ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Schwarting, Henning

Book Part

Stadtentwicklung durch Nischennutzer: Ausgangslage und Perspektiven in kleinen und mittleren Kommunen Hessens

Provided in Cooperation with:
ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

Suggested Citation: Schwarting, Henning (2009) : Stadtentwicklung durch Nischennutzer: Ausgangslage und Perspektiven in kleinen und mittleren Kommunen Hessens, In: Dannenberg, Peter Köhler, Hadia Lang, Thilo Utz, Judith Zakirova, Betka Zimmermann, Thomas (Ed.): Innovationen im Raum - Raum für Innovationen: 11. Junges Forum der ARL, 21. bis 23. Mai 2008 in Berlin, ISBN 978-3-88838-348-9, Verlag der ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover, pp. 176-188

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/59437

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Henning Schwarting

Stadtentwicklung durch Nischennutzer – Ausgangslage und Perspektiven in kleinen und mittleren Kommunen Hessens

Gliederung

1 Räumlicher Wandel in Hessen – Entstehung von Nischen
2 Nischennutzung in der Stadtentwicklung
2.1 Wahrnehmung und Einsatz als Strategie
2.2 Abgrenzung der Begriffe Zwischen-, Pionier- und Nischennutzung
3 Analyse der Ausgangssituation in Hessen
3.1 Ausgewählte Fallbeispiele
3.1.1 Frankfurter Straße 44, Babenhausen
3.1.2 Waggonhalle, Marburg
3.1.3 Himmelsfels, Spangenberg
3.2 Zwischenfazit zur Ausgangssituation
4 Aktivierung von Nischen
4.1 Entwicklungsstrategien
4.2 Dynamische Projektentwicklung
5 Fazit und Ausblick
Literatur

1 Räumlicher Wandel in Hessen – Entstehung von Nischen

Städte und Dörfer stehen in einem Transformationsprozess. Im Zuge der veränderten Raumnutzungsmuster werden zahlreiche Kommunen Brüche und Verwerfungen in ihrer Siedlungsstruktur aufweisen. Es besteht die Gefahr einer perforierten Stadt oder Siedlung. Ursache für die Entwicklung sind die demographischen, wirtschaftsstrukturellen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

- In Hessen werden nach Schätzungen der Hessen Agentur 2050 rund 9% weniger Menschen leben (van den Busch 2007a: 13). Die Bevölkerungsverteilung verschiebt sich in den nächsten Jahrzehnten zugunsten der wirtschaftlich attraktiven Städte und Kreise im Rhein-Main-Gebiet. Während hier lediglich leichte Schrumpfungen oder sogar moderate Zugewinne erwartet werden, schlägt sich der Bevölkerungsrückgang in den strukturell schwächeren Landesteilen im Norden, in der Mitte und im äußersten Süden Hessens nieder (vgl. van den Busch 2007b: 11 f.).

- Der wirtschaftsstrukturelle Wandel betrifft alle Räume. Globalisierung, Tertiärisierung und kürzere Innovationszyklen, aber auch veränderte Standortansprüche bei Gewerbe und Dienstleistern (Erreichbarkeit, Nähe zu Bildungs- und Forschungseinrichtungen, Kultur und Freizeit etc.) verschieben die Standortpräferenzen der Unternehmen. Frühere Standorte werden aufgelassen, neue Gewerbe- und Dienstleistungsorte etablieren sich. Hinzu kommt ein verändertes Konsumverhalten der Bürger, das zu einer Veränderung der Einzelhandelsstruktur und vielerorts zur qualitativen und quantitativen Verschlechterung der Einzelhandelsangebote in zentralen Lagen führt.
- Der gesellschaftliche Wandel macht sich in einer vielfältigeren und sozial differenzierteren Gesellschaft bemerkbar. Die Lebensstandards der unterschiedlichen Bevölkerungsteile entwickeln sich zunehmend auseinander. Die Sorge vor einer stärkeren räumlichen Segregation ist in manchen Städten eine realistische Befürchtung, in anderen längst urbane Lebenswirklichkeit. Es besteht das Risiko, dass Stadt- bzw. Ortsteile der Perspektivlosigkeit entstehen, die außer mit ihren sozialen Problemen auch mit schweren Funktionsverlusten zu kämpfen haben.

Die beschriebenen Wandlungsprozesse führen partiell zu Leerstand und Unternutzung. Sie sind verstärkt in den Landesteilen mit Bevölkerungsrückgang festzustellen. Aber auch die wirtschaftlich dynamischen Räume Südhessens sind betroffen. In Folge des wirtschaftstrukturellen und gesellschaftlichen Wandels treten hier Wachstum und Schrumpfung häufig in unmittelbarer räumlicher Nähe auf.

Heute sind Leerstand und Unternutzung in Hessen vor allem bei gewerblichen Immobilien, Bürogebäuden, ehemaligen Bahnliegenschaften, Scheunen und Ladenlokalen festzustellen. In wachsendem Maße werden aber auch Wohngebäude, Kindergärten, Schulen, Dorfgemeinschaftshäuser, Schwimmbäder und andere besondere Anlagen betroffen sein. Dies reißt „Lücken“ in die Siedlungsgefüge, die nur schwer wieder geschlossen werden können.

Was sich aus städtebaulicher Sicht zunächst als Mangel darstellt, ist aus Perspektive bestimmter Nutzergruppen eine Chance. In vielen Fällen werden die entstandenen Nischen durch Kleinunternehmer, Existenzgründer, Vereine, Private, zivilgesellschaftliche Initiativen oder Künstler wiedergenutzt, weil sich diese in einer alternativen Immobilie wohler fühlen oder schlicht kein anderes (bezahlbares) Mietobjekt finden können. Diese Art von Nutzung hat häufig einen spontanen und experimentellen Charakter, weshalb auf aufwendige Modernisierung und Instandsetzungen verzichtet wird. Dies gilt umso mehr, da oft die Dauer der Nutzung ungewiss oder von vornherein zeitlich befristet ist. Trotz oder gerade wegen dieses spontanen und provisorischen Charakters sind so mancherorts vielfältige und urbane Nutzungsmischungen in alten Gewerbearealen entstanden.

Die perforierte Stadt darf also nicht einseitig als Bürde verstanden werden, sondern eröffnet auch neue Spielräume. Dabei gilt es, die Perforationen als Nischen beziehungsweise als Möglichkeits- oder Experimentierräume für die Entwicklung neuartiger Nutzungsmodelle zu begreifen.

2 Nischennutzung in der Stadtentwicklung

2.1 Wahrnehmung und Einsatz als Strategie

Die Tatsache, dass Gebäude oder Areale ihre Nutzung verlieren und neue Nutzer diese spontan und provisorisch als Nische für sich nutzen, ist ein altes Phänomen. Vor nicht allzu langer Zeit wurde dies noch als Fingerzeig für die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung verstanden, was letztlich zur Beseitigung dieser Nutzungsstrukturen führte.

Dies hat sich erst mit der Diskussion um Handlungsansätze für schrumpfende Städte teilweise geändert. Im Stadtumbau-Ost werden Nischennutzungen in der Regel unter dem Begriff „Zwischennutzung" als eine Strategie der Stadtentwicklung aufgefasst und gezielt als solche eingesetzt. Konkret bedeutet dies vielfach eine finanzielle Förderung der entstehenden Kosten oder die Vermittlung zwischen Eigentümern und potenziellen Nutzern.

Gegenstand der „Zwischennutzungen" ist häufig eine Garten-, Park-, Spiel- oder Freizeitnutzung von Flächen, die durch den Rückbau von (Wohn-)Gebäuden entstanden sind. Die betroffenen Wohnquartiere werden so aufgewertet und stabilisiert (vgl. Hunger et al. 2004). Darüber hinaus wurden auch Nischennutzungskonzepte zum Erhalt oder zum Bespielen von leer stehenden Gebäuden entwickelt. Das bekannteste Konzept dürfte das des Vereins „Haus halten" sein. Um städtebaulich erhaltenswerte Gebäude zu sichern, vermittelt der Verein zwischen Eigentümern leer stehender Immobilien und interessierten Nutzern (vgl. Oswalt 2005: 344). Der Erhalt der Gebäude wird mit Fördermitteln unterstützt.

Auch in den alten Bundesländern haben Nischen- bzw. Zwischennutzungskonzepte Eingang in die Stadtentwicklung erhalten. Zwar ist die Anzahl der Rückbauflächen hier (noch) wesentlich geringer als in den neuen Bundesländern, gleichwohl werden Zwischen- und Nischennutzungsstrategien punktuell zur Neustrukturierung oder Nachnutzung von Immobilien oder Grundstücken herangezogen. Beispiele hierfür sind etwa der Bürgerpark in Selb oder der ehemalige Güterbahnhof in Gelsenkirchen (Forschungsagentur Stadtumbau West 2007: 2 f.).

Nischennutzungen erhalten schließlich zunehmend Bedeutung für die kommunale Standortpolitik (Krökel/Piesk 2008: 3 f.). In Zeiten der steigenden Relevanz des Faktors Wissen zielt Standortpolitik zunehmend darauf ab, ein attraktives Umfeld für die „Kreative Klasse" zu schaffen. In den Nischen der Stadt finden junge Kreative bezahlbare und inspirierende Raumangebote zur Umsetzung ihrer Ideen und Projekte. Die Akzeptanz von Nischen befördert so das Entstehen kreativer Milieus und vergrößert die Bandbreite des Kultur- und Freizeitangebots. Konsequent wird dieser Weg vor allem in der Stadt Berlin beschritten, die Nischennutzungen in vielfältiger Weise fördert (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin 2007).

2.2. Abgrenzung der Begriffe Zwischen-, Pionier- und Nischennutzung

Neben den bereits genannten Begriffen Nischennutzung und Zwischennutzung hat sich in der Praxis der Begriff Pioniernutzung etabliert. Die Begriffe bezeichnen weitgehend dieselbe Nutzungsweise, betonen aber unterschiedliche Blickwinkel. Allen Begriffen gemeinsam sind die folgenden Merkmale:

- Die Nutzung einer Liegenschaft endet abrupt oder verliert an Intensität. Eine neue Nutzung findet keine ausreichende Nachfrage oder kann erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

- Nutzer sind Akteure, die die marktüblichen Mieten für die den üblichen Standards entsprechenden Immobilien nicht aufbringen können oder die gezielt einen alternativen Standort für ihre Aktivitäten suchen.
- Die Nutzung hat eher spontanen Charakter, notwendige Errichtungen von Anlagen bzw. bauliche Anpassungen erfolgen eher provisorisch und häufig in Eigenleistung. Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten werden – wenn überhaupt – nur in beschränktem Maße vorgenommen.

Der wohl am häufigsten verwendete Begriff ist Zwischennutzung (auch temporäre Nutzung). Er betont den Aspekt der zeitlichen Befristung der Nutzung und beinhaltet den Gedanken, dass die Fläche für eine spätere (Wieder-)Entwicklung „gespeichert" wird. Der Begriff wird von Praktikern auch aus taktischen Gründen verwendet, da Eigentümer eine weniger rentierliche Nutzung ihres Grundstücks bzw. ihrer Immobilie häufig nur dann akzeptieren, wenn sie sich ihnen als Übergangslösung darstellt, die sie jederzeit wieder beenden können, insbesondere dann, wenn die Wunschnutzung oder -miete wieder realisierbar ist.

Der Begriff Pioniernutzung betont die Chance, die sich für Gebiete durch die beschriebenen Nutzungsstrukturen ergeben. Er impliziert, dass Akteure aufgelassene Areale wieder in Anspruch nehmen und damit zurück in das Bewusstsein der städtischen Gesellschaft holen. Mit ihm wird das Ziel betont, dass sich aus den Aktivitäten der ersten „Raumpioniere" weitere Nutzungen und somit weitergehende Entwicklungen für Leerstände und Brachen ergeben.

Der Begriff Nischennutzung hebt hervor, dass Leerstände und Brachen Möglichkeitsräume für bestimmte Nutzergruppen darstellen. Aufgelassene Gebäude und Flächen, die ihren Wert für die bisherigen Nutzer verloren haben, stellen für andere Nutzer Refugien dar, in denen sie sich entfalten können. Nischennutzungen können zeitlich befristet oder dauerhaft sein, sie können unverändert fortbestehen oder den Grundstein für eine weitergehende Entwicklung legen. Nach Meinung des Verfassers schließt der Begriff Nischennutzung daher Zwischen- und Pioniernutzungen mit ein. Dementsprechend wird der Begriff nachfolgend in einem umfassenden Sinne verwendet.

3 Analyse der Ausgangssituation in Hessen

Nischennutzungen haben sich wie dargelegt zu einer anerkannten Strategie auf kommunaler Ebene entwickelt. Aus hessischer Sicht stellt sich die Frage, ob die bekannten Nischennutzungskonzepte aus Städten wie Berlin und Leipzig auch auf die kleinen und mittleren Städte und Gemeinden übertragbar sind, die die hessische Siedlungsstruktur prägen. Hier fehlen die großstädtischen Milieus, die innovative, kreative und kulturnahe Nischennutzungen generieren.

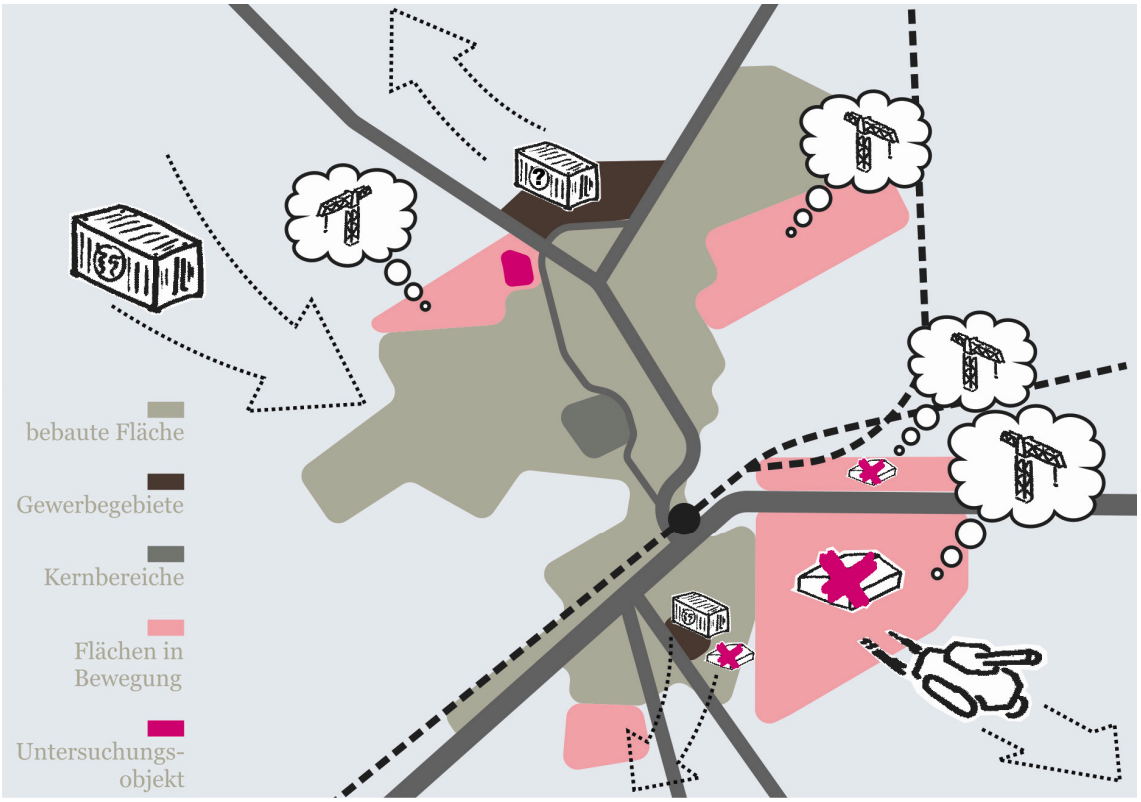
Da die kleinen und mittleren Städte und Gemeinden aber in besonderer Weise vom demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel betroffen sind, besteht gerade hier ein Bedarf für neue, auf endogenen Potenzialen beruhende Nutzungskonzepte für Leerstände und Brachen. Im Rahmen einer Studie für das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Overmeyer et al. 2008) wurden daher Fallbeispiele in kleineren Städten und Gemeinden auch im ländlichen Raum untersucht. Eine Auswahl der untersuchten Fallbeispiele sowie zentrale Ergebnisse der Analyse und der abgeleiteten Strategien werden nachfolgend in ergänzter Form dargestellt.

3.1 Ausgewählte Fallbeispiele

3.1.1 Frankfurter Straße 44, Babenhausen

Babenhausen ist eine Stadt im Umbruch. Die Kleinstadt mit ca. 16.000 Einwohnern liegt am Rande des Rhein-Main-Gebiets, nahe der Landesgrenze zu Bayern. Größte Herausforderung für die Kommune ist ein ca. 140 ha großes Kasernenareal, das die amerikanischen Streitkräfte in jüngerer Vergangenheit aufgelassen haben. Hinzu kommen mehrere leer stehende oder untergenutzte Gewerbeareale. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die der Kommune zur Verfügung stehenden Brach- und Umstrukturierungsflächen das kurz- bis mittelfristige Entwicklungspotenzial deutlich übersteigen (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Ausgangssituation Babenhausen



Quelle: Hessen Agentur, Studio UC, mobile einsatztruppe stadt und stil

Das Fallbeispiel „Frankfurter Straße 44“ war ursprünglich eine Betriebsstätte eines Kunststoff verarbeitenden Betriebes. Nach unterschiedlichen Nachnutzerbetrieben stehen die Betriebsgebäude heute teils leer, teils werden sie in kleinteiliger Struktur nachgenutzt.

Das Areal vermittelt ein vernachlässigtes Erscheinungsbild. Einzelne Gebäude wirken baufällig, der überwiegende Teil des etwa 2,5 ha großen Areals zumindest instandsetzungsbedürftig. Gleichwohl ist die Nutzerstruktur äußerst vielfältig. Neben einem Gastronomiebetrieb und mehreren Betrieben aus dem Kfz-Bereich finden sich ungewöhnliche Nutzer wie ein Schilderbauer und Verleiher amerikanischer Wohnwägen. Teile der unbebauten Flächen auf dem Areal werden zeitweise durch einen Zirkus genutzt (vgl. Abb. 2). Größter Einzelnutzer ist ein Funsportverein, der eine etwa 3.000 qm große Halle als Paintball-Location betreibt.

Abb. 2: Eindrücke aus dem Areal „Frankfurter Straße 44“

Quelle: Hessen Agentur, Studio UC, mobile einsatztruppe stadt und stil

Der Eigentümer des Gebiets – eine Immobiliengesellschaft – strebt eine Neubebauung mit Einfamilienhäusern an. Der Plan wurde bislang aber nicht umgesetzt, der Eigentümer scheint auf einen hierfür geeigneten Zeitpunkt zu warten. Aus Sicht des Investors dient die aktuelle Nutzerstruktur nur der Zwischennutzung des Areals.

Die Stadt Babenhausen unterstützt die Neubaupläne des Eigentümers. Aus Sicht der Kommune prägt das Areal – am Ortseingang gelegen – das Stadtbild negativ. Auch bestehen Konflikte mit Anwohnern, die sich ebenfalls am äußeren Eindruck des Gebiets stören. Die Gemeinde und die Anwohner sehen die Lösung hierfür in der städtebaulichen Neuordnung des Gebiets.

Beispiele wie das Areal „Frankfurter Straße 44“ existieren häufig in Hessen. Wie in vielen anderen Städte und Gemeinden wird das Potenzial einer kleinteiligen Nutzerstruktur weder vom Eigentümer noch von der Kommune gesehen. Eine Entwicklung des Gebiets gemeinsam mit den vorhandenen Nutzern ist nur sehr selten Gegenstand kommunaler Überlegungen. Angestrebt wird stattdessen eine grundsätzliche städtebauliche Neuordnung, auch wenn das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Flächen dies schwierig erscheinen lässt.

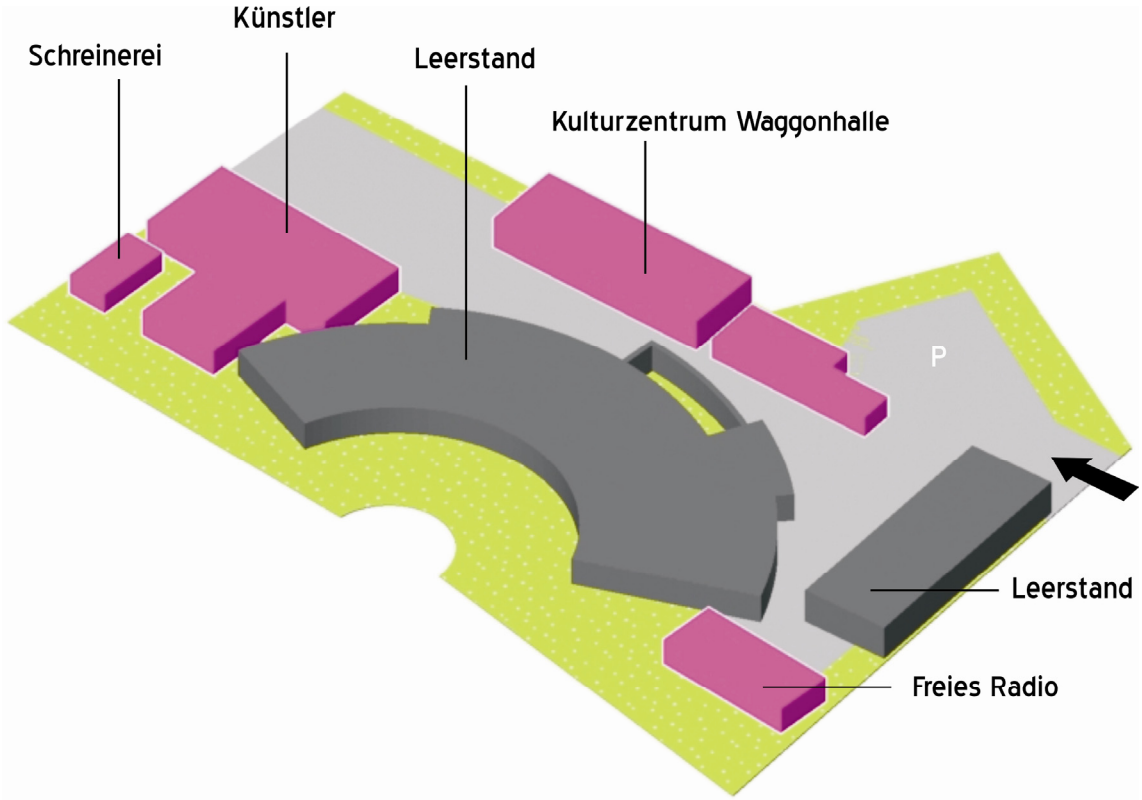
3.1.2 Waggonhalle, Marburg

Ein anderer Ansatz ist in der Stadt Marburg zu beobachten. Die mittelhessische Stadt mit ca. 80.000 Einwohnern hat einen kompakten Siedlungskörper. Die Stadt erwartet keine Schrumpfung. Es gibt aktuell nur wenig gewerblichen Leerstand.

Das Fallbeispiel ist ein ehemaliges Betriebswerk der Bahn (vgl. Abb. 3 und Abb. 4). Im 19. Jahrhundert errichtete die Bahn auf einer Fläche von ca. 1,6 ha Verwaltungs- und Sozialgebäude, umfangreiche Lokschuppen, Betriebs- und Reparaturwerkstätten, die in den 1980er Jahren wegen Baufälligkeit geschlossen wurden. In den 1990er Jahren wurden Teile der Gebäude renoviert; andere Gebäude sind zunehmend verfallen.

Auch dieses Gebiet weist eine vielfältige Nutzerstruktur auf. Wichtigster Nutzer ist das Kulturzentrum Waggonhalle. Neben dem Theater werden vom Kulturzentrum ein Café und ein Tagungshaus betrieben. Daneben bestehen im Gebiet zahlreiche kleinere Nutzer. So finden sich beispielsweise ein ehrenamtlicher Radiosender, eine Schreinerei und ein Künstler auf dem Areal. Auf Teilen der Außenflächen wird regelmäßig ein Flohmarkt veranstaltet. Gleichzeitig stehen aber nach wie vor einzelne Gebäude, darunter auch die große Wartungshalle, leer.

Abb. 3: Überblick über das Areal Waggonhalle in Marburg



Quelle: Hessen Agentur, Studio UC, mobile einsatztruppe stadt und stil

Der Eigentümer (eine Immobiliengesellschaft der Bahn) nimmt eine konstruktive Haltung zu der gewachsenen Nutzerstruktur ein. Dies gilt auch für die Stadt. In Abstimmung mit dem Eigentümer und unter Einbeziehung der Nutzer soll ein Entwicklungskonzept für das Areal und weitere angrenzende Bahnareale entwickelt und umgesetzt werden. Die Kommune setzt sich dabei aktiv als Vermittler und Entwickler ein. Als besonders schwierig erweist sich die Entwicklung der großen Wartungshalle. Hier zeigen sich möglicherweise die Grenzen einer Entwicklung durch kleinteilige Nutzerstrukturen.

Abb. 4: Kulturzentrum Waggonhalle

Quelle: Hessen Agentur, Studio UC, mobile einsatztruppe stadt und stil

3.1.3 Himmelsfels, Spangenberg

Das Projekt Himmelsfels ist ein Beispiel dafür, dass sich Nischennutzer auch abseits der bebauten Gebiete auf Frei- und Brachflächen finden.

Spangenberg ist eine Kleinstadt mit etwa 7.000 Einwohnern in Nordhessen (Schwalm-Eder-Kreis). Die Stadt ist bereits heute vom Bevölkerungsrückgang betroffen. Leerstände auch in der historischen Innenstadt sind die Folge. Mehrere Fachwerkhäuser sind sanierungsbedürftig und stehen leer. Dies trifft auch auf einige Ladenlokale zu. Zwar ist Spangenberg Standort bekannter mittelständischer Betriebe, dennoch sind die finanziellen Spielräume der Kommune sehr eingeschränkt. Die Stadt sucht daher dringend nach Initiativen zur Aktivierung der lokalen Potenziale.

Der Himmelsfels ist auf der Fläche eines ehemaligen Kalksteinbruchs entstanden. Der Eigentümer betrieb hier eine Bauschuttdeponie mit der Vision, einen terrassierten Berg zu schaffen. Nach dem Tod des Eigentümers wurde die Fläche in eine Stiftung überführt, die sich unter anderem für das versöhnliche Miteinander von Generationen und Nationen sowie der Förderung der Jugendhilfe, Religion und Völkerverständigung einsetzt (Werner Pfetzing Stiftung Himmelsfels 2007).

Die Stiftung hat das Gelände weiterentwickelt und betreibt heute mehrere Veranstaltungen im Jahr. So wurden 2008 beispielsweise ein Sommercamp für Kinder- und Jugendliche, ein christliches OneSpiritCamp, ein Pfingstfamilienfest und ein Gospel Day durchgeführt. Dies stellt nicht nur ein Angebot für die Menschen aus der Stadt dar, sondern führt auch dazu, dass viele Menschen Spangenberg besuchen.

Schließlich ist die Entwicklung des Areals durch die Nischennutzung auch in stadtgestalterischer Hinsicht ein großer Gewinn. Aus einem ehemaligen „Unort“ der Stadt ist ein parkartiges Gelände erwachsen, das Bürger und Besucher anzieht (vgl. Abb. 5).

Abb. 5: Eindruck vom Himmelsfels

Quelle: Hessen Agentur, Studio UC, mobile einsatztruppe stadt und stil

3.2 Zwischenfazit zur Ausgangssituation

Die ausgewählten Fallbeispiele sollen die Bandbreite von Nischennutzungsstrukturen in kleinen und mittleren Städten veranschaulichen. Anzumerken ist jedoch, dass Beispiele wie Marburg und Spangenberg selten sind. Häufiger sind Areale, die mit dem dargestellten Beispiel in Babenhausen vergleichbar sind.

Aus den insgesamt acht in Hessen untersuchten Fallbeispielen können die folgenden Schlussfolgerungen zur Ausgangssituation gezogen werden:

- In den kleinen und mittleren Städten und Gemeinden finden sich spezifische Nischennutzungsmilieus. Dabei handelt es sich im Vergleich zu großen Städten seltener um Events, Happenings und Kulturakteure. Eine größere Rolle spielen Kleingewerbe und Existenzgründer (häufig aus Handwerk und Kfz-Gewerbe). Auch Vereinsnutzungen sind von Bedeutung.
- Nischennutzungsstrukturen haben auch in den kleinen und mittleren Städten Entwicklungspotenzial. Sie können Impulse auslösen. Diese haben aufgrund des gewerblichen Schwerpunkts der Nischennutzungsstrukturen aber häufig eine geringere Öffentlichkeitswirksamkeit.
- Das Potenzial von Nischennutzungsstrukturen wird von vielen Kommunen und Eigentümern nur teilweise erkannt. An einigen Orten werden Gebiete mit einem solchen Nutzungsbesatz als ungeordnet oder sogar als „Schandfleck“ empfunden. Vielfach wird die Beseitigung der aktuellen Nutzungsstruktur und eine Neubebauung angestrebt. Auch die ökonomische Bedeutung der Nischennutzer und ihre Entwicklungsfähigkeit werden meist als gering eingeschätzt.
- Häufig werden die Nischennutzer als reine „Lückenbüßer“ betrachtet, die entweder die Zeitspanne bis zur Neuentwicklung des Gebiets überbrücken sollen oder akzeptiert werden, weil keine anderen Mieter am Gelände interessiert sind. Da mit den Nischennutzern keine längerfristige Perspektive verbunden wird, erfolgen weder

Modernisierung noch Instandsetzung. Dies führt zum Verzehr der Bausubstanz und letztlich zum Ende deren Nutzbarkeit. Es besteht somit langfristig die Gefahr, dass perspektivlose „Ruinen“ entstehen.

Neben der Wahrnehmung von Nischennutzungsstrukturen als „Unordnung“ oder „Schandfleck“ ist abschließend die Erlös- oder Renditeerwartung der Eigentümer und der Entwicklungsanspruch der Kommune als Hemmnis für die Nutzung von Leerständen und Brachen zu nennen. Mancherorts ist die Tragweite und Komplexität des sich abzeichnenden demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels noch nicht erkannt worden. Statt die Stabilisierung oder behutsame Entwicklung einer Fläche durch endogene Nischennutzer zu unterstützen, wird häufig auf gewerbliche Investoren von außen oder auf den Zuzug von Wohnbevölkerung spekuliert.

4 Aktivierung von Nischen

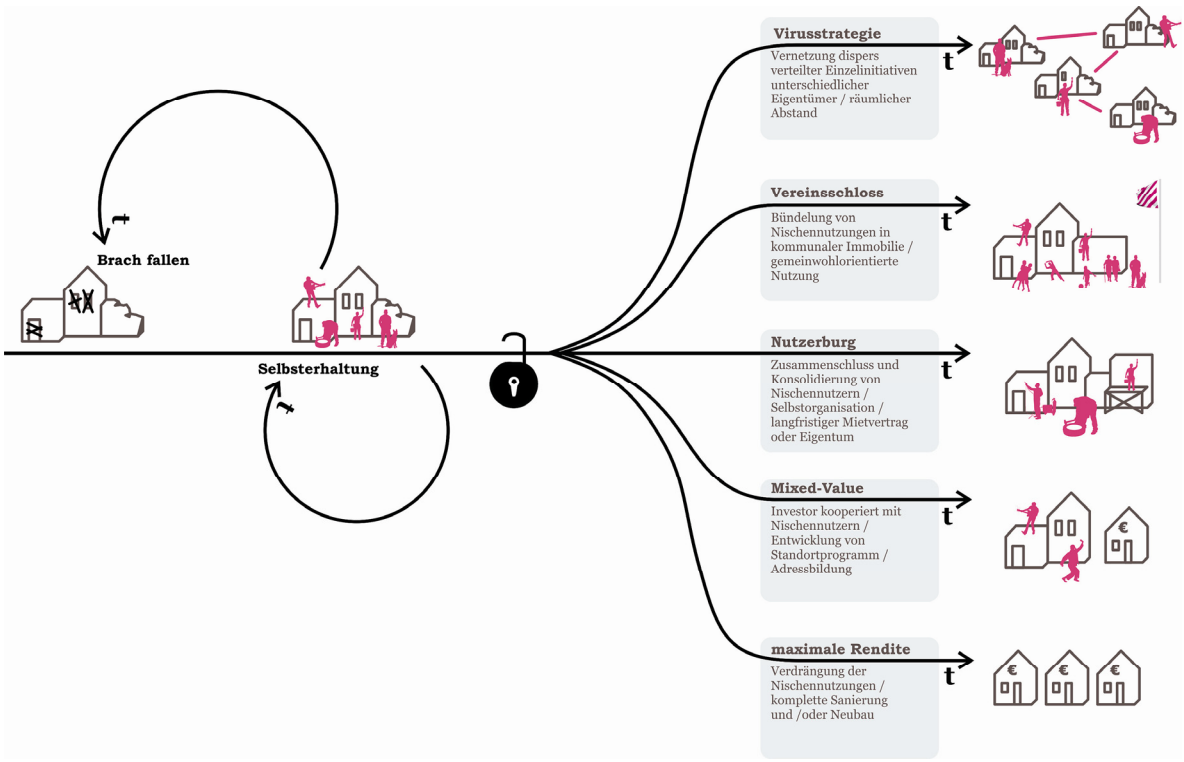
4.1 Entwicklungsstrategien

Das Anstreben eines hohen Erlöses entspricht der klassischen Verwertungslogik der Immobilienwirtschaft. Im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit wird für Entwicklungsflächen eine möglichst hochwertige Nachnutzung (mit maximaler Rendite) angestrebt. Wie bereits dargestellt, erscheint dies angesichts langfristig zu erwartender Flächenüberschüsse und sich wandelnder Standortansprüche von Betrieben für viele Standorte unrealistisch. Vielerorts werden alternative Entwicklungsstrategien umgesetzt werden müssen. Vier Erfolg versprechende Strategien werden hierzu vorgeschlagen (vgl. Abb. 6):

- Virusstrategie: Diese Strategie kann vor allem für Kommunen mit dispersen Nischennutzungsstrukturen in ländlich-peripheren Räumen von Bedeutung sein. Die Kommune agiert hier als Spinne im Netz und hat die Funktion, die in Scheunen, alten Betriebsgebäuden und Brachflächen angesiedelten Nischennutzer miteinander zu vernetzen und so Synergien herzustellen. Durch die Herstellung von Verbindungen zwischen den Nischennutzern kann es gelingen, Impulse für die örtliche Entwicklung zu generieren.
- Vereinsschlossstrategie: Die Kommune wird selbst aktiv. Sie übernimmt dabei die infrage stehenden Liegenschaften durch Kauf oder Anmietung und stellt sie örtlichen Vereinen oder gemeinnützigen Initiativen zur Verfügung. Diese Bündelung fördert den Austausch zwischen den Akteuren und dient damit der Förderung des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens der Kommunen. Häufig besteht bei Vereinen und Initiativen eine hohe Bereitschaft, in Eigenleistung Modernisierungen und Instandsetzungen vorzunehmen. Dies hilft, die mit der Vereinsschlossstrategie verbundenen Kosten zu senken. Gleichzeitig kann durch die Wiederbelebung eines Areals durch zivilgesellschaftliche Akteure eine Impulswirkung für das Umfeld erzielt werden.
- Nutzerburgstrategie: Sofern bei den Nischennutzern eines Areals ein gewisses Maß an Eigeninitiative festzustellen ist, kann sich die Kommune auch auf die Unterstützung einer nutzerbasierten Entwicklung beschränken. Die Chancen hierfür steigen, wenn auf einem Areal eine verdichtete und vernetzte Nischennutzungsstruktur entstanden ist. Die Kommune kann eine wichtige Vermittlerrolle zwischen Nutzern, Eigentümern und anderen öffentlichen Stellen (Genehmigungsbehörden etc.) einnehmen. Auch kann die Kommune die Institutionalisierung der Nutzergemeinschaft befördern und gegebenenfalls den Prozess zur baulichen Weiterentwicklung moderieren und begleiten.

- Mixed-Value-Strategie: Gegenstand dieser Strategie ist es, Teile von Gebieten unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzer und die übrigen Teile nach klassischem kommerziellen Muster (neu) zu entwickeln. Diese Strategie hat großes Potenzial, da sie eine gute Chance für den Interessenausgleich zwischen Eigentümern, Nutzern und Kommune bietet. Die Kommune kann als Initiator und Moderator unterstützend und vermittelnd aktiv werden. Über die Gestaltung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit kann die Kommune darüber hinaus die bauliche Nutzung steuern und besitzt so auch gegenüber dem Investor eine gute Ausgangslage für Verhandlungen. Auch für Investoren kann dieses Modell interessant sein. In häufig schwierigem Marktumfeld bietet die Integration vorhandener Nutzungen (z.B. gemeinnütziger oder kultureller Art) die Chance, ein Alleinstellungsmerkmal zu entwickeln, das den Standort bekannt und attraktiv machen kann.

Abb. 6: Entwicklungsstrategien



Quelle: Hessen Agentur, Studio UC, mobile einsatztruppe stadt und stil

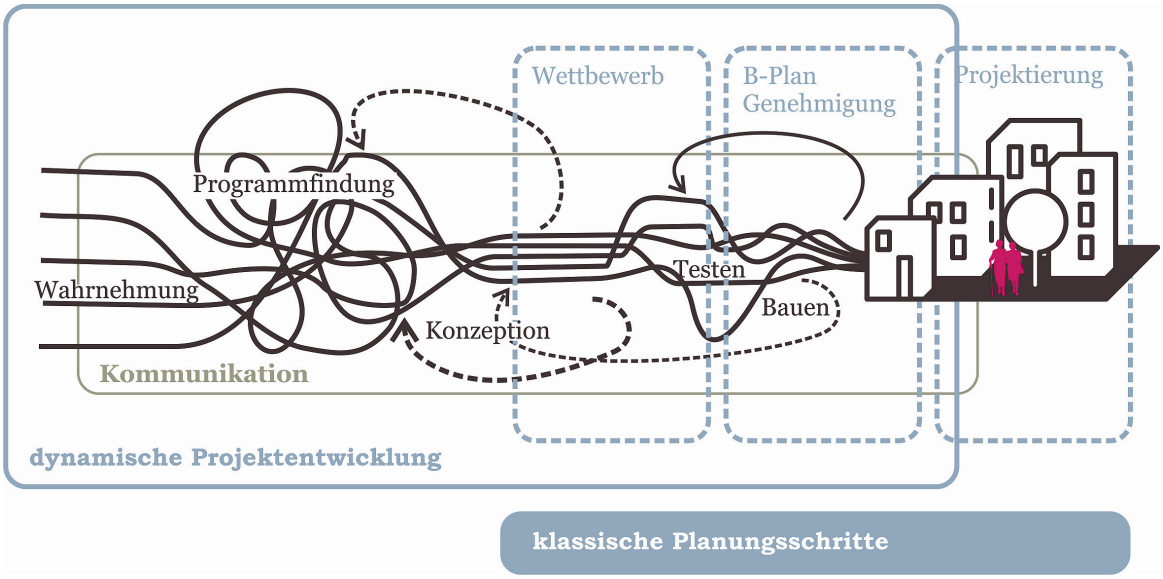
4.2 Dynamische Projektentwicklung

Alternative Entwicklungsstrategien mit dem gemeinsamen Merkmal der Nutzerintegration erfordern aufgrund der veränderten Planungsaufgabe auch ein anderes Planungsverständnis.

Aufgrund des eher spontanen, experimentellen und nachfragebasierten Ansatzes vieler Nischennutzer sind die linear aufeinanderfolgenden Planungsschritte (Wettbewerb, Bebauungsplan, Genehmigung und Projektierung) der herkömmlichen Angebotsplanung zunächst ungeeignet. Für einen Nutzer integrierenden Entwicklungsansatz bedarf es einer dynamischen Projektentwicklung, die Phasen des Erkundens, der Programmfindung, des Testens und der Konzeption enthält. Die Praxis zeigt, dass diese Phasen teilweise parallel oder zirkulär verlaufen, oftmals solange, bis passende Ergebnisse für alle Parteien gefunden wurden (vgl. Abb. 7).

Was sich hier bewährt, kann durch bauliche Maßnahmen stabilisiert werden. In der Phase der Stabilisierung können dann die vorgenannten klassischen Planungsschritte von Bedeutung sein – möglicherweise sind sie aber auch verzichtbar.

Abb. 7: Dynamische Projektentwicklung



Quelle: Hessen Agentur, Studio UC, mobile einsatztruppe stadt und stil

5 Fazit und Ausblick

Die Entwicklung von Brachen und Leerständen mit Hilfe von Nischennutzern ist ein Erfolg versprechender Ansatz. Insbesondere für Areale, für die wenig Aussicht auf eine Wiedernutzung besteht, kann eine Aktivierung durch Nischennutzer neue Perspektiven schaffen. Dies ist auch eine Chance zur Stabilisierung und Entwicklung endogener Potenziale. Kleingewerbe und Existenzgründer 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. Dies löst auch lokale Beschäftigungseffekte aus. Hierbei ist die Bandbreite sehr groß und reicht von Kulturschaffenden über Facharbeiter bis hin zu Beschäftigten im Bereich Lowtech und Low-Services. Schließlich können Nischen auch das kulturelle und gesellschaftliche Leben einer Stadt oder eines Dorfes bereichern. Nischen bieten Platz für Künstler und Vereine, für gemeinnützige Gruppen und öffentliche Veranstaltungen.

Die Aktivierung durch Nischennutzer kann daher eine in hohem Maße nachhaltige Entwicklungsstrategie sein. Gleichwohl kann sie auch nicht zum Prinzip erhoben werden. 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 stets eine Einzelfallentscheidung, die unter Abwägung der örtlichen Rahmenbedingungen getroffen werden muss.

Angesichts der hohen Wahrscheinlichkeit wachsender Leerstände und Flächenüberschüsse in vielen Räumen besteht ein öffentliches Interesse an der Aktivierung durch Nischennutzung. Vor diesem Hintergrund muss die Unterstützung von Nischennutzungen im Rahmen der Städtebauförderung eine Möglichkeit darstellen. Während dies im Rahmen des Stadtumbau-Ost bereits flexibel gehandhabt wird, besteht in den alten Bundesländern Zurückhaltung. Grund hierfür sind Unsicherheiten im Zusammenhang

mit förderrechtlichen Aspekten. Insbesondere die in den Richtlinien zur Städtebauförderung festgesetzten Zweckbindungsfristen (oftmals 20 Jahre und mehr) stehen im Widerspruch mit den tendenziell kurzfristigen und unverbindlichen Nutzungsabsichten von Nischennutzern. Gleichwohl gibt es auch hier flexible Handhabungen. Beispiel hierfür ist etwa das Land Nordrhein-Westfalen, das eine gestufte Zweckbindungsfrist in Abhängigkeit zur Förderhöhe vorsieht. Auch in Hessen sehen die neuen Richtlinien zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung explizit die Möglichkeit zur Förderung vor, sofern „der Aufwand in einem angemessenen Verhältnis zur Zwischennutzung" steht (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung 2008).

In Hessen wird der wichtigste Schritt zur Förderung von Stadtentwicklung durch Nischennutzer jedoch die Schaffung eines Bewusstseins für die damit verbundenen Entwicklungspotenziale sein. Insbesondere Entscheidungsträger in kleinen und mittleren Kommunen stören sich oftmals am äußeren Eindruck von Nischen und erkennen häufig nicht ihren Wert als Experimentier- und Möglichkeitsräume. Hier muss Überzeugungsarbeit geleistet werden, die auf der Kommunikation guter Beispiele beruhen und mit der Gewährung von Anreizen im Rahmen der neuen Fördermöglichkeiten verknüpft werden sollte.

Literatur

Forschungsagentur Stadtumbau West (2007): Zwischennutzung im Stadtumbau West. Oldenburg.

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2008): Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE – vom 1. Juli 2008. Wiesbaden.

Hunger, B., Giseke, U., Schmidt, S. et al. (2004): Zwischennutzung und neue Freiflächen – Städtische Lebensräume der Zukunft. Berlin (im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen).

Krökel, K.; Piesk, S. (2008): 3. Hessischer Kulturwirtschaftsbericht – Kulturwirtschaft fördern – Stadt entwickeln, herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, dem Hessischen Ministerium für Wissenschaft und Kunst und der Schader-Stiftung. Wiesbaden, Darmstadt.

Oswalt, P. (2005): Hauswächter. In: Oswalt, P. (Hrsg.): Schrumpfende Städte, Band 2 – Handlungskonzepte. Ostfildern-Ruit, S. 344.

Overmeyer K.; Schwarting, H.; Frech, S. et al. (2008): Suboptimale Nutzungen lieben lernen – Eine Schlüsselstrategie der integrierten Stadtentwicklung, herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung. Wiesbaden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2007): Urban Pioneers. Berlin.

van den Busch, U. (2007a): Demografische Rahmenbedingungen zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung in Hessen und seinen Regierungsbezirken. Wiesbaden. = Hessen Agentur Report Nr. 719.

van den Busch, U. (2007b): Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte – Eine Projektion für den Zeitraum von 2007 bis 2030 und eine Trendfortschreibung bis 2050. Wiesbaden. = Hessen Agentur Report Nr. 720.

Werner Pfetzing Stiftung Himmelsfels (2007): Verfassung. http://www.himmels-fels.de/downloads (10. Juli 2008).