

Dialogforum II: Nachbarschaft, Begegnung, Miteinander in der Innenstadt

Zwischennutzungen in der Innenstadt

Dipl.-Ing. Stefanie Raab

Coopolis Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung, Berlin



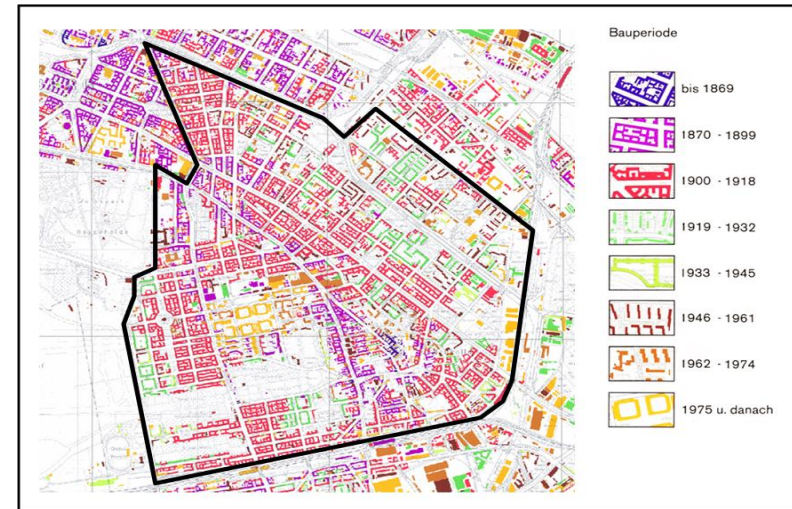
Der Standort Nord-Neukölln

• Situation seit 1990

- Beschleunigter Ökonomischer Strukturwandel
 - Deindustrialisierung
 - Suburbanisierung des Einzelhandels
- Demographischer Strukturwandel + Segregation

• Die Folgen

- Sinkende Kaufkraft
- Stark abnehmende wohnortnahe Infrastruktur
- Immobilienwirtschaftlicher Einbruch
 - mit steigender Anzahl leer stehender Flächen, Erdgeschossläden nicht mehr nachfragegerecht - insbesondere 50 – 200 m²
 - Downtrading an den Magistralen; ca. 50 % Leerstand in den Nebenstraßen (Binnenquartiere)
 - Preisverfall □ lange desinvestive Phase



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

DER SPIEGEL 1997: Endstation NEUKÖLLN



Kriminalität,
Raubüberfälle,
Jugendarbeitslosigkeit,
Perspektivlosigkeit,
Wer es sich leisten konnte zog weg

© DER SPIEGEL 1997

„Gewerbeleerstand als Ressource“

- Ziel ist die Entwicklung einer nachhaltigen Kultur des Gebrauchs von Raum
 - 2005: Gründung der Zwischennutzungsagentur für die Ansiedlung und Vernetzung der Akteure im Quartier
 - Motto: „Ungenutzte Grundstücke oder Gebäude kosten Geld – ungenutzte Talente auch.“



Reaktivierung des
Leerstands durch
neue Nutzer mit
neuen Ideen



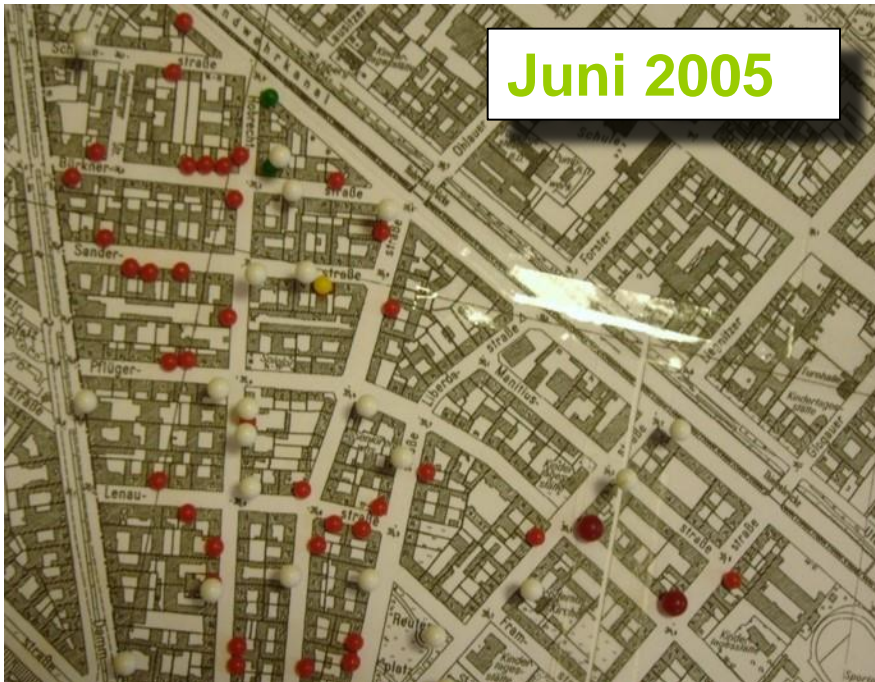
- ... durch eine enge Kooperation mit den Immobilieneigentümern
- ... eine Sozialraum- Integrierte Strategie
- Projektfinanzierung aus dem Städtebauförderprogramm “Soziale Stadt”

Vorgehen

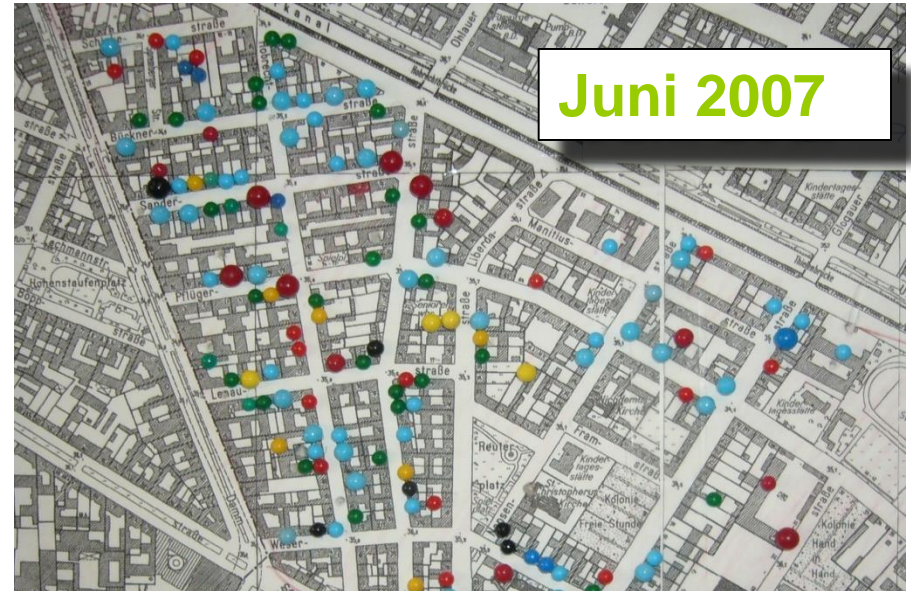
Analyse des Quartiers
nach physischen und
sozialen Aspekte

- **Leerstandskartierung**
- **Beschreibung** der Umgebung und ihrer Potentiale / Qualitative Standortbewertung
- **Unterteilung** in Mikro-Standorte
- **KOMMUNIKATION** der Vision auf www.quartier-beleben.de

Juni 2005



Juni 2007



Eigentümer überzeugen...im Quartier, im Bezirk, und auch bundesweit.

Aufklärung der Eigentümer

- über ökonomische und soziale Situation im Quartier
- Realistische Mieterwartungen
- über Potenziale neuer Nutzer/Branchen/Märkte für das Quartier + Immobilie
- **Eigentum = Verantwortung**



§§ 14 (2) Grundgesetz: Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.



Überzeugende Öffentlichkeitsarbeit: Webseite, Druckprodukte und lokale, regionale und überregionale Pressearbeit

zwischennutzungsagentur



Start **Zwischennutzung** Projekte Kontakt

Zwischennutzung als Strategie

Freiraum nutzen- Spielraum gewinnen

**UNGENUTZTE GRUNDSTÜCKE ODER GEBÄUDE KOSTEN GELD –
UNGENUTZTE TALENTE AUCH.**

Zwischennutzung eröffnet Freiräume für hybride Raum- Zeit- Praktiken einer nachhaltigen partizipativen Stadtentwicklung. Zwischennutzung ist eine Strategie zur Reaktivierung von leer stehenden Räumen und Liegenschaften.

Mehr Informationen zu:

Hintergrund der Leerstandsentwicklung

Die Ursachen für Gewerbeleerstand sind vielfältig.Hintergrund ...

Mehr..

WEITERE INFORMATIONEN ZU
UNSEREN AKTUELLEN
PROJEKTEN UNTER

www.coopolis.de/zwischennutzung

Raumvermittlung an lokale Initiativen und Existenzgründer



- **Beratung** der Nutzungsinteressenten - Open Door – Erwartungen, Voraussetzungen, Möglichkeiten
- **Unterstützung** bei Umsetzung des eigenen Konzeptes

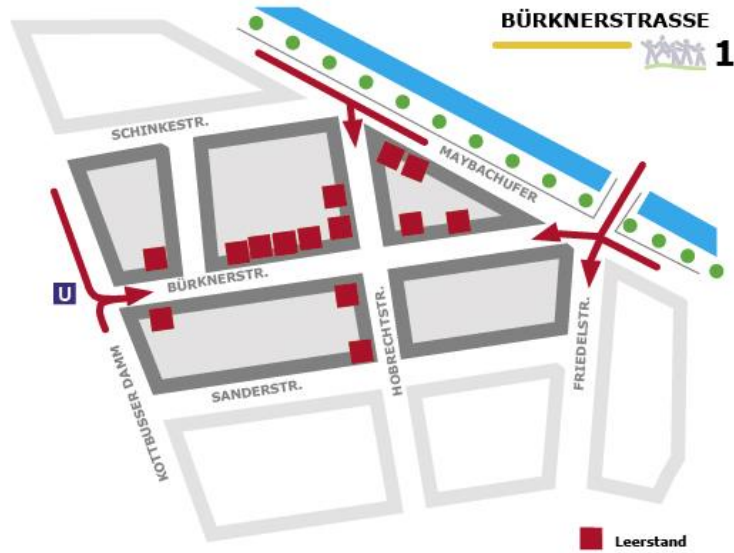


- **Organisation** von moderierten Objektbegehungen innerhalb der Projektgebiete
- **Begleitung** der Mietvertragsverhandlungen: flexible, individuelle Mietverträge zu quartiersangepassten Gewerberaummieten
- Nutzungskopplungen **vorschlagen**

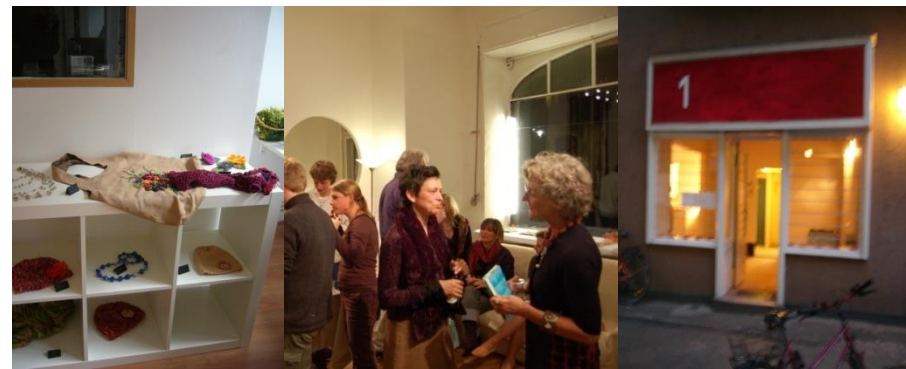


Mikrostandort Bürknerstraße

Juni 2005



Juni 2007



Zwischennutzung – Reaktivierung von Raum

- Praxis der Standort-Revitalisierung durch 3 verschiedene Nutzungsmodelle
 - **Starternutzung**: Phase der Zwischennutzung dient als Probelauf für Geschäftsidee und Standort
 - **Interimsnutzung**: Der Standort wird so lange zwischengenutzt, wie er nicht dauerhaft vermietet ist
 - **Eventnutzung** – Ausstellungen, besondere Ereignisse (z.B. 48 Stunden Neukölln)

➔ Über 90 % der angesiedelten Nutzer wollen langfristig am Standort bleiben



Durch Zwischennutzungen wurden...

Günstige Startbedingungen für StartUps, Kultur und Vereine geschaffen.

Die lokale Ökonomie gestärkt

Frischer Wind und neue Impulse für die Standortentwicklung gegeben

Soziales und kulturelles Kapital im Quartier durch die Förderung von Beteiligung und Netzwerkbildung generiert



Resultate für die Eigentümer

Attraktivitätssteigerung im Quartier führt zu adequate Mieten – sowohl beim Wohnen als auch beim Gewerbe.
Das erlaubt den Eigentümern auch, den Sanierungsrückstau abzubauen.
Optimal wäre jetzt eine schrittweise Anpassung von Mieten- und Unternehmensentwicklung durch eine enge Kooperation von Eigentümern und Nutzern.

Januar 2012

Ehrung von Stefanie Raab mit der silbernen Ehrennadel des Haus und Grund Neukölln e.V.



“Ankommer”- Beratung

- Vernetzung mit den Akteuren im Quartier
- Unterstützung erster kultureller und Nachbarschafts- Veranstaltungen
- Newsletter: „Das Wochenende in Neukölln“
- Unterstützung der Netzwerkbildung am Standort: KörnerKomplizen, UNR



Eigentümer sind die Schlüsseakteure der Quartiersentwicklung !

Die erfolgreiche Einrichtung einer Eigentümerstandortgemeinschaft, die Verantwortung für das Quartier übernimmt, wirkt nachhaltig.

Eigentümergebiet und –sensibilisierung als wichtige Präventionsmaßnahme gegen soziale Spannungen im Quartier

Es hat sich gezeigt, dass Eigentümernetzwerk Schlüssel für Engagement und erfolgreiche Umsetzung von Praxisprojekten ist

Aber: Es bedarf viel Zeit, um Vertrauen aufzubauen, Kontakte zu pflegen und Zusammenhalt in der Gruppe entstehen lassen zu können

Wichtig: Gesicherte Finanzierungsstrukturen und Ansprechpartner/innen sowie politische Anerkennung

Selbstverständnis der Eigentümer im Lokalen Kooperationsnetz

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“, so Artikel 14 des Grundgesetzes. Wir, das Lokale Kooperationsnetz der Immobilieneigentümer im Reuterquartier, nehmen diese Verantwortung für unsere Häuser und ihr Umfeld ernst:

1. Wir engagieren uns eigenhändig, persönlich und finanziell für unsere Immobilien und das Wohnumfeld.
2. Wir fördern durch unsere Vermietungspraxis eine ausgewogene Mieterzusammensetzung.
3. Wir streben auf Dauer angelegte Mietverhältnisse an.
4. Wir orientieren uns an einer nachhaltigen Bewirtschaftung unseres Bestandes und verfolgen keine kurzfristigen Renditeziele.
5. Wir kümmern uns um die Belange unserer Mieterschaft und sind ansprechbar für die Belange des Quartiers.
6. Wir grenzen uns von solchen Vermietern ab, deren Handeln die Punkte 1–5 nicht erfüllt.

Wir fordern auch andere Vermieter zu einer lokal angepassten Vermietung und Engagement für das Quartier auf.

Wichtige Aufgabe: Leerstandsmanagement !

Leerstand

=> Ressource für die demografische und ökonomische Entwicklung der Region

⇒ § 14 GGS: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“

⇒ Generationenvertrag: Immobilienbesitz als Säule der Altersvorsorge: „Mietfrei im Alter“ verkommt zum Werbeslogan!

=> Altersarmut + Investitionsstau hängen direkt zusammen.

⇒ Der Staat muss dort eingreifen, wo die Privatwirtschaft noch keine leistungsfähigen Handlungsmodelle entwickelt hat.



Reflektion aus heutiger Sicht 2015

Jubiläum: 10 Jahre "Klötze und Schinken"



Wissenstransfer in die Klein- und Mittelstädte

Leerstandsmanagement Bad Berneck

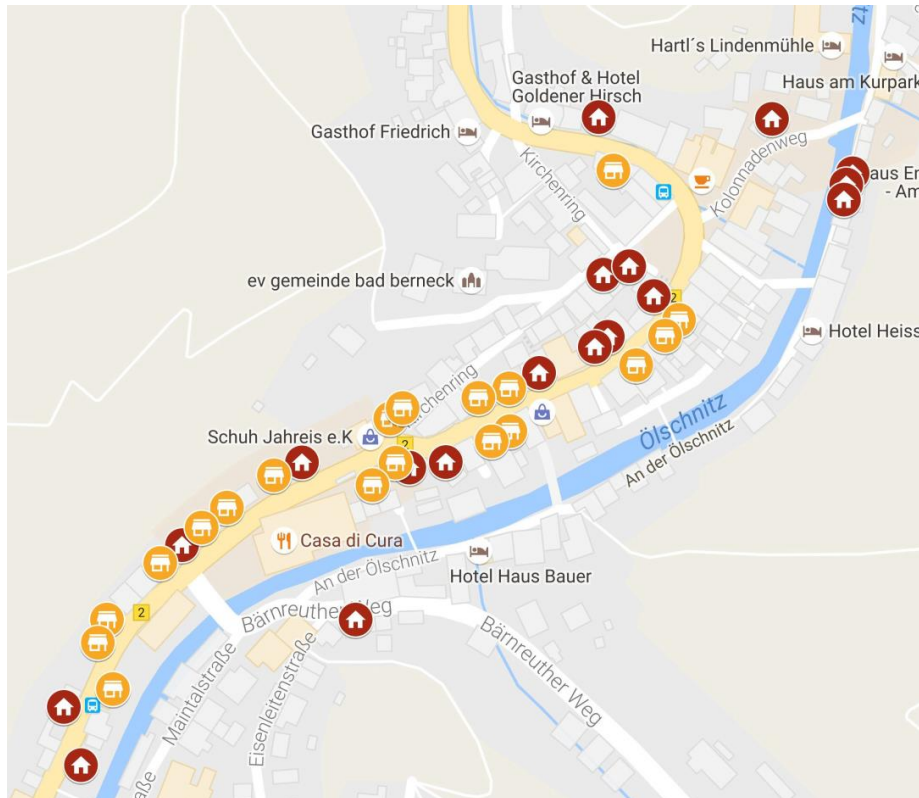
Kreatives Leerstandsmanagement LKR Bayreuth

Freiraumleben Fichtelgebirge

**[www.freiraumleben
-fichtelgebirge.de](http://www.freiraumleben-fichtelgebirge.de)**

Erste Projektergebnisse

Leerstandsmanagement Bad Berneck



Leerstandsanalyse: Immobilien sind das Potenzial der Integrierten Stadtentwicklung

Erste Projektergebnisse

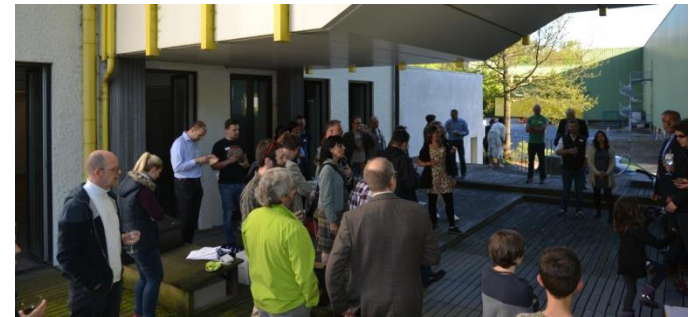
Leerstandsmanagement Bad Berneck



Bürgerwerkstatt am Marktplatz als Keimzelle der Integrierten Stadtentwicklung

Erste Projektergebnisse

Leerstandsmanagement Bad Berneck



“Schaltzentrale” CoWorkingSpace im ehemaligen Lichtschalterwerk Popp

Erste Projektergebnisse

Leerstandsmanagement Bad Berneck



Geplant: Mehrgenerationenhaus im ehemaligen Gasthaus Kutscherstuben

Mein aktuelles praxisgeneriertes Fazit

- Der Gedanke der Zwischennutzungen in Klein- und Mittelstädten ist noch wenig verbreitet. Hintergrund: Wenig Wissen über Strukturwandel im Einzelhandel, demografischen Wandel, Immobilienwirtschaft....
- Die Projekterfahrungen aus den größeren Städten können teilweise übertragen werden.
- Es gibt noch wenig Erfahrungen, welche Rolle Zwischennutzungen bzw. Innovative Nutzungen der Erdgeschosszonen für die Entwicklung von Klein- und Mittelstädten übernehmen könn(t)en.

THESEN für die Diskussion

- Attraktive (Zwischen-) Nutzungsangebote können hoch interessante Potenziale an Standorte ziehen, wenn “der Deal stimmt”
- Die wagemutigen, innovativen Gründer vorwiegend aus dem Bereich der sozialen Projekte und der Kreativwirtschaft, die innovative Handlungspraktiken umsetzen, die offen sind für Kollaborationen, kommen + bleiben wenn sie gewertschätzt werden.
- **In den Innenstädten haben die Einzelhandelsflächen in den Erdgeschosszonen als Begegnungszonen eine wichtige Funktion für die Stadtgesellschaft und können als Raumpotenziale für Vernetzung und Integration genutzt werden. -> nicht aufgeben!!!**