



05.12.2019

Mehr Zwischennutzung von Leerständen wagen – Beispiele aus den Jahren 2018/19

Mit Maßnahmen des Leerstandsmanagement sollen der Flächenverbrauch reduziert und Geschäftsstraßen belebt werden. Dafür unterstützen die Wirtschaftsförderung der Stadt und das Regionalmanagement der Region Bayreuth Akteure, die mit Zwischennutzungen Leerstände in Szene setzen und so im Idealfall wieder auf den „Markt“ bringen.

Das Engagement im Leerstandsmanagement zielt darauf ab, den Flächenverbrauch zu reduzieren und Geschäftsstraßen zu beleben. Mit verschiedenen Maßnahmen, zum Teil auch in Kooperation mit Stadt und Landkreis Hof und dem Landkreis Wunsiedel, sollen leerstehende oder mindergenutzte Immobilien als Wohn- oder Gewerberäume wieder interessant und so von Leerstand gekennzeichnete städtische Teilräume in ihrer Attraktivität erhalten werden. Neben geförderten Erstberatungen für Sanierungsinteressierte besteht eine Strategie darin, über temporäre Zwischennutzungen Leerstände wieder zu beleben und für langfristige Mietinteressenten attraktiv zu machen. Die Unterstützung seitens der Verwaltung besteht darin, die Vorteile einer Zwischennutzung zu verdeutlichen und Kontakte zwischen Betreibern von Pop-Up-Stores oder Akteuren von Kunstaktionen mit Immobilienbesitzern und –verwaltern herzustellen und ggf. weitergehende Fördermöglichkeiten aufzuzeigen. Einige erfolgreiche und aktuelle Pop-Up-Beispiele machen Mut.



Werbeschild © www.schmuckwerkstatt-robot.de



Eröffnung Festspielladen © Birgit Weidl



Flyer Jolieka @ www.lenawenz.de

Die Idee über Zwischennutzungen und Pop-Up-Stores leerstehende Ladengeschäfte bestenfalls wieder langfristig für den Markt interessant zu machen ist nicht neu. Die zeitweise Nutzung von leerstehenden Gewerberäumen, die aufgrund ihrer Lage oder des Grundrisses nicht als Top-Standort gelten oder die vor, während oder nach einem Umbau noch keinen neuen langfristigen Nutzer haben, können durch einen Pop-Up-Store oder Pop-Up-Gastronomie wieder in die Erinnerung von Immobilieninteressenten und Kunden geholt werden. Die offene Türe lädt ein zur Besichtigung und vermittelt mehr als ein Immobilienexposé. Ungewöhnliche Nutzungen können inspirieren, den Raum auch für andere Geschäftsmodelle als beispielsweise den klassischen Einzelhandel zu nutzen.

Mit einer ersten Informationsveranstaltung im Sommer 2018 wurde das Thema offensiv aufgegriffen, es wurden Hemmnisse und Widerstände identifiziert und erste Lösungsansätze aufgezeigt. Häufig liegt ein erster Schritt darin, Verständnis für die jeweilige Sichtweise von Interessierten und Immobilieneigentümern/-verwaltern zu schaffen, zu vermitteln und Vertrauen aufzubauen. Insbesondere bei Nutzern aus der Kultur- und Kreativwirtschaft oder bei innovativen Shop-Konzepten ohne fixe Umsatzvorausschau besteht bei Vermietern häufig Skepsis. Die potentiellen Nutzer können und wollen in der Regel auch keinen 5- oder 10- Jahres Vertrag abschließen, sondern sich und ihr Konzept erst einmal ausprobieren. Die Mieterwartungen können anfangs nicht immer erfüllt werden. Statt Leerstand ohne jegliche Mieteinnahme ist eine attraktive Zwischennutzung häufig die bessere Wahl und manchmal übernimmt ein „nicht etablierter Mieter“ kleinere Renovierungsarbeiten selbst und so wird der weitere Verfall der Bausubstanz gestoppt und die Immobilie in ihrem Wert erhalten. Abhängig vom Objekt und der Nutzung können für eine Reaktivierung eines Leerstandes eventuell auch weitergehende Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen.

Eine Vermittlung für eine Zwischennutzung läuft nicht nach Schema F, aber dennoch gab es in den letzten Jahren einige Objekte und Aktionen, die mit oder auch ohne Zutun des städtischen Leerstandmanagement nach dem Prinzip der Zwischennutzung liefen. Diese Beispiele machen Mut und können vielleicht den einen oder anderen Immobilienbesitzer für das Konzept erwärmen:

– Opernstraße 5 - "Schmuckwerkstatt Robert"

Ursprünglich nur für die Dauer der Festspielzeit 2018 geplant, eröffnete die Familie Robert einen Pop-Up-Store schräg gegenüber dem Markgräflichen Opernhaus. Die guten Erfahrungen der Vermieterin und der Mieterin auf Zeit miteinander führten erst zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses bis Jahresende und inzwischen besteht der Laden ein weiteres Jahr. Der Bayreuther Markt passt zur Geschäftsidee und neben dem Verkauf werden nun regelmäßig Kurse abgehalten.



Pop-Up-Laden 2018 © www.schmuckwerkstatt-robot.de



Ladenraum 2019 © www.schmuckwerkstatt-robot.de



Seminaraum 2019 © www.schmuckwerkstatt-robot.de



Keller 2018 © www.schmuckwerkstatt-robot.de

– Richard-Wagner-Straße 44 - Atelier RW44:

Bereits im Sommer 2017 gab es die Anfrage einer bildenden Künstlerin bei der Wirtschaftsförderung im Hinblick auf eine leerstehende Ladenimmobilie in der Richard-Wagner- Straße. Die Künstlerin hätte gerne die Schaufenster als Ausstellungsfläche genutzt. Daraufhin wurden im Sommer 2017 erst die Schaufenster mit Kunst wiederbelebt und seit 2018 sind die Räume immer wieder einige Tage für Ausstellungen auch von anderen Künstlern geöffnet. So beispielsweise im Sommer 2019 für die Ausstellung BEING HUMAN BEING.

– Eysserhauspassage - Joleika + KREATIV UND KOLLEGEN

In der Weihnachtszeit 2018 betrieben drei Kreativunternehmerinnen in einer der zu dem Zeitpunkt leerstehenden Ladenfläche in der Passage einen Pop-Up-Shop mit verschiedensten kreativen Geschenkideen, Weihnachtskarten und edlen Geschenkpapieren. Hinter dem Namen **Joleika** standen das IDEENdepot von Joanna Birkel, die Fotografin und Graphikdesignerin Lena Wenz und das Atelier KALA der Buchbinderin Katherina Lässig.

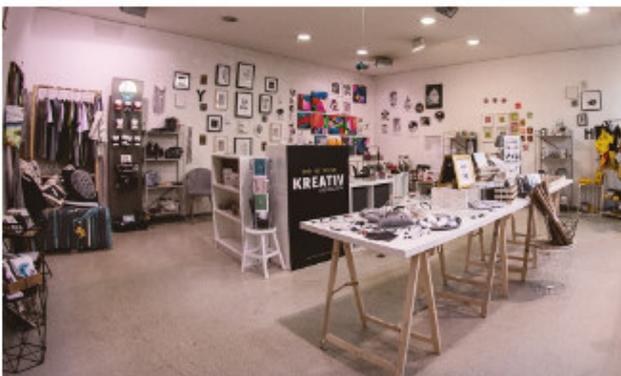


Eingang zum Pop-Up-Store Joleika 2018
© Lena Wenz & Joanna Birkel

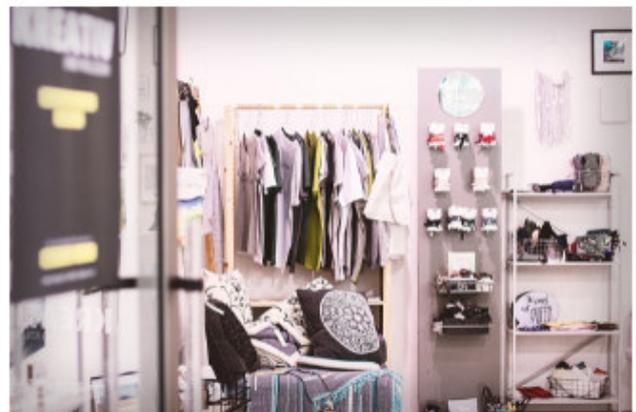


Geschäftsraum Joleika 2018
© Lena Wenz & Joanna Birkel

Die Erfahrungen der drei Kreativunternehmerinnen und auch der Passagenverwaltung waren so gut, dass man sich für dieses Jahr auf eine Wiederauflage diesmal als **KREATIV UND KOLLEGEN** verständigte. Vom 30.11. bis 23.12.2019 werden im Pop-Up-Store Werke und Produkte von 15 Labels/Marken und Künstlerinnen aus der Region Bayreuth angeboten.



Bei Kreativ und Kollegen 2019
© Lena Wenz & Joanna Birkel



Bei Kreativ und Kollegen 2019
© Lena Wenz & Joanna Birkel

– Opernstraße 3 - Festspielladen "Bel Étage"

In der sich im Umbau befindlichen ehemaligen Markgrafenbuchhandlung mietete sich im Sommer 2019 der Festspielladen „Bel Étage“ ein. Drei Unternehmerinnen aus der Region boten edles Porzellan, Antiquitäten und Wohnaccessoires in nicht ganz perfekten Räumen an.

Eine wichtige Zielgruppe von Astrid von Glass (Antiquitäten und Wohnaccessoires, Marktredwitz), Barbara Flügel (Manufaktur Flxügel Porzellan, Selb) und Birgit Weidl (Gloria Porzellan, Bayreuth – waren Festspielgäste aus Frankreich, den Niederlanden und Großbritannien, die sie mit den Produkten im Zeichen Wagners wie Drachenzephalantassen, die an Siegfried erinnern, begeisterten. Der Laden zeigte den Kunden aus der Region welche außergewöhnliche Produkte hier geschaffen werden, aber nur selten hier zu kaufen sind. Ausnahme ist der jährliche Weihnachtsporzellanverkauf bei Gloria Porzellan in den Produktionsräumen vom 2. bis 23. Dezember.



Eindrücke aus dem Festspielladen © Birgit Weidl

– Verkaufsoffener Sonntag 3.11.2019 - Schaufensteraktion "Zwischen uns nur Glas"

Im Oktober 2019 kamen Noemi Spano und Johanna Redetzky, zwei Theater und Medien-Studentinnen auf das Innenstadtmanagement, das Quartiersmanagement des Gassenviertels und auf die Wirtschaftsförderung mit einer außergewöhnlichen Anfrage zu. Für ihr Abschlussprojekt waren sie auf der Suche nach leerstehenden Schaufenstern für eine durational Performance. Die Idee hinter der Anfrage, war es mit einer Aktion Stadt, Universität und Kunst über ungewöhnliche Kunsträume zusammenzubringen. Mit Hilfe der Tipps und der Kontaktvermittlung von städtischer Seite und mit viel Eigeninitiative ließen die sieben Performer:innen dann am verkaufsoffenen Sonntag, 3. November, sechs Stunden lang zeitgleich in fünf verschiedenen Räumen fünf verschiedene Bilder entstehen.



© Sonja Gatterwe



© Louis Neumann Perez



© Sonja Gatterwe

In der Kirchgasse in der ehemaligen „Restestube“ wurde über die gesamte Schaufensterfront die Performance „Kleine Rote Hose“ von den Performer:innen Lou Salvador Lange (Tanz) und Lilly Kühn (Gesang) aufgeführt.



© Louis Neumann Perez



© Eva Kirsch



© Eva Kirsch

In der Dammallee im ehemaligen „Der Uhrmacher“ zupfte sich die Performerin Mini J. Bartl die Beinhaare, Titel der Performance „Selbst-Verständnis“.



© Eva Kirsch



© Sonja Gatterwe

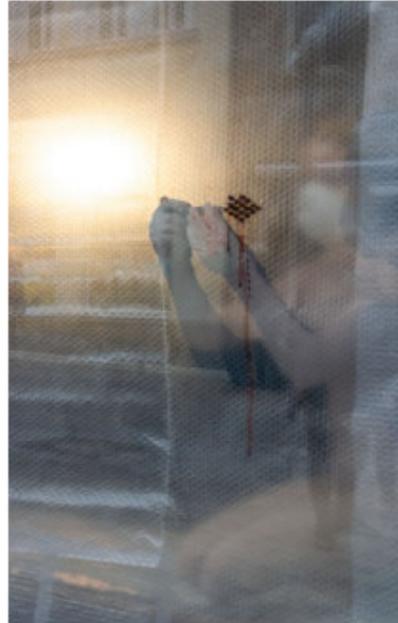


© Eva Kirsch

In der Kämmereigasse im „Forum Phoinix“ bemalte die Performerin Clara Heußner mit Lippenstiften und vollem Körpereinsatz das Schaufenster, Titel der Performance „Rot werden“.



© Sonja Gatterwe



© Eva Kirsch



© Louis Neumann Perez

In der Opernstraße in der ehemaligen „Markgrafenbuchhandlung“ gestalten die Performerinnen Donata Hörr und Katharina Schaal mittels Luftpolsterfolie, Spritzen und Tierblut die Performance „Blutbild“.



© Sonja Gatterwe



© Sonja Gatterwe



© Eva Kirsch

In der Badstraße im ehemaligen „netto“ ließ die Performerin Jule Fuchs mit viel Geduld und verschiedenen Mitteln einen Eisblock schmelzen, Titel der Performance „Abwarten“.