

Mit Zwischennutzungen gegen Leerstand ? Motive, Konflikte und Potentiale.

Lukas Gielen

Themenbereich und Relevanz

Leerstand von Gebäuden und Flächen ist ein Problem, das viele Städte beschäftigt. In Deutschland betrachtet die Forschung meist Leerstände in schrumpfenden Gebieten, vor Allem im Osten des Landes. Das Statistische Bundesamt gibt für das Jahr 2014 eine Leerstandsquote von 11,2 % bei Wohnungen in den neuen Bundesländern an. Im früheren Bundesgebiet lag die Quote im gleichen Jahr bei 7,1 % (Statistisches Bundesamt, o.D.). In Bonn beträgt die Leerstandsquote von Wohnungen 2,5 % (Zensus 2011). Bei Büroflächen lag sie im Jahr 2017 2,6 % (Stadt Bonn, o.D.). In Bonn gibt es also vergleichsweise wenig Leerstand. Es wird ebenfalls erwartet, dass die Bevölkerung der Stadt Bonn zwischen 2011 und 2030 um ca. 11,5 % steigen wird. Damit zählt sie mit Köln und Münster zu den am schnellsten wachsenden Städten in Nordrhein-Westfalen (Stadt Bonn, o.D.). Dennoch wird in den Medien immer wieder Leerstand in wachsenden Städten diskutiert. So berichteten zum Beispiel die Frankfurter Rundschau, der Bayrische Rundfunk und die Berliner Zeitung im Jahr 2018 über Leerstand, der in den Städten trotz Wohnungsnot existiert. In Bonn berichtete der General-Anzeiger 2017, dass 30 Gebäude, die der Stadt Bonn gehören leer stehen. Dazu gibt es in Bonn noch den Sonderfall, dass viele ehemalige Botschaften und Botschafter*innenresidenzen nicht mehr genutzt werden und dementsprechend oft leer stehen und verfallen (General-Anzeiger Bonn, 2018). Demnach sei es oft schwierig für diese Gebäude eine Lösung zu finden, da die Gebäude noch im Besitz der entsprechenden Staaten sind. Leerstand ist also ein Thema, das aktuell nicht nur in schrumpfenden Regionen, sondern auch in wachsenden Städten, wie Bonn diskutiert wird.

In vielen Städten gibt es immer wieder Bewegungen, die auf den Leerstand aufmerksam machen möchten. Im Jahr 2009 wurde ein Hamburg der „Leerstandsmelder“ entwickelt. Dabei handelt es sich um eine Website (www.Leerstandsmelder.de), auf der durch Crowdsourcing Leerstände eingetragen und kartiert werden können. Ziel dieses Projekt ist es Leerstände in Städten zu erfassen und dadurch auf ungenutzte Potentiale aufmerksam zu machen (Arnold

u. Kashlan, 2016). In Bonn wurde der Leerstandsmelder vom alternativen Kulturverein Rhizome e.V. ins Leben gerufen. Aktuell sind dort ca. 180 leerstehende Gebäude eingetragen.

Bei vielen städtischen Leerständen ist die klassische Stadtplanung gescheitert und es entstehen aus verschiedenen Gründen Lücken in Form von leer stehenden Gebäuden oder Brachflächen. In einigen Städten wird deshalb seit einiger Zeit nach Alternativlösungen gesucht. Eine Möglichkeit stellt das Konzept der Zwischennutzung dar. Bei Zwischennutzungen wurde die eigentliche Nutzung eines Gebäudes oder einer Fläche aufgegeben. Es ist jedoch in Zukunft eine weitere Nutzung geplant. In der Zwischenzeit wird das Gebäude oder die Fläche temporär für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung gestellt (BMVBS, 2008). Allgemein lassen sich Zwischennutzungen anhand von drei Merkmalen definieren: (1) Zwischennutzungen finden auf brachliegenden Flächen und/oder in leerstehenden Gebäuden und Räumen statt. (2) Die Zwischennutzung ist von Anfang an als solche gedacht. Die Dauer der Zwischennutzung kann dabei von Beginn an festgelegt sein oder zunächst auf unbestimmte Zeit laufen. (3) Mit der Zwischennutzung ist auch eine Nutzungsänderung des Gebäudes oder der Fläche vorgesehen. Dabei unterscheidet sich die Zwischennutzung von der vorherigen und der späteren geplanten Nutzung. Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Betrachtung von Zwischennutzungen sind die verschiedenen Akteure, die am Prozess beteiligt sind. Die wichtigsten sind die Zwischennutzer*innen und die Grundstückseigentümer*innen. Die Zwischennutzer*innen lassen sich in drei Gruppen einteilen: Die erste Gruppe werden als „drop-outs“ bezeichnet. Diese suchen Räume, um alternative und nonkonforme Lebensentwürfe auszuprobieren. Dies sind meistens subkulturelle Milieus, die es in vielen westlichen Großstädten gibt. Typische Beispiele sind hier Wagendörfer, Hausprojekte und autonome Kulturzentren. Typisch für die zweite Gruppe („start-ups“) sind junge Unternehmer*innen und Existenzgründer*innen, die neue Geschäftsideen verwirklichen wollen. Als dritte Gruppe wurden die sogenannten „switcher“ identifiziert. Diese wollen sich in ihrer Freizeit bei Projekten, wie zum Beispiel Gemeinschaftsgärten, ehrenamtlich engagieren. Bei den Grundstückseigentümern gibt es zwei wichtige Gruppen. Die erste sind Kommunen, Länder und der Bund, die viele Flächen besitzen und diese möglichst nicht leer stehen lassen möchten. Die zweite Gruppe sind private Eigentümer. Das können Einzelpersonen oder Unternehmen sein. Weitere Akteure sind öffentliche Institutionen der Planung, Verwaltung und Politik, Vermittler und Konsumenten (Otto, 2015). Durch Zwischennutzungen können städtische Areale wiederbelebt werden, die in der Stadtplanung nicht mehr oder zu wenig

berücksichtigt werden. Zwischennutzungen können Projekte und Ideen ermöglichen, die nicht über große Mittel verfügen und die neue Ideen sonst nicht erproben könnten. Dabei hängt der Erfolg von verschiedenen Faktoren ab (Overmeyer, 2005). In Bonn wird seit Oktober 2018 das ehemalige Gebäude der Volkshochschule Bonn als alternatives Kulturzentrum zwischengenutzt. Nach dem Auszug der Volkshochschule in einen Neubau stand das Gebäude mehrere Jahre leer. Die Zwischennutzer haben nun die Möglichkeit das Gebäude zu günstigen Konditionen zu nutzen (General-Anzeiger-Bonn, 2018). Im Januar 2019 hat das städtische Gebäudemanagement der Stadt Bonn eine Liste mit Mietangeboten zur Zwischennutzung leer stehender Gebäude veröffentlicht. Diese 10 Gebäude sollen zu günstigen Konditionen vorrangig an soziale und kulturelle Projekte und Vereine vermietet werden, bis eine dauerhafte Möglichkeit zur Vermietung gefunden wurde. (Stadt Bonn, o.D.).

Zielsetzung der Arbeit und Forschungsfragen

Im ersten Teil dieser Arbeit soll herausgefunden werden, warum es in wachsenden Städten, wie Bonn Leerstände und brachliegende Flächen gibt. Dabei ist es wichtig zu erfahren, wie die Stadt Bonn mit Leerständen umgeht, welche Möglichkeiten es gibt gegen Leerstände vorzugehen und was dafür bisher schon getan wird. Im zweiten Teil sollen dann verschiedene Zwischennutzungen in Bonn miteinander verglichen werden. Dabei sollte im Idealfall für jede der oben genannten Gruppen (drop-outs, start-ups und switchers) eine Zwischennutzung gefunden werden. Diese sollen dann im Hinblick auf die Motive, die potentiellen Konflikte und Potentiale analysiert werden.

Daraus ergeben sich folgende potentielle Forschungsfragen:

1. Was sind die Gründe dafür, dass es in wachsenden Städten, wie Bonn, Leerstände und ungenutzte Flächen gibt und wie wird mit diesen umgegangen ?
2. Welche Motive haben verschiedene Akteure (Mieter*innen und Vermieter*innen) bei der Zwischennutzung von Gebäuden oder Brachflächen und wie unterscheiden sich diese?
3. Welche Konflikte können bei einer Zwischennutzung entstehen, zum Beispiel im Hinblick auf die Befristung und potentielle Neunutzung des Gebäudes/der Fläche ?
4. Welche Potentiale können Zwischennutzungen von Gebäuden oder Brachflächen bieten, vor Allem in Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung ?

Methodik

(Zur Beantwortung der Forschungsfragen wird ein qualitativer Forschungsansatz mit (Experten-)Interviews angewendet. Dieser eignet sich bezogen auf die Thematik eher, als eine repräsentative quantitative Umfrage, da es hier Sinn macht, spezifische wichtige Einzelpersonen in Bezug auf die Thematik zu befragen. Zur Beantwortung der ersten Forschungsfrage sollen vor Allem zuständige Personen der Stadt Bonn befragt werden. Hierbei würde sich das Stadtplanungsamt und das städtische Gebäudemanagement eignen, da man so auch verschiedene Perspektiven innerhalb der Verwaltung vergleichen könnte. Für die restlichen drei Forschungsfragen sollen die Zwischennutzer*innen und (wenn möglich) die Eigentümer*innen der verschiedenen Zwischennutzungen zu den Motiven, potentiellen Konflikten und Potentialen befragt werden. Diese verschiedenen Perspektiven sollen dann miteinander verglichen und interpretiert werden.

Machbarkeit

Die Machbarkeit ist im wesentlichen davon abhängig, ob genügend Zwischennutzungen gefunden werden, bei denen die Zwischennutzer*innen und die Eigentümer*innen bereit sind, ihre Sichtweisen in einem Interview darzustellen. Der Fokus soll aber primär bei den Zwischennutzer*innen liegen. Wenn nicht genügend Zwischennutzungen in Bonn zu finden sind, könnte das Untersuchungsgebiet auf den Köln/Bonner Raum ausgeweitet werden, um möglichst für jede Art von Zwischennutzungen ein Beispiel zu finden.

Hier verwendete Literatur

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hrsg.) und BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Heft 57. Bonn

GRELL, B. (2018): Recht auf Stadt. In: STRÜVER, A. (Hrsg.): Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster. S. 366-371.

OTTO, B. (2015): Zwischennutzungen in Berlin. Die Motive der Akteure und die Rolle der Stadtplanung. Dissertation, Humboldt-Universität zu Berlin.

OVERMEYER, K. (2005): Stadtentwicklung ohne Städtebau. Zwischennutzung als Potential. In: Planerin. Fachzeitschrift für Stadt-, Regional-, und Landesplanung H. 1 2005. S. 48/49.

Zeitungsartikel

Trotz Wohnungsnot. Bund lässt viele Immobilien in Berlin leer stehen. In: Berliner Zeitung 31.05.2018. <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/trotz-wohnungsnot-bund-laesst-viele-immobilien-in-berlin-leerstehen-30544136> (letzter Aufruf am 26.02.2019)

Leerstand trotz Wohnungsnot. In: Frankfurter Rundschau 25.11.2018) <https://www.fr.de/frankfurt/wohnen-in-frankfurt-sti903943/leerstand-trotz-wohnungsnot-10948764.html> (letzter Aufruf am 26.02.19)

Trotz Wohnungsnot in München: Leerstand unbekannt. In: Bayerischer Rundfunk 25.09.18 <https://www.br.de/nachrichten/bayern/trotz-wohnungsnot-in-muenchen-leerstand-unbekannt,R4ZArdT> (Letzter Aufruf am 26.02.19)

Stadt lässt mehr als 30 Häuser in Bonn leer stehen. In: General Anzeiger Bonn 30.11.17. <http://www.general-anzeiger-bonn.de/bonn/stadt-bonn/Stadt-l%C3%A4sst-mehr-als-30-H%C3%A4user-in-Bonn-leer-stehen-article3713781.html> (Letzter Aufruf am 26.02.19)

Viele Ex-Botschaften in Bonn stehen leer und verfallen. In: General Anzeiger Bonn 14.03.18 <http://www.general-anzeiger-bonn.de/bonn/bad-godesberg/Viele-Ex-Botschaften-in-Bonn-stehen-leer-und-verfallen-article3806145.html> (Letzter Aufruf am 26.02.19)

Aus der Volkshochschule wird ein Kulturzentrum. In: General Anzeiger Bonn 09.12.18. <http://www.general-anzeiger-bonn.de/bonn/stadt-bonn/Aus-der-Volkshochschule-wird-ein-Kulturzentrum-article3996641.html> (Letzter Aufruf 26.02.18)

Weitere potentielle Literatur

HOLM, A. u. GEBHARDT, D. (Hrsg.) (2009): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. Hamburg

HASEMANN, O., OßWALD, S., SCHNEIDER, D. u. ZIEHL, M. (2012): Second Hand Spaces. Über das Recyclen von Orten im städtischen Wandel. Berlin

MISSELWITZ, P., OSWALT, P. U. OVERMEYER, K. (2013): Urban Catalyst. Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln. Berlin

SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG BERLIN (2007): Urban Pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. Berlin

HAUCK, T. E., HENNECKE, S. U. KÖRNER, S. (Hrsg.) (2017): Aneignung urbaner Freiräume. Ein Diskurs über städtischen Raum. Bielefeld.