ehemaliges Verwaltungsgebäude im Viehhof ein.

Das Areal befindet sich aktuell in der Umbauphase. Derzeit beginnen die Bauarbeiten für einen Anbau am Tollhaus. Entstehen soll ein weiterer Saal mit 750 Sitzplätzen. Finanziert wird das Vorhaben überwiegend durch Fördermittel.

Im Jahr 2008 wird der Musikclub Substage in ein umzubauendes Bestandsgebäude auf das Gelände ziehen. Der Verein muss die bisher genutzten Räumlichkeiten in Kürze räumen und wird einen großen Teil der im neuen Domizil zu leistenden Arbeiten in Eigenleistung erbringen und wird zudem von der Stadt unterstützt.

Mehrere Zerlegebetriebe und andere Fleischverarbeiter sind weiterhin im Schlachthofflügel tätig.

Entwicklungsstrategien und Instrumente

Trägergesellschaft | 2005 wurde die stadteigene Karlsruher Schlachthof und Betriebsgesellschaft als bisheriger Betreiber des Schlachthofes mit der Karlsruher Fächer GmbH verschmolzen und die Schlachthofgrundstücke in die Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG eingebracht. Diese ist als stadteigene Projektentwicklungsgesellschaft mit der Konversion des gesamten Areals als Kreativpark Ost betraut.



Eingangssituation zum Schlachthof

Bündelung von Nutzungen | Um kreativ und kulturell tätige Nutzer anzuziehen und zu binden und um in der Übergangsphase eine gewisse soziale Kontrolle auf dem Gelände sicherzustellen, stellte die Fächer GmbH 2006 und 2007 die Halle eines ehemaligen Autohauses bis zum Zeitpunkt ihres Abrisses Künstlern zur Verfügung.

Darüber hinaus will die Stadt die von ihr unterstützten kulturellen Einrichtungen an diesem Ort bündeln. Zudem soll die Ansiedlung von kreativen Nutzungen und assoziierten Gewerbebetrieben sowohl räumlich als auch atmosphärisch attraktive Arbeitsbedingungen auf dem Areal schaffen. Ein neues lebendiges Stadtquartier soll entstehen, in dem forschungsorientierte, innovative Unternehmen, kreatives Gewerbe und Kultureinrichtungen nebeneinander Platz finden können.

Programmierung durch temporäre Events | In einem vor einigen Jahren bereits wieder aufgegebenen und inzwischen ebenfalls abgerissenen Autohaus fanden nach dessen Schließung mehrere kulturelle Events statt, z.B. die „und“ (Plattform zur Präsentation von Kunstinitiativen). 2004 und 2005 fand das „Kulturfestival“ statt - mehrtägige Veranstaltungen mit Ausstellungen und Events im gesamten Areal -, um den Ort mit dem Thema Kultur und Kunst in Verbindung zu bringen.

Strategisches Entwicklungskonzept | Die Stadt hatte im Rahmen ihrer Stadtquartiersplanungen frühzeitig eine neue Nutzung für den in

absehbarer Zeit brach fallenden Ort gesucht und die gewünschte Konversion in Richtung Kulturareal mit der Ansiedlung des Tollhauses auf den Weg gebracht. Für das Areal wird eine Mixed-Value-Entwicklung angestrebt. Die erhaltenswerten Altbauten werden von der Fächer GmbH schrittweise saniert und vermietet und sollen in Kombination mit von Privaten zu errichtenden Neubauten dem Ort gezielt Charakter geben. Die Konversion läuft dabei schrittweise ab, da auf dem Gelände unterschiedliche vertragliche Vereinbarungen gelten, der längste Mietvertrag läuft noch bis 2027. Das Entwicklungskonzept wurde von astoc architects and partners in Köln erarbeitet. Angestrebt wird, das Areal bis zum Karlsruher Stadtjubiläum 2015 möglichst komplett entwickelt zu haben.

Organisation | Zur Durchführung der Konversion wurde die Entwicklung des Areals in die stadteigene Projektentwicklungsgesellschaft Fächer GmbH ausgelagert. Für die von ihr ermöglichten temporären Veranstaltungen in der Chernitzhalle im Jahre 2006 und 2007 mussten jeweils einzelne Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, Auflagen der Bauaufsicht mussten teils durch Einsatz von Personal z.B. zur Freihaltung von Fluchtwegen umgesetzt werden.

Die Stadt stellt aufbauend auf den Ergebnissen des durchgeführten Wettbewerbs aktuell einen Bebauungsplan auf, es werden hierbei die üblichen Beteiligungsprozesse durchgeführt.

In einem von der Fächer GmbH erstellten Gestaltungshandbuch wurden relativ strikte Vorgaben zur Gestaltung der öffentlichen Räume, der Gebäude und der Grünflächen definiert. Dies geschieht mit dem Ziel, den Flair des Ortes zu sichern und gezielt weiterzuentwickeln. Die hier definierten Qualitäten sollen mittels der Kauf- bzw. Mietverträge mit den neuen Nutzern des Geländes Wirkung entfalten.

Potenziale / Hemmnisse bei der Entwicklung

Das Gebiet befindet sich aktuell (2007) mitten in einer spannenden Umbruchphase. Es lässt sich daher nicht beurteilen, ob das Konzept tatsächlich aufgeht.

Günstig auf die Entwicklung zum Kreativstandort wirkt sich aus, dass das Areal während des gesamten Entwicklungsprozesses über diverse Tochtergesellschaften im Eigentum der Stadt Karlsruhe war. Die momentan mit der Entwicklung des Schlachthof/Viehhof betraute Fächer GmbH ist nicht auf eine Gewinnmaximierung fixiert. Sie strebt einen Mixed-Value Standort ohne hohe Renditen an. Durch die Ansiedlung von gut zahlenden Firmen kann sie im Gegenzug auch Künstlern zu günstigeren Konditionen Räume anbieten.

Das frühe Nutzen des Geländes durch das Tollhaus und einen bekannten Künstler hat dessen Image schnell geprägt und so der Entwicklung den Weg geebnet.

Durch die Geschlossenheit und die Einheitlichkeit des Areals ist es möglich, eine ganz eigene und besondere Atmosphäre zu entwickeln.

Gehemmt wird die Entwicklung durch das Fehlen einer treibenden Kraft. Eine Idee und auch ein konkretes Konzept zur Entwicklung des Areals sind zwar vorhanden, es scheint allerdings an einer Person oder Gruppe zu mangeln, die das Konzept dauerhaft und konsequent vertritt. Die Zuständigkeit für die Entwicklung des Areals wandert durch diverse Gremien und Ämter.

Zudem könnte die Entwicklung zum Kreativpark durch eine Gentrifizierung gefährdet werden. Nur zahlungskräftige Kunden und lediglich noch die von der Stadt unterstützten, etablierten Kultureinrichtungen könnten sich diesen Standort noch leisten. Weniger zahlungskräftige Künstler könnten die Mieten nicht mehr zahlen.

Rückschluss

Der Karlsruher Schlachthof/Viehhof ist eine Beispiel für eine Mixed-Value-Strategie. Die Stadt als Eigentümerin hat sich entschlossen, die vorhandenen Nischennutzungen in die Entwicklung zu integrieren und das durch die Nutzungen etablierte Image aufzugreifen und weiter zu entwickeln. Nischennutzungen und temporäre Events dienen hier zur Adressbildung, um auch freie Investoren auf das Gelände zu locken. Das Areal weist in seiner Lage im Stadtgebiet, in seiner räumlichen Ausprägung und seiner Nutzerstruktur Ähnlichkeiten zur alten Zündholzfabrik in Wiesbaden Stadtteil Mainz-Kastel auf. Beide Areale befinden sich nach – unterschiedlich langen – Phasen der Um- und Zwischennutzung nun in einer Phase der groß angelegten Weiterentwicklung. Auch sind beide Areale in Besitz jeweils einer einzigen Person bzw. Institution. Beide werten und nutzen das Potenzial des Ortes in ihren Umbauplänen allerdings unterschiedlich.

Während die Stadt Karlsruhe bei ihren Plänen die Entwicklung des Kreativparks die vorhandenen Potenziale für den gesamtstädtischen Kontext nutzt und diese Entwicklung durch politische Entscheidungen bestimmt wird, strebt die Besitzerin der Zündholzfabrik einen schnellen Verkauf an.



Um- und Zwischennutzungen auf dem Schlachthof Areal

Planungsprozess

.....

Die erfolgreiche Integration von Nischennutzungen in einen Entwicklungsprozess erfordert ein neues Planungsverständnis. Die herkömmlichen, linear aufeinander folgenden Planungsschritte wie Wettbewerb, Bebauungsplan, Genehmigung und Projektierung greifen bei komplexen, von Unsicherheiten geprägten Entwicklungen meist zu kurz. Gleichwohl können sie in einer späteren Planungsphase wichtige Bestandteile einer dynamischen Projektentwicklung werden. Eine (nischen-) nutzungsorientierte Projektentwicklung setzt einen wesentlich früheren Projektstart voraus und integriert mehr Akteure und Interessensvertreter. Die im Folgenden beschriebenen Startphasen – Erkundung/ Nutzungen finden und testen/ räumliche und organisatorische Konzeption – skizzieren die wesentlichen Meilensteine eines dynamischen Entwicklungsprozesses und sind den klassischen Planungsschritten vorangestellt. Sie sind zunächst abstraktes Modell und nicht streng linear zu verstehen. Die Praxis zeigt, dass sie teilweise parallel oder zirkulär verlaufen, oftmals solange, bis passende Ergebnisse für alle Parteien gefunden wurden. Dies kann häufiger als in anderen Planungsprozessen notwendig werden, da an einer dynamischen Projektentwicklung wesentlich mehr Interessensvertreter beteiligt sind.

Erkundung

Am Beginn eines dynamischen Planungsprozesses steht die Erkundung. Hierbei werden Perspektiven aus unterschiedlichen Blickwinkeln auf den Standort generiert. Ziel ist es, die eigene, häufig eingefahrene Wahrnehmung aufzuweiten und offen für neue Blicke und Betrachtungsweisen zu werden. Mit Hilfe einer „Brillentaktik“ soll das Betrachtungsspektrum durch eine breite Einbindung Interessierter und Involvierter möglichst weit gefächert werden. So wird es möglich, sich auf die Wahrnehmung anderer Beteiligter einzulassen und die zum Teil versteckten Potenziale eines Ortes zu entdecken

und herauszuarbeiten. Ebenso können auf diese Weise die Schwächen eines Standortes erkannt und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden. Eine Übersicht über die vorhandenen Flächen, Räume und deren mögliche Nutzungen sollte erstellt werden.

Nutzungen finden und testen

Im Gegensatz zu Rendite fokussierten Projekten, die gängige Marktprogramme wie Einzelhandel, Büros oder Wohnen bedienen, zielt die dynamische Entwicklung schwer vermarktbarer Gelände zunächst auf die Generierung von Nutzungen und der Erarbeitung eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes, das auf existierenden Potenzialen und tatsächlichen Bedürfnissen basiert. Diese Nutzungen können nicht fiktiv „aus dem Hut gezaubert werden“. Sie müssen aktiv gesucht und oftmals auch ausprobiert und getestet werden. Hierbei bildet die Phase der Erkundung eine maßgebliche Voraussetzung. Über Ideenaufrufe oder Interessensbekundungen können neue Akteure gewonnen werden. Schon vorhandene Nutzungen sollten integriert und weiterentwickelt werden. Es ist sinnvoll, Testphasen einzurichten, in denen mit geringen Investitionen Nutzungen schnell gestartet und ausprobiert werden können. Ziel dieser Findungsphase ist es, Bedürfnisse und Anforderungen zu formulieren, inhaltliche Zielsetzungen zu erarbeiten, Ansätze zu diskutieren und gegebenenfalls wieder zu verwerfen. Dieser Prozess für ein nachhaltiges Nutzungskonzept benötigt Zeit und Ausdauer - mehr als in herkömmlichen Modellen üblich, da mehr Akteure und Interessensvertreter beteiligt sind. Im Endeffekt liegt in der breiten Beteiligung und einem fundierten Nutzungskonzept jedoch der Schlüssel zu einer nachhaltigeren Entwicklung auf schwierigeren Standorten. Entwickelt wird, was an einem Ort wirklich möglich ist, unmittelbar begonnen und sukzessive wachsen kann.

Räumliche und organisatorische Konzeption

Zeichnen sich realistische Nutzungskonzepte ab und werden die inhaltlichen Ziele klarer,

beginnt die Phase der gesamt räumlichen und organisatorischen Umsetzung. Die städtebauliche Entwicklungsziele werden vertieft und präzisiert. Zudem werden wichtige Meilensteine des Prozesses definiert und notwendige Regeln, Netzwerke und Steuerungsinstrumente erarbeitet. Darüber hinaus geht es in dieser Konzeptionsphase um konkrete gestalterische Planungen und Interventionen: Sind Umbauten für Raumaneignungen erforderlich? Welche Orte müssen neu gestaltet und gebaut werden, um für öffentliche Nutzungen attraktiv sein zu können? Ist es sinnvoll, ein städtebauliches Rahmengerüst zu entwickeln? Welche Schritte sind zuerst notwendig? Die Phasen der Nutzungskonzeption und des Raumprogramms überschneiden sich häufig und sollten durch eine fortlaufende Rückkopplung verbunden sein. In der Phase der räumlichen Konzeption können bereits die klassischen Planungsinstrumente wie zum Beispiel Wettbewerbe eingesetzt werden.

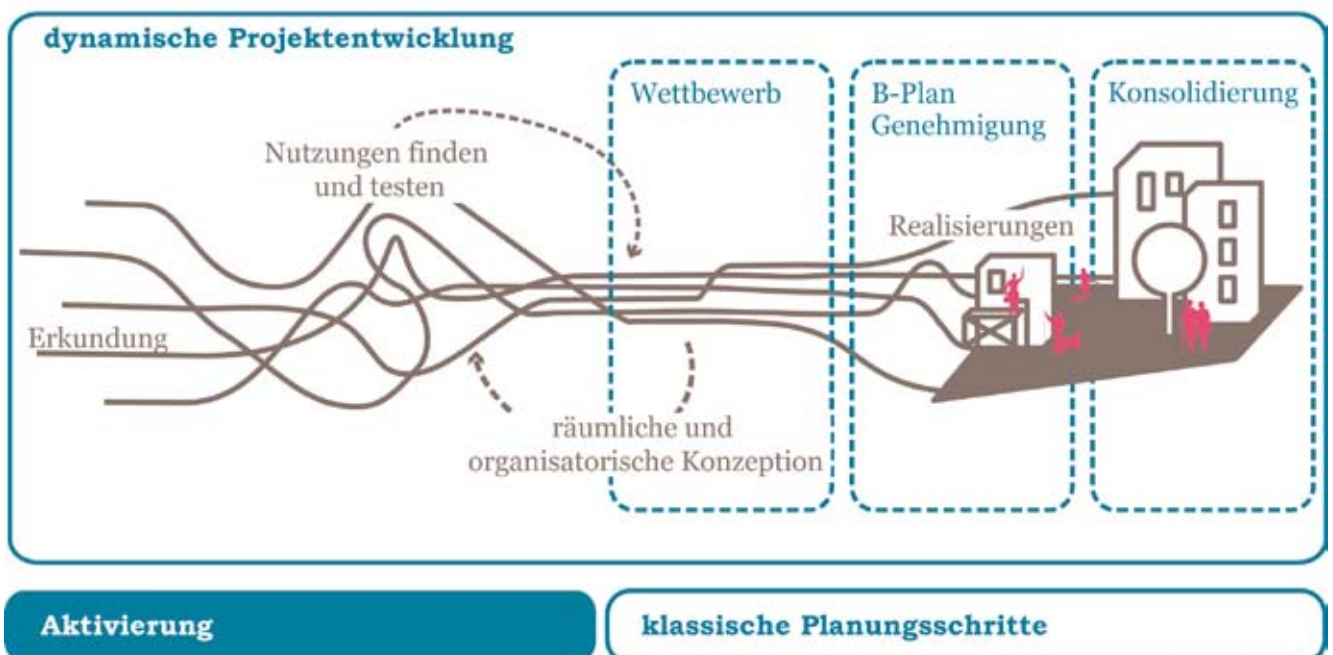
Parallele Entwicklungsphasen

Bei der dynamischen Projektentwicklung größerer Areale sollte es möglich sein, dass sich Teilbereiche unterschiedlich schnell entwickeln. Durch eine Vorgehensweise der „niedrigen Schwellen“, also Maßnahmen mit geringem

Risiko und finanziellen Investitionen, werden in Teilbereichen Nutzungen und Raumprogramme erprobt, korrigiert und optimiert. Andere Teilbereiche beginnen früher mit der Bau- und Realisierungsphase. Konsolidierte Felder wechseln so mit offenen Zonen ab, die dauerhaft als Experimentierfelder für Nischennutzungen dienen können.

Kommunikation

Während des gesamten Planungsprozesses ist eine Komponente besonders hervorzuheben. Die erfolgreiche Durchführung einer dynamischen Projektentwicklung basiert auf einem ausgefeilten Kommunikationskonzept. Dies ist aufgrund der erwähnten Parallelität von Planungsschritten, der unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken sowie des erweiterten Kreises an Akteuren und Interessensvertretern erforderlich. Die Kunst liegt darin, unterschiedliche Zielgruppen und Ansprüche individuell zu adressieren, trotzdem aber eine einheitliche Vision mit einem überzeugenden Erscheinungsbild zu kommunizieren. Die aktiv betriebene Kommunikation zwischen allen Beteiligten zieht sich wie ein roter Faden durch die verschiedenen Phasen der dynamischen Projektentwicklung.



Instrumente

.....

Die beschriebenen Phasen der dynamischen Projektentwicklung bedienen sich unterschiedlicher Instrumente, von denen eine Auswahl im Folgenden beschrieben wird. Diese Auswahl ist nicht umfassend. Auch kann es sein, dass ein Planungsinstrument in zwei oder mehreren Phasen erfolgreich eingesetzt werden kann.

Neu wahrnehmen



Einen Ort erkunden bedeutet, ihn aus unterschiedlichen Blickrichtungen wahrzunehmen. Dabei kann es sich um ein zwischengenutztes Areal oder ein ganzes Stadtquartier handeln. Über die Wahrnehmung und den Wechsel von Perspektiven werden Assoziationen geweckt, entstehen neue Ideen. **Geländeführungen** und **Themenspaziergänge**, die besondere Aspekte des Ortes hervorheben, können hierbei wichtige Instrumente sein. Die gemeinsame Erkundung eines Ortes kann der Keim für weitere Kooperation sein. Denn hier kann man sich auf gleicher Augenhöhe begegnen. Will man die Wahrnehmung des Ortes bewusst lenken und verschiedene Blickwinkel bewusst ansprechen, ist die „**Brillentaktik**“ erfolgreich. Als Voraussetzung für einen erfolgreichen Dialog und ein neues Ortsverständnis sollen die Akteure so ermutigt werden, durch die Brille des anderen zu schauen und unterschiedliche Positionen einzunehmen. Klassische planerische Analyseperspektiven werden durch ungewohnte Sichtweisen wie die Berücksichtigung emotionaler Bewertungen von Stadt oder individuellen Lebensräumen ergänzt. Eine andere Form Anwendungswissen bildlich und räumlich darzustellen, kann die so genannte kognitive Landkarte (**mental map**) sein. Dabei werden Ortserkundung und Faktenwissen bildhaft miteinander verknüpft. Der Begriff selbst ist metaphorisch zu verstehen, da in diesen „Landkarten“ nicht nur räumliche, sondern

auch andere Informationen enthalten sind. Die kognitive Landkarte kann eine hilfreiche Grundlage für weiterführende Diskussionen bilden.



Kommunizieren

Eine intensive Kommunikation zwischen allen Beteiligten ist eine wichtige Basis für den gesamten Planungsprozess. Dies kann nur umgesetzt werden, wenn es eine verantwortliche Institution dafür gibt, die ein Kommunikationskonzept für den Prozess entwirft und umsetzt. Zur Umsetzung stehen ihr eine Vielzahl von erprobten Instrumenten zur Verfügung. **Stadtgespräche**, **Jour-Fix** und **Bürgerforen** können in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden. Eine **Ausstellung**, ein **Symposium** oder eine **Pressekonferenz** sind geeignete Instrumente, wenn bestimmte Themen oder Ergebnisse diskutiert und der breiteren Öffentlichkeit mitgeteilt werden sollen. Eine **Webseite** oder ein **lokaler Informationsort** können auf der digitalen oder analogen Ebene den gesamten Planungsprozess begleiten.

Bestehendes kultivieren



Zwei wichtige Handlungsstrategien in der Phase der Nutzungskonzeption sind „Bestehendes kultivieren“ und „Neues stimulieren“. Um einen Überblick über lokale Ressourcen zu bekommen, ist ein Leerstandsmanagement sinnvoll. Bei größeren Gebieten oder Quartieren bietet sich ein **Flächenpool** an. Hier können ungenutzte und schwer vermarktete Flächen eingespeist werden, die für eine Nischennutzung geeignet sind. Der Flächenpool kann von potenziellen Nischennutzern genutzt werden, um geeignete Flächen zu finden. Dabei können kommunale als auch private Flächen nach Abstimmung mit den Eigentümern aufgenommen werden. Sind bereits Nischennutzungen auf dem zu entwickelnden

Gebiet vorhanden, kann es hilfreich sein einen **Nutzungspool** aufzustellen. Dieser hilft, einen Überblick zu verschaffen und eine Grundlage für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu bilden. Sind bereits Nutzungen vorhanden, kann zudem ein **Nutzerforum** ein hilfreiches Instrument sein, die Planungen, Wünsche und Probleme der Nutzer zu sammeln und sie in die Projektentwicklung integrieren zu können. Wird ein komplexes Areal entwickelt, ist ein **Raumportfolio** mit allen genutzten und ungenutzten Räumen hilfreich, deren Infrastruktur und Nutzungsmöglichkeiten darzustellen.



Neues stimulieren

Neben der Pflege und Entwicklung des Bestandes ist es in vielen Projekten wichtig, auch neue Ideen und Nutzungen zu stimulieren. Ideenaufrufe und Wettbewerbe bringen meist neue, unerwartete Projektvorschläge und Konzepte. Bei einem **Ideenaufruf** werden Vorschläge für eine Nischennutzung gesammelt. Angesprochen werden meistens die Anwohner oder spezifische Akteursgruppen. Das Instrumentarium des **Ideen- und Realisierungswettbewerbs** lässt sich auch auf temporäre Nutzungen übertragen. Wettbewerbe unter potenziellen Nischennutzern können stattfinden, um die optimale Nutzung für eine Fläche zu ermitteln. Analog zu Wettbewerben bei Bauvorhaben sollten die Rahmenbedingungen für die Nischennutzung und die Kriterien bei der Beurteilung von Vorschlägen vorab erklärt werden. Wettbewerbe können eine breite Masse auch über den Standort hinaus ansprechen und nationale oder sogar internationale Interessenten aktivieren. Vorteil für den Eigentümer ist, dass er durch die Auswahl der Beiträge aktiv Einfluss auf das künftige Programm des Ortes nehmen kann. Im Gegensatz zu diesem auf einen kürzeren Zeitraum beschränkten Instrument des Wettbewerbs kann eine **Ideenbörse** über einen längeren Zeitraum eingerichtet werden. So ist es möglich, Ideen auch über eine gewisse Zeit hinweg

zu sammeln und eine Vernetzung oder Kooperation einzelner Teilnehmer untereinander zu ermöglichen. Auch **Events und temporäre Testphasen** können neue Nischennutzer hervorbringen.



Vernetzen

Erfolgreiche Entwicklungskonzeptionen gelingen am ehesten, wenn diese gemeinsam entwickelt und getragen werden. Kooperation und Synergie sind schon in der Konzeptionsphase ein wertvolles Kapital, das durch Vernetzungsstrategien erheblich gefördert werden kann. Hier stehen mehrere, erprobte Instrumentarien zur Verfügung. Für die Unterstützung von Nischennutzungen sind genaue Kenntnisse über lokale Milieus und ihre Rahmenbedingungen eine wichtige Grundlage. **Koordinierungsstellen** sind aus diesem Grund vor Ort ansprechbar, pflegen intensive Kontakte zu Initiativen, Eigentümern, Ämtern und politischen Entscheidungsträgern und sind maßgeblich an der Umsetzung von Nischennutzungen beteiligt. In der Praxis gibt es öffentliche wie privatwirtschaftliche Agenturen; zum Teil übernehmen auch Sanierungsträger oder Stadtumbaumanager diese Funktion. Als **one-stop-agencies** für Nischennutzungen können folgende Aufgabenbereiche abgedeckt werden: die Sammlung von Nutzungsideen und –interessenten, die Zusammenstellung verfügbarer Flächen und deren Rahmenbedingungen, die Initiierung von Nischennutzungen, der Aufbau von Kommunikationsstrukturen, ein Konfliktmanagement und die Unterstützung bei der Finanzierung. Mit einem **Regionalmanager** kann die Entwicklung eines größeren Gebietes zielgerecht geführt werden. Dieser „one point of contact“ hat den Aufbau und die Pflege eines kontinuierlichen Informationssystems zum Ziel, das von Projektentwicklern, Investoren, Grundstückseigentümern, Mietern, Verbänden, von Verwaltung, Politik und auch von Initiativen genutzt werden kann. Für Nischennutzungen sind diese Anlaufstellen besonders vorteilhaft, da dort

alle Informationen gebündelt vorhanden sind und die Regionalmanager auch bei der Kommunikation mit Institutionen helfen können. Weitere schneller einzurichtende Instrumente sind zum einen der **Runde Tisch**, der es ermöglicht, verschiedene Parteien an einem Tisch zu versammeln und so den Dialog zwischen den Parteien anzustoßen oder zu verstärken. Häufig findet der Runde Tisch während eines Projektes regelmäßig statt, um den Informationsfluss zu stärken. Zum anderen kann ein **Internetdialog** initiiert werden. Im Vergleich zum Runden Tisch erreicht er wesentlich mehr Interessierte. Ein persönliches Kennenlernen ist hier jedoch nicht möglich. Dieses Instrument kann gut punktuell zu bestimmten Planungsphasen eingesetzt werden.



Regeln und steuern

Ein weiterer wichtiger Abschnitt der Konzeptionsphase ist das Erarbeiten von Regeln und Steuerungsinstrumenten. Die notwendigen Spiel- oder Entwicklungsregeln sind von Standort zu Standort sehr unterschiedlich. Gemeinsam ist ihnen sicherlich, dass ihre Erarbeitung viel Mühe und Abstimmung kosten und dass sie häufig getestet und angepasst werden müssen. Die Regeln können in **räumliche und programmatische Spielregeln** unterschieden werden. Bei der Aufstellung ist eine **Verwaltungsbeteiligung** sehr zu empfehlen, da die Verwaltung viele Regelungen vorgeben muss.

Auch **Investorengespräche und Baugruppenworkshops** sind wichtige Instrumente in dieser Phase.

An einigen Stellen ist eine „harte“, das heißt rechtsverbindliche Steuerung sinnvoll oder notwendig, um Rechtssicherheit und eine verbindliche Entwicklungsgrundlage für Nischennutzungen zu schaffen. Zu diesen rechtsverbindlichen Steuerungsinstrumenten gehören insbesondere **Bebauungspläne**, die die Zulässigkeit von Nischennutzungen auf Dauer oder auf Zeit regeln. Sie sind neben anderen rechtlichen Vorschriften die Grundlage für **Baugenehmigungen**, die von der Stadt oder dem Landkreis erteilt wird. Unter bestimmten Umständen können Nischennutzungen eine **Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplans gewährt werden. Die Baugenehmigung kann nach Maßgabe der rechtlichen Vorschriften auch mit **Auflagen** oder **zeitlicher Befristung** erteilt werden. Insbesondere, wenn langfristig andere Planungsabsichten bestehen und Nischennutzungen lediglich temporären Charakter haben sollen, kann so Einfluss auf die Dauer der Nutzung genommen werden. Weitere formelle Instrumente sind öffentlich-rechtliche (z.B. städtebauliche **Verträge** / Stadtumbauvertrag / Gestattungsvereinbarungen) oder privatrechtliche Verträge (z.B. Pacht- und Mitverträge / Zwischennutzungsverträge). In ihnen können detaillierte und verbindliche Regelungen zu den Umständen und der Gestaltung von Nischennutzung getroffen werden. Die hier aufgeführten formalen Instrumente werden im **Kapitel „Rechtliche Aspekte“** vertiefend dargestellt.

5. Rechtliche Aspekte

Rechtliche Steuerungsinstrumente der Kommune

Der Kommune stehen zur Unterstützung, Lenkung aber auch Einschränkung von Nischennutzung bauplanungsrechtliche und vertragliche Steuerungsinstrumente zur Verfügung.

Schaffung von Baurecht / Baurecht auf Zeit | Durch Ausübung ihrer Planungshoheit insbesondere durch die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen kann die Kommune die Zulässigkeit von Vorhaben allgemein und damit auch von Nischennutzungen regeln. Sie kann ferner Bau- bzw. Nutzungsrecht auf Zeit für temporäre Nischennutzungen schaffen. Dies ist nach der Regelung in § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aber nicht generell, sondern nur in besonderen, städtebaulich begründeten Fällen möglich. Voraussetzung ist weiterhin, dass ein genauer Zeitraum unter Angabe eines eindeutigen Zeitpunktes bestimmt ist (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB) oder ein Umstand definiert wird, bis zu dem die bauliche und sonstige Nutzung zulässig oder unzulässig ist (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). In der Praxis spielt die Schaffung von Baurecht auf Zeit eine bislang untergeordnete Rolle. In den meisten Fällen suchen sich Nischennutzer Gebäude oder Flächen, in denen ihr Vorhaben bereits zulässig ist.

Städtebauliche Verträge / Stadtumbauverträge | Städte und Gemeinden können zur

Umsetzung und Sicherung ihrer Planungsziele städtebauliche Verträge abschließen. Diese erlauben Vereinbarungen zur baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken zwischen der Kommune und dem Vertragspartner (Eigentümer oder Betreiber / Nutzer). Sie eignen sich auch als Regelungsgrundlage für Vereinbarungen mit dauerhaften oder temporären Nischennutzern. So kann sich zum Beispiel in einer Testphase im Prozess einer dynamischen Projektentwicklung die Frage stellen, was nach Beendigung einer Nutzung mit etwaigen vom Nischennutzer errichteten baulichen Anlagen geschieht. Im städtebaulichen Vertrag können Einzelheiten des Nutzungsübergangs wie etwa die Verpflichtung zu deren Beseitigung bzw. Abbruch oder auch Übernahme und Wertausgleich vereinbart werden. Voraussetzung für Regelungen im Vertragswerk ist, dass die vereinbarten Leistungen des Vertragspartners den gesamten Umständen nach angemessen sind. Die Vereinbarung von Leistungen, auf die der Partner ohnehin Anspruch hat, ist unzulässig. Stadtumbauverträge nach § 171c BauGB sind eine besondere Ausprägung des städtebaulichen Vertrags. Sie dienen der Umsetzung der integrierten Handlungskonzepte (städtebaulichen Entwicklungskonzepte), zur Steuerung der Stadtumbaumaßnahmen und können wie der städtebauliche Vertrag Vereinbarungen zur dauerhaften oder temporären Nischennutzung von Grundstücken und Gebäuden treffen. Beide Vertragsarten schaffen Sicherheit im Umgang mit Nischennutzung. Ist von Seiten der Kommune eine zusätzliche Absicherung der im Vertrag vereinbarten Leistungen von Nischennutzern gewünscht, können die Verträge mit

Bürgschaften oder anderen sichernden Maßnahmen kombiniert werden.

Gestattungsvereinbarungen | Ein weiterer in der Praxis der Nischennutzung relevanter öffentlich-rechtlicher Vertrag ist die Gestattungsvereinbarung. Dieser Begriff wird in der Regel verwendet, wenn die Kommune eine Baulücke oder eine Brachfläche für eine befristete Aktivierung übernimmt. Ziel ist es häufig, die Flächen einer öffentlichen Grünnutzung (Pocket-parks o.ä.) zuzuführen und so zur Aufwertung von Stadtquartieren beizutragen. Gegenstand des Vertrags ist ferner die detaillierte Regelung der Rechte und Pflichten der Vertragsparteien. Im Falle der Stadt Leipzig übernimmt die Kommune Planungs- und Umbaukosten und erlässt dem Eigentümer die Grundsteuer. Dieser stellt der Stadt sein Grundstück für mindestens 10 Jahre zur Verfügung und übernimmt die Unterhaltspflege und Verkehrssicherung.

Befristung von Baugenehmigungen | Für Nischennutzungen sind in einigen Fällen Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beziehungsweise im Zuge der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) notwendig. Dies kann den Planungszielen der Kommune dienen. Sofern aus Sicht der Kommune nur eine Zwischennutzung intendiert ist, sollte die Kommune auf dem Wege der planungsrechtlichen Einvernehmenserklärung (sofern sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist) auf eine den Planungsvorstellungen der Kommune entsprechenden Befristung hinwirken.

Empfehlungen

Wenn nicht die dauerhafte Etablierung von Nischennutzern beabsichtigt ist, sondern lediglich eine Zwischennutzung erfolgen soll, wird eine Konzeption empfohlen, die den Umgang mit Zwischennutzungen vor allem hinsichtlich zeitlicher und räumlicher Aspekte beinhaltet. Eine solche Konzeption kann verhindern, dass Konflikte zwischen der temporären und der geplanten langfristigen Nutzung entstehen. Zu be-

rücksichtigen ist auch, dass in Einzelfällen, etwa bei Konversionsflächen im Außenbereich, eine dauerhafte oder temporäre Nischennutzung zu einer planungsrechtlichen Prägung des Gebietes führen kann. Dies wiederum hat Einfluss auf die für das spätere Verfahren wichtige Berechnung von Verkehrs- oder Anfangswerten.

Rechtlicher Rahmen für Nutzer und Eigentümer

.....

Der provisorische, vorübergehende und ehrenamtliche Charakter vieler Nischen- und Zwischennutzungen erweckt bei Eigentümern und Nutzern häufig den Eindruck, dass rechtliche Anforderungen nur in eingeschränkter Weise Anwendung finden. Zwar bestehen an vielen Stellen Ermessensspielräume der Behörden, grundsätzlich müssen Nischennutzer aber das gültige Recht berücksichtigen. Dies kann beispielsweise bedeuten, dass Einschränkungen für die vorgesehene Aktivität bestehen oder für deren Durchführung Erlaubnisse, Genehmigungen oder ähnliches eingeholt werden müssen.

Angesichts der großen Vielfalt an Nischennutzungen kann eine große Bandbreite an Rechtsbereichen betroffen sein. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen von Praxisbeispielen sind am häufigsten die nachfolgend aufgeführten rechtlichen Aspekte relevant. Die Ausführungen hierzu sind nicht abschließend. Sie erfolgen ohne Gewähr und können keine individuelle juristische und fachliche Beratung ersetzen.

Bauen / Nutzen

Genehmigungserfordernis | Bei Errichtung, Aufstellung, Anbringung, Änderung, Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen / Teilen baulicher Anlagen oder in Fällen, in denen die Nutzung geändert wird, ist grundsätzlich

eine Baugenehmigung erforderlich (§ 54 Hessische Bauordnung - HBO). Dabei ist der Begriff der baulichen Anlage (§ 2 HBO) weit gefasst. Zu baulichen Anlagen zählen beispielsweise auch

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Lager- und Ausstellungsplätze,
- Sport, Spiel-, Camping, Zelt- und Wochenendplätze
- Parkplätze und vieles mehr.

Instandhaltung | Arbeiten zur Instandhaltung, die nicht mit einer Änderung der Nutzung verbunden sind, bedürfen keiner Baugenehmigung.

Genehmigungsbefreiungen | Die Hessische Bauordnung sieht eine Reihe von Genehmigungsbefreiungen vor, die „unproblematische“ bauliche Anlagen betreffen. Dies ist für Nischennutzer von Bedeutung, da diese häufig eher kleine bauliche Veränderung anstreben. So ist nach § 55 HBO für bauliche Anlagen wie zum Beispiel Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 qm, Sitzgruppen und Pergolen im Rahmen einer Gartennutzung, Gebäude zur Fahrradabstellung bis 30 qm Grundfläche und zahlreiche weitere baulichen Anlagen nach Anlage 2 zur HBO keine Baugenehmigung erforderlich, sofern die Gemeinde in Kenntnis gesetzt wurde und nicht widersprochen hat. Auch größere Anlagen wie beispielsweise Gebäude bis 7 m Höhe mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 qm bedürfen unter bestimmten Bedingungen keiner Baugenehmigung (§ 56 HBO). Voraussetzung hierfür ist insbesondere, dass die bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, diesem und den sonstigen Bauvorschriften entspricht, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde einen Monat nach Eingang der dennoch erforderlichen Bauvorlage nicht schriftlich erklärt hat, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder die Gemeinde eine Untersagung beantragt hat.

Fliegende Bauten | Bauliche Anlagen, die wiederholt aufgestellt und zerlegt werden können, sind als fliegende Bauten definiert (§ 68

HBO). Statt dem Baugenehmigungsverfahren gilt für sie die Ausführungsgenehmigung, die einmalig beantragt werden muss und höchstens 5 Jahre gilt. Dies gilt nicht für fliegende Bauten, die in der Anlage 2 zur HBO aufgeführt sind. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um Tribünen, Bühnenaufbauten, Gerüste, mobile Toilettenanlagen, Messe- und Ausstellungsstände mit den dort ausgeführten Eigenschaften. Nischennutzer benötigen daher in vielen Fällen keine Ausführungsgenehmigung, müssen aber wie bei genehmigungsfreien Vorhaben die Gemeinde mit einer Bauvorlage in Kenntnis setzen. Die Gemeinde hat wiederum die Möglichkeit, schriftlich die Durchführung eines Verfahrens zu erklären oder eine Untersagung zu beantragen.

Allgemeine Anforderungen | Auch bei genehmigungsfreien Vorhaben und fliegenden Bauten ist der Eigentümer beziehungsweise der Betreiber der baulichen Anlage für die Einhaltung sämtlicher Vorschriften verantwortlich. Nach § 3 HBO sind alle baulichen Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern oder instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Dies gilt insbesondere für Sonderbauten wie Versammlungsstätten, die mehr als 200 Besucher fassen, Gaststätten, die mehr als 40 Gästen Platz bieten, Kindergärten und weitere in § 2 Abs. 8 HBO aufgeführte Anlagen. Bei Sonderbauten können aufgrund des besonderen Sicherheitserfordernisses auch nachträglich technische oder bauliche Anpassungen eingefordert werden. Der im Allgemeinen geltende Bestandsschutz gilt hier nur eingeschränkt.

Ermessensspielraum und Duldung | Die Bauaufsichtsbehörden müssen für die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften sorgen und die hierzu erforderlichen Maßnahmen nach pflichtgemäßem Ermessen treffen (§ 53 Abs. 2 HBO). Dies bedeutet nicht, dass die Bauaufsichtsbehörde völlig frei entscheiden kann. Der Ermessensspielraum ergibt sich vielmehr aus

einzelnen Regelungen der HBO und des BauGB selbst, insbesondere aus der Möglichkeit der Bauaufsichtsbehörde, Abweichungen von den Vorschriften der HBO zuzulassen beziehungsweise Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans zu gewähren. Voraussetzung für Abweichungen nach § 63 HBO ist allerdings, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Auch Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans sind nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (§ 31 Abs. 2 BauGB). Insbesondere gilt, dass die Befreiung mit öffentlichen Belangen vereinbar sein muss, die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt werden und die Gemeinde ihr Einvernehmen erklärt hat.

Des Weiteren gelten die so genannten ungeschriebenen Grenzen des Ermessens. Dies umfasst zum Beispiel den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit angeordneter Maßnahmen. In der Praxis der Nischennutzung spielt das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde eine nicht unwesentliche Rolle, da Nischennutzungen häufig über nur eingeschränkte finanzielle Mittel erfolgen und daher darauf angewiesen sind, dass bauliche Anpassungen nicht zu kostenintensiv werden. Auch Duldungen können von Bedeutung sein. Diese haben zum Inhalt, dass die Bauaufsichtsbehörden vorübergehend baurechtswidrige Zustände dulden können, was Nischennutzern einen gewissen Aufschub gewährt.

Verantwortlichkeit | Eigentümer und Nutzer können gleichermaßen Anträge auf Baugenehmigung beziehungsweise Bauvorlagen für baugenehmigungsfreie Vorhaben einreichen.

Ansprechpartner und Zuständigkeit | Ansprechpartner sind die Bauaufsichtsbehörden, die in der Regel beim Landkreis oder bei den kreisfreien Städten angesiedelt sind.

Veranstalten / Bewirten

Erlaubnis- oder Gestattungserfordernis

| Wenn alkoholische Getränke ausgeschenkt werden, bedarf es einer Gaststättenerlaubnis (§ 2 Gaststättengesetz – GastG). Dies gilt auch, wenn es sich nicht um feste Räumlichkeiten, sondern Kioske, Stände oder ähnliches handelt. Sofern es sich nur um zeitlich begrenzten Ausschank alkoholischer Getränke - etwa im Rahmen von Veranstaltungen - handelt, kann dieser unter erleichterten Voraussetzungen vorübergehend auf Widerruf gestattet werden (§ 12 GastG). Die Erlaubnis oder Gestattung kann unter Auflagen erteilt werden, etwa um die Nachbarschaft vor Lärm zu schützen. Bei Veranstaltungen gilt, dass auch weitergehende Genehmigungen erforderlich sein können. Beispielsweise kann abhängig vom Ort des Geschehens und dem dort gültigen Planungsrecht zusätzlich eine Baugenehmigung wegen Nutzungsänderung erforderlich sein.

Verantwortlichkeit | Verantwortlich für die Einholung einer Gaststättenerlaubnis oder Gestattung ist der Betreiber des Betriebs bzw. der Veranstaltung (Nutzer).

Ansprechpartner und Zuständigkeit | Auskünfte zu Fragen im Zusammenhang mit Veranstaltungen und dem Ausschank alkoholischer Getränke erteilen in der Regel die Ordnungsämter der Städte und Gemeinden. Diese erteilen meist auch die erforderliche Erlaubnis oder Gestattung.

Gewerbe betreiben

Anzeigepflicht, Erlaubnisse, Genehmigungen etc. | Grundsätzlich gilt Gewerbebefreiung. Der Betrieb eines Gewerbes muss jedoch bei der zuständigen Behörde angezeigt werden (§ 14 Gewerbeordnung – GewO). Abhängig von der Art des Gewerbes und den in diesem Rahmen betriebenen technischen und baulichen Anlagen können zusätzliche Erlaubnisse, Konzessionen, Genehmigungen, Zulassungen oder Bewilligungen nach Vorgaben der GewO

oder anderen Gesetzen notwendig sein. Wird ein Betrieb ohne eine erforderliche Erlaubnis o.ä. betrieben, kann die Fortsetzung des Betriebs verhindert werden (§ 15 Abs. 2 GewO).

Verantwortlichkeit | Verantwortlich für die Anzeige des Gewerbes und die Einholung sonstiger Erlaubnisse, Konzessionen, Genehmigungen, Zulassungen oder Bewilligungen ist der Betreiber des Gewerbes, also der Nischennutzer selbst.

Ansprechpartner und Zuständigkeit |

Die Anzeige des Gewerbes muss in der Regel bei den örtlichen Gewerbeämtern oder Ordnungsämtern erfolgen. Weitere Erlaubnisse, Konzessionen, Genehmigungen, Zulassungen oder Bewilligungen werden abhängig von deren Gegenstand von unterschiedlichen Behörden erteilt. Bei Angelegenheiten in Zusammenhang mit Immissionen (Lärm, Erschütterungen, Luftverunreinigung etc.) und Arbeitsschutz erteilen die zuständigen Regierungspräsidien Auskunft.

Mieten / Pachten

Nutzung fremden Eigentums | Die Nutzung einer Immobilie oder eines Grundstücks in fremdem Eigentum sollte vertraglich geregelt werden. Miet- oder Pachtverträge geben sowohl dem Eigentümer als auch dem Nutzer Sicherheit über die jeweiligen Rechte und Pflichten. Im Vertrag sollten insbesondere die folgenden Aspekte geregelt werden:

- Genaue und eindeutige Angabe des Grundstücks und / oder der Räumlichkeiten (Straße, Hausnummer, Flurstück, Größe des Grundstücks, Größe der Nutzfläche etc.)
- Art der Nutzung (unerwünschte Nutzungen können vertraglich ausgeschlossen werden)
- Vertragsdauer (bei befristeten Nutzungen) und Möglichkeiten zur Vertragsverlängerung, Regelungen zur Kündigungsfrist, ggf. Sonderkündigungsrecht
- Miet- und Pachtzinsen, Nebenkosten
- Installationen: Sofern kein Strom oder keine Wasserversorgung vorhanden ist, sollte vereinbart werden, ob diese nachträglich verlegt werden und wer die Kosten dafür trägt.

- Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Pflanzungen und Bäume: Es sollte vereinbart werden, ob die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen oder Einfriedungen beziehungsweise die Anpflanzung oder Beseitigung von Sträuchern und Bäumen gestattet ist.

- Übergabe des Miet- oder Pachtgegenstandes: Es sollte geregelt werden, in welchem Zustand die Miet- oder Pachtsache zu Vertragsbeginn und bei Vertragsende übergeben wird. Es kann geregelt werden, ob etwa Installationen, bauliche Anlagen oder Änderungen an diesen finanziell abgegolten werden bzw. beseitigt werden müssen.

- Pflichten des Mieters oder Pächters bezüglich des Erhalts eines ordnungsgemäßen Zustands der Miet- oder Pachtsache. Unter Umständen können auch die Verkehrssicherungs- und Anliegerpflichten auf den Nutzer übertragen werden. Gegebenenfalls kann der Nutzer zudem verpflichtet werden, erforderliche Genehmigungen o.ä. eigenverantwortlich bei den zuständigen Behörden einzuholen.

In der Praxis werden von vorneherein zeitlich befristete Pacht- oder Mietverträge zwischen Privaten häufig als **Zwischennutzungsvertrag** bezeichnet. Dies verdeutlicht den temporären Charakter der Vereinbarung zwischen Eigentümer und Nutzer. Tritt die öffentliche Hand als Nutzer von privatem Eigentum auf, wird die Vereinbarung in der Regel als Gestattungsvereinbarung bezeichnet (siehe oben). Bei der **Gestattungsvereinbarung** handelt es sich weitgehend um unentgeltliche Nutzungen von Gebäuden oder Grundstücken. Von **Überlassungs- oder Nutzungsverträgen** wird häufig gesprochen, wenn die Kommune Eigentümer ist und die Fläche durch einen Privaten genutzt wird.

Verantwortlichkeit | Eine Verantwortlichkeit im eigentlichen Sinne besteht nicht. Eigentümer und Mieter haben aber beide gleichermaßen ein Interesse am Abschluss einer klaren Regelungsgrundlage.

Ansprechpartner | Ansprechpartner für eine dringend empfohlene individuelle Beratung sind Anwälte oder Institutionen mit Rechtsberatung, wie zum Beispiel Mietervereinigungen.

Sicherung / Haftung

Haftpflicht | Grundlage für die Haftpflicht sind die Regelungen des bürgerlichen Gesetzbuches und die aus § 823 BGB abgeleitete Verkehrssicherungspflicht. Diese beinhaltet, dass Eigentümer und Nutzer drohende Gefahren in Zusammenhang mit ihren Häusern oder Grundstücken durch die nötige Vorbeugung und Sorgfalt abwenden müssen. Dies gilt insbesondere, wenn anderen das Betreten von Häusern oder Grundstücken gestattet wird. Kommen Dritte zu Schaden, weil der Eigentümer oder Nutzer Gefahren nicht durch die nötige Sorgfalt vorgebeugt hat, sind diese schadenersatzpflichtig. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich der Abschluss geeigneter Haftpflichtversicherungen, auch einer Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung sowie bei Veranstaltern einer Veranstaltungshaftpflichtversicherung.

Verantwortlichkeit | Schadenersatzpflichtig können sowohl der Eigentümer als auch der Nutzer sein. Für beide werden geeignete Haftpflichtversicherungen dringend empfohlen.

Ansprechpartner | Zur Klärung von Fragen zu Haftpflichtversicherungen empfiehlt sich die Kontaktaufnahme zu einem Versicherungsfachmann.

Empfehlungen

Ist unklar, ob Erlaubnisse, Konzessionen, Genehmigungen, Zulassungen oder Bewilligungen erforderlich sind oder bestehen sonstige Fragen zu rechtlichen Vorschriften, empfiehlt sich die frühzeitige Kontaktaufnahme zu den zuständigen Behörden. Dies schützt vor Fehlannahmen und verbessert die Chancen für gemeinsame Problemlösungen.

Ein Beispiel hierfür ist das Projekt Altstadt-Neu in Spangenberg. Dort fehlte in einem leerstehenden Fachwerkhaus, in dem öffentlich künstlerische Arbeiten ausgestellt werden sollten, ein nach der HBO erforderlicher Fluchtweg. Gemeinsam mit der Bauaufsichtsbehörde wurde ein Weg gefunden, diesen in Form fliegender Bauten herzustellen und so das Projekt mit vertretbaren finanziellen Aufwendungen zu realisieren.

Häufige relevante rechtliche Aspekte

Bauen / Nutzen

WENN...
Errichtung / Aufstellung / Anbringung und Änderung / Umnutzung / Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen



GENEHMIGUNGSERFORDERNIS
(sofern nicht genehmigungsfrei)

Verantwortlich:
Eigentümer oder Nutzer

Ansprechpartner / Zuständigkeit:
Bauaufsichtsbehörden:
i.d.R. kreisfreie Städte,
Landkreise

Veranstalten / Bewirten

WENN...
Ausschank alkoholischer Getränke



GESTATTUNG ODER ERLAUBNIS ERFORDERLICH

Verantwortlich:
Nutzer (Betreiber)

Ansprechpartner / Zuständigkeit:
i.d.R. Ordnungsamt

Gewerbe betreiben

WENN...
Selbstständiger Betrieb von Gewerbe



ANZEIGEPFLICHT
(ggf. weitere Erlaubnis, Genehmigung, Zulassung)

Verantwortlich:
Nutzer (Betreiber)

Ansprechpartner / Zuständigkeit:
Gewerbeämter / Ordnungsämter
Regierungspräsidien

Mieten / Pachten / Nutzen

WENN...
Grundstück oder bauliche Anlage in fremdem Eigentum genutzt



VERTRAGLICHE REGELUNG
(empfohlen)

Verantwortlich:
Eigentümer und Nutzer

Ansprechpartner:
Rechtsberater

Sicherung / Haftung

GRUNDSÄTZLICH
Verkehrssicherungspflicht

Verantwortlich
Eigentümer / Nutzer

Empfehlung
Haus- u. Grundstückshaftpflichtversicherung, Ggf. Veranstaltungshaftpflichtversicherung

6. Schlussthesen und Ausblick

Nischennutzung ist nachhaltige Stadtentwicklung

Die Aktivierung von Brachen und Leerständen durch Nischennutzer kann positive und nachhaltige Effekte für unsere Städte auslösen. Dies betrifft sowohl deren städtebauliche und ökonomische als auch deren sozio-kulturelle Dimension. In städtebaulicher Hinsicht ist dieser Ansatz geeignet, Perspektiven für Gebäude und Flächen zu schaffen, für die wenig Aussicht auf eine Wiedernutzung beziehungsweise dauerhafte Nutzung besteht. Die Aktivierung von Nischen ist zudem praktizierte Innenentwicklung und leistet somit einen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. In ökonomischer Hinsicht ist die Nischennutzung eine Chance zur Stabilisierung und Entwicklung endogener Potenziale. Kleingewerbe und Existenzgründungen spielen für die lokale Ökonomie eine wichtige Rolle. Sie finden in den Nischen einen Platz, der ihnen zu relativ günstigen Konditionen erlaubt, die Marktfähigkeit ihres Gewerbes zu prüfen beziehungsweise zu sichern. Dies löst auch lokale Beschäftigungseffekte aus. Hierbei ist die Bandbreite sehr groß und reicht von Kulturschaffenden über Facharbeiter bis hin zu Beschäftigten im Bereich low-tech und low-services. Schließlich bieten Nischen Platz für Künstler und Vereine, für gemeinnützige Gruppen und öffentliche Veranstaltungen. Sie stellen so eine Bereicherung für das kulturelle und gesellschaftliche Leben einer Kommune dar.

Die Aktivierung von Leerständen und Brachen durch Nischennutzer erfordert ein kreatives Entwicklungsverständnis

Der Wunsch nach einer maximalen Rendite bei der Inwertsetzung von Immobilien und Arealen verstellt häufig den Blick auf andere Nutzungsmöglichkeiten. Diesem eindimensionalen Entwicklungsziel stellt diese Studie daher differenzierte Strategieoptionen (Virus-, Vereinsschloss-, Nutzerburg-, Mixed-Value-Strategie) und ein anderes Prozessverständnis gegenüber. Diese Entwicklungsstrategien und eine neue Prozessgestaltung, die auf einer experimentellen Programmfindung aufbaut, setzen ein kreatives Entwicklungsverständnis voraus. Auch die im Baugesetzbuch festgelegte Aufgabe der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung bedarf vor dem Hintergrund der aktuellen räumlichen Transformationsprozesse einer weiter gefassten Interpretation. Gleichwohl können spontane und experimentelle Nutzungsformen nicht zu einem generellen Prinzip erhoben werden. Nicht alle ungenutzten Flächen und Areale eignen sich für Nischennutzungen. Vielmehr geht es darum, die kommunalen Handlungsoptionen im Umgang mit Leerständen und Brachen – Umnutzung, Abriss und Neubau, Rückbau - um eine weitere Option, die Aktivierung durch Nischennutzer, zu erweitern. Welche Handlungsoption die richtige ist, ist eine Einzelfallentscheidung, die unter Abwägung der örtlichen Rahmenbedingungen getroffen und in ein strategisches, städtebauliches Gesamtkonzept eingebunden werden muss.

Schaffung eines Bewusstseins für die Potenziale der Nischen ist Voraussetzung für den Erfolg

Die Idee, Leerstände und Brachen durch Nischennutzer zu aktivieren, ist bereits seit einigen Jahren in der Diskussion. Unterschiedliche Praxisbeispiele und Herangehensweisen zur Etablierung oder Stabilisierung solcher Nutzermilieus wurden entwickelt. Auch gibt es Instrumente und Erfahrungen für den (planungs-) rechtlichen Umgang mit Nischennutzern. Was fehlt, ist ein Bewusstsein für die Potenziale der Nischennutzungen. Insbesondere in kleinen und mittleren Kommunen stört man sich oftmals am äußeren Eindruck von Nischen und erkennt häufig nicht ihren Wert als Experimentier- und Möglichkeitsräume. Hier muss Überzeugungsarbeit geleistet werden, die auf der Kommunikation guter Beispiele und auf Erfahrungsaustausch beruhen sollte. Dabei ist es wichtig, sich nicht nur an kommunale Entscheidungsträger und Verwaltungsmitarbeiter zu wenden. Ebenso wichtig ist die Ansprache von Bürgern und (tatsächlichen wie potenziellen) Nischennutzern. Die Schaffung von Bewusstsein und Akzeptanz bedarf eines breiten Dialogs.

Angesichts der hohen Wahrscheinlichkeit wachsender Leerstände und Flächenüberschüsse in vielen Räumen ist die Aktivierung

beziehungsweise Stabilisierung von Nischennutzungen eine wichtige Zukunftsaufgabe. Das Land Hessen hat hierfür die Rahmenbedingungen verbessert: Die neuen Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) ermöglichen die Unterstützung von Nischennutzungen (hier in Form von Zwischennutzungen) mit Mitteln der Städtebauförderung.

Diese Studie soll mit Hilfe der dargestellten Praxisbeispiele Mut machen, den Ball aufzugreifen, neue Entwicklungsoptionen auszutesten und die damit verbundenen Chancen zu nutzen. Die Entwicklungsstrategien zeigen Ansätze hierfür auf. Dennoch liegt es vor allem an den Akteuren in den Kommunen selbst, „Suboptimale Nutzungen lieben zu lernen“ und ihren individuellen, zum Erfolg führenden Weg zu finden.

7. Interview

Ökonomie der Nischen

Klaus Overmeyer im Gespräch mit dem Stadt- und Regionalökonom Guido Spars.

Prof. Dr. Guido Spars leitet das Fachgebiet „Ökonomie des Planens und Bauens“ an der Bergischen Universität Wuppertal. Er ist stellvertretender Studiengangleiter des Real Estate Management / Construction and Project Management-Masterstudienganges an der BU Wuppertal, Mitglied der Studienkommission der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) und Mitglied des wissenschaftlichen Beirats des Berliner Stadtforums der Senatorin für Stadtentwicklung Berlin.

Schwerpunkte seiner Arbeit sind die Themen Stadt- und Regionalökonomie, insbesondere Immobilienökonomie und räumliche Aspekte des wirtschaftlichen Strukturwandels.

Auf der lokalen Ebene ist das Nebeneinander von prosperierenden und schrumpfenden Räumen eine typische Begleiterscheinung des Strukturwandels in der Stadt.

Klaus Overmeyer: Wir haben in unserer Studie „Suboptimale Nutzungen lieben lernen. Eine Schlüsselstrategie der integrierten Stadtentwicklung.“ landesweit unterschiedlichste Orte untersucht und auf verschiedenen Ebenen festgestellt, dass sich die Muster räumlicher Disparitäten verändern. Während ungleichwertige Rahmenbedingungen bislang vor allem in einem starken Gefälle zwischen der wachsenden Rhein-Main-Region und dem ländlichen Norden bestanden, scheinen innerregionale Disparitäten zuzunehmen: Wirtschaftliche Akkumulationen befinden sich direkt neben leer stehenden Industriearealen. Auf der lokalen Ebene trifft man also zunehmend auf große Unterschiede...

Guido Spars: Die Tendenzen einer polarisierenden Raumentwicklung auf unterschiedlichen Maßstabsebenen sind nicht neu. Das Spannungsfeld zwischen strukturschwachen Räumen und wirtschaftlich dynamischen Regionen hat es schon immer gegeben. Auch auf der lokalen Ebene ist das Nebeneinander von prosperierenden und schrumpfenden Räumen eine typische Begleiterscheinung des Strukturwandels in der Stadt.

Allerdings ist die Performance der Region stark mitentscheidend für die Chancen der jeweiligen Kommunen. Liegt ein Standort in einem gut erschlossenen Städtenetz oder in einer peripheren ländlichen Region? Steckt eine Stadt beispielsweise mitten im postindustriellen Strukturwandel und muss sie die Schließung großer Industrieunternehmen bewältigen oder liegt sie wie Langen im Umfeld eines internationalen Flughafens und konkurriert um die Ansiedlung global operierender Unternehmen? Lokal bedingte Unterschiede sind also in der Regel eng mit der jeweiligen regionalen Situation verknüpft.

Neu ist meiner Meinung nach nicht das Phänomen räumlicher Disparitäten, sondern eher das politische Bewusstsein, wie die Stadt- und Regionalplanung künftig damit umgehen will. Zwar wird im Grundgesetz noch immer die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse angemahnt, in der Praxis wächst bei Politikern und Kommunen zunehmend jedoch die Erkenntnis, dass die Ungleichheit der Raumentwicklung planerisch kaum zu beeinflussen ist und sich die Raumentwicklungsplanung eher auf die Herausarbeitung lokaler Qualitäten konzentrieren sollte. Im Klartext: Nicht jede Stadt kann gleichzeitig Universitätsstadt, Einkaufsstadt, Auto-stadt und Kulturstadt sein.

Die Notwendigkeit von Städten und Regionen, sich auf lokale Qualitäten zu besinnen, gleichzeitig jedoch verstärkt Positionen in einem internationalen Kontext zu suchen, hängt sicherlich auch mit einer beschleunigten Globalisierung und dem daraus resultierenden Ansiedlungsverhalten von Unternehmen zusammen...

Natürlich lässt sich bereits seit einigen Jahren beobachten, dass sich Städte und Regionen immer weniger über Kreis- oder Landesgrenzen definieren, sondern sich im gesamteuropäischen Wirtschaftsraum positionieren müssen. Dabei spielen die Ansiedlung von Unternehmen, die Bindung von Fachkräften, aber auch weiche Standortfaktoren wie die Lebensqualität oder kulturelle Vielfalt einer Stadt bzw. Region eine wichtige Rolle. Ohne Zweifel geraten Kommunen angesichts der immer kürzer werdenden Nutzungs- und Innovationszyklen von Unternehmen und Produktlebenszyklen unter Druck. Haben sich Standorte zur Zeiten der Industrialisierung über Jahrzehnte entwickelt, so kann es heute sein, dass ein Unternehmen den Standort bereits nach einigen Jahren wieder verlässt. Folge davon ist eine zunehmende Gleichzeitigkeit von Ungleichheiten auf lokaler Ebene, das heißt, auch in einer boomenden Region kann es die Brache neben der neugebauten Konzernzentrale geben. Dennoch sollte man die Mobilität von Unternehmen nicht überbewerten. Anders als auf dem Immobilienmarkt sind gerade produzierende Unternehmen, aber auch Dienstleister ihrem Standort in der Regel sehr verbunden, Umzüge finden eher im näheren regionalen Umfeld statt. Die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes wird heute zwar stärker geprüft, Studien belegen allerdings, dass der Umzugsradius von Unternehmen meistens unter 60 km liegt.

Haben sich Standorte zur Zeiten der Industrialisierung über Jahrzehnte entwickelt, so kann es heute sein, dass ein Unternehmen den Standort bereits nach einigen Jahren wieder verlässt.

Welche Konsequenzen ergeben sich für die Kommunen daraus? Diese konzentrieren sich häufig darauf, durch die Ausweisung von Gewerbegebieten und den Bau von Infrastruktur neue Unternehmen anzusiedeln.

In den wenigsten Städten geht es heute noch um Wachstum an den Rändern, sondern um die Transformation des bestehenden Stadtkörpers.

Meiner Meinung nach zeichnen sich in der Standortentwicklungspolitik vieler Kommunen heute zwei wesentliche Problemfelder ab. Auf der einen Seite besteht oftmals eine große Diskrepanz zwischen dem, was geplant ist und dem, was wirklich in der Stadt passiert. Durch unsere Planungsinstrumentarien versuchen wir teilweise Entwicklungszeiträume von bis zu 20 Jahren festzuschreiben, Zeiträume, in denen sich die Nachfrage oder die Nutzungsansprüche von Bewohnern und Unternehmen voraussichtlich längst geändert haben werden. Unsere Instrumente sind nur noch bedingt kompatibel mit der aktuellen Entwicklungsdynamik. Auf der anderen Seite ist die Standortentwicklungspolitik vieler Kommunen noch immer auf wirtschaftliches Wachstum ausgelegt – am besten noch auf der grünen Wiese. Aber in den wenigsten Städten geht es heute noch um Wachstum an den Rändern, sondern um die Transformation des bestehenden Stadtkörpers. Die von ihnen untersuchten Nischenareale sind ja gerade Folge dieser Transformationsprozesse. Für die Stadtentwicklung und die Wirtschaftsförderung einer Kommune bedeutet das in erster Linie, sich verstärkt dem Bestand und den vorhandenen Ressourcen zu widmen. Der Schwerpunkt muss sich von der Unternehmensansiedlung zur Unternehmenspflege verlagern.

Wie könnte denn eine Unternehmenspflege konkret aussehen?

Der Schwerpunkt muss sich von der Unternehmensansiedlung zur Unternehmenspflege verlagern.

Unternehmenspflege beginnt damit, dass Bürgermeister und Landräte ein positives Bild von ihren Unternehmern haben, wissen, wo sie der Schuh drückt. Fühlen sich die Unternehmen ernstgenommen, werden Genehmigungsverfahren in Ämtern zügig bearbeitet, kann das durchaus positive Effekte auf das Investitionsklima haben. Es empfiehlt sich, in lokalen und regionalen Strukturen gemeinsam zum Beispiel mit den Kammern „Unternehmerstammtische“ durchzuführen, um die Kommunikation zwischen Unternehmen, Politik und Planung zu verbessern. Für neuansiedelnde Unternehmen tun die Kommunen bisweilen sehr viel. Da werden Infrastrukturmaßnahmen in Angriff genommen und Subventionen gezahlt. Es ist jedoch auch wichtig, die bereits vor Ort ansässige Unternehmerschaft in ihren Anstrengungen zu unterstützen. Viele Unternehmen haben Probleme mit Expansions- oder Ausweichflächen bzw. haben andere Bedürfnisse, denen man von kommunaler Seite entgegen kommen kann, wie z.B. durch beschleunigte Genehmigungsverfahren, qualifizierte Arbeitnehmer, weiche Standortfaktoren.

Es geht eher darum, funktionsfähige Rahmenbedingungen zu schaffen, in denen sich wirtschaftliche Dynamik (neu) entfalten kann.

Noch mal zurück zu den bereits angesprochenen Instrumentarien. Die Zeiten der üppigen EU- und Bundesförderungen sind vielerorts vorbei. Inwieweit können Kommunen heute noch Lebens- und Wirtschaftsräume aktiv gestalten?

Bundes-, Landes- oder auch EU-Mittel können nach wie vor einen wichtigen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung von Teilräumen haben. Man denke nur an den Wandel des Ruhrgebietes von der industriell geprägten Kohle- hin zur dienstleistungsorientierten Wissensregion. Auf Dauer wird es aber immer schwieriger werden, weil z.B. die deutschen Regionen mit den Regionen des erweiterten EU-Raumes um die knappe Regionalförderung konkurrieren. Wirtschaftsräume gezielt zu steuern und flächendeckend zu entwickeln ist keine Aufgabe, die von der Planung und Politik bewältigt werden kann. Es geht eher darum, funktionsfähige Rahmenbedingungen zu schaffen, in denen sich wirtschaftliche Dynamik (neu) entfalten kann. Vor diesem Hintergrund wird es für Kommunen immer wichtiger, sich gerade auf lokale Stärken – z.B. durch Unternehmenspflege – zu konzentrieren oder diese neu zu entdecken. Interessanterweise bergen gerade manche Transformationsareale, die aus dem klassischen Verwertungszyklus herausgefallen sind, ein hohes Innovationspotenzial. Jenseits von einem hohem wirtschaftlichen Druck und schnellen Verwertungserwartungen kann hier unter „suboptimalen“ Bedingungen Neues probiert, können Nischen besetzt und Gestaltungsspielräume ausgelotet werden. Dies kann neue Initiativen im Bereich der High-Tech-Anwendung (Start-ups) genauso betreffen wie neue Formationen von Wertschöpfungsstrukturen im Low-Tech-Segment. Bisher haben sich Kommunen für diese Spezies von Nutzungen kaum interessiert. Brachen werden eher als möglichst schnell zu überplanender „Schandfleck“ denn als Brutstätten für neue Wirtschaftsformen wahrgenommen. Aktive Gestaltung von Transformationsräumen hat für mich auf kommunaler Ebene zunächst mit der Lösung mentaler Blockaden und im besten Fall der Förderung einer Nischenkultur zu tun.

Bei unserer Recherche haben wir festgestellt, dass die Nischenkultur von der Eigentümerseite eher widerwillig geduldet wird, solange, bis sich das Grundstück wieder höherwertig entwickeln lässt. Welche ökonomischen Strategien verfolgen Eigentümer solcher brachgefallener Areale?

Prinzipiell streben viele Eigentümer eine Maximierung ihrer Rendite an. Allerdings muss man verschiedene Eigentümertypen differenziert betrachten. Fondsgesellschaften oder Banken sind in der Regel an einer schnellen Verwertung interessiert. Sie wollen sich möglichst alle schnellen Verwertungsoptionen offen halten und lassen sich daher meistens erst gar nicht auf eine Zwischennutzung ein. Große Bestandshalter zielen zwar auch auf eine langfristige Renditesteigerung. Durch ihren umfangreichen Bestand an Flächen und die Ungewissheit über ihre eigenen zukünftigen Flächenbedarfe sind sie in ihrem Portfoliomanagement jedoch flexibler. Die Chancen für Nischennutzungen stehen hier etwas besser. Ausnahmefälle gibt es immer wieder bei Privateigentümern mit einer starken persönlichen Bindung an ihr Grundstück. Hier kommt es vor, dass sie ihre Fläche, aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, zu ungünstigen Konditionen vermieten, obwohl eine höherwertige Nutzung mög-

Interessanterweise bergen gerade manche Transformationsareale, die aus dem klassischen Verwertungszyklus herausgefallen sind, ein hohes Innovationspotenzial.

Prinzipiell streben viele Eigentümer eine Maximierung ihrer Rendite an.

lich wäre. Ihnen ist der Erhalt der Gebäudesubstanz und eine bestimmte Atmosphäre wichtiger als die maximale Ausnutzung. Meistens ändert sich diese Haltung mit dem Generations- und Eigentümerwechsel.

Sie deuteten es ja bereits an. Unter bestimmten Umständen sind „suboptimale“ Nischennutzungen für Eigentümer durchaus lukrativ...

Auf jeden Fall. Generell kann man sagen, je aussichtsloser die Verwertung einer Immobilie oder eines Grundstückes erscheint, desto eher sind Eigentümer an einer Deckung der laufenden Kosten wie Grundsteuer, Betriebskosten, Straßenreinigungsgebühren usw. interessiert, desto eher lassen sie sich auf Nischennutzungen ein. In Ballungsräumen wie der Rhein-Main-Region zahlen selbst Nischennutzer z.T. beträchtliche Mieten, die weit mehr als die laufenden Kosten decken. Wenn der Eigentümer dann noch auf „kalten Abriss“, also Null-Investitionen in den Bestand, setzt, lässt sich eine interessante Rendite erzielen. In schrumpfenden Regionen sind Eigentümer natürlich um jeden Nutzer froh. Dort gewinnen selbst Nischennutzungen aufgrund des mangelnden Nachfrage-drucks schnell den Status einer „Endnutzung“.

Ausschlaggebend ist die Möglichkeit, auf einem Gelände zu relativ günstigen Optionen „sein eigenes Ding machen“ zu können, eine Idee aus-zuprobieren.

Die Ziele der Eigentümer wie maximale Rendite, Fungibilität, Wertsicherung stehen der Ökonomie der Nischennutzungen gegenüber. Diese haben häufig eine Wirtschaftsform gefunden, die nur unter den speziellen, vorgefundenen Bedingungen entstehen können. Wie sieht die Ökonomie der Nutzer aus?

Zunächst belegen Ihre Fallstudien, dass die meisten Nischennutzungen ja auch unternehmerisch aktiv sind. Selbst ehrenamtlich ausgerichtete Nutzungen müssen Geld erwirtschaften, um die Miete zu zahlen, Umbauten zu finanzieren oder für ihre Aktivitäten werben zu können. Doch die Gewinnmaximierung steht zumindest in der Startphase nicht im Vordergrund. Ausschlaggebend ist die Möglichkeit, auf einem Gelände zu relativ günstigen Optionen „sein eigenes Ding machen“ zu können, eine Idee auszuprobieren. Im Gegensatz zu den üblichen kapitalintensiven Investitionen können unter diesen Umständen Experimente auch mal scheitern, das Risiko ist überschaubar.

Ein weiterer Aspekt sind natürlich die ideellen Werte, die viele Nischennutzungen schaffen, die jedoch noch viel zu wenig Eingang in die Kalkulation der Investoren finden. Werte wie Standortimage und Adressbildung („Branding“), Nutzungsmischung, Vernetzung mit angrenzenden Quartieren: Das sind alles Faktoren, die bei einer herkömmlichen Verwertungsstrategie über Jahre hin mühsam aufgebaut werden müssen. Bei zwischengenutzten Arealen sind sie bereits da – vor dem ersten Spatenstich.

Dennoch scheint die Diskrepanz zwischen der anvisierten Investorenrendite und der Nischennutzungsverwertung in vielen Projekten unüberbrückbar zu sein...

Sicherlich trifft das bei einer Reihe von Projekten zu. Die Verwertungsaussichten eines ehemaligen Industrieareals erscheinen auf den ersten Blick bei einer dichten Bebauung durch Reihenhäuser weitaus höher zu sein, als wenn das Gelände noch weitere 10 Jahre von „Autoschraubern“ genutzt wird. Aufgrund der Unsicherheit bzgl. der Machbarkeit solcher Projektentwicklungskonzeptionen für derartige Areale werden oftmals nur Wertillusionen und fiktive Buchwerte geschaffen. Bei Projekten, die von Null auf Hundert mit einer neuen Konzeption versehen und umgesetzt werden, entsteht aus Investorensicht ein Lock-In-Effekt. Wenn das Projekt erst mal realisiert ist, ist der Investor „eingesperrt“ in die Bedingungen, sei es dass der Nutzungsmix nicht stimmt, die Immobilien keine Mieter finden oder das geplante Flächenvolumen nicht zur Absorption passt. Hier hat eine schrittweise Konzeption den Vorteil, durch ein „Trial and Error“-Verfahren nach und nach erst Nutzungslösungen zu verdichten und nicht von vornherein zu zementieren. Freilich spiegelt sich dieses Step-by-step auch auf der Einnahmeseite des Projektes wider.

Vor dem oben diskutierten Hintergrund wird immer häufiger der Ansatz einer organischen Projektentwicklung diskutiert. Was bedeutet dies in Bezug auf Nischennutzungen? Was für die einzelnen Akteure?

Der Begriff „Organische Projektentwicklung“ trifft es sehr gut. Transformationsareale erfordern eine prozessorientierte Entwicklung, die einerseits klare Zielvorgaben definiert, gleichzeitig jedoch unterschiedliche Entwicklungsoptionen sowie ändernde Dynamiken zulassen kann. Dazu zählt auch, vorhandene Ressourcen und Nischennutzungen mit in die Entwicklungsstrategie zu integrieren. Ich glaube, dass wir mit einer determinierenden räumlichen als auch wirtschaftlichen Planung, die Zustände festschreibt, die erst in 10 oder 15 Jahren eintreten sollen, gerade bei der Entwicklung komplexer Transformationsgebiete nicht mehr weiterkommen. Viel stärker als bisher müssen die Entwicklungsziele realistisch und vor allem in Etappen eingeschätzt und umgesetzt werden.

Das ist aber gerade für die Investoren doch der sensible Punkt. Ist ihre Angst, die Kontrolle über den Prozess zu verlieren, nicht berechtigt? Wie lässt sich ein Projekt ohne festgelegtes Ziel denn kalkulieren?

Gegen eine Zieldefinition ist ja nichts einzuwenden. Es geht darum, langfristige Kalkulationen zu dynamisieren und nicht länger auf spekulative Pläne zu gründen, die zwar Planungssicherheit simulieren, aber im Projektverlauf nicht mehr den tatsächlichen Anforderungen entsprechen. Bei einer dynamischen Kalkulationsweise werden absehbare Projektetappen präzise kalkuliert, für die noch nicht genau kalkulierbaren Entwicklungsschritte zunächst jedoch nur Rahmen abgesteckt. Die einzelnen Projektetappen werden fortlaufend bewertet, die Kalkulation somit permanent aktualisiert.

Hier hat eine schrittweise Konzeption den Vorteil, durch ein „Trial and Error“-Verfahren nach und nach erst Nutzungslösungen zu verdichten und nicht von vornherein zu zementieren.

Es geht darum, langfristige Kalkulationen zu dynamisieren und nicht länger auf spekulative Pläne zu gründen.

Viele Beispiele aus dem Feld der Zwischen- und Nischennutzungen belegen jedoch, dass eine Rendite auch auf anderen Wegen mit besserem Ergebnis erzielt werden kann.

Wenn die Nischennutzung auf einer solchen Fläche „funktioniert“, sich stabilisiert, entstehen zusätzliche „Werte“ in Form von Image, Branding, Agglomerationseffekten.

Organische Projektentwicklung zeichnet sich durch eine dialogbasierte Prozessgestaltung aus, die ein breites Spektrum an Akteuren integriert.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Kalkulationsmethode nimmt hierbei allerdings die Grundausrichtung des Projektes, über die sich Eigentümer und Kommune bereits in der Anfangsphase klar werden sollten. In den meisten Projektentwicklungen herrscht nach wie vor die der Renditemaximierung nach Abriss-Neubau-Strategie vor. Andere Verwertungsmöglichkeiten werden oftmals a priori ausgeschlossen. Viele Beispiele aus dem Feld der Zwischen- und Nischennutzungen belegen jedoch, dass eine Rendite auch auf anderen Wegen mit besserem Ergebnis erzielt werden kann. Wie Ihre Fallbeispiele ja zeigen, gibt es Projekte, bei denen sich die Nischennutzungen soweit konsolidiert haben, dass sie die Entwicklung des Areals selbst in die Hände nehmen wollen einschließlich der Finanzierung. Warum also dieses Potenzial nicht nutzen und eine Anschubfinanzierung ermöglichen? Andere Modelle sehen einen Mixed-Value vor, eine Mischung aus Neubau und wiedergenutzten, bestehenden Flächen, bei der der Imagegewinn und die Entwicklungsarbeit der Nischennutzer in die Wertschöpfungskette einfließen.

Eine organische Projektentwicklung passt sich somit in Methode und Tempo der Wachstums- und Veränderungsdynamik der Wirtschaftenden auf dem Areal an und nicht umgekehrt. Was habe ich von einem Mieter, den ich verliere, weil ich die Immobilie über seine finanziellen Möglichkeiten hinaus modernisiert habe? Man kann so ein Areal nach und nach aufwerten, angepasst an die wirtschaftliche Entwicklung und finanziellen Möglichkeiten der Nutzer. Wenn die Nischennutzung auf einer solchen Fläche „funktioniert“, sich stabilisiert, entstehen zusätzliche „Werte“ in Form von Image, Branding, Agglomerationseffekten, die sich in die nächsten Schritte der Entwicklung einplanen lassen und sich auch auszahlen. Die Rolle der Kommune für den Anstoß solcher Projekte wird oftmals unterschätzt. Freigewordene kommunale Grundstücke, die als nicht vermarktbar unterhalten werden müssten, bilden oftmals eine ideale Plattform für Netzwerke aus zivilgesellschaftlichen Projekten, wenn ihnen diese zur Verfügung gestellt würden.

Neben den positiven Beispielen gibt es natürlich auch eine Reihe von Geländen in schlechten Lagen und mit schwachem Nachfragedruck, die sich nicht einmal für Nischennutzungen eignen. Auch darüber sollte man sich im Klaren sein.

Neben der Kontrolle ist auch das Management ein wesentlicher Aspekt organischer Projektentwicklung. Der Projektsteuerer hat sicherlich mit mehr Akteuren zu tun als dem Architekten, der Baufirma und der Vermarktung...

In der organischen Projektentwicklung setzt die Koordination unterschiedlichster Akteure bereits in der Konzeptionierungsphase ein, zu einem Moment, in dem das Nutzungsprogramm erst noch entwickelt werden muss. Management bedeutet hier in erster Linie Stakeholdermanagement. Welches Potenzial haben bestehende Nutzungen und wie könnte es integriert werden? Wo bilden sich Schnittstellen mit kommunalen Akteuren und Programmen? Welche neuen Nutzungen können für

das Projekt gewonnen werden? Wie lassen sich Netzwerke aus angrenzenden Quartieren aktivieren? Welche Kommunikationsstrategie erreicht die künftigen Bewohner am besten? Organische Projektentwicklung zeichnet sich durch eine dialogbasierte Prozessgestaltung aus, die ein breites Spektrum an Akteuren integriert. Dies ist eine anspruchsvolle Tätigkeit, die enorm viel Zeit und auch die entsprechenden Softskills auf der Entwicklerseite benötigt.

Wir haben den Eindruck, dass viele Projekte aufgrund mangelnden Dialogs stocken oder scheitern. Eine Kultur des Dialogs und des Verständnisses wird im Bereich der Wirtschaftsförderung und Projektentwicklung immer wichtiger. Welche Instrumente eignen sich in der organischen Projektentwicklung aus ihrer Erfahrung für komplexe Akteurskonstellationen?

Es ist sehr wichtig, die Instrumente zu wählen, die eine Offenheit bezogen auf die Akteure und die Ergebnisse zulassen. Ich bin derzeit an einem DFG-Forschungsprojekt beteiligt, wo mithilfe einer Charrette, also einem Planungsinstrument, in dem Betroffene, Entscheidungsträger, Projektentwickler und Planer miteinander reden und entwerfen, versucht wird, einen Altindustriestandort einer neuen Nutzung zuzuführen.

Aber auch Projektentwicklungsworkshops, integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte und andere Arbeitsformen können helfen, zu neuen Lösungsansätzen zu kommen.

Eine Stakeholder-Analyse kann im Rahmen der Konzeptionierungsphase helfen, gemeinsame Perspektiven aber auch Interessenskonflikte auszuloten und aufzuzeigen. Es ist insgesamt sicherlich wichtig, eine konsensuale Planung zu initiieren, strategische Partner anzusprechen und zu gewinnen.

Projektentwicklungsworkshops, integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte und andere Arbeitsformen können helfen zu neuen Lösungsansätzen zu kommen.

Impressum

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Referat Presse, Öffentlichkeitsarbeit
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
www.wirtschaft.hessen.de

Verfasser

HA Hessen Agentur GmbH
Postfach 1811
65008 Wiesbaden
Abraham-Lincoln-Straße 38-42
65189 Wiesbaden
www.hessen-agentur.de

Studio UC / Klaus Overmeyer
Eichenstraße 4
12435 Berlin
www.studio-uc.de

Gestaltung

Titelblatt: Anette Frisch, Hessen Agentur
Innenteil: Studio UC / mess

Foto- und Grafiknachweis

Seite 49 (links) Thomas Kurek
Seite 49 (rechts) Jörg Lange
Seite 50 Jörg Lange
Seite 51 Grafik von Annie Roof
Seite 52 Thomas Weyland
Seite 53 (oben links) Bettina Osswald
(oben rechts) Thomas Weyland
(unten) Fotomontage von Mark Tykwer
Seite 63 Monika Müller-Gmelin
Alle anderen Fotografien und Grafiken von Studio UC / Klaus Overmeyer
und mess / mobile einsatztruppe stadt und stil

Druck

W.B. Druckerei GmbH
Dr.-Ruben-Rausing-Str. 10
65239 Hochheim am Main
www.wb-druckerei.de

Diese Druckschrift kann beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung bestellt werden. Bitte senden Sie Ihre Bestellung schriftlich (per Fax, E-Mail oder Postkarte) an:

Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
Telefax: (06 11) 815 - 49 29 63
E-Mail: karin.brandtoennies@hmwvl.hessen.de

Download im Internet unter:
www.wirtschaft.hessen.de (siehe Link Infomaterial)

Verwendung

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dieses gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlkampfveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

