

## **Räume auf Zeit Nutzen**

### **Potenziale und Herausforderungen einer veränderten Planungskultur**

Dr.-Ing. Daniela Konrad  
Planungslabor, Technische Universität Berlin

<http://ulab.architektur.tu-berlin.de>

#### Vortragszusammenfassung

*Der Vortrag beleuchtet das Phänomen der Zwischennutzung in Zeiten einer sich wandelnden Planungskultur und zeigt auf, welche Potenziale und Herausforderungen sich daraus für bauliche Entwicklungen ergeben.*

*Seit 2012 befasst sich das Planungslabor der Technischen Universität Berlin zusammen mit der Wüstenrot Stiftung in einem Lehrforschungsprojekt mit dem Thema der ephemeren Stadtentwicklung, das auch Ziele und Handlungsebene von Zwischennutzungen einschließt. Gemeinsam mit Studierenden und externen Partnern aus Stadtverwaltungen und Planungsbüros sowie Initiativen wurden in diesem Rahmen Fallstudien in unterschiedlichen Städten Deutschlands untersucht. Die Ergebnisse dieser Lehr- und Forschungsarbeit werden vom Team des Planungslabors derzeit in einer Publikation zusammengefasst und von der Wüstenrot Stiftung veröffentlicht.*

Zwischennutzungen können zunächst grundsätzlich als zeitlich begrenzte Nutzungen bezeichnet werden. Der Begriff der Zwischennutzung ist jedoch weder im Baugesetzbuch, in Verordnungen des Baurechts oder in der zu diesem Thema verfügbaren Fachliteratur eindeutig definiert. Zugleich sind bauliche Entwicklungen und Nutzungen von Räumen grundsätzlich zeitlich begrenzt. Das Phänomen der Zwischennutzung befasst sich jedoch mit Zeiträumen, die wesentlich kürzer sind als marktorientierte Vorgaben. Durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wurde der Begriff der Zwischennutzung folgendermaßen definiert: "Eine Zwischennutzung wird dadurch bestimmt, dass die ursprüngliche Nutzung eines Gebäudes oder einer Fläche aufgegeben wurde und eine konkrete Nachnutzung gewünscht oder geplant ist. Dazwischen findet eine anderweitige Nutzung befristet statt, maximal so lange, bis die Nachnutzung realisierbar ist" (BMVBS/BBR 2008). Der Begriff erfasst jedoch auch improvisierte und spontanen Nutzungen, die aus der Not heraus geboren wurden: „Historisches Beispiel eines solchen Modells ist schon das ‚Trockenwohnen‘ der gründerzeitlichen Mietskasernen durch finanzschwache Arbeiter. War der Bau im Frühjahr schließlich trocken, wurden die Interimsbewohner durch solventere Mieter ersetzt.“ (Oswalt/Sandhaus 2002).

Für den weiterführenden Blick auf Zwischennutzungen ist von Bedeutung, dass in den letzten Jahrzehnten ein Wandel in der Entwicklung unserer gebauten Umwelt stattgefunden hat. Die Phase des baulich-räumlichen Wachstums und der Erweiterung von Aufgaben und Zuständigkeiten von Planern wurde von einer Phase der wirtschaftlichen und demographischen Stagnation abgelöst. Aus diesem Grund nehmen Städte immer weniger Aufgaben der Erweiterung als vielmehr Aufgaben der Konsolidierung, des Umbaus und der Reparatur wahr. Darüber befin-

den wir uns in einer Zeit des Wandels von einer Industrie- und Produktionsgesellschaft zu einer Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft (Postfordismus). Nicht mehr das Vorhandensein von Bodenschätzen oder Infrastruktur ist ausschlaggebend für die Standortentwicklung, sondern weiche Standortfaktoren, wie Dienstleistungs- und Kulturangebote oder Freizeitmöglichkeiten gewinnen für die Stadtentwicklung zunehmend an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund können Zwischennutzungen nicht allein als hoch- und städtebauliches Phänomen verstanden werden, sondern sie sind nur in Zusammenhang mit dem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturwandel der letzten Jahrzehnte zu erklären. Zugleich schließen sie an Debatten um die zunehmende Bedeutung der Dienstleistungs-, Kultur- und Kreativwirtschaft an. Hatten sie vor mehreren Jahren einen überwiegend non-konformen Charakter und wurden als „bottom-up“-Prozesse aus der Bevölkerung verstanden, versuchen Städte und Gemeinden heute zunehmend, Zwischennutzungen als strategisches Instrument der Stadtentwicklung einzusetzen.

An Fallbeispielen aus unterschiedlichen Kommunen Deutschlands kann aufgezeigt werden, dass Zwischennutzungen sowohl in Regionen mit strukturellem Leerstand als auch in Wachstumsregionen zum Tragen kommen. Darüber hinaus lassen sich Zwischennutzungen nicht auf spezifische Angebote beschränken: Die Bandbreite reicht von Kultur- und Freizeitangeboten über gewerbliche Nutzungen bis hin zu temporären Wohnräumen. Bei den meisten Zwischennutzungen spielt eine zentrale Rolle, dass wenige Ressourcen eingebracht werden müssen und geringe Investitionskosten anfallen. Zugleich müssen diese Nutzungen den allgemeinen bau-nutzungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen. Die anvisierten Ziele weisen eine ähnliche Vielfalt auf: Zwischennutzungen werden zur Instandhaltung von Gebäuden und als Pilotprojekte für bedarfsgerechte und innovative Nutzungsangebote eingesetzt, sie können aber ebenso zur Aufwertung des Umfelds und zur schrittweisen Standortentwicklung beitragen. Während die Hauptakteure von Zwischennutzungen grundsätzlich der Eigentümer einer Immobilie oder Fläche und der Nutzer sind, zeigen Beispiele aus der Praxis, dass heute nicht nur Kommunen als weiterer Hauptakteur auftreten, sondern auch neue Akteure wie Vermittlungsagenturen und Mediatoren ins Spiel kommen.

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass Zwischennutzungen vielschichtige Wirkungsweisen haben und als wichtige Impulsgeber für stadt- und hochbauliche Entwicklungen eingesetzt werden können. Sie ermöglichen die Sicherung und den Erhalt des Bestands genauso wie eine schrittweise Planung und Entwicklung. Es darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass rechtssichere Handlungsräume gemäß der spezifischen lokalen Situation erkannt werden und Verbindlichkeiten für alle Beteiligten geschaffen werden müssen. Ansonsten unterliegen Zwischennutzer der Gefahr, lediglich Lückenbüßer zu sein und Qualitäten, die sich aus dem Nutzen von Räumen auf Zeit ergeben, können für langfristige Entwicklungsplanungen nicht mitberücksichtigt werden.

BMVBS / BBR (Hrsg.) (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung, Werkstatt: Praxis Heft 57, Bonn.

Oswald, Philipp und Sandhaus, Peter (2002): Jenseits des Plans. Zwischennutzung als Strategie einer neuen Stadtaneignung. Veröffentlicht In: Polis 2-3/2002, S. 25–31.