

Gabriela B. Christmann

## **Zwischennutzung**

S. 3019 bis 3024

URN: urn:nbn:de: 0156-55992857



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

In:

ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.):  
**Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung**

Hannover 2018

ISBN 978-3-88838-559-9 (PDF-Version)

URN: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-55993>

# Zwischennutzung

## Gliederung

- 1 Begriffsklärung
  - 2 Akteure
  - 3 Geschichte, Entstehungshintergründe, neuere Entwicklungen
- Literatur

Im Beitrag wird der Begriff der Zwischennutzung als eine kreative Nutzung von Flächen und Gebäuden durch Dritte definiert. Sie erfolgt, nachdem die ursprüngliche Nutzung durch die Eigentümer aufgegeben wurde und bevor eine neue Nutzung realisiert wird. Unter anderem wird die Bedeutung der Nutzungen für die Stadtentwicklung diskutiert.

# 1 Begriffsklärung

---

Der Begriff *Zwischennutzung* (auch: *temporäre Nutzung*) ist seit Ende der 1990er Jahre für Brachflächen (▷ *Brachfläche*, *Konversionsfläche*) und leer stehende Gebäude gebräuchlich, die, nachdem ihre ursprüngliche Nutzung aufgegeben worden ist, bis zur Realisierung einer neuen (geplanten) Nutzung vorübergehend anderweitig genutzt werden. Zwischennutzungen erfolgen durch Dritte, ohne dass ein Wechsel des Eigentümers stattfindet, sei es mit oder ohne Mietzahlungen, wobei im ersteren Fall erheblich vergünstigte Preise eingeräumt werden. Zwischennutzungen können kurzfristig (z. B. saisonal), mittelfristig oder auch längerfristig sein, in manchen Fällen sogar dauerhafte Einrichtungen werden, beispielsweise wenn die für die Zukunft geplanten Entwicklungen in einem Gebiet ausbleiben und die Flächen weiterhin zur Verfügung stehen. Uneinig ist man sich daher in der Frage, bis zu welcher Zeitspanne man von Zwischennutzung sprechen kann (vgl. BMVBW/BBR 2004: 4; SenStadt Berlin 2007: 36; BMVBS 2008: 1; Schlegelmilch 2009: 493; Ziehl/Gabriel/Schlenstedt et al. 2011: 17 f.).

Auch bezüglich der Standorte und der Nutzungsarten können Zwischennutzungsprojekte erheblich variieren. Bei den Standorten handelt es sich oft um ehemalige Industriegelände, Militärgelände, Wohngebäude, Kaufhäuser und Ladenlokale oder aber um Reserve- bzw. Stadtentwicklungsflächen (▷ *Stadtentwicklungsplanung*). Die Nutzungsarten sind ebenso vielfältig: Sie reichen von der Durchführung von Events, z. B. in den Bereichen Kunst, Kultur, Sport, über das gemeinschaftliche Pflegen von Nachbarschaftsgärten oder das temporäre ▷ *Wohnen* bis hin zu gewerblichen Nutzungen, z. B. im Bereich der Gastronomie (BMVBS 2008: 1; BBR 2009: 31; Schlegelmilch 2009: 496). Dies macht eine allgemeingültige Definition von Zwischennutzungen schwierig.

# 2 Akteure

---

Die an Zwischennutzungen beteiligten Akteure sind die Zwischennutzer selbst, die Eigentümer der Flächen bzw. der Gebäude sowie die Kommunen.

Für die Zwischennutzer, die oft Künstler, Kulturschaffende, Kreative, Freiberufler, Start-up-Unternehmer oder Betreiber von Clubs sind und die typischerweise kulturelles und soziales, aber wenig ökonomisches Kapital besitzen, stellt die günstige Nutzung von Flächen oder Gebäuden eine Chance dar, mit Projektideen zu experimentieren und den Sprung in die Selbstständigkeit zu realisieren (vgl. Arlt 2006: 43; BMVBS 2008: 6; BBR 2009: 28; Ziehl/Gabriel/Schlenstedt et al. 2011: 19).

Die Eigentümer – ob Privatleute, Unternehmen oder Kommunen – ziehen einen Vorteil daraus, dass Zwischennutzer die ihnen überlassenen Flächen und Gebäude(teile) in der Regel mit beträchtlichem Arbeitsaufwand pflegen. Zwischennutzungen bringen einen Schutz vor Verfall, Verwahrlosung und Vandalismus, eine Senkung von Instandhaltungskosten und einen Werterhalt mit sich. Die Erträge aus der Immobilie sind dagegen gering oder fehlen ganz. Monetäre Wertsteigerungen sind selten, ideelle Gewinne sind hingegen typische Effekte, da kreative Nutzungen meist zu symbolischen Aufwertungen und zu einem Imagegewinn der Immobilie bzw. des Standorts führen (vgl. BBR 2009: 29 f.; Schlegelmilch 2009: 496; Ziehl/Gabriel/Schlenstedt et al. 2011: 19).

Aufgrund der symbolischen Wirkungen werden Zwischennutzungen auch für Kommunen interessant, selbst wenn sie nicht Eigentümer der genutzten Räume sind. Projekte wie etwa Grünnutzungen, Freizeiteinrichtungen oder kulturelle Aktivitäten machen Städte lebenswert und attraktiv. Zudem bieten sie Chancen für innovative Aktivitäten, oft auch für  $\triangleright$  *Beteiligung* und ehrenamtliches Engagement. Sie fördern die Identifikation der Bürger mit den jeweiligen Orten bzw. Quartieren; in manchen Fällen ziehen sie sogar Touristen an.

Mittlerweile hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass alle Seiten von Zwischennutzungen profitieren können. Dies dürfte ein Grund dafür sein, dass die früher nur geduldeten und teilweise kriminalisierten Zwischennutzungen nunmehr gesellschaftlich anerkannt sind, als kreativ eingeschätzt werden, institutionell verankert wurden (z. B. in § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB);  $\triangleright$  *Baurecht*) und sogar finanziell gefördert werden. Insbesondere Planungsakteure ( $\triangleright$  *Planung*) unterstützen die Nutzungen bisweilen gezielt, weil sie sich kreative Impulse für die Aufwertung von Gebieten und die  $\triangleright$  *Stadtentwicklung* erhoffen. Unter Aspekten der  $\triangleright$  *Gentrifizierung* werden Zwischennutzungen – zumindest in Deutschland – aber noch kaum diskutiert.

### 3 Geschichte, Entstehungshintergründe, neuere Entwicklungen

---

Aus historischer Perspektive gibt es temporäre Nutzungen von Brachen schon seit Langem, in verschiedenen Formen und weltweit, ohne sie jedoch als Zwischennutzungen zu bezeichnen. Als sich die westlichen Industrieländer in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in einer schnell voranschreitenden Wachstumsphase befanden, war beispielsweise die vorübergehende Aufstellung von Barackensiedlungen am Stadtrand üblich. Ein anderes Beispiel ist der temporäre Gemüseanbau, mit dem Menschen nach dem Zweiten Weltkrieg in den zerbombten Städten auf den ihnen verfügbaren Flächen ihre Versorgungsprobleme kompensierten. Als unmittelbare Vorgänger heutiger Zwischennutzungen gelten Hausbesetzungen der 1970er und 1980er Jahre, in deren Rahmen alternative  $\triangleright$  *Lebensstile* und Wohnformen verwirklicht wurden (Oswalt/Overmeyer/Misselwitz 2013: 9).

Vor allem Berlin ist seit dem Zweiten Weltkrieg ein bekanntes Beispiel für vielfältige kreative Nutzungen von Brachen und Gebäuden geworden (Krauzick 2007). Die lebendige alternative Berliner Szene hatte ihren Anteil daran. Aufmerksamkeit hat Berlin auch erregt, weil Planungsakteure früh mit Zwischennutzungen experimentierten, um ihr Potenzial für die Stadtentwicklung auszuschöpfen (SenStadt Berlin 2007; vgl. auch Oswalt/Overmeyer/Misselwitz 2013: 8).

Im Hinblick auf Gründe für die Entstehung von Zwischennutzungen seit den 1980er Jahren in Deutschland weisen verschiedene Autoren zunächst zu Recht darauf hin, dass das Temporäre ein grundlegendes Prinzip in der Marktwirtschaft ist (vgl. z. B. Oswalt/Overmeyer/Misselwitz 2013: 87 f.): Produktionsformen, Lebensstile, Konsummuster, Verwertungszyklen und selbst die Nutzungsdauer von Immobilien unterlagen spätestens seit dem Zweiten Weltkrieg einem rasanten Veränderungsprozess. Weitere Gründe, die typischerweise genannt werden, sind der demografische Wandel ( $\triangleright$  *Demografischer Wandel*) seit den 1970er Jahren, die verstärkt einsetzenden Deindustrialisierungsprozesse seit den 1980er Jahren und damit einhergehende – und ab den 1990er Jahren vermehrt wahrgenommene – Schrumpfungprozesse ( $\triangleright$  *Schrumpfung*) in Städten

## Zwischennutzung

(Arlt 2006: 41 f.; Kohoutek/Kamleithner 2006: 25; Oswald/Overmeyer/Misselwitz 2013: 87 f.). In Ostdeutschland zeigten sich diese Entwicklungen nach der Wende besonders rasch und intensiv. Es entstanden in großem Ausmaß Brachen und Gebäudeleerstände, die nunmehr die räumlichen Gelegenheitsstrukturen für Zwischennutzer bildeten.

Nicht zu vergessen sind die Prozesse, die durch die sich verändernden Beschäftigungsverhältnisse in Gang kamen. Mit den zunehmend prekären Arbeitsverhältnissen, die immer mehr Teilzeitbeschäftigte, Freiberufler und Kleinunternehmer hervorbrachten, entwickelte sich eine facettenreiche  $\triangleright$  *Kultur- und Kreativwirtschaft*. Angehörige dieses Wirtschaftszweiges begannen mit neuartigen Projekten zu experimentieren. Brachliegende Flächen und leer stehende Häuser dienten ihnen als willkommene Laboratorien für die Umsetzung ihrer Ideen (BBR 2009: 28; Oswald/Overmeyer/Misselwitz 2013: 11 f.).

Da in Ostdeutschland die demografischen Entwicklungen und Schrumpfungsprozesse ausgesprochen zügig voranschritten und die umfangreichen Leerstände zu einem großen Problem wurden, sahen sich städtische Akteure zu neuartigen Lösungsansätzen herausgefordert. Die Wächterhäuser in Leipzig sind ein bekanntes Beispiel für Zwischennutzungen, die erstmals von einer Stadtverwaltung aktiv unterstützt wurden. Im Jahre 1999 wurden mit den sogenannten Leipziger Gestattungsvereinbarungen nicht zuletzt formelle Regelungen für Zwischennutzungen getroffen. Mit der Novelle des Baugesetzbuchs (§ 9 Abs. 2 und § 171a BauGB) wurden im Jahr 2004 auf Bundesebene Voraussetzungen für weitere Institutionalisierungen von Zwischennutzungen geschaffen (Preuß/Bizer/Bock et al. 2007: 50 f.; BBR 2009: 30; Oswald/Overmeyer/Misselwitz 2013: 13 f.).

Zunehmende Medienaufmerksamkeit wie auch Diskurse um die „kreative Stadt“, die nach dem Erscheinen des Buches „The Rise of the Creative Class“ (Florida 2002) entfacht wurden, trugen zu einer immer positiveren Bewertung in der Gesellschaft und zu einer Implementierung von Zwischennutzungen im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsvorhaben bei. Planungsakteure entdeckten die symbolischen Wirkungen von kreativen Zwischennutzungsprojekten. Nicht nur Städte in Ostdeutschland, die unter Schrumpfungsprozessen und knappen Kassen litten, nutzten solche Projekte; vielmehr interessierten sich schon bald gut situierte Städte für sie, mit dem Ziel, sich mit dem Nimbus des Kreativen zu umgeben: „Während sich noch bis in die 1990er Jahre städtische Werbebroschüren gern mit klassischen Investorenprojekten schmückten, findet man heute attraktiv illustrierte Beschreibungen eines kreativen Mikromilieus von Zwischennutzern, Kleinunternehmern und Start Ups aus dem Bereich der sogenannten Kreativwirtschaft“ (Oswald/Overmeyer/Misselwitz 2013: 13 f.).

Eine wichtige Voraussetzung für dieses Handeln war ein Wandel in der Planung. In den 1990er Jahren entwickelte sich eine Offenheit für Experimentelles, wobei insbesondere Planungsinstrumente gefragt waren, die Beteiligung und Kooperationen zwischen öffentlichen und privaten Akteuren ermöglichten (Haydn/Temel 2006: 19). Inzwischen sind entsprechende Planungsansätze zu wichtigen Elementen der informellen Planung ( $\triangleright$  *Informelle Planung*) geworden (Willinger 2014).

Mittlerweile haben sich Zwischennutzer insofern professionalisiert, als dass sie ihr Know-how auf Foren und Workshops systematisch austauschen. Auch Akteure in den Stadtverwaltungen haben aufgrund ihrer Praxiserfahrungen dazugelernt. Es zeigt sich, dass erfolgreiche Zwischennutzungen nicht automatisch entstehen, sondern einer Vermittlung, Begleitung, Beratung und

Förderung bedürfen. In der Vergangenheit sind daher mancherorts – zumindest für bestimmte (Förder-)Zeiträume – Stellen in der Verwaltung geschaffen oder aber private Agenturen beauftragt worden, um Zwischennutzungsprojekte zu unterstützen.

Gegenwärtig lässt sich die Zukunft von Zwischennutzungen schwer einschätzen. Es ist unklar, ob sich Zwischennutzungen als Instrumente der Planung weiterhin etablieren, räumlich ausbreiten und inhaltlich weiterentwickeln werden oder ob sie den Zenit schon überschritten haben und an Bedeutung verlieren werden.

Bedeutende, größer angelegte Forschungsprojekte zu Zwischennutzungen waren das EU-Forschungsprojekt „Urban Catalyst“ von 2001 bis 2003 (Oswalt/Overmeyer/Misselwitz 2013) und die im Zeitraum von 2006 bis 2008 durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sowie das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) organisierten Studien im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (BBR/BMVBS 2007; BMVBS 2008). Neuere systematische Forschungen wurden im Projekt „Innovationen in der Planung“ (InnoPlan) durchgeführt (Honeck 2015; Ibert/Christmann/Jessen et al. 2015).

## Literatur

---

- Arlt, P. (2006): Stadtplanung und Zwischennutzung: Konzepte zur Stadtnutzung. In: Haydn, F.; Temel, R. (Hrsg.): Temporäre Räume. Basel/Boston/Berlin, 41-48.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2009): Leerstandsmanagement durch Nutzerbeteiligung: Strategien zum Gebäudeerhalt durch Zwischennutzung. Bonn.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2007): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Band 2. Was leisten bestehende Instrumente? Bonn. = Sonderveröffentlichungsreihe des ExWoSt-Forschungsfeldes „Fläche im Kreis“.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Bonn. = Werkstatt: Praxis 57.
- BMVBW – Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen; BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2004): Zwischennutzung und neue Freiflächen: Städtische Lebensräume der Zukunft. Berlin.
- Florida, R. (2002): The Rise of the Creative Class: And how it's transforming work, leisure, community and everyday life. New York.
- Haydn, F.; Temel, R. (2006): Einleitung. In: Haydn, F.; Temel, R. (Hrsg.): Temporäre Räume. Basel/Boston/Berlin, 19-23.
- Honeck, T. (2015): Zwischennutzung als soziale Innovation: Von alternativen Lebensentwürfen zu Verfahren der räumlichen Planung. In: IzR – Informationen zur Raumentwicklung 3.2015, 219-231.

## Zwischennutzung

- Ibert, O.; Christmann, G. B.; Jessen, J.; Walther, U.-J. (2015): Innovationen in der räumlichen Planung. In: IzR – Informationen zur Raumentwicklung 3.2015, 533-543.
- Kohoutek, R.; Kamleithner, C. (2006): Temporäre Nutzungen, Deregulierung und Urbanität. In: Haydn, F.; Temel, R. (Hrsg.): Temporäre Räume. Basel/Boston/Berlin, 25-39.
- Krauzick, M. (2007): Zwischennutzung als Initiator einer neuen Berliner Identität?. Berlin. = ISR Graue Reihe 7.
- Oswalt, P.; Overmeyer, K.; Misselwitz, P. (2013): Urban Catalyst: Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln. Berlin.
- Preuß, T.; Bizer, K.; Bock, S.; Böhme, C.; Bunzel, A.; Cichorowski, G.; Ferber, U.; Meyer, U.; Rogge, P.; Rottma, M. (2007): Planspielkonzeption. In: BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Band 2. Was leisten bestehende Instrumente? Bonn, 48-55. = Sonderveröffentlichungsreihe des ExWoSt-Forschungsfeldes „Fläche im Kreis“.
- Schlegelmilch, F. (2009): Zwischennutzen – leichter gesagt als getan. In: IzR – Informationen zur Raumentwicklung 7.2009, 493-502.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.) (2007): Urban Pioneers: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. Berlin.
- Willinger, S. (2014): Einführung. In: IzR – Informationen zur Raumentwicklung, 2.2014, I-VI.
- Ziehl, M.; Gabriel, R.; Schlenstedt, K.; Schillig, F.; Waschelewski, R. (2011): Temporär und prekär: Akteure des Gängeviertels im Spannungsfeld von Nutzerinteressen und Stadtentwicklungspolitik in Hamburg. [http://epub.sub.uni-hamburg.de/epub/volltexte/2013/20198/pdf/P4\\_Bericht\\_Temporaer\\_und\\_Prekaer.pdf](http://epub.sub.uni-hamburg.de/epub/volltexte/2013/20198/pdf/P4_Bericht_Temporaer_und_Prekaer.pdf) (08.08.2015).

## Weiterführende Literatur

---

- Haller, C.; Altröck, U. (2010): Neue Stagnations- und Schrumpfungskoalitionen im Stadtumbau: Das Beispiel Eigentümerstandortgemeinschaften. In: Haus, M.; Bernt, M.; Robischon, T. (Hrsg.): Stadtumbau komplex: Governance, Planung, Prozess. Darmstadt, 158-179.
- Overmeyer, K.; Buttenberg, L. (2014): Raumunternehmen zwischen informeller Aktivierung und formeller Planung. In: IzR – Informationen zur Raumentwicklung 2.2014, 135-142.
- Reiß-Schmidt, S. (2013): Zwischennutzung: Vom Übergang zum Dauerzustand. Stadtentwicklung in Zeiten von Beschleunigung und wachsenden Unsicherheiten. In: Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): Urbane Räume in Bewegung. Berlin, 71-81.

Bearbeitungsstand: 02/2017