



ExWoSt-Forschungsvorhaben

"Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau" als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Frank Schlegelmilch

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Bremen



ExWoSt-Forschungsvorhaben

"Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau"

- bundesweite Recherche nach geeigneten Zwischennutzungsprojekten
- Übertragbare Lösungsansätze bzw. Anregungen für ähnliche Standorte
- Auswahl von 41 Zwischennutzungen aus 130 recherchierten Projekten
- jeweils verschiedene Rahmenbedingungen, Nutzungsarten, Flächen- oder Lagetypen sowie Akteurskonstellationen
- Ermittlung der Probleme und Erfolgsfaktoren im Austausch mit den lokalen Akteuren vor Ort
- Ziel: Projektdokumentation und Handlungsempfehlungen



Differenzierung verschiedener **Zwischennutzungs-Standorte**

- Industriebrachen
- Infrastrukturflächen
- Rückbaugrundstücke und Baulücken
- Friedhof-Reserveflächen
- Stadtentwicklungsflächen
- Kasernenstandorte
- Ladenlokale und Kaufhallen
- Gebäudeleerstände





Differenzierung verschiedener **Zwischennutzungsarten**

- Internationale Gärten und Grabeland
- Öffentliche Grünflächen
- Sportanlagen (insbesondere Funsport)
- Kunst und Kultur
- Gastronomie
- Büros und Läden (15 – 35 qm)
- Öffentliche Einrichtungen
- Wohncontainer
- Parkplätze und Lager





Ziele, Interessen, Vorteile aus Sicht der Eigentümer

- Verhinderung von Vandalismus und Verwahrlosung
- Einsparung der Kosten für die Immobiliensicherung
- Übertragung der Betriebskosten an den Zwischennutzer
- Pacht- bzw. Mieteinnahmen
- Bekanntmachung der Immobilie bzw. des Grundstücks
- Aufwertung der Brachfläche / bessere Vermarktungschancen
- finanzielle Unterstützung durch Fördermittel



Ziele, Interessen, Vorteile aus Sicht der **Zwischennutzer**

- günstige und kurzfristig zur Verfügung stehende Flächen oder Gebäude
- weniger bürokratische Auflagen und politische Einflussnahme auf Nutzung und Gestaltung
- geringere Verbindlichkeit und damit reduziertes Risiko durch kurze, flexible Nutzungsvereinbarungen
- Einflussnahme auf die Gestaltung des Stadtteils



Ziele, Interessen, Vorteile aus Sicht der Stadt

- Belebung von Entwicklungsgebieten
- Imageverbesserung durch Aufwertung und Aktionen
- Beseitigung von "Nicht-Orten"
- Standorttest für ungewöhnliche Nutzungsformen
- Beteiligung benachteiligter Gruppen
- Freihalten von Flächen für zukünftige Nutzungsoptionen



Akteurskonstellation

Zwischennutzer

- Einzelpersonen
- Vereine
- Kleinunternehmen
- Nachbarschaften



Eigentümer

- städt. Liegenschaften
- Entwicklungsgesellschaften
- Privatpersonen
- Erbengemeinschaften
- Immobiliengesellschaften
- Banken, Immobilienfonds



Aktuelle Tendenz zur Professionalisierung

- Private Vermittlungsagenturen
- Behördliche Anlaufstellen
- Strategischer Einsatz bei Entwicklungsgesellschaften
- Flächenpools
- Baurecht auf Zeit
- Literatur, Handlungsleitfäden, Forschungsarbeiten
- Qualifizierungsveranstaltungen



Zwischennutzungen in der Überseestadt Bremen

- Machbarkeitsstudie zu Potenzialen von Zwischennutzungen zur Standortverbesserung

Problemlage:

Brachflächen werden über viele Jahre das Bild in der Überseestadt mitbestimmen

Ziel:

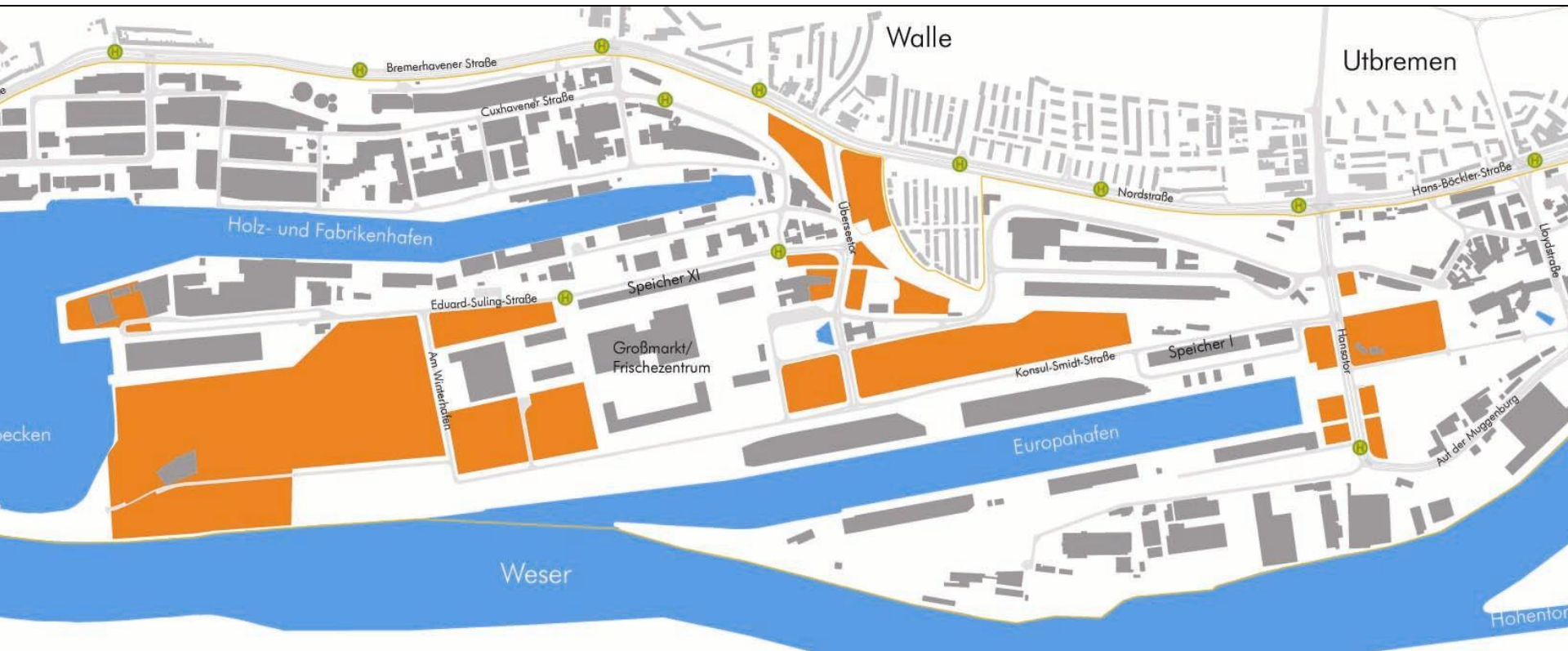
Durch Zwischennutzungen sollen diese Flächen gestaltet, die Überseestadt belebt und die Standorte bekannter gemacht werden





Zwischennutzungen in der Überseestadt Bremen

- **Strategie:** aktive Vermittlung von Zwischennutzungen für die Überseestadt Bremen und weitere Entwicklungsstandorte





Landlotsen – Zwischennutzungsagentur Bremen (www.landlotsen.de)

- Bewerbung der Standorte
- Initiierung von Zwischennutzungen
- Schaffung klarer Kommunikationsstrukturen
- Vermittlung zwischen Eigentümer und Nutzer
- Unterstützung der Zwischennutzer bei Projektumsetzung
- Beratung bei Finanzierungs- und Vertragsangelegenheiten



Ich möchte mit Ihnen in Verbindung treten





Probleme und Hemmnisse in der Praxis

- Angst vor Verstetigung
- Zwischennutzungen nicht genehmigt oder nicht genehmigungsfähig
- "Kümmerer" zwischen den Akteuren erforderlich
- Renditeerwartungen der Eigentümer zu hoch
- Globalisierung der Eigentümerstrukturen erhöht Komplexität
- Kommunikation einer Nutzungsbefristung fällt schwer
- Fehlende Pflege- oder Räumungskonzepte für die Beendigung
- Bindungszeiträume öffentlicher Fördermittel zu lang



Potenziale für die Stadtentwicklung

- Image von Standorten wird aufgewertet
- Zwischennutzungen verstetigen sich als optimale Dauernutzung
- Gestaltungsperspektiven für benachteiligte Gruppen
- Existenzgründungen mit minimalem Eigenkapital
- Anregung zum öffentlichen Diskurs über Stadtentwicklung vor Ort
- Belebung und soziale Kontrolle reduzierten Vandalismus und Angsträume
- Erhalt von Infrastrukturanlagen und Gebäudesubstanz
- Umlegung der Betriebskosten auf die Nutzer



"Jede Nutzung ist Zwischennutzung - der Rest ist Überheblichkeit."

Martin Schwanzer, Developer