

Bridging Spaces

Neue Kulturräume als Brücke zwischen urbaner Raumknappheit und kreativer Vielfalt

Ein Beitrag von Rebecca Heinzler und Amélie Strobel

Die Kulturlandschaft steht heute mehr denn je vor der Herausforderung, den Ansprüchen unterschiedlichster und vielfältiger Akteur*innen gerecht zu werden. Raumknappheit und steigende Mieten belasten sowohl etablierte Kultureinrichtungen als auch die freie Szene. Gleichzeitig gibt es ungenutzte Gewerbeflächen und Leerstände in den Innenstädten, die potenziell für kulturelle Nutzungen zur Verfügung stehen. Aus den Erfahrungen der gemeinsamen Arbeit mit Kulturinstitutionen, Kommunen sowie Stadtentwickler*innen haben wir einen Ansatz entwickelt, wie verwaiste Räume mit Leben gefüllt und gleichzeitig die Kulturlandschaft für die Stadtgesellschaft zugänglicher gemacht werden kann.

Kulturinstitutionen: Zwischen traditionellen und partizipativen Raumkonzepten

In einer Zeit des stetigen Wandels stehen institutionelle Kultureinrichtungen heute vor einer doppelten Aufgabe: Einerseits müssen sie sich den bestehenden Realitäten wie historisch gewachsenen Gebäudestrukturen und begrenzten Ressourcen stellen. Andererseits müssen sie den wachsenden Ansprüchen einer vielfältigen Akteurs-Gemeinschaft gerecht werden, die nach kultureller Teilhabe strebt. Kultureinrichtungen sollen nicht nur Orte kultureller Produktion und Präsentation sein, sondern auch lebendige Zentren der Begegnung und des Austauschs.

Verstärkt wird dieses Bestreben auch durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. So sind die Besuchszahlen von Theatern dadurch im Jahr 2020/2021 um fast 90 Prozent eingebrochen, bei Museen kann ein Rückgang der Besuchszahlen im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 50 Prozent festgestellt werden. Dieser Einbruch an Besucherströmen wird nun nach und nach wieder zurückerobert. Auch die zunehmende Alterung der Bevölkerung in Deutschland (siehe Abbildung 1) und neue Ansprüche jüngerer Zielgruppen erfordern einen Paradigmenwechsel: Weg von Räumen, die vor allem auf den künstlerischen Inhalt fokussiert

sind, hin zu Strukturen und Atmosphären, die Offenheit, Vielfalt und Inklusion fördern und ermöglichen. Im Sinne eines strategischen Audience Developments ist es unabdingbar, dass sich Kultureinrichtungen verstärkt mit der Frage beschäftigen, wie sie ihre Angebote einem breiteren Publikum präsentieren können. Diesen Wandel können wir bereits in unseren Projekten zur Entwicklung von zukunftsorientierten Nutzungskonzepten für Kultureinrichtungen an dem mehrheitlich erhöhten Raumbedarf erkennen. Denn neben Räumen für die Unterbringung der Technik und die Optimierung von betrieblichen Abläufen (z. B. Werkstattflächen, Lager und Proben) liegt der Zuwachs an Flächenbedarfen von bis zu 30 Prozent hauptsächlich im Bereich öffentlich zugänglicher und für Teilhabe offener Räume.

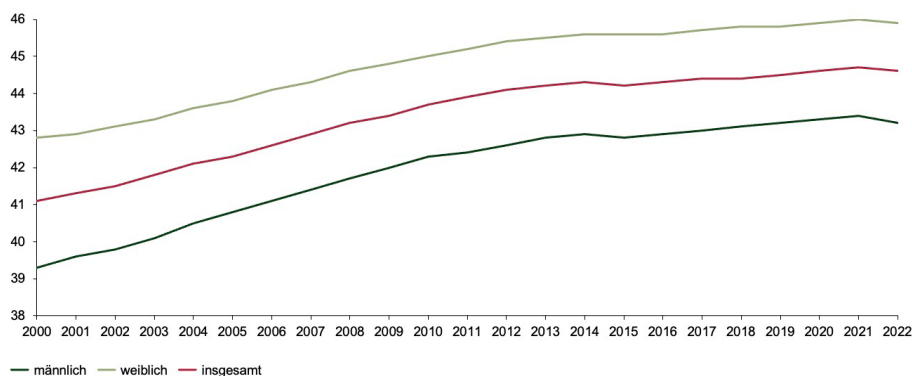


Abbildung 1: Entwicklung des Durchschnittsalters in Deutschland (2000-2022);
Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, 2024.

Freie Szene: Verdrängung durch steigende Mieten

Neben den institutionellen Kultureinrichtungen muss auch die freie Kulturszene mit knappen Ressourcen räumlicher und finanzieller Art umgehen. Steigende Mieten und die Kommerzialisierung vieler städtischer Räume setzen freie Kultureinrichtungen sowie Künstlerinnen und Künstler unter Druck, da ihnen oft die finanziellen Mittel fehlen, um im Wettbewerb um die begrenzt verfügbaren Flächen mithalten zu können. Die Entwicklung des Mietenspiegels von 2000 bis 2023 (siehe Abbildung 2) zeigt diese Entwicklung exemplarisch: Allein in den letzten 5 Jahren von 2019 (Index: 98,6) bis 2023 (Index: 105,2) ist ein Anstieg des Index um rund 6,7 Prozent zu verzeichnen. Kunst und Kultur der freien Szene werden dadurch an den Stadtrand verdrängt, wo die Mieten zwar niedriger sind, die Erreichbar-

keit und Sichtbarkeit aber häufig eingeschränkt ist. Dadurch gehen auch die Vielfalt und Lebendigkeit des Kulturangebots in den Innenstädten verloren. Um diese zu erhalten und zu stärken, müssen daher innovative Lösungen für die Raumknappheit in zentralen Lagen gefunden werden.

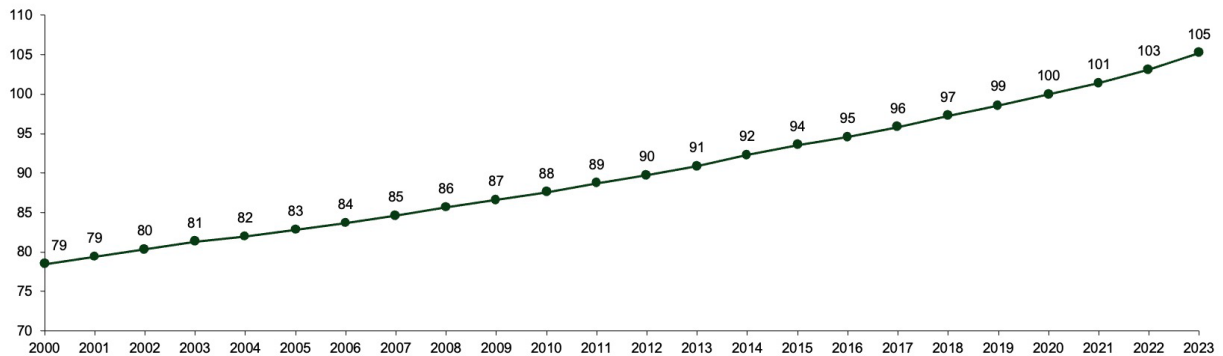


Abbildung 2: Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland (2000–2023) [Indexbasis 2020 = 100]; Quelle: Statista, 2024.

Städtische Landschaft: Von der Dominanz des Einzelhandels in eine ungewisse Zukunft

Aus Perspektive der Stadtverwaltungen haben wiederum zahlreiche Städte ein drängendes Problem in den Innenstädten: Historische Einkaufsstraßen, die einst pulsierende Zentren von Handel und Begegnung waren und das Stadtbild prägten, weisen zum Teil alarmierende Leerstände auf. Dies spiegelt sich auch in der jüngsten Studie des Immobilienverbands Deutschland IVD wider: Demnach lag die bundesweite Leerstandsquote im Einzelhandel im Jahr 2021 bei 20 Prozent, was eine Zunahme um rund ein Drittel im Vergleich zum Niveau vor der Covid-19-Pandemie bedeutet. Wenngleich diese Entwicklung der Leerstandsquoten generell in allen Bundesländern zu beobachten ist, erschweren es die teilweise geringen Fallzahlen jedoch, einen eindeutigen Trend nach Ländern oder Regionen zu identifizieren. Dennoch ist zu erkennen, dass vom Leerstand häufig historische Gebäude und ehemalige Kaufhäuser betroffen sind, was nicht zuletzt die Schließungswelle von Galeria Kaufhof-Standorten der breiten Bevölkerung vor Augen geführt hat.

Die Zukunft gestalten: Innovative Lösungen für die Belebung der Innenstädte durch kulturelle Nutzungen

Lösungen für die genannten Herausforderungen erfordern einen innovativen Ansatz, bei dem auch Kultur die leeren Bestandsflächen mit Leben

füllt. Das kann als Zwischennutzung geschehen, aber auch – eventuell nach einer Experimentierphase – dauerhaft etabliert werden. Damit ließen sich die beschriebenen Bedürfnisse aller in neue Potenziale zu verwandeln.

Um den Stadtraum zu aktivieren, können einzelne Angebote der Kulturinstitutionen den Leerstand bespielen, etwa in Form von Proberäumen, Bildungsräumen oder Räumen für gemeinsame Workshops oder Veranstaltungen an unterschiedlichen Orten in der Stadt. So ließen sich auch die Ziele des Audience Developments der Kultureinrichtung mit der Leerstandsproblematik verknüpfen. Ein interessantes Beispiel für ein Zwischennutzungsprojekt ist das KUNSTLABOR des Museums für Urbane und Zeitgenössische Kunst (MUCA), das 2018/19 den leerstehenden Tengelmann-Komplex in München mit der Kreativität von 50 Künstlerinnen und Künstlern in ein begehbare Kunstwerk verwandelte. Während seiner dreieinhalbmonatigen Laufzeit zog es rund 30.000 Besucherinnen und Besucher an und wurde zu einem wichtigen kulturellen Ereignis in der Stadt. Angesichts dieses Erfolges war es naheliegend, eine Fortsetzung des Projekts in Form des KUNSTLABOR 2 ab 2021 zu etablieren. Die gelungene Umnutzung unterstreicht eindrucksvoll die Chance, die in der Kultur für brachliegende Immobilien und deren Aufwertung liegt, wovon hier auch die freie Szene profitierte. Die kreative Nutzung des Leerstandes steigerte die Sichtbarkeit der Kunst- und Kulturschaffenden und verdeutlichte ihren Beitrag zur Belebung eines Quartiers. Ein Beispiel für eine frühzeitige und dauerhafte Umnutzung ist zudem ein Projekt in Neuss: Hier wurde ein ehemaliges Kaufhaus in ein Zentrum für kulturelle Aktivitäten umgewandelt, wobei ein zentraler Ankerpunkt der Bezug des ehemaligen „Horten-Hauses“ durch das Rheinische Landestheater war. Durch den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und deren Umnutzung hat das Theater eine neue Heimstatt gefunden und es wurde auch eine Brücke zwischen Vergangenheit und Gegenwart in der Stadtbaukultur geschlagen.

Durch kreative Nutzungskonzepte können verlassene Orte zu Hotspots urbaner Kultur werden, die sowohl Besuchende anziehen als auch die lokale Gemeinschaft stärken und Aufmerksamkeit erregen. Das Zwischennutzungsprojekt „Neuer Peter“ in der Münchner Innenstadt ist ein weiteres gelungenes Beispiel für einen solchen Ansatz: Das Pop-Up-Kunstcafé zieht durch die Nutzungskombination von Café und Kunstausstellung neben kunstaffinem Publikum derzeit auch Menschen an, die sich ansonsten nicht oder nur wenig für Kunst interessieren. Hat das Publikum die niederschweligen Kulturangebote und spannenden Nutzungskombinationen einmal angenommen, erwächst daraus auch häufig der Wunsch diese dauerhaft zu erhalten oder zu erweitern.

Besitzt die Kommune das Eigentum an leeren Bestandsimmobilien bereits oder kann es erwerben, eröffnen sich die größten Chancen der Belegung für das gesamte Quartier. Durch die Umnutzung leerstehender Ladenlokale oder den Umbau ganzer Geschäftshäuser können die Bekanntheit sowie die Wertschätzung der dort tätigen Kulturschaffenden gesteigert werden – und andersrum. Denn ebenso erhöht sich die Attraktivität der Gebäude und des Standorts insgesamt durch eine kulturelle Nutzung: Als Frequenzbringer verschiedener Zielgruppen schaffen diese Nutzungen Synergien zu den Nachbarschaften, indem z. B. die Gastronomie auch von Ausstellungsbesuchenden genutzt wird. Eine kulturelle Nutzung kann aber auch zu einer erhöhten Wertschätzung der Bestandsstrukturen seitens der Bevölkerung und dadurch zu einer verbesserten Vermarktung für Immobilienbesitzer*innen sowie Investor*innen führen. Zudem können insbesondere kulturelle Zwischennutzungen als Testläufe für zukünftige (kommerzielle) Projekte dienen: Durch temporäre kulturelle Veranstaltungen oder Nutzungen kann beispielsweise Feedback von der Stadtgesellschaft eingeholt werden, was wiederum den Weg für neue Geschäftsideen oder Mieter*innen ebnen könnte. Wenngleich für Eigentümer*innen und Projektentwickler*innen als wirtschaftlich denkende Unternehmen oftmals die Rendite durch eine kommerzielle Nutzung im Zentrum steht, können kulturelle Nutzungen demnach ebenfalls Potenziale bieten.

Vor diesem Hintergrund bietet sich gerade auch für Städte und Kommunen die Chance, als Vermittlerin und Unterstützerin aktiv auf Immobilien-eigentümer*innen sowie Investorengruppen zuzugehen und den Transformationsprozess der Innenstadt aktiv anzugehen und mitzugestalten. Dadurch lassen sich Anreize und Rahmenbedingungen schaffen, die die Zusammenarbeit auf allen Ebenen erleichtern, um aus vermeintlichen Leerständen lebendige Orte des kulturellen Austauschs und der kreativen Entfaltung zu machen.

Der Weg zur kulturellen Renaissance der Städte: Strategien und Erfolgsfaktoren

Die kulturelle Renaissance durch die Umnutzung leerstehender Flächen oder brachliegender Gebäude erfordert ein durchdachtes und strategisches Vorgehen. Folgende Bausteine, die in mehreren Strängen parallel und interdependent ablaufen müssen, spielen dabei eine entscheidende Rolle:

Beteiligung - Gemeinsam Lösungen entwickeln: Die Entwicklung tragfähiger Lösungen erfordert die aktive Beteiligung aller relevanten

Akteurs-Gemeinschaften. Zusammen mit den Mitarbeitenden der Kulturinstitutionen, Künstler*innen, lokalen Initiativen und den Vertretenden aus Stadtentwicklung, Bau, Kultur, Bildung und Sozialem der Kommune, aber auch Eigentümer*innen müssen Handlungsfelder identifiziert und Potenziale ausgelotet werden. So lassen sich Leerstände lokalisieren und mit Hilfe partizipativer Prozesse Nutzungsmöglichkeiten diskutieren und abstimmen. Auch die Einbindung einer breiteren Öffentlichkeit zur Erfassung von Erwartungen kann sinnvoll sein. Da die oben aufgezählten einzubindenden Stakeholdergruppen sehr vielfältig sind und unterschiedliche Erwartungshaltungen und Interessen mit dem entsprechenden Projekt verbinden, ist eine sensible und kompetente Moderation der unterschiedlichen Beteiligten erforderlich. Eine Künstlerin und die Vertretenden des Baudezernats oder ein Immobilieneigentümer sprechen miteinander nicht dieselbe Sprache. Ebenfalls ist es wichtig zu beachten, welche Fragen entweder durch breite Einbindung bearbeitet werden können oder aber durch Expert*innen oder ein enges Arbeitsgremium vorangetrieben werden sollten.

Strategisch Verknüpfen - Schlüssige Nutzungskonzepte erstellen: Durch partizipative Prozesse und Analysen werden Nutzungsbedarfe ermittelt. Daraus sollte ein schlüssiges Nutzungskonzept erstellt werden, das sowohl den Bedarfen der Zielgruppen als auch den übergreifenden strategischen Zielstellungen der künstlerischen Akteurs-Gruppen und der Stadtentwicklung sowie der Eigentümer*innen gerecht wird. Hier ist ebenfalls auf die Synergien im Stadtquartier zu achten. Dabei kann auch von anderen Best-Practice-Einrichtungen gelernt werden. Je nach angedachten Nutzungsschwerpunkten, Flächengrößen und strategischen Zielstellungen sollten vergleichbare Einrichtungen identifiziert und untersucht werden. Deren Analyse kann für das Projekt wichtige Erfolgsfaktoren hervorbringen.

Bauliche Analyse – Potenziale der Flächen verstehen: Um die Potenziale von Leerständen voll ausschöpfen zu können, müssen der aktuelle Zustand einer Immobilie sowie die Bedürfnisse und Anforderungen der Kulturschaffenden erfasst, analysiert und abgeglichen werden. Baurecht und Genehmigungen müssen ggf. in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung oder den Eigentümer*innen angepasst und erarbeitet werden, um auch die Chancen und Grenzen der Umnutzung diskutieren und analysieren zu können. So lässt sich sicherstellen, dass das Nutzungskonzept auch umgesetzt werden kann. Die Prüfung der Brandschutzanforderungen, der Anforderungen an die Barrierefreiheit, der Denkmalschutzbelange und der Auflagen zur Flächennutzung spielen dabei bereits am Anfang des Planungsprozesses eine zentrale Rolle.

Betriebliche Planung – Operative Umsetzung sicherstellen: Bei der operativen Planung sollten auch betriebliche Aspekte wie die Auswirkungen der Bespielung einer neuen Fläche auf Betriebskosten und Wirtschaftlichkeit einer Einrichtung betrachtet werden. So kann eine langfristige Nutzung garantiert oder bei Zwischennutzungen die Tragfähigkeit gewährleistet werden. Auch sind Anpassungen oder bei Neugründungen das Aufsetzen der Organisationsstrukturen und die Ableitung der Personalbedarfe wichtig. Unter Umständen müssen auch Änderungen in Bezug auf Nutzungen und Infrastruktur erfolgen, wenn festgestellt wird, dass das Betriebsmodell so nicht tragfähig ist. Diese Interdependenzen sind somit alle mitzudenken.

Die kulturelle Revitalisierung von Leerständen eröffnet nicht nur der Kultur, sondern der gesamten Stadtentwicklung neue Perspektiven. Auch für die Kultureinrichtungen ergeben sich Vorteile, da sie sich im Sinne eines strategischen Audience Developments neuen Zielgruppen an ungewöhnlichen Orten öffnen können. Durch Mut, einen ganzheitlichen Ansatz und die enge Zusammenarbeit aller Beteiligten können aus brachliegenden Immobilien lebendige Kulturorte werden, die das urbane Leben bereichern und die Identität der Innenstädte stärken.



Rebecca Heinzler hat Architektur und Stadtplanung in Stuttgart und anschließend Architektur im Master an der TU München studiert. Sie hat bereits an vielfältigen Bauprojekten im Kultur- und Öffentlichkeitsbereich gearbeitet und bringt diese Erfahrung aktuell als Architektin (ByAK) im Consulting bei der actori GmbH ein.



Amélie Strobel hat Sprachen-, Wirtschafts- und Kulturraumstudien in Passau sowie Kulturmanagement in Venedig und Paris studiert. Nach mehrjähriger Erfahrung in Kultureinrichtungen war sie auch für ein Pariser Architekturbüro tätig. Die Brücke zwischen Architektur und Kultur schlägt sie als Projektleiterin bei der actori GmbH, wo sie eine Vielzahl an Projekten im Bereich kultureller Nutzungen begleitet hat.