



JAHRESBERICHT 2007 / 2008



ZWISCHEN
NUTZUNGS
AGENTUR
WUPPERTAL

Zwischen Leerstand und Dauervermietung

Verlassene Geschäfts- und Betriebsräume, ungenutzte Ladenlokale und zugelebte Schaufenster sind bundesweit in den Städten zu einem gewohnten und oft traurigen Anblick geworden - auch in Wuppertal. Das Einkaufsverhalten der Menschen hat sich geändert, die Nachfrage nach kleinen Geschäftsräumen in den Stadtteilen abgenommen. Geschäftspassagen in den Innenstädten und Einkaufszentren am Stadtrand sind vielfach an die Stelle des klassischen Einzelhandels getreten.

Arrenberg
Elberfelder Nordstadt
Oberbarmen /
Wichlinghausen Süd
Unterbarmen

Die Stadt Wuppertal möchte deshalb einen Strukturwandel in den Stadtteilen in Gang setzen:

Neue Ideen und Wege sollen zusammen mit Vermietern, Bewohnern und Geschäftsleuten gefunden werden, um dem Leerstand entgegen zu wirken. Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ ist seit Mai 2007 die Zwischennutzungsagentur Wuppertal aktiv, um innovative Konzepte zu entwickeln und umzusetzen. Die Stadtteile Arrenberg, Elberfelder Nordstadt, Unterbarmen und Oberbarmen/Wichlinghausen-Süd wurden für dieses Programm ausgewählt, weil in diesen gründerzeitlich geprägten Vierteln der Leerstand besonders augenfällig ist. Über das Förderprogramm „Soziale Stadt“ ist ab April 2008 auch der Stadtteil Ostersbaum in das Programm der Agentur aufgenommen worden. Was die Zwischennutzungsagentur bisher erreicht hat, zeigen die Beispiele in dieser Broschüre.



„Arrenberg is(s)t“

Ein neues Netzwerk von Bewohnern und Geschäftsleuten hat die Agentur mit dem Projekt „Arrenberg is(s)t“ auf den Weg gebracht. Leer stehende Ladenlokale werden mit wenigen Mitteln für regelmäßig stattfindende Dinner-Abende vorbereitet. Beim Abendessen haben die Gäste Gelegenheit, sich kennen zu lernen und gemeinsame Vorstellungen für die Zukunft des Arrenberg und die Belebung von leer stehenden Ladenlokalen zu entwickeln.

Die Vorteile für Vermieter und Mieter

Leere Geschäftsräume setzen eine Abwärtsspirale in Gang, die am Ende das gesamte Viertel verändern können. Die Eigentümer nehmen keine Mieten mehr ein, müssen aber weiterhin die Betriebskosten tragen. Ungenutzte Räume werden nicht gepflegt, Abfall und Schmutz sammeln sich an - all das vermittelt einen vernachlässigten Eindruck, der die Lebensqualität im Quartier mindert und die Immobilienpreise sinken lässt.

Langfristige Mietverhältnisse zu etablieren, ist das Ziel der Zwischennutzungsagentur Wuppertal, die sich als Moderator zwischen Vermietern und Nutzungsinteressierten versteht. Durch die Zwischennutzung von leer stehenden Räumen soll ein neuer Mietermarkt erschlossen und neue Möglichkeiten des Gebrauchs eröffnet werden. Dabei lassen sich unterschiedliche Formen der Zwischennutzung unterscheiden:

Starter-Nutzung: für Existenzgründer, die eine mehrmonatige Anmietung als Probelauf für ihre Geschäftsidee nutzen.

Temporäre Nutzung: zum Beispiel für eine Ausstellung oder ein soziales Projekt mit vorübergehender Anmietung, so lange ein Ladenlokal nicht dauerhaft vermietet werden kann.

Event-Nutzung: für ein Fest oder eine zeitlich befristete Veranstaltung.

Vermieter erhalten bei einer Zwischennutzung üblicherweise die Betriebskosten von den Mietern erstattet, eine Miete wird nicht oder in reduzierter Form erhoben. Diese Konditionen und die Bedingungen für den Gebrauch der Räume werden individuell zwischen Eigentümer und Nutzer ausgehandelt. Dabei berät die Zwischennutzungsagentur beide Seiten kostenlos und stellt einen speziell ausgearbeiteten Mustermietvertrag zur Verfügung. Darin sind kurze Kündigungsfristen berücksichtigt, so dass bei einer Dauervermietung zum Beispiel temporäre Zwischennutzer das Ladenlokal räumen müssen. In diesem Fall unterstützt die Zwischennutzungsagentur die Mieter bei der Suche nach Ersatzräumen. Die Ladenlokale werden den Zwischennutzern überlassen „wie gesehen“: Kosten für Renovierungen entstehen den Vermietern nicht.





Nicole Wolff mit Gabi Gleede (von links), einer Hausbewohnerin, vor dem leeren Geschäft, in dem ihre Urgroßeltern ein Schmuckgeschäft gründeten. Es folgten ein Kinderarzt, ein Lebensmittelgeschäft (das erste griechische in Wuppertal) und zuletzt ein Fachhandel für Autopolierzubehör.

Impulse für die Straße setzen

Im Stadtteil Oberbarmen/Wichlinghausen-Süd befinden sich rund 100 unvermietete Ladenlokale, zahlreiche davon in der Wichlinghauser Straße. An einer Stelle reihen sich sogar vier verlassene Geschäfte nebeneinander. Eines davon gehört Nicole Wolff, die sich auf der Suche nach neuen Mietern an die Zwischennutzungsagentur gewandt hat. Die Agentur hat sie nach ihren Anliegen gefragt.

Was ist Ihre Motivation für eine Zwischennutzung?

Nicole Wolff „Mir ist nicht nur wichtig, Nachmieter für das Ladenlokal zu finden. Auch das Viertel bedeutet mir sehr viel, weil unsere Familie seit Generationen hier verwurzelt ist. Ich möchte dazu beitragen, dass hier ein positiver Wandel stattfindet, deshalb finde ich das Konzept der Zwischennutzungsagentur sehr gut.“

Was versprechen Sie sich von einer Zwischennutzung?

Nicole Wolff „Ich habe nichts dagegen, eine Zeit lang auf höhere Mieten zu verzichten und auch kurzfristiger zu vermieten. Wichtig ist, dass die Straße dadurch sofort belebter und freundlicher wirkt. Das lockt mehr Interessenten an und langfristig bieten mir Zwischennutzungen mehr Möglichkeiten, irgendwann einen dauerhaften Mieter zu finden.“

Wen wünschen Sie sich als nächsten Mieter?

Nicole Wolff „Ich stelle mir jemanden aus dem kreativen Bereich vor. Das würde der Straße neue Impulse bringen. Ich habe sogar schon einen Interessenten, der ein Büro für innovative Beleuchtungsberatung eröffnen will. Das hätte eine schöne Ausstrahlung nach außen.“



Neue Existenzen im Kiez

Über 61 verlassene Geschäftsräume verzeichnet das Leerstandskataster der Zwischennutzungsagentur für die Elberfelder Nordstadt.

Die Brunnenstraße 41 aber gehört nicht mehr dazu. Hier haben sich zwei Grafiker eingerichtet: Kolja Kunstreich mit „reichderkunst“, einem Grafik- und Freelancerbüro, und sein Kollege Johannes Schermuly mit einem Büro für Medientdesign: „Ideen und Medien“.

Bei ehrenamtlicher Kirchenarbeit hat Kolja Kunstreich zum ersten Mal von den Möglichkeiten der Zwischennutzungsagentur erfahren.

Die „Kirche auf dem Ölberg“ hatte in der Marienstraße ein leer stehendes Ladenlokal einen Monat lang zwischengenutzt für ihr Vorweihnachtsprojekt „Kein Stress im Dezember“. Dadurch aufmerksam geworden, haben sich die jungen Designer gezielt umgesehen und gleich ein Objekt gefunden, das zu ihnen passte.

Genauso wichtig ist den Designern die Atmosphäre im Viertel: „Der Ölberg hat einen schönen Kiez-Charakter“.

Seit Mitte Dezember 2007 haben beide das Lokal zwischengemietet und bis Mai 2008 Mietfreiheit - sie zahlen lediglich die Nebenkosten.

Die Existenzgründer hoffen, dass sie sich mit der Vermieterin über die Höhe der künftigen Miete einig werden: „Wir sind sehr zufrieden hier und können uns gut vorstellen zu bleiben“.



Der leere Raum als Chance

Die Wiederbelebung leer stehender Geschäftsräume ist der Auftrag der Zwischennutzungsagentur Wuppertal. Eine der wichtigsten Aufgaben der Agentur ist daher die Ansprache der Eigentümer von leer stehenden Objekten. Die Eigentümer für die Idee der Zwischennutzung zu interessieren erfordert viel Überzeugungsarbeit. Nicht immer geht es um Zwischennutzungen, manchmal nur um eine freundlichere Gestaltung der Schaufenster. Die Agentur unterstützt im Gegenzug die Hauseigentümer zum Beispiel bei baurechtlichen Fragen im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen.

Um für Zwischennutzungen zu interessieren, hat die Agentur beispielsweise in Unterbarmen und Oberbarmen Ideenkonferenzen durchgeführt und ihre Arbeit in den jeweiligen Stadtteilkonferenzen präsentiert.

Auch zu Multiplikatoren, Organisationen und städtischen Gremien unterhält die Agentur regelmäßigen Kontakt: den Bezirksvertretungen, den Projektmanagern für Stadtteilarbeit, zur Wirtschaftsförderung, zum Kulturbüro der Stadt Wuppertal ebenso wie zur Arbeitsagentur (ARGE) und der Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft

(WQG). Die Zwischennutzungsagentur hat an Treffen der Freien Künstler teilgenommen und mit Informationsständen an Stadtteilfeiern.

Die Unterstützung kreativer bzw. gemeinnütziger Vorhaben mit Projektmitteln hat bereits das Erscheinungsbild in einigen Straßen bzw. Objekten verbessert und zugleich geholfen auf die Arbeit der Zwischennutzungsagentur aufmerksam zu machen.

Bundesweite Resonanz hat die Agentur aufgrund ihrer Beteiligung am Forschungsvorhaben Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundesamtes für Bauordnung und Raumwesen erzielt.

Zahlreiche Veröffentlichungen in der regionalen Presse, Interviews in Radio- und Fernsehsendungen haben die Zwischennutzungsagentur bekannt gemacht. Mit einem Flyer und auf einer eigenen Homepage im Internet informiert die Agentur die Öffentlichkeit über ihre Aktivitäten. Sichtbar ist sie im Straßenbild dort, wo Räume zwischenvermietet sind. Dann prangt auf den Schaufenstern eine durchsichtige Folie mit einem großen, grünen „Z“ - als



„Die Gerüch(t)eküche“

Etliche Ladenlokale konnten durch kulturelle und soziale Projekte mit **Event-Nutzungen** in Szene gesetzt werden. Die Dauerausstellung „Gerüch(t)eküche“ in der Nordstadt im Sommer 2007 präsentierte in Schaufenstern eingedeckte Küchentische der unterschiedlichen Kulturen im Quartier.



Erkennungszeichen nach außen. Ein kurzer Text und Adressdaten ermöglichen Interessenten eine Kontaktaufnahme.

Die Agentur bearbeitet darüber hinaus ein digitales Leerstandskataster mit dem Ziel, eine Vermittlungsplattform im Internet zu schaffen. Insgesamt wurden bisher rund 250 leerstehende Ladenlokale katalogisiert und über 100 Nutzungsinteressenten aufgenommen. 20 Zwischennutzungen und sechs Dauervermietungen konnten vermittelt werden.

Ein Jahr Zwischennutzungsagentur Wuppertal hat gezeigt, dass ein großes Potenzial an Ideen vorhanden ist. Neue Prozesse werden angestoßen und eine große Dynamik entsteht, wenn sichtbar wird, dass Ladenlokale für neue und kreative Nutzungen einen Raum bieten.

In der Nordstadt konnte diese Entwicklung bereits in Gang gebracht werden. Andere Stadtteile werden hier weitere Impulse benötigen. Wichtig wird sein, die Eigentümer ins Boot zu holen. Auch ihnen muss deutlich werden, dass verlassene Ladenlokale auch anders nutzbar sind und der leere Raum als Chance wahrgenommen werden kann.



Diainstallation „Adventskalender“ in der Wichlinghauser Straße 21 im Dezember 2007.



„Wir Kinder vom Nützenberg. Mein Viertel. Hier leben wir“

So hieß der Fotokurs an der Gemeinschaftsgrundschule Nützenberg, den die Künstlerin Anne-Marie Kuhn angeleitet hat. Neun Kinder mit Migrationshintergrund haben ein Jahr lang ihr Viertel fotografiert und davon 350 Bilder mit eigenen Texten hergestellt. Nach einer Ausstellung in der Wuppertaler Zentralbibliothek waren die Bilder einige Monate lang im leer stehenden Ladenlokal Nützenberger Straße 205 zu sehen: eine **Temporäre Nutzung** in einem ehemaligen Blumengeschäft.

Die Zwischennutzungsagentur Wuppertal wird durch eine Projektleitung der Stadt Wuppertal gesteuert und von einem Projektbeirat begleitet.

Städtische Projektleitung:
Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Rainer Knecht, Tel.: 0202-563 5943
E-Mail: rainer.knecht@stadt.wuppertal.de

Ressort Kinder, Jugend und Familie
Koordination Stadtteilentwicklung
Jutta Schultes, Tel.: 0202-563 2879
E-Mail: jutta.schultes@stadt.wuppertal.de

Der Projektbeirat setzt sich aus Vertretern folgender Organisationen zusammen:
MaklerNetzwerk Wuppertal
Wirtschaftsförderung Wuppertal
Wuppertaler Quartierentwicklungsgesellschaft

Das Team der Zwischennutzungsagentur Wuppertal:
ORG.BERATUNG Schulten & Weyland
Thomas Weyland, Projektleitung
Gaby Schulten, Ko-Projektleitung
Zimmerstr. 40, 42105 Wuppertal
Tel.: 0202-495 7018, Fax: 0202-495 7017
E-Mail: info@zwischennutzungsagentur-wuppertal.de
Internet: www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de

Rolf Martin
Freier Landschaftsarchitekt (AKNW)
Marienstr. 39, 42105 Wuppertal
Tel.: 0202-265 6151

Peter Nimtz
Hausverwaltung
Humboldtstr. 21, 42283 Wuppertal
Tel.: 0202-815 68, Fax: 0202-815 76



gefördert vom Land NRW im Rahmen der Programme
Stadtumbau West und Soziale Stadt NRW

Impressum:
ORG.BERATUNG Schulten & Weyland
Zimmerstr. 40, 42105 Wuppertal
Tel.: 0202-495 7018
Fax: 0202-495 7017
E-Mail: info@zwischennutzungsagentur-wuppertal.de

Gestaltung: picnic-design.de
Text: Gaby Groth, Remscheid
Fotos: Seite 2/3 Patricia Eichert, Seite 4 picnic design
Seite 5 Kolja Kunstreich, Seite 6 Bettina Osswald

© April 2008 Zwischennutzungsagentur Wuppertal

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im Text bei Personen überwiegend die männliche Schreibart gewählt. Mieterinnen, Vermieterinnen sowie alle anderen beteiligten Frauen sind selbstverständlich immer mit eingeschlossen.

