

typologischen Weiterentwicklung, um neue Zielgruppen zu erschließen und die Wohneigentumsbildung in die Innenstadt zu leiten. Um das Wohnungsüberangebot und den Wohnungsleerstand zu reduzieren, wurde das Prinzip der „Flächenextensivierung“ mittels „Wohnungszusammenlegung, [der] Vermietung von mehr Fläche zum gleichen Preis [und] Konzepte wie Sommerzimmer (ohne Heizung)“<sup>486</sup> vorgeschlagen. Die Maßnahmen umfassten zudem stadtbildprägende Eingriffe, wie die sogenannten „Leipziger Fenster“ (Abb. 18 unten).<sup>487</sup>

### Zwischennutzungen

Aufgrund der geringen Nachfrage nach Wohnungen in ostdeutschen Innenstadtgebieten werden viele Eigentümer mit dem vollständigen oder teilweisen Leerstand ihres Gebäudes konfrontiert. Mit sinkenden Vermietungschancen erhöhen sich ihre Offenheit gegenüber Mietnächtlern und die Bereitschaft, sich zumindest zeitweise auf alternative Nutzungsmodelle einzulassen. In der Folge sind vermehrt auch teilweise und zeitweise Nutzungen zu beobachten, die sich hinsichtlich der Dauer, der Intensität und der Erträge deutlich von der herkömmlichen Wohnnutzung unterscheiden. Sie werden im Allgemeinen unter dem Begriff der Zwischennutzung zusammengefasst. Der Begriff Zwischennutzung bezeichnet ein breites Spektrum an Nutzungen mit sehr unterschiedlichen Standorten, Akteuren und Laufzeiten. Zwischennutzungen reichen von zeitlich befristeten Nutzungen von Brachflächen bis zu Interimsnutzungen von Gewerbe- und Wohnräumen.<sup>488</sup> Bei der Aneignung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden lassen sich ganz ähnliche Prozesse beobachten. Klassischerweise handelt es sich bei Zwischennutzungen um eine von vornherein befristete Nutzung eines Standortes, für den die spätere Nutzung bereits feststeht. Ihre Dauer variiert von wenigen Monaten bis mehreren Jahren.<sup>489</sup> Die Grenzen zwischen Eventnutzungen und Dauernutzungen verlaufen fließend. Zwischennutzungen können sich durchaus zu Dauernutzungen entwickeln, dies ist jedoch nicht originär mit ihnen intendiert.<sup>490</sup> Oftmals werden die Zwischennutzer durch den Ort zur Aneignung inspiriert. Er gibt somit selbst einen „entscheidenden Impuls für die Zwischennutzung. Seine Lage, die unmittelbare Umgebung, der Zustand von Flächen und Gebäuden, besonders aber die Atmosphäre des Ortes sind [hierbei] ausschlaggebend“.<sup>491</sup>

In Verbindung mit der zeitweisen Nutzung von Wohngebäuden ergeben sich vielfältige Chancen sowohl für ihre Erhaltung als auch für die Revitalisierung des gesamten Quartiers. Auch Projekte, die einen Beitrag zu den lokalen Zielen der kommunalen Verwaltung leisten, sind möglich. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt „Probewohnen“, mit dem leer stehende Wohnungen genutzt wurden, um die Wohnqualität in einem Görlitzer Gründerzeitgebiet von Bürgern testen zu lassen.

---

<sup>486</sup> Pahl 2003, S. 235.

<sup>487</sup> Pahl 2003, S. 279-282.

<sup>488</sup> Für eine erste Übersicht zum Spektrum an Zwischennutzungen vgl. BMVBS, BBR 2008d. Für Zwischennutzungen auf Freiflächen infolge von Stadtumbaumaßnahmen vgl. BBR 2004b. Strategien zur gezielten Ansiedlung wurden unter anderem von Overmeyer und Oswald entwickelt. Vgl. studio urban catalyst 2003. Für Potenziale für die Stadtentwicklung von Berlin vgl. Senat Berlin 2007.

<sup>489</sup> BMVBS, BBR 2008d, S. 118.

<sup>490</sup> Vgl. Artl 2006, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung u. a. 2008, S. 49.

<sup>491</sup> Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung u. a. 2008, S. 39.

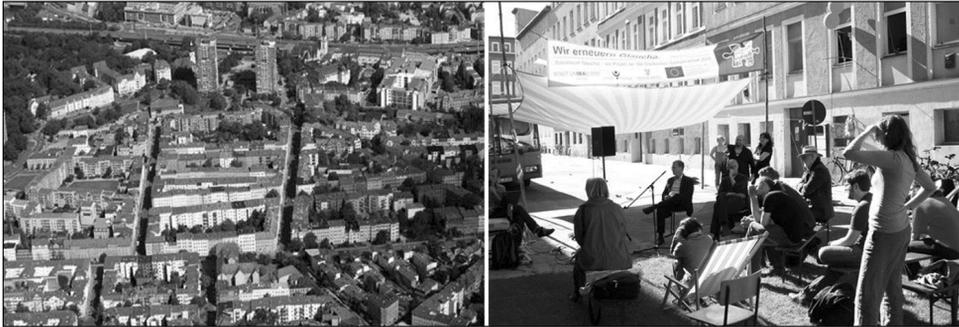


Abb. 19: Aktion „Stadt-Spiel-Vision“ (Sommer 2010) in Glaucha in Halle (Saale). Links: In dem Gründerzeitblock mit einem hohen Leerstand (30 Prozent) und einem hohen Sanierungsbedarf ziehen fast ausschließlich Menschen aus sozial schwächeren Haushalten ein. Luftbild Halle-Glauchau. Rechts: Die Aktion lud im Sommer 2010 in einer gesperrten Straße mit zahlreichen Einzelprojekten in sieben leer stehenden Häusern für eine Woche zum Mitmachen ein. Originale in Farbe. Quelle Links und rechts: URL <http://www.halle.de/de/Rathaus-Stadtrat/Stadtentwicklung/IBA-Stadtumbau-2010/Stand-ort-3-Glauchau>.

(Fallstudie, Kap. 5.1). Ein anderes Beispiel zur Imageaufwertung eines einfachen Gründerzeitgebietes mit einem hohen Wohnungsleerstand wurde in der Stadt Halle (Saale) im Quartier Glaucha durchgeführt (Abb. 19). Hier wurde mit der Aktion „Stadt-Spiel-Vision“ im Rahmen der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt (2010) der öffentliche Straßenraum inszeniert und so das Image des Quartiers verbessert.<sup>492</sup>

Es sind vor allem Künstler, Kulturschaffende und Kleinstunternehmer die aufgrund der günstigen Mieten, geringen Ausstattungsanforderungen und der Vernetzung mit „Gleichgesinnten“ als Akteure mit einem vielfältigen Knowhow für Zwischennutzungen von Gebäuden in Erscheinung treten. Ihr Handeln wird von wirtschaftlichen Interessen aber auch von persönlichen Einstellungen und Werteskalen bestimmt. Es zeichnet sich ab, dass sich aus Zwischennutzungen vielfältige Chancen für die Stadtentwicklung und Kulturwirtschaft ergeben können.<sup>493</sup> Diese werden auch für die Revitalisierung von einfachen Gründerzeitgebieten zunehmend erkannt.<sup>494</sup> Gründerzeitgebiete mit einem hohen Wohnungsleerstand, städtebaulichen Missständen und einem hohen Anteil an Migranten sind (zumindest in Großstädten) typischerweise Standorte, die Akteure der Kulturwirtschaft und kreativen Szene anziehen.<sup>495</sup> Hier sind es leer stehende Ladenlokale und ungenutzte Hinter- und Nebengebäude, die sich für eine preisgünstige Zwischennutzung anbieten.

Für den Eigentümer ergeben sich unterschiedliche Vorteile aus der teilweisen und zeitweisen Vermietung. Teil- oder Zwischennutzungen stellen einen geeigneten Weg dar, ein leer stehendes Gebäude vor dem weiteren Verfall und das Grundstück vor der Verwahrlosung (Vermüllung und

<sup>492</sup> BMVBS 2012, S. 97

<sup>493</sup> Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung u. a. 2008; Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung 2008; Urban pioneers 2007.

<sup>494</sup> BMVBS 2010f, S. 55.

<sup>495</sup> Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung u. a. 2008, S. 39.



Abb. 20: Die zeitweise Nutzung eines unsanierten leer stehenden Gebäudes in der Görnischen Gasse in Meißen gab Impulse für erste Instandsetzungsmaßnahmen. *„Die Erfahrungen am Kompetenzzentrum verdeutlichen, welche Dynamik bürgernahe, zeitlich begrenzte Projekte entwickeln können: In Meißen wurden erfolgreich Bürger zu einem gemeinsamen Handeln und zur aktiven Mitgestaltung ihres städtischen Lebensumfeldes motiviert. Im Rahmen des 300-jährigen-Jubiläums zum Bestehen der Meißner Porzellanmanufaktur wurden mit Studenten des Masterstudiengangs ‚Denkmalpflege und Stadtentwicklung‘ der TU Dresden Projektideen für die punktuelle Neugestaltung des historischen ‚Porzellanwegs‘ erarbeitet. Die Studienarbeiten entstanden im engen Dialog mit Bürgern, Eigentümern und Unternehmen. So ist es im Sommer 2010 gelungen, die Akteure vor Ort zur selbstverantwortlichen Weiterentwicklung und Umsetzung der Ideen zu gewinnen. Bei der Umsetzung der Ideen kam es zur zeitlich begrenzten Umnutzung öffentlicher Räume, ungenutzter Ladenlokale und Wohngebäude. Dabei werden u. a. Sofortinvestitionen zur Instandsetzung von Bürgerhäusern getätigt – beispielsweise für die Kunstaussstellung einer Meißner Oberschule.“* Pfeil, Sulzer 2011, S. 155-156. Original in Farbe. Fotos: tx architekten, Berlin.

Verwilderung der unbebauten Fläche) zu bewahren. Selbst eine eingeschränkte oder zeitlich begrenzte Nutzung verhindert oder verlangsamt den weiteren Verfall der Bausubstanz. Eine von außen erkennbare Nutzung und die soziale Kontrolle durch die Nutzer beugen dem Vandalismus am Gebäude und den damit verbundenen Folgekosten vor. Gleichwohl mit dem erzielten Mietzins in der Regel keine oder verminderte Renditen verbunden sind, wird der Eigentümer von den leerstandsbedingten Betriebskosten entlastet.<sup>496</sup> In der Auseinandersetzung mit unkonventionellen Zwischennutzungen können Eigentümer ohne konkrete Nutzungsvorstellungen mitunter alternative Nutzungsideen für ihre Immobilie entwickeln. Sofern es den (temporären) Nutzern gelingt, mit ihren Aktivitäten die öffentliche Aufmerksamkeit auf sich zu lenken, können sich die Vermietungschancen der Immobilie erhöhen.

Der Eigentümer verfolgt mit einer teilweisen und zeitweisen Nutzung die Absicht, die aus dem Wohnungsleerstand resultierende finanzielle Belastung zu minimieren und den (weiteren) Verfall des Gebäudes aufzuhalten. Aufwertungsmaßnahmen im Sinne einer Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes sind damit in der Regel nicht verbunden. Sofern vor einer Zwischennutzung Investitionen erforderlich sind, etwa um einen baulichen Mindeststandard herzurichten und die Wasser- und Stromversorgung wiederherzustellen, kann dies eine

<sup>496</sup> Es werden also zumindest Verluste, die sich aus dem Leerstand ergeben würden, minimiert.

|                  |                                      |            |
|------------------|--------------------------------------|------------|
| eher schlecht    |                                      | eher gut   |
| kurz             | Nutzungsdauer                        | lang       |
| schlecht         | Verkehrsanbindung                    | gut        |
| dezentral        | Lage                                 | zentral    |
| nicht integriert | stadträumliche Einbindung            | integriert |
| schlecht         | baulicher Zustand                    | gut        |
| gering           | Alleinstellungsmerkmale              | hoch       |
| groß             | Größe                                | klein      |
| nein             | Anschluss an Ver-/Entsorgungssysteme | ja         |
| viele            | Auflagen                             | keine      |
| schwierig        | Eigentümerprofil                     | einfach    |

Abb. 21: Bewertungsschema für Immobilien zur Zwischennutzung. Quelle: BPW baumgart + partner entnommen aus: BMVBS, BBR 2008d, S. 117.

Hemmschwelle für die Eigentümer darstellen.<sup>497</sup> Dies ist insbesondere dann wahrscheinlich, wenn zuvor laufende Kosten und Mietausfälle zu finanziellen Engpässen geführt haben. Allerdings können selbst Nutzungen von kurzer Dauer den Eigentümer zur Durchführung von Sicherungs- und Instandhaltungsmaßnahmen motivieren (Abb. 20).

Mit der Zwischennutzung von Gebäuden kommen vielfach unkonventionelle Nutzungskonzepte zur Umsetzung. Dies kann dazu beitragen, dass sich längerfristige Nutzungsalternativen erschließen. Typischerweise entsteht bei Zwischennutzungen Vieles, wie es sich spontan ergibt, ohne jedoch in eine übergeordnete langfristige Strategie eingebunden zu sein. Die zeitweise Nutzung von Wohngebäuden schließt oftmals eine Wohnnutzung aus, um die Probleme auf dem Wohnungsmarkt nicht noch weiter zu verschärfen.<sup>498</sup> Es handelt sich bei den Zwischennutzungen eher um gewerbliche Nutzungen wie Büros, Ateliers oder Lagerräume, um soziale Nutzungen wie Vereinsräume und Nachbarschaftstreffpunkte sowie um Wohnnebennutzungen wie Hobby oder Proberäume.

Die Eignung von Gebäuden für eine Zwischennutzung steht in engem Zusammenhang zu ihrem baulichen Zustand, ihrer Größe und dem Anschluss an Ver- und Entsorgungssystemen (Abb. 21). Die städtebauliche Lage ist ein entscheidendes Kriterium, insbesondere dann, wenn die Nutzer das Interesse verfolgen öffentlich wahrgenommen zu werden und für ein Publikum erreichbar zu sein.<sup>499</sup> Es sind gerade ungewöhnliche Orte und Gebäude in zentraler Lage, die ein Potenzial für eine zeitweise Nutzung darstellen.

Zwischennutzungen ergänzen die Vielfalt und Mischung der bestehenden Nutzungen im Quartier. Sie ziehen häufig die Ansiedlung weiterer Nutzungen durch ähnliche Akteure nach sich. Mit Zwischen- und Teilnutzungen können in den Erdgeschosszonen leer stehender Gebäude neue

<sup>497</sup> BMVBS, BBR 2008d, S. 120.

<sup>498</sup> BMVBS, BBR 2008d, S. 119.

<sup>499</sup> BMVBS, BBR 2008d, S. 117-118.

Anziehungspunkte für Passanten, Besucher und Kunden entstehen. Ein stärkerer Publikumsverkehr im Quartier begünstigt die Nachfrage, von der der lokale Einzelhandel profitiert. Öffentliche Veranstaltungen und kurzfristige Projekte können zudem die Vermietungschancen verbessern, indem sie auf die Verfügbarkeit des Gebäudes aufmerksam machen. Die Belegung des Straßenbildes trägt zudem zu einem höheren subjektiven Sicherheitsempfinden und objektiv zur Sicherheit im öffentlichen Raum bei. Insgesamt zeigt sich, dass Zwischen- und Teilnutzungen zur Urbanität eines Wohngebietes beitragen und dessen Identität mitprägen können. Dies kann maßgeblich zur Lebensqualität und Imageverbesserung von Innenstadtgebieten beitragen und sich langfristig positiv auf die Nachfrage nach dem Wohnen in Innenstadtgebieten auswirken. Vor diesem Hintergrund werden die Chancen eines strategischen Einsatzes von Zwischennutzungen in der Stadtentwicklung zunehmend erkannt.<sup>500</sup> Es besteht allerdings auch in mehrfacher Hinsicht Konfliktpotenzial:<sup>501</sup> Zum einen kann es zu Interessenkonflikten mit benachbarten Nutzern (Bewohner, Gewerbebetreibende) kommen, beispielweise durch Lärmbelästigungen oder ein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Zum anderen erweisen sich die Absprachen zwischen Eigentümern und Nutzern oftmals als schwierig, da häufig unterschiedliche Vorstellungen zur formalen Abwicklung aufeinander treffen.

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass Zwischennutzungen vorhandene Zeitfenster bis zu einer bereits feststehenden späteren Nutzung belegen, um Flächen zu günstigen Konditionen in Anspruch nehmen zu können. Auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt mit der häufig geringen Nachfrage, dienen sie meist als Übergangslösung, bis sich wieder bessere Vermietungschancen einstellen. Mit ihrem provisorischen Charakter lassen Zwischennutzungen sowohl von Seiten der Vermieter als auch der Mieter die Einbettung in eine übergeordnete Strategie für den Standort meist vermissen. In dieser Hinsicht stellt der gemeinnützige Verein HausHalten e. V. in der Stadt Leipzig eine Ausnahme dar. Der Verein vermittelt Zwischennutzungen und setzt sich so systematisch für die Erhaltung von städtebaulich bedeutsamen Altbauten in benachteiligten Stadtteilen ein.

Der Verein HausHalten e. V. gründete sich im Jahr 2004 mit dem Ziel, städtebaulich und baukulturell bedeutsame leer stehende Gebäude in der Leipziger Innenstadt einer provisorischen Nutzung durch sogenannte „Hauswächter“ zuzuführen, um ihren Status quo zu stabilisieren und so die Voraussetzung für ihre langfristige Erhaltung zu schaffen. Der Verein übernimmt hierzu eine Vermittlungsfunktion zwischen den Eigentümern und den meist unkonventionellen Hauswächtern. Hintergrund waren die hohen Wohnungs- und Gewerbeleerstände in unsanierten, stadtbildprägenden Gründerzeitgebäuden in der Leipziger Innenstadt. Hier standen 2003 rund 43.000 Altbauwohnungen leer.<sup>502</sup> Selbst unsanierte nicht-marktaktive Altbauwohnungen sind hier

---

<sup>500</sup> BMVBS, BBR 2008d, S. 114-115

<sup>501</sup> BMVBS, BBR 2008d, S. 116-117

<sup>502</sup> Stadt Leipzig 2009, S. 14. Dies entsprach rund  $\frac{1}{4}$  des gesamten Leerstands. Wohnungen in DDR-Großwohnsiedlungen waren deutlich weniger vom Leerstand betroffen. Bis 2008 sank die Anzahl leer stehender Altbauwohnungen auf rund 28.000 Wohnungen, bei insgesamt 38.000 leer stehenden Wohnungen. Die Reduzierung des Leerstands ist zum einen auf eine Zunahme der Haushalte und andererseits Wohnungsabriss (vorrangig im DDR-Wohnungsbaubestand) zurückzuführen. Ebd. S. 15.