

# ZWISC HENNU TZUNG

## **Osterholz-Scharmbeck**

Wie kann Zwischennutzung gewerblichen Leerstand wiederbeleben, dazu beitragen die Attraktivität von Innenstädte aufzuwerten und wie kann eine praktische Umsetzung hierbei aussehen?

**zeitraumkollektiv**



**GEOGRAPHIE**  
UNIVERSITÄT BREMEN

Master Stadt- und Regionalentwicklung  
Seminar: Projektseminar  
WiSe 2016/17 & SoSe 2017

Dozent  
Dipl.-Ing. Andreas Müller

**Autor\*innen**

Lukas Röckl

Konstantin Schmunk

Manuel Warrlich

Anna Wasmer

Jana Sophie Wiese

**Kontakt**

[kontakt@zeitraumkollektiv.de](mailto:kontakt@zeitraumkollektiv.de)  
[www.zeitraumkollektiv.de](http://www.zeitraumkollektiv.de)

**"Es ist eine demokratische und inhaltliche Selbstverständlichkeit, dass die Menschen das Haus, in dem sie leben wollen, selbst planen und gestalten können." Bertolt Brecht**

Wir sagen Danke bei allen, die fleißig mitgewirkt, tatkräftig angepackt und uns unterstützt haben. Danke an alle in unterschiedlichster Form am Projekt Beteiligten, nur gemeinsam konnten wir dieses Experiment umsetzen.

# Inhaltsverzeichnis

<b><u>EINLEITUNG</u></b>	<b>5</b>
<b><u>I. ZWISCHENNUTZUNG IM KONTEXT AKTUELLER STADTENTWICKLUNG</u></b>	<b>6</b>
I.I. HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN DER INNENSTÄDTE	6
I.II. VITALE INNENSTÄDTE „KRAPFEN STATT DONUTS“	7
I.III. ZWISCHENNUTZUNG	7
I.IV. BEGRIFFSDEFINITION UND VORAUSSETZUNGEN	8
I.V. AKTEUR*INNEN UND RÄUME IM KONTEXT VON ZWISCHENNUTZUNG	9
I.VI. VORTEILE VON ZWISCHENNUTZUNGEN	10
<b><u>II. PROJEKTBE SCHREIBUNG</u></b>	<b>13</b>
II.I. PHASE I IDEENFINDUNG	13
II.II. PHASE II PROJEKTPLANUNG MIT DER STADT UND DEN AKTEUR*INNENN	16
II.III. PROJEKTPLANUNG MIT AKTEUR*INNENN	17
II.IV. PHASE III UMSETZUNG	18
<b><u>ART &amp; WEISE: HYBRID</u></b>	<b>22</b>
<b><u>III. REFLEXION</u></b>	<b>23</b>
III.I. VERBINDUNG DER THEORIE UND PRAXIS	23
III.II. KONZEPTION UND KOOPERATION	26
III.III. ZUSAMMENARBEIT MIT DEN AKTEUR*INNEN UND PROJEKTDURCHFÜHRUNG	28
<b><u>FAZIT</u></b>	<b>30</b>
<b><u>LITERATUR</u></b>	<b>32</b>
<b>A N H A N G</b>	<b>35</b>

# Einleitung

Was macht eine vitale und lebenswerte Innenstadt aus und wie lässt sich eine solche erschaffen? Mit dieser Frage sehen sich viele große wie kleine Städte konfrontiert. Auch die Innenstadt von Osterholz-Scharmbeck. Sie steht wie viele andere Stadtkerne vor den Herausforderungen einer globalisierten Wirtschaft und des demographischen und strukturellen Wandels. Zudem steht sie in Konkurrenz zu den im Umland auf der grünen Wiese liegenden Einkaufszentren, dem online Handel und dem nahe gelegenen Oberzentrum Bremen. Vor diesem Hintergrund wurde mit dem „Rahmenplan Innenstadt“ ein integriertes Entwicklungskonzept erarbeitet, um die Aufgaben der Zeit ganzheitlich anzugehen. Dieses Konzept bildet die Arbeitsgrundlage des im Folgenden ausgeführten Projekts. Das Projekt selbst entstand im Rahmen einer Kooperation zwischen dem Masterstudiengang „Stadt- und Regionalentwicklung“ der Universität Bremen und der Stadt Osterholz-Scharmbeck. Aufbauend auf dem Rahmenplan Innenstadt galt es Ideen zu entwickeln und Einzelmaßnahmen zu entwerfen.

Nach wie vor ist die Innenstadt bedeutender Standort für den Einzelhandel und die Nahversorgung (vgl. BMVBS 2010 und BSBK 2016) - gerade im Hinblick auf den Demographischen Wandel und dem Zielszenario: die Stadt der kurzen Wege. Leerstand und ein zunehmendes Angebot im Niedrigpreissegment stehen dem im Wege und bergen die Gefahr eines Trading-Down Prozesses und damit einer erodierenden Innenstadt. Die Wiederbelebung des klassischen Einzelhandels ist, aufgrund der eingangs erwähnten und im folgenden Kapitel näher erläuterten Herausforderungen, hierbei oft nur begrenzt möglich. Daraus ergibt sich eine hohe Relevanz, sich dem Thema aus einer neuen Blickrichtung zuzuwenden. Die Förderung von Zwischennutzungen zur Erprobung neuer Nutzformen ist dabei eine Blickrichtung und Möglichkeit.

Als Gruppe von fünf Studierenden gründete sich im Zusammenhang der Kursarbeit mit diesem Ansatz das *zeitraumkollektiv*, um sich dem konkreten Thema Leerstand und Zwischennutzung zu widmen.

Um das Konzept der Zwischennutzung als Leerstandsaufwertung für die Osterholz-Scharmbecker Innenstadt vorzustellen, wurden zwei ausgewählte Leerstände für die Dauer von einem Monat modellhaft bespielt. Als *zeitraumkollektiv* wurde hier eine

moderierende Funktion sowie die gestalterische und konzeptionelle Organisation übernommen.

Die folgenden Seiten bilden die Zusammenfassung und kritische Reflexion dieses Experimentes und widmen sich den Fragen, wie Zwischennutzung gewerblichen Leerstand wiederbeleben kann, ob dies die Attraktivität von Innenstädten aufwerten und wie eine praktische Umsetzung hierbei aussehen kann. Nach einem einführenden theoretischen Kapitel, welches kurz die Bedeutung und Bedingungen vitaler Zentren anreißt, um dann das Konzept sowie die Möglichkeiten und Grenzen von Zwischennutzung zu beleuchten, wird im zweiten Kapitel die Planung und die konkrete Arbeit vor Ort zusammengefasst. Eine anschließende kritische Reflexion bildet das dritte und letzte Kapitel. Sie verbindet die Theorie mit der Praxis und verschriftlicht und bewertet die gesammelten Erfahrungen.

## **I. Zwischennutzung im Kontext aktueller Stadtentwicklung**

In diesem ersten Teil der Arbeit gehen wir dem Diskurs nach, was unter „lebenswerten Innenstädten“ zu verstehen ist, warum diese einen Bedeutungsverlust unterliegen und wie dabei das Konzept der Zwischennutzung einzuordnen ist. Diesbezüglich sollen im Folgenden auf die wissenschaftlichen Erkenntnisse und theoretischen Überlegungen eingegangen werden. Zunächst wird erörtert, vor welchen Herausforderungen und Chancen die heutigen Innenstädte stehen. Anschließend wird im zweiten Abschnitt das Konzept der Zwischennutzung als ein mögliches Instrument und Lösungsansatz detailliert beleuchtet.

### **I.I. Herausforderungen und Chancen der Innenstädte**

"Städte sind Lebensräume für Menschen. Städte bilden Gesellschaft ab" (Rolshoven 2015: 16). Dieser vermeintlichen Banalität gilt es bewusst zu sein, betrachtet man die Innenstädte mit der Prämisse, diese wieder als attraktive zentrale Orte an die

Herausforderungen unserer Zeit anzupassen. „Städte sind Gemeinwesen mit komplexen Aufgaben, die vor den Herausforderungen einer jeweiligen Epoche stehen. Sie sind Labore, in denen experimentiert und ausprobiert wird, was in Zukunft ‚gesellschaftsfähig‘ ist: Es geht um zeitgemäße Lebens- und Wohnformen, um Ökonomien und Politik, um Gesundheit und Sozialverträglichkeit“ (ebd.: 23). Zwischennutzungen können Freiräume für jene Experimente im städtischen Labor schaffen.

### **I.II. Vitale Innenstädte „Krapfen statt Donuts“**

Der aktuelle Baukulturbericht 2016/17 der Bundesstiftung Baukultur beschäftigt sich Schwerpunktmäßig mit der Vitalität von Klein- und Mittelstädten und beginnt mit dem Ansatz einer Definition: „Eine vitale Gemeinde hat eine lebendige Ortsmitte, in der Menschen wohnen und Gewerbe zu Hause ist. Das Zentrum hat ein prägendes Ortsbild und bietet Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum für alle Generationen“ (BSBK 2016: 4). Die Dominanz des öffentlichen Raums (Marktplatz) im Zentrum sowie Zentralität und Dichte gelten als wesentliche Merkmale des Typus der „europäischen“ Stadt. Neben schrumpfenden Bevölkerungszahlen in vielen Klein- und Mittelzentren, dem Demographischen Wandel und dem damit einhergehenden Einbruch der ökonomischen Basis führt auch ein immer stärker unter Konkurrenzdruck stehender Einzelhandel (globalisierter Handel, Online-Handel, größere Verkaufsflächenanforderungen) dazu, dass Innenstädte der Gefahr ausgesetzt sind, ihre Dichte und Zentralität zu verlieren. Der resultierende Funktionsverlust des öffentlichen Zentrums stellt Bürger\*innen und Stadtverwaltung vor soziale und wirtschaftliche Probleme (Frey u. Koch 2011) und kann rasch zu einer vom Zentrum ausgehenden Verödung der Städte führen (Siebel 2011: 21).

### **I.III. Zwischennutzung**

Im Folgenden werden grundsätzliche Aspekte und Kontexte im Zusammenhang mit Zwischennutzungen dargelegt und erläutert. Neben einer Begriffsdefinition werden auch die Akteur\*innen und Räume im Kontext der Zwischennutzung betrachtet. Zudem

werden auch Formen, Vor- und Nachteile sowie rechtliche Bedingungen von Zwischennutzungen erläutert.

#### **I.IV. Begriffsdefinition und Voraussetzungen**

Eine Sichtung der Literatur zeigt auf, dass für die Zwischennutzung keine klar etablierte Definition vorherrscht. Auch wenn eine begriffliche Definition schwierig ist, weisen verschiedene Arbeiten zum Thema ähnliche Merkmale in der Begriffsverwendung auf (Otte 2015: 17). Folgende wiederkehrende Merkmale können daher als Kriterien der Zwischennutzung bezeichnet werden:

*Kriterien einer Zwischennutzung nach Otte (2015: 20ff.):*

- Temporalität/Befristung
- Tatsächliche Nutzungsdauer
- Ende der Zwischennutzung
- Nutzungsänderung
- Flächenart

Diese Kriterien dienen als Bausteine, um sich einer allgemeinen Definition des Begriffs Zwischennutzung zu nähern:

*„Drei Aspekte sind somit zentral und konstituierend für eine Zwischennutzung: Erstens findet sie auf brachliegenden Flächen und/oder in leerstehenden Gebäuden und Räumen statt. Zweitens sind Zwischennutzungen von Beginn an als temporär gedacht und die zeitliche Befristung ist allen Beteiligten von vornherein klar. Drittens geht mit einer Zwischennutzung immer eine Nutzungsänderung einher. Die Zwischennutzung unterscheidet sich also sowohl von der vorigen Nutzung der Fläche als auch von der geplanten neuen Nutzung“ (Otte 2015: 23).*

Eine Zwischennutzung ist also eine zeitlich befristete Nutzungsänderung, die sich stets auf eine räumliche Einheit bezieht, die vorher ungenutzt war oder leer stand. Trotzdem gibt es noch keine allgemein akzeptierte Definition von Zwischennutzung.



## I.V. Akteur\*innen und Räume im Kontext von Zwischennutzung

Das Phänomen Zwischennutzung ist ein Konstrukt, das verschiedene Beteiligte und Akteur\*innen verbindet. Wer ist also alles bei einer Zwischennutzung beteiligt? Von Löwis und Otto haben dies systematisch zusammengestellt (v. Löwis/Otto 2004: 66f.).

Zunächst gibt es eine Person als Initiator\*in. Diese kann sowohl eine private als auch eine öffentliche Person sein. Anschließend werden die tatsächlichen Zwischennutzer\*innen benötigt, die eine Zwischennutzung tatsächlich betreiben oder umsetzen. Diese können ebenso zu Beginn in der Rolle der Initiator\*in sein. Weiterhin kann auch die Stadtverwaltung (wie die öffentliche Planung) oder ggf. die Politik eingebunden sein. Schließlich ist auch der/die Eigentümer\*in der betroffenen Leerstandsfläche beteiligt (v. Löwis/Otto 2004: 66f.). Neben Privatpersonen, Gesellschaften oder der öffentlichen Hand können auch Investor\*innen sowie Projektentwickler\*innen Eigentümer\*innen von Flächen sein, die für eine Zwischennutzung in Frage kommen (Landeshauptstadt Stuttgart, Wirtschaftsförderung 2014: 5). Schließlich sind auch Bürger\*innen oder Bewohner\*innen beteiligt, die eine Zwischennutzung annehmen oder nutzen können (v. Löwis/Otto 2004:66f.)

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

Abbildung 1 Immobilienbewertung

Quelle: Schlegelmilch/Goderbauer 2008: 117.

Neben den beteiligten Personen und Akteurskonstellationen sind die räumlichen Gegebenheiten eine notwendige Bedingung für eine Zwischennutzung. Daher ist es wichtig, die Zwischennutzung mit den räumlichen Tatsachen abzugleichen und abzustimmen. Folgendes Bewertungsschema liefert eine gute Grundlage dafür:

Je nach Art der Zwischennutzung können einige der oben aufgeführten Aspekte aber auch anders bewertet werden. So kann ggf. eine große Fläche oder eine dezentrale Lage als wünschenswert betrachtet werden.

## **I.VI. Vorteile von Zwischennutzungen**

Zwischennutzungen haben eine Vielzahl an Vorteilen. Im Folgenden wird zwischen der Stadtentwicklung, den Zwischennutzern und den Eigentümern unterschieden, dennoch muss bedacht werden, dass Zwischennutzungen die Interessen von verschiedenen Akteur\*innengruppen verknüpfen und das Potenzial von leerstehenden Flächen und Immobilien aktiviert und genutzt wird (Landeshauptstadt Stuttgart, Wirtschaftsförderung 2014: 2).

### *I.VI.I. STADTENTWICKLUNG*

Durch Zwischennutzungen von vormals leerstehenden Grundstücken oder Immobilien, wird die Chance genutzt, diese ‚alten Standorte‘ mit einem neuen Image zu versehen. Es wird die Möglichkeit ergriffen, eine neue Perspektive auf diese Orte zu schaffen und die Bausubstanz wird durch ihre Nutzung vor dem Verfall geschützt. Da Zwischennutzungsprojekte oftmals öffentliche und mediale Aufmerksamkeit bekommen, kann ein Diskurs über Stadtentwicklung initiiert werden. Zudem können die Bürger\*innen die Möglichkeit erhalten, sich aktiv einzubringen und mit ihren Wünschen an der Stadtgestaltung teilzuhaben. Dies wird besonders durch die begrenzte Zeit und den geringen Kosten einer Zwischennutzung möglich. Desweiteren tragen Zwischennutzungen durch ihre belebende Wirkung dazu bei, Vandalismus und negative Raumwirkungen zu begrenzen. Je nach Zwischennutzungsart kann zudem das Angebot im Quartier (qualitativ) ausgebaut und Mängel temporär beseitigt werden. Insbesondere erhalten sonst benachteiligte Personengruppen auf Grund der niedrigen, anfallenden Kosten die Chance, eine Fläche oder ein Gebäude temporär zu nutzen. Diese Bedingungen sind auch besonders attraktiv für Junge und Kreative (Schlegelmilch/Goderbauer 2008: 114f.). Dadurch können „städtebauliche Experimentierräume“ (ebd.: 115) entstehen.

### *I.VI.II. ZWISCHENNUTZER\*INNEN*

Für Zwischennutzer\*innen sind besonders die günstigen Mieten bzw. die geringen Kosten gegenüber dem normalen Immobilienmarkt von Vorteil. Sie bieten die Möglichkeit sich und seine Ideen auszuprobieren, was sonst finanziell nicht möglich wäre. Dies macht Zwischennutzungen besonders für soziale oder kulturelle Angebote sowie für Start-Ups und Ehrenamtliche interessant. Desweiteren werden durch anpassbare Regelungen, kurze Vertragslaufzeiten und Kündigungsfristen die Risiken minimiert und wirken sich dadurch verstärkend auf innovative Vorhaben aus. Zusätzlich sind Zwischennutzungsprojekte in der Genehmigung und Umsetzung weitestgehend unkompliziert (ebd.: 116).

### *I.VI.III. EIGENTÜMER\*INNEN*

Zwischennutzungen stellen für die Eigentümer\*innen hauptsächlich einen „strategische[n] Zeitgewinn bis zur Neunutzung“ dar (Schlegelmilch/Goderbauer 2008: 11). Durch die Belebung der sonst ungenutzten Grundstücke bzw. Immobilien, werden diese in der Öffentlichkeit bekannt gemacht und beworben. Zwischennutzungen können so auch für Investoren während der Entwicklungsphase eines (Bau-)Projekts von Interesse sein (Landeshauptstadt Stuttgart, Wirtschaftsförderung 2014: 5). Dadurch können auch mögliche Dauernutzer\*innen gefunden werden. Je nach Vertrag werden außerdem häufig die laufenden Kosten durch die Zwischennutzer\*innen übernommen. Zudem tragen Zwischennutzungen, wie bereits erwähnt, dazu bei, Vandalismus und den baulichen Verfall zu reduzieren, was die Bewerbung erleichtert und die Erhaltungskosten senkt (ebd.: 115f.). Die zwischengenutzten Immobilien behalten so ihren Wert mindestens bei (Landeshauptstadt Stuttgart, Wirtschaftsförderung 2014: 2).

### *I.VI.IV. NACHTEILE UND RISIKEN VON ZWISCHENNUTZUNGEN*

Neben den zahlreichen Vorteilen von Zwischennutzungen können allerdings auch Nachteile zu Tage treten. Aus diesem Grund ist es wichtig, bereits im Vorfeld abzuwägen, ob eine bzw. die angestrebte Zwischennutzung auf der gewählten Fläche das richtige Instrument ist und zusätzlich entsprechende Regelungen getroffen werden müssen (Schlegelmilch/Goderbauer 2008: 116). Als Risiko stellen Schlegelmilch und

Goderbauer (2008: 116f.) dar, dass etwa durch erhöhten Lärm oder konkurrierende Nutzungen, die Zwischennutzung Spannungen zum Umfeld auslösen kann. Sind mehrere Zwischennutzer\*innen aktiv, kann es ebenso zu Konflikten zwischen den Akteur\*innen kommen. Um dies möglichst zu vermeiden, sollte bei der Planung auf kompatible Nutzungsformen geachtet werden. Besonders Eigentümer\*innen und Behörden äußern immer wieder ihre Bedenken gegenüber einer ungewollten Verstetigung der Zwischennutzung. Zur diesbezüglichen Risikovermeidung sind ausgearbeitete Verträge und eine flankierende Öffentlichkeitsarbeit von Vorteil. Auch sind Konflikte zwischen dem/der Eigentümer\*in und Nutzer\*in möglich. Diese resultieren häufig aus den verschiedenen Vorstellungen hinsichtlich der Zwischennutzung: Zwischennutzer\*innen fordern Verbindlichkeiten ein und haben oftmals nicht die Möglichkeiten die Profiterwartungen der Eigentümer\*innen zu erfüllen, wobei letztere besonderen Wert auf Flexibilität legen, um die Immobilie bei Interessensbekundungen zeitnah an Dauernutzer\*innen zu übergeben.

#### *I.VI.V. RECHTLICHE RAHMEN*

Um die möglichen negativen Punkte zu vermeiden, bedarf es klarer Vereinbarungen und eines rechtlichen Rahmens. Bei Zwischennutzungen gibt es dafür verschiedene rechtliche Grundlagen, die beachtet werden sollten. So muss die Zwischennutzung zunächst dem Baurecht nachkommen. Darüber hinaus ist es wichtig, dass zwischen dem/der Zwischennutzer\*in und dem/der Grundstücks- bzw. Immobilieneigentümer\*in ein Vertrag geschlossen wird.

Regelungen von Zwischennutzungen gibt es bislang nur im Baugesetzbuch (BauGB), jedoch nicht in der Landesbauordnung. Dies führt immer wieder zu rechtlichen Problemen bei der Umsetzung (Schlegelmilch/Goderbauer 2008: 96). Möchte man eine Zwischennutzung durchführen, muss darauf geachtet werden, ob die gewünschte Nutzungsart durch den Bebauungsplan ‚zulässig‘ ist. Ist dies nicht der Fall, kann keine Berechtigung eingeholt werden und das Wunschobjekt ist für die anvisierte Zwischennutzung aus rechtlicher Sicht unpassend. Ist die Zwischennutzungsart rechtlich gesehen eine Weiterführung der bisherigen Nutzung des Objekts, ist die erteilte baurechtliche Genehmigung weiterhin gültig. Ist die anvisierte Nutzung jedoch nicht von der Genehmigung eingeschlossen, muss eine neue Bewilligung eingeholt werden. Je

nach Vorhaben (Einzelveranstaltung, Veranstaltungsreihe oder langfristige Nutzung) muss eine ‚Ordnungsrechtliche Genehmigung‘ und/oder eine ‚Baurechtliche Genehmigung‘ erteilt werden (Landeshauptstadt Stuttgart, Wirtschaftsförderung 2014: o.S.; vgl. BBSR 2016).

## **II. Projektbeschreibung**

Von der Seminaridee, eine Arbeit mit Fokus auf den Leerstand in der Osterholz-Scharmbecker Innenstadt zu schreiben, bis zur praktischen Umsetzung dieser Idee in Form einer Zwischennutzung ist mehr als ein halbes Jahr vergangen. Unsere Projektarbeit lässt sich über diesen Zeitraum in drei Phasen gliedern. Im Folgenden werden wir die Schritte auf dem Weg von der Idee hin zur praktischen Umsetzung genauer erläutern.

### **II.I. Phase I Ideenfindung**

Die Idee zum Projekt *zeitraum* entstand im Oktober 2016 im Rahmen des Moduls Projektseminar im dritten Fachsemester des Masterstudiengangs Stadt- und Regionalentwicklung an der Universität Bremen.

#### *II.I.I. AUSGANGSSITUATION UND PROJEKTENTSTEHUNG*

Osterholz-Scharmbeck ist die Kreisstadt des Landkreises Osterholz in Niedersachsen, ca. 20 km nordöstlich von Bremen und war Kooperationspartner des Projektseminars im WS 2016/2017. Osterholz-Scharmbeck liegt als Mittelstadt (ca. 30.000 Einwohner) zwischen Bremen und Bremerhaven, nahe der Hamme. Im September 2016 trat dort der *Rahmenplan Innenstadt* in Kraft – der Rahmenplan entstand durch intensive Beteiligungsprozesse von Bürger\*innen, Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden, Vertreter\*innen der Kirchengemeinde St. Willehadi sowie des Kirchenkreises und legt die künftigen Rahmenbedingungen für die Innenstadtentwicklung der Kreisstadt fest.

Die Kooperation der Stadt Osterholz-Scharmbeck mit der Universität Bremen sah die eigenständige Entwicklung von Fragestellungen der Studierenden rund um die Innenstadtentwicklung in Osterholz-Scharmbeck auf Basis des Rahmenplans Innenstadt vor.

Nach einer Begehung der Stadt und intensiver Beschäftigung mit dem Rahmenplan während des Seminars, entstand die Idee einer Projektarbeit zum Thema Leerstand: *"Wie kann Zwischennutzung gewerblichen Leerstand wieder beleben und dazu beitragen die Attraktivität von Innenstädten aufzuwerten?"*. Nach der theoretischen Einordnung des Problems, arbeiteten wir uns als fünfköpfige Projektgruppe zunächst in bestehende Lösungsansätze aus der Literatur und Praxis ein. Schnell wurde deutlich, dass eine stärker an der Praxis orientierte Herangehensweise bei dieser Thematik sehr wünschenswert wäre. So entstand in Absprache mit dem Dozenten die Idee, selbst eine Zwischennutzung in einem bestehenden Leerstand in der Innenstadt von Osterholz-Scharmbeck zu initiieren und im Nachgang unter der Fragestellung *"Wie kann Zwischennutzung gewerblichen Leerstand wieder beleben, dazu beitragen die Attraktivität von Innenstädten aufzuwerten und wie kann eine praktische Umsetzung hierbei aussehen?"* kritisch zu reflektieren.

### *II.I.II. GRÜNDUNG ZEITRAUMKOLLEKTIV & KONZEPTION*

Der erste Schritt war die Gründung unserer studentischen „Agentur“, das *zeitraumkollektiv*. Fokus und Zielsetzung wurden definiert:

*„Der Fokus liegt auf der Innenstadtentwicklung kleinerer Städte. Insbesondere interessiert [...] hier das Potential von Leerstand und die Möglichkeiten ausgediente Orte neu zu beleben. Gemeinsam mit den Bürger\*innen, Eigentümer\*innen und der Verwaltung entwickelt [das zeitraumkollektiv] Ideen und Konzepte für Zwischen- und Umnutzungen leerstehender Räume.“*  
([zeitraumkollektiv.de](http://zeitraumkollektiv.de))

Das *zeitraumkollektiv* beabsichtigte die modellhafte Beispielung eines Leerstands. Unter dem Motto „Vormachen zum Nachmachen“ wurde eine Akteursvernetzung angestrebt, um motivierte Akteur\*innen zu animieren, Leerstand neu und anders zu denken. Leerstehende Räume sollten als Orte der Möglichkeiten gesehen werden, die durch unterschiedliche Nutzungen immer wieder anders im Stadtraum wahrgenommen

werden. Die Bürger\*innen von Osterholz-Scharmbeck sollten die Möglichkeit haben, aktiv an Stadtentwicklung teilzuhaben, sodass letztendlich aus dem Projekt eine Leerstandsaufwertung erfolgen kann. Ideen, Initiativen und Projekte der Osterholz-Scharmbecker\*innen bekamen einen Ort, an dem diese ausprobiert und umgesetzt werden konnten. Das Potential kreativer, motivierter und engagierter Akteur\*innen sollte erkannt und genutzt werden, um auch künftig einen anderen Umgang mit leerstehenden Räumen herbeizuführen.

#### *II.I.III. KOOPERATION*

Im Dezember 2016 kontaktierten wir, das *zeitraumkollektiv*, die Stadt Osterholz-Scharmbeck, um über die Projektidee zu berichten und Unterstützungsmöglichkeiten für eine praktische Umsetzung auszuloten. Die Zwischennutzungsidee stieß auf Interesse, sodass im Januar 2017 ein erstes Treffen zwischen *zeitraumkollektiv* und Vertreter\*innen der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung (Dezernat II und Fachbereich 15) arrangiert werden konnte. Zeitgleich wurde Anfang des Jahres eine neue Stelle für die Innenstadtentwicklung in Osterholz-Scharmbeck geschaffen. Die neue Innenstadtmanagerin wurde daraufhin direkte Ansprechpartnerin für uns als *zeitraumkollektiv*. Nach stadtinterner Abstimmung stand Anfang Februar einer Kooperation zwischen Stadt und *zeitraumkollektiv* nichts mehr im Wege.

#### *II.I.IV. ZIELGRUPPE*

Das Zwischennutzungsprojekt konzentrierte sich auf die Nutzung von Ladenleerständen. Anhand einer bunten Mischung unterschiedlichster Akteur\*innen sollte eine modellhafte Beispielung die Potentiale leerstehender Gewerbeflächen aufzeigen. Für ein Zwischennutzungsprojekt dieser Art sollten also zunächst zwei unterschiedliche Gruppen angesprochen werden. Die Gruppe der möglichen aktiven Zwischennutzer\*innen und die die Innenstadt belebende Bevölkerung. Als potenzielle Zwischennutzer\*innen kamen lokale Existenzgründer\*innen, Kreative, Schulen, das Handwerk, ortsansässige Vereine, Verbände und Unternehmen unterschiedlichster Disziplinen in Frage. Bei dem Projekt *zeitraum* sollten durch die Vielfalt an Nutzungen und Aktionen Bürger\*innen aller Altersklassen angesprochen werden. Das vielfältige

Potential der leerstehenden Räume sollte auf diese Weise allen Zielgruppen der Innenstadt aufgezeigt werden.

## **II.II. Phase II Projektplanung mit der Stadt und den Akteur\*innenn**

In Phase II begann die eigentliche Projektplanung mit der Stadt und die Suche nach Akteur\*innen nachdem die Rahmenbedingungen für die Projektarbeit abgesteckt worden waren.

### *II.II.I. KONZEPTION DER AKTIONSBLÖCKE*

Zunächst mussten mögliche Aktionsblöcke erstellt werden, die wir uns für den Projektzeitraum vorstellen konnten, um daraufhin passende Akteur\*innen zu suchen und zu finden. Dabei wurden Aktionen entworfen, die im Rahmen der Leerstandsfläche, der Bedürfnisse Osterholz-Scharmbecks sowie des Zeitraums von drei bis vier Wochen praktisch umsetzbar wären. Diese Aktionen deckten sowohl kulturelle, soziale als auch wirtschaftliche Bereiche ab, um ein breites Feld an Möglichkeiten und entsprechenden Akteur\*innen für eine potentiell dauerhafte Nutzung nach der Zwischennutzung zu ermöglichen.

### *II.II.II. VERTRAGSSCHLUSS MIT EIGENTÜMERINNEN UND FINANZPLANUNG*

Ende Februar wurden von Seiten der Stadt die Eigentümer\*innen der beiden Flächen angesprochen und die Bereitstellung eben dieser angefragt. Nachdem wir unser Projekt als auch uns selbst den Eigentümer\*innen vorstellten, wurde der Zwischennutzungsvertrag entworfen. Die Stadt übernahm die Mieterrolle, so dass dem *zeitraumkollektiv* dadurch jegliche finanziellen Belastungen und Haft Risiken genommen wurden.



### *II.II.III. KOMMUNIKATIONS- UND MARKETINGKONZEPT*

Neben der vom *zeitraumkollektiv* entworfenen Kommunikationskanäle über Facebook und der Website, mussten ebenfalls die klassischen Medien, wie Printmedien, genutzt werden. Da sich das Projekt in eine enge Kooperation mit der Stadt entwickelte, mussten sämtliche Marketingkonzepte mit der Stadt entworfen und rückgekoppelt werden. Durch diese Kooperationsstruktur war es notwendig, den PR-Bereich zwischen der Stadt und dem *zeitraumkollektiv* aufzuteilen. Während wir die digitalen Kanäle, hauptsächlich über unsere Facebook-Seite, weiter fortführten, veröffentlichte die Stadt regelmäßig und verstärkt zu besonderen Anlässen, wie der Eröffnung, Pressemitteilungen. Da die Stadt bereits eine höhere Aufmerksamkeit von der Presse hatte sowie regelmäßig einen Newsletter veröffentlichte und einen ausgeprägteren Kontakt zu wichtigen Personen und Institutionen in Osterholz-Scharmbeck hatte, erschien diese Aufgabenteilung größtenteils sinnvoll. Darüber hinaus hat die Stadt Ende Mai ein Pressegespräch mit allen Beteiligten, einschließlich der Akteur\*innen, zur Vorstellung des Projekts und des Programms angesetzt.

### **II.III. Projektplanung mit Akteur\*innenn**

Neben der Projektplanung, die explizit mit der Stadt und dem *zeitraumkollektiv* stattgefunden hat, musste diese auch mit den Akteur\*innen durchgeführt werden. Nach dem ersten Programmentwurf, der vor den Gesprächen mit den potentiellen Zwischennutzer\*innen erstellt wurde, konnten Treffen mit eben diesen eingeleitet werden.

In den ersten Gesprächen wurde zunächst das Konzept einer Zwischennutzung vorgestellt. Hierbei war es wichtig mitzuteilen, dass sämtliche Aktionen so weit wie möglich ohne finanziellen Aufwand durchgeführt werden müssten. Daraufhin konnten die Akteur\*innen eigene Vorschläge für eine Aktion einbringen oder sich am bestehenden Programmentwurf orientieren. In diesem Prozess musste das Programm permanent an die Vorstellungen und terminlichen sowie personellen Verfügbarkeiten der Beteiligten angepasst werden. Anschließend hat jede\*r Akteur\*in eine\*n eigene\*n Ansprechpartner\*in aus dem *zeitraumkollektiv* zur direkten Absprache zugewiesen

bekommen. Dadurch wurde die Kommunikation von eventuellen Änderungen der Aktionen sowie des Bedarfs an Material vereinfacht.

Nachdem die teilnehmenden Akteur\*innen größtenteils fest standen, wurde Mitte April und Mitte Mai für beide Leerstandsflächen eine Besichtigung eben dieser veranlasst. Dabei sollten wir gemeinsam mit ihnen einen Einblick in die Größe und Infrastruktur der Räume erhalten. Ebenfalls konnten sich dadurch die Vermieter\*innen und die Akteur\*innen als auch die Akteur\*innen untereinander kennen lernen und gegebenenfalls Fragen zu den Räumen oder Aktionen kommunizieren. Gleichzeitig wurden sie dazu aufgerufen, über ihre verfügbaren Kanäle ihre Aktion zu bewerben, um möglichst viele Interessierte über verschiedene Wege zu erreichen.

Eine gesonderte Rolle in unserem Projekt und somit auch in der Planung spielte das Jugendhaus Pumpelberg, weswegen es hier nochmal explizit Erwähnung finden soll. Nach den ersten Gesprächen mit dem Jugendhaus Pumpelberg wurde relativ schnell deutlich, dass dieses ein großes Interesse daran hat, in Selbstverantwortung, die Chance einer Zwischennutzung wahrzunehmen. Daher wurde nach Rücksprache mit der Stadt und uns beschlossen, das Jugendhaus in die kleinere Fläche in der Kirchenstraße als Hauptakteur zu platzieren. Die Idee des Jugendhauses sah dort vor, durch ein selbstorganisiertes Jugendcafé einen Anreiz für Jugendliche zu schaffen, sich wieder stärker in die Innenstadt zu orientieren. Damit ging einher, dass wir dem Jugendhaus freie Hand in der Planung und der programmatischen Gestaltung des Raumes überließen.

#### **II.IV. Phase III Umsetzung**

Nach der Projektplanung erfolgte im Juni 2017 die Bespielung der beiden leerstehenden Räume. Die erste Juni-Woche wurde zum Aufbau genutzt. Für den Rest des Monats lud der *zeitraum* im Haus am Markt und das Jugendcafé in der Kirchenstraße interessierte Bürger\*innen ein, zu erfahren, wie vielfältig mögliche Nutzungen einer leerstehenden Ladenfläche aussehen können - der *zeitraum* als Raum der Möglichkeiten. Die Ladenfläche im Haus am Markt wurde zu Ausstellungszwecken und Veranstaltungen genutzt während die Ladenfläche in der Kirchenstraße wie erwähnt vom Jugendhaus Pumpelberg in ein Jugendcafé umgewandelt wurde.

Zusammen mit den Akteur\*innen haben wir uns darauf geeinigt, regulär an drei Tagen in der Woche die Ladenfläche im Haus am Markt für Besucher zu öffnen (11 – 17 Uhr), wobei zusätzliche Aktionen das Angebot ergänzten. Interessierte Besucher\*innen hatten so die Möglichkeit, Fragen zu stellen oder in gemeinsamen Gesprächen Einschätzungen und Erfahrungen austauschen – der *zeitraum* als Ort der Vernetzung. Der Monat der Zwischennutzung war geprägt von einer bunten Mischung verschiedenster Ausstellungen, Aktionen und Angeboten, die zum Mitmachen einluden und den Bürger\*innen der Stadt Osterholz-Scharmbeck eine neue Sichtweise auf die leerstehenden Räume ermöglichten. Stellvertretend sei hier ein Zitat einer Zwischennutzerin genannt:

*“Mir gefielen besonders die Begegnungen mit erstaunten / interessierten Besucher\*innen und besonders deren Erkenntnis, die immer wieder zum Ausdruck gebracht wurde, dass die Innenstadt ja viele Arten der Nutzung ermöglicht, und nicht aufs Kaufen beschränkt sein muss... der Fantasie und Möglichkeiten für Gestaltung seien ja eigentlich kaum Grenzen gesetzt” (Elke Lies)*

#### II.IV.I. AKTIONSBLOCKE

Die vorgestellten Veranstaltungen wurden so ausgewählt, dass sie, stellvertretend für alle erfolgten Aktionen, dem/der Leser\*in einen guten Überblick über die Vielfalt, den unterschiedlichen Organisationsaufwand sowie den zeitlichen Vorlauf und Planung der Aktionen geben können.

Art & Weise	Ziel
Dauerhafte Ausstellung	Präsentation nach außen, veränderte Raumwahrnehmung
Einmalige, zeitlich klar definierte Veranstaltung	mögliche Nutzungsvielfalt aufzeigen, Aktionspotential der Akteur*innen verdeutlichen
Veranstaltung im (Innen-)Stadtraum	Zwischennutzung auch an anderen Orten der Stadt sichtbar machen – nach außen tragen

*Dauerhafte Ausstellungen* dienten der optischen Bespielung des Raums. Sie waren während der gesamten Dauer der Nutzung im Raum sichtbar und luden Besucher dazu ein den Raum mit neuen Augen wahrzunehmen. Gezielte *einmalige Veranstaltungen* zu unterschiedlichen Themen sollten aufzeigen, welche unterschiedliche Darbietungen in leerstehenden Gewerbeflächen möglich sind. Außerdem konnte so das Aktionspotenzial engagierter Bürger\*innen in Osterholz-Scharmbeck gezeigt werden. Eine dritte Art von Aktionsblöcken betraf den *(Innen)-Stadtraum* in Osterholz-Scharmbeck. Durch das nach außen Tragen von Aktionen, beispielsweise auf den Marktplatz, sollte die Zwischennutzung im Haus am Markt auch an anderen Orten in der Stadt sichtbar gemacht werden und Bürger\*innen dazu einladen, den Ort aufzusuchen.

Weil eine detaillierte Vorstellung aller durchgeführten Projekte den Rahmen sprengen würde, werden im Folgenden, stellvertretend für die unterschiedlichen Charaktere der durchgeführten Aktionen, einige Beispiele ausgewählt. Eine vollständige Auflistung der durchgeführten Aktionen befindet sich im Anhang.

*ART & WEISE: DAUERHAFTE AUSSTELLUNG*

### **BOS-Ausstellung**

BOS Deutschland gehört zu der internationalen Nichtregierungsorganisation BOS Foundation und setzt sich aktiv für den Schutz der Borneo Orang-Utans sowie der Aufforstung ihres Lebensraumes, dem tropischen Regenwald, ein. Besucher\*innen konnten sich über Möglichkeiten zum umweltschonenden Konsum informieren. Ein bunt gemischter Einkaufswagen zeigte, welchen gängigen Lebensmitteln Palmöl beigefügt ist. Viele Informationsbroschüren lagen ebenfalls für interessierte Besucher\*innen bereit und Initiatorin Elke Lies beantwortete interessierten Gästen im persönlichen Gespräch Fragen zur Thematik.

**Planungsaufwand:** Alle Materialien wurden durch die Initiatorin organisiert. Der Planungsaufwand für die Veranstaltung war dementsprechend gering.

*ART & WEISE: EINMALIGE ZEITLICH KLAR DEFINIERTE VERANSTALTUNG*

## **Gefahrenabwehr**

Der Fachsportpädagoge und Selbstverteidigungslehrer Marco Gevatter (System für Sicherheit GbR) zeigte in einem Kurz-Workshop praktische und alltagstaugliche Methoden der Gefahrenabwehr, um sich sicherer im Alltag zu fühlen. Neben einem informativen Veranstaltungsteil konnten die mitgebrachten Selbstverteidigungsgegenstände selbst ausprobiert werden. Die Veranstaltung stieß auf reges Interesse und viele Teilnehmer\*innen informierten sich über Angebote zu Selbstverteidigungskursen in Osterholz-Scharmbeck.

**Planungsaufwand:** Nach Absprache der Inhalte und einem zeitlichen Rahmen konnte die Veranstaltung fast völlig ohne Planungsaufwand erfolgen. Marco Gevatter brachte alle nötigen Gegenstände selbst mit. Lediglich eine Auswahl an Sitzmöglichkeiten sowie eine kleine Präsentationsfläche für die mitgebrachten Gegenstände (Tisch) musste bereitgestellt werden.

## *ART & WEISE: VERANSTALTUNG IM (INNEN-)STADTRAUM*

### **Modenschau**

Die Sommersonnenwende wird vor allem im skandinavischen Raum mit vielen Bräuchen gefeiert. Passend dazu wurde der längste Tag des Jahres mit einer Modenschau gefeiert. Catrin's Hus stellte skandinavische Modetrends vor. Die Modenschau nutzte den Verbindungsweg vom Haus am Markt zum Marktplatz als Laufsteg. So wurde die Zwischennutzung auch im Stadtraum sichtbar - viele Leute blieben am Rand stehen, um sich die Veranstaltung anzusehen. Publikum aus den Cafés am Marktplatz wurde ebenfalls auf die Veranstaltung aufmerksam. Die beiden Models und viele Gäste waren gleichermaßen begeistert von der Location.

**Planungsaufwand:** Geschäftsinhaberin Catrin Meyerhoff hat ihre Kleidung bereits mehrmals durch Modenschauen in Osterholz-Scharmbeck präsentiert und hatte dementsprechend schon Erfahrung bei den Vorbereitungen. Für die Modenschau wurden Stehtische mit Hussen angemietet, die entlang des Laufstegs verteilt wurden. Für kleine Snacks und Getränke sorgte Frau Meyerhoff selbst. Für die Models wurde kurzerhand der Lagerraum umgenutzt und um einen großen Spiegel ergänzt. Die

Vorbereitungen nahmen am Veranstaltungstag selbst einige Stunden in Anspruch. Der Aufwand hielt sich jedoch durch tatkräftige Unterstützung aller Beteiligten in Grenzen.

*ART & WEISE: HYBRID*

### **LEGOtopia - Bau Dir Deine Stadt aus LEGO**

Viele Aktionen waren in ihrer Art und Weise nicht auf die Merkmale einer einzigen Gruppe beschränkt und können als Hybride verstanden werden. So lud das SOS-Kinderdorf Worpswede Jung und Alt dazu ein, ihre Stadt mit LEGO selbst zu planen und umzugestalten. Dafür wurde auf Paletten eine Fläche aus Legoplatten geschaffen, auf der die Innenstadt von Osterholz-Scharmbeck nachgebaut werden konnte. Die Legobauten dienten auch als sich wandelndes Ausstellungselement. Vor allem Kinder nutzten das Angebot sehr rege und informierten sich direkt über die Öffnungszeiten, um bei nächster Gelegenheit an ihrem Projekt weiter bauen zu können. Eltern und Großeltern nutzten das Angebot um sich mit anderen auszutauschen oder auch mal selbst den Nachwuchs bei der Planung zu unterstützen. Auch nachdem die Legosteine bereits wieder aus dem *zeitraum* verschwunden waren, wurde immer wieder nach dem Lego gefragt, da sich scheinbar vor allem unter den jüngeren Besucher\*innen herumgesprachen hatte, dass man im Haus am Markt Lego bauen dürfe. Durch die Aktion wurden Personengruppen im Stadtleben sichtbar, für die es scheinbar bisher wenig Angebote in der Innenstadt von Osterholz-Scharmbeck gibt.

**Planungsaufwand:** Durch die Nähe der Geschäftsstelle des SOS-Kinderdorfs zum Veranstaltungsort konnte das Legomaterial schnell und problemlos angeliefert werden. Genaue Absprachen der Zuständigkeiten im Vorfeld sorgten dafür, dass während der Veranstaltungszeit eine reibungsfreie Bereitstellung des Legoangebots möglich war und auch der Abbau der Legostadt zügig durchgeführt werden konnte.

### III. Reflexion

Nach einer theoretischen Annäherung und der Praxis gilt es nun Erfahrenes zu reflektieren. Viele spannende Aktionen, Ideen und eine Menge kreativer Energie belebten die beiden leer stehenden Räume in Osterholz-Scharmbeck. Im Folgenden möchten wir die acht Monate Projektarbeit von der Gründung unserer Kollektivs bis zur Schlüsselrückgabe analysieren und mit etwas Abstand kritisch reflektieren. Zunächst betrachten wir die Einbettung der eigenen Umsetzung in die vorangestellte Theorie. In einem zweiten Teil möchten wir sowohl unsere Arbeit als *zeitraumkollektiv*, die Zielsetzung, Konzeptionierung, und die internen Arbeitsabläufe als auch die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung analysieren. Ein dritter Unterpunkt geht anschließend näher auf die Zusammenarbeit mit den Zwischennutzer\*innen ein, die die Räume mit Leben gefüllt haben und behandelt die Stärken und Schwächen der Aktionen in der Durchführung.

#### III.I. Verbindung der Theorie und Praxis

Das von uns durchgeführte Projekt erfüllt die theoretisch vorgestellten Kriterien einer allgemeinen Zwischennutzung. Es war zeitlich und vertraglich befristet. Die Nutzung im Haus am Markt stellte einen Bruch mit der vorherigen Nutzung dar während das Jugendcafé in der Kirchenstraße Parallelen zur ehemaligen Café-Nutzung aufwies. Bezüglich der Akteur\*innen unterschieden sich in unserem Fall die Initiator\*innen (*zeitraumkollektiv*) und Organisatoren (*zeitraumkollektiv* und Stadtverwaltung) von den tatsächlichen Zwischennutzer\*innen (Akteur\*innen aus Osterholz-Scharmbeck).

##### III.I.I. POSITIVE STARTBEDINGUNGEN

Bestimmte Voraussetzungen für eine Zwischennutzung müssen erfüllt werden müssen. Ohne Nutzer\*innen geht es nicht. In unserem Fall hat sich nach verschiedenen Gesprächen mit unterschiedlichen Akteur\*innen vor Ort gezeigt, dass es eine positive Resonanz gegenüber dem Projekt gab und die Beteiligten mit eigenen Ideen an einer Umsetzung interessiert waren. Zudem hat die Stadtverwaltung neben einem kleinen

Budget auch Personal für die Planung des Projekts bereitgestellt (Ressourcen als Voraussetzung). In Absprache mit den Eigentümer\*innen und der Stadtverwaltung, sowie den verschiedenen Akteur\*innen wurde beschlossen, dass für die Umsetzung keine baulichen Maßnahmen durchgeführt werden. Dies hatte zur Folge, dass keine sicherheitsrelevanten Aspekte geändert werden mussten, was die Planung vereinfachte. Des Weiteren verliefen in unserem Projekt die Planungsgespräche mit den Eigentümer\*innen sehr positiv. Besonders der bereits bestehende Kontakt und die Vorerfahrungen seitens der Stadtverwaltung mit dem Eigentümer des Haus am Markts vereinfachte die Interessensvereinbarung.

Wie bereits in Kapitel I.II.II erläutert hängt die Zwischennutzung auch von der entsprechenden Fläche oder Immobilie ab. Wenn man die erwähnte Immobilienbewertung heranzieht (vgl. Abbildung 1), können die räumlichen Gegebenheiten folgendermaßen beschrieben und bewertet werden. Die Nutzungsdauer war aufgrund des studentischen Pilotprojekts nur sehr kurz angesetzt. Die Verkehrsanbindung ist zu beiden Räumen sehr gut, zudem die Fläche im Haus am Markt auch über eine elektrische Rolltreppe und einen Fahrstuhl zu erreichen ist. Die stadträumliche Einbindung kann aufgrund der Lage in der Innenstadt ebenfalls gut bewertet werden. Der bauliche Zustand und die Innenausstattung der Fläche im Haus am Markt war zu unserem Zeitpunkt jedoch nicht ohne Mängel (z. B. kein Licht im Lagerraum, Decke abgenutzt und in Teilen löchrig). Das Alleinstellungsmerkmal der Fläche im Haus am Markt ist mittelmäßig, da sie nichts Außergewöhnliches im Vergleich zu den anliegenden Geschäften bietet, jedoch eine exponierte Lage zum Marktplatz aufweist und einen guten „Blickfang“ durch die großen Schaufenster besitzt. Dennoch ist aufgrund der baulichen Gegebenheit die Fensterfront von außen sehr dunkel, sodass man nur eingeschränkt in die Läden hineinsehen kann. Die kleine aber interessante, längliche Fläche des Jugendcafés trägt zu einer besonderen Atmosphäre bei. Die Größen der beiden Räume unterscheiden sich signifikant, boten für uns damit aber eine gute Grundlage, um entsprechende Angebote und Aktionen zu platzieren sowie zu verteilen. Schließlich sind wie bereits erwähnt keine besonderen Auflagen nötig gewesen und die Eigentümerprofile können auch als entgegenkommend und unkompliziert bewertet werden. Zudem gibt es in beiden Räumen grundlegende Ver- und Entsorgungssysteme. Insgesamt können beide Immobilien als passend und gut geeignet für die Umsetzung einer Zwischennutzung bewertet werden.



Hinsichtlich des rechtlichen Rahmens (vgl. Kap. I.II.VII) kann reflektiert werden, dass das Baurecht keine Hindernisse verursachte. Wie in der Theorie beschrieben, war unsere Nutzung laut dem Bebauungsplan zulässig und es musste keine weitere Genehmigung eingeholt werden. Jedoch war für das Sommersingen und die Abschlussveranstaltung des Jugendhauses eine Genehmigung vom Ordnungsamt von Nöten, da diese Events auf dem Marktplatz stattfanden. Dies konnte allerdings ohne Probleme durch die Innenstadtmanagerin geklärt werden.

### *III.I.II. TRAGWEITE UND WAHRNEHMUNG*

Da unsere Zwischennutzungen in einer relativ kurzen Zeit geplant wurden, haben sie sich spontan an die Gegebenheiten vor Ort, Akteur\*innen und ihre Ideen angepasst. Die zahlreichen Vorteile, die immer wieder in der Literatur angeführt werden, sind zum großen Teil auch in unserem Projekt zu Tage getreten. Eine abschließende Bewertung fällt jedoch schwer, da sich vieles auch erst in der Nachwirkung des Projekts zeigen wird und darüber hinaus schwierig zu evaluieren und quantifizieren ist. Jedoch wurde besonders bei der Fläche im Haus am Markt deutlich, dass das Projekt für eine veränderte Wahrnehmung des Raumes gesorgt hat. Viele Menschen nahmen den vormals leer stehenden Raum neu und in einer positiveren Weise wahr. Gerade beim Jugendcafé wurde ein veränderter Blick durch neue Impulse und Nutzungen (beispielsweise das Schachspielen vor dem Café oder die Lesungen) auf den Raum und den Ort vor dem Café zurückgemeldet. Zudem war die Presse immer wieder vor Ort und hat in ihren Artikeln das Projekt in positiver Weise dargestellt. Auch die unmittelbaren Anwohner und Besucher der Räume meldeten uns viel Positives zurück und fingen untereinander an, über die Entwicklung der Innenstadt Osterholz-Scharmbecks zu reden. Besonders die Kinder, die an der Legoaktion teilnahmen, kamen auch nach Abschluss dieser immer wieder und sahen nicht nur den zwischengenutzten Raum, sondern auch das Haus am Markt als neuen Spielort an. Dies führte jedoch auch zu kleinen Konflikten bzw. wurde nicht von allen Anliegern des Hauses gerne gesehen.

Durch den öffentlichen Aufruf in der Presse erhielten alle Bürger\*innen die Möglichkeit, sich oder ihre Ideen in das Projekt einzubringen, auch wenn dieses erst in einem relativ späten und aus unserer Sicht zu späten Stadium der Planung erfolgte. So war es z. B. für einen Akteur, der seine fairen Kleidungsstücke und Waren präsentierte, eine

Möglichkeit, sich über den Onlinehandel hinaus zu präsentieren. Durch das Pilotprojekt wurde besonders das soziale und kulturelle Angebot in der Osterholz-Scharmbecker Innenstadt deutlich erhöht. Dieser, in der Literatur häufig angeführte, positive Aspekt findet sich so auch in unserem Projekt wieder. Jedoch waren in unserem Fall keine Jungen und Kreativen als Akteur\*innen beteiligt, sondern weitestgehend bereits in die Stadt etablierte Einrichtungen und Personen.

Betrachtet man die in der Literatur aufgezählten, möglichen Nachteile und Risiken von Zwischennutzungen, muss erwähnt werden, dass auch unser Projekt nicht ohne Spannungen und Kontroversen verlief. So haben einige wenige Besucher\*innen im Vorfeld die Befürchtung geäußert, dass das Jugendcafé in der Kirchenstraße mit Lärmbelästigungen einher gehen werde. Dieses hat sich aber in der Umsetzung nicht bestätigt, sodass es zu keinen konkreten Beschwerden kam. An wenigen Stellen kam es jedoch unter den Akteur\*innen und mit den Organisator\*innen zu kleineren Unstimmigkeiten. Diese waren dem zeitweise straffen Programm und einer teilweise fehlgeleiteten Kommunikation geschuldet. Jedoch konnten diese Missverständnisse immer schnell durch ein klärendes Gespräch aus der Welt geschafft werden. Auch zwischen uns und der Stadt kam es an manchen Stellen zu Spannungen, die aus unterschiedlichen Auffassungen und Wünschen gegenüber bestimmten Themen resultierten. Dies bestätigt, dass genau wie in der wissenschaftlichen Literatur beschrieben Interessenskonflikte zwischen den verschiedenen Gruppen und Personen hervorgerufen werden können. Die Angst vor einer Verstetigung bestand zu keiner Zeit. Konflikte mit den Vermieter\*innen traten ebenfalls nicht auf.

### **III.II. Konzeption und Kooperation**

Schauen wir rückblickend auf die erste Idee und das ursprüngliche Konzept, müssen wir - ohne Erreichtes zu schmälern - konstatieren, dass die Vorstellung doch weit von der letztendlichen Realität entfernt lag.

Die Ausgangsidee war, einen offenen Raum zu bieten und durch einen breiten Aufruf zur Beteiligung lokale Akteur\*innen anzusprechen, die sich so in der Innenstadt präsentieren können. Zudem sollten auch weitere Eigentümer\*innen angesprochen und

motiviert werden, ihre Räume zukünftig ebenfalls zu beleben. Dieses frühe Öffnen und Breite streuen des Projekts stieß jedoch nur auf ein verhaltenes Echo von Seiten der städtischen Verwaltung. So wurde der Kreis der Zwischennutzer\*innen im Laufe der frühen Planung auf ausgewählte Akteur\*innen beschränkt und auch auf eine Ansprache weiterer Eigentümer\*innen und eine frühe öffentliche Kommunikation wurde verzichtet. Geschuldet war dies zum einen dem (zu) kurzen Planungsvorlauf: Nach dem Semesterstart im Oktober erfolgte die Einarbeitung in den Rahmenplan Innenstadt und erste Ortsbesuche. Daran anschließend kam im November die Idee zum Experiment Zwischennutzung auf. Nach einem Monat der intensiveren Auseinandersetzung mit der Thematik traten wir im Januar mit der Idee an die Stadt Osterholz-Scharmbeck heran. So blieben lediglich fünf Monate der Planung. Eine spätere Umsetzung im Rahmen des Kurses konnte jedoch aufgrund des sich dem Ende neigenden Studiums nicht anvisiert werden. Zudem sollte die Umsetzung im Sommer erfolgen, um mit einer möglichst hohen Besucher\*innenzahl in der Innenstadt rechnen zu können. Eine Problematik, die sich letztendlich auch im Sommer als eklatant herausstellte und das Problem der geringen Frequentation der Innenstadt erlebbar machte. Unter dem zeitlichen Aspekt, war die Reduktion des Projektes sicher sinnvoll und der anfängliche Traum realistischer und damit realisierbarer.

Neben kleineren Unstimmigkeiten bezüglich der Kommunikation mit der Stadtverwaltung, hatten wir das Gefühl, auf ein generelles Wohlwollen zu stoßen und auch das Glück auf engagierte Mitarbeiter\*innen zu treffen, die das Projekt aktiv und ehrgeizig nach vorne brachten. So verlief die allgemeine Kommunikation mit dem Projektleitendem Innenstadtmanagement unkompliziert, schnell und flexibel. Dies schaffte eine für die Kooperation wichtige positive und optimistische Grundatmosphäre.

Auch intern als Gruppe lässt sich festhalten, dass von jeder und jedem viel Zeit und Energie eingebracht wurde. Da es sich im Kern um ein einsemestriges Projekt handelte, welches sich nun über zwei Semester erstreckte, verlangte dies auch von allen die Bereitschaft ab, nach dem Entschluss zur Durchführung auch ehrenamtlich über den Pflichtteil hinaus zu arbeiten. Eine gute Gruppendynamik, Solidarität und eine offene interne Kommunikation waren dafür die essentiell wichtige Grundlage. Für die interne Kommunikation erwies sich die Nutzung einer Online-Plattform mit Messenger und Cloud-Funktion als äußerst arbeitserleichternd. Auch die durch die eigene Website

vorhandenen personalisierten E-Mail-Adressen waren hilfreich für eine geordnete Kommunikation.

### **III.III. Zusammenarbeit mit den Akteur\*innen und Projektdurchführung**

Wie in der Projektbeschreibung aufgezeigt, mussten bei der Vorbereitung der Aktionen zunächst Ideen zusammen mit den Zwischennutzer\*innen entwickelt werden. Positiv war hierbei, dass sich die Akteur\*innen selbst mit eigenen Ideen einbrachten und es so nie zu einem Stillstand in der Ideenfindung kam. Es gab aber auch Beteiligte, die zwar mit der Idee des Projekts sympathisierten, aufgrund von eigenen Projekten und Veranstaltungen jedoch keine zusätzliche Aktion im Pilotprojekt umsetzen konnten. Auch ist das örtliche Akteur\*innenpotential viel größer, da nicht alle möglicherweise Interessierten von uns und der Stadt kontaktiert werden konnten. Das starke Engagement, ein großer Pool an Ideen und das schon relativ gut funktionierende Netzwerk ist unseres Erachtens eine nicht zu unterschätzende Ressource für Stadtentwicklungspotentiale in Osterholz-Scharmbeck. Die Herausforderung besteht allerdings darin, diesen Ideenpool richtig zu kanalisieren und an entsprechende Programme oder Projekte auszurichten, aber eben auch Freiräume zu lassen. Da das Pilotprojekt aus der Kooperation mit der Stadt und unserem studentischen Impuls erfolgte, war es mit einem gewissen Aufwand verbunden, das Konzept der Zwischennutzung den Akteur\*innen zu erklären und in deren Kontext einzubinden. Solche Schwierigkeiten würden sich entsprechend geringer halten, wenn nun ein Impuls für ein Projekt aus der Stadtbevölkerung selbst entspränge.

Ebenso wie in der Planungsphase haben die Zwischennutzer\*innen mit viel Engagement und oft eigenen Mitteln (Zeit und Personalressourcen) den Auf- und Abbau ihrer Aktionen bewerkstelligt. Einige Beteiligte hätten sich mehr Zeit für ihre eigene Aktion gewünscht, was jedoch im Rahmen des Pilotprojekts nur unter einem anderen Format möglich gewesen wäre. Nichtsdestotrotz haben viele Zwischennutzer\*innen das Pilotprojekt als eine Chance und Möglichkeit begrüßt, um auf deren Angebote aufmerksam zu machen oder ihre Präsenz im Stadtraum zu zeigen.

*„Wir freuen uns sehr, durch das Pilotprojekt die Möglichkeit eröffnet zu bekommen, um auf unsere Angebote vor Ort hinzuweisen und diese bekannt zu machen. Es liegt uns*

*am Herzen, neben unserem Kinderdorf in Worpswede, auch in Osterholz-Scharmbeck wertvolle und familienunterstützende Angebote bieten zu können. [...]” - Joachim Schuch*

Die Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Zwischennutzer\*innen verlief in fast allen Fällen sehr positiv. Es gab kaum Konflikte, auch unter den Nutzer\*innen nicht. Bei der Kommunikation mit den Zwischennutzerinnen und Zwischennutzern hat sich zudem gezeigt, dass kurze Wege (sprichwörtlich) von Vorteil sind, um sie vor Ort besser zu erreichen und Details der Planung nochmal kurzfristig rückkoppeln zu können.

Die Bewertung der einzelnen Aktionen und des Projekts durch die Zwischennutzer\*innen war bis auf Ausnahmen grundlegend positiv. Allerdings lässt sich sagen, dass einige Aktionen den subjektiven Eindruck vermittelt haben, dass sie besonders gut angenommen wurden. Hierzu zählen Aktionen, die einen Eventcharakter oder eine ganz spezifische zeitliche Frist hatten. Dies waren zum Beispiel die Aktionen „Modenschau“, „Suppen für Syrien“, „Gefahrenabwehr“ oder das „Sommersingen auf dem Marktplatz“. Weiterhin wurde die längere Aktion „Legotopia“ gut angenommen und so wurde der Raum im Haus am Markt ebenfalls für Familien mit Kindern attraktiv. Hingegen zeigten die Aktionen, die einen längeren Zeitraum einnahmen oder sogar durchgängig im Projekt aufgebaut waren, keine größeren oder gebündelten Besucher\*innengruppen. Über den Umstand kann spekuliert werden, dass nach dem Ablauf der Aktion „Legotopia“ kein „Magnet“ mehr vorhanden war, der Besucher in den Raum lockte. Für spontane Besucher\*innen war es zudem nicht immer klar, was es mit dem Pilotprojekt auf sich hat oder was im Raum eigentlich stattfand. Äußerungen wie „Muss man hierfür bezahlen?“ oder „Ist das hier kostenlos?“ unterstreichen solche Unstimmigkeiten, deuten aber auch auf die Kommerzialisierung unserer Gesellschaft hin. Hier zeigt sich für die Aktionen im Haus am Markt, dass ein Funktionsbruch durch das Projekt erfolgte, da kulturelle und soziale Aktionen als Gegensatz zu den marktwirtschaftlichen Angeboten vorzufinden waren. Daher gab es auch teilweise die Rückmeldung der Akteur\*innen, dass eine bessere Bewerbung erwünscht gewesen wäre. In Bezug auf die Besucher\*innenzahlen der Aktionen kann reflektiert werden, dass eine gezielte Bewerbung im eigenen Netzwerk ein wichtiger Aspekt ist, um möglichst viele Personen zu erreichen.

Allgemein kann man sagen, dass je nach Aktion verschiedene Gruppen und Altersschichten angesprochen wurden, was auch einen Einfluss auf den „Erfolg“ der Aktionen hatte. So hat die Legoaktion vermehrt Kinder angelockt, während die Aktionen rund um Gefahrenabwehr und Einbruchschutz aufgrund ihrer Thematik eher für Erwachsene und Ältere von Interesse waren. Auch die ortsspezifischen Gegebenheiten hatten Einfluss darauf, wie das Projekt angenommen wurde. So gab es leider wie bereits angesprochen konsistent wenig Laufkundschaft in der Innenstadt.

## Fazit

Nicht nur Osterholz-Scharmbeck, sondern generell Mittelzentren sind von einem Bedeutungsverlust der Innenstadt betroffen. Daher sind unsere Erfahrungen im Detail zwar nicht zu übertragen, können aber in einen größeren Stadtentwicklungsdiskurs eingeordnet werden. Das Thema Zwischennutzung findet in der wissenschaftlichen Literatur seine Beachtung, jedoch sind die Arbeiten oft an einzelne empirische Projekte oder Städte gebunden. Ein etabliertes und standardisiertes methodisches Verfahren liegt weder in der Erfassung noch in der Evaluation zum Phänomen vor. Nichtsdestotrotz wird das Phänomen Zwischennutzung als ein mögliches Instrument diskutiert, das zu einer vitalen Innenstadt beitragen kann, oder auf welche Weise es sich eignet, um Stadtentwicklungsprozesse mitzugestalten. Aufgrund der komplexen Problemlagen einzelner Städte ist es nicht möglich ein „Patentrezept Zwischennutzung“ zu entwickeln, es gilt Zwischennutzung als experimentelles Konzept zu verstehen, welches kreative Lösungsansätze für bestehende Problemlagen liefern kann.

Wir haben in unserem beispielhaften Projekt sowohl praktische als auch akademische Erkenntnisse gewonnen. Planung, Konzeption und Durchführung sind mit vielen Herausforderungen verbunden. Insbesondere gilt es die Annahmen der institutionellen und amtlichen Sicht einer Stadtverwaltung und die Annahmen eines innovativen und experimentellen Konzepts von Zwischennutzung zu vereinbaren. Auch gilt es Interessen von Eigentümern und Zwischennutzern zusammenzubringen. Aus einer akademischen/theoretischen Sicht lässt sich hierzu sagen, dass verschiedene Rollen und Systeme beim Phänomen Zwischennutzung aufeinanderprallen. Dabei nutzt das

Konzept Zwischennutzung genau solche Paradoxien um neue Chancen aus der Problemsituation Leerstand zu schöpfen. Aus einer wissenschaftlichen Sicht ist jedoch eine Evaluation eines solchen Projekts schwierig und nur im Nachhinein ansatzweise festzustellen. Auch können gegensätzliche Vorstellungen und Erwartungen gegenüber einem solchen Projekt zu Konflikten und Widerständen führen. Dies war in unserem Fall zwar nicht nennenswert aufgetreten ist aber theoretisch denkbar.

Unter den gegebenen Bedingungen werten wir das umgesetzte Projekt als Erfolg. Gewiss sind wir als studentische Gruppe von einem gewissen Idealismus geprägt, der in Konfrontation mit der Realität einer bestimmten Zwängen unterliegenden städtischen Verwaltung nahezu zwangsläufig enttäuscht wird. Ungeachtet dessen bleibt die Erfahrung, gemeinsam mit einem großen und engagierten Akteurspool, einer in vielen Teilen lehrreichen und produktiven Kooperation mit der Stadtverwaltung sowie einer koordinierten Gruppenleistung als *zeitraumkollektiv* etwas Positives gestaltet und geschaffen zu haben. Am Ende bleibt der Eindruck, in Osterholz-Scharmbeck das Potential engagierter kreativer Akteur\*innen erlebt zu haben und der Wunsch, dass dieses auch in Zukunft genutzt wird.

# Literatur

Achten, P. (2007), Risikopatient Innenstadt. Tranig-Down und Leerstand. In Standort Innenstadt: Raum für Ideen ; Ladenleerstand ; ein Fachbuch. Imorde, J., Frauns, E., Stadtanalyse-Verl., Eppstein, S. 66-73

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2016): Freiraum-Fibel. Wissenswertes über die selbstgemachte Stadt!  
><http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2016/freiraum-fibel-dl.pdf><  
(Stand: 2017-07) (Zugriff: 2017-07-25).

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2010): Reurbanisierung der Innenstadt. BMVBS-Online-Publikation 19/2010.  
>[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2010/DL\\_ON192010.pdf](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2010/DL_ON192010.pdf)<  
(Stand: 2010-10-27) (Zugriff: 2017-07-05)

Bundesstiftung Baukultur (BSBK) (Hrsg.) (2016): Baukultur Bericht 2016/17. Stadt und Land, BSBK: Potsdam  
><https://www.bundesstiftung-baukultur.de/baukulturbericht/der-neue-baukulturbericht><  
(Stand: 2016) (Zugriff: 2016-11-20)

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK (Hrsg.) (2010): Leitfaden Zwischennutzung.  
><http://www.zwischennutzung.ch><  
(Stand: 2016) (Zugriff: 2017-02-07)

Frey, O., Koch, F. (2011): Die Zukunft der Europäischen Stadt. Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtgesellschaft im Wandel, VS Verlag für Sozialwissenschaften: Wiesbaden.

Grunze, N. (2011): Von A wie Abriss bis Z wie Zwischennutzung – Nachnutzungspotenziale auf kleinteiligen Rückbauflächen in der Großwohnsiedlung Marzahn. In: Schnur, O. & Drilling, M. (Hrsg.). Quartiere im demografischen Umbruch. Beiträge aus der Forschungspraxis. VS Verlag für Sozialwissenschaften: Wiesbaden, S. 85-101.

Gstach, D. (2006): Zwischennutzung – ein Handlungsansatz für städtische Problemlagen. In: Beier, M., v. Löwis, S., Matern, A., Koch, R. (Hrsg.). Problemgebiete auf städtischer und regionaler Ebene. Merkmale, Auswirkungen und planerischer Umgang. Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Hannover, S. 71-80.

Henkel, K. (2006): Zwischennutzungen – Ein Werkstattbericht aus dem Berliner Urban II-Programm. In: Beier, M., v. Löwis, S., Matern, A., Koch, R. (Hrsg.). Problemgebiete auf städtischer und regionaler Ebene. Merkmale, Auswirkungen und planerischer Umgang. Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Hannover, S. 81-88.

Innovationsagentur Stadtumbau NRW (2009): Strategisches Leerstandsmanagement. Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung.



><http://www.stadtumbau.nrw.de/pdf/dokumente/leerstandsmanagement.pdf><  
(Stand: 2017-11) (Zugriff: 2017-07-16).

Landeshauptstadt Stuttgart, Wirtschaftsförderung (2014): Leitfaden für kreative  
Zwischennutzer. Leerstand- und Zwischennutzungsmanagement.  
>[http://whatsub-stuttgart.de/wp-content/uploads/2016/03/Leitfaden-für-kreative-Zwischennutzer\\_Leerstand-und-Zwischennutzungsmanagement\\_Wirtschaftsförderung-Stadt-Stuttgart.pdf](http://whatsub-stuttgart.de/wp-content/uploads/2016/03/Leitfaden-für-kreative-Zwischennutzer_Leerstand-und-Zwischennutzungsmanagement_Wirtschaftsförderung-Stadt-Stuttgart.pdf)<  
(Stand: 2014-03) (Zugriff: 2017-07-09).

Rechtsanwälte Steifler & Kollegen (2008): Vertragsrechtlicher Regelungsbedarf bei  
Zwischennutzungen. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-  
Forschungsvorhabens "Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für  
eine nachhaltige Stadtentwicklung".  
>[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2006/ZwischenntzUndNische/n/DL\\_Studie\\_Vertragsrecht.pdf](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2006/ZwischenntzUndNische/n/DL_Studie_Vertragsrecht.pdf)<  
(Stand: 2017-06) (Zugriff: 2017-07-12)

Rolshoven, J. (2015): Für eine Offene Stadt. Stadtentwicklung zwischen Fortschritt und  
Trägheit,

In: Fritz, J., Tomaschek N. (Hrsg.). Die Stadt der Zukunft - Aktuelle Trends und  
zukünftige Herausforderungen. Waxmann: Münster, S. 15-21

Rosentreter, S. (2006). Landschaft neu denken?! In: Beier, M., v. Löwis, S., Matern, A.,  
Koch, R. (Hrsg.). Problemgebiete auf städtischer und regionaler Ebene. Merkmale,  
Auswirkungen und planerischer Umgang. Akademie für Raumforschung und  
Landesplanung: Hannover, S. 89-95.

Schlegelmilch, F., Goderbauer, E. (2008): Zwischennutzungen und Nischen im  
Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Ein Projekt des  
Forschungsprogramms "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau"(ExWoSt) des  
Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des  
Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Werkstatt: Praxis H. 57. Berlin,  
Bonn: BMVBS; BBR (Vertrieb).

Siebel, W. (2009): Lasst die Brachen blühen. Kulturprojekte als Impulsgeber für die  
Stadtentwicklung. In: Vogelsang, C., Sproutbau. Ein Sommer im Beton, Wohnen und  
Kunst im Abrisshaus. Ed. Temmen: Bremen, S. 9-11

Siebel, W. (2011): Städte in der Krise? In: Frech, S., Urbanität neu planen,  
Wochenschau-Verl: Schwalbach, S. 18-39

Steinacher, U. & Zeun, M. (2006): „Business Improvement District“ – als Instrument zur  
Aufwertung von Innenstadtbereichen und zur Förderungen von Zwischennutzungen?  
In: Beier, M., v. Löwis, S., Matern, A., Koch, R. (Hrsg.). Problemgebiete auf städtischer  
und regionaler Ebene. Merkmale, Auswirkungen und planerischer Umgang. Akademie  
für Raumforschung und Landesplanung: Hannover, S. 96-105.

Lange, B. (2007): Unternehmen Zwischennutzung. In: Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.). Urban Pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch  
Zwischennutzung. Jovis Verlag: Berlin, S. 135-142.

Lecke-Lopatta, T. (2017): Zwangsläufige Nutzungskonflikte bei Innovationsprozessen. Wie können Zwischennutzungen hier helfen? In Entstehungsorte schaffen. Building Platforms. Hasemann, O., Schnier, D., Angenendt, A., Osswald, S., ZZZ Zwischenzeitzentrale Bremen, Jovis, Berlin, S. 110-129.

v. Löwis, S. & Otto, A. (2006): Ergebnisbericht aus der Arbeitsgruppe "Experimentierräume und Zwischennutzungen". In: Beier, M., v. Löwis, S., Matern, A., Koch, R. (Hrsg.). Problemgebiete auf städtischer und regionaler Ebene. Merkmale, Auswirkungen und planerischer Umgang. Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Hannover, S. 64-70.

Oswald, P., Overmeyer, P., Misselwitz, P. (2013): Urban Catalyst. Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln. DOM publishers: Berlin.

Otte, B. (2015): Zwischennutzungen in Berlin. Die Motive der Akteur\*innen und die Rolle der Stadtplanung. Humboldt-Universität: Berlin.

Willinger, S. (2017): Neue RaumagentInnen und die Rolle des Informellen in der Stadtentwicklung. In Entstehungsorte schaffen. Building Platforms. Hasemann, O., Schnier, D., Angenendt, A., Osswald, S., ZZZ Zwischenzeitzentrale Bremen, Jovis, Berlin, S. 70-90.

Willinger, S. (2014a), "Informeller Urbanismus" In Informeller Urbanismus. Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Raumordnung (BBR) (Hrsg.), Steiner, Stuttgart, S. VI.

Willinger, S. (2014b): Governance des Informellen. Planugstheoretische Überlegungen. In Informeller Urbanismus. Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Raumordnung (BBR) (Hrsg.), Steiner, Stuttgart, S. 147-156.

### **Weiterführende Literatur:**

Dannenberg, P., Köhler, H., Lang, T., Utz, J., Zakiova, B., Zimmermann, T. (Hrsg.) (2009): Innovationen im Raum – Raum für Innovationen. Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Hannover.

Lefebvre, H. (2016): Das Recht auf Stadt. Edition Nautilus: Hamburg.

Streich, B. (2011): Stadtplanung in der Wissensgesellschaft. Ein Handbuch. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.

Ziehl, M., Obwald, S., Hasemann, O., Schnier, D. (2012) Second Hand Spaces. Über das Recyceln von Orten im städtischen Wandel, Jovis, Berlin.

A N H

A N G

## **Handlungsempfehlungen**

Folgende Handlungsempfehlungen können aus der praktischen Erfahrung des Projekts *zeitraum* und der theoretischen Beschäftigung mit dem Thema Zwischennutzung abgeleitet werden. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sollen aber involvierten Personen und Gruppen dabei helfen, die praktische Umsetzung einer Zwischennutzung möglichst erfolgreich zu gestalten und mögliche Schwierigkeiten frühzeitig abzuwenden. Drei Themenfelder sind hier von besonderer Bedeutung. Zum einen die Räume und ihre Gestaltung, zum anderen die Bewerbung der Zwischennutzung sowie die Koordination der Akteur\*innen.

## *RÄUME*

- Die Räume sollten von sich aus wirken und ein ggf. vorhandenes Alleinstellungsmerkmal der Räume betont werden
- Der Standort muss als zusammenhängende Einheit betrachtet und eine bestehende Infrastruktur positiv hervorgehoben werden
- Transparente, sinnvolle und verständliche Öffnungszeiten im Rahmen der Möglichkeiten einrichten. Vorher ausloten welche Zeiträume besonders gut frequentiert sind
- einladende Eingangssituation schaffen, beispielsweise durch Aufsteller
- Auftaktveranstaltung veranstalten um Aufmerksamkeit zu erzielen und ggf. eine Aufbruchsstimmung zu vermitteln

## *KOORDINATION UND WERBUNG*

- Bei mehreren Organisatoren Koordination verbessern durch:
  - Gemeinsamen Terminkalender (z.B. Google Kalender)
  - Gemeinsame Kommunikationsplattform (z. B. Slack)
  - Gemeinsame Datenablage (z.B. Dropbox / Google Drive)
  - Konflikte um Raumnutzung vermeiden, stattdessen Akteur\*innen animieren sich gegenseitig zu unterstützen (Synergieeffekte)
- Bei mehreren Akteur\*innenn ist zu klären, wer wann in der Zwischennutzung anwesend ist. Eventuell sollte tageweise festgelegt werden, wer den Schlüsseldienst übernimmt
- Bei einer Kooperation: im Vorfeld die Bedingungen und individuellen Wünsche klären
- Öffentlichkeitsarbeit möglichst frühzeitig planen, starten und kontinuierlich fortführen
- Das Projekt oder die Aktionen sollen möglichst mit einem Marketingmix beworben werden: Printmedien, Pressemeldungen, digitale Kanäle und social media, Flyer, Plakate und Mund-zu-Mund-Propaganda
- Ein Workshop oder eine Infoveranstaltung können im Vorfeld das Konzept oder das Projekt Zwischennutzung für Bewohner\*innen und Bürger\*innen verständlicher machen

## CHECKLISTE

Diese Checkliste erhebt ebenfalls keinen Anspruch auf Vollständigkeit, dient jedoch der Orientierung.

### **Die Zwischennutzung:**

- Was für eine Nutzung soll erfolgen?
- Welche Zielgruppe soll adressiert werden?
- Welche Flächenart ist bevorzugt zu nutzen (Freifläche, Raum, ...)?
- Wie groß muss die Fläche/die Immobilie sein?
- Wo soll die Fläche sich geographisch verorten?
- Welche Infrastruktureinrichtungen sind von Nöten (Wasser, Strom, WLAN etc.)?
- Wie lange soll die Zwischennutzung andauern?

### **Vertrag und Sicherheit:**

- Nutzungsart, Nutzungsdauer und Kündigungsfristen mit dem Eigentümer klären und regeln
- Welche Pflichten hat der Mieter zu erfüllen?
- Haftpflichtversicherung vorhanden?
- Inventarversicherung abschließen

### **Zwischennutzungsfläche:**

- In welchem Zustand ist die Immobilie/die Fläche?
- Steht evtl. schon fest was nach der Zwischennutzung mit der Fläche passieren soll (evtl. Instandhaltungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen im Anschluss)?

### **Organisation:**

- Welche Behörden müssen einbezogen werden (z. B. Stadtplanungsamt)?

- Müssen Sondergenehmigungen für bestimmte Aktionen erteilt werden? (Ordnungsamt), Schankerlaubnis?
- Welche Organisationsform der Zwischennutzung ist passend (z. B. Kooperation, Verein)?
- Wie soll die interne Kommunikation gestaltet werden?
- Gibt es über Kontakte bei gewissen Dingen Vergünstigungen und Hilfsangebote?
- Welche Materialien benötigt man und in welcher Anzahl?
- Wer hat welche Materialien? Wo können die Materialien besorgt werden?

#### **Finanzen:**

- Welche Eigenmittel stehen zur Finanzierung zur Verfügung?
- Können Fördermittel beantragt oder eingeworben werden?
- Sind Unternehmen zu einem Sponsoring bereit?
- Welches Budget steht insgesamt zur Verfügung?

#### **Marketing:**

- Welche Werbekanäle sind zielgruppengerecht?
- Wann soll das Marketing starten?
- Gibt es für die Kanäle Fristen, die einzuhalten sind?
- Wer ist für das Marketing zuständig? ist eine Doppelstrategie sinnvoll? (Bsp. bei einer Kooperation zwischen Stadt und Akteur)



