

Zwischennutzungs-Workshop

Projekt: Gewerbegebietsmanagement, Fokusgebiet Steinhausen

Ort: Office-Center Klausenburger Str. 9
81677 München

Datum: 29. Februar 2024, 16.30 bis 19.30 Uhr



Abbildung 1 + 2
Eindruck vom Zwischennutzungs-Workshop. Quelle: STUDIO | STADT | REGION

1. Hintergrund und Zielsetzung

Im Januar 2023 hat im Munich Urban Colab der Neujahrs-Workshop „Zukunft Steinhausen: produktiv-vernetztemobil-gemeinsam“ stattgefunden. Eine Erkenntnis dieses Workshops war die Notwendigkeit einer Belebung des Gewerbebands Steinhausens. Diese stellt einen wichtigen Schritt für die angestrebte Entwicklung hin zu einem produktiven Stadtquartier dar. Ein Potenzial ist dahingehend in der Etablierung Zwischennutzungen erkannt worden.

Diesen Ansatz aufgreifend, hat Ende Februar 2024 ein Zwischennutzungs-Workshop vor Ort in Steinhausen stattgefunden. Hierzu waren ansässige Unternehmen, Stadtverwaltung, Zwischennutzungsexpert*innen und Politik eingeladen, in den Austausch zu kommen und Erfahrungen und Einschätzungen zur Realisierbarkeit von Zwischennutzungen zu teilen. Im Fokus standen Fragestellungen zu möglichen Hemmnissen, infrastrukturellen Rahmenbedingungen und Arten von Zwischennutzungen. Neben der gemeinsamen Bündelung von Wissen war es ein weiteres Ziel, einen Raum für Austausch und Diskussion zu schaffen, um erste Ansätze für einen Leitfaden „Zwischennutzung in verkehrlich abgelegenen Gewerbegebieten etablieren“ zu erarbeiten.

2. Ablauf der Veranstaltung

2.1 Begrüßung & Kurzpräsentationen

Zu Beginn richteten der **Gewerbegebietsmanager Robert Rudolph** des Referats für Arbeit & Wirtschaft (RAW) und der Gastgeber der Veranstaltung, **Maik Engfer** von **STRABAG SE**, begrüßende Worte an die Teilnehmenden.

Anschließend führten vier Kurzpräsentationen mit unterschiedlichen Perspektiven auf das Thema Zwischennutzung die Teilnehmenden inhaltlich an das Thema heran:

- **Kompetenzteam Kultur und Kreativwirtschaft der Landeshauptstadt München (Anne Gericke)**
Perspektive: Realisierung von Zwischennutzungen, Erfahrungen aus München
- **Kreative Räume Wien – Service für Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung (Ulrich Fries)**
Perspektive: Internationales Beispiel, Erfahrungen aus Wien
- **SHQUARED (Jeanette de Pauli)**
Perspektive: Mehrfachnutzung im Rahmen von Zwischennutzung mitdenken
- **Ehret+Klein GmbH (Michael Ehret)**
Perspektive: Erfahrungen zu Umsetzungen von Zwischennutzungen aus der Projektentwicklung

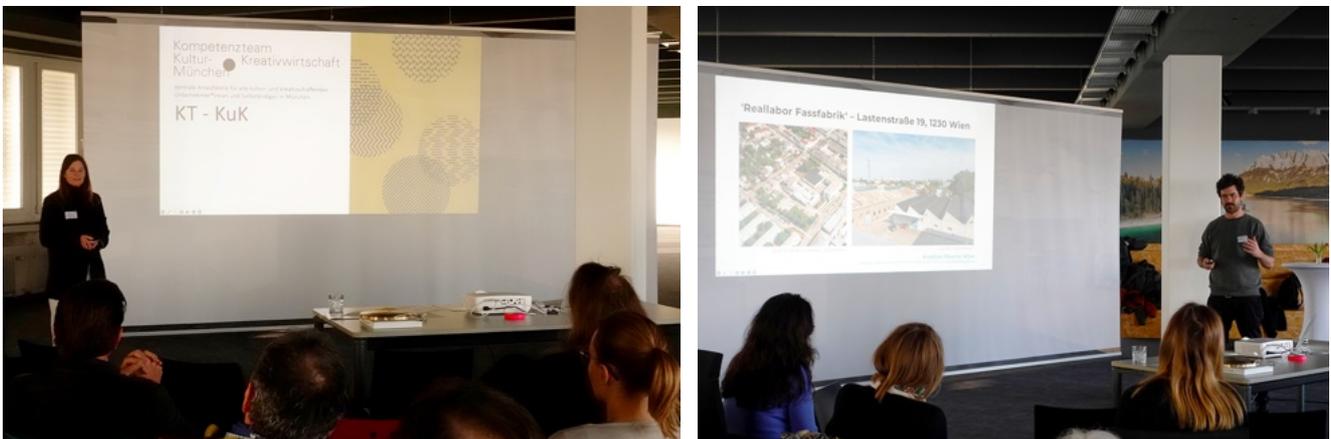


Abbildung 3 + 4

Vier Expert*innen stellen ihre Perspektive auf das Thema vor. Quelle: STUDIO | STADT | REGION

2.2 Interaktiver Workshop

Der interaktive Workshop mit drei Teilgruppen hat den Kern der Veranstaltung gebildet. Zu Beginn haben die Moderator*innen einen kurzen Überblick über bestehendes Wissen zum Gewerbeband sowie zu den Erkenntnissen aus dem vorjährigen Neujahrs-Workshop gegeben. Kurz ist anschließend zu den **Stärken und Schwächen** des Gewerbebands diskutiert worden. Anhand von Steckbriefen mit unterschiedlichen, fiktiven Rollen, sind im zweiten Schritt die vielfältigen **Nutzer*innenbedürfnisse von Zwischennutzungen** reflektiert worden. Dabei wurden Fragen zu räumlichen Anforderungen, Dauer, Größe, Ausstattung, Umgebung und Infrastruktur von Zwischennutzungen fokussiert, um den Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzer*innengruppen gerecht zu werden. Die Erkenntnisse aus den Steckbriefen sind in einer **Reflexion und Diskussion über die Realisierbarkeit von Zwischennutzungen** zusammengetragen worden. Strukturiert durch einen Zeitstrahl wurde sich über die **Rahmenbedingungen sowie die Aufgabenstellungen und Beiträge unterschiedlicher Akteur*innen** vor, während und nach einer Zwischennutzung ausgetauscht. Die Ergebnisse der drei Arbeitsgruppen sind abschließend im Plenum zusammengetragen und auf einer Bodenkarte des Areals Steinhausen festgehalten worden.

3. Ergebnisse

Nachstehend werden die zentralen Ergebnisse und Erkenntnisse aus den Beiträgen der drei Arbeitsgruppen zusammengefasst.

3.1 Bedürfnisse an Zwischennutzungen in Gewerbegebieten

Sicherheit

Verkehrlich abgelegene Gewerbegebiete sind insbesondere in den Abend- und Nachtstunden nicht bis wenig belebt. Für die Gestaltung attraktiver Zwischennutzung spielt die Berücksichtigung des Sicherheitsaspekts eine Rolle:

- Sicherheit im öffentlichen Raum für Kinder und Frauen → z.B. Taxi-Gutscheine für Frauen
- Erhöhtes Sicherheitsbedürfnis in den Abend- und Nachtstunden
- Beleuchtung im Gebäude sowie im Außenbereich → sichere Geh- und Radwege

(temporäre) Gastronomie

Gewerbegebiete, wie das Gewerbeband Steinhausen, weisen häufig eine unzureichende gastronomische Ausstattung auf. Um Anreize für Zwischennutzungen in diesen Gebieten zu setzen, sollte die Verfügbarkeit (temporärer) Gastronomie geprüft werden:

- Food-Truck
- After-Work-Location

Interaktionsräume im öffentlichen Raum

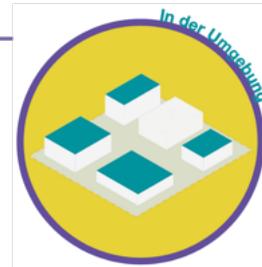
Zwischennutzungen beleben und leben von Interaktionen. Folgende Aspekte sollten im Hinblick auf deren Umgebung berücksichtigt werden:

- Das Umfeld der Zwischennutzung soll Erholungs- und (kreative) Freizeiträume bieten
- Grünes Umfeld
- Spielplatz und Möglichkeiten zur Kinderbetreuung (vereinzelte genannt)
- Außenbereich bei Zwischennutzung wertvoll → Aufenthaltsqualität im Außenraum
- Community Bereiche draußen (und drinnen)
- Von der Nachbarschaft aus gehen → Verantwortungen klären (Quartiersentwicklung)

Anbindung

Folgende Aspekte sind bzgl. der Anbindung an das und innerhalb des Gebietes zu berücksichtigen:

- ÖPNV-Anbindung
- Fuß- und Fahrradwege
- Ausschilderung
- Parkplätze
→ Quartiersgarage = Entlastung
- An- und Auslieferung
- On-Demand Verkehr
- Shuttleservice
- Anbindung auch Nachts



Aufenthaltsräume

Zwischennutzungen beleben und leben von Interaktionen. Folgende Aspekte sollten im Hinblick auf deren Verfügbarkeit berücksichtigt werden:

- Vorhandensein von Begegnungsräumen, Gemeinschaftsräume, Tee- und Kaffeeküche
- Meetingräume mit ruhigem Arbeitsumfeld
- Ausstattung mit Tageslicht
- Je nach Art der Zwischennutzung können unterschiedliche Lärmpegel entstehen → Umgang mit Lärm bedenken
- Mehrfachnutzung der Räumlichkeiten mit Clustern
- Gleichgesinnte für Austausch wertvoll

Ausstattung

Das Wissen um die bestehende Ausstattung der Flächen erleichtert die Planung für die Zwischennutzungen. Unter anderem sind Angaben zu folgenden Punkten hilfreich:

- Strom-, Wärme-, Wasserversorgung
- Sanitäre Anlagen
- WLAN
- Lagermöglichkeiten
- Möglichkeiten zu An- und Auslieferung
- Barrierefreiheit
- Angabe zur Raumanzahl, Raumgröße
- Möglichkeiten für funktionelle Anpassungen der Räumlichkeiten (→ je größer der Spielraum, desto besser)
- Angaben zur möglichen Nutzungsänderung der Fläche (→ im Hinblick auf die Genehmigung von Büroflächen)
- Brandschutzkonzept
- 24/7 Zugang für Nutzer*innen

Dauer

Für die Etablierung von Zwischennutzungen wird Zeit benötigt (1 bis 3 Jahre). Gestalter*innen benötigen folglich Planungssicherheit – nicht zuletzt im Hinblick auf ihre Investitionskosten. Folgende Erfahrungen sind dabei im Rahmen der Bereitstellung zu berücksichtigen:

- 3 bis 5 Jahre stellen eine attraktive Dauer für Zwischennutzungen dar.
- Beträgt die Zwischennutzungsdauer (unter einem Jahr, benötigen die Gestalter*innen viel Unterstützung (z.B. im Hinblick auf Genehmigungsverfahren)
- Je länger die Zwischennutzungsdauer, desto höher die Bereitschaft neben den Nebenkosten für Mietkosten aufzukommen.

3.2 Der Weg zur Zwischennutzung

vor der Zwischennutzung

Vorbereitende Schritte empfehlenswert

Um Zwischennutzungen in verkehrlich abgelegenen Gewerbegebieten zu etablieren, ist eine strategische Herangehensweise empfehlenswert. Es gilt, einen „Experimentierraum“ zu schaffen – insbesondere, wenn die Initiative nicht von Gestalter*innen von Zwischennutzungen selbst ausgeht, sondern ansässigen Eigentümer*innen oder städtischer Seite. Entsprechende Maßnahmen sind:

- **Potenziale** der Räumlichkeiten (Grundrisse, Sanierungsstand, rechtliche Rahmenbedingungen etc.) sowie des Umfelds **aufbereiten, sichtbar machen** und **Aufrufkampagnen** starten.
- **Raum- und Markenbildung:** Verkehrlich abgelegene Gewerbegebiete benötigen ein „positives Branding“. Hierzu gilt es, den öffentlichen Raum zuerst zu denken und über die Schaffung von Angeboten (z.B. Food Trucks, Stadtmobiliar) eine lebendige Umgebung zu schaffen. Eigentümer*innen sollten in Schulterschluss mit lokalen Akteur*innen in das „Placemaking“ des Ortes investieren.
- **Preisgestaltung:** Niedrige Kosten für die Nutzung der Räumlichkeiten als entscheidender Anreiz für die Gestaltung von Zwischennutzungen. Die Bereitstellung von Räumlichkeiten ist nach Möglichkeit zu subventionieren. Positive Beispiele aus Hamburg zeigen, dass das Selbstverständnis der Eigentümer*innen von Zwischennutzungen nicht das Erzielen von Einnahmen sein sollte.
- Gestalter*innen von Zwischennutzungen sind stark an ihrem Umfeld, ihrer Nachbarschaft interessiert. Sie möchten wissen: **„Wer ist hier noch?“** und **„Was braucht der Ort?“** Vor diesem Hintergrund gilt es, einen Informationsfluss zwischen ihnen und ihrem Umfeld (umliegende Institutionen, erweiterte Nachbarschaft, Politik) herzustellen. Für die erfolgreiche Etablierung von Zwischennutzungen sind alle mitzunehmen. Über Partizipationsprozesse soll Teilhabe ermöglicht werden.

Mit Blick auf diese vorbereitenden Maßnahmen wird der Einsatz eines/einer **Kurator*in** vorgeschlagen.

während der Zwischennutzung

Impulse setzen – Fläche beleben

Im Sinne der Raum- und Markenbildung eines Gewerbegebietes gilt es, während des „Experimentierens“ wiederholt Impulse zu setzen (z.B. über Events, Kampagnen).

Anker für Umbauprozesse setzen

Vor und während der Etablierung von Zwischennutzungen sollte eine Anlaufstelle für die Gestalter*innen als auch weitere lokale Akteur*innen vor Ort geschaffen werden. Ein „Info-Point“ im Gebiet wird als geeignete Maßnahme gesehen. Er dient als zentrale Informationsstelle, als Raum des Austauschs oder für Veranstaltungen. Diese Anlaufstelle dient damit nicht allein der Information für Interessierte, sondern auch als identitätsstiftendes Element im Gebiet.

Wege attraktiv gestalten

Die ÖPNV-Anbindung sowie die Infrastruktur für aktive Mobilität (Fuß und Rad) sind innerhalb von Gewerbegebieten zumeist unzureichend ausgebaut. Daher gilt es für die Unterstützung von Zwischen- nutzungen, Wege im Gebiet attraktiv und sicher (Beleuchtung, Schaffung von Verbindungen etc.) zu gestalten. Von einer einhergehenden Aufwertung können ebenfalls Synergien für die Bestandsnutzer*innen und der Nachbarschaft entstehen. Neben der infrastrukturellen Gestaltung der „letzten Meile“ (Shuttle Service, On Demand etc.), stellt Kunst im öffentlichen Raum eine weitere Möglichkeit dar. Kann eine sichere sowie attraktive Anbindung des Gewerbegebiets zu Abend- und Nachtzeiten nicht gewährleistet werden, könnten Übernachtungsmöglichkeiten in den Räumlichkeiten der Zwischennutzung bereitgestellt werden.

nach der Zwischennutzung

Wertschätzung erfahren

Gestalter*innen von Zwischennutzungen setzen Räume und ihre Umgebung über Placemaking in Wert. Dieses Engagement gilt es über lokale/regionale Lobbyarbeit sichtbar zu machen – z.B. über Imagefilme oder die Dokumentation der Zwischennutzung (Beginn bis Ende). Letztere könne auch eine Entscheidungsgrundlage für die politische Unterstützung zukünftiger Zwischennutzungen sein. Hilfreich wäre in diesem Hinblick ebenfalls die Entwicklung eines Systems für die (qualitative) Messbarkeit der „In-Wert-Setzung“ von Räumen durch Zwischennutzungen. Die Zugänglichkeit entsprechender Ergebnisse ist sicherzustellen.

Erfahrungen teilen

Gestalter*innen von Zwischennutzungen sind untereinander stark am gegenseitigen Wissensaustausch interessiert. Dabei werden niederschwellige Angebote nachgefragt. Insbesondere in verkehrlich abgelegenen Gewerbegebieten könnte ein gemeinsamer Treffpunkt / Community Format vor Ort die Vernetzung zwischen den Betreiber*innen stärken. Auch ein „Buddysystem“ zwischen erfahrenen und neuen Gestalter*innen von Zwischennutzungen wird vorgeschlagen – auch im Hinblick auf z.T. lange Wartezeiten offizieller Anlaufstellen.

4. Zusammenfassung

Die Etablierung von Zwischennutzungen in verkehrlich abgelegenen Gewerbegebieten benötigt **Prozessorientierung**. Vor diesem Hintergrund sind **personelle wie finanzielle Ressourcen bereitzustellen** – insbesondere für vorbereitende Maßnahmen sind Investitionen zu tätigen. Mit Blick auf den Prozess sind im Rahmen der Gestaltung von Zwischennutzungen lokale Akteur*innen vor Ort und der Umgebung in einem **iterativen Prozess** mitzunehmen. Mit konkretem Bezug auf das Gewerbeband Steinhausen hat der Zwischennutzungs-Workshop einen Grundstein für weiterführende Prozesse gelegt. Das gesammelte Expert*innenwissen gilt es im nächsten Schritt mit den Bedürfnissen der Akteure vor Ort zu verknüpfen und die Umsetzbarkeit von Zwischennutzungen gemeinsam zu reflektieren. Ausgangspunkt dieses **partizipativen Prozesses** könnten informelle Formate, wie ein gemeinsames Fest oder die Installation einer Pop-up-Galerie sein. Erkenntnisse aus diesen Formaten sowie einem möglichen Betrieb von Zwischennutzungen im Gebiet, liefern für die städtische Verwaltung darüber hinaus wichtige Hinweise, das Areal (neu) zu programmieren und damit Impulse für die Umsetzung der Rahmenplanung für Steinhausen. Zur Schaffung von **Prozessorientierung ist weiterführend zu reflektieren**: Ist die Etablierung von Zwischennutzungen in verkehrlich abgelegenen Gewerbegebieten über bekannte Ansätze der Stadtentwicklung zu leisten oder müssen neue Ansätze erprobt bzw. bestehende Instrumente weiterentwickelt werden?



Abbildung 5 + 6:
In drei Teilgruppen ist das Thema „Zwischennutzungen in abgelegenen Gewerbegebieten“ weiter behandelt worden.
Quelle: STUDIO | STADT | REGION