

Wie funktioniert Zwischennutzung?

Handlungsempfehlungen für die
Belegung von Leerständen in klein-
städtischen und ländlichen Räumen

Wie funktioniert Zwischennutzung?

Handlungsempfehlungen für die
Belebung von Leerständen in klein-
städtischen und ländlichen Räumen

Impressum

Herausgeber:

neuland21 e.V.
November 2023

neuland21 e.V.
Klein Glien 25
14806 Bad Belzig

Redaktion:

neuland21 e.V.: Felicitas Nadwornicek

Technologie- und Gewerbezentrum Prignitz:
Jens Knauer, Laura Bartels

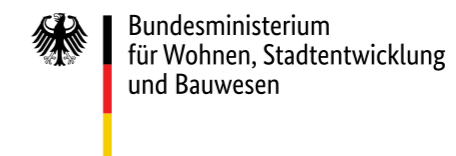
Layout & Satz: Isabella Tober

CI: undstoffers Designbüro

Titelbild: Felicitas Nadwornicek

Bilder: Nick Hoeger, Felicitas Nadwornicek

PopUp Prignitz – Agentur für Freiräume ist ein gemeinsames Projekt des Technologie- und Gewerbezentrum Prignitz und neuland21 e.V. und wurde im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) von August 2021 bis Dezember 2023 gefördert.





Inhalt

- 1** Das Wichtigste in Kürze: **Aufbau einer Online-Vermittlungsplattform für Zwischennutzung zur Belebung von Leerständen in ländlichen Regionen – S. 7**

 - 2** Hintergrund: **Zwischennutzung als Tool resilienter, gemeinwohlorientierter und nachhaltiger Stadtentwicklungspolitik – S. 11**
 - 2.1 Aktuelle Herausforderungen der Stadtgestaltung und Innenstadtentwicklung – S. 11
 - 2.2 Zwischennutzung als Lösungsansatz – S. 14

 - 3** Das Pilotprojekt „PopUp Prignitz: Agentur für Zwischennutzungen“ – S. 21

 - 4** Leitfaden und Handlungsempfehlungen für den Aufbau von Zwischen-nutzungsagenturen in ländlichen Räumen und Erkenntnisse aus der praktischen Projektumsetzung – S. 28
 - 4.1 Kurzbeschreibung – S. 28
 - 4.2 Entwicklung und Funktionen der Plattform – S. 30
 - 4.3 Anwendungsgebiete der Plattform – S. 35
 - 4.4 Zielgruppe – S. 38
 - 4.5 Mehrwert der Plattform für Eigentümer:innen, Nutzer:innen und Kommunen – S. 39
 - 4.6 Übertragung und Adaption der Plattform auf andere Kommunen – S. 40
 - 4.7 Technische Anforderungen und Kosten – S. 41
 - 4.8 Rechtliche Rahmenbedingungen – S. 42
 - 4.9 Learnings und Handlungsempfehlungen – S. 44
 - 4.9.1 Learnings und Herausforderungen in der Arbeit mit Eigentümer:innen – S. 44
 - 4.9.2 Learnings und Handlungsempfehlungen bezüglich der Nutzer:innen – S. 45
 - 4.9.3 Generelle Learnings und Herausforderungen in der Vermittlung von Zwischen-nutzungen in ländlichen Räumen – S. 47
- Quellen – S. 50**

1

Das Wichtigste in Kürze:

Aufbau einer Online-Vermittlungsplattform für Zwischennutzung zur Belebung von Leerständen in ländlichen Regionen

Ziele des Pilotprojekts

Im Vorhaben „PopUp Prignitz – Agentur für Freiräume“ wurde eine regionale Vermittlungsagentur für Wohnungs- und Ladenleerstände, Freiräume und Veranstaltungsräume für den Landkreis Prignitz aufgebaut. Mit innovativen Zwischennutzungskonzepten sollten die während der Corona-Pandemie neu entstandenen Raumbedürfnisse – beispielsweise der Bedarf an größeren Räumlichkeiten für Vereinstreffen zur Einhaltung der Abstandsregelungen – effektiv bedient und die von Leerstand geprägte Region belebt werden. Dazu wurden Freiräume in der Prignitz sichtbar und damit wieder nutzbar gemacht. In einer Zeit, in der „Platz“ ein hohes Gut ist, können so die einstigen Nachteile in Standortvorteile umgewandelt werden und gerade über lange Zeiträume leerstehende Immobilien zumindest kurzfristig wieder mit Leben gefüllt werden. Durch die Vermittlung von Zwischenutzungen sollte das Projekt nicht nur einen Lösungsansatz bezüglich leerer Innenstädte schaffen, sondern darüber hinaus auch das Kunst- und Kulturangebot vor Ort fördern, das Vereinsleben stärken, die Ansiedlung von Einzelhandel und Nahversorgung erleichtern und Zuzug in die Prignitz fördern. All dies kann dazu beitragen, ländliche Regionen über Krisensituationen wie die Corona-Pandemie hinaus nachhaltig zu stärken.

Plattform für Zwischennutzungen

Im Zentrum des Aufbaus der Agentur stand die Einrichtung einer Online-Plattform, auf der Eigentümer:innen ihre Leerstände und Freiflächen anbieten und interessierte Nutzer:innen diese einsehen und anfragen können. Gleichzeitig sollte die Plattform als Management-Tool genutzt werden, um die Datenerfassung und -pflege für alle bestehenden (gewerblichen) Leerstände sicherzustellen.

Bild links: Felicitas Nadwornicek präsentiert PopUp Prignitz auf der Netzwerkveranstaltung aller Post-Corona-Stadt-geförderten Projekte im ZAM in Erlangen
Quelle: Urban Catalyst GmbH/
forward Planung und Forschung GmbH



Welche Funktionen diese Plattform bietet, wie sie im Projektverlauf genutzt wurde, welche Erfahrungen in der Praxis damit gemacht wurden und wie sie von anderen Regionen adaptiert und selbst genutzt werden kann, soll dieser Leitfaden aufzeigen. Dabei soll insbesondere auf die Darstellung der Chancen und Herausforderungen von Zwischennutzungskonzepten in ländlich geprägten Regionen eingegangen werden.



Die Projektpartner

Zur Durchführung des im 8. Projektaufruf „Post-Corona-Stadt“ der Gemeinschaftsinitiative Nationale Stadtentwicklungspolitik des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen geförderten Pilotprojekts haben sich die beiden Projektpartner Technologie- und Gewerbezentrum Prignitz GmbH und neuland21 e.V. zusammengeschlossen.

Die Technologie- und Gewerbezentrum Prignitz GmbH (TGZ Prignitz) ist die kommunale Wirtschaftsförderung der Städte Wittenberge und Perleberg. Die TGZ Prignitz GmbH ist der Dienstleister für die ansässigen Unternehmen und Gewerbetreibenden. Sie ist der erste Ansprechpartner für Existenzgründer:innen und Investor:innen und trägt dazu bei, in Perleberg und Wittenberge ein attraktives Umfeld für Gründungen und Ansiedlungen zu schaffen.

neuland21 e.V. ist ein gemeinnütziger Think & Do Tank mit Sitz in Bad Belzig, der sich für eine innovative Regionalentwicklung einsetzt, die den Chancen des 21. Jahrhunderts gerecht wird. Dabei liegt der Fokus auf dem Potenzial der Digitalisierung, welche in ländlichen Räumen dazu beitragen kann, eine moderne und hochwertige Daseinsvorsorge zu erhalten, die Lebensqualität der Menschen nachhaltig zu verbessern und attraktive Lebensräume für Menschen jeden Alters zu schaffen. Dazu erforscht der gemeinnützige Verein digital-soziale Innovationen und ihre Wirksamkeit, pilotiert vielversprechende Konzepte und skaliert gute Praxisbeispiele. Über Studien, Veranstaltungen und Bildungsangebote für Multiplikatoren kann der Wissenstransfer in die Praxis der Kommunalpolitik und Regionalentwicklung sichergestellt werden.

Erkenntnisse aus der Praxis

PopUp Prignitz war als Pilotprojekt im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik darauf angelegt, neue Herangehensweisen auszuloten und zu erproben. Als digital-soziale Innovation lagen zu Projektstart keine Erkenntnisse aus der Arbeit mit Zwischennutzungen in ländlichen Räumen und einer Vermittlung dieser über eine Onlineplattform vor, sodass das Projekt ergebnisoffen war. Es sollte erprobt werden, ob und wie Zwischennutzungen eine geeignete Möglichkeit darstellen, ländliche Leerstände zu beleben. Zum Ende des Projekts kann festgehalten werden: Zwischennutzung in ländlichen Räumen und die Vermittlung dieser über eine Onlineplattform ist kein leichtes Unterfangen, das nebenbei passiert, sondern bringt viele Herausforderungen mit sich und erfordert den Einsatz personeller Ressourcen.

Herausforderungen im Projektverlauf

Als herausfordernd zeigte sich insbesondere die zeitintensive Eigentümer:innen- und Nutzer:innen-Ansprache. Der Schlüssel zum Gelingen von Zwischennutzungsprojekten scheint der persönliche Kontakt zu sein, um sich den Bedürfnissen und Ängsten aller Beteiligten mit viel Zeit und Empathie widmen zu können. Eine reine Veröffentlichung über die Plattform reicht in diesem Zuge nicht aus. Vielmehr braucht es die persönliche Ansprechbarkeit direkt vor Ort, weshalb die Verortung einer Zwischennutzungsagentur im Ort mit offenem Büro zu empfehlen ist. Eine Zwischennutzungsagentur kann so nicht nur als Vermittler dienen, sondern auch die Funktion einer Kompetenz- und Wissenstransferstelle übernehmen. Denn: Zwischennutzung ist mehr als nur die Vermittlung von Räumlichkeiten. Viel mehr als nur die Vermittlung wünscht sich gerade die Zielgruppe der Nutzer:innen interaktive Austausch- und Netzwerkformate, Veranstaltungen und persönliche Unterstützung bei der Ideenentwicklung im Vorfeld einer potentiellen Zwischennutzung. So entstand aus dem Projekt heraus ein Netzwerk für Zwischennutzungen, welches aktuell durch die ZwischenZeitZentrale/Autonomes Architektur Atelier Bremen geleitet wird.

Im Gespräch über Zwischennutzung



Zwischennutzungen weiter denken

In der Praxis zeigte sich oftmals eine Art Mismatch zwischen gewünschten Konditionen und den Ansprüchen in der Realität. Dies betrifft zum einen den Anspruch an eine kosten- oder quasi kostenfreie Überlassung der Räumlichkeiten, zu der die Eigentümer:innen jedoch im Projektverlauf nicht bereit waren. Zum anderen zeigte sich die Passung zwischen verfügbaren Räumlichkeiten und den Ansprüchen potenzieller Nutzer:innen als herausfordernd. Drittens stellte sich heraus, dass ein überwiegender Anteil der Anfragen, die bezüglich der Raumsuche eingingen, den Wunsch nach langfristigen Lösungen betraf. Da die längerfristige Bespielung von Leerständen ohnehin als übergeordneter Wunsch hinter dem temporären Lösungsansatz der Zwischennutzung steht, ist diese Entwicklung nicht negativ zu bewerten. Viel eher lässt sie die Erkenntnis zu, dass die Plattform für Zwischennutzungen auch für längerfristige Vermietungssituationen genutzt werden sollte. So empfehlen wir, sie eher als umfassendes Portal für Freiräume aller Art zu nutzen, als sie auf die reine Vermittlung von Zwischennutzungen zu begrenzen. Gleiches gilt für die Vermittlung von temporären Räumlichkeiten auch zu einem etwas höheren Preis. Wir empfehlen, Zwischennutzung weiter zu denken, um das Modell überhaupt erstmal in ländlich geprägten Regionen zu verankern und die Plattform nicht nur für Zwischennutzungen, sondern für die Sichtbarmachung, das Management und die Vermittlung von Freiräumen aller Art in ländlichen Räumen anzuwenden.



Freiräume in der Prignitz



2

Hintergrund:

Zwischennutzung als Tool resilienter, gemeinwohlorientierter und nachhaltiger Stadtentwicklungspolitik

2.1 Aktuelle Herausforderungen der Stadtgestaltung und Innenstadtentwicklung

PopUp Prignitz im Kontext der Nationalen Stadtentwicklungspolitik

Bereits im Jahr 2007 haben sich die für Stadtentwicklung zuständigen Minister:innen der EU-Mitgliedstaaten angesichts wachsender gesellschaftlicher und ökologischer Herausforderungen mit der Leipzig-Charta dazu verpflichtet, nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung zu stärken und Verantwortung für besonders benachteiligte Stadtquartiere zu übernehmen. Ergebnis des Prozesses für Deutschland ist die „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ als Gemeinschaftsinitiative von Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden unter der Federführung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB).

Die aktuellen Veränderungsprozesse in Stadt und Land sowie die Häufung von Krisen wie zuletzt die Corona-Pandemie führten daher 2020 zum Bestreben der Nationalen Stadtentwicklungspolitik, innovative, praktische Lösungsansätze im Förderaufruf „Post-Corona-Stadt“ zu fördern. 2021 wurde das gemeinschaftliche Vorhaben „PopUp Prignitz – Agentur für Freiräume“ von 222 Bewerbungen als eines von 17 Pilotprojekten im gesamten Bundesgebiet ausgewählt. Alle geförderten Projekte sind systematisch auf die Resilienzsteigerung und Stärkung der Stadt- und Quartiersstrukturen in den drei krisenrelevanten Themenbereichen der Stadtentwicklung „Solidarische Nachbarschaft und Wirtschaften im Quartier“, „Öffentlicher Raum, Mobilität und Stadtstruktur“ und „Integrierte Stadtentwicklungsstrategien unter Berücksichtigung von Resilienzaspekten“ ausgerichtet.

Gefahr der Verödung von Innenstädten

Laut der BBSR-Online Publikation „Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Einzelhandel in Städten und Zentren“ waren Innenstädte bislang „der überragende Identitätsraum der Stadtgesellschaft“ (06/2023, S.5). So stellten sie nicht nur den ökonomischen Mittelpunkt einer Stadt dar, sondern dienten auch als „Bühne“ der Gesellschaft, auf der sich unterschiedliche Bevölkerungsgruppen begegnen und in den Austausch gehen konnten. Dabei spielte der Einzelhandel stets unangefochten eine der größten Rollen. Doch bereits vor Beginn der Covid-19-Pandemie waren deutliche Veränderungen in Innenstädten wahrnehmbar: So führten beispielsweise der vermehrte Bau von Einkaufszentren außerhalb der Innenstädte und der enorme Anstieg des Onlinehandels zu einer zunehmenden Verödung in den Stadtzentren. Durch die Pandemie und die damit einhergehende Veränderung und teilweise Schließung des gastronomischen und Freizeitangebots litt die Vitalität der Innenstädte zusätzlich und nach und nach machte sich die Befürchtung breit, dass der Leerstand in Innenstädten durch die Pandemie nochmals stark ansteigen würde. So hat die Pandemie die Diskussion um die Entwicklung und die Zukunftsfähigkeit bestimmter Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Büros in den Innenstädte verstärkt und in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Genau in diesen Zeitraum fiel der Projektstart von PopUp Prignitz im Sommer 2021, sodass im Projektverlauf wie im Projektauftrag vorgesehen innovative und beispielgebende Lösungen für krisenfeste Stadt- und Quartiersstrukturen erprobt werden sollten.

Strukturwandel im Einzelhandel

In den letzten Jahrzehnten war zu beobachten, dass es vor allem außerhalb von Stadtzentren zu einem starken Umsatz- und Flächenzuwachs im stationären Einzelhandel kam, welcher jedoch bis zum Beginn der Pandemie verlangsamte. Der Einzelhandel zog sich immer weiter aus den Innenstädten zurück und verlagerte sich an neue Einzelhandelsstandorte außerhalb der Stadtzentren. Gerade kleinere, inhabergeführte Einzelhandelsunternehmen mussten aufgrund der Verschiebung auf dezentrale Flächen und der Filialisierung ihre Tätigkeit ganz einstellen (BBSR 2023, S. 6). Mit Blick auf die gesamte Verkaufsfläche zeigt sich, dass bereits zur Beginn der Pandemie weniger als ein Drittel der Fläche im Innenstadtzentrum lag (Anders, S. 203). In Klein- und Mittelstädten strukturschwacher Regionen siedelten sich gleichzeitig zunehmend discount-orientierte Geschäfte sowie



Das alte Kaufhaus in Wittenberge,
Ort für unterschiedlichste Zwischen-
nutzungsformate

Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen an, die nicht unmittelbar auf hohe Kundenfrequenz angewiesen sind.

Anstieg des Onlinehandels

Zum Projektstart 2021 lag der Umsatz des Onlinehandels in Deutschland auf einem extrem hohen Niveau: 86,7 Milliarden Euro Umsatz wurden ihm für das Jahr 2021 bescheinigt, ein Anstieg von 19,2 % im Vergleich zum Vorjahr (HDE Handelsverband Deutschland, 2023). Im Jahr 2020 machte der Anteil des Onlinehandels 12,6 % des Gesamtumsatzes im Handel aus. Gerade die großen Kernbranchen Fashion und CE/Elektro, die früher typischerweise in den Ladengeschäften der Innenstädte angesiedelt waren, erreichten 2020 einen Anteil von 47,6 % am Gesamtumsatz und liegen damit weit über dem Durchschnitt (HDE Handelsverband Deutschland, 2021).

Trotz der steigenden Online-Anteile ist der stationäre Einzelhandel bis zum Projektstart relativ stabil geblieben – was vor allem an Gütern wie Lebensmitteln oder Drogerieartikeln liegt, bei denen die Online-Anteile trotz Wachstum noch relativ gering waren. Doch die Verlagerung des Handels weg aus den Städten hin zum Onlinehandel ist bis zum jetzigen Zeitpunkt längst nicht abgeschlossen und wird wohl in den kommenden Jahren weiter zunehmen – und bisherige Herausforderungen damit immer weiter verschärfen.

Neue Lösungsansätze von Nöten

Ausgehend von dieser Entwicklung rund um Innenstadt, Handel und Stadtentwicklung stellten sich für das Projektteam folgende Fragen: Wie kann zukünftig innerstädtischer und peripherer Leerstand in ländlich geprägten Kommunen belebt werden? Welche Alternativen zu langfristigen Mietverträgen können im Pilotprojekt erprobt werden? Wie können Raumsuchende auch über die Region hinaus, beispielsweise in Großstädten mit Raummangel, erreicht und für die Prignitz begeistert werden? Und welche Chancen haben gewerbliche Leerstände, die auf Grund ihrer Lage oder auf Grund ihres hohen Investitionsbedarfs für klassische Einzelhandelskonzepte künftig nicht mehr in Frage kommen?

2.2 Zwischennutzung als Lösungsansatz

Innovativer Lösungsansatz

Um zunehmend verödeten Innenstädte vorzubeugen, wurde die Forderung nach einer vielfältigen, neuartigen Nutzungsmischung in den Zentren laut. Dabei muss sich der Fokus auf klassischen Einzelhandel und Einzelhandelsketten lösen, kreativ gedacht und viel ausprobiert werden. Dieses Ausprobieren sollte mit der Arbeit der von PopUp Prignitz aktiv unterstützt werden und dabei die Vermittlung von Zwischennutzungen erprobt werden. Als Zwischennutzung wird üblicherweise die temporäre, also zeitlich befristete und häufig nicht rein ökonomisch orientierte Übergangsnutzung von Immobilien oder Freiflächen zu nicht marktüblichen Konditionen verstanden.

Leerstandsbegehung in
Perleberg



Warum sich Zwischennutzungen für Eigentümer:innen lohnen

Verhinderung von Verfall und Schäden durch Vandalismus

Fakt ist: Leerstehende Immobilien, die nicht beheizt und gepflegt werden, sind anfälliger für Schäden und verfallen schneller. Durch Zwischennutzungen können leerstehende Immobilien bis zur nächsten langfristigen Nutzung oder Vermietung Instand gehalten werden. Die Nutzer:innen können eine mehr oder weniger stark ausgeprägte „Kümmerefunktion“ übernehmen, welche die Bausubstanz schützt und langfristig erhält: Die Immobilie wird genutzt, beheizt und frequentiert. Doch nicht nur das: Belebte Räume sind weitaus weniger anfällig für mutwillige Schäden – und eine Zwischennutzung bietet damit immer auch einen Schutz vor Vandalismus.

Finanzielle Vorteile und Wertsteigerung

Auch wenn die finanziellen Einnahmen aus Zwischennutzungen nicht vergleichbar mit regulären Mieteinnahmen sind, so können doch auch finanzielle Gewinne aus der Zwischennutzung erwartet werden. Denn während im Falle von Leerstand laufende Kosten getätigt werden müssen, kann eine Zwischennutzung einen finanziellen Ausgleich schaffen – beispielsweise durch die Übernahme laufender (Betriebs-)kosten durch den oder die Zwischennutzer:in. Wird darüber hinaus noch eine Nutzungsgebühr durch den oder die Zwischennutzer:in bezahlt, ergeben sich finanzielle Gewinne für die Eigentümer:innen. Ebenfalls können Brachflächen mit laufenden Kosten wie beispielsweise Grundsteuer, Verkehrssicherung, Kosten für Ver- und Entsorgung oder weiteren flächenbezogenen Kosten verbunden sein. Auch hier lohnt sich die Zwischennutzung, wenn diese Grundkosten von der zwischennutzenden Partei übernommen werden. (Institut für Bodenmanagement: „Der Einfluss von Zwischennutzungen auf den Verkehrswert und die Wirtschaftlichkeit von Immobilien“, 2008).

Daneben kann sich die Zwischennutzung für Eigentümer:innen aufgrund der Abwendung einer Wertminderung durch längerfristigen Leerstand lohnen. Durch die Zwischennutzung kann die Fläche oder die Immobilie eine neue positive Ausstrahlung erhalten und an Wert gewinnen. Diese Wertsteigerung kann im Nachgang bei Neuvermietung finanzielle Gewinne für den oder die Vermieter:in bedeuten. Auch kann sich mittel- und langfristig durch die Zwischennutzung eine Lageverbesserung der Straße, des Quartiers oder Stadtviertels einstellen, welche nicht nur den eigenen, sondern auch den Verkehrswert der umliegenden Einzelgrundstücke oder Gebäude anhebt.

Darüber hinaus bietet die Zwischennutzung Eigentümer:innen die Möglichkeit, neue Nutzungsarten für leerstehende Flächen ohne hohe Kosten und Risiken auszuprobieren, welche Chancen für eine leichtere und nachhaltigere Langzeitvermietung mit sich bringen.

Steigerung der öffentlichen Aufmerksamkeit und Anhebung der Chance zur längerfristigen Vermietung

Durch Zwischennutzungsprojekte können leerstehende Immobilien wieder ins Licht der öffentlichen Aufmerksamkeit gerückt werden: Mediale Berichterstattung, tatsächliche Frequentierung von Ladengeschäften oder die Nutzung der Immobilie als Treffpunkt neuer Zielgruppen wie Kreativer, Startups oder Engagierter können für Öffentlichkeit und neues Interesse sorgen. So manche Zwischennutzung konnte so sogar zu einem wahren Leuchtturmprojekt mit überregionaler Strahlkraft werden. Mit der gesteigerten Aufmerksamkeit erhöht sich die Chance, mit möglichen neuen langfristigen Mieter:innen in Kontakt zu treten. Seien es die Zwischennutzenden selbst, die die Zwischennutzung quasi als Testlauf für eine längerfristige Nutzung oder Nachnutzung ausprobieren, oder neue Mieter:innen, die durch die Zwischennutzung das Potenzial der Immobilie für ihre eigenen Projekte erkennen.

Warum sich Zwischennutzungen für Nutzer:innen lohnen

Risikoarmes Austesten des Geschäftsmodells

Durch die besonderen Konditionen eines Zwischennutzungsverhältnisses haben Zwischennutzende im Vergleich zu klassischen Mietverträgen eine unmittelbare Kosten- und Risikosparsnis. Durch die vergünstigten und temporär befristeten Konditionen der Zwischennutzung ist ein risikoarmes Ausprobieren von neuen Geschäftsideen mit geringem Investitionsvolumen möglich. Das Austesten neuer Produkte oder Konzepte am Markt kann so unter realen Bedingungen ausprobiert werden, was Zwischennutzungen zu „Generatoren für Innovation“ (vgl. Netzwerk Zwischennutzung) macht: Sie experimentieren in einem risikoarmen Raum und ermöglichen einen neuen Umgang mit Unsicherheit.

Erhöhte Resonanz und Erschließung neuer Zielgruppen

Durch die Nutzung von Räumlichkeiten auf Zeit („Pop-Up“) wird die Aufmerksamkeit gezielt auf das neue Angebot gelenkt. Dies kann eine erhöhte Resonanz sowohl bei der potenziellen Kundenschaft vor Ort, als auch bei den lokalen Medien auslösen, da temporär verfügbares häufig einen größeren Reiz hat als Angebote, die dauerhaft verfügbar sind. Auch können durch die Eröffnung eines Präsenzangebotes neue Zielgruppen erschlossen werden.

Und auch für die Kommunikation und Bindung mit bereits gewonnenen Zielgruppen bietet die Zwischennutzung einen Vorteil – denn so sind über das Online-Angebot hinaus auch persönliche Kontakte möglich.



Netzwerktreffen aller Post-Corona-Stadt-Projekte im ZAM in Erlangen
Quelle: Urban Catalyst GmbH/
forward Planung und
Forschung GmbH

Warum sich Zwischennutzungen für Quartiere, Orte und Kommune lohnen

Belebung der Innenstadt

Vor dem Hintergrund schließender Einzelhandelsgeschäfte, vermehrtem Online-Shopping und der damit verbundenen Gefahr verödender Innenstädte, ist die (Re-)Vitalisierung von Stadtzentren derzeit eine enorme Herausforderung für Kommunen. Kreative Zwischennutzungen, die Erlebnis und Begegnung ermöglichen, können dabei eine Lösungsoption sein, indem sie den stationären Handel erweitern und stärken. Sowohl die Attraktivität als auch die Frequenz in der Innenstadt kann durch neue, temporäre Konzepte erhalten und erhöht werden und Geschäftsmodelle, die bislang nur online stattfinden, können sich vor Ort ausprobieren. Damit können neue Gründe für einen Besuch in der Innenstadt entstehen und neue Zielgruppen zum Besuch der Innenstadt bewegt werden. Im besten Falle kann im Anschluss an eine erste Zwischennutzung eine Spirale zur Eröffnung weiterer Ladengeschäfte in Gang gesetzt werden, die wechselseitig voneinander profitieren und die Innenstadt beleben.

Erhöhung der Lebensqualität vor Ort durch wirtschaftliche und kulturelle Belebung

Nicht nur Innenstädte und Handel, sondern ganze Stadtteile und Quartiere, die von Leerstand betroffen sind, können durch eine Zwischennutzungen aufgewertet werden. Denn diese sind „eben keine Lückenfüller, sondern in vielen Fällen äußerst belebte Areale mit einer unterschätzten, oft bedeutenden Ökonomie und hohem Innovations- und Kreativitätsgrad“, so Dr. Philip Klaus vom INURA Institut Zürich. Durch ein attraktives Straßenbild,

neue Angebote der Nahversorgung sowie kulturelle oder soziale Angebote steigt die Lebensqualität für die Anwohner:innen unmittelbar. Als Beispiel kann der Stadtsalon Safari in Wittenberge gelten, der durch den „Summer of Pioneers“ als Zwischennutzung in einem Leerstand initiiert wurde und mittlerweile als Ort für Kultur und Veranstaltungen dauerhaft etabliert ist. Beispiele wie dieses verdeutlichen die Chance von Zwischennutzungen als eine Art Initialzündung für eine Vielzahl weiterer Angebote. Nicht selten ist eine Zwischennutzung auch mit einer Existenzgründung verknüpft – was im besten Falle zur Schaffung neuer und attraktiver Arbeitsplätze führen kann. Zwischennutzungen und ihr Beitrag zu einer dynamischen Stadtentwicklung können den lokalen Tourismus stärken, Abwanderungstendenzen entgegenwirken und Aufschwung für die Region initiieren. Die Nutzung von Leerständen kann folglich gezielt als innovative Möglichkeit für die regionale Wirtschaftsförderung als auch für das Stadtmarketing eingesetzt werden.

Im Gegenzug können Leerstände, die nicht belebt werden, einen Trading Down Effekt anstoßen – denn Leerstand befördert häufig noch mehr Leerstand und kann so zur schrittweisen Verödung von Stadtvierteln oder Innenstädten führen.

Gemeinwohlorientierte und partizipative Stadtentwicklung

Eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungspolitik zählt – wie in der Neuen Leipzig Charta 2020 festgehalten – zu den „Prinzipien guter Stadtentwicklungspolitik“. Sie soll die Interessen der Allgemeinheit im Fokus haben und neue Formen der Beteiligung der Bürger:innen ermöglichen. Für diese Herangehensweise sind Zwischennutzungen oftmals prädestiniert, denn sie können einen Möglichkeitsraum für Mitgestaltung und Ausprobieren im Rahmen von gemeinwohlorientierten, partizipativen Stadtentwicklungsprojekten bieten. Sowohl sozialen oder ehrenamtlichen Initiativen, Sport- und Freizeitgruppen oder Kreativschaffenden als auch Anwohner:innen bieten Zwischennutzungen Räume, um neue Ideen auszuprobieren und Stadtentwicklung aktiv mitzugestalten. Durch den partizipativen Charakter zahlreicher Zwischennutzungsprojekte können diese im Gegensatz zu Projektentwicklungen aus einem Guss zur Schaffung von authentischer Diversität in Innenstädten und Stadtvierteln beitragen. Und diese braucht es heute, um längerfristig Attraktivität und Vitalität zu garantieren. Niedrigschwellige Mitmachformate und niedriger Kapitalbedarf können Zwischennutzungsprojekte zu Orten werden lassen, an denen Antworten auf grundlegende Fragestellungen gefunden werden: Wie wollen wir künftig in unseren Städten leben? Und wer ist an der Gestaltung von Stadt beteiligt? Durch diese neue Kultur der Beteiligung, bei der die

Raumnot in Städten entgegenwirken

„Koproduktion von Räumen“ im Vordergrund steht, können Bürger:innen selbst Einfluss auf ihre Umgebung nehmen und diese mitgestalten.

Während auf der einen Seite in (Klein-)Städten und strukturschwachen Räumen der Leerstand steigt, herrscht auf der anderen Seite gerade in Großstädten und Ballungsgebieten häufig Raumnot. Die Ressource Raum wird durch steigende Preise und zunehmende Verdichtung zu einem immer knapperen Gut, das gerade Kreativen, Kulturschaffenden, jungen Unternehmer:innen oder auch Vereinen und Initiativen häufig nicht mehr zugänglich ist – gerade wenn es an finanziellen Mitteln fehlt. Zwischennutzungen können die in Städten und deren Speckgürteln auftretende Raumnot adressieren, indem sie neue (leistbare) Räume schaffen. Sie sind damit nicht nur ein Tool, um Quartiere und Städte aufzuwerten, sondern auch, um andernorts Raumnot zu lindern.

Nachhaltige Stadtentwicklung fördern

Neben den bisher genannten Aspekten können Zwischennutzungen auch im Spannungsbereich zwischen den Bedarfen neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen und der Vermeidung von Neuversiegelung Lösungen bieten. Letztere ist als Paragraph 1a zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Teil des Baugesetzbuches und spiegelt sich auch im Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf weniger als täglich 30 Hektar zu mindern – was einer Halbierung der aktuellen täglichen Flächenversiegelung gleichkommt. Durch die Neu-, Um- oder Zwischennutzung bestehender Gebäude kann ein nachhaltiger Umgang mit Ressourcen gefördert werden: An die Stelle von kapital- und energieintensiven Neubauten tritt das Recycling und die Umformung von Bestehendem. Damit erfüllen Zwischennutzungsprojekte zentrale Aspekte der Nachhaltigkeit.



Netzwerken auf der PopUp Prignitz
Konferenz für Zwischennutzung

Vorbehalte gegenüber Zwischennutzung auflösen

Trotz all dieser Aspekte galten Zwischennutzungen bislang für Immobilienbesitzer:innen aus ökonomischer Sicht häufig als Vermietung „zweiter bis dritter Klasse“ oder, im Falle von Steuervergünstigungen durch leerstehende Räumlichkeiten, auch als ökonomisch sinnlos. Darüber hinaus haften ihnen aufgrund von Unsicherheiten bezüglich rechtlicher Rahmenbedingungen, Vorbehalten aus Zeiten der Hausbesetzer:innen-Szene oder der Erwartung hoher Aufwände diverse Befürchtungen an. Diesen wollte PopUp Prignitz durch die Bekanntmachung und Durchführung gelungener Beispiele entgegenstehen und zeigen, dass Zwischennutzung unter sozial-kulturellen, ökologischen sowie ökonomischen Gesichtspunkten von großem Mehrwert für Kommunen sein kann und auch für Eigentümer:innen – entgegen der gängigen Vorurteile – viele Anreize bietet.



Bekanntmachung der neuen Plattform
freiraum-prignitz.de in Perleberg

3

Das Pilotprojekt „PopUp Prignitz: Agentur für Zwischennutzungen“

Innerstädtischer Rückgang von Ladengeschäften und Abwanderung im Landkreis Prignitz

Seit der Wende ist die Prignitz als Region im Nordwesten Brandenburgs von Abwanderung und Bevölkerungsschwund geprägt. Aktuell zählen die dortigen Leerstandsquoten von bis zu 20 % zu den höchsten in Brandenburg. Damit einhergehend ist die Region durch einen Rückgang an innerstädtischen Ladengeschäften in zahlreichen Versorgungsbereichen wie Lebensmittel, Textil, Haushaltsbedarf oder Einrichtung geprägt. Die einzige innerstädtische Einkaufspassage in Wittenberge ist seit 15 Jahren geschlossen. Eine Ansiedlung von Filialisten als Ankermieter scheiterte vor allem wegen der geringen Kaufkraft und Einwohner:innenzahl der Region. Die aktuell noch vorhandenen Filialen sind im Schuhbereich sowie im niedrigpreisigen Textildiscount (wie beispielsweise KIK oder NKD) zu finden.

Klassisch wird der Einzelhandel von Händler:innen getragen, die häufig selbst Eigentümer:in ihres Ladengeschäfts sind. Mit einem Alter von 55+ Jahren zahlreicher Einzelhändler:innen ist jedoch in den kommenden fünf bis zehn Jahren mit vermehrten Schließungen im Bereich des Einzelhandels zu rechnen. Schon zu Beginn des Projekts war es deshalb wichtig, gemeinsam mit den Kommunen über künftige Zwischen-, Nach- und Umnutzungen nachzudenken, um künftige Leerstandswellen zu vermeiden. Aktuell fungieren nur noch die Drogeriemärkte als Ankermieter in den Innenstädten der Region. Bedingt durch die bestehende Einzelhandelssteuerung der Kommunen konnte ein Abwandern in Fachmarktzentren bislang vermieden werden, jedoch ist es nur noch eine Frage der Zeit, wann auch diese wichtigen Kundenfrequenzbringer die Innenstadt verlassen werden.

Auf Expansionskurs bewegen sich in den letzten Jahren lediglich die Vollsortimenter und Discounter. Trotz einer Überversorgung in diesem Bereich gegenüber dem Bundesdurchschnitt liegen in der Prignitz stets neue Anfragen zu Neu- und Erweiterungsbau in diesem Bereich vor.

Proaktives Leerstandsmanagement der Region

Um diesen Effekten entgegenzutreten, haben Städte wie Wittenberge in den letzten Jahren ein proaktives Leerstandsmanagement entwickelt, um die Region wieder attraktiv für Zuzug zu machen. So wurde 2019 Jens Knauer als Leerstandsmanager für die Kommunen Wittenberge und Perleberg eingestellt und der Summer of Pioneers konnte 2019/2020 erstmals innovatives Kleinstadtleben auf Probe für Digitalarbeitende in Wittenberge umsetzen. Aus diesem Projekt heraus sind unter anderem innovative Zwischennutzungen wie der Stadteilladen Safari und der Wittenberger Coworking Space entstanden, die heute mittlerweile etablierte Einrichtungen sind. Auch die Händlergemeinschaft in Perleberg hat mit der Unterstützung des TGZ einen Pop-Up-Laden in der ersten Phase der Pandemie eröffnet und erfolgreich vermietet.



Der Stadtsalon Safari: Von der Zwischennutzung zum dauerhaften Raum für Kultur in Wittenberge

Innovative Ansätze multiplizieren

An Initiativen wie diese konnte das Projektteam im Rahmen von PopUp Prignitz zum Projektstart 2021 gut anknüpfen und wollte neue Ansätze in den kommenden Jahren multiplizieren. Als möglicher Lösungsansatz für den Einzelhandel zeichnet sich der Verkauf von Nischenprodukten ab, der auf Inspiration und persönliche Beratung vor Ort setzt. Aber auch das Thema „Regionalität“ könnte künftig eine größere Rolle spielen: Im Lebensmittelbereich bieten sich neue Chancen für regionale Produkte, aber auch regionales Vereinsleben, Kunstmärkte oder Ausstellungen haben durch die Corona-Pandemie einen Aufschwung an Interesse erfahren. In der Prignitz haben beispielsweise in den letzten Jahren ein Ladengeschäft für regionale Öle, eine Senf-Manufaktur inklusive Café sowie zwei Bioläden eröffnet. Durch die temporäre Anmietung eines Leerstandes durch das Perleberger Kulturkombinat könnte die Innenstadt mit einem zusätzlichen kulturellen Angebot belebt werden.



Projektplan und Projektziele

Die zahlreichen Leerstände der Region sollten durch den Aufbau der Zwischennutzungsagentur PopUp Prignitz innovativen Zwischen- und Neunutzungen zugeführt werden. So sollte Pop-up Prignitz zwischen Platz in der Prignitz und Platzmangel in Großstädten wie Berlin und Hamburg vermitteln, um kurzfristig Arbeit, Wirtschaft, Kultur und Sozialleben auch in der Pandemie aufrechterhalten zu können. Die Freiräume, die die Prignitz zu bieten hat, sollten sichtbar und nutzbar gemacht werden, um etwa Kunst, Kultur und Vereinsleben vor Ort krisenfester zu gestalten, den Arbeitsalltag von Heimarbeiter:innen zu entlasten, neue Gewerbeansiedlungen in Innenstädten zu erleichtern und Zuzug zu fördern. So soll die Region nicht nur resilienter gegenüber der Pandemie werden, die Agentur für Freiräume sollte die Prignitz auch über die aktuelle Krisensituation hinaus nachhaltig beleben und bereichern.

Leistungen der Agentur für Freiräume

Während des Projektzeitraums haben die Projektpartner direkt vor Ort mit den Städten Wittenberge und Perleberg und den zuständigen Bauämtern sowie Eigentümer:innen, Anwohner:innen und regional sowie überregional Interessierten zusammengearbeitet und diese in den Aufbau der Agentur und unser Leistungsportfolio mit einbezogen. In ko-kreativen Workshops und Gesprächsrunden konnte so das Anforderungsprofil für die Online-Plattform gemeinsam gestaltet und die Aufgaben der Agentur definiert werden: rechtliche Unterstützung, persönliche Betreuung und Beratung vor Ort, Vernetzungstätigkeiten und Marketingmaßnahmen.

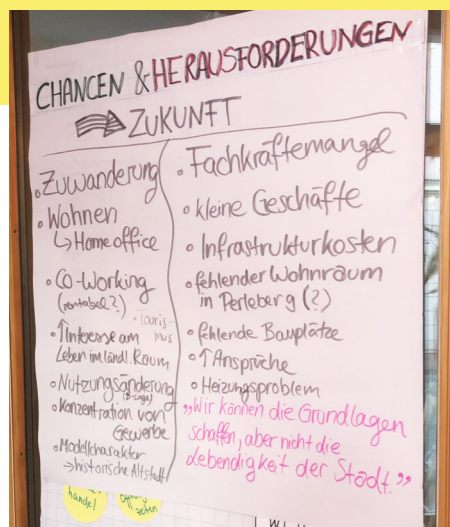
Vorbereitungen für das Eigentümer:innen-Gespräch in Perleberg

Ablauf des Projekts

1 – Konzeptphase

Der Projektzeitraum erstreckte sich von August 2021 bis Juli 2023.

Zunächst wurden die nutzbaren Leerstände und Flächen im Mittelzentrum erfasst und kategorisiert sowie ein standardisierter kommunaler Prozess zur Leerstandserfassung ausgearbeitet. Auch erfolgte in dieser ersten Phase eine ausführliche Recherche und die Ansprache bereits bestehender Zwischennutzungsagenturen sowie weiterer relevanter Stakeholder, um die Anforderungen für den Aufbau des Vorhabens zu verstehen und die Basis zu schaffen. Mithilfe von ko-kreativen Design Thinking-Workshops und Gesprächsrunden mit Interessierten, potentiellen Nutzer:innen, Eigentümer:innen sowie Anwohnenden wurden zunächst fünf verschiedenen Arten von Zwischennutzungen (PopUp Stores & Events – Coworking – Kunst & Kultur – Vereinsleben – Wohnen) definiert, mögliche konkrete Nutzungsideen gebrainstormt und die Anforderungen an die Agentur, das Web-Portal sowie die Abläufe im Vermittlungsprozess erarbeitet, an dessen Ende das Anforderungsprofil für das Webportal stand. Aufbauend auf diesem wurde die Plattform, die zum einen dem internen Leerstandsmanagement der Region dient und zum anderen die Sichtbarmachung und Vermittlung von Zwischennutzungen ermöglicht, in enger Zusammenarbeit mit der Agentur welance entwickelt. Gleichzeitig wurden in Zusammenarbeit mit einer Rechtsanwaltskanzlei Musterverträge für unterschiedliche Parteien Eigentümer:innen und Mieter:innen erarbeitet. Um die Plattform und die Leistungen der Agentur regional sowie über-regional bekannt zu machen, wurde die Kommunikationsagentur Agentur Medienlabor beauftragt.

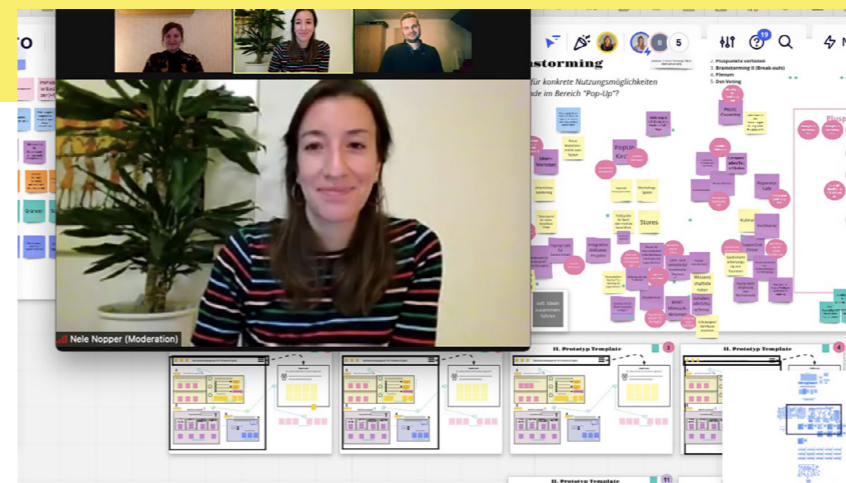


Im Workshop mit Eigentümer:innen aus Perleberg und Wittenberge



2 – Umsetzungsphase

In der zweiten Projektphase konnte die Plattform gelauncht und öffentlichkeitswirksam bekannt gemacht werden. Zahlreiche Marketingaktivitäten, Partnerschaften und Netzwerkarbeit fanden statt. Die entwickelte Software sowie Prozesse und Konzepte konnten in erneuter Ko-Kreation mit Nutzer:innen kontinuierlich optimiert werden.



Online-Design Thinking-Workshop zum Aufbau der Agentur für Zwischennutzungen



Jens Knauer und Felicitas Nadwornicek beim Launch-Event der Plattform für Zwischennutzungen freiraum-prignitz.de

3 – Konsolidierungs-, Skalierungs- und Wissenstransferphase

Im letzten Projektschritt fanden die finalen Optimierungen der IT-Infrastruktur statt, bevor es gezielt um die Skalierung der Plattform über Wittenberge und Perleberg hinaus ging. Zum einen konnten weitere Kreisgemeinden für die Nutzung des Portals gewonnen werden, zum anderen kam es immer wieder zu Gesprächen und Präsentationen der Plattform auch über den Landkreis hinaus. Aufgrund ihrer Open-Source-Programmierung, ist es möglich, die Plattform auch in anderen Landkreisen und Kommunen zu nutzen. Um den Wissenstransfer aus der Prignitz hinaus zu gewährleisten, wurde die Konferenz „Vom Leerstand zur Zwischennutzung – Innovative Konzepte für lebenswerte Räume“ organisiert, ein Netzwerk für Leerstandsbelebung und Zwischennutzung ins Leben gerufen und diese Broschüre erstellt.



Oben und unten:
Keynote durch das Netzwerk
Immovielien auf der Zwischen-
nutzungskonferenz



Austausch und Netzwerken auf der
Konferenz „Vom Leerstand zur Zwischen-
nutzung“ im Kulturkombinat Perleberg



4

Leitfaden und Handlungsempfehlungen für den Aufbau von Zwischennutzungsagenturen in ländlichen Räumen und Erkenntnisse aus der praktischen Projektumsetzung

4.1 Kurzbeschreibung

Plattform zur Vermittlung von Zwischenutzungen

Über das Portal freiraum-prignitz.de können Eigentümer:innen ihre Leerstände und Freiflächen aus der Region anbieten und interessierte Nutzer:innen diese überregional einsehen und anfragen. PopUp Prignitz unterstützt diesen Prozess und vermittelt zwischen Eigentümer:innen und Nutzer:innen.

Raumbedarf kreativ bedienen

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in ländlichen und strukturschwachen Regionen nimmt stetig ab – und gleichzeitig herrscht in Großstädten wie Berlin oder Hamburg Raumnot. Kreative Köpfe, Gründer:innen, Vereine und Initiativen haben zunehmend Schwierigkeiten, bezahlbare Räume für die Umsetzung ihrer Ideen zu finden. Um dieses Ungleichgewicht aufzuheben, werden die Freiräume der Prignitz über die Veröffentlichung auf dem Onlineportal auch für Großstädter:innen sichtbar und nutzbar gemacht. Denn kreative Raumnutzung sollte nicht an Stadtgrenzen enden!

Langfristige Nutzungsmöglichkeiten schaffen

Derzeitige Prignitzer Leerstände werden nicht als Mangel, sondern als Möglichkeitsraum begriffen, der wieder mit Leben gefüllt werden sollten – und zwar im besten Falle über die Zwischennutzung hinaus! So werden Nutzer:innen und Eigentümer:innen dabei unterstützt, aus temporären Nutzungskonzepten langfristige Vermietungssituationen entstehen zu lassen.



Jens Knauer auf der Leerstandsbegehung in Perleberg im Rahmen der Zwischennutzungskonferenz

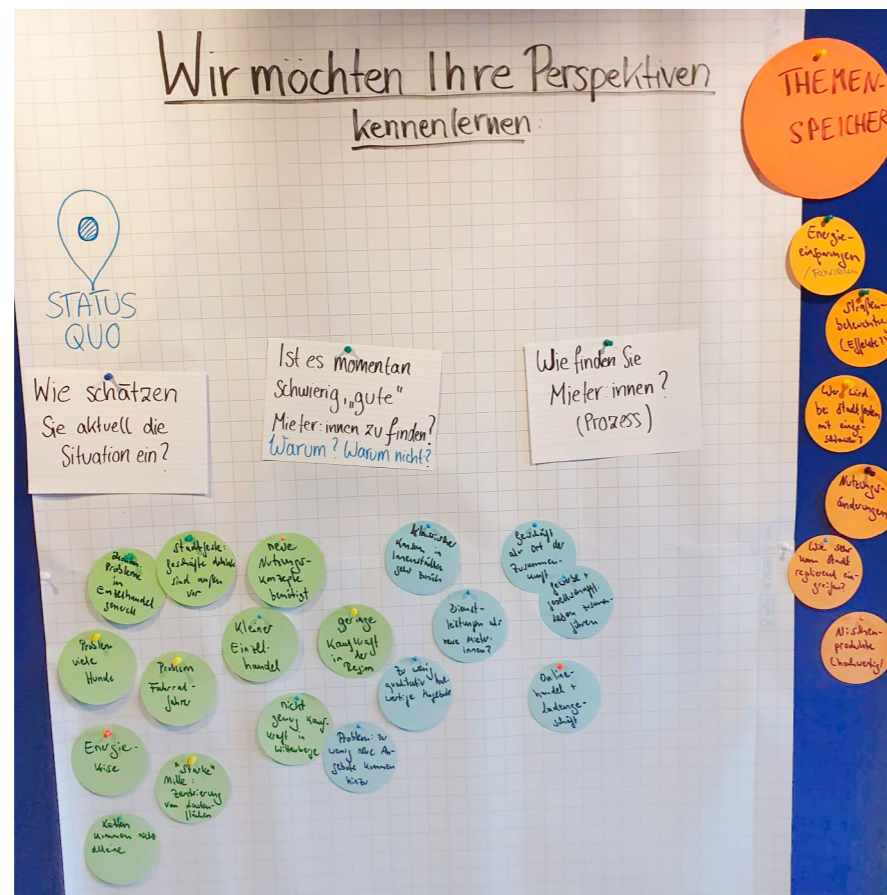
Die Wirtschaft fördern und die Region nachhaltig voranbringen

Durch die Zwischen- und Umnutzung von Leerständen und Freiflächen können über neue Einzelhandelskonzepte, kulturelle und gastronomische Einrichtungen, Angebote des Vereinslebens und vieles mehr Räume für Innovation vor Ort geschaffen werden. Diese wiederum legen die Grundlage für lebendige Innenstädte, die Stärkung der regionalen Wirtschaft, nachhaltige Regionalentwicklung und letztlich auch Zuzug. Die Nutzung vorhandener Leerstände und Flächenpotenziale wirkt darüber hinaus auch dem gegenwärtig immer noch zu hohen Flächenverbrauch entgegen und trägt damit zu nachhaltiger Stadtentwicklung, der Annäherung an Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ im Sinne der Sustainable Development Goals (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, 2023) und der Erreichung des 30-ha-Ziels der Bundesregierung bei, durch das die bundesweite Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2030 von aktuell rund 55 Hektar auf 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, Februar 2023).

4.2 Entwicklung und Funktionen der Plattform

Ko-Kreation

Bevor die Plattform technisch umgesetzt wurde, fanden zahlreiche Workshops und Gesprächsrunden statt, in denen das Projektteam gemeinsam mit Anwohner:innen, potentiellen Nutzer:innen und Interessent:innen sowie den beiden zuständigen Bauamtsleitern und Eigentümer:innen von Immobilien und Freiflächen über die Anforderungen und erforderlichen Funktionen einer Vermittlungsplattform für Zwischennutzungen gesprochen hat. Denn die Etablierung einer Agentur für Zwischennutzungen in einer ländlich geprägten Region stellte zum Zeitpunkt des Projektstarts ein völlig neuartiges Unterfangen dar, welches nicht auf Ergebnisse und Lösungsansätze anderer Projekte zurückgreifen konnte. Damit waren die vielfältigen Methoden des Design Thinking bestens geeignet, um in ko-kreativer Arbeit zu nutzerzentrierten Lösungen zu kommen.



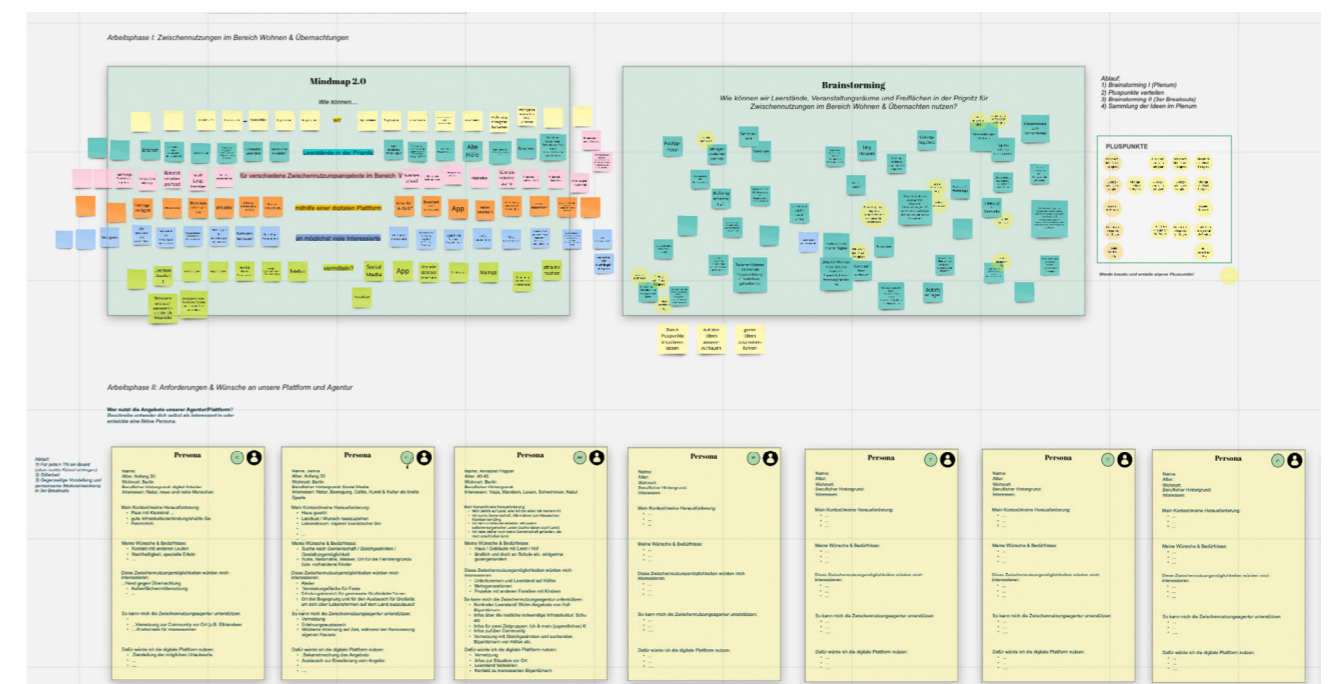
Workshop-Ergebnisse aus den Gesprächen mit Eigentümer:innen aus der Prignitz

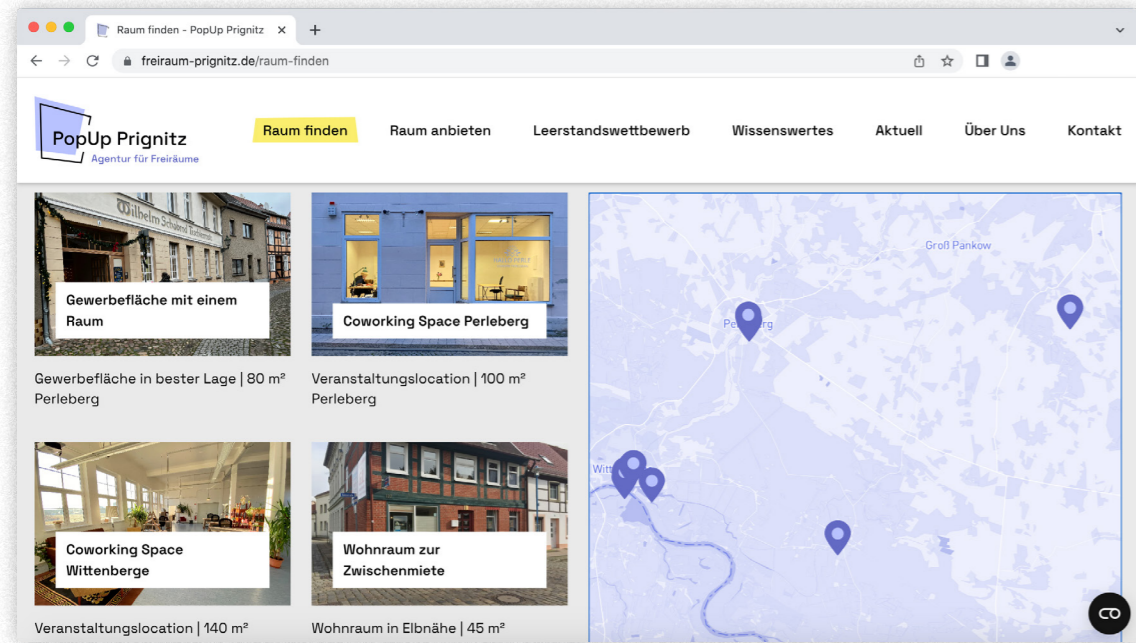
Nutzung von Design Thinking

Besonderes Augenmerk liegt im Prozess des Design Thinkings auf der engen Einbindung der späteren Nutzer:innen sowie auf der Arbeit in interdisziplinären Teams. Diese Diversität wurde bei der Auswahl der Teilnehmenden für die Workshops beachtet, damit viele unterschiedliche Expertisen gleichzeitig einfließen konnten. Indem in die Workshops auch spätere potenzielle Zwischennutzer:innen eingebunden wurden, konnte sichergestellt werden, dass die Bedürfnisse der tatsächlichen Nutzer:innen im Zentrum der Entwicklung standen.

Dem Design-Thinking-Prozesse folgend, fand die Entwicklung der Plattform in einer iterativen Vorgehensweise statt, in welcher die Nutzer:innen in alle wichtigen Entwicklungsschritte mit einbezogen wurden und stets Anpassungen am Produkt vorgenommen wurden. So gab es nicht nur vor, sondern auch nach der Entstehung des Prototypen sowie der ersten Programmierung der Plattform Workshoprunden mit unterschiedlichen beteiligten Zielgruppen. Stets wurde evaluiert, welche Anforderungen bereits erfüllt und welche Anpassungswünsche noch offen waren. In verschiedenen Iterationsschleifen wurde die Plattform so nach und nach finalisiert und immer weiter an die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzer:innengruppen angepasst. Neben den Gesprächsrunden fanden zudem zahlreiche Einzelgespräche mit anderen Zwischennutzungsagenturen und übergreifende Netzwerkveranstaltungen mit zahlreichen Zwischennutzungsagenturen statt, um bereits vorhandenes Wissen in den Aufbau der Plattform mit einfließen zu lassen.

Ergebnisse aus dem Online-Workshop mit Interessierten und Expert:innen zum Aufbau der Plattform freiraum-prignitz.de





Die Plattform für Zwischennutzungen in der Prignitz freiraum-prignitz.de

Funktionalität: Leerstände sichtbar machen

Wurden die Daten des verfügbaren Objekts durch das Formular oder ein persönliches Gespräch mit dem oder der Eigentümer:in aufgenommen, können zunächst die exakten Koordinaten im Backend hinterlegt werden, um das Objekt korrekt auf der Karte unter <https://freiraum-prignitz.de/raum-finden> anzuzeigen. Die im Frontend ausgespielte Karte visualisiert die Lage des Objektes in der jeweiligen Stadt und hilft damit den Nutzer:innen bei der Einschätzung, ob das Objekt passend ist. Zusätzlich kann so von zuständigen Stellen wie Bauamt, Stadt oder Leerstands- und Regionalmanagement überblickt werden, wo sich Leerstand häuft, um dort dann gegebenenfalls weitere Maßnahmen zu ergreifen. Neben der Lage des Objekts wird erfasst, ab wann der jeweilige Freiraum zur Verfügung steht – was wiederum die vorausschauende Arbeit mit der Plattform möglich macht. Zukünftige Leerstände können zu einem bestimmten Datum aktiviert werden. So können bereits Gespräche mit Eigentümer:innen erfolgen, solange Räumlichkeiten noch vermietet sind, aber sich bereits ein zukünftiger Leerstand durch drohende Geschäftsaufgabe oder fehlende Unternehmensnachfolge andeutet. Schon während der Vermietung im Backend angelegt, sind die Objekte mit einem Klick zur gegebenen Zeit direkt öffentlich sichtbar und können so schneller nach- oder zwischengenutzt werden. Auch der maximale Nutzungszeitraum kann eingetragen werden, was besonders in Situationen, in denen bereits eine Nachnutzung beschlossen ist, aber ein Objekt bis zu diesem Zeitpunkt noch leer steht, sehr sinnvoll sein kann.

Weiterhin werden die Grundangaben des Objekts wie Größe, Etage und Anzahl der Räume erfasst. Diese Informationen sind sowohl für Nutzer:innen als auch den/die Leerstandsmanager:in unabdinglich, um sich einen schnellen Überblick über den Freiraum zu verschaffen.

Je nach gewünschter Nutzung kann der Sanierungszustand entscheidend sein. Dieser kann in den Ausprägungen saniert, teilsaniert und unsaniert erfasst werden. So können sowohl der/die Leerstandsmanager:in als auch der/die Nutzer:in einen groben Überblick über den Zustand des Leerstands erhalten.

Die Kosten für die Zwischennutzung können entweder als Festpreis eingetragen werden oder zur individuellen Absprache offenbleiben. Auch können Eigentümer:innen bereits im Vorfeld angeben, mit welchen Zwischennutzungsarten sie einverstanden sind. Dies kann direkt auf der Plattform eingesehen werden, sodass es nicht zu unnötigen Gesprächen kommt.

Ebenso können Bilder, Videos und weitere Downloads wie beispielsweise der Grundriss zur Objektbeschreibung hinzugefügt werden. So kann Interessenten ein kompletter Rundgang durch den Leerstand per Video auf der Plattform zur Verfügung gestellt werden. Das kann individuelle Besichtigungen überflüssig machen und potentiellen Nutzer:innen helfen, einen ersten Eindruck zu bekommen, um dann einen Termin vor Ort zu vereinbaren, wenn eine Anmietung gewünscht wird.

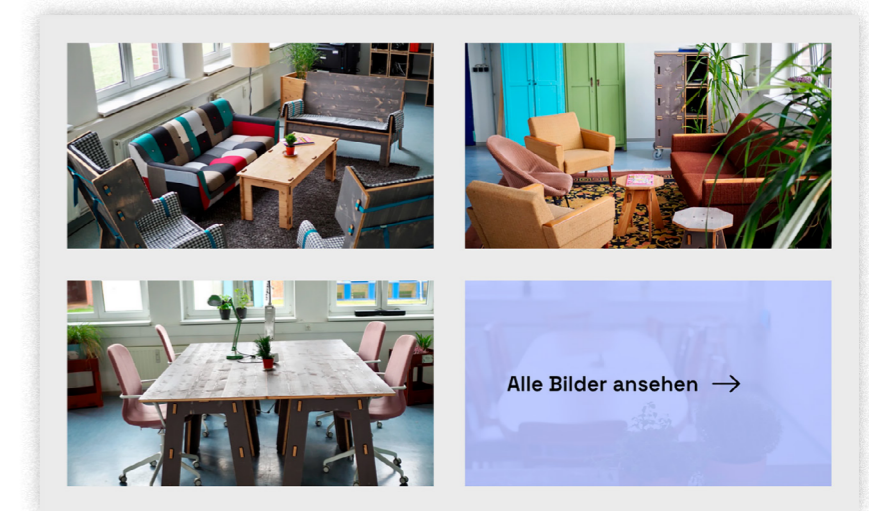
Daten und Fakten

- Größe: 140 m²
- Anzahl Räume: 1
- Kosten/Monat: Nach Vereinbarung
- Verfügbar ab: Sofort, nur am Wochenende
- Energieausweis vorhanden: nein
- Sanierung: saniert

Ausstattung

- barrierefrei
- Internet
- Küche
- Heizung
- Stromanschluss
- sanitäre Anlagen
- Schaufenster
- Parkplatz

Detailangaben zu den verfügbaren Räumlichkeiten auf der Plattform für Zwischennutzungen



Fotos der verfügbaren Räumlichkeiten auf der Plattform für Zwischennutzungen

Funktionalität: Die Suche nach dem Freiraum

Um potentiellen Nutzer:innen die Suche nach dem passenden Leerstand zu erleichtern, wurden zwei Filterfunktionen integriert: So lassen sich die Angebote zum einen nach der gewünschten Nutzungsart (Ladenfläche, Atelier- oder Ausstellungsraum, Gastronomie: Bar, Bistro, Café, Restaurant, Coworking Space oder Arbeitsraum, Veranstaltungs-, Probe- oder Workshopraum, temporäres Wohnen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge) und zum anderen nach der jeweils vorhandenen Ausstattung (Barrierefreiheit, Stromanschluss, Internet, sanitäre Anlagen, Küche, Schaufenster, Heizung, Parkplatz) filtern.

Sollte ein:e Nutzer:in bei der Suche keinen geeigneten Leerstand vorfinden, so gibt es die Möglichkeit, einen Suchauftrag zu erstellen. In diesem können die Anforderungen an den gesuchten Freiraum angegeben werden. Sobald den Leerstandsvermittler:innen ein passendes Angebot vorliegt, kann die Kontaktaufnahme erfolgen.

Darüber hinaus bietet die Plattform einen Matching Service. Dieser ermöglicht es Menschen, die beispielsweise nur nach einem Schreibtischplatz für ein bis zwei Tage pro Woche oder einer kleinen Verkaufsfläche suchen, sich größere Räumlichkeiten zu teilen. Über ein Formular können interessierte Nutzer:innen ihre Raumbedarfe mitteilen und die Agentur kann passende Suchanfragen miteinander verknüpfen und den Kontakt herstellen. So können auch größere Räumlichkeiten, die schwierig zu vermitteln sind, zwischengenutzt werden.

Auf der Plattform gibt es die Möglichkeit, Suchaufträge einzurichten, um über neue Freiräume informiert zu werden

Kein passendes Objekt für Dich dabei? Dann erstell einfach einen Suchauftrag.

Gerne unterstützen wir Dich bei der Suche nach Deinem Wunschobjekt. Hinterlege dazu einfach deine Angaben im Formular und wir informieren dich, falls wir einen passenden Raum für dich finden.

Größe in m ²	Ort
<input type="text" value="Wieviel Platz wird benötigt?"/>	<input type="text" value="Gibt es einen bestimmten Ort?"/>
Name *	E-Mail *
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wunschobjekt *	
<input type="text" value="Kurzbeschreibung der Anforderungen"/>	
<input type="button" value="Suchauftrag absenden"/>	

4.3 Anwendungsgebiete der Plattform

In drei Schritten zur Zwischennutzung

Schritt 1: Kontakt aufnehmen

Über die Plattform können Menschen, die temporäre Räume für ganz unterschiedliche Zwecke suchen, alle verfügbaren Leerstände und Freiflächen einsehen. Ebenso können Eigentümer:innen oder Vermittler:innen von Leerständen ihre Freiräume auf der Plattform inserieren. Dazu können sie entweder direkt das jeweilige Formular ausfüllen oder persönlich per Telefon, E-Mail oder Formular Kontakt aufnehmen. In einem gemeinsamen Gespräch und einer Besichtigung können offene Fragen geklärt werden. Im Anschluss wird der Leerstand im Backend erfasst und erscheint damit öffentlich für potentielle Nutzer:innen unter <https://frei-raum-prignitz.de/raum-finden>. Suchende können ebenfalls einen Suchauftrag per Formular direkt über die Website einreichen. Auch hier erfolgt im zweiten Schritt ein persönliches Gespräch zur Klärung der Anforderungen. Sobald ein passender Leerstand eingegangen ist, wird der/die Suchende darüber benachrichtigt. Alle Leistungen von PopUp Prignitz sind dabei sowohl für Eigentümer:innen als auch Nutzer:innen komplett kostenfrei.

Schritt 2: Matching

Sind die Räume oder Nutzungsanfragen eingegangen, findet der Matchingprozess zwischen Räumen und Menschen durch das PopUp Prignitz Projektteam statt. Neben der Kontaktaufnahme und Vermittlung kann auch bei allen Absprachen, Unsicherheiten, juristischen Fragen wie dem passenden Mietvertrag und auf Wunsch auch bei der Öffentlichkeitsarbeit unterstützt werden.

Schritt 3: Los geht's

Nun steht der Zwischennutzung nichts mehr im Wege. PopUp Prignitz begleitet den Prozess der Zwischennutzung vor Ort sowie medial, hilft bei der Entwicklung von Eventformaten oder Kooperationen, steht bei Fragen bis zum Abschluss der Nutzung zur Verfügung und unterstützt auf Wunsch auch dabei, aus der temporären Nutzung eine längerfristige Vermietung entstehen zu lassen.

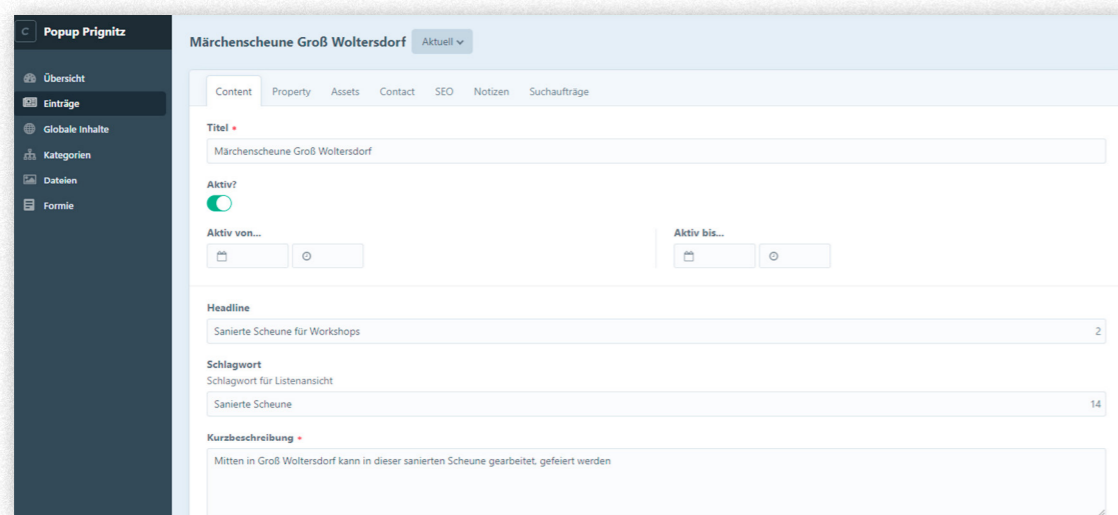
Informationsplattform

Die Plattform freiraum-prignitz.de ist nicht nur der Ort für die direkte Vermittlung von Freiflächen, sondern bündelt auch zahlreiche Informationen rund um das Thema Zwischennutzung und die Prignitz. Unter <https://freiraum-prignitz.de/wissenswertes> werden zahlreiche Publikationen veröffentlicht, andere Zwischennutzungsagenturen vorgestellt und Hintergründe, Fördermöglichkeiten sowie Initiativen aus der Prignitz präsentiert. Darüber hinaus informiert das Portal auf dem zugehörigen Blog <https://freiraum-prignitz.de/aktuell> über Good Practices, Veranstaltungen und den aktuellen Stand des Projektes.

Leerstandsmanagement im Backend

Ziel von PopUp Prignitz war neben der überregionalen Sichtbarmachung der Leerstände auch die Etablierung der Plattform als zentrales Organ des Leerstandsmanagements für die Region. Deshalb können im Backend der Plattform durch die Betreiber:innen weitere Informationen zu den Leerständen erfasst werden, die im Frontend nicht öffentlich sichtbar sind. Dazu zählen unter anderem die Kontaktinformationen der Eigentümer:innen und diverse Dokumente und Notizen, beispielsweise bezüglich persönlicher Absprachen mit den Eigentümer:innen oder spezieller Eigenschaften der Objekte. Alle relevanten Informationen zu einem Leerstand werden an einer Stelle gebündelt und machen unübersichtliche Excellisten oder das Aufrufen mehrerer Fenster und Ordner unnötig. Jedes Objekt wird einmalig angelegt und kann dann beliebig erweitert sowie aktiviert oder deaktiviert werden. Mit wenigen Klicks können die wichtigsten Auskünfte samt Kontaktinformationen, Fotos und Grundrissen sowie Notizen und Suchanfragen eingesehen werden.

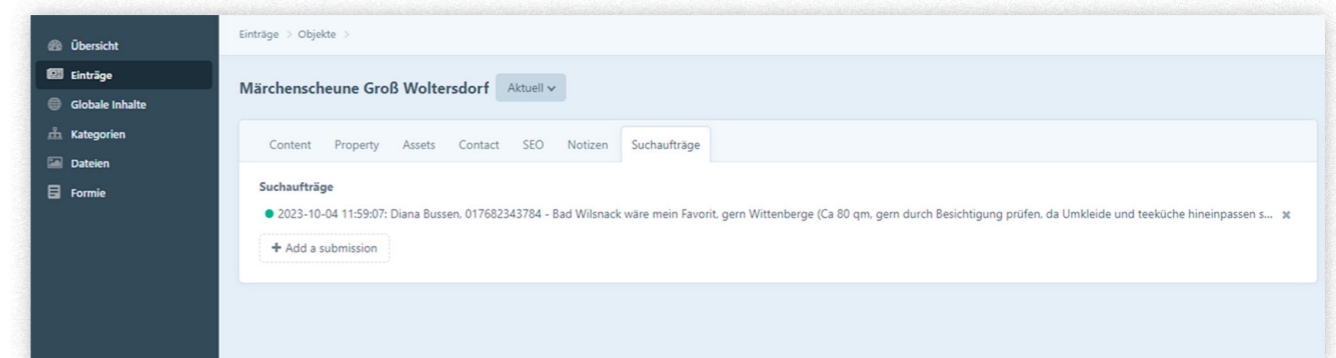
Einblick in die Arbeit im Backend der Plattform freiraum-prignitz.de



Es ist möglich, Leerstände ortsunabhängig zu verwalten, mit Interessent:innen zu sprechen und Eigentümer:innen zu kontaktieren. So können die Leerstände der Region effizient und ohne Informationsverlust gemanagt werden.

Weiter kann im Backend eingesehen werden, welche Anfragen zu welchem Objekt eingegangen sind und passende Anfragen können miteinander verknüpft werden, sodass Leerstände auch von mehreren Akteuren bespielt werden können.

Unter dem Reiter „Suchaufträge“ können über die Plattform eingegangene Suchaufträge passenden Leerständen zugeordnet werden. Auch ist es hier möglich, im Vorfeld E-Mails zu definieren, die dann per Klick an die potentiellen Nutzer:innen versendet werden können – beispielsweise als Eingangsbestätigung einer Anfrage oder Hinweis auf neue Objekte oder den aktuellen Stand einer Suchanfrage.



Eingegangener Suchauftrag im Backend der Plattform freiraum-prignitz.de

Vorausschauende Planung möglich

Indem Objekte bereits im Backend angelegt werden können, ohne sie zwingend direkt veröffentlichen zu müssen, ist eine in die Zukunft gerichtete Arbeit mit der Plattform möglich. Sollte sich aus Gesprächen ergeben, dass ein bestimmtes Objekt in naher Zukunft verfügbar sein wird, so können die Daten bereits eingetragen werden und der Leerstand dann zum jeweiligen Zeitpunkt mit nur einem Klick aktiviert werden. So sind sie direkt sichtbar und werden optimalerweise schneller wieder genutzt. Die Suchanfrage durch potentielle Nutzer:innen kann auch verwendet werden, wenn der/die Suchende weiß, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt ein Raum benötigt wird. Das ermöglicht eine langfristige Planung mit Nachfrage und Angebot.

4.4 Zielgruppe

Ein Angebot für drei Zielgruppen

PopUp Prignitz spricht drei unterschiedliche Zielgruppen an, die über die Arbeit der Agentur zusammengebracht werden: Eigentümer:innen von Immobilien und Freiflächen, Nutzer:innen mit Raumbedarf sowie Städte und Kommunen im Landkreis Prignitz.

Eigentümer:innen

Sie stellen mit ihren Freiräumen die Basis für die Vermittlung von Zwischennutzungen. In gezielten Gesprächsrunden wurden sie deshalb von Anfang an in den Aufbau und die Weiterentwicklung der Vermittlungsplattform mit eingebunden und mit den Bauämtern der jeweiligen Stadt in Verbindung gebracht. Ziel ist die stärkere Identifizierung mit der Stadt als Gestaltungsraum, zu dem die Eigentümer:innen aktiv beitragen können.

Nutzer:innen

Bezüglich der Nutzer:innen wurde zwischen regional ansässigen Nutzer:innen und Nutzer:innen aus Großstädten wie Berlin und Hamburg unterschieden. Erstere wurden durch Veranstaltungen vor Ort erreicht, Zweitere wurden vor allem über Online-Marketing via Social Media, Newsletter und Hinweisen über Websites angesprochen.

Städte und Kommunen

Eine enge Zusammenarbeit mit den Kommunen war unerlässlich für den Erfolg des Projektes. Sie wurden sowohl in den strategischen Aufbau der Agentur mit einbezogen als auch in die Gesprächsrunden mit den Eigentümer:innen – sodass am Ende ein gemeinsames Produkt stand, das sinnvoll in die Strategien der jeweiligen Städte und Kommunen der Prignitz eingebunden ist. Ausgehend von den beiden Kommunen Wittenberge und Perleberg wurden nach dem Aufbau der Plattform weitere Orte und Kommunen zum Eintragen ihrer Freiräume in das Portal aufgefordert.

Die Plattform kann zum Abschluss des Pilotprojekts sowohl weiterhin im Landkreis Prignitz ausgeweitet werden, als auch regionsübergreifend gedacht sowie auf andere Landkreise oder Regionen übertragen und dabei spezifisch an die jeweiligen Bedürfnisse vor Ort angepasst werden.

4.5 Mehrwert der Plattform für Eigentümer:innen, Nutzer:innen und Kommunen

Mehrwert für Eigentümer:innen

Eigentümer:innen haben die Möglichkeit, ihre Leerstände unkompliziert, kostenfrei und ohne große Aufwände sichtbar zu machen. Gerade hinsichtlich überregionaler Sichtbarkeit bedarf es einer Online-Veröffentlichung sowie begleitender Social Media Aktivitäten, um verfügbare Objekte auch in Großstädten für potentielle Nutzer:innen sichtbar und damit nutzbar zu machen. Dies kann PopUp Prignitz leisten und übernimmt dabei die Vermittlungsleistung für Eigentümer:innen gegenüber Nutzer:innen. Im Gegensatz zu etablierten Portalen wie ImmoScout24 erreichen Anfragen nicht direkt die Eigentümer:innen, sondern zunächst die Vermittlungsagentur, die nur bei Passung auf die Eigentümer:innen zugeht.

Mehrwert für Nutzer:innen

Nutzer:innen finden über die Plattform Freiräume, die ihnen kostengünstig und ohne große Investitionsrisiken zur Verfügung stehen. Sie sehen alle Rahmendaten, möglichen Nutzungsarten sowie Zeiten und Kosten für die Freiräume auf einen Blick. Wurde ein Raum gefunden, bietet dies nicht nur den Anwesenden, sondern auch Menschen überregional die Möglichkeit, ihre Ideen umzusetzen, wenn sie beispielsweise in Großstädten keine geeigneten oder bezahlbaren Räumlichkeiten finden.

Mehrwert für Kommunen

Die Nutzung der Plattform ermöglicht es Kommunen, ohne große finanzielle Aufwände ein umfassendes und zielgerichtetes Leerstandsmanagement zu betreiben. Indem Innenstädte durch innovative Zwischennutzungen lebendig gehalten und damit Leerstand vermieden wird, kann die regionale Wirtschaft gestärkt werden. Dies wiederum führt zu positiver Regionalentwicklung und kann damit auch den Grundstein für erneuten Zuzug in Schrumpfungsregionen legen. Zwischennutzung kann für Kommunen damit als neuartiges Tool des Regionalmarketing gesehen werden.

4.6 Übertragung und Adaption der Plattform auf andere Kommunen

Open Source

Die im Pilotprojekt entwickelte Plattform ist für andere Kommunen adaptierbar. Für diesen Zweck wurde sie gezielt als Open-Source-Projekt entwickelt und umgesetzt. Die gesamte Entwicklung liegt in einem Gitlab Repository und kann dort jederzeit öffentlich eingesehen und verwendet werden. Damit kann die Installation beliebig oft von Dritten übernommen, für die eigenen Bedürfnisse genutzt und entsprechend individueller Anforderungen weiterentwickelt werden. Dabei gibt es weder Nutzungsbeschränkungen noch Zahlungsverpflichtungen.

Geringe Kosten

Um eine möglichst einfache Verbreitung der Plattform zu ermöglichen, wurde mit der Agentur welance (<https://www.welance.com>) ein Anbieter zur Programmierung der Open-Source-Plattform beauftragt, der bei der Adaption und Ersteinrichtung der Plattform für andere Kommunen auf Wunsch kostengünstig unterstützen kann. Dieser Service kann als Alternative zur eigenen Adaption und Installation der Plattform durch die jeweilige Kommune selbst gesehen werden. Die Details zur Einrichtung werden im Kapitel 4.7 dargelegt.

Wissenstransfer

Da es in Kommunen häufig an Geld und personellen Kapazitäten für derartige Projekte fehlt, kann die kostengünstige und niedrigschwellige Möglichkeit der Übernahme unserer Open-Source-Lösung den Anreiz zur Nutzung erhöhen und die Anwendung einer Plattform für Zwischennutzungen als Variante gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung und Erweiterung des Leerstandsmanagements verbreitet werden. Sollten Städte, Regionen oder Kommunen an der Übernahme der Plattform für ihre Region Interesse haben und der hier vorliegende Leitfaden nicht ausreichen, so steht auch nach Projektlaufzeit das Technologie- und Gewerbezentrum Prignitz mit Expertise zur Seite.

Die Arbeit mit dem Backend der Plattform ist einfach gehalten und erfordert nur ein sehr geringes Verständnis von dem Content Management System Craft. So wird die Hürde, die Plattform und Datenbank zu nutzen, gering.

4.7 Technische Anforderungen und Kosten

Anforderungen für Installation und Betrieb

Für die Installation wird lediglich ein kostenfreier <https://gitlab.com>-Account benötigt.

Die Plattform basiert auf dem CMS Craft in der Version 4. Für den Betrieb der Plattform ist ein Webserver mit PHP Installation und MySQL 8 notwendig – diese Standardkonfiguration findet sich in allen gängigen Webhostingpaketen. Weitere Informationen zum Craft CMS, den Installations-Anforderungen und Systemerklärungen finden sich unter <https://craftcms.com/docs/4.x>.

Folgende Detailanforderungen benötigt ein Webserver für den Betrieb:

PHP 8.0.2+	intl extension
PDO MySQL extension	fileinfo extension
MySQL 5.7.8+	DOM extension
MySQL InnoDB support	iconv extension
MySQL timezone support	memory limit
reflection extension	max execution time
PCRE extension (with UTF-8 support)	password_hash()
SPL extension	Zip extension
BCMath extension	JSON extension
multibyte string extension (with function overloading disabled)	proc_open()
GD extension or ImageMagick extension	proc_get_status()
openssl extension	proc_close()
cURL extension	proc_terminate()
ctype extension	allow_url_fopen
ini_set calls	ignore_user_abort()

Kosten

Die Entwicklung der Open-Source-Plattform liegt in einem Gitlab Repository und kann dort öffentlich und kostenfrei eingesehen und verwendet werden. Es entstehen hierbei keinerlei Kosten. Sollten Kommunen sich dazu entscheiden, für die Einrichtung die Agentur welance zu beauftragen, bei der Einrichtung zu unterstützen, so können folgende Leistungen zu einem Pauschalsatz von 2000 Euro übernommen werden: Die grundlegende Installation des Systems sowie die Anpassung von CI-Ausprägungen wie Logo, Button, Schrift oder Farben sowie die damit verbundenen Abstimmungsschleifen. Auch können zusätzliche Leistungen wie Funktionserweiterungen beauftragt werden und es besteht die Möglichkeit zur Übernahme von Leistungen aus dem laufenden Betrieb wie das Hosting der Website. Empfohlen werden hier zwei Umgebungen (Live und Staging) mit Kosten um 100 Euro pro Monat. Anfragen können per Mail an hello@welance.com gestellt werden. Alternativ kann das Hosten natürlich auch durch die Kommune selbst erfolgen.

4.8 Rechtliche Rahmenbedingungen

Musterverträge

Bei der Vermittlung von Zwischennutzungen sind mindestens zwei juristische Verträge zu schließen, um alle drei Parteien (Eigentümer:in, Mieter:in und Zwischennutzungsagentur) rechtlich abzusichern. Während des Pilotprojekts wurden in Zusammenarbeit mit einer Anwaltskanzlei zwei Musterverträge erstellt, welche Nachnutzer:innen zugänglich gemacht werden können:

- Ein variabel anpassbarer Muster-Mietvertrag zwischen Eigentümer:in und Mieter:in: Der Vertrag ist so gestaltet, dass in Abstimmung mit beiden Parteien verschiedene Varianten, z. B. Sonderkündigungsrecht, Optionsrechte, automatische Verlängerung oder Mietpreishöhe berücksichtigt werden können. Hierbei handelt es sich um einen rechtlich abgesicherten Vertrag, sodass sich auch unerfahrene Eigentümer:innen und Nutzer:innen mit der Vermittlungssituation wohlfühlen. Dies macht die Möglichkeit der Zwischennutzung für eine möglichst große Nutzer:innengruppe zugänglich.

- Ein Vertragsentwurf zwischen Eigentümer:in und Zwischennutzungsagentur: In diesem Mustervertrag können das Objekt sowie die Details dazu, welche Informationen auf der Plattform einsehbar sind und wie die Lösungsfristen nach Kündigung des Vertrages festgehalten sind näher beschrieben werden.

Die beiden Musterverträge können bei der Adaption der Plattform von anderen Kommunen auf Wunsch zur Nutzung von PopUp Prignitz herausgegeben werden. Dazu kontaktieren Sie bitte Jens Knauer unter jens.knauer@tqz-prignitz.de.

Absicherung und Datenschutz

Über die beiden Musterverträge hinaus sollte ein Übergabeprotokoll verwendet werden. Dieses kann die Hürde aufgrund von Bedenken im Rahmen von Zwischennutzungen klein halten und möglichst viele Eigentümer:innen sowie Interessierte zur Zwischennutzung animieren. Auch dieses wurde im Rahmen von PopUp Prignitz bereits entwickelt und kann weiter genutzt werden. Anfragen können Interessierte gerne bei Jens Knauer unter jens.knauer@tqz-prignitz.de stellen.

Ebenso sollte darauf geachtet werden, dass Mietinteressent:innen sowie Eigentümer:innen bei der Nutzung der Formulare auf der Plattform (wie beispielsweise Suchanfrage, Nutzung des Matching-Service oder Einreichung eines Freiraums) eine Erklärung unterschreiben, auf der sie sich mit der Speicherung und Verwendung ihrer Daten einverstanden erklären.

4.9 Learnings und Handlungsempfehlungen

4.9.1 Learnings und Herausforderungen in der Arbeit mit Eigentümer:innen

Herausfordernde und zeitintensive Eigentümer:innen-Ansprache

In zahlreichen Gesprächen mit anderen Zwischennutzungsagenturen zeigte sich, dass gerade für die Ansprache von Eigentümer:innen bezüglich der Möglichkeit von Zwischennutzungen sehr viel Zeit und Überzeugungsleistung eingeplant werden muss. Jede Zwischennutzung stellt ein individuell verlaufendes Projekt dar, das persönlich und mit viel Zeit und Feingefühl betreut werden muss. Einige Zwischennutzungsagenturen berichten von der Ausarbeitung von Verträgen über Zeiträume von bis zu einem halben Jahr. Blaupausen und vorstrukturierte Schemata kommen dabei eher nicht zur Anwendung.

Erschwerend kommt hinzu, dass viele Eigentümer:innen nach wie vor Vorbehalte oder schlicht Desinteresse gegenüber (kreativen) Zwischennutzungskonzepten haben. Der Schlüssel zum Gelingen von Zwischennutzungsprojekten scheint deshalb der persönliche Kontakt zu Eigentümer:innen zu sein, deren Bedürfnissen und Ängsten sich mit viel Zeit und Empathie gewidmet werden sollte. Erfolgreiche Vermittlungen können sich dann einstellen, wenn die Eigentümer:innen die Zwischennutzungsagentur als Dienstleister wahrnehmen. Eine reine Veröffentlichung über die Plattform reicht in diesem Zuge nicht aus.

Persönliche Eigentümer:innen-Aktivierung

Eine Online-Plattform und das Inserieren von Zwischennutzungen ist kein Selbstläufer und so fanden im Laufe des Projekts mehrere Gesprächsrunde statt, um Eigentümer:innen zur Inserierung ihrer Leerstände zur Zwischennutzung zu aktivieren. In diesen konnten Hürden und Bedenken gegenüber Zwischennutzungen abgebaut und Neugier für das Thema geweckt werden. Zudem konnten sich die Eigentümer:innen aus der Region in diesem Rahmen persönlich kennenlernen. Dies führte zu einer erhöhten Identifizierung mit Themen wie Stadtgestaltung und Partizipation. Hier hat die Prignitz einen entscheidenden Vorteil: Viele Immobilien sind – oftmals seit mehreren Generationen – in Privatbesitz und die Eigentümer:innen sind in der Regel selbst in der Region wohnhaft. Dies erhöht ihr Eigeninteresse an einer lebendigen (Innen-)Stadtgestaltung sowie der Wahrnehmung ihrer „Bürgerpflicht“ hinsichtlich der Vermietungssituation.

Leerstandsbegehung in Perleberg



Besonders zahlte sich die Entscheidung aus, zu den Gesprächsrunden im Namen des jeweiligen Bauamts einzuladen: Zahlreiche Eigentümer:innen folgten der Einladung und bezeugten ihr Interesse, bei künftigen Leerständen ein Inserieren auf <https://freiraum-prignitz.de> in Betracht zu ziehen. Weiter empfanden sie das Format der Gesprächsrunde als wertvolle Möglichkeit, in den Austausch untereinander zu gehen, ins Gespräch mit den Bauamtsvertreter:innen zu kommen und sich aktiv in die Stadtgestaltung einzubringen. Formate wie dieses empfehlen wir daher neben der Bespielung der Online-Plattform ausdrücklich.

4.9.2 Learnings und Handlungsempfehlungen bezüglich der Nutzer:innen

Nutzer:innenaktivierung

Analog der Herausforderung in der Eigentümer:innen-Ansprache zeigte sich auch die Aktivierung potentieller Nutzer:innen als alles andere als ein Selbstläufer, für den es reicht, eine Plattform mit Leerständen zu bespielen. Gerade überregional bedarf eine solche Plattform einer parallel und kontinuierlich laufenden Marketing-Kampagne, die on- wie offline gezielt für die Leerstände im betreffenden ländlichen Raum wirbt.

Im Pilotprojekt wurden die Social Media Kanäle Facebook, Instagram und LinkedIn bespielt, um eine möglichst große räumliche Reichweite und unterschiedliche Nutzer:innen-Gruppen zu erreichen. Ebenso wurde per Plakatwerbung und dem Auslegen von Flyern an einschlägigen Orten wie Coworking Spaces oder Einrichtungen der Gründungsberatung auf die Plattform hingewiesen.

Darüber hinaus empfehlen wir die Durchführung von Online- wie Offline-Veranstaltungen zur Gewinnung von Nutzer:innen, um die Möglichkeit der Zwischennutzung von Räumlichkeiten in ländlichen Räumen überregional und in Großstädten bekannt zu machen. Und auch die Teilnahme und Präsentation im Kontext unterschiedlicher Veranstaltungen kann zielführend sein. Hierfür sollten ausreichend Budget und personelle Ressourcen eingeplant werden.



Verfügbarer Freiraum in der Prignitz



Freiraum in der Prignitz

Über Zwischennutzungen hinaus denken

Ein überwiegender Anteil der Anfragen, die bezüglich der Raumsuche eingingen, betraf den Wunsch nach langfristigen Lösungen. So wurden über die Plattform im Projektverlauf einige Leerstände vermittelt, die in eine längerfristige Nachnutzung übergeben werden konnten.

Da die längerfristige Bespielung von Leerständen ohnehin als übergeordneter Wunsch hinter dem temporären Lösungsansatz der Zwischennutzung steht, ist diese Entwicklung nicht negativ zu bewerten. Sie lässt die Erkenntnis zu, dass die Plattform für Zwischennutzungen auch für längerfristige Vermietungssituationen genutzt werden sollte und eher als umfassendes Portal für Freiräume, denn als begrenzter Ort rein für Zwischennutzungen gelten sollte, wenn möglichst viele Nutzer:innen erreicht werden sollen.

Mismatch zwischen verfügbaren Objekte und aktuellen Bedarfen

Eine Herausforderung, die als Erklärung für eine relativ geringe Nachfrage seitens der Nutzer:innen der Plattform gelten kann, zeigt sich in einem Mismatch zwischen den angebotenen Freiräumen und den tatsächlichen Bedarfen der potentiellen Zwischennutzer:innen. Dieser Mismatch zeigt sich erstens darin, dass die vorhandenen Gewerbeobjekte in der Prignitz für künstlerische Projekte häufig nicht geeignet sind: Nachgefragt wurden vor allem Ateliers, Objekte mit Industriecharakter (beispielsweise ohne abgehängte Decke oder ohne Teppichboden) oder interessante Grundrisse. Da jedoch gerade Nutzer:innen im Bereich Kunst und Kultur besonders häufig auf der Suche nach Zwischennutzungen sind, minderte dieser Mismatch die Anzahl an Vermittlungen.

Zweitens gilt dieser Mismatch für die Zwischennutzung im Bereich Coworking. Im Landkreis Prignitz ist der aktuelle Bedarf an Coworking Spaces mit drei Standorten gedeckt. Damit würde ein PopUp Coworking keine sinnvolle Zwischennutzung darstellen, die einen wirklich vorhandenen Bedarf erfüllt.

Das dritte Mismatch betrifft Zwischennutzungen im Gastrobereich. Diese bringen eine besonders hohe Herausforderung aufgrund von Nutzungsänderung, fehlender Ausstattung bzw. gewerblichen Anforderungen und hohen Kosten mit sich.

Die Sinnhaftigkeit einer Zwischennutzung sollte stets durch ein Vermittlungsorgan geprüft werden, um unnötige Risiken und Frustrationen auf beiden Seiten der Zwischennutzung zu vermeiden. Zwischennutzung um des Selbstzwecks willen ist nicht zu empfehlen.

Geringe Anzahl an Gründungen im Einzelhandel

Vermutlich aufgrund der aktuellen multiplen Krisen und den Herausforderungen des Onlinehandels zeigten sich im Projektzeitraum Neugründungen im Bereich Einzelhandel als Seltenheit. Dies bestätigte auch die Beobachtung, dass im gesamten Zeitraum den letzten drei Jahre am Gründungsseminar in der Prignitz nur zwei Gründer:innen teilnahmen, die eine Einzelhandels-geschäftsidee hatten. Dies wirkte sich auch auf PopUp-Einzelhandel aus, sodass über die Plattform kein PopUp-Geschäft vermittelt werden konnte.

4.9.3 Generelle Learnings und Herausforderungen in der Vermittlung von Zwischennutzungen in ländlichen Räumen

Herausforderung Nutzungsänderung

Als besondere Herausforderung zeigte sich der Umgang mit dem Thema Nutzungsänderung. Wenn ein:e neue:r Mieter:in den Leerstand anders nutzen möchte, als es in der Baugenehmigung oder dem ursprünglichen Bauplan vorgesehen ist, wird eine Nutzungsänderung nach §59 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) genehmigungspflichtig. Dies betrifft beispielsweise die Umnutzung eines leeren Büroraums für ein Café. In der Regel wird diese Änderung durch den/die Eigentümer:in bei der Baubehörde beantragt. Dabei geht eine solche Nutzungsänderung immer mit Kosten einher, die bis in den fünfstelligen Bereich gehen können und etwaige Baumaßnahmen noch nicht berücksichtigt. Dies erschwert Umnutzungen und kann Eigentümer:innen wie Nutzer:innen von der Durchführung eines möglichen Zwischennutzungsprojekts abhalten. Zur Erleichterung von Zwischennutzung zur Leerstandsaktivierung wäre eine Ausnahmeregelung der Nutzungsänderung förderlich.

Konditionen der Zwischennutzung aufweichen?

Häufig denken Nutzer:innen bezüglich des Themas Zwischennutzung an eine kosten- oder quasi kostenfreie Überlassung der Räumlichkeiten für einen vereinbarten Zeitraum. Vor allem Interessent:innen aus den Großstädten stellten dies häufig als Bedingung für eine Zwischennutzung in ländlichen Räumen. Im Projektverlauf zeigten sich die teilnehmenden Eigentümer:innen jedoch nicht bereit, ihr Gewerbe gänzlich ohne Miete anzubieten. Auch das Argument, die aktuell sehr geringen Mieten dienen nur, um die Kosten der Aktivierung der Leerstände zu decken, wurde nicht akzeptiert. Dies sollte nicht als Ausschlusskriterium zur Aufnahme der Immobilie auf der Plattform führen, sondern trotzdem eine Möglichkeit darstellen, den betreffenden Freiraum auch zu einem gewissen Preis temporär anzubieten. Wir empfehlen daher, Zwischennutzung weiter zu denken und Immobilien auch bei regulären Kosten auf der Plattform aufzunehmen, um das Modell der temporären Nutzung überhaupt erstmal in ländlich geprägten Regionen zu verankern.

Jede Zwischennutzung ist eine Chance für längerfristige Belegung

Seit Jahren ist die Nachfrage nach Gewerbeeinheiten in zahlreichen ländlich geprägten Räumen rückläufig. So sollte jede Anfrage nach einer Zwischennutzung als Chance für eine langfristige Nutzung gesehen werden. Schon im ersten Kontakt können Leerstandsmanager:innen prüfen, ob die Zwischennutzung nicht auch das Potential für eine langfristige Ansiedlung hat.

Zwischennutzung ist mehr als nur die Vermittlung von temporär verfügbaren Räumlichkeiten

In Workshops und Gesprächen mit Interessierten, regionalen Akteuren, potenziellen Nutzer:innen und Expert:innen zeigte sich immer wieder: Zwischennutzung ist mehr als nur die Vermittlung von Räumlichkeiten. Viel mehr als nur die Vermittlung wünscht sich die Zielgruppe interaktive Austausch- und Netzwerkformate, Veranstaltungen und persönliche Unterstützung bei der Ideenentwicklung im Vorfeld einer potentiellen Zwischennutzung. Ideen um dies umzusetzen können regelmäßige Runde Tische mit Interessierten, Eigentümer:innen-Gespräche oder Veranstaltungsformate wie öffentliche Leerstandsbesichtigungen sein.

Jede Zwischennutzung ist individuell und erfordert persönliche Betreuung

Besonders gewünscht ist hier vor allem die persönliche Ansprechbarkeit direkt vor Ort. Die Verortung einer Zwischennutzungsagentur im Ort mit offenem Büro ist daher zu empfehlen. Eine Zwischennutzungsagentur kann so nicht nur als Vermittler dienen, sondern auch die Funktion einer Kompetenz- und Wissenstransferstelle übernehmen.

Netzwerke und vorhandenes Wissen nutzen und bündeln

Ausschlaggebend für das Gelingen einer Zwischennutzungsagentur, gerade im ländlichen Raum, ist aus unserer Sicht die enge Zusammenarbeit mit Initiativen vor Ort. Neben der Zusammenarbeit mit Initiativen, Bürger:innen vor Ort und natürlich den Eigentümer:innen vor Ort, sollte auch auf all das Wissen zurückgegriffen werden, das bereits durch andere Zwischennutzungsagenturen erarbeitet wurde. So entstand während des Projektverlaufs die Idee, die bundesweit bestehenden Zwischennutzungsagenturen und Akteur:innen zu einem Netzwerk für Zwischennutzung und kreativer Leerstandsaktivierung zusammenzubringen. So fand im Frühjahr 2023 ein erstes Online-Treffen statt, aus dem bis heute mehrere Treffen sowie eine gemeinsame Kommunikationsplattform auf Slack hervorgegangen sind. Aktuell wird das Netzwerk von der ZwischenZeitZentrale/AAA GmbH – Autonomes Architektur Atelier Bremen betrieben. Interessierte können sich unter nzn@aaa-bremen.de oder der Homepage www.netzwerkzwischennutzung.de (online voraussichtlich ab November 2023) melden und werden dann in den Verteiler und weitere Kommunikationskanäle sowie die Aktivitäten des Netzwerks aufgenommen.

Netzwerktreffen der Post-Corona-Stadt-Projekte im alten Kaufhaus in Wittenberge



Einladung zum Netzwerktreffen „Leerstand und Zwischennutzung“

Quellen

Anders, Sascha: „Einzelhandelssteuerung durch kommunale Einzelhandelskonzepte. Evaluation eines strategischen Planungsinstruments“, Hamburg 2021. Digital: https://repos.hcu-hamburg.de/bitstream/hcu/570/3/2021-06-29_Anders-Sascha_Dissertation_a.pdf

Baugesetzbuch: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, §1a: <https://dejure.org/gesetze/BauGB/1a.html>

Deutsche Bauzeitung: „Der Donut Effekt“, 2015. Digital: https://www.db-bauzeitung.de/wp-content/uploads/d/b/db0818StftgGrafik_27.pdf

Bundesministerium für Digitales und Verkehr/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“. Reihe „Werkstatt: Praxis“, Ausgabe 57. Bonn, 2008. Digital: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/wp/2008/heft57_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: „Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Einzelhandel in Städten und Zentren“, BBSR-Online-Publikation, Juni 2023. Digital: https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren_und_Mitarbeiter/Projektentwicklung_-_management/Aktuelles/bbsr-online-06-2023-dl.pdf

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz: „Flächenverbrauch – Worum geht es?“, Februar 2023. Digital: <https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs>

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz: „17 Nachhaltigkeitsziele – SDGs“, 2023. Digital: <https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsziele-sdgs>

Bundesministerium des Innern und für Heimat: „Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl“, 2020. Digital: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2020/eu-rp/gemeinsame-erklarungen/neue-leipzig-charta-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=6

Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.: „Flächenmanagement – Instrumente und Maßnahmen für die Innenstadtentwicklung“, 2010. Digital: https://www.bcsd.de/suchergebnisse/?datei=fl__chenmanagement.pdf

German Architects: „Zwischennutzung als Chance“, 2013. Digital: <https://www.german-architects.com/de/architecture-news/hauptbeitrag/zwischen-nutzung-als-chance>

HDE Einzelhandelsverband Deutschland: „E-Commerce-Umsätze“, 2023. Digital: <https://einzelhandel.de/presse/zahlenfaktengrafiken/861-online-handel/1889-e-commerce-umsaetze#:~:text=Die%20Ums%C3%A4tze%20im%20Online%2DHandel,Euro.>

IFH Köln: „Zukunft des Handels“, 2022. Digital: <https://www.ifhkoeln.de/zukunft-des-handels-auch-2022-mehr-online-weniger-geschaefte/>

Institut für Bodenmanagement: „Der Einfluss von Zwischennutzungen auf den Verkehrswert und die Wirtschaftlichkeit von Immobilien“, Dortmund 2008. Digital: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2006/ZwischenntzUndNischen/DL_Studie_Wirtschaft.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Nationale Stadtentwicklungspolitik: „Offene Räume in der Stadtentwicklung Leerstand – Zwischennutzung – Umnutzung“. In: stadtpilot spezial, 2012. Digital: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/Shared-Docs/Publikationen/DE_NSP/stadtpilot_spezial_raeume.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Verein k.e.i.m. zur Entwicklung urbaner Flächen und Standorte: Onlineportal Zwischennutzung, Digital: <http://www.zwischennutzung.net/anleitung.html>

Voss, Arnold: „Vom Sinn und Unsinn von Zwischennutzungen“, Ruhrbarone, 2010. Digital: <https://www.ruhrbarone.de/vom-sinn-und-unsinn-der-zwischennutzung/15345/>

Wiedemann, Mario; Wuttke, Heidrun; Fischer, Frederik: „Digitale Landpioniere. Politikempfehlungen für eine Progressive Provinz“, Hrsg: Bertelsmann Stiftung, 2022. Digital: https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/user_upload/Digitale_Landpioniere_Politikempfehlungen_final_220125.pdf



