



## Konzept einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt in Braunschweig



Planungs- und Beratungsbüro  
Kultur – Freizeit – Sport  
Dipl.-Ing./Stadtplaner NW Ralf Ebert  
Gutenbergstraße 34, D-44139 Dortmund  
Fon: +49-(0)231/ 58 44 99 5 - 0  
Fax: +49-(0)231/ 58 44 99 5 - 27  
E-Mail: [mail@stadtart.com](mailto:mail@stadtart.com)  
[www.stadtart.com](http://www.stadtart.com)



URBAN CATALYST  
Jörn Gertenbach  
Glogauer Straße 6  
10999 Berlin  
Fon: +49 (0)30 532 10 696  
Fax: +49 (0)30 532 15 760  
E-Mail: [info@urbancatalyst-studio.de](mailto:info@urbancatalyst-studio.de)

Fotos Titelseite: Braunschweig Zukunft GmbH und [www.justamente.de](http://www.justamente.de)

Mai 2023



EUROPÄISCHE UNION  
Europäischer Fonds für  
regionale Entwicklung

Als Teil der Reaktion  
der EU auf die  
Covid-19-Pandemie  
finanziert



### **Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt!“**

*Das Projekt „Konzeptentwicklung Kultur.Raum:Zentrale Innenstadt“ wird als Teil der Reaktion der Europäischen Union auf die COVID-19-Pandemie finanziert und erhält Fördermittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung im Rahmen des Sofortprogramms „Perspektive Innenstadt!“. Mit dem Programm fördert das Niedersächsische Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung Projekte und Konzepte zur Innenstadtentwicklung. Insgesamt umfasst es gut 120 Millionen Euro und speist sich aus der Aufbauhilfe REACT EU (Recovery Assistance for Cohesion and the Territories of Europe), mit der die Europäische Union dabei unterstützt, die Folgen der Corona-Pandemie zu bewältigen.*

### **Auftraggeberin:**

Stadt



**Braunschweig**

Fachbereich Kultur und Wissenschaft

## Konzept einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt in Braunschweig

### Gliederung

1	Hintergrund .....	1
2	Bausteine bei der Konzipierung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt .....	2
3	Zwischennutzungspotenziale in der Innenstadt von Braunschweig: Analyse der Leerstände und Schlussfolgerungen für die kulturbezogene Zwischennutzung .....	4
4	Status Quo bei Initiativen des Kulturinstituts zu kulturbezogenen Zwischennut- zungen .....	8
5	Zentrale Ergebnisse von drei Workshops zur Einrichtung einer Kultur.Raum.Zent- rale Innenstadt: Herangehensweise und Beteiligungsformate .....	10
5.1	Zentrale Ergebnisse Workshop I – Immobilienwirtschaft .....	10
5.2	Zentrale Ergebnisse Workshop II – Kulturbereich und -verwaltung .....	11
5.3	Zentrale Ergebnisse Workshop III – Kulturbereich, -verwaltung und Immobilien- wirtschaft .....	13
5.4	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen für die Konzeption der Kultur.Raum. Zentrale Innenstadt .....	15

6	Beispielhafte Projekt-Steckbriefe zu kulturbezogenen Zwischennutzungen in Braunschweig .....	17
7	Profile von Trägerformen ausgewählter kulturbezogener Zwischennutzungsagenturen sowie deren Vor- und Nachteile .....	24
7.1	Profilbeschreibungen ausgewählter Zwischennutzungsagenturen in Innenstädten	25
7.2	Schlussfolgerungen für die Konzipierung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt ....	30
8	Konzept und Umsetzungsstrategie für eine Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt in Braunschweig .....	33
8.1	Empfehlungen zur Trägerschaft der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt .....	35
8.2	Empfehlungen zur Steuerung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt .....	36
8.3	Hinweise zur Organisation zentraler Arbeitsabläufe der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt .....	37
8.4	Empfehlungen zur Standortwahl der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt .....	40
8.5	Einschätzung des Ressourcenbedarfs der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt .....	42
8.6	Empfehlung zur Vergabe von Leerständen für kulturbezogene Zwischennutzungen	44
8.7	Empfehlungen zur Kommunikationsstrategie der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt	45
8.8	Empfehlungen zur Umsetzung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt .....	47
	Literatur .....	52
	Anhang .....	53
	Anhang 1: Steckbriefe Zwischennutzungspotenziale (ohne kulturbezogene Angaben)	
	Anhang 2: Protokoll des 1. Workshops	
	Anhang 3: Protokoll des 2. Workshops	
	Anhang 4: Protokoll des 3. Workshops	

## 1 Hintergrund

Das Oberzentrum Braunschweig, mit rund 255 Einwohner\*innen die zweitgrößte Stadt des Landes Niedersachsen, verfügt für die Stadtgesellschaft und das regionale Umland über eine vielfältige Kulturlandschaft (ausführlich im Abschlussbericht zum Kulturentwicklungsprozess (KultEP) 2022) und ist u.a. Sitz der einzigen Kunsthochschule des Landes, der Hochschule für Bildende Künste Braunschweig (HBK). Wie nahezu alle anderen Städte in Deutschland erfährt das Zentrum der Stadt Braunschweig seit einigen Jahren einen Strukturwandel, darunter insbesondere im Einzelhandel, der sich in einem bislang nicht bekannten Ausmaß in Leerständen vor allem von Ladenlokalen niederschlägt. Die COVID-19-Pandemie hat zusätzlich zur Verschärfung der Situation in den Innenstädten beigetragen, u.a. durch damit verbundene Einschränkungen in der Gastronomie.

Mit der Konzeptentwicklung einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt (K.R.Z.I.), die vom Fachbereich für Kultur und Wissenschaft beauftragt wurde und die von der EU im Rahmen des Sofortprogramms „Perspektive Innenstadt!“ gefördert wird, soll insbesondere den Folgewirkungen der Pandemie für das Stadtzentrum von Braunschweig aber auch dem Strukturwandel im Einzelhandel zukunftsorientiert entgegengewirkt werden. Erste konzeptionelle Überlegungen zu einer Kulturraumzentrale als zentrales Element der kulturellen Stadtentwicklung sind bereits im 2018 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept festgehalten (ISEK 2030). Nach diesem Konzept wird die Kulturraumzentrale als das „Herzstück der zukunftsorientierten Kulturförderung“ eingestuft (Rahmenprojekt R.14 Kulturentwicklungsplan mit Kulturraumzentrale). Die Einrichtung soll danach umfassende Beratungsleistungen für Kulturschaffende erbringen, den Bestand an Potenzial- und Möglichkeitsräumen erfassen sowie Räume und Orte an Kulturschaffende vermitteln.

Die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt soll diesen Ansatz mit dem besonderen Fokus auf die Innenstadt von Braunschweig umsetzen, wobei die dabei entwickelten Kunst- und Kulturprojekte sich nicht als „Leerstands-Lückenfüller\*innen“ verstehen, sondern zur „Re-Kulturalisierung“ des Stadtzentrums beitragen sollen mit dem Ziel, das Gemeinwesen der Stadt zu stärken. Die Einrichtung soll folgende zentrale Aufgaben übernehmen:

- die Vermittlung von Leerständen unter Einbezug des öffentlichen Raums,
- die Beratung rund um künstlerische (Zwischen-)Nutzungen und Projekte sowie
- das Management eines temporären Architekturpavillons, einem architektonischen Blickfang und Veranstaltungsort zur Belebung der Innenstadt und zur Verbesserung der Sichtbarkeit von Kunst und Kultur sowie zur Bewusstmachung der traditionsreichen Architekturausbildung der Technischen Universität Braunschweig.

Dabei sollen zum einen die Ergebnisse des im Juli 2022 von Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen KultEP und die darin erarbeiteten Handlungsfelder Teilhabe, Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Sichtbarkeit, zum anderen die Ergebnisse des strategischen Rahmenkonzepts für die Innenstadt, das im Rahmen der erfolgreichen Bewerbung der Stadt für das Förderprogramm „Resiliente Innenstädte“ des Landes Niedersachsen entwickelt wurde, berücksichtigt werden.

Das für die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt nunmehr erarbeitete Konzept dient der Vorbereitung zur Realisierung der Einrichtung, wofür nach Möglichkeit im Rahmen des landesbezogenen Förderprogramms „Resiliente Innenstädte“ Mittel beantragt werden sollen. Darüber hinaus versteht sich die Einrichtung als ein erstes Modul einer zukünftig gesamtstädtisch operierenden Kultur.Raum.Zentrale, die ihr Portfolio erweitern und gegebenenfalls auch unter einem anderen Namen firmieren wird. In diese noch zu schaffende „Kulturentwicklungszentrale“ sollen perspektivisch u. a. auch die Beratungs- und Fortbildungsbedarfe einbezogen werden, die aus der mit dem KultEP beschlossenen Überarbeitung der Förderrichtlinien erwachsen werden und mit den gegenwärtigen Förderberatungsleistungen des Kulturinstituts nicht abgedeckt werden können. Auch die Umsetzung von aus dem KultEP erwachsenden Maßnahmen zur Verbesserung der Sichtbarkeit von Kunst und Kultur könnte hierzu zählen. Insbesondere sind hierbei auch die im Rahmen des KultEP gewonnenen Erkenntnisse zur Ausgestaltung einer „Kulturkummerei“ (Arbeitstitel) im Sinne einer „Kulturentwicklungszentrale“ zu berücksichtigen. Diese weist viele Schnittstellen zu der im Integrierten Stadtentwicklungsprozess (ISEK 2030) verankerten Idee einer Kultur.Raum.Zentrale auf, die im Kontext des Braunschweiger Kulturentwicklungsprozesses im Rahmen des Handlungsfeldes „Kulturverwaltung der Zukunft“ entwickelt wurde (zum Aufgabenspektrum einer solchen „Kulturkummerei“ siehe Abschlussbericht zum KultEP 2022).

## **2 Bausteine bei der Konzipierung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt**

Die Ermöglichung von Zwischennutzungen von Leerständen in der Innenstadt von Braunschweig ist kein ganz neues Handlungsfeld. So unterstützt die Braunschweig Zukunft GmbH Zwischennutzungen jeglicher Art und das Kulturinstitut der Stadt Braunschweig hat angesichts der großen Nachfrage nach „leeren“ Räumen seitens der Kulturszene schon vor einiger Zeit das Fördersegment „Leerstand # Kunst“ eingerichtet. Das Kulturinstitut hat in diesem Kontext bereits eine Reihe von Projekten in innerstädtischen Leerständen gezielt unterstützen können. So haben beispielsweise die Vereine bskunst sowie KinderKlassik.com Projekte durchgeführt und nutzt TANZKOOP einen früheren Leerstand als Arbeitsraum (siehe <https://www.tanzkoop.com>). Zudem hat der Fachbereich Kultur und Wissenschaft im Rahmen einer Kooperation das Kunstfest „Justamente“ des Allgemeinen Konsumvereins unterstützt, der zuvor bereits mit seinem Projekt „Kunst lässt Leerstand leuchten“ zur Belebung der Innenstadt beigetragen hatte.

Die Umsetzung dieser kulturbezogenen Zwischennutzungen hat gezeigt, dass dabei einige Hürden zu überwinden sind. Nicht von ungefähr wurde bereits eine Stelle in die Kulturverwaltung integriert, die als eine Art „Kulturscout“ agiert hat (ausführlich Kapitel 4). Zu den zentralen Hürden zählen insbesondere:

- die Kontaktaufnahme zu den Akteuren der Immobilienwirtschaft,
- die Motivation für kulturbezogene Zwischennutzungen zu ermöglichen zu den zahlreichen Hürden bei der Realisierung solcher Zwischennutzungen,
- Versicherungsfragen,

- die Notwendigkeit zur Änderung von gesetzlichen Vorgaben aufgrund des Baurechts,
- die Unsicherheit für Kulturschaffende bei der Planung von Zwischennutzungsprojekten angesichts eher langfristiger Vermietungsinteressen seitens der Immobilienwirtschaft.

Vor diesem Hintergrund und angesichts von Fragen, wie etwa zur Anzahl an Leerständen, deren Merkmalen und Eignung für kulturbezogene Zwischennutzungen, zum geeigneten Standort und zur Trägerschaft der Einrichtung, basieren die Empfehlungen zur Konzipierung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt auf folgenden Bausteinen:

- *einer vertiefenden Analyse der Zwischennutzungspotenziale:* Aufbauend auf einer seit August 2021 von der Braunschweig Zukunft GmbH durchgeführten Leerstandserhebung wird die vorliegende Kurzanalyse unter dem Aspekt der Zwischennutzung vertieft und werden die Zwischennutzungspotenziale für 2022 in einer Karte verortet.
- *einer Darstellung des Status quo bei kulturbezogenen Zwischennutzungen in Braunschweig:* Auf der Basis der aktuellen Erfahrungen der als „Kulturscout“ agierenden Sachbearbeitung des Kulturinstituts der Stadt Braunschweig zu kulturbezogenen Zwischennutzungen werden Hinweise aufgegriffen, die für die Konzeptionierung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt von großer Bedeutung sind.
- *der Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von drei Workshops mit der Immobilienwirtschaft, mit dem Kulturbereich und gemeinsam mit beiden Akteursgruppen:* Entscheidend für eine erfolgreiche Praxis der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt ist unter Einbindung der Kulturverwaltung ein gelungener Matching-Prozess zwischen der Immobilienwirtschaft und dem Kulturbereich. Voraussetzung dafür sind Kenntnisse und Hinweise auf welche Weise und mit welchen Mitteln dazu beigetragen werden kann. Deshalb wurden dazu drei mehrstündige Workshops durchgeführt, zunächst einer mit Akteur\*innen aus der Immobilienwirtschaft, dann mit Akteur\*innen aus dem Kulturbereich und schließlich gemeinsam mit beiden Akteursgruppen, jeweils unter Beteiligung der Kulturverwaltung.
- *der Erarbeitung von Projektsteckbriefen zur kulturbezogenen Zwischennutzung:* Die Ermöglichung von kulturbezogenen Zwischennutzungen bedarf der Akzeptanz seitens der Immobilienwirtschaft. Um diese Akzeptanz zu verbessern werden unter Bezug auf Beispiele in Braunschweig Projektsteckbriefe erarbeitet, die zentrale Angaben zur Immobilie und zu erfolgten Zwischennutzungen enthalten, darunter zum Standort, zur Flächengröße, zur Art der Zwischennutzung.
- *der Profilbeschreibung von ausgewählten kulturbezogenen Zwischennutzungsagenturen:* Auf der Basis unterschiedlicher Trägerschaftsformen sind in den letzten Jahren in zahlreichen Städten Zwischennutzungsagenturen gegründet worden. An ausgewählten Beispielen werden deren Profile und die Vor- und Nachteile des jeweiligen Trägerschaftsmodells dargestellt.

### 3 Zwischennutzungspotenziale in der Innenstadt von Braunschweig: Analyse der Leerstände und Schlussfolgerungen für die kulturbezogene Zwischennutzung

Eine der zentralen Aufgaben der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt ist die Ermöglichung von kulturbezogenen Zwischennutzungen von Leerständen in der Innenstadt von Braunschweig im Kontext von ausgewählten Handlungsfeldern des 2022 fertiggestellten Abschlussberichts zum Kulturentwicklungsprozess Braunschweig. Benötigt werden hierzu Informationen über die Anzahl an Leerständen, zu den Standorten, zur Fläche etc.

Die Braunschweig Zukunft GmbH erhebt seit August 2021 die gewerblichen Zwischennutzungspotenziale in der Innenstadt quartalsweise. Ausgehend von den Erhebungsdaten für die Quartale 3/2022 und 4/2022 kommt die Analyse zu folgenden Ergebnissen (siehe auch Braunschweig Zukunft GmbH 2022, Übersicht 3.1, ohne Berücksichtigung der angekündigten Schließung der Karstadt-Filiale an der Schuhstraße Ende Januar 2024):

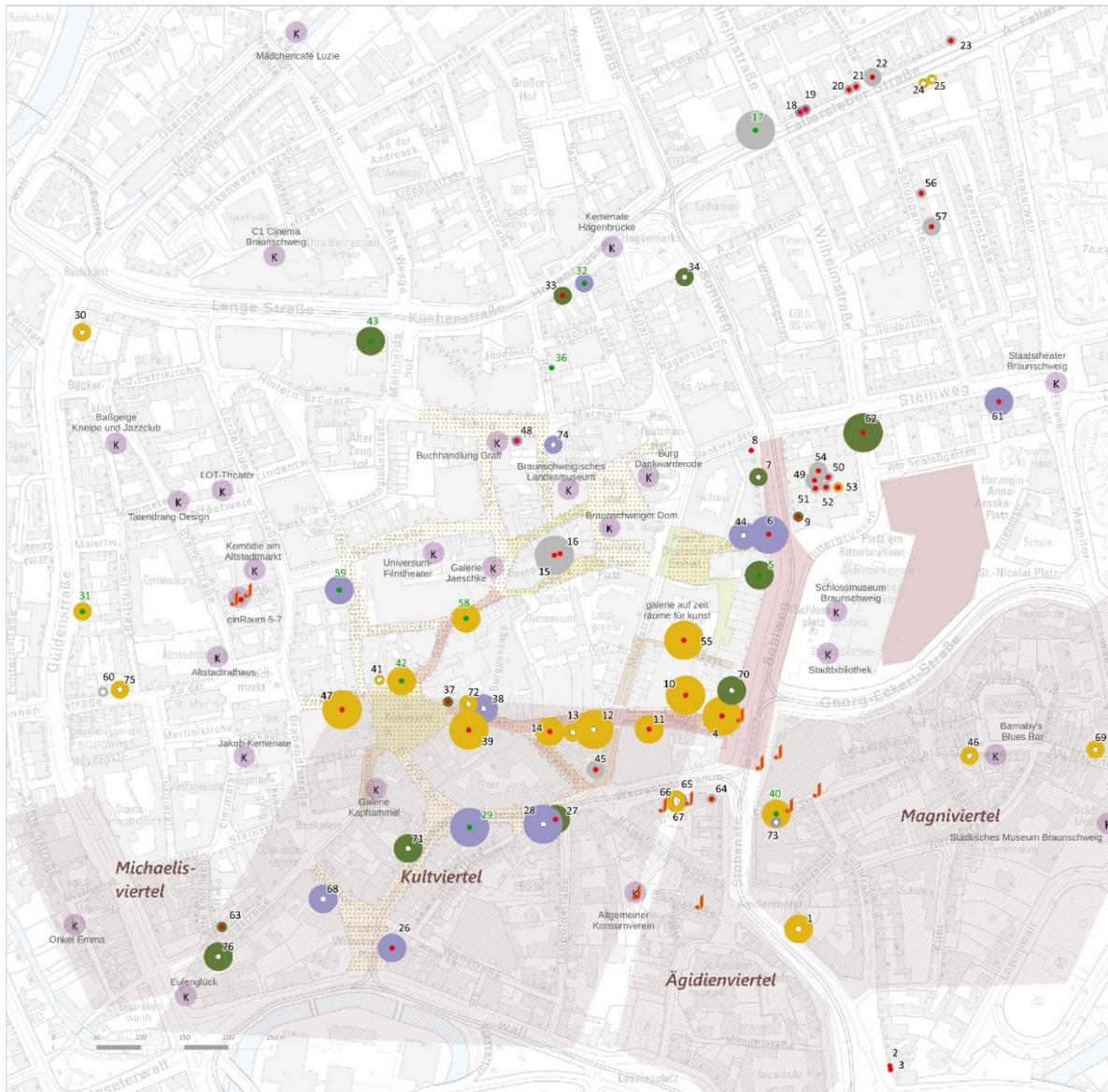
Anzahl der Leerstände: 65 (mit Angaben zu den Leerständen Anhang 1):

- Im dritten Quartal 2022 gab es 67 Leerstände, im vierten Quartal sind neun Standorte hinzugekommen, jedoch gleichzeitig 11 Ladenlokale neuvermietet worden, sodass sich die Anzahl der Zwischennutzungspotenziale um zwei Standorte auf 65 verringert hat (-3 %).
- Von den 65 Standorten (Quartal: 4/2022) werden 35 seit der Erstfassung (3/2022) nicht genutzt, 39 seit Ende 2021 (Übersichten 3.1 und 3.2) und 26 der Standorte sind im Jahr 2022 hinzugekommen.

Merkmale der Leerstände:

- Bei der Art der vorherigen Nutzung der Ladenlokale entfällt der größte Anteil auf den Einzelhandel, das entspricht in etwa einem Drittel der Ladenlokale (21, 32 %), es folgen Gastronomie (11, 17 %) und andere Nutzungen (14, 22 %). Bei einer beträchtlichen Anzahl an Fällen ist die vorherige Nutzung unbekannt (19, 29 %).
- Hinsichtlich der verfügbaren Fläche (zu drei Ladenlokalen liegen keine Abgaben vor) haben 21 Ladenlokale weniger als 50 m<sup>2</sup> (32 %), 19 zwischen 50-100 m<sup>2</sup> (29 %), zwölf zwischen 100-200 m<sup>2</sup> (18 %), fünf zwischen 200-400 m<sup>2</sup> (8 %), drei zwischen 400-800 m<sup>2</sup> (5 %) und zwei Ladenlokale verfügen über mehr als 800 m<sup>2</sup> (3 %).
- Die meisten der identifizierten Leerstände verfügen über zwei Schaufenster, das ist an 29 Standorten der Fall (45 %). 18 Standorte haben ein Schaufenster (28 %), neun haben drei oder vier Schaufenster (14 %) und über mehr als vier Schaufenster verfügen fünf Immobilien (8 %). Bei vier Leerständen (alle Schlosscarree) gibt es keine Schaufenster (6 %).
- Nicht alle, aber die allermeisten Standorte sind barrierefrei zugänglich (Anzahl: 54, 83 %). Ebenso sind die meisten Fassaden in einem guten Zustand (53, 82 %), darunter elf mit einer neuen Fassade (17 %).

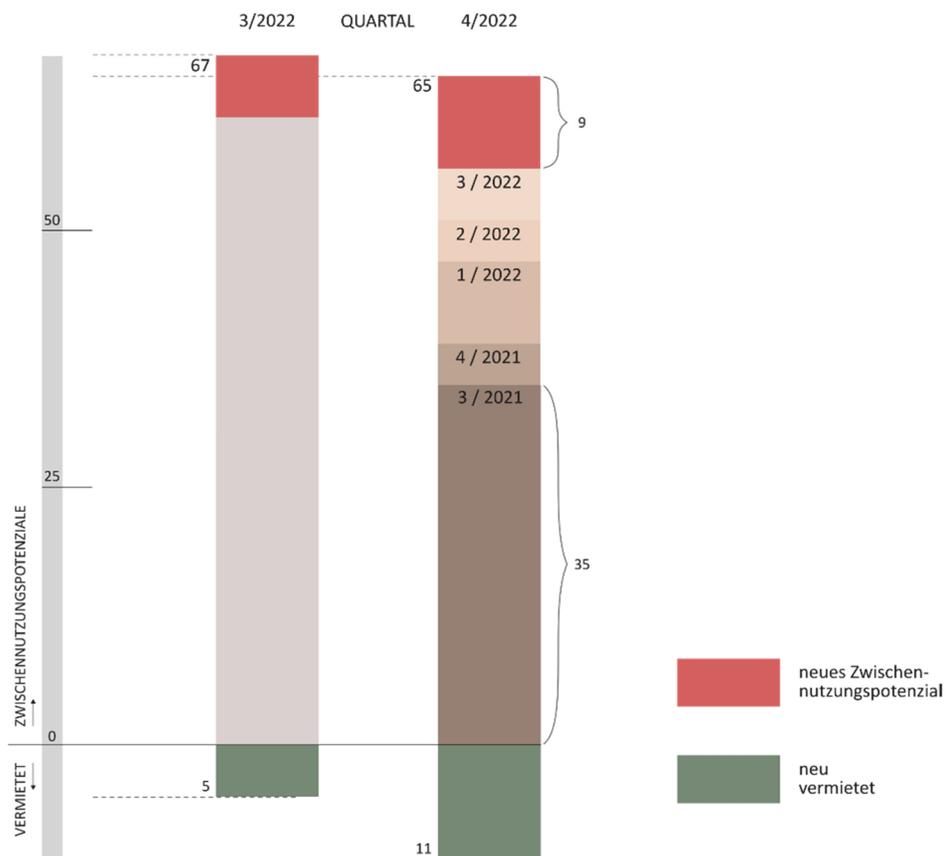
Übersicht 3.1: Zwischennutzungspotenziale in der Braunschweiger Innenstadt und Orte der Kultur (Stand: 4. Quartal 2022)



ehemalige Nutzung	Flächengröße	Leerstand seit	Einzelhandelsgeschäftslagen	1 Ägidienmarkt 9	27 Friedrich-Wilhelm-Str. 26	53 Schlosscarree (5)
● Einzelhandel	○ 200 m <sup>2</sup> und mehr	● 2021	1a	2 Auguststr. 18 (1)	28 Friedrich-Wilhelm-Str. 28 <td>54 Schlosscarree (6)</td>	54 Schlosscarree (6)
● Gastronomie	○ 100 - 199 m <sup>2</sup>	○ 2022	1b	3 Auguststr. 18 (2)	29 Friedrich-Wilhelm-Str. 32	55 Schlosspassage 2
● Sonstiges	○ 50 - 99 m <sup>2</sup>	● vermietet	2a	4 Bohlweg 1	30 Güldenstr. 42	56 Schöppenstedter Str. 35
● unbekannt	○ weniger als 50 m <sup>2</sup>	○ unbekannt		5 Bohlweg 19	31 Güldenstr. 53	57 Schöppenstedter Str. 37
	○ unbekannt			6 Bohlweg 24	32 Hagenbrücke 14	58 Schuhstr. 10
				7 Bohlweg 31a	33 Hagenbrücke 17	59 Schützenstr. 4, Neue Straße
				8 Bohlweg 33	34 Hagenmarkt 1	60 Sonnenstr. 18 - 19
				9 Bohlweg 69	35 Handelsweg 5 - 7	61 Steinweg 27
				10 Damm 16 - 17	36 Höhe 25	62 Steinweg 38 - 39, Ritterbrunnen 11
				11 Damm 28	37 Hutfiltern 2	63 Südstr. 24
				12 Damm 33	38 Hutfiltern 7	64 Waisenhausdamm 7
				13 Damm 36	39 Hutfiltern 9	65 Waisenhausdamm 10 (1)
				14 Damm 39	40 Karrenführerstr. 2	66 Waisenhausdamm 10 (2)
				15 Dompassage (1)	41 Kohlmarkt 17	67 Waisenhausdamm 10 (3)
				16 Dompassage (2)	42 Kohlmarkt 19	68 Am Bruchtor 3
				17 Fallersleber Str. 4 - 8	43 Lange Str. 1	69 Am Magnitor 7a
				18 Fallersleber Str. 11 (1)	44 Langer Hof 2d	70 Bohlweg 3-4
				19 Fallersleber Str. 11 (2)	45 Münzstr. 9	71 Friedrich-Wilhelm-Str. 47
				20 Fallersleber Str. 17 (1)	46 Ölschlagern 26	72 Hutfiltern 5
				21 Fallersleber Str. 17 (2)	47 Poststr. 3	73 Karrenführerstr. 3
				22 Fallersleber Str. 18	48 Schild 1a	74 Papenstieg 8
				23 Fallersleber Str. 28	49 Schlosscarree (1)	75 Sonnenstr. 20
				24 Fallersleber Str. 37 (1)	50 Schlosscarree (2)	76 Südstr. 16
				25 Fallersleber Str. 37 (2)	51 Schlosscarree (3)	
				26 Friedrich-Wilhelm-Str. 5	52 Schlosscarree (4)	

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023, nach Angaben der Stadt Braunschweig und eigener Erhebung

Übersicht 3.2: Anzahl der Zwischennutzungspotenziale in der Braunschweiger Innenstadt für die Quartale 3 und 4 im Jahr 2022



STADTart/Urban Catalyst 2023, nach Angaben der Braunschweig Zukunft GmbH 2022

#### Lageaspekte der Leerstände:

- Es befindet sich mit 21 Ladenlokalen etwa ein Drittel der Zwischennutzungspotenziale in einer 1a- (15 Ladenlokale), 1b- (2) oder 2a-Lage (4). 44 Ladenlokale befinden sich in sonstigen Lagen (68 %).
- 35 Leerstände haben ihren Standort in den Fußgängerzonen (54 %), einschließlich Schlosscarree (6), Dompassage (2), Schlosspassage (1), Handelsweg (1) und Am Magnitor (1). Dies sind erwartungsgemäß vor allem ehemalige Einzelhandels-Standorte, während die Gastronomie-Standorte eher außerhalb oder am Ende der Fußgängerzone liegen.
- Die neun hinzugekommenen Leerstände befinden sich bis auf eine Ausnahme in der südlichen Innenstadt (südlich der Schlosspassage), vier davon haben eine „schlechte Fassade“, das ist überproportional (44 %, gegenüber 14 % bei den 56 Ladenlokalen (Anzahl: 8).
- Leerstände mit einer schlechten Fassade und nicht barrierefreie Leerstände liegen nicht im Zentrum, sondern entweder im nördlichen (Hagenbrücke/Fallersleber Str.) oder südlichen Bereich (Kultviertel/Friedrich-Wilhelm-Str.).

Merkmale der 11 wiedervermieteten Standorte im 4. Quartal 2022:

- Mindestens acht der elf wiedervermieteten Ladenlokale verfügen über 100 und mehr Quadratmeter (bei einem Leerstand ist die Fläche unbekannt). Da der Anteil der Ladenlokale dieser Größenordnung an allen Zwischennutzungspotenzialen nur bei etwa 42 Prozent liegt, konnten bei einem Anteil von etwa 75 Prozent überdurchschnittlich viele Standorte dieser Kategorie wiedervermietet werden.
- Etwa 64 Prozent der wiedervermieteten Ladenlokale (bis auf eine Ausnahme waren alle wiedervermieteten Ladenlokale barrierefrei) stand seit der Ersterhebung leer, der Anteil an allen Zwischennutzungspotenzialen liegt bei 54 Prozent. Somit ist bezogen auf die Dauer des Leerstandes keine signifikante Korrelation hinsichtlich einer Wiedervermietung festzustellen.
- Hinsichtlich der Lage fällt auf, dass die wiedervermieteten Standorte vor allem in der nördlichen Innenstadt zu finden sind, während die hinzugekommenen Leerstände eher in der südlichen Innenstadt ihren Standort haben (s.o.). Vier der Standorte befinden sich in einer Fußgängerzone (36 %).

Vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse zu den Zwischennutzungspotenzialen in der Innenstadt von Braunschweig für 2022 ergeben sich für die Ermöglichung kulturbezogener Zwischennutzungen unter Berücksichtigung der im KultEP genannten, interdependenten Handlungsfelder Teilhabe, Teilnahme und Sichtbarkeit folgende erste generelle Schlussfolgerungen:

- Kulturbezogene Zwischennutzungen sind auch in 1a-Lagen, in Verbindung mit Fußgängerzonen im südlichen Teil der Innenstadt und attraktiven Vierteln möglich. Jedoch werden solche Standorte, die qua Definition eine überdurchschnittliche Frequenz an Passant\*innen aufweisen, bei entsprechenden Mietpreisen auch vom Einzelhandel und der Gastronomie favorisiert.
- Außerhalb dieser Teilgebiete in der Innenstadt könnten bei kulturbezogenen Zwischennutzungen auch Teilgebiete mit mehreren Leerständen favorisiert werden. Solche Situationen ermöglichen ein für Besucher\*innen und Nutzer\*innen dichtes und damit attraktives Zwischennutzungsangebot.
- Generell müssen Initiativen zu kulturbezogenen Zwischennutzungen in der Innenstadt von Braunschweig immer mit Wiedervermietungen eines dafür zunächst vorgesehenen Standorts rechnen. Da dies insbesondere bei barrierefreien Leerständen mit 100 und mehr Quadratmetern, die in Fußgängerzonen liegen, der Fall ist, sollten eher Leerstände mit weniger als 100 Quadratmetern herangezogen werden.

## 4 Status Quo bei Initiativen des Kulturinstituts zu kulturbezogenen Zwischennutzungen

Angesichts der großen Nachfrage nach Räumen seitens des Kulturbereichs in Braunschweig hat das Kulturinstitut der Stadt schon vor einiger Zeit dafür das Fördersegment „Leerstand # Kunst“ eingerichtet (<https://www.braunschweig.de/kultur/kulturfoerderung/>). Zudem wurde 2022 im Kulturinstitut eine Personalstelle geschaffen, welche die Kulturschaffenden bei der Umsetzung solcher Projekte gezielt unterstützt und berät, insbesondere:

- bei der Organisation von kulturellen Veranstaltungen, Darbietungen und Präsentationen,
- bei fachlichen, technischen, sicherheitsrelevanten, veranstaltungsspezifischen und rechtlichen Fragen unter kulturwissenschaftlichen Aspekten sowie förderspezifischen Themenstellungen,
- hinsichtlich der Kommunikation mit Genehmigungsbehörden,
- bei der kulturellen Nutzung von öffentlichen Flächen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten,
- bei der Durchführung von Kulturveranstaltungen und
- bei Aufbau und Etablierung einer umfassenden Anlauf-, Beratungs- und Informationsstelle in der Kulturverwaltung für die städtische Kulturszene.

Vor diesem Hintergrund liegen bereits erste Erfahrungen, u.a. zu Beratungsleistungen zur Ermöglichung kulturbezogener Zwischennutzungen auf der Basis der aktuellen Rechtslage (darunter der Niedersächsischen Bauordnung) bei der Genehmigung von solchen Projekten vor. Dazu zählt auch die Identifikation zentraler Hürden, die es im nächsten Schritt durch eine dezernatsübergreifende Zusammenarbeit zu überwinden gilt. Abgeleitet aus den bisherigen Beratungserfahrungen lassen sich für die Umsetzung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt folgende strategische Handlungsbedarfe erkennen:

- *Schaffung eines adäquaten Rechts- und Regelungsrahmens für kulturbezogene Zwischennutzungen:* Wie schon vor einigen Jahren festgestellt worden ist, u.a. für die Zwischennutzungszentrale in Bremen, finden Zwischennutzungen nicht selten im Rahmen von „Duldungen“ im Sinne von „gewähren lassen“ statt. Dies kann mit Risiken für die Veranstaltenden etwa hinsichtlich der Zulässigkeit und Haftung verbunden sein. Erforderlich ist daher ein konkreter Rechts- und Regelungsrahmen wie innovative ökonomische Prozesse und andere Formen des urbanen Lebens gefördert werden können (ZwischenZeitZentrale 2012, 89). Dabei ist zu beachten, dass die Bauordnung der Stadt als Genehmigungsbehörde an die Landesgesetzgebung gebunden ist. Aktuell sind die Bauordnung und das Kulturinstitut bestrebt ein Verfahren zu entwickeln, das mit einem geringstmöglichen Zeitaufwand für alle Beteiligte verbunden ist. So wird gegenwärtig damit begonnen, einen How-to-Leitfaden für die Bauantragsverfahren zu erarbeiten.
- *Aufbau eines auf die Akteur\*innen kulturbezogener Zwischennutzungen zugeschnittenen Kommunikationskonzepts:* Bei der Umsetzung solcher Projekte tragen vor allem die weniger professionellen Akteur\*innen ein Risiko, dessen sie sich vielfach nicht bewusst sind. So

könnte zum Beispiel bei einer nicht genehmigten Umnutzung im Schadensfall, der durch den Zustand der Immobilie hervorgerufen wird, die Veranstalterhaftpflicht nicht greifen. Zur Vermeidung solcher Risiken bedarf es eines Kommunikationskonzepts, das u.a. Auskunft gibt über den Rechtsrahmen und zu konkreten Ansprechpartner\*innen. Bereits jetzt findet sich auf der Homepage „Kunst # Leerstand“ des Kulturinstituts ein Überblick über Versicherungsleistungen, die im Falle einer Leerstandsnutzung bedacht werden sollten (<https://www.braunschweig.de/kultur/kulturfoerderung/>).

- *Darstellung von Modellfällen und -prozessen der kulturbezogenen Zwischennutzung in Arbeitsmaterialien:* Zur Unterstützung kulturbezogener Zwischennutzung ist die Darstellung unterschiedlicher Modellfälle und -prozesse in Form von analog und digital bereitgestellten Arbeitsmaterialien in Vorbereitung. Vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrungen in Braunschweig lassen sich aufgrund der Erfahrungen drei solche Typen unterscheiden:
  - eine genehmigungsfreie Zwischennutzung nach Modifikation des Konzeptes „Justamente“ mit einer Konzentration der Veranstaltung auf drei Tage;
  - eine Zwischennutzung für eine Dauer von drei Monaten für den Kinderklassik e.V. als einfaches Bauantragsverfahren ohne Entwurfsverfasser\*in, einschließlich einer Ortsbegehung durch das Bauamt mit dem Ziel einer Beschleunigung des Verfahrens;
  - eine Zwischennutzung mit Bauantrag durch Entwurfsverfasser\*in für mehr als drei Monate (in Bearbeitung).

Zugeschnitten auf diese Modellfälle und -prozesse wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Bauordnung der Stadt Braunschweig bereits damit begonnen, Verfahren für befristete Nutzungsänderungen zu erarbeiten, die für alle Beteiligten möglichst leicht handhabbar sind. Da es sich hierbei um eine sehr komplexe rechtliche Materie handelt, ist davon auszugehen, dass dieser Prozess eher langfristig und unter Einbeziehung von externen Expert\*innen etwa aus dem Bereich Baurecht umgesetzt werden kann.

Im Kontext der Beratungsleistungen zur Ermöglichung kulturbezogener Zwischennutzungen wurden auch erste konzeptionelle Überlegungen zum Portfolio einer gesamtstädtischen Kultur.Raum.Zentrale und der im KultEP im Handlungsfeld Kulturverwaltung der Zukunft entwickelten „Kulturkümmerei“ angestellt. Zudem wurden Fragestellungen aufgeworfen, welche den gesamten Themenkreis der Projektarbeit insgesamt betreffen. Dazu zählt etwa die Einrichtung eines Info-Hubs einschließlich eines Förderfinders, welcher Antragsteller\*innen und Fördergeber\*innen auf kommunaler, regionaler, Landes- und eventuell auch Bundesebene matcht. Dieser sollte hinsichtlich der wichtigsten Informationen und des Antragsformulars zudem in einer Übersetzung in englischer Sprache angelegt sein. Auch sollten im weiteren Prozess und bei der Durchführung von Kulturprojekten zu Spezialthemen verstärkt externe Fachkräfte eingebunden werden, etwa zum Urheber- und Veranstaltungsrecht. Dies könnte in Form von Sprechstunden, Vorträgen und Informationsveranstaltungen erfolgen.

## 5 **Zentrale Ergebnisse von drei Workshops zur Einrichtung einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt: Herangehensweise und Beteiligungsformate**

Ein wesentlicher Baustein im Prozess der Konzeptentwicklung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt (K.R.Z.I.) mit den Schwerpunkten kulturbezogene Zwischennutzung und Kultur im Stadt-raum war die Einbindung der beiden Akteursgruppen aus dem Kulturbereich und der Immobilienwirtschaft. In drei Workshops, an denen jeweils auch Vertreter\*innen des Kulturinstituts sowie der Braunschweig Zukunft GmbH teilnahmen, wurden mit beiden Gruppen zunächst einzeln Erwartungen erkundet und Handlungsvorschläge zur Einrichtung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt diskutiert. Im dritten Workshop wurden anhand eines vorbereiteten Strukturmodells zu der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt mit beiden Gruppen gemeinsam die möglichen Aufgaben und Funktionsweisen einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt erörtert. Ziel der Workshopreihe war es, bereits bei der Konzeptionierung der Einrichtung die zukünftigen Nutzer\*innen aktiv zu beteiligen (sowohl der Raum-Anbietenden als auch der Raum-Nachfragenden) und deren Vorstellungen frühzeitig zu berücksichtigen.

### 5.1 **Zentrale Ergebnisse Workshop I – Immobilienwirtschaft**

Die halbtägige Veranstaltung am 21. November 2022 im Roten Saal mit Vertreter\*innen der Immobilienwirtschaft diente der Information zur Einrichtung einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt, der Erkundung der Erwartungen aus Sicht der Immobilienwirtschaft und der Erörterung von Vorschlägen zur Mobilisierung von Leerständen für kulturbezogene Zwischennutzungen. Der Vorschlag zur Einrichtung einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt stieß auf breite Zustimmung unter den Teilnehmenden. Zudem erbrachte der Workshop folgende zentralen Ergebnisse:

*Zwischennutzungen können für die Immobilienwirtschaft interessant/attractiv sein, wenn ...*

- ... der Fokus der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt auf kulturbezogenen Zwischennutzungen liegt,
- ... Kooperationen z.B. mit Akteur\*innen aus dem Wissenschaftsbereich eingegangen werden können,
- ... finanzielle Anreize bestehen, etwa durch die Übernahme der Fixkosten wie Strom, Wasser etc. oder eine Förderung der Nutzer\*innen bei einer Anmietung.

*Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Workshops sollte sich die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt auf folgende Herausforderungen einstellen:*

- es wird ein „langer Atem“ benötigt: Die Immobilienwirtschaft für kurzzeitige und/oder eine vergünstigte Vermietung an Kulturschaffende zu gewinnen, bedarf eines längeren Prozesses. Oftmals besteht nur geringes oder gar kein Interesse, wodurch bereits die Kontaktaufnahme erschwert ist. Dies trifft insbesondere auf Immobilieneigentümer\*innen zu, die nicht in Braunschweig sitzen oder jene, die weniger auf Einnahmen durch Vermietung angewiesen sind;

- die Priorität ist zumeist auf eine langfristige Vermietung ausgerichtet: Kurzfristige Mietverträge werden von den Teilnehmenden nur als „Trostpflaster“ angesehen;
- ein Leerstand belastet viele Eigentümer\*innen von Immobilien kaum: Häufig besteht kein Leidensdruck oder die Hürden und Aufwendungen für Zwischennutzungen scheinen im Vergleich zu den Kosten eines Leerstands als zu groß;
- die Risiken und die Verantwortung einer Zwischennutzung werden als zu hoch eingestuft: Deshalb sollte geprüft werden, ob die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt Miet-Vertragspartnerin werden kann, mit dem Ziel Risiken und Aufwand für die Eigentümer\*innen von Immobilien zu minimieren – ein Verfahren, das in manchen anderen Kommunen bereits praktiziert wird (ausführlich Kapitel 7).

*Zudem sollten folgende Aspekte Beachtung finden:*

- die Innenstadt als Kulturort verstehen: Kulturangebote sollen als unverzichtbarer Bestandteil der Innenstadt und Entwicklungsmotor angesehen werden und nicht nur als Mittel und „Lückenfüller“ für leerstehende Immobilien bzw. als Ansatz zur Aufwertung der Innenstadt;
- es werden seitens der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt eine klare Ausrichtung und ein Entscheidungsgremium benötigt: damit sollen das Konfliktpotenzial bei der Auswahl der kulturbezogenen Zwischennutzungen minimiert und eventuell problematische Inhalte ausgeschlossen werden;
- es sind für die kulturbezogenen Zwischennutzungen Indikatoren festzulegen: Die Entscheidungsfindung sollte transparent erfolgen, d.h. es ist frühzeitig zu klären, wer und wie über die Auswahl von kulturbezogenen Zwischennutzungen entscheidet. Auch ist zu prüfen, ob erwerbswirtschaftlich orientierte Zwischennutzungen möglich sind (z.B. aus der Kultur- und Kreativwirtschaft);
- der Aufbau und die Pflege von Netzwerken: Solche Netzwerke mit der Immobilienwirtschaft sind aufgrund der damit verbundenen Vertrauensbildung für die Motivierung von Immobilieneigentümer\*innen besonders hilfreich;
- die Darstellung von Best-Practice-Beispielen: „Steckbriefe“ von gelungenen kulturbezogenen Zwischennutzungen sind ein wichtiges Instrument, um die Immobilienwirtschaft, darunter insbesondere die Immobilienverwaltungen, die dabei vielfach eine Schlüsselrolle spielen, noch mehr für kulturbezogenen Zwischennutzungen zu motivieren.

## **5.2 Zentrale Ergebnisse Workshop II – Kulturbereich und -verwaltung**

An dem halbtägigen Workshop am 15. Dezember 2022 in der städtischen Galerie Braunschweig halle267 nahmen rund 40 Akteur\*innen aus dem Kulturbereich und der Kulturverwaltung teil. Ziel der Veranstaltung war die transparente Erörterung des Modells der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt und die Identifizierung von Handlungsvorschlägen für die Praxis der Einrichtung.

Nach einer kurzen Darstellung der Hintergründe und Ziele der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt durch das Kulturinstitut wurde das Projekt „Justamente“ (ein dreitägiges Kulturfestival des Allgemeinen Konsumvereins mit Zwischennutzungen in der Braunschweiger Innenstadt im September

2022) vorgestellt, ergänzt durch einen persönlichen Erfahrungsbericht der Projektorganisatorin. Darin wurde die Wichtigkeit von persönlichen (oder institutionellen) Netzwerken zum Kulturbereich, zur Immobilienwirtschaft und zu relevanten städtischen Stellen deutlich. Zudem wurden die Erfahrungen des Kulturinstituts mit Genehmigungsprozessen von kulturbezogenen Zwischennutzungen vorgestellt. Dabei zeigte sich, dass die geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen des Landes Niedersachsen für Zwischennutzungen (Bauantrag und Nutzungsänderung sind nun auch bei Zwischennutzungen nötig) einen nicht unerheblichen zeitlichen und personellen Mehraufwand mit sich bringen. Unabhängig davon müssen zudem die Regelungen bei der Durchführung von Veranstaltungen eingehalten werden (Brandschutz, Fluchtwege etc.). Anschließend wurden eine Reihe Zwischennutzungsagenturen aus anderen Städten präsentiert und erste Ergebnisse aus der Recherche zur Konzeptentwicklung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt vorgestellt, darunter zu den vorhandenen Zwischennutzungspotenzialen in Braunschweig.

Im Anschluss konnten die Teilnehmenden anhand von zwei Fragen („Was nehmen Sie aus den Modellen mit für die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt? und „Was fehlt Ihnen noch und wozu müssen wir noch mehr wissen?“) auf weitere Aspekte bei der Realisierung der Einrichtung hinweisen und in diesem Kontext noch anstehende Fragen formulieren. Viele dieser Fragen bezogen sich auf die künftige Trägerschaft, Organisation, Entscheidungsfindung und die Aufgaben. Die noch zu klärenden Punkte waren die Grundlage für die Konzeption des dritten, abschließenden Workshops.

#### *Zentrale Hinweise zur Umsetzung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt:*

- Kulturbezogene Zwischennutzungen sind keine Selbstläufer: Da Zwischennutzungen noch eher eine Ausnahme sind, braucht es der persönlichen Ansprache der Akteur\*innen in der Immobilienwirtschaft. Bei dieser Überzeugungsarbeit sind insbesondere bei Kunstprojekten gute Beispiele sehr hilfreich;
- Die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt sollte Allianzen schmieden: Alle Beteiligten, vor allem die Kulturschaffenden, die Immobilienwirtschaft, die relevanten städtischen Stellen, die Kommunalpolitik usw. sollten gemeinsam die Rahmenbedingungen für die Einrichtung festlegen und transparente Strukturen aufbauen.
- Eine ausreichende finanzielle Ausstattung der Einrichtung ist wichtig: Dies gilt u.a. für die Anmietung der Leerstände, aber insbesondere für die Leistungen der Kunst- und Kulturschaffenden.

#### *Zentrale Hinweise zu den Aufgaben der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt:*

- Die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt sollte vielfältige Aufgaben übernehmen: Neben der Beraterfunktion, der Erstellung von Leitfäden etc. sollte die Einrichtung etwa auch konkrete Aufgaben direkt übernehmen und dadurch die Abläufe für die Kunst- und Kulturschaffenden vereinfachen (Antrags- und Bürokratiexpert\*innen);
- Der öffentlichen Raum sollte einbezogen werden: Eines der Ziele kulturbezogener Zwischennutzungen ist die Teilhabe breiter Bevölkerungsgruppen. Dies kann durch den Einbezug des öffentlichen Raums bei den Projekten unterstützt werden;

- Offene Frage: Kann die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt nicht auch andere Nutzungen ermöglichen?

*Zentrale Herausforderungen der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt:*

- Bewältigung der unterschiedlichen zeitlichen Anforderungen von Kulturbereich und Immobilienwirtschaft: Der Kulturbereich hat Schwierigkeiten bei längerfristigen Projektplanungen, da Veranstaltungen und Projekte vielfach auf Räume zugeschnitten werden (site-specific). Da diese jedoch oftmals nur kurzfristig zur Verfügung stehen (Eigentümer\*innen von Leerständen möchten sich ungern früh festlegen) bedarf es zudem an Strategien auf welche Weise längerfristig nutzbare Kulturorte geschaffen werden können.
- Bereitstellung von Räumlichkeiten für Externe: In Braunschweig fehlen flexibel nutzbare Räume auch für externe Kunst- und Kulturschaffende, damit die Szene Impulse von außen bekommen kann.

### **5.3 Zentrale Ergebnisse Workshop III – Kulturbereich, -verwaltung und Immobilienwirtschaft**

Auf der Abschlussveranstaltung am 17. Januar 2023 in der Eventlocation 381 kamen ca. 40 Kulturschaffende und Akteur\*innen aus der Immobilienwirtschaft unter Beteiligung des Kulturinstituts sowie der Braunschweig Zukunft GmbH zusammen. Aufbauend auf den Ergebnissen der vorherigen Workshops ging es dabei überwiegend um die Erörterung des Organisationsmodells der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt und die Aufgabenbereiche anhand eines ersten Strukturmodells (Übersicht 5.3.1). Auf Basis dieses Strukturmodells testeten die Teilnehmenden in vier Gruppen unterschiedliche Szenarien, fiktive Abläufe und daraus resultierende Verantwortlichkeiten mit dem Ziel mögliche Schwach- und Fehlstellen des Modells zu identifizieren, Vorschläge im Modell zu ergänzen und daraus Schlussfolgerungen für die Ausrichtung und Form der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt zu ziehen.

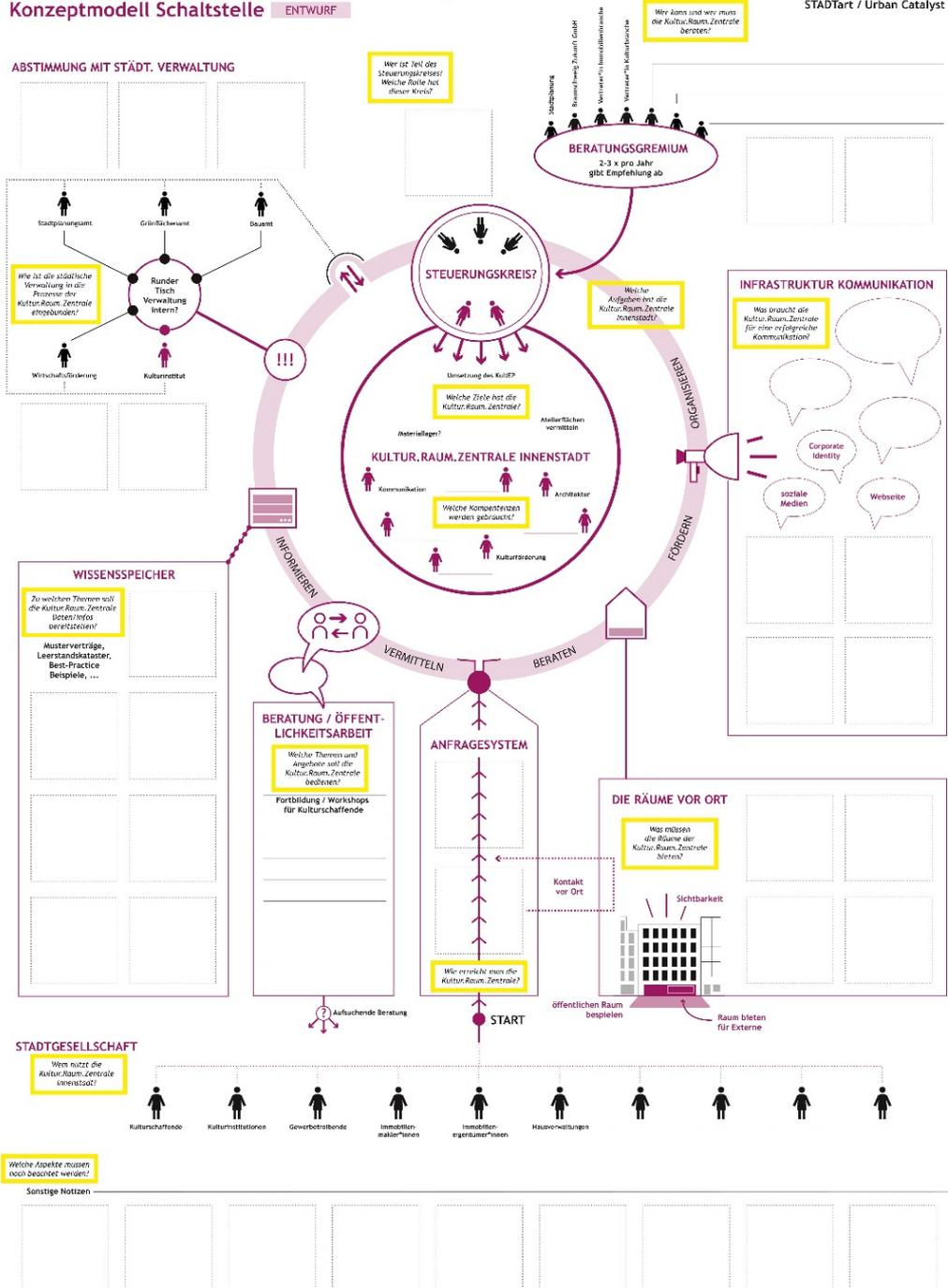
Zentrale Aufgaben bei dem Aufbau und der Umsetzung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt sind somit:

- Die Förderung von Nutzungsmischungen und von niederschweligen Kulturangeboten sollten Ziele der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt sein;
- Das Aufgabenprofil der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt von der Vermittlung über die Beratung bis zu strategischer Förderung und Initiierung von Projekten sollte sich auch in der personellen Besetzung der Einrichtung widerspiegeln;
- Der „Wissensspeicher“ als zentraler Baustein (u.a. mit Beispielen zu gelungenen kulturbezogenen Zwischennutzungen) sollte gut organisiert und gepflegt werden und auch Externen der Zugriff ermöglicht werden;

Übersicht 5.3.1: Konzeptionsmodell der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt als Diskussionsgrundlage im Rahmen des 3. Workshops

Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt Braunschweig  
Konzeptmodell Schaltstelle ENTWURF

17.1.2023  
STADTart / Urban Catalyst



Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023

- Der Aufbau eines Netzwerks zu Eigentümer\*innen/Vermieter\*innen von Leerständen in der Innenstadt sollte eine der zentralen Aufgaben sein;
- Da eine professionelle und zielgruppenspezifische Kommunikation mit unterschiedlichen Medien von sehr großer Bedeutung ist, sollte diese von Anfang an mitgedacht werden.
- Ein einzurichtendes Beratungsgremium sollte sehr breit und ausgewogen besetzt sein.
- Die Abstimmung mit den relevanten städtischen Verwaltungsstellen sollte von Beginn an einbezogen werden. Dabei ist zu prüfen, ob in Anlehnung an ein Format der Braunschweig Tourismus GmbH, das zur Genehmigung von Veranstaltungen im öffentlichen Raum eingerichtet wurde, ein „Runder Tisch“ der Verwaltung Genehmigungsabläufe optimieren könnte.

#### *Noch zu beantwortende Fragen bei der Realisierung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt*

- Welche Trägerschaft ist für die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt vorgesehen, wie soll diese und in welchem Umfang finanziert werden?
- Wie erfolgt die Entscheidungsfindung bei der Auswahl von Zwischennutzungsprojekten im Falle einer Vielzahl an Vorschlägen und weniger verfügbaren Räumen?
- Wie umfangreich und auf welche Weise sollen Daten zu Leerständen, interessierten Kunst- und Kulturschaffenden bzw. Eigentümer\*innen/Verwalter\*innen erhoben werden (Wissensspeicher)?
- Wie sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen und Umsetzungsoptionen für Zwischennutzungen in Braunschweig gestaltet werden?
- Wer übernimmt in welchem Umfang die Haftung bei kulturbezogenen Zwischennutzungen: Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt versus Eigenverantwortung der Kulturschaffenden?
- Welche Rolle soll der mögliche Steuerungskreis in welcher Besetzung und mit welchem Einfluss übernehmen?

#### **5.4 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen für die Konzeption der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt**

Die Workshops haben gezeigt, dass die Erwartungen und Anforderungen hinsichtlich der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt zwischen dem Kulturbereich, der Kulturverwaltung und der Immobilienwirtschaft zum Teil noch weit auseinanderliegen. Eine wesentliche Aufgabe der Einrichtung wird es deshalb sein, zwischen den beiden Interessen zu übersetzen, zu moderieren, in kleinen Schritten eine Annäherung zu erwirken und Überzeugungsarbeit zu leisten. Folgende Aspekte sind dabei besonders relevant:

- *Netzwerke knüpfen*: Der persönliche Kontakt zu allen relevanten Akteur\*innen wird zur notwendigen Vertrauensbildung als besonders relevant eingeschätzt. Insbesondere bei der Vernetzung mit Akteur\*innen aus der Immobilienwirtschaft braucht es eine gezielte Ansprache auf der Basis verschiedener Formate. Zudem ist von einem längeren Prozess auszugehen.

- *Institutionelle Einbettung und Beteiligung:* Die Einbindung zahlreicher Akteur\*innen kann die Umsetzung von Projekten erleichtern, da bereits frühzeitig deren unterschiedliche Anforderungen und Perspektiven eingebracht werden können. Möglich wäre diese Einbindung einerseits durch ein regelmäßig stattfindendes Beratungsgremium. Je nach Trägerschaftsmodell (ausführlich Kapitel 7) wäre auch die Bildung eines zusätzlichen Steuerungskreises denkbar, der die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt im Aufbau und in der täglichen Arbeit an die Prozesse des Kulturinstituts anbindet. Auch ist die Einführung eines „Runden Tisches“ bei der Genehmigung von Veranstaltungen nach dem Modell der Braunschweig Tourismus GmbH zu prüfen. Dieser könnte bei verwaltungsinternen Abstimmungen als Schnittstelle unter Beteiligung der für Genehmigungen zuständigen Organisationseinheiten agieren (Kapitel 7).
- *Bereitstellung von Informationen und Beratungsangeboten:* Zur Überwindung von Hindernissen bei der Realisierung kulturbezogener Zwischennutzungen benötigen sowohl die Akteur\*innen des Kulturbereichs als auch der Immobilienwirtschaft grundlegende Informationen, etwa zur Verfügbarkeit von Leerständen und erforderlichen Abläufen im Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen. Auch wird eine professionelle individuelle Beratung vor Ort und am Projekt als hilfreich angesehen. Zusätzlich können in breiter angelegten Beratungsformaten auch mehrere und unterschiedliche Akteur\*innen gleichzeitig zu einem konkreten Thema informiert werden und sich darüber austauschen. Solche Beratungsformen unterstützen auch gleichzeitig die Netzwerkbildung.
- *Breite und professionelle Kommunikation, Transparenz und multimediale Öffentlichkeitsarbeit:* Zusätzlich zu den zielgruppenspezifischen Informations- und Beratungsangeboten sollte die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt auch die breite Öffentlichkeit der Stadt Braunschweig ansprechen und einbinden, etwa durch eine Darstellung gelungener Projekte auf einer eigenen Webseite.
- *Finanzielle Ausstattung und Projektunterstützung:* Die Vermittlung von Leerständen hängt u.a. davon ab, dass es finanzielle Anreize gibt, sowohl für die Vermieter\*innen als auch für die Beratung und Unterstützung der Kulturschaffenden vor und während des Projekts. Es ist darüber hinaus zu klären, für welche Aufgaben und in welcher Form die Kultur.Raum. Zentrale Innenstadt Verantwortung übernimmt.
- *Eine gute Lage und geeignete Räumlichkeiten:* Der Standort der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt kann eine nicht zu unterschätzende Auswirkung für die Akzeptanz und den Erfolg der Einrichtung haben. Insbesondere die Sichtbarkeit an stärker frequentierten Lagen in der Innenstadt mit Zugang im Erdgeschoss unterstützt die Kommunikation und eine niederschwellige Zugänglichkeit für alle Beteiligte. Gelingt es darüber hinaus noch Räume für kleinere Veranstaltungen oder Kulturprojekte einzubeziehen, dann kann sich die Kultur.Raum. Zentrale Innenstadt zu einem lebendigen Kulturort in der Innenstadt entwickeln.

## 6 Beispielhafte Projekt-Steckbriefe zu kulturbezogenen Zwischennutzungen in Braunschweig

Projekt-Steckbriefe zu erfolgreichen kulturbezogenen Zwischennutzungen werden nach Einschätzung der Teilnehmenden der Workshops (Kapitel 4) und nach den Ergebnissen der Profilbeschreibungen ausgewählter Zwischennutzungsagenturen (Kapitel 7) als ein wichtiges Instrument angesehen, zum einen um die Akteure in der Immobilienwirtschaft stärker für solche Nutzungen zu interessieren, zum anderen um potenzielle Nutzer\*innen aus dem Kulturbereich hinsichtlich zentraler Merkmale zu informieren. Solche Projektsteckbriefe sind für beide Gruppen dann motivierend, wenn diese in kurzer Form handlungs- und entscheidungsrelevante Informationen enthalten.

Aufbauend auf vorliegenden Daten und Angaben zu den einzelnen Leerständen auf der Basis des laufenden Leerstands-Monitorings seitens der Braunschweig Zukunft GmbH (Kapitel 3) und zu ausgewählten kulturbezogenen Projekten der Zwischennutzung in der Innenstadt von Braunschweig (auf der Basis u.a. von Gesprächen mit Organisatorinnen, Veranstaltungsprogrammen, Internetrecherchen) sowie unter Beachtung der Analyseergebnisse der Zwischennutzungspotenziale sollten sich die Projekt-Steckbriefe auf zentrale Typen konzentrieren. Unter Einbezug zentraler Merkmale auf der Angebots- und auf der Nachfrageseite (nutzbare Fläche und Art der kulturellen Nutzung) ergeben sich folgende Typen (Übersichten 6.1 bis 6.5):

- Typ 1: bis 50 m<sup>2</sup>, Nutzung als Atelier- und Vortragsort im Rahmen des Kunstfestes JUSTAMENTE,
- Typ 2: 50 bis 100 m<sup>2</sup>, Nutzung für Performance im Rahmen des Kunstfestes JUSTAMENTE,
- Typ 2: 50 bis 100 m<sup>2</sup>, Nutzung als Co-Working Space für professionelle Tanzkünstler\*innen (TANZKOOP),
- Typ 3: 100 bis 200 m<sup>2</sup>, Nutzung für Kulturveranstaltungen im Rahmen des Programms „Leerstand & Kultur“,
- Typ 5: 400 bis 800 m<sup>2</sup>, Nutzung für unterschiedliche Kunstveranstaltungen im Rahmen des Kunstfestes JUSTAMENTE.

Das diesen fünf beispielhaften Projekt-Steckbriefen zugrunde gelegte Merkmalsraster versteht sich als Basismodell und sollte im weiteren Umsetzungsprozess der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt noch durch Merkmale ergänzt werden, die die Realisierung von kulturbezogenen Zwischennutzungen sowohl auf der Angebots- als auch der Nachfrageseite unterstützen:

- Hinsichtlich der Angebotsseite sollte insbesondere noch hinzugefügt werden, ob der Standort des Leerstands in einem Gebiet mit einem gültigen Bebauungsplan liegt und welche Festsetzungen nach der BauNVO vorliegen. Wenn dies nicht der Fall ist, dann wird eine kulturbezogene Zwischennutzung von der kommunalen Bauordnung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ beurteilt. Zulässig ist ein solches Vorhaben dann, wenn es nach Einschätzung der kommunalen Bauordnung

Übersicht 6.1: Typ 1: bis 50 m<sup>2</sup> und Nutzung Atelier- und Vortragsort im Rahmen des Kunstfestes JUSTAMENTE

ZWISCHENNUTZUNGSPOTENZIAL 35

Handelsweg 5 - 7

Immobilie Typ 1: bis 50 m<sup>2</sup>

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	schlecht
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	3
Barrierefrei:	nein
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)

Quelle Fotos: Braunschweig Zukunft GmbH



Angaben zur kulturbezogenen Zwischennutzung

Künstlerin: Hae Kim (HBK Braunschweig 2014 - 2020)  
 Kunstaufbau, Artshop, Vortrag und Künstlergespräch  
 Initiator: Allgemeiner Konsumverein e.V.  
 Raumgeber\*in: ...

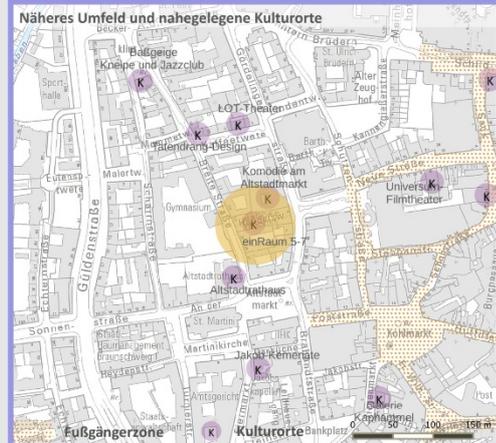
JUSTAMENTE - Das Kunstfest für Braunschweig 9. bis 11. September 2022, ein Fest der temporären Produktionsstätten, 35 professionelle Künstler\*innen aus Braunschweig und Umgebung an 14 Orten in leerstehenden Ladenlokalen der Braunschweiger Innenstadt

Quelle: www.justamente.com

Anmerkungen

Kontaktaufnahme über:

Allgemeiner Konsumverein e.V.  
 Hinter Liebfrauen 2  
 38100 Braunschweig  
 www.konsumverein.de



Kulturbezogene Zwischennutzung



Quelle: Allgemeiner Konsumverein

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023, nach Angaben der Stadt Braunschweig und eigener Erhebung

Übersicht 6.2: Typ 2: 50 bis 100 m<sup>2</sup> und Nutzung für Performance im Rahmen des Kunstfestes JUSTAMENTE

ZWISCHENNUTZUNGSPOTENZIAL 66

### Waisenhausdamm 10 (2)

**Immobilie** Typ 2: 50 bis 100 m<sup>2</sup>

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	8
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2022-03-07
Makler-Büro:	Munte Immobilien
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)

Quelle Fotos: Braunschweig Zukunft GmbH, Allgemeiner Konsumverein



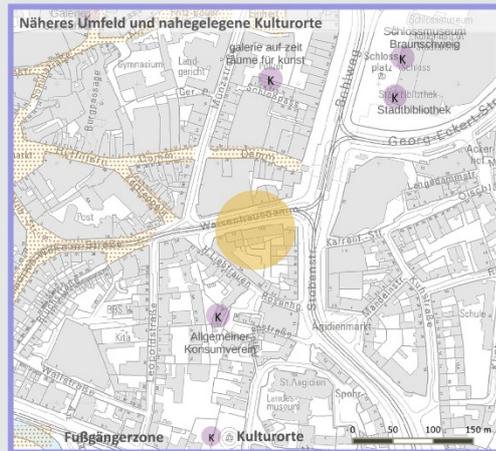
#### Angaben zur kulturbezogenen Zwischennutzung

Künstler\*innen: Christian Aschenbrenner (HBK Braunschweig 2006 - 2011), Lea Dietschmann, Sina Dunker (freiberufliche Performance-Künstlerin und Theaterpädagogin)

Performance

Initiator: Allgemeiner Konsumverein e.V.

Raumgeberin: Munte Immobilien GmbH & Co. KG



JUSTAMENTE - Das Kunstfest für Braunschweig 9. bis 11. September 2022, ein Fest der temporären Produktionsstätten, 35 professionelle Künstler\*innen aus Braunschweig und Umgebung an 14 Orten in leerstehenden Ladenlokalen der Braunschweiger Innenstadt

Quelle: www.justamente.com

#### Anmerkungen

Kontaktaufnahme über:

Allgemeiner Konsumverein e.V.  
 Hinter Liebfrauen 2  
 38100 Braunschweig  
 www.konsumverein.de

#### Kulturbezogene Zwischennutzung



Quelle: Allgemeiner Konsumverein

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023, nach Angaben der Stadt Braunschweig und eigener Erhebung

Übersicht 6.3: Typ 2: 50 bis 100 m<sup>2</sup> und Nutzung als Co-Working Space für professionelle Tanzkünstler\*innen (TANZKOOP)

ZWISCHENNUTZUNGSPOTENZIAL 67

Waisenhausdamm 10 (3)

**Immobilie** Typ 2: 50 bis 100 m<sup>2</sup>

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2022-07-14
Makler-Büro:	Munte Immobilien
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)

Quelle Fotos: Braunschweig Zukunft GmbH, www.tanzcoop.com/studio



Angaben zur kulturbezogenen Zwischennutzung

TANZKOOP - eine Kooperative von Tanzkünstler:innen

Das TANZKOOP Studio ist ein barrierefreier, voll ausgestatteter Co-Working Space für professionelle Tanzkünstler\*innen

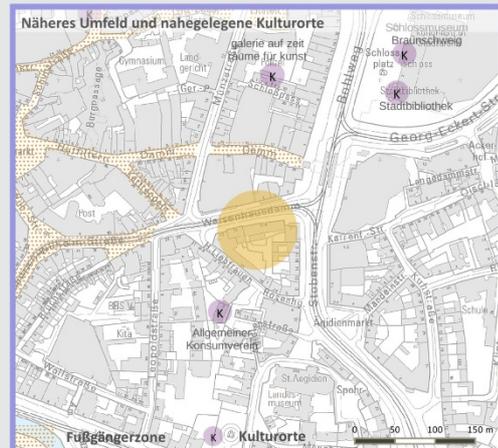
Es verfügt über langjährige Erfahrung und Netzwerkverbindungen zu internationalen Plattformen, Festivals und Kompanien.

Mietfreie Nutzung, kuratiert vom TANZKOOP-Team

Angaben zum Raum:

- Swingfloor und Tanzfläche: ca. 80m<sup>2</sup>
- Höhe: 3m
- Gesamtfläche: ca. 174m<sup>2</sup>
- Soundsystem: HK Lucas 608i
- Wandspiegel
- Geschlechtsneutrale Toilette und Umkleieraum - keine Dusche
- Kleine Küche (Mikrowelle, Wasserkocher)
- Wlan (50 Mbit/s)

Quelle: www.tanzcoop.com



Anmerkungen

Kontaktaufnahme über:

TANZKOOP GbR  
info@tanzcoop.de

Kulturbezogene Zwischennutzung



Quelle: www.tanzcoop.com/studio

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023, nach Angaben der Stadt Braunschweig und eigener Erhebung

Übersicht 6.4: Typ 3: 100 bis 200 m<sup>2</sup> und Nutzung für Kulturveranstaltungen im Rahmen des Programms „Leerstand & Kultur“

ZWISCHENNUTZUNGSPOTENZIAL 11

**Damm 28**

**Immobilie** Typ 3: 100 bis 200 m<sup>2</sup>

Quadratmeter:	100 - 200
Zustand der Fassade:	neu
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2021-12-03
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	1a
Fußgängerzone:	ja

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)

Quelle Fotos: Braunschweig Zukunft GmbH



**Angaben zur kulturbezogenen Zwischennutzung**

Klassische Konzerte, Lesungen, Poetry Slam, Märchen  
 Veranstalter: KinderKlassik.com e.V.  
 Raumgeberin: Marathon Real Estate GmbH

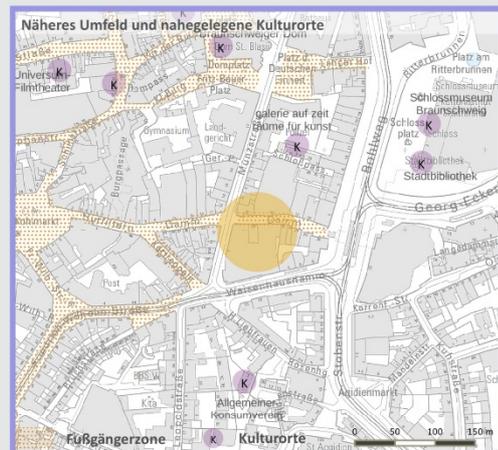
Veranstaltungsreihe: "Leerstand & Kultur"  
 Künstler\*innen sind u.a. Nachwuchs-Musiker\*innen und Chöre aus der Region, Vereinsmitglieder, Studierende

Quelle: www.kinderklassik.com

**Anmerkungen**

Kontaktaufnahme über:

KinderKlassik.com e.V.  
 Helmstedter Str. 154  
 38102 Braunschweig  
 info@kinderklassik.com



**Kulturbezogene Zwischennutzung**



Quelle: www.kinderklassik.com

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023, nach Angaben der Stadt Braunschweig und eigener Erhebung

Übersicht 6.5: Typ 5: 400 bis 800 m<sup>2</sup> und Nutzung für unterschiedliche Kunstveranstaltungen im Rahmen des Kunstfestes JUSTAMENTE

ZWISCHENNUTZUNGSPOTENZIAL 4

## Bohlweg 1

Immobilie	Typ 5: 400 bis 800 m <sup>2</sup>
Quadratmeter:	400 - 800
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	8
Schaufenstermeter:	32
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	1a
Fußgängerzone:	nein

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)

Quelle Fotos: Braunschweig Zukunft GmbH

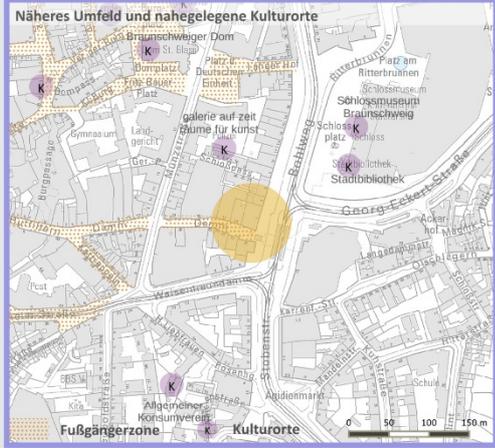
**Angaben zur kulturbezogenen Zwischennutzung**

Künstler\*innen: Annekatriin Posselt (HBK Braunschweig 2014 - 2020), Jenny Seib (HBK Braunschweig), Reiko Yamaguchi (HBK Braunschweig), Dagmar I. Glausnitzer, Seonah Chae, Thora Kraft (HBK Braunschweig), Jeanne Hamilton (Ludwig Maximilian Universität München)

Installationen, Performance, Video-Installationen, Musik, Workshops, Malerei, Zeichnungen, Fotografie

Initiator: Allgemeiner Konsumverein e.V.

Raumgeberin: New Yorker GmbH Braunschweig



**Näheres Umfeld und nahegelegene Kulturorte**

**Kulturbezogene Zwischennutzung**



**JUSTAMENTE**  
09. – 11. Sept. 2022

Quelle: Allgemeiner Konsumverein

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023, nach Angaben der Stadt Braunschweig und eigener Erhebung

der Eigenart der näheren Umgebung entspricht. Hilfreich wäre zudem ein Hinweis auf den/die Eigentümer\*in der Immobilie oder eine\*n Ansprechpartner\*in, vorausgesetzt diese stimmen der Nennung in einem Steckbrief zu.

- Aus Sicht der Nachfrageseite, der Kulturschaffenden und Kultureinrichtungen, die eine kulturbezogene Zwischennutzung realisieren wollen, wären zudem die Bereitstellung eines Grundrisses, Fotos vom Innenraum und angrenzenden Gebäuden sowie Angaben zur Ausstattung des Leerstands hilfreich, darunter zu Nebenräumen, deren Fläche, Toilettenanlagen, Heizung etc.

Welche Merkmale den Projekt-Steckbriefen zugrunde gelegt werden soll, ist in Abstimmung mit einigen Akteur\*innen der Immobilienwirtschaft und des Kulturbereichs zu klären. Jedoch sollte man sich dabei auf besonders relevante und mit wenig Erhebungsaufwand verbundene Merkmale beschränken („must have“ nicht „nice to have“).

Bei der Umsetzung könnte u.a. auf ein Desktop-GIS, zum Beispiel QGIS und die zugehörige App QField (beide kostenfrei) zurückgegriffen werden (andere GIS-basierte Programme sind zumeist mit teuren Lizenzen verbunden und/oder verfügen nicht über Funktionen für eine Dateneingabe vor Ort). Dies eröffnet auch die Möglichkeit einer Webanwendung, welche die Zwischennutzungspotenziale nicht nur verortet, sondern auch interaktiv nutzbar macht (Verlinkungen zur Website der Immobilien- bzw. Kulturseite). Dies würde einen schnellen, visuellen Überblick über aktuelle Zwischennutzungspotenziale und eine unmittelbare Kontaktaufnahme mit den zuständigen Ansprechpartner\*innen ermöglichen.

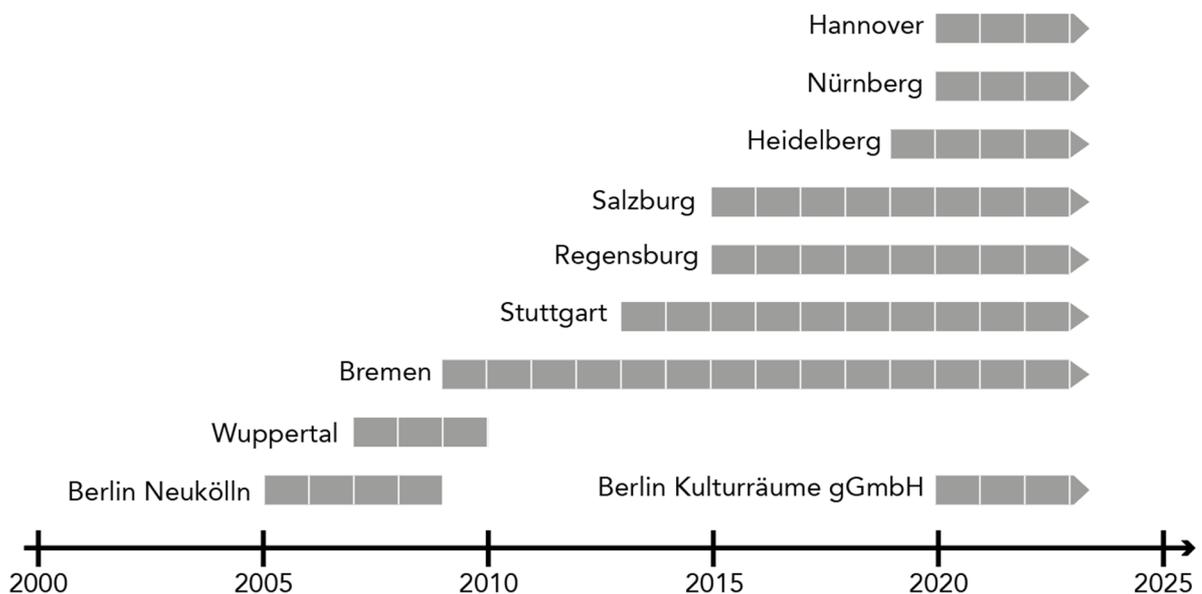
Mit der App QField können die Daten in der Innenstadt mit einem mobilen Endgerät, also etwa einem Smartphone oder einem Tablet erfasst werden. Die Daten (z.B. Anzahl der Schaufenster, Zustand der Fassade) werden direkt in eine vordefinierte Eingabemaske eingegeben und später am PC oder direkt über die cloud aktualisiert. Das schließt insbesondere vor Ort gemachte Fotos ein (z.B. mit Smartphone, GPS-Kamera). Einige Daten, etwa das Datum oder der\*die Bearbeitende werden automatisch erfasst. Während die Bedienung der App QField intuitiv ist, sodass Kartierende nur eine kurze Einweisung benötigen, um Leerstände/Zwischennutzungspotenziale in der Innenstadt mappen zu können, ist für Vorbereitungsarbeiten am Computer mit dem Desktop-Programm QGIS bzw. die Projekterstellung und -steuerung eine Person erforderlich, die Konfigurationsaufgaben übernehmen kann, etwa die Symbolisierung und die Erstellung der Eingabemasken. In einem weiteren Schritt könnten auch Bürger\*innen hier partizipieren und als aktive Daten-Lieferant\*innen mitwirken (Stichworte: User-Generated Content (UGC), auch Volunteered Geographic Information (VGI)).

## 7 Profile von Trägerformen ausgewählter kulturbezogener Zwischennutzungsagenturen sowie deren Vor- und Nachteile

Einer der zentralen Aspekte bei der Konzipierung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt nach dem Vorbild der Zwischennutzungsagenturen ist, wie auch die Ergebnisse der beiden Workshops zeigen, deren Trägerschaft. Kommunale Einrichtungen dieser Art gibt es bereits seit den 2000er Jahren (auch Übersicht 7.1).

Im Laufe der 2010er Jahre haben sich die Aufgabenstellungen dieser Zwischennutzungsagenturen in Abhängigkeit sich wandelnder Herausforderungen immer wieder geändert. Ging es anfangs eher um die Reaktivierung von Brachflächen, gründerzeitlichen Fabrikarealen und Quartieren in schrumpfenden ost- und westdeutschen Städten, so führte der boomende Immobilienmarkt nach der Krise von 2008 vielerorts zur Verdrängung der, oftmals künstlerisch und kulturell geprägten, temporären Nutzungen. Damit rückten in prosperierenden Städten insbesondere die Forderung nach Möglichkeiten der Teilhabe an der Stadtgestaltung und -produktion durch ihre Bewohner\*innen sowie die Verfügbarkeit von kostengünstigen Räumen für Kunst- und Kulturproduktion in den Fokus. Darauf aufbauend wurden solche Einrichtungen auch geschaffen um Existenzgründer\*innen in der Kultur- und Kreativwirtschaft zu unterstützen (u.a. in Stuttgart, Heidelberg, Regensburg), wozu bis heute vielfach auch Kulturschaffende zählen.

Übersicht 7.1: Ausgewählte Zwischennutzungsagenturen in Kommunen: Gründung und Dauer des Bestehens



Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023

Auch in der Stadt Braunschweig gab es Überlegungen, Beratungen rund um innovative Gründungen sowie in sozialen und ökologischen Bereichen in das Portfolio der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt aufzunehmen (siehe Ausschreibung zur Konzeptentwicklung). Zum Zeitpunkt der Ausschreibung galt es jedoch seitens der Braunschweig Zukunft GmbH diesen Aspekt zunächst gesondert weiterzuentwickeln. Erste, stärker auf den Kulturbereich zugeschnittene Modelle einer gezielten Kunst- und Kulturförderung durch Vermittlung und Bereitstellung von Räumen entstanden u.a. in Salzburg, Nürnberg, Berlin und Hannover. Diese Vielzahl an Zwischennutzungsagenturen basiert auf unterschiedlichen Trägerformen.

## 7.1 Profilbeschreibungen ausgewählter Zwischennutzungsagenturen in Innenstädten

Zur Klärung der Trägerschaft der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt in Braunschweig wurden unter Berücksichtigung von vergleichbaren Rahmenbedingungen wie etwa Einwohnerzahl und Zielrichtung und unterschiedlicher Trägerschaft von der Vielzahl an Einrichtungen jene in den Städten Wuppertal, Bremen, Salzburg, Heidelberg, Regensburg, Nürnberg, Berlin und Hannover ausgewählt (Übersicht 7.1.1). Das Beispiel des „Degginger“ in Regensburg, im engeren Sinne keine Zwischennutzungsagentur, wurde aufgrund des Wandels hinsichtlich der Aufgabenstellung, von der Reaktivierung eines innerstädtischen Leerstands, hin zu einer Anlaufstelle mit diversen Raum- und Austauschangeboten für die Kreativszene, einbezogen.

- *Zwischennutzungsagentur Wuppertal:* Die Einrichtung wurde 2007 gegründet, um die u.a. durch anhaltende Einwohnerverluste wachsende Zahl an leerstehenden Ladenlokalen in den innenstadtnahen Gründerzeitvierteln, in die aufgrund der geringen zu erwartenden Mieteinnahmen auch kaum investiert wurde, zu aktivieren und wenn möglich wieder einer

Übersicht 7.1.1: Strukturangaben ausgewählter Zwischennutzungsagenturen

Stadt	Einwohnerzahl	Name	Zeitraum	Webseite
Wuppertal	Ca. 350 T	Zwischennutzungs-agentur Wuppertal	2007 – 2012	/
Bremen	Ca. 560 T	ZwischenZeitZentrale	2009 – heute	<a href="https://www.zzz-bremen.de/">https://www.zzz-bremen.de/</a>
Salzburg	Ca. 150 T	Super Initiative	2015 – heute	<a href="https://www.super-initiative.at/">https://www.super-initiative.at/</a>
Heidelberg	Ca. 160 T	Team Zwischennutzungen	2019 – heute	<a href="https://team-zwischennutzungen.de/">https://team-zwischennutzungen.de/</a>
Regensburg	Ca. 150 T	Degginger	2015 – heute	<a href="https://www.degginger.de/">https://www.degginger.de/</a>
Nürnberg	Ca. 510 T	Raumkompass	2020 – heute	<a href="https://www.nuernberg.de/internet/kreativ-raeume/">https://www.nuernberg.de/internet/kreativ-raeume/</a>
Berlin	Ca 3.6 Mio	Kulturräume Berlin	2020 – heute	<a href="https://kulturräume.berlin">https://kulturräume.berlin</a>
Hannover	Ca. 530 T	Agentur für kreative ZwischenRaumNutzung	2020 – heute	<a href="https://zwischenraum-hannover.de">https://zwischenraum-hannover.de</a>

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023 nach Internet-Recherchen

langfristigen Nutzung zuzuführen. Die Zwischennutzungsagentur sollte Kontakt zu Eigentümer\*innen und Vermieter\*innen aufbauen, potenzielle Zwischennutzer\*innen aktivieren und vermitteln und diesen beratend zur Seite stehen. Einen expliziten inhaltlichen Schwerpunkt gab es bei der Auswahl der Zwischennutzungen nicht. Finanziert wurden das von der Stadt Wuppertal beauftragte lokale Beratungsunternehmen, einer GbR, und die Zwischennutzungen im Rahmen der Förderprogramme „Stadtumbau West“ und „Soziale Stadt NRW“.

- *ZwischenZeitZentrale Bremen*: Die durch einen externen Träger umgesetzte Zwischennutzungsagentur wurde zwischen 2009 und 2012 als Pilotprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gefördert. Seitdem wird das Projekt in Kooperation mehrerer Bremer Senator\*innen fortgesetzt und über den städtischen Haushalt finanziert. Ein Schwerpunkt ist dabei die Vermittlung von landeseigenen Immobilien. Dabei gibt es keine Beschränkung auf eine kulturbezogene Nutzung.
- *Super Initiative Salzburg/Österreich*: Die Zwischennutzungsagentur wurde 2015 als Verein gegründet um temporäre Leerstände für kulturelle Nutzungen verfügbar zu machen und um die Raumknappheit für nicht-kommerzielle Kunst- und Kulturprojekte zu verringern. Dazu werden sowohl Raumsuchende als auch Eigentümer\*innen und Vermieter\*innen angesprochen, informiert und beraten. Eine Besonderheit ist die „Zwischenhändlerfunktion“, d.h. die Zwischennutzungsagentur mietet Leerstände zum Preis der Betriebs- und Nebenkosten an, („Prekarium“ oder „Bittleihe“) die dann den Kunst- und Kulturschaffenden zur Verfügung gestellt werden. Der Verein wird finanziell durch das Land Salzburg und die Stadt Salzburg unterstützt. Personell setzt die Super Initiative auf Akteur\*innen, die Erfahrungen und Kenntnisse aus Kunst, Kultur, dem Sozialbereich und der Architektur im Rahmen einer freien Mitarbeit mitbringen (Übersicht 7.1.2).
- *Team Z Heidelberg*: Die extern angesiedelte Agentur (Zusammenschluss aus GbR und GmbH) hat, vor dem Hintergrund von langjährigen Erfahrungen und Erfolgen mit der seit 2013 bestehenden Zwischennutzung der Alten Feuerwache für die Kultur- und Kreativwirtschaft und für Kulturschaffende (siehe ausführlich STADT/Urban Catalyst 2020, im Kontext einer Studie für die Stadt Braunschweig), die Aufgaben einer kulturellen Zwischennutzungsagentur übernommen. Über die Ermöglichung von Zwischennutzungen soll vor allem der Raumknappheit im Kulturbereich der Stadt entgegengewirkt werden. Finanziert wird die Zwischennutzungsagentur, die dafür einen fünfstelligen Pauschalbetrag erhält, über die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft der Stadt Heidelberg.
- *„Degginger“ in Regensburg*: Die Einrichtung, betrieben im Auftrag des Clustermanagements Kultur- und Kreativwirtschaft, der HTW GmbH, der Cross-Innovation Initiative Regensburg und des Kulturamts, ist eine Anlaufstelle zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft in einem ehemaligen Leerstand mit diversen Raum- und Nutzungsangeboten. Neben einem Café und Veranstaltungsraum befinden sich im Degginger seit 2015 eine (kleine) Galerie, anmietbare Workshop-Räume, ein Co-Working Space und ein Pop-Up Raum für wechselnde Mieter\*innen. Ziel der Einrichtung ist die Unterstützung von Cross-Innovationen mit der breiten Stadtgesellschaft.

Übersicht 7.1.2: Steckbrief Salzburg

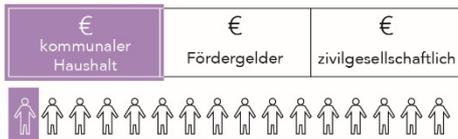
# Salzburg: „Super Initiative“

## Steckbrief

### Wichtigste Ziele

- » temporären Leerstand für Kultur verfügbar machen
- » Beratung von Kulturschaffenden und Eigentümer:innen
- Beratung von Kulturschaffenden und Eigentümer:innen

### Finanzierung



ca. 1 Stelle

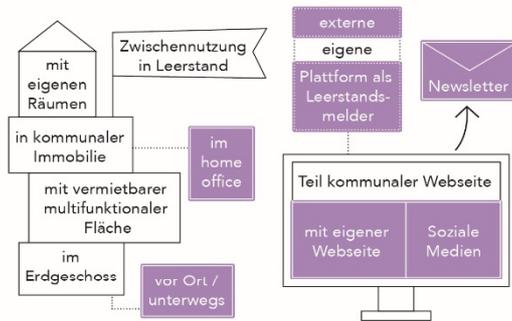
### Mitarbeitende/Team



10 Personen, aus den Bereichen:

- » Bildende Kunst
- » Kulturarbeit
- » Kulturmanagement
- » Architektur
- » Soziale Arbeit

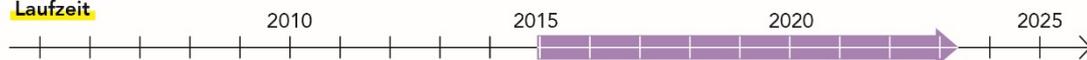
### Agenturstandort und Webpräsenz



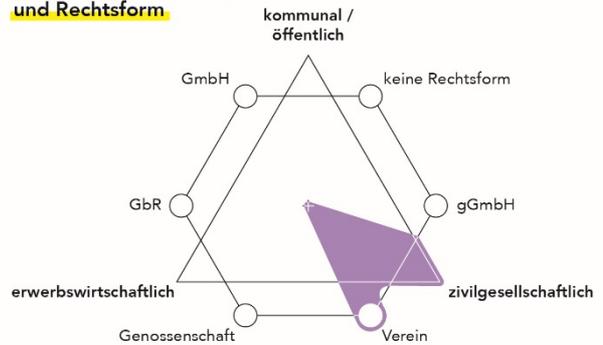
### Informationsmaterial auf Webpräsenz



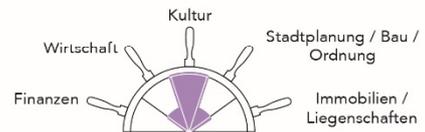
### Laufzeit



### Ausrichtung Träger\*in und Rechtsform

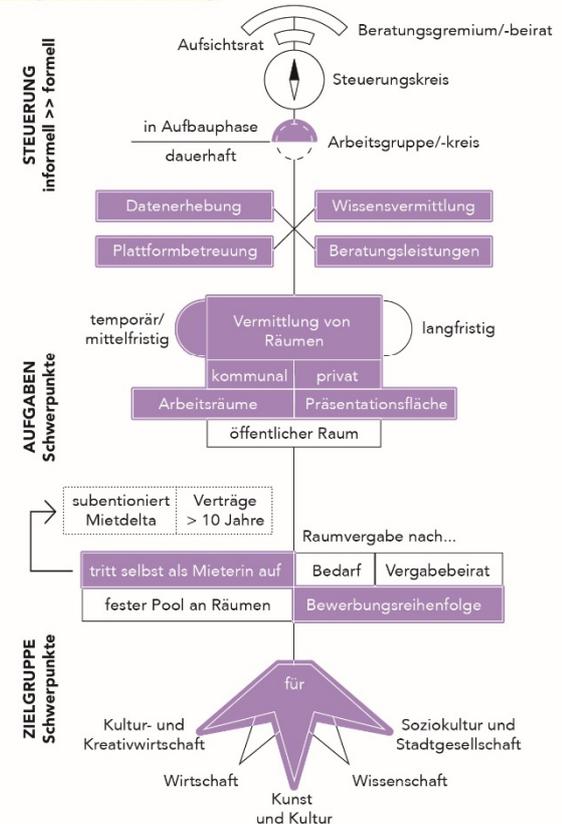


### Einbindung der Kommune



» Städtische Arbeitsgruppe zur Unterstützung in der Aufbauphase

### Aufgaben und Umfang



Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023, nach einem Gespräch mit Herrn Stefan Heizinger

Übersicht 7.1.3: Steckbrief Berlin

# Berlin: „Kulturraum Berlin gGmbH“

## Steckbrief

### Wichtigste Ziele

- » Sicherung und Vermittlung von günstigen Arbeitsräumen für Kunst und Kultur
- » Nutzung von gewerblichen Zwischennutzungspotenzialen
- » Beratung von Kunst und Kulturschaffenden in Raumfragen

### Finanzierung



ca. 8-12 Stellen

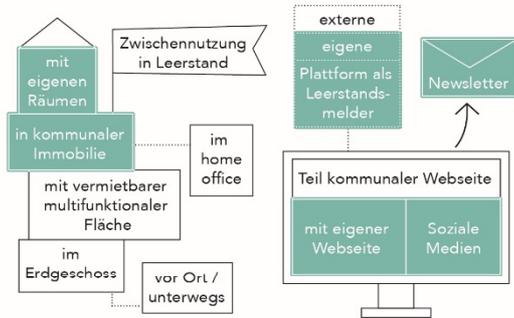
### Mitarbeitende/Team



15 Personen, aus den Bereichen:

- » Betriebs- und Immobilienwirtschaft
- » Kulturmanagement
- » Rechts- und Politikwissenschaft
- » UX-Design, Marketing und Kommunikation
- » Architektur, Stadtplanung und Stadtentwicklung
- » Kunst und Kultur

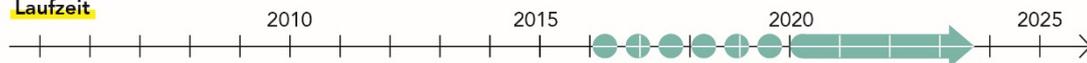
### Agenturstandort und Webpräsenz



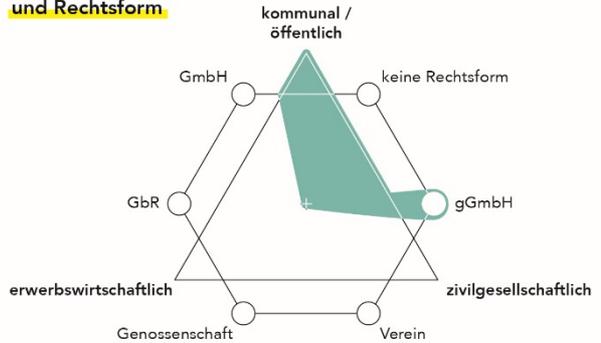
### Informationsmaterial auf Webpräsenz



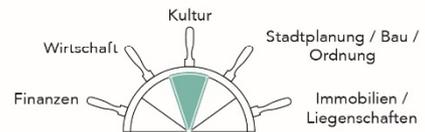
### Laufzeit



### Ausrichtung Träger\*in und Rechtsform

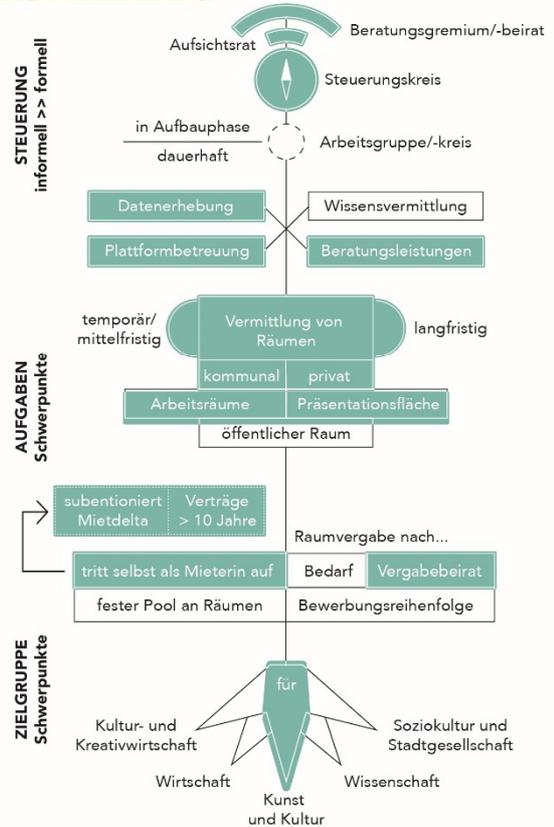


### Einbindung der Kommune



» Tochter einer öffentlich-rechtlichen Stiftung

### Aufgaben und Umfang



Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023, nach einem Gespräch mit Frau Jenny Nilén

Übersicht 7.1.4: Steckbrief Nürnberg

# Nürnberg: „Raumkompass“

## Steckbrief

### Wichtigste Ziele

- » Vermittlung von Räumen an Kunst-, Kultur- und Kreativschaffende
- » Plattform für Angebot von Räumen durch Eigentümer:innen
- » Soziale, kulturelle, städtebauliche und wirtschaftliche Aufwertung

### Finanzierung

€ kommunaler Haushalt	€ Fördergelder	€ zivilgesellschaftlich
-----------------------	----------------	-------------------------



1 Stelle

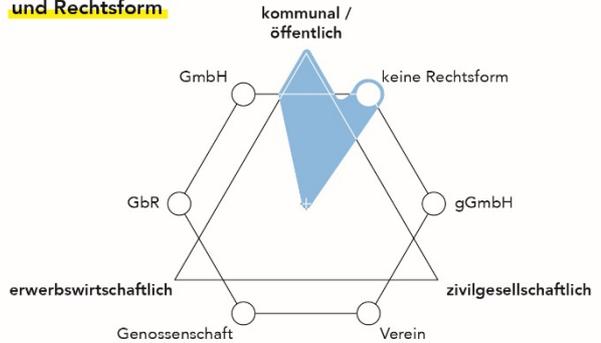
### Mitarbeitende/Team



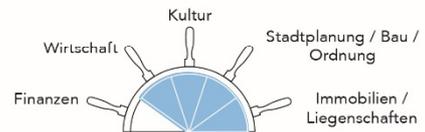
1 Person aus dem Bereich

- » Journalismus/Sozio-Kultur

### Ausrichtung Träger\*in und Rechtsform

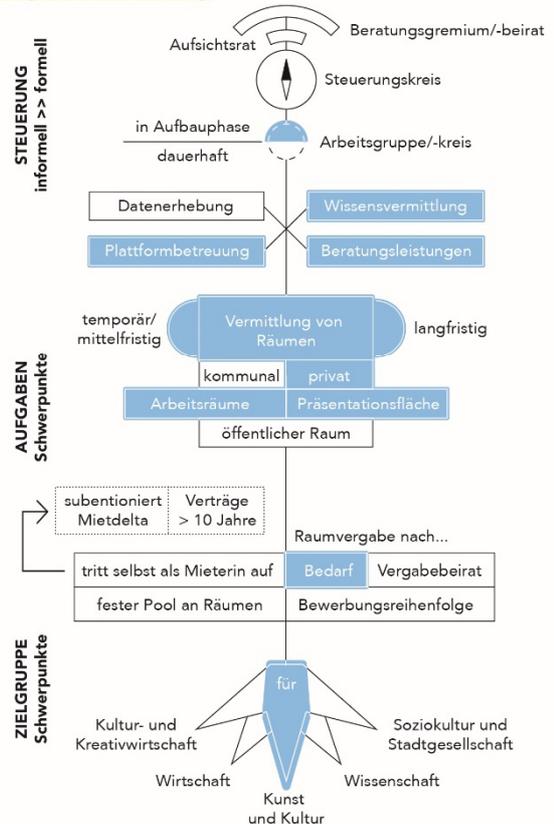


### Einbindung der Kommune

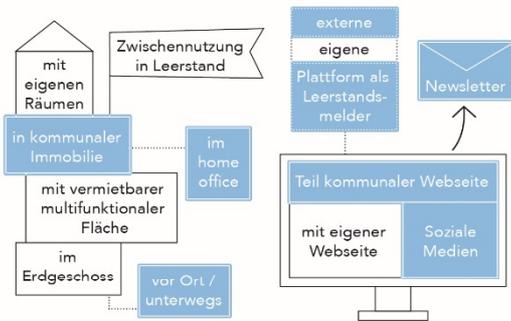


- » Begleitung durch stadtinternen Arbeitskreis in der Aufbauphase
- » Feste Ansprechpartner\*innen in den Ämtern

### Aufgaben und Umfang



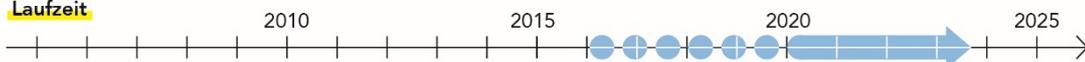
### Agenturstandort und Webpräsenz



### Informationsmaterial auf Webpräsenz



### Laufzeit



Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023, nach einem Gespräch mit Frau Maria Trunk

- *Raumkompass Nürnberg*: Die städtische Vermittlungsstelle ist ein Projekt in Kooperation mit der freien Kunst- und Kulturszene und weiteren Partner\*innen aus der Immobilienwirtschaft. Im Rahmen der „Kulturstrategie 2030“ wurde 2018 die „Anbahnung eines Raumleerstand- und Zwischennutzungsmanagements“ beschlossen. Seit 2020 verfolgt die Einrichtung unter Federführung des Amtes für Kultur und Freizeit nicht nur die Vermittlung von Räumen, sondern auch die Bündelung von Wissen und trägt zur Erleichterung der Abläufe rund um die Ermöglichung kultureller Zwischennutzungen in der ganzen Stadt bei (Übersicht 7.1.3).
- *Kulturraum Berlin gGmbH (bis 2022 GmbH)*: Die Tochtergesellschaft der öffentlich-rechtlichen Stiftung für Kulturelle Weiterbildung und Kulturberatung ist im Auftrag der Senatsverwaltung für Kultur und Europa für die Bereitstellung günstiger, geförderter Arbeits- und Produktionsräume verantwortlich. Sie setzt die Arbeit des 1993 gegründeten Atelieranmietprogramms und das seit 2006 aktive Arbeitsraumprogramm fort mit dem Ziel die verfügbaren Räume langfristig zu sichern. Dabei werden zusätzlich Räume für Zwischennutzungen vermittelt. Auch bietet die Kulturraum Berlin gGmbH Beratungsleistungen für Raumsuchende oder von Verdrängung bedrohte Künstlerinnen an. Dazu werden auf einer eigenen Webseite professionell aufbereitete Raumangebote vorgestellt (Übersicht 7.1.4).
- *Agentur für kreative Zwischenraumnutzung Hannover e. V.*: Diese Einrichtung, die durch die Stadt Hannover im Rahmen einer institutionellen Förderung über den städtischen Haushalt finanziert wird, vermittelt seit 2020 leerstehende Immobilien an Kunst- und Kulturschaffende. Das Ziel des Vereins ist explizit die Nutzung der Potenziale temporärer Kunst- und Kulturprojekte an ungewöhnlichen Orten. Dadurch werden positive Effekte für die umgebenden Quartiere und die Stadtgesellschaft angestrebt. Die Zwischennutzungsagentur betreut auch länger bestehende Leerstände, berät Immobilieneigentümer\*innen und Wohnungsgesellschaften, sowie Studierende sowie Kunst- und Kulturschaffende bei der Suche nach geeigneten Räumen bei der Umsetzung ihrer Projektideen.

## **7.2 Schlussfolgerungen für die Konzipierung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt**

Vor dem Hintergrund der Analyse der Strukturen und Erfahrungen ausgewählten Zwischennutzungsagenturen lassen sich für die Konzipierung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt in Braunschweig folgende Schlussfolgerungen ziehen:

*Es gibt bei Zwischennutzungsagenturen eine große Bandbreite an unterschiedlichen Trägerschafts- und Organisationsformen, die jeweils aus den spezifischen Anforderungen und Zielen sowie den jeweiligen politischen Rahmenbedingungen, Verwaltungs- und Förderungsstrukturen entwickelt wurden*

Die ausgewählten Zwischennutzungsagenturen basieren sowohl auf internen als auch externen Trägermodellen, wobei bei externen zusätzlich zwischen zivilgesellschaftlich und erwerbswirtschaftlich ausgerichteten Trägern unterschieden werden kann. Jedes dieser Modelle hat seine spezifischen Vor- und Nachteile (Übersicht 7.2.1). Im Grundsatz können extern getragene Zwischennutzungsagenturen nach Außen in vielerlei Hinsicht flexibler handeln (z.B. hinsichtlich der Kommunikation) als jene, die in überwiegend hierarchische Verwaltungsstrukturen eingebunden

Übersicht 7.2.1: Vor- und Nachteile von internen und externen Trägerschaftsmodellen bei Zwischennutzungsagenturen

	Interne Trägerschaft		Externe Trägerschaft	
	als Dependence des Kulturinstituts	mit eigener Rechtsform	zivilgesellschaftlicher Träger, z.B. Verein	erwerbswirtschaftlicher Träger
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- direkte Steuerung durch Kulturinstitut (z.B. Auswahl Mitarbeiter*innen)</li> <li>- bessere Verzahnung mit Kulturinstitut (z.B. mit Förderung)</li> <li>- niedrighschwellige Anbindung an relevante Ämter (z.B. Bauordnung)</li> <li>- ggf. höhere Akzeptanz in der Verwaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- höhere Flexibilität</li> <li>- ggf. größere Akzeptanz bei Immobilienbranche durch Nähe zur eigenen Arbeitsweise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- größere Handlungs- und Gestaltungsflexibilität, u.a. hinsichtlich des Personals, Vertragsgestaltung etc.</li> <li>- ggf. größere Akzeptanz im Kulturbereich/Immobilienbereich durch Nähe zur eigenen Arbeitsweise</li> <li>- über Ausschreibung zeitnah realisier- und gestaltbar (z.B. hinsichtlich Laufzeit)</li> <li>- Einrichtung und Anbindung eines Unterstützernetzes möglich</li> </ul>	
<b>Nachteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eingebunden in vielfach längere kommunale Verwaltungs- und Entscheidungsstrukturen</li> <li>- ggf. geringere Akzeptanz bei Immobilienbranche und Kulturbranche</li> <li>- erfahrungsgemäß längere Anlaufzeit bei der Einrichtung</li> <li>- ggf. aufwendige Personalsuche durch sehr spezifische und vielschichtige Anforderungen an Erfahrungen und Wissen der gewünschten Mitarbeiter*innen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kosten für die Gründung (Kapitaleinlage)</li> <li>- hoher organisatorischer Aufwand bei unklarer langfristiger Perspektive</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringere direkte Steuerungsmöglichkeiten seitens des Kulturinstituts (z.B. Auswahl Mitarbeiter*innen)</li> <li>- geringere personelle Verzahnung mit den bisherigen Aufgabenbereichen des Kulturinstituts</li> <li>- geringere Anbindung an relevante Genehmigungsbehörden (z.B. Bauordnung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- es braucht lokal anerkannte und geeignete Organisation vor Ort</li> <li>- ggf. einzelne Vorbehalte seitens des Kulturbereichs im Falle deutlicher gewinnorientierter Ausrichtung des Trägers</li> </ul>

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023

sind. Deren Vorteile sind u.a. eine bessere Verzahnung mit städtischen Genehmigungsbehörden. Daher sollte die Stadt Braunschweig ein Modell für die Trägerschaft der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt entwickeln, das sowohl die formulierten Anforderungen und Ziele bestmöglich verfolgen kann, als auch eine hohe Akzeptanz in der Politik, Verwaltung, Kultur- und Immobilienbranche erreicht.

*Der Aufbau von Kontakten, offene Beratungsangebote und zielgruppenorientierte Öffentlichkeitsarbeit ergänzen die Bereitstellung von niedrighschwelligen Informationsangeboten*

Bei (kulturbezogenen) Zwischennutzungen sind sowohl für Kulturschaffende als auch für Immobilienbesitzer\*innen oder Vermieter\*innen bereits von Beginn an insbesondere baurechtliche und sicherheitstechnische Anforderungen, Genehmigungsabläufe etc. zu berücksichtigen. Die Bereitstellung dieser und weiterer Informationsunterlagen auf einer eigenen Webseite, etwa zu den

verfügbaren Räumen, zu Möglichkeiten und Rahmenbedingungen in Form von Leitfäden, Broschüren und Infoblätter zu Zwischennutzungen, bis hin zu Musterverträgen, lassen sich bei allen untersuchten Agenturen in unterschiedlicher Ausprägung finden. Diese Materialien, die die unerlässlichen persönlichen Beratungs- und Betreuungsangebote für beide Zielgruppen (individuell und ggf. gemeinsam vor Ort) ergänzen und die zielgruppenorientierte Umsetzung unterstützen, sollten von Beginn an in enger Kooperation mit den dafür relevanten Bereichen der Stadt sowie gegebenenfalls auch unter Hinzuziehung von externer Expertise (etwa durch Sachverständige für baurechtliche oder brandschutzrechtliche Fragen) erstellt werden. Erforderlich ist dabei eine gesamtstädtische Kraftanstrengung. Dabei ist u.a. deutlich zu machen, dass auch die Ermöglichung kultureller Nutzungen verbindlichen gesetzlichen Regelungen unterliegt, die sowohl Besuchende als auch Veranstalter\*innen schützt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit können neben der Information über aktuelle Projekte, zusätzlich Themen der kommunalen Kulturentwicklung, Diskurse der Kunst- und Kulturszene und der Innenstadtentwicklung aufgegriffen werden, wodurch zu einer größeren Aufmerksamkeit für die Tätigkeiten der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt beigetragen werden kann.

*Die Vermittlung von kulturbezogenen Zwischennutzungen ist Schnittstellenarbeit. Die Mitarbeitenden dieser Einrichtungen sollten daher entsprechende Erfahrungen in unterschiedlichen Bereichen mitbringen, u.a. in der Kultur-, Projekt- und Stadtentwicklung sowie der Kommunikation*

Die personelle Ausstattung der untersuchten Zwischennutzungsagenturen variiert zum Teil sehr deutlich: eine Stelle in Nürnberg vs. dreizehn Stellen in Berlin. Dies lässt sich insbesondere auf die unterschiedlichen Ziele und die damit verbundene Aufgabenbreite der jeweiligen Einrichtungen zurückführen. Bei nahezu allen Beispielen wird angesichts der Hintergründe der Mitarbeitenden jedoch deutlich, dass bei der Vermittlungsarbeit eine Reihe an Kompetenzen und Erfahrungen in unterschiedlichen Bereichen der Kultur-, Projekt- und Stadtentwicklung sowie der Kommunikation benötigt werden. Zudem wird die punktuelle Einbindung von Architekt\*innen oder Landschaftsarchitekt\*innen oder eventuell auch von Jurist\*innen als hilfreich erachtet (eventuell auch über eine freie Mitarbeit), da mit der Umsetzung kulturbezogener Zwischennutzungen vielfach Fragen der Genehmigung von Nutzungsänderungen und vereinzelt auch der Konzipierung von kleineren baulichen Maßnahmen verbunden sind.

*Zugeschnitten auf das Aufgabenprofil bedarf die Arbeit der Zwischennutzungsagenturen eines festen Budgets und/oder eines passenden Förderprogramms*

Die früher gegründeten Zwischennutzungsagenturen wurden vielfach im Rahmen von experimentbezogenen Förderprogrammen (u.a. ExWoSt und Stadtumbau West, einem Bund-Länderprogramm der Städtebauförderung) mitfinanziert, während heute manche dieser Einrichtungen nahezu ausschließlich über die kommunalen Haushalte unterhalten werden (u.a. Heidelberg, Fortführung Bremen, Hannover etc.), insbesondere im Rahmen der Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie der Kunst- und Kulturförderung. Wie die ausgewählten Einrichtungsbeispiele zeigen, bedürfen Zwischennutzungsagenturen eines festen Budgets. Dabei muss die Höhe des Budgets und/oder eines passenden Förderprogramms den Zielen und der damit verbundenen Aufgabenbreite entsprechen.

Diese zentralen Schlussfolgerungen für die Konzipierung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt könnten noch durch einen Austausch mit ausgewählten Zwischennutzungsagenturen zu den Alltagserfahrungen etwa hinsichtlich der Einbindung eines Beratungsgremiums oder einer Steuerungsgruppe oder den Ansätzen zur Minimierung von möglichen Hindernissen der jeweiligen Modelle ergänzt werden.

## 8 Konzept und Umsetzungsstrategie für eine Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt in Braunschweig

Im Rahmen der kulturellen Stadtentwicklung von Braunschweig wird die Einrichtung einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt als zentrales Instrument angesehen. Erste konzeptionelle Überlegungen sind dazu bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Braunschweig (ISEK 2030) formuliert worden, das vom Rat der Stadt Braunschweig 2018 beschlossen wurde. Danach soll das „Herzstück der zukunftsorientierten Kulturförderung“ insbesondere:

- umfassende Beratungsleistungen für Kulturschaffende erbringen,
- Potenzial- und Möglichkeitsräume erheben, auch im öffentlichen Raum
- Räume und Orte an Kulturschaffende vermitteln,
- Fortbildungen ermöglichen
- ein Präsentations- und Kommunikationsort sein.

Im von 2020 bis 2022 durchgeführten partizipativen Kulturentwicklungsprozess (KultEP) waren zentrale Aufgaben der Kultur.Raum.Zentrale von den Kulturschaffenden aus den unterschiedlichen Sparten erneut als ein Bedarf für die Präsentation und Kreation von Kulturprojekten genannt worden. Zudem wurde ein differenziertes Beratungsangebot rund um die Durchführung von

Übersicht 8.0.1: Vorteile und positive Effekte einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt für den Kulturbereich, für die Immobilienwirtschaft und die Innenstadtentwicklung

Vorteile einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt		
für den Kulturbereich	für die Immobilienwirtschaft	für die Innenstadtentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Sichtbarkeit des Kulturbereichs (u.a. mit Effekten für Kultureinrichtungen)</li> <li>- Beitrag zur Verbesserung der Teilhabegerechtigkeit</li> <li>- Sichtbarmachung innovativer bottom-up Formate in Kunst und Kultur( u.a. hinsichtlich der Digitalisierung, der Nachhaltigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kostengünstige Aufmerksamkeits-effekte für einzelne Leerstände als Faktor für eine Wiedervermietung</li> <li>- Reduzierung von Trading-down-Effekten von Quartieren*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generierung von entwicklungsrelevanten Aufmerksamkeits-effekten nach Innen und nach Außen</li> <li>- Generierung von Frequenzerzeugungseffekten mit Effekten für die Sicherheit im öffentlichen Raum</li> <li>- Beitrag zu zukunftsorientierten quartiersbezogenen mixed-use-Entwicklungskonzepten</li> </ul>

\* unter Trading-down-Effekten wird in der Stadtentwicklungsplanung ein Prozess verstanden, bei dem ein Gebiet durch ausbleibende Kundschaft, Leerstände oder Ansiedlung weniger attraktiver Gewerbe zunehmend entwertet wird. Bei entsprechenden Voraussetzungen kann dadurch eine regelrechte Abwärtsspirale in Gang gesetzt werden. Damit verbunden sind u.a. auch negative Auswirkungen auf die Immobilienwerte.

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023

Kunst- und Kulturprojekten gewünscht und unter dem Arbeitstitel „Kulturkümmerei“ vielfach diskutiert und weiterentwickelt (siehe Abschlussbericht zum Braunschweiger KultEP 2022). Die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt soll als Modul einer zukünftigen gesamtstädtischen Kultur.Raum.-Zentrale diese Überlegungen vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Kulturentwicklungsprozesses umsetzen – und dabei insbesondere die kulturelle (Zwischen-)Nutzung von innerstädtischen Leerständen in den Blick nehmen.

Angestrebt wird mit der Einrichtung der Kultur.Raum.Zentrale eine Verbesserung der Raumsituation für die Realisierung von Kulturprojekten, der Sichtbarkeit des Kulturbereichs der Stadt und eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für die kulturelle Teilhabe breiter Bevölkerungsschichten. Hierdurch wird gleichzeitig auch ein wichtiger Beitrag zur Förderung der Stadtgesellschaft geleistet.

Damit verbunden sind weitere relevante positive Nebeneffekte für die Immobilienwirtschaft und vor allem für die Innenstadtentwicklung von Braunschweig. Dazu zählen etwa kostengünstige Aufmerksamkeitseffekte für einzelne Leerstände als Faktor für eine Wiedervermietung und der Beitrag zu zukunftsorientierten quartiersbezogenen mixed-use-Entwicklungskonzepten (Übersicht 8.0.1). Über die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt soll zudem das Management eines temporären Architekturpavillons erfolgen, der in der Innenstadt als Ort für die unterschiedlichsten Kulturveranstaltungen wie auch von Veranstaltungen rund um die Wissensvermittlung dienen und die Lebendigkeit der Braunschweiger Architekturszene abbilden soll.

Übersicht 8.0.2: Organisationsmodell, Ziele und Aufgaben der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt mit Fokus auf die Ermöglichung von kulturellen Zwischennutzungen.



Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023

Aufbauend auf der Analyse der Zwischennutzungspotenziale im Stadtzentrum (Kapitel 2), den Erfahrungen des städtischen Kulturinstituts bei kulturbezogenen Zwischennutzungen (Kapitel 3) und den Ergebnissen aus drei durchgeführten Workshops (Kapitel 4) sowie unter Berücksichtigung der Handlungspraxis ausgewählter Zwischennutzungsträger in ausgewählten Städten (Kapitel 6) ergeben sich hinsichtlich der Konzeptionierung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt (Übersicht 8.0.2) folgende Empfehlungen:

## **8.1 Empfehlungen zur Trägerschaft der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt**

Zwischennutzungs- und Kulturraumagenturen als Reaktion auf ehemals gewerblich genutzte Leerstände lassen sich gegenwärtig bundesweit in vielen Städten finden, wobei die Trägerschaft nicht einheitlich ist. So gibt es Agenturen sowohl innerhalb der kommunalen Verwaltungsstruktur, kommunal in rechtlich ausgegliederter Form (z.B. als städtische Tochtergesellschaft oder mit öffentlich-rechtlicher Beteiligung), als auch auf der Basis von teilweise für diesen Zweck gegründeten Vereinen oder dafür beauftragten Unternehmen. Alle Trägerformen, ob öffentlich, zivilgesellschaftlich oder erwerbswirtschaftlich, haben jeweils spezifische Vor- und Nachteile (ausführlich Kapitel 5). Gemein ist allen Trägerschaftsformen, dass sie Ergebnis der jeweiligen lokalen Rahmenbedingungen sowie der an sie formulierten Ansprüche und Ziele sind.

Vor dem Hintergrund dieser Erfahrungen, der zu übernehmenden Aufgaben einer solchen Zwischennutzungsagentur und der institutionellen Rahmenbedingungen in Braunschweig, der Ergebnisse aus den Beteiligungsworkshops mit dem Kulturbereich und der Immobilienwirtschaft sowie einiger zum aktuellen Zeitpunkt noch offener Fragen wird für die Trägerschaft der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt ein Zwei-Stufen-Modell vorgeschlagen („Braunschweiger Modell“, auch Kapitel 8).

### *Erste Stufe des „Braunschweiger Modells“:*

Ziel in dieser Stufe ist der Aufbau der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt und die Herstellung der wesentlichen Arbeitsgrundlagen. Da das Kulturinstitut schon seit einiger Zeit Kulturschaffende bei kulturbezogenen Zwischennutzungen berät und daher auf entsprechende Erfahrungen und Wissen verweisen kann (Kapitel 3) und eine sofortige externe Vergabe aller Aufgaben mit einem erhöhten Aufwand bei der Steuerung und beim Wissenstransfer verbunden wäre, sollte dies – hinterlegt mit den benötigten Personalressourcen – unter Federführung des Kulturinstituts erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass Projektarbeit in Leerständen, im Stadtraum sowie an anderen Veranstaltungsorten ähnliche Beratungsbedarfe nach sich zieht, sind hierbei nicht nur die möglichen zukünftigen Aufgaben-Verschänkungen zwischen dem Kulturinstitut und einer gesamtstädtischen „Kulturermöglichkeitszentrale“ im Sinne einer „Kulturkümmerei“ mitzudenken und konzeptionell zu untersetzen. Im Sinne einer gesamtstädtischen kulturellen Entwicklung bedarf es vielmehr einer dezernatsübergreifenden Zusammenarbeit. Bezüglich der Durchführung von Kulturveranstaltungen in Leerständen wie im Stadtraum sind deshalb bereits in dieser Phase unter Einbindung von externer Expertise bzw. Moderation und anknüpfend an bereits vorhandene Ansätze nachvollziehbare und straffe innerstädtische Verfahrensabläufe zu entwickeln, die so aufeinander abgestimmt sind, dass die Stadt Braunschweig sowohl von Kulturschaffenden als auch von der Immobilienwirtschaft und schlussendlich auch von der gesamten Stadtgesellschaft als

„Ermöglicherin“ von Kultur in all ihren Facetten wahrgenommen wird. Einzelne Teilleistungen im Rahmen des Aufbaus können, je nach Bedarf, auch durch Vergabe an externe Dienstleister\*innen unterstützend erfolgen.

#### *Zweite Stufe des „Braunschweiger Modells“:*

In dieser Stufe befindet sich die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt im regulären Betriebsmodus. Bis dahin wird ein entsprechendes Trägerschaftsmodell erarbeitet und in eine passende Rechtsform übersetzt. Wenn sich nicht in der ersten Stufe widersprechende Erkenntnisse ergeben, wird eine kommunale, aber im operativen Geschäft unabhängige Trägerform empfohlen (z.B. GmbH). Diese kann ergänzt werden durch zivilgesellschaftlich getragene Strukturen (z.B. als Verein, gGmbH oder Genossenschaft), die eigens dafür geschaffen werden oder bereits vergleichbare Zwecke und Aufgaben erfüllen (Öffentlich-zivilgesellschaftliche Partnerschaft). Spätestens in dieser Phase ist auch eine Entscheidung darüber herbeizuführen, inwieweit die Aufgabenbereiche einer gesamtstädtisch operierenden „Kulturentwicklungszentrale“ im Sinne einer „Kulturkümmerin“ in dieses Trägerschaftsmodell integriert werden können.

Das Zwei-Stufen-Modell hat den Vorteil, dass die begonnene Arbeit an der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt unterbrechungsfrei fortgesetzt werden kann, für noch ungeklärte Aspekte mit ausreichend Vorlauf und unter Einbindung aller relevanter Akteur\*innen Lösungen gefunden werden sowie Details des Trägermodells nachjustiert werden können. Diese betreffen beispielsweise steuerliche und rechtliche Aspekte, Finanzierungsoptionen und Fördermöglichkeiten oder auch Modelle der Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.

Die Finanzierung beider Stufen sollte entsprechend der Ziele und Aufgaben im kommunalen Haushalt der Stadt Braunschweig Beachtung finden und wenn möglich durch Förderprogramme ergänzt werden. Zudem sollten die vorgeschlagenen Trägerschaftsmodelle hinsichtlich der Förderbedingungen geprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

## **8.2 Empfehlungen zur Steuerung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt**

Wie die Erfahrungen des Kulturinstituts der Stadt Braunschweig mit kulturbezogenen Zwischennutzungen (Kap. 4) und die Auswertung der Arbeitsstrukturen ausgewählter Trägermodelle zeigen (Kap. 7), bedarf die Realisierung kulturbezogener (Zwischen-)Nutzungen einer interdisziplinären Zusammenarbeit der dafür relevanten kommunalen Verwaltungsstellen.

Sowohl die Vernetzung von Akteur\*innen aus dem Kulturbereich und der Immobilienwirtschaft als auch die schnelle und gezielte Einbindung von zuständigen Genehmigungsbehörden werden einen wesentlichen Anteil an der Arbeit der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt ausmachen. Angesichts dessen ist darauf zu achten, dass insbesondere in der Aufbauphase tragfähige Strukturen geschaffen sowie Entscheidungs- und Evaluierungsverfahren entwickelt werden, die sowohl agil als auch verbindlich sind. Zur Steuerung und für die Einbindung in die internen Verwaltungsstrukturen der Stadt Braunschweig werden Gremien vorgeschlagen: ein „Runder Tisch“ der Verwaltung, ein Lenkungskreis und ein Beratungsgremium (Übersicht 8.0.2).

- *Der „Runde Tisch“ der Verwaltung* bringt die für den Genehmigungsprozess von kulturbezogenen (Zwischen-)Nutzungen zuständigen, kommunalen Verwaltungsstellen an einen Tisch, um eine Beschleunigung der durch die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt angestoßenen und betreuten Genehmigungsverfahren zu erwirken (analog zu dem vergleichbaren Verfahren bei der Genehmigung von Open-Air-Veranstaltungen unter Betreuung der Braunschweig Stadtmarketing GmbH). Dazu sollte ein monatlicher Jour-Fixe Termin erst erprobt, gegebenenfalls hinsichtlich der zeitlichen Abstände modifiziert und dann festgelegt werden. Ein erster Schritt in diese Richtung könnte ein extern moderierter Workshop auf Dezernent\*innen- und Fachbereichsleitungsebene sein, ergänzt durch Expert\*innen aus dem Bereich des Baurechts und Gästen aus Zwischennutzungsagenturen aus anderen Kommunen und Bundesländern.
- *Der Lenkungskreis* unterstützt die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt in der Aufbauphase und je nach Trägermodell optional auch darüber hinaus. In diesem Steuerungsgremium kommen die Mitarbeiter\*innen der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt mit anderen relevanten Mitarbeiter\*innen des Kulturinstituts zusammen, um die Herausforderungen der operativen Umsetzung zu besprechen sowie spezifische verwaltungsadäquate Lösungen zu erarbeiten. Hierbei sollten auch Fragestellungen zum Portfolio einer gesamtstädtisch agierenden „Kulturmöglichkeitenzentrale“ im Sinne einer „Kulturkümmerei“ eingespeist werden und entsprechende Lösungsvorschläge für die operative Umsetzung entwickelt werden. Damit wird sichergestellt, dass die Ziele und Aufgaben der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt im Kontext des Kulturentwicklungsplans umgesetzt werden und ein kontinuierlicher Wissenstransfer zwischen Kulturinstitut und Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt stattfindet.
- *Das Beratungsgremium* versteht sich als ein interdisziplinär besetzter Resonanzraum in institutionalisierter Form. Es dient der Erörterung übergeordneter Fragen der strategischen Ausrichtung und angestrebter Ziele der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt unter Beteiligung etwa von Akteur\*innen des Kulturbereichs (freie Szene und etablierte Kultureinrichtungen), der Immobilienwirtschaft (kommunale Wohnungsbaugesellschaften, private Interessensgemeinschaften), der Hochschulen und Wissenschaft, der Braunschweig Zukunft GmbH, der Stadtplanung und des Arbeitsausschusses Innenstadt. Das Beratungsgremium formuliert Empfehlungen, unterstützt die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt durch Expertise der Beteiligten (empfohlen werden max. 12 Personen) und sollte mindestens einmal im Jahr zusammenkommen. In der Aufbauphase kann auch ein halbjährlicher Rhythmus hilfreich sein.

### **8.3 Hinweise zur Organisation zentraler Arbeitsabläufe der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt**

Neben der kontinuierlichen Erfassung und Aufbereitung der Leerstände und Zwischennutzungspotenziale, der zielgruppenübergreifenden Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit, dem Angebot von Beratungsleistungen, der Betreuung des Architektur-Pavillons sowie gegebenenfalls des eigenen Veranstaltungsraums, der Initiierung von Projekten etc. ist das Matching von nachgefragten Räumen und angebotenen Leerständen die zentrale Aufgabe der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt. Dabei geht es einerseits darum, dass Akteur\*innen aus dem Kulturbereich Räume

## Übersicht 8.3.1: Arbeitsschritte beim Matching von nachgefragten Räumen und angebotenen Leerständen

Arbeits-schritte	Kulturschaffende*r sucht Leerstand für Zwischennutzung	Immobilienwirtschaft bietet Leerstand für Zwischennutzung	Hinweise
<b>Kontakt-aufnahme</b>	Information über aktuelle Leerstände auf der Webseite der K.R.Z.I. Schriftliche, telefonische Kontaktaufnahme Aufsuchen der K.R.Z.I. in den Räumen vor Ort Angebot Beratungsgespräch	Information über die Arbeit der K.R.Z.I. auf Webseite Schriftliche, telefonische Kontaktaufnahme Aufsuchen der K.R.Z.I. in den Räumen vor Ort K.R.Z.I. spricht Eigentümer*in/Vermieter*in bezüglich Leerstand direkt an Angebot Beratungsgespräch	Digital per E-Mail, über Formular auf Webseite, telefonisch oder persönlich in den Räumen der K.R.Z.I. Datenschutz bei Kontaktaufnahme und -verarbeitung ist zu beachten
<b>Beratung</b>	Persönliches Erstgespräch, mögliche Beratungsthemen: - Qualifizierung der Projektidee - Auswahl möglicher Räume zur Umsetzung - Vorab-Prüfung grundsätzliche Umsetzungs-/Genehmigungsfähigkeit der Projektidee - Übersichtliche Zusammenstellung der Eckdaten des Projekts (für Kontakt Eigentümer*in/Vermieter*in Weiterführende Beratungsgespräche zur Projektvorbereitung: - Antragsstellung Förderungen - Antragsstellung Genehmigungen - Grundlagen Vertragliches (bspw. Mietvertrag, Haftung usw.)	Persönliches Erstgespräch, mögliche Beratungsthemen: - Ablauf von kulturellen Zwischennutzungen - Vorstellung Beispiele durchgeführter Projekte - Rechtliche Rahmenbedingungen - Übersichtliche Zusammenstellung der Eckdaten des Leerstands Weiterführende Beratungsgespräche: - Vorstellung und Auswahl Interessent*innen - Grundlagen Vertragliches (bspw. Mietvertrag, Haftung usw.)	Digital oder in den Räumen der K.R.Z.I. denkbar Neben gezielter (spontaner) Anfrage auch regelmäßige, offene Beratungstermine möglich – auch in Form von themenbezogenen Informationsveranstaltungen
<b>Vermittlung</b>	Kontaktaufnahme der Eigentümer*in/Vermieter*in durch K.R.Z.I. Gemeinsames Beratungsgespräch mit Kulturschaffende*r und Eigentümer*in/Vermieter*in (vor Ort im Leerstand, oder in den Räumen der K.R.Z.I.) Opt. weiterführende Beratungsgespräche zur Klärung der Detailfragen Umsetzung, Mietvertrag, Kostenübernahme	Kontaktaufnahme der Eigentümer*in/Vermieter*in durch K.R.Z.I. Gemeinsames Beratungsgespräch mit Kulturschaffende*r und Eigentümer*in/Vermieter*in (vor Ort im Leerstand, oder in den Räumen der K.R.Z.I.) Opt. weiterführende Beratungsgespräche zur Klärung der Detailfragen Umsetzung, Mietvertrag, Kostenübernahme	Neben der klassischen Vermittlung von Räumen/Mietenden ist auch die stellvertretende Miete durch die K.R.Z.I. denkbar, die dann die Räume flexibel für Kulturschaffende zur Verfügung stellt
<b>Opt. Betreuung</b>	Unterstützung Mietvertragserstellung, Raumübergabe Mediation im Konfliktfall Unterstützung Rückgabe der Räume		Dieser Teil kann je nach Wunsch und Erfahrung der Kulturschaffenden sowie Eigentümer*in/Vermieter*in auch ohne Unterstützung der K.R.Z.I. abgewickelt werden
<b>Dokumentation</b>	Eckdaten, Fotos/Videos, Evaluation Zusammenarbeit Kulturschaffende*r – Eigentümer*in/Vermieter*in - K.R.Z.I., ggf. Testimonials Aufbereitung, bspw. in Form eines Projektsteckbriefs Ggf. Darstellung auf der eigenen Webseite		Die professionelle Dokumentation der Projekte unterstützt die positive Kommunikation und damit auch potenziell die Akquise weiterer Eigentümer*innen/Vermieter*innen im Sinne der kulturellen Zwischennutzung von leerstehenden Immobilien in der Innenstadt

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023

zur Umsetzung ihrer Zwischennutzungsideen suchen, andererseits stehen Eigentümer\*innen/Vermieter\*innen Räume zur Verfügung, die sie Nutzer\*innen aus dem Kulturbereich anbieten können. Unabhängig von diesen unterschiedlichen Ausgangsbedingungen geht es dabei grundsätzlich um den Prozess „Kontaktaufnahme – Beratung – Vermittlung – (optionale Betreuung) – Dokumentation“ (Übersicht 8.3.1):

- *Akteur\*innen aus dem Kulturbereich suchen geeignete Leerstände für Zwischennutzungen*

Bei dieser Aufgabe können drei Konstellationen unterschieden werden: ein\*e Kulturakteur\*in hat eine Projektidee und sucht einen Raum, ein\*e Kulturakteur\*in wird auf einen Leerstand aufmerksam und hat eine Zwischennutzungsidee bzw. hat (noch) keine Projektidee. Die Erfahrungen mit Zwischennutzungen zeigen, dass unabhängig von den Konstellationen beim Matching-Prozess in den meisten Fällen Kompromisse gefunden werden müssen, entweder weil das vorhandene Raumangebot nicht zu der ersten Nutzungsidee passt, der identifizierte Leerstand trotz Bemühungen der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt nicht verfügbar ist oder eine mögliche Nutzungsidee keine Akzeptanz bei dem\*der Kulturakteur\*in findet. Die überwiegend kompromissbezogene Beratung der Kulturakteur\*innen wird daher in diesen Arbeitsabläufen eine zentrale Rolle spielen.

- *Eigentümer\*innen/Vermieter\*innen suchen für eine Zwischennutzung Akteur\*innen aus dem Kulturbereich*

Haben sich Eigentümer\*innen/Vermieter\*innen dazu entschlossen Räume für eine kulturbezogene Zwischennutzung anzubieten, dann kann sich das Beratungsangebot der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt auf folgende zwei Bereiche konzentrieren:

- auf Hinweise zu vertraglichen Regelungen zwischen Anbieter\*innen und Kulturakteur\*innen, zum Versicherungsschutz etc., unter Verweis u.a. auf die „Immobiliensteckbriefe“ zu kulturbezogenen Zwischennutzungen in Braunschweig (Kapitel 6), auf Eigentümer\*innen/Vermieter\*innen, die die Initiative unterstützen und
- auf die Darstellung möglicher oder schon vorliegender Zwischennutzungsprojekte (falls von der/dem Eigentümer\*in/der/dem Vermieter\*in nachgefragt) bzw. die Klärung des Matchingprozesses etwa hinsichtlich der Nutzungsvorstellungen oder möglicher -einschränkungen.

Eine zentrale Voraussetzung für die Beratung von interessierten Eigentümer\*innen/Vermieter\*innen seitens der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt sind Grundlagenkenntnisse in der Immobilienwirtschaft (ausführlich Kapitel 8.7).

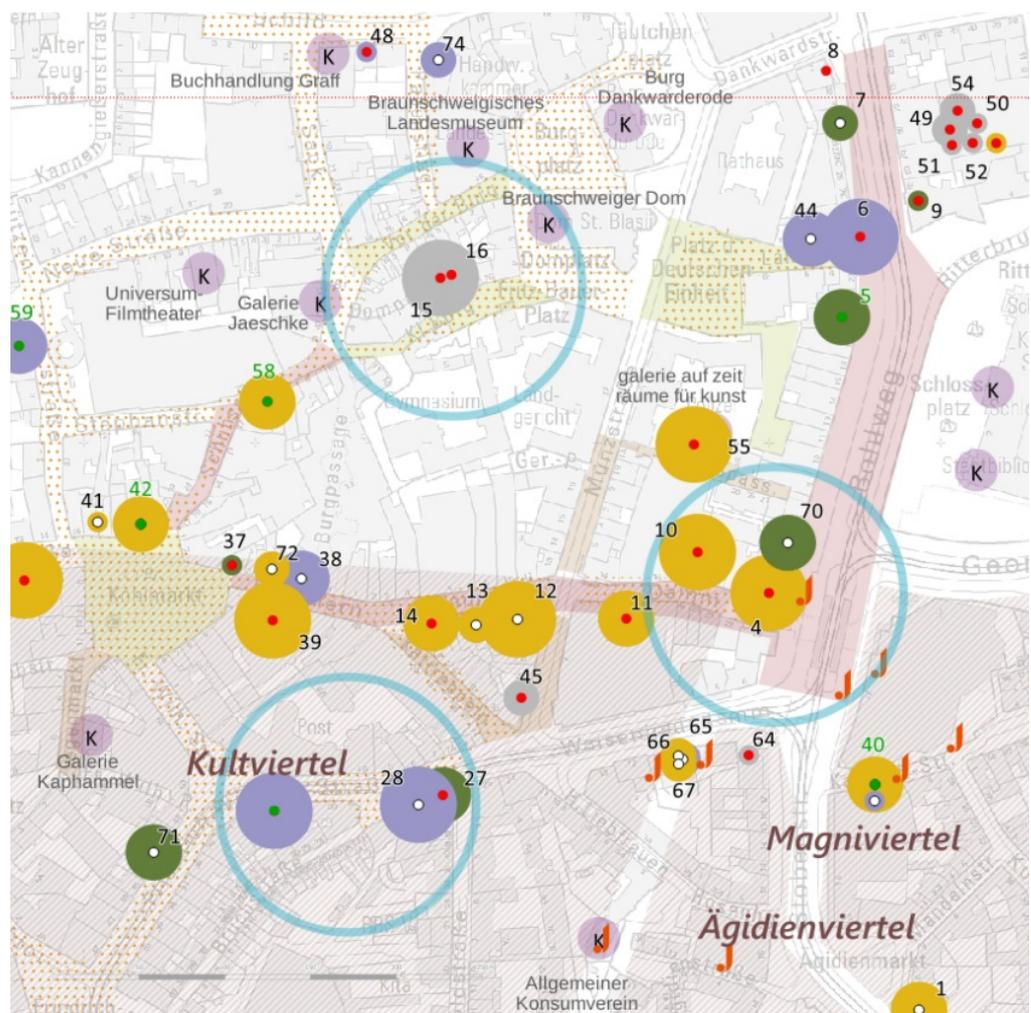
Angesichts des aktuell noch bestehenden Ungleichgewichts zwischen der Nachfrage und dem von der Immobilienwirtschaft zur Verfügung gestellten Raumangebot ist davon auszugehen, dass die Arbeitsabläufe bei der Suche von Akteur\*innen aus dem Kulturbereich nach nutzbaren Leerständen für kulturbezogene Nutzungen zumindest in den ersten Monaten nach der Arbeitsaufnahme der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt noch überwiegen werden. Das Ungleichgewicht zwischen verfügbarem Raumangebot und Nachfrage könnte minimiert bzw. der Matchingprozess verbessert werden, wenn die Einrichtung mehrere Leerstände in der Innenstadt für einen längeren Zeitraum anmietet (u.a. mit Erstattung der Nebenkosten) und diese dann den Kulturakteur\*innen anbieten kann.

## 8.4 Empfehlungen zur Standortwahl der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt

Als eine zunächst auf die Innenstadt bezogene Einrichtung mit einem nicht nur auf kulturbezogene Zwischennutzungen konzentrierten Aufgabenspektrum sowie als sichtbare Maßnahme zur Erhaltung und Förderung der Attraktivität der Braunschweiger Innenstadt sollte die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt ihren Standort im Kernbereich des Stadtzentrums haben. Die Vorteile eines solchen Standorts sind die gute Erreichbarkeit für alle Beteiligten und die kurzen Wege für die Mitarbeiter\*innen der Einrichtung bei der Betreuung der kulturbezogenen Zwischennutzungen. Innerhalb des Kernbereichs empfiehlt sich ein Standort, der wenn möglich an zentralen Laufwegen gut wahrgenommen werden kann. Anhand dieser Kriterien werden alternativ drei Suchräume empfohlen (Übersicht 8.4.1):

- Ecke Bohlweg/Schlosspassage,
- Friedrich-Wilhelm-Straße/Verbindung zum Kohlmarkt im Kultviertel und
- im Gebiet von der Burg/Schuhstraße.

Übersicht 8.4.1: Vorschläge für den Suchraum zum Standort der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt



Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023

Jedoch sind bei der Standortentscheidung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt noch weitere Aspekte zu berücksichtigen (Übersicht 8.4.2). Dabei ist zwischen einer Einrichtung ohne Veranstaltungsraum in der Startphase und einem Standort mit Aktions- und Veranstaltungsraum in der Ausbauphase zu unterscheiden (ausführlich Kapitel 8.6).

Zu den dabei zu berücksichtigenden Kriterien zählen u.a. eine Lage im Erdgeschoss, eine gute Wahrnehmbarkeit und ein guter Raumzuschnitt. Zudem sind bei der Standortentscheidung auch der Mietpreis und eine Mindestvermietungslaufzeit für die gesamte Dauer der Startphase zu berücksichtigen. Letztlich entscheiden selbstverständlich die Verfügbarkeit der Fläche und eine Einigung mit dem/der Vermieter\*in über den Standort. Demnach kann unter Abwägung der nachfolgenden Kriterien auch ein Standort außerhalb der drei skizzierten Suchräume zielführend sein, insbesondere dann, wenn für die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt geeignete städtische Immobilien zur Verfügung stehen oder eine Anbindung an adäquate Kultureinrichtungen wie etwa ein Atelierhaus möglich ist.

Übersicht 8.4.2: Kriterien bei der Standortwahl der K.R.Z.I. und Anforderungen an die Immobilie

Kriterien der Standortwahl für die K.R.Z.I.	Anforderungen der K.R.Z.I. an die Immobilie	Andere entscheidungsrelevante Faktoren der Immobilie
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kernbereich Innenstadt</li> <li>- gute Sichtbarkeit der Immobilie</li> <li>- an zentralen Laufstrecken</li> <li>- mit einem direkt vorgelagerten beispielbaren öffentlichen Raum</li> <li>- mit naheliegenden Fahrrad-Stellplätzen</li> <li>- nicht in Lagen mit überwiegender Wohnnutzung</li> </ul>	<p>K.R.Z.I. ohne Aktions- und Veranstaltungsraum (Startphase):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindestfläche in der Startphase (ca. 60 qm)</li> <li>- Lage im Erdgeschoss</li> <li>- gute Wahrnehmbarkeit</li> <li>- guter Raumzuschnitt</li> <li>- geeignete Erweiterungsmöglichkeiten</li> </ul> <p>K.R.Z.I. mit Aktions- bzw. Veranstaltungsraum (Ausbauphase):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzlich 50 bis 70 qm mit Tageslicht (auch in 1. Etage)</li> <li>- flexible Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>- direkt angebunden an K.R.Z.I.</li> <li>- zudem mit eigenem Eingang</li> <li>- mit ausreichenden Toilettenanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietpreis</li> <li>- Mindestvermietungslaufzeit (für Startphase 2 Jahre)</li> <li>- geringe Umbaukosten</li> <li>- Nutzungsmöglichkeit einer städtischen Immobilie</li> <li>- Anbindung an vorhandene oder kurz vor der Umsetzung stehende Einrichtungen wie etwa ein Atelierhaus</li> </ul>

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023

## 8.5 Einschätzung des Ressourcenbedarfs der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt

Eine detaillierte Abschätzung des finanziellen Ressourcenbedarfs der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht seriös möglich. Gründe dafür sind u.a. hierzu kaum verfügbarer Angaben zu den Trägerformen ausgewählter kulturbezogener Zwischennutzungsagenturen (Kapitel 7), die zudem nicht mehr den heutigen und vermutlich weiterhin steigenden Marktpreisen entsprechen. Hinzu kommt die Unklarheit, welche Kostenarten wie etwa die Anmietung von geeigneten Räumlichkeiten für Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt oder bei der Nutzung einer städtischen Immobilie anfallen oder nicht. Dies gilt u.a. auch hinsichtlich der Büroausstattung, der Bereitstellung von Technik.

Jedoch lassen sich die Kostenarten skizzieren, wobei unterschieden werden kann zwischen einem personalbezogenen Ressourcenbedarf, einem investiven Ressourcenbedarf (z.B. hinsichtlich der Büroausstattung), einem betriebsbedingter Ressourcenbedarf (u.a. für den Verbrauch von Strom und Wasser) sowie einem Bedarf an Handlungsressourcen (u.a. für Dienstleistungen). Bis auf den überwiegenden Teil des „betriebsbedingten Ressourcenbedarfs“ variiert die Zusammensetzung der Kostenarten zwischen der Start- und Anlaufphase (18-24 Monate) und der Ausbau- und Etablierungsphase (ausführlich Kapitel 8.8, Übersicht 8.5.1).

### *Start- und Anlaufphase*

In dieser Gründungsphase fällt der überwiegende Teil der „investiven Ressourcenbedarfe“ an, insbesondere für die Einrichtung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt, die technische Ausstattung etc. Hinsichtlich der Kostenart „Bedarf an Handlungsressourcen“ werden vor allem für die Erarbeitung einer Corporate Identity und für den Aufbau einer Webseite zusätzlich Finanzmittel in Anspruch genommen. Bezüglich des Matching-Prozesses ist der „personalbezogene Ressourcenbedarf“ angesichts der direkten Einbindung in die Arbeit des Kulturinstituts in den ersten Monaten gering, nimmt jedoch danach mit der Anstellung von weiteren Beschäftigten zu, insbesondere wenn das Aufgabenspektrum einer gesamtstädtischen Kultur.Raum.Zentrale im Sinne einer „Kulturermöglichungszentrale“ („Kulturkümmerei“). Dabei sind selbstverständlich auch die bereits bestehenden Beratungsleistungen anderer städtischer Einrichtungen wie etwa der Braunschweig Stadtmarketing GmbH frühzeitig zu berücksichtigen. Der überwiegende Teil des „betriebsbedingten Ressourcenbedarfs“ wird unmittelbar nach der Anmietung eines Leerstands für die Kultur.Raum. Zentrale Innenstadt benötigt.

### *Ausbau- und Etablierungsphase*

Unabhängig von der Trägerschaftsform der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt steigt in dieser Phase aufgrund eines höheren Personalbedarfs für eine zunehmende Inanspruchnahme seitens der Kulturschaffenden und der Akteur\*innen aus der Immobilienwirtschaft, für die Beratung etc. der „personalbezogene Ressourcenbedarf“, vor allem durch den Aufbau oder Ausbau einer gesamtstädtischen Kultur.Raum.Zentrale bzw. „Kulturermöglichungszentrale“ („Kulturkümmerei“). Dies gilt auch für den „Bedarf an Handlungsressourcen“, vor allem durch eine Zunahme an durch-

zuführenden Veranstaltungen, Werbemaßnahmen etc. Der „investive Kostenbedarf“ nimmt deutlich ab, während der „betriebsbedingte Ressourcenbedarf“ bei einer räumlichen Erweiterung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt je nach Größe bei einer Anmietung steigt.

Übersicht 8.5.1: Ressourcenbedarf für die Einrichtung einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt auf der Basis des zweistufigen „Braunschweiger Modells“

Ressourcen	Start- und Anlaufphase 1 (18-24 Monate)	Ausbau- und Etablierungsphase
<b>Personalbezogener Ressourcenbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 80 h pro Woche, in 2 bis 3 Stellen aufgeteilt mit folgenden Kompetenzen und Aufgaben: Grundlagen-Kenntnisse zu Immobilienwirtschaft</li> <li>Erfahrungen im Kulturbereich, insbesondere zu Zwischennutzungen, zur Projektförderung, Pflege Webauftritt und Social Media Profile, Abstimmung mit Akteur*innen aus unterschiedlichen Handlungsfeldern, u.a. der Stadterneuerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mehr als in der Start- und Anlaufphase, je nach Beratungsbedarf, Management des Architekturpavillons</li> <li>- mehr Personalbedarf durch zusätzliche Aufgaben etwa durch Bespielung eines Aktions- und Veranstaltungsraums, Einbezug von großflächigen Immobilien, Organisation von Kulturfestivals etc.</li> </ul>
<b>Investiver Ressourcenbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hardware: 2-3 Computer, Drucker, Netzwerk, Sonstiges</li> <li>- Software: Programme, Webseite, E-Mail usw.</li> <li>- Beamer, Leinwand, Soundtechnik</li> <li>- Möblierung Büro (Tische, Stühle, Stellwände, Küchenausstattung, Licht usw.) je nach Umfang/Fläche</li> <li>- eventuell Umbaumaßnahmen für die Büroräume (u.a. abhängig von der Flächengröße)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ggf. Erweiterung Hardware nach Bedarf</li> <li>- ggf. Anschaffung Hardware zur/zum Vermietung/Verleih für Kulturschaffende</li> <li>- Softwarelizenzen</li> <li>- bei räumlicher Erweiterung können zusätzliche Umbaukosten anfallen</li> </ul>
<b>Betriebsbedingter Ressourcenbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietkosten und Nebenkosten</li> <li>- Strom- und Heizkosten</li> <li>- Internet- und Mobilfunkkosten</li> <li>- Softwarelizenzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietkosten (und Nebenkosten) (ca. 20.000 bis 30.000 €)</li> <li>- Strom- und Heizkosten</li> <li>- Internet- und Mobilfunkkosten</li> <li>- Softwarelizenzen</li> <li>- bei räumlicher Erweiterung können zusätzliche Mietkosten</li> </ul>
<b>Bedarf an Handlungsressourcen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- externe Vergabe Corporate Identity</li> <li>- externe Vergabe Aufbau Webseite (abhängig vom Umfang)</li> <li>- Unterstützung bei Mietkosten (Höhe hängt davon ab, inwieweit die Nutzer*innen daran beteiligt werden sollen)</li> <li>- Beauftragung von Dienstleistungsunternehmen bei der Durchführung von Veranstaltungen</li> <li>- Bewerbung</li> <li>- ggf. Praktikumsstelle</li> <li>- Inanspruchnahme von Architekt*innenleistung bei Nutzungsanträgen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterstützung bei Mietkosten (Höhe hängt davon ab, inwieweit die Nutzer*innen daran beteiligt werden sollen)</li> <li>- Beauftragung von Dienstleistungsunternehmen bei der Durchführung von Veranstaltungen</li> <li>- Bewerbung</li> <li>- ggf. Praktikumsstelle</li> <li>- Inanspruchnahme von Architekt*innenleistung bei Nutzungsanträgen)</li> </ul>

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023

Nach den Erfahrungen bei der Gründung von Zwischennutzungsagenturen ist davon auszugehen, dass der jährliche Ressourcenbedarf in der Ausbau- und Etablierungsphase der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt deutlich höher sein wird als in der Start- und Anlaufphase.

## 8.6 Empfehlung zur Vergabe von Leerständen für kulturbezogene Zwischennutzungen

Die Ergebnisse der Workshops und die Erfahrungen mit kulturbezogenen Zwischennutzungen u.a. im Rahmen von „Justamente“ zeigen, dass die Nachfrage nach Möglichkeiten zur kulturbezogenen Zwischennutzung aktuell noch deutlich größer ist als das dafür verfügbare Raumangebot. Deshalb bedarf es besonderer Anstrengungen zur Mobilisierung der vorhandenen Leerstände.

Für ein sachgerechtes Matching von Nachfrage und Angebot werden detaillierte Angaben zu den verfügbaren Räumen und zu den Nutzungsinteressen benötigt. Letzteres sollte nach dem Eingangsdatum von Nutzungsvorschlägen bei der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt auf der Basis eines qualifizierten Antrags mit Angaben bzw. Unterlagen nach einer Checkliste mit nachfragebezogenen Kriterien der kulturbezogenen Zwischennutzungen erfolgen, u.a. hinsichtlich der benötigten Fläche und Ausstattung und der beabsichtigten Nutzungsdauer (Übersicht 8.6.1). Aufbauend auf wenigen zentralen angebots- und nachfragebezogenen Kriterien wie etwa Flächengröße und Flächenbedarf (Übersicht 8.6.1) kann dann eine dafür geeignete Immobilie identifiziert werden. Erfahrungsgemäß haben dabei etwa besucherintensive Musikangebote größere Flächenbedarfe und andere technische Anforderungen oder Lichtverhältnisse als beispielsweise Atelierräume auf Zeit.

Dieses einfache Matchingverfahren kann im Kontext von spartenbezogenen Schwerpunktsetzungen im Rahmen des aktuellen Kulturentwicklungskonzepts im Prinzip weiter qualifiziert werden. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass ausreichend adäquate Raumangebote für die kulturelle Zwischennutzung vorhanden sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt erst nach einiger Zeit ein solches Raumangebot vermitteln kann, insbesondere wenn sie die Raumanforderungen ausdifferenziert nach kulturellen Sparten berücksichtigen soll.

Übersicht 8.6.1: Angebots- und nachfragebezogene Kriterien bei der Vergabe von Leerständen für kulturbezogene Zwischennutzungen

Angebotsbezogene Kriterien	Nachfragebezogene Kriterien
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort</li> <li>- Lage im Gebäude</li> <li>- Flächengröße</li> <li>- Ausstattung (WC, Lagerraum etc.)</li> <li>- Länge der Fensterfront</li> <li>- Nähe zu Wohnnutzung (Lärmschutz)</li> <li>- baurechtliche Situation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschreibung der beabsichtigten kulturbezogenen Nutzung</li> <li>- Benötigte Fläche und Ausstattung</li> <li>- erwartete Anzahl an Besucher*innen/Nutzer*innen</li> <li>- beabsichtigte Nutzungszeit und -dauer</li> <li>- Zeitlicher Nutzungsschwerpunkt (z.B. tagsüber, abends, nach 22.00 Uhr)</li> <li>- Mietzahlungsfähigkeit des Antragstellers für kulturbezogene Zwischennutzung</li> </ul>

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023

Deshalb wird empfohlen, solche spartenbezogenen Schwerpunktsetzungen bei der Vergabe von Immobilien für kulturbezogene Zwischennutzungen erst dann zu konzipieren, wenn dafür auf der Angebotsseite auch adäquate Voraussetzungen vorhanden sind, d.h. mehrere Raumangebote für eine Vermittlung zur Verfügung stehen. Dies gilt auch hinsichtlich der Mindestanforderungen etwa für zwischengenutzte Atelierräume, Musik-, Theater- und Tanzveranstaltungen. Hierfür reichen in den meisten Fällen nutzungsbezogene Checklisten u.a. bezüglich der Fläche, der Ausstattung, die eine Zwischennutzung ermöglichen.

Eine Ausnahme sind veranstaltungsbezogene Zwischennutzungen jeglicher Art mit zahlreichen Besucher\*innen. Hierbei sind insbesondere die Anforderungen der Versammlungsstättenverordnung zu berücksichtigen, etwa hinsichtlich der erforderlichen sanitären Ausstattung oder der Rettungswege. Bei geräuschintensiven Veranstaltungen sind zudem die Regelungen und Nebenbestimmungen der Freizeidlärmrichtlinie seitens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionschutz (LAI) von 2015 zu beachten. Dazu zählt beispielsweise der Hinweis, dass Veranstaltungen nicht an zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden sollen.

## **8.7 Empfehlungen zur Kommunikationsstrategie der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt**

Für eine Einrichtung, die sowohl kulturelle Zwischennutzungen in Leerständen in der Innenstadt von Braunschweig aktiv unterstützen als auch Aufgaben wie etwa die Beratung von Kulturschaffenden und den Architekturpavillon managen soll, ist eine integrierte, unterschiedliche Zielgruppen ansprechende Kommunikationsstrategie ein zentrales Aufgabenfeld. Diese sollte nicht nur die Akteur\*innen in der Immobilienwirtschaft und im Kulturbereich ansprechen, sondern auch die breite Öffentlichkeit mit dem Ziel die Möglichkeiten zur kulturellen Teilhabe zu verbessern. Unter Berücksichtigung der zahlreichen Hinweise aus den durchgeführten Workshops (Kapitel 4) bieten sich auf der Basis einer auf die Tätigkeit der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt zugeschnittenen Corporate Identity für die Webseite folgende on- und offline-Bausteine an:

### *Immobilienwirtschaft:*

Ziel dieser Teil-Kommunikationsstrategie bzw. -kampagne sollte es sein, eine zunehmende Anzahl an Eigentümer\*innen und Hausverwalter\*innen sowohl für kulturbezogene Zwischennutzungen von Leerständen in der Innenstadt von Braunschweig als auch zur Unterstützung des Kulturbereichs zu gewinnen. Hilfreich für dieses Klientel ist neben einer allgemeinen Informationsbroschüre mit Aussagen insbesondere zu den Vorteilen von Zwischennutzungen und zur Hilfestellung seitens der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt die Benennung einer auch hinsichtlich der Immobilienwirtschaft qualifizierten Ansprechperson sowie eine informative Darstellung von unterschiedlichen Beispielen in Braunschweig anhand eines für diese Akteursgruppe relevanten Kriterienrasters. Diese Best Practice Beispiele sollten Angaben und Hinweise u.a. zur Vertragsgestaltung etwa in Form von Musterverträgen, zur Übernahme der Nebenkosten durch die Nutzer\*innen, zum Versicherungsschutz für den Zeitraum der kulturellen Zwischennutzung, zu Kontaktpersonen aus der Immobilienwirtschaft und auch Fotos zu den temporären Kulturangeboten umfassen (auch Kapitel 5). Diese und weitere Infobroschüren sollten sowohl in Printform als auch

online angeboten werden. Zudem sind zugeschnitten auf den Informationsbedarf der Immobilienwirtschaft motivierende Info-Inputs zu dem Thema zu erproben und bei Zuspruch regelmäßig zu wiederholen. Die damit verbundene Kontaktaufnahme könnte durch weitere Gesprächsangebote zur Erörterung von vorhandenen Leerständen und deren kulturbezogenen Nutzungsmöglichkeiten noch vertieft werden.

#### *Kulturbereich:*

In der Kommunikation mit dem Kulturbereich sollte es trotz des aktuell geringen Raumangebots vor allem darum gehen, Akteur\*innen aus allen Sparten zu kulturbezogenen Zwischennutzungen weiterhin zu ermutigen, insbesondere weil Zwischennutzungen in innerstädtischen Leerständen nicht zuletzt auch ein Mittel sind, die Sichtbarkeit von Kunst und Kultur sowie die Teilhabe zu erhöhen. Gleichzeitig soll durch Info-Broschüren in Printform und online zur Qualifizierung der Nutzungsvorschläge beigetragen werden. Diese sollten u.a. Checklisten mit erforderlichen Angaben u.a. zur anvisierten Nutzung, zur Dauer, zur benötigten Ausstattung, der Mietzahlungsfähigkeit (Übersicht 8.4.1) sowie zum Genehmigungsprozess beinhalten. Hilfreich ist auch eine Zusammenstellung an Kontaktadressen zu Techniker\*innen, Dienstleister\*innen, die mit kulturbezogenen Zwischennutzungen vertraut sind, zu Künstler\*innen und anderen Akteur\*innen, die an einer Vernetzung interessiert sind. Zudem sollte eine Kontaktperson benannt werden („Kulturkümmerer“), die aus dem Kulturbereich kommt, mit kulturellen Zwischennutzungen und Förderprogrammen vertraut ist und die Akteur\*innen konzeptionell und organisatorisch beraten kann. Ergänzend dazu empfehlen sich zugeschnitten auf den Informationsbedarf des Kulturbereichs motivierende Info-Inputs zu dem Thema (u.a. in Kooperation mit der Hochschule für Bildende Künste Braunschweig) zu erproben und bei Zuspruch zu wiederholen.

#### *Breite Öffentlichkeit:*

Kulturelle Zwischennutzungen erhöhen durch ihre Präsenz in der stark frequentierten Innenstadt wohl direkt die Chancen der kulturellen Teilhabe, doch reicht die unmittelbare Sichtbarkeit dafür noch nicht aus. Ergänzend dazu sollte deshalb nach Startbeginn der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt sehr zeitnah alle zwei oder drei Monate ein Newsletter zu anstehenden Zwischennutzungsprojekten, zu Hilfestellungen für die Immobilienwirtschaft und für den Kulturbereich erstellt werden, der über die Homepage der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt bzw. des Kulturinstituts heruntergeladen werden kann. Ist ein Aktions- und Veranstaltungsraum vorhanden, dann empfiehlt sich hierfür gesondert einen Veranstaltungsflyer zu konzipieren.

Neben den skizzierten traditionellen analogen Kommunikationsformen bedarf es zudem der Nutzung digitaler Medienplattformen. Durch Multiplikatoren, kurzfristige und flexible Information in Echtzeit, einfache und visuell ansprechende Umsetzung ohne technische Vorkenntnisse etc. kann dadurch das erreichbare Netzwerk erweitert werden. Jedoch sollte eine gute Kommunikationsstrategie über die „sozialen Medien“ die jeweiligen Eigenheiten der Plattformen beachten sowie eine kontinuierliche „Bespielung“ garantieren können. Nur so kann eine verbesserte Sichtbarkeit generiert werden. Verfügt das Team der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt über die dafür erforderlichen Kompetenzen, dann ist für diese Tätigkeiten ein entsprechendes Zeitbudget vorzusehen.

## 8.8 Empfehlungen zur Umsetzung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt

Die Darstellung des Konzepts für eine Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt zeigt, dass für eine erfolgversprechende Etablierung eine Reihe an Aspekten zu berücksichtigen sind. Erfahrungsgemäß ist dies mit einem nicht unerheblichen Organisations- und Zeitaufwand verbunden. Angesichts der bestehenden vielfältigen Herausforderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite sollte die Einrichtung jedoch sehr zeitnah ihre Tätigkeit aufnehmen. Bewährt hat sich bei der Gründung neuer Institutionen unter solchen Rahmenbedingungen eine Umsetzungsstrategie, die zwischen zwei Phasen unterscheidet: einer Start- und Anlaufphase sowie einer Ausbau- und Etablierungsphase (Übersicht 8.8.1):

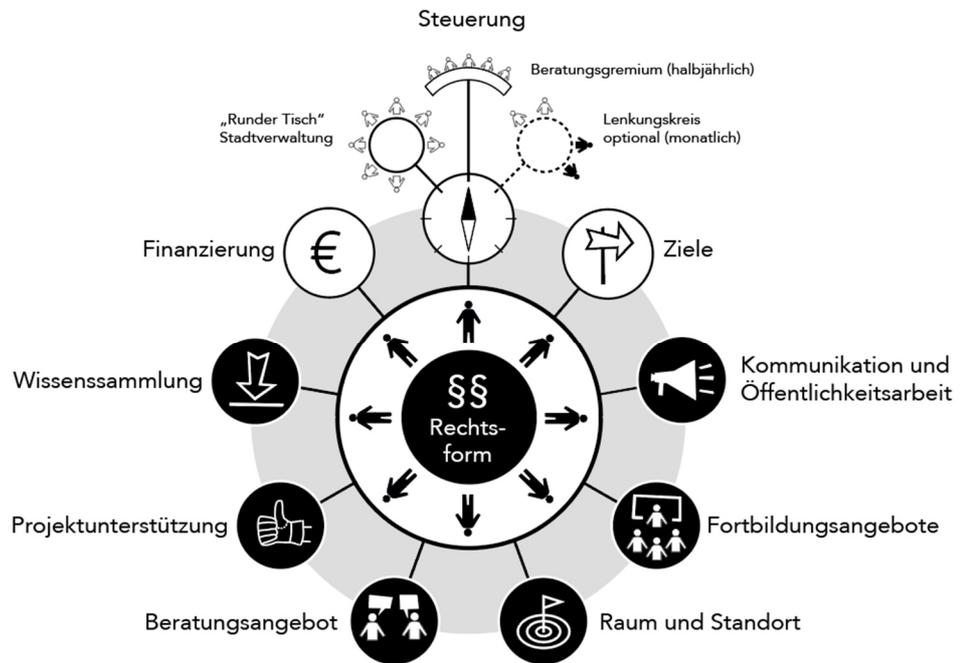
### *Start- und Anlaufphase bei der Einrichtung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt*

In dieser auf 18 bis 24 Monate angelegten Phase mit mindestens zwei für die Aufgabe qualifizierten Beschäftigten und ausreichend bemessenen Handlungsressourcen für die Vergabe von Aufträgen an Dritte etwa für eine attraktive Gestaltung der Webseite Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt für die Erarbeitung fachgerechter Anträge zur Genehmigung von Umnutzungen von Leerständen, wird es zunächst darum gehen, einen geeigneten Standort für die Einrichtung auszuwählen und aufzubauen sowie sich in das Handlungsfeld einzuarbeiten. Dazu ist es u.a. erforderlich, sich anhand der laufenden Leerstandserhebungen seitens der Braunschweig Zukunft GmbH, mit der das Kulturinstitut seit Jahren gut zusammenarbeitet, einen Überblick über die vorhandenen Zwischennutzungspotenziale zu verschaffen und zu systematisieren. Angesichts des hohen Erwartungsdrucks der Stadtgesellschaft im Hinblick auf die zukunftsorientierte Transformation der Innenstadt könnte der auf Sachbearbeitungsebene begonnene Prozess mit der Formulierung einer Zielvereinbarung auf Leitungsebene zusätzlich flankiert werden. Verbunden wäre damit auch ein Signal an die Immobilienwirtschaft die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt noch stärker aktiv zu unterstützen.

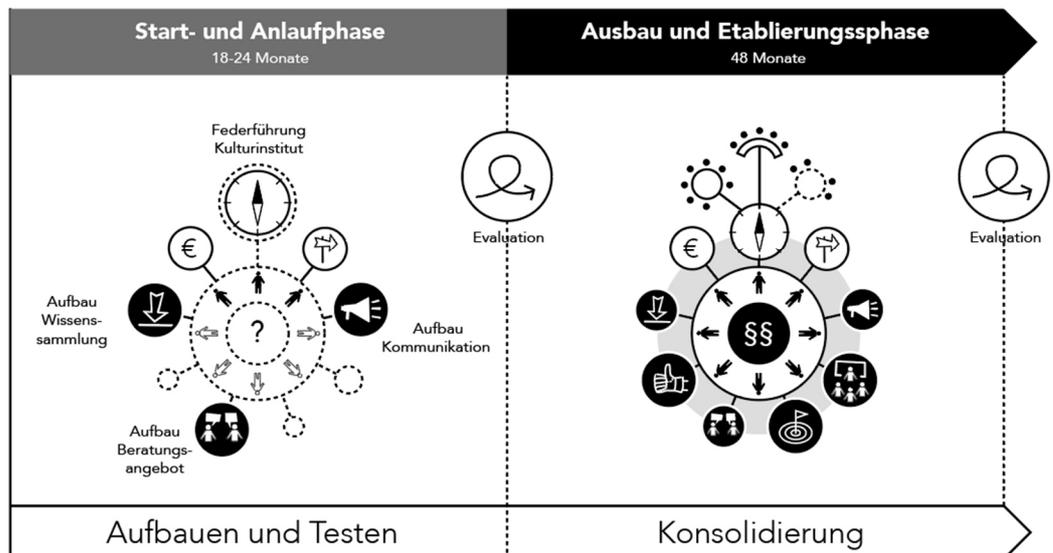
Zudem bedarf es erster Initiativen zum Aufbau eines Netzwerks mit Akteur\*innen aus der Immobilienwirtschaft, die mit Zwischennutzungen vertraut sind und Kontakte vor allem zu regional ansässigen und weniger anlagenorientierten, interessierten Akteuren aus der Immobilienwirtschaft herstellen. Dies kann etwa im Rahmen von informationsorientierten „Salon-Gesprächen“ auf Einladung von Akteur\*innen aus der Immobilienwirtschaft erfolgen, die über ihre Erfahrungen bei der kulturbezogenen Zwischennutzung in Braunschweig berichten. Hilfreich sind bei der Kontaktaufnahme und die Motivierung von Akteur\*innen aus der Immobilienwirtschaft auch die Darstellung von gelungenen Zwischennutzungsprojekten nach dem Best-Practice-Konzept“ (auch „Steckbriefe“ genannt). Nach ca. sechs Monaten sollte die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt in einer von der Immobilienwirtschaft, dem Kulturbereich, der Kommunalpolitik sowie von den Initiativen zur Stärkung der Innenstadt unterstützten Veranstaltung sowie ersten kulturbezogenen Zwischennutzungen der breiten Öffentlichkeit vorgestellt werden (Übersicht 8.6.1).

Letzteres ist nach Aussagen aus der Immobilienwirtschaft im ersten Workshop (Kapitel 5.1) eher realisierbar, wenn Leerstände nicht nur für eine kurze Dauer etwa für einen bis drei Monate genutzt werden, sondern über einen längeren Zeitraum. Unter diesen Bedingungen sollte die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt auf der Basis der Ergebnisse der Leerstandserhebung und nach

Übersicht 8.8.1: Organisationsmodell, Ziele und Aufgaben der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt im Kontext des „Zwei-Stufen-Modells“



### Umsetzung in zwei Phasen



Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023

Klärung der Nutzungsmöglichkeiten mit der kommunalen Bauaufsicht und mit Unterstützung durch einen/eine dafür beauftragte Architekt\*in einzelne unterschiedlich große, multifunktional nutzbare und gut wahrnehmbare Leerstände für einen längeren Zeitraum „anmieten“. Diese Räume können dann Akteure\*innen aus dem Kulturbereich für Zwischennutzungen angeboten werden. Für die Nutzung sollten Betriebs- und Nebenkosten in einem Pauschalbetrag pro Quadratmeter in Rechnung gestellt werden. Eine solche Praxis ermöglicht nicht nur in kurzer Zeit eine Reihe an kulturbezogenen Zwischennutzungen, sondern trägt über die damit verbundene verbesserte öffentliche Sichtbarkeit auch dazu bei, dass weitere Akteur\*innen der Immobilienwirtschaft darauf aufmerksam werden und auch ihre Leerstände für solche Zwischennutzungen anbieten. Weitere Aufgaben sind die Konzipierung und Umsetzung einer Kommunikationsstrategie, etwa durch eine Homepage, die Erarbeitung von Informationsbroschüren für die Durchführung von kulturbezogenen Zwischennutzungen (u.a. mit einer Checkliste an hierfür erforderlichen Unterlagen) und für die daran interessierten Immobilieneigentümer\*innen. Die einzelnen Arbeitsschritte sollten zum Beginn der Start- und Anlaufphase in einer „Road Map“ explizit formuliert werden. Parallel zu diesem Aufgabenprogramm sind frühzeitig Maßnahmen zur Einrichtung des „Runden Tisches“, des Lenkungskeises und des Beratungsgremiums einzuleiten.

Übersicht 8.8.2: Road Map für die Start- und Anlaufphase der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt

<b>Zentrale Aufgaben</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung eines verwaltungsinternen Workshops mit den Dezernent*innen und Fachbereichsleitungen um stadtinternem Genehmigungsverfahren bei Zwischennutzungen zu verschlanken (u.a. mit einer Zielvereinbarung)</li> <li>- Konzipierung und Umsetzung des Trägerkonzepts</li> <li>- Auswahl qualifizierter Mitarbeiter*innen</li> <li>- Suche nach einem geeigneten Standort und Einrichtung</li> <li>- Laufende Aktualisierung der Zwischennutzungspotenziale in Kooperation mit der Braunschweig Zukunft GmbH</li> <li>- Erarbeitung von Info-Materialien für den Kulturbereich und die Immobilienwirtschaft, u.a. mit Hinweisen zu Best-Practice-Beispielen</li> <li>- Erstellung einer Webseite mit Angaben zum Standort, Öffnungszeiten etc. und Erarbeitung von eines Newsletters</li> <li>- Vertiefung der bestehenden Kontakts nach Innen zu den zuständigen Stellen in der Verwaltung durch Vereinbarung eines Jour-Fixe-Termins, insbesondere hinsichtlich der Einrichtung des Runden Tisches der Verwaltung</li> <li>- Vertiefung der Kontakte nach Außen u.a. zur Immobilienwirtschaft, zu Initiativen zur Stärkung der Innenstadt von Braunschweig, u.a. hinsichtlich der Einrichtung des Beratungsgremiums</li> <li>- Konzipierung und Durchführung einer publikumsattraktiven Eröffnungsveranstaltung</li> <li>- Anmietung von eher kleinflächigen Leerständen als Angebot an die Akteur*innen zur Realisierung von kulturbezogenen Zwischennutzungen (unter Berücksichtigung u.a. des Flächenbedarfs, der benötigten Ausstattung etc.</li> <li>- Konzipierung und Durchführung einer Selbst-Evaluierung nach dem Ende der Start- und Anlaufphase</li> </ul>

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023

Zum Abschluss der Start- und Anlaufphase der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt ist auch zu klären, in welcher Rechtsform die Einrichtung fortgeführt werden soll (ausführlich Kapitel 8.1). Zudem empfiehlt sich eine Evaluierung der zurückliegenden Arbeitsphase anhand der Road-Map (Übersicht 8.8.1). Dazu sollte auch eine Analyse der durchgeführten kulturellen Zwischennutzungen (u.a. mit Angaben zur Sparte, zur Dauer, zu Veranstaltungen), einschließlich des Beitrags

zur Umsetzung der aus der Kulturentwicklungsplanung abgeleiteten Ziele wie etwa eine Intensivierung der kulturellen Teilhabe durch bessere Sichtbarkeit zählen. Hierzu empfiehlt es sich Interviews mit Akteur\*innen aus der Immobilienwirtschaft und dem Kulturbereich durchzuführen, die solche Projekte ermöglicht und umgesetzt haben. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen der letzten Monate sollten zudem Schlussfolgerungen (u.a. hinsichtlich der Optimierung des Genehmigungsprozesses, des Personal- und Finanzbedarfs, von Immobilien, die kulturell eventuell längerfristig genutzt werden könnten) und Handlungsvorschläge für die folgende Ausbau- und Etablierungsphase formuliert werden.

*Ausbau- und Etablierungsphase bei der Einrichtung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt:*

Basis für diese „Road Map“ bilden die Erfahrungen der voran gegangenen Phase, die Schlussfolgerungen und Handlungsvorschläge zur Evaluierung der Start- und Anlaufphase der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt. Nach dieser etwa zweijährigen Phase mit diversen Aktionen und Informationsbroschüren kann vor dem Hintergrund der Erfahrungen von Zwischennutzungsagenturen in anderen Städten davon ausgegangen werden, dass die Einrichtung und die Mitarbeiter\*innen in der Immobilienwirtschaft, im Kulturbereich, bei den Initiativen zur Stärkung der Innenstadt und in der breiten Öffentlichkeit von Braunschweig bekannt sind und zudem mehr Akteur\*innen der Immobilienwirtschaft bereit sind kulturbezogene Zwischennutzungen in ihren Leerständen in der Innenstadt zu ermöglichen (eventuell begünstigt durch anhaltende Leerstände in der Innenstadt bei gleichzeitig nachlassenden Wiedervermietungsoptionen). Dies gilt sicherlich auch für wenig zeitaufwändige Routinen im Genehmigungsprozess von solchen Projekten im Rahmen des „Runden Tisches“ der Stadtverwaltung.

Übersicht 8.8.3: Road Map für die Ausbau- und Etablierungsphase der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt

<b>Zentrale Aufgaben</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gegebenenfalls Modifizierung der Aufgaben der K.R.Z.I auf der Basis der Ergebnisse der Selbst-Evaluierung nach dem Ende der Start- und Anlaufphase</li> <li>- Entwicklung eines Programms für den Aktions- und Veranstaltungsraum</li> <li>- eventuell Einbezug von Zwischennutzungspotenzialen in großflächigen Immobilien</li> <li>- Konzipierung und Umsetzung von Veranstaltungsformaten zur kulturbezogenen Zwischennutzung</li> <li>- Einrichtung eines „Kulturschaufensters“ zu den Kultureinrichtungen und der „freien Szene“ in Braunschweig</li> <li>- Konzipierung und Durchführung einer Selbst-Evaluierung nach dem Ende der Ausbau- und Etablierungsphase, einschließlich einer Überprüfung hinsichtlich der Erweiterung der Aufgabenstellung</li> </ul>

Quelle: STADTart/Urban Catalyst 2023

Diese Etablierung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt in der Öffentlichkeit von Braunschweig und die weitgehende Routinisierung bei der Ermöglichung kulturbezogener Zwischennutzungen u.a. durch Beratung und Fortbildung vorausgesetzt, sollte sich die Einrichtung in der Ausbau- und Etablierungsphase nunmehr verstärkt folgenden Aufgaben zuwenden (Übersicht 8.8.3):

- der Entwicklung eines Programms für den Aktions- und Veranstaltungsraum in Zusammenarbeit mit den Kultureinrichtungen der Stadt Braunschweig und der Hochschule für Bildende Künste Braunschweig,
- die kulturelle Zwischennutzung von Leerständen in großflächigen Immobilien in der Innenstadt, die jedoch erfahrungsgemäß nicht nur mietkostenintensiv, sondern durch den hohen Organisationsaufwand besonders personalintensiv sein kann,
- die Konzipierung und Umsetzung von Veranstaltungsformaten zur kulturellen Zwischennutzung in der Innenstadt unter Berücksichtigung der Erfahrungen, die im Rahmen von Projekten in Leerständen gemacht wurden, der Veranstaltung „Justamente“ und der im Kulturentwicklungsplan der Stadt Braunschweig genannten Handlungsfelder, wie etwa der Digitalisierung und der Einbindung des öffentlichen Raums,
- der Einrichtung eines hinsichtlich des Standorts und der Fläche gut wahrnehmbaren sowie aktiv „bespielten“ Kulturschaufensters, in dem sich die Kulturlandschaft in Braunschweig präsentiert.

Schon mit der weitgehenden Umsetzung dieser Aufgaben der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt als „Herzstück der zukunftsorientierten Kulturförderung“ der Stadt Braunschweig leistet die Einrichtung einen wesentlichen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen bei der perspektivischen Transformation auf dem Weg zur resilienten Innenstadt sowie zur Stärkung der Stadtgesellschaft. Sind die damit verbundenen Mehraufwendungen geklärt, dann könnte die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt darüber hinaus kulturelle Zwischennutzungen auch in anderen Gebieten der Stadt Braunschweig unterstützen, andere Nutzungen dabei einbeziehen und zudem Beratungsleistungen für Gründungen in sozialen und ökologischen Bereichen übernehmen.

## Literatur

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BMV/BBR) (Hrsg.) (2008): *Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung*. Werkstatt: Praxis (Heft 57). Bonn.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BMV/BBR) (Hrsg.). (2004). *Zwischennutzung und neue Freiflächen – Städtische Lebensräume der Zukunft*. Bonn.

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa; Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau; Der Senator für Finanzen (Hrsg.) (2020): *Schlafende Häuser wecken, Entstehungsorte schaffen – Dokumentation der Zwischenzeit* Zentrale Bremen 2016 – 2020.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (Hrsg.) (2007): *Urban Pioneers – Stadtentwicklung durch Zwischennutzung in Berlin*.

STADTart; Urban Catalyst (2020): *Kreative Orte und Räume, Kultur- und Kreativwirtschaft in Braunschweig – Strukturmerkmale, Perspektiven und Handlungskonzept*. Dortmund/Berlin.

Stadt Braunschweig – Fachbereich Kultur und Wissenschaft (Hrsg.) (2022): *Abschlussbericht Kulturentwicklungsprozess Braunschweig (KultEP 2022)*. Braunschweig.

Stadt Braunschweig (2018): *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Braunschweig 2030 (ISEK 2030)*. Braunschweig.

Stadt Nürnberg (2022): *Raumkompass – Dein Raum für Kultur*. Nürnberg.

Zwischennutzungsagentur Wuppertal (2010): *Den Leerstand nutzen – Erfahrungen mit der Zwischennutzung von Ladenlokalen in Wuppertal*. Wuppertal.

## **Anhang**

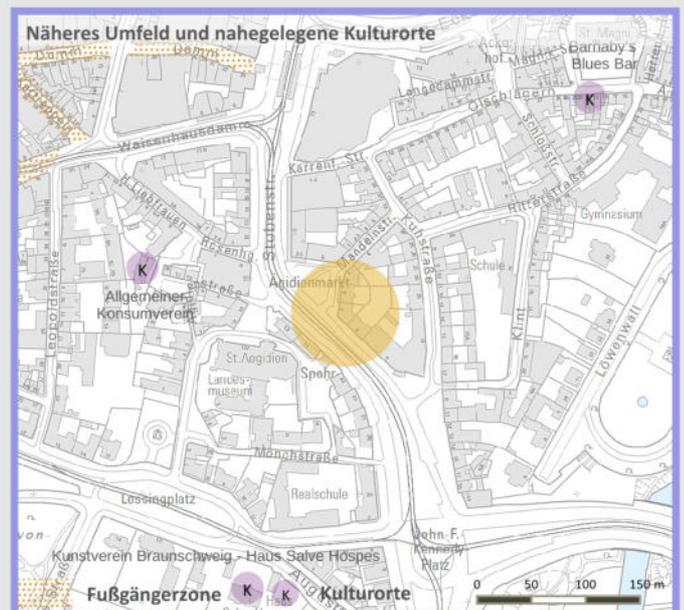
### **Anhang 1: Steckbriefe Zwischennutzungspotenziale (ohne kulturbezogene Angaben)**

# Ägidienmarkt 9

<b>Quadratmeter:</b>	100 - 200
<b>Zustand der Fassade:</b>	ok
<b>Schaufenster:</b>	6
<b>Schaufenstermeter:</b>	12
<b>Barrierefrei:</b>	ja
<b>Vorherige Nutzung:</b>	Einzelhandel
<b>Leerstand festgestellt:</b>	2022-07-14
<b>Makler-Büro:</b>	unbekannt
<b>Lage:</b>	sonst
<b>Fußgängerzone:</b>	nein



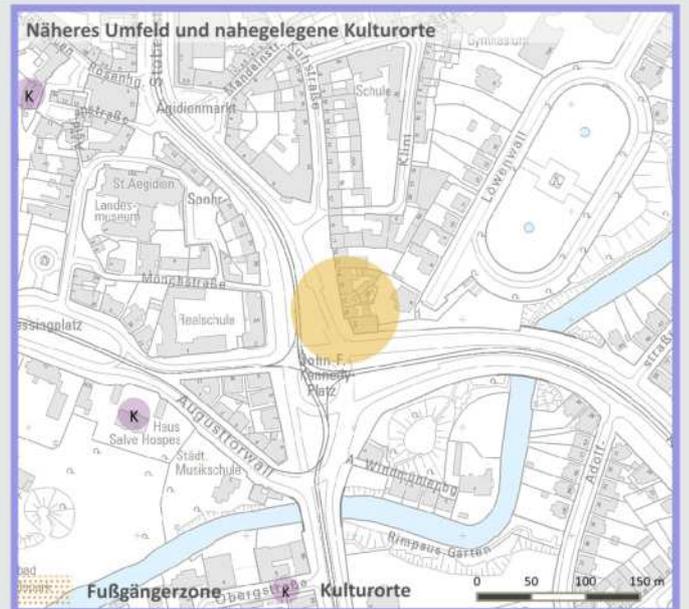
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Auguststr. 18 (1)

Quadratmeter:	unbekannt
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	6
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

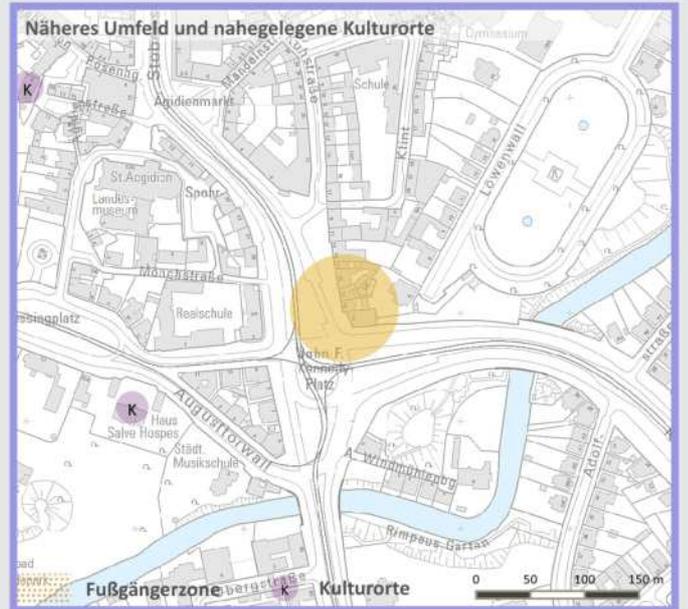
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Auguststr. 18 (2)

Quadratmeter:	unbekannt
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	6
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

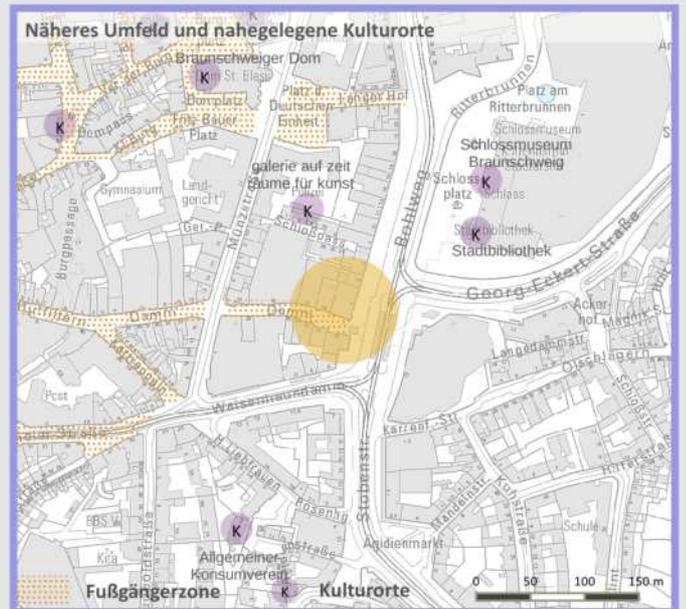
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Bohlweg 1

<b>Quadratmeter:</b>	<b>400 - 800</b>
<b>Zustand der Fassade:</b>	<b>ok</b>
<b>Schaufenster:</b>	<b>8</b>
<b>Schaufenstermeter:</b>	<b>32</b>
<b>Barrierefrei:</b>	<b>ja</b>
<b>Vorherige Nutzung:</b>	<b>Einzelhandel</b>
<b>Leerstand festgestellt:</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Makler-Büro:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Lage:</b>	<b>1a</b>
<b>Fußgängerzone:</b>	<b>nein</b>

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

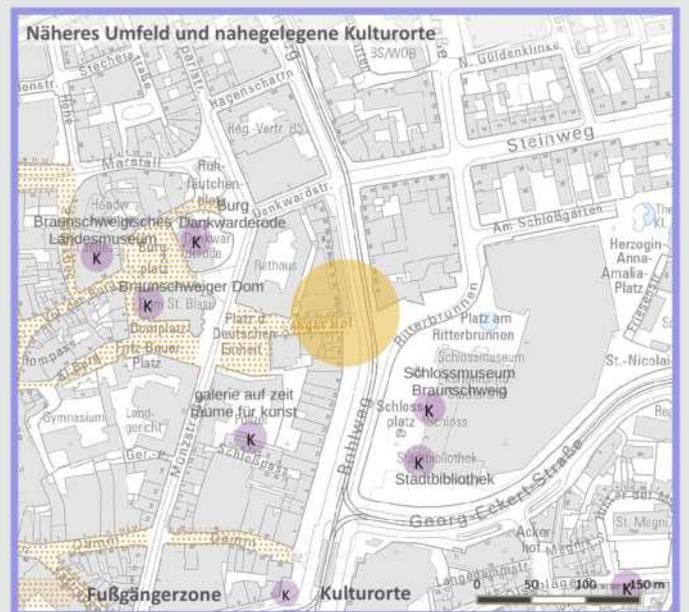


# Bohlweg 24

<b>Quadratmeter:</b>	<b>400 - 800</b>
<b>Zustand der Fassade:</b>	<b>ok</b>
<b>Schaufenster:</b>	<b>2</b>
<b>Schaufenstermeter:</b>	<b>14</b>
<b>Barrierefrei:</b>	<b>ja</b>
<b>Vorherige Nutzung:</b>	<b>sonstiges</b>
<b>Leerstand festgestellt:</b>	<b>2021-12-03</b>
<b>Makler-Büro:</b>	<b>Munte Immobilien</b>
<b>Lage:</b>	<b>1a</b>
<b>Fußgängerzone:</b>	<b>nein</b>



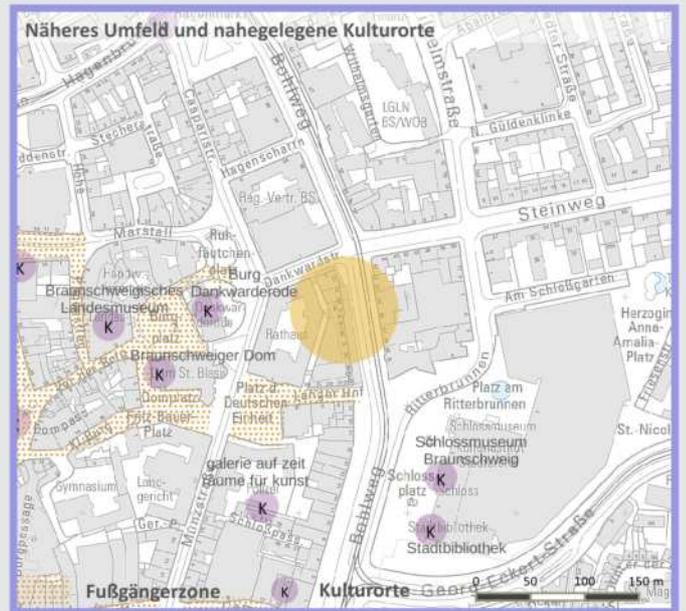
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Bohlweg 31a

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	3
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Gastronomie
Leerstand festgestellt:	2022-03-07
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	1a
Fußgängerzone:	nein

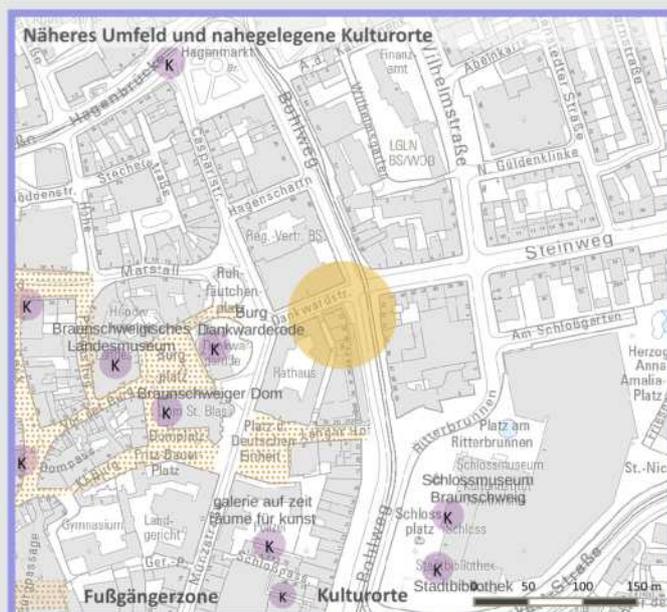
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Bohlweg 33

Quadratmeter:	unbekannt
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	4
Schaufenstermeter:	11
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	sonstiges
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	1a
Fußgängerzone:	nein

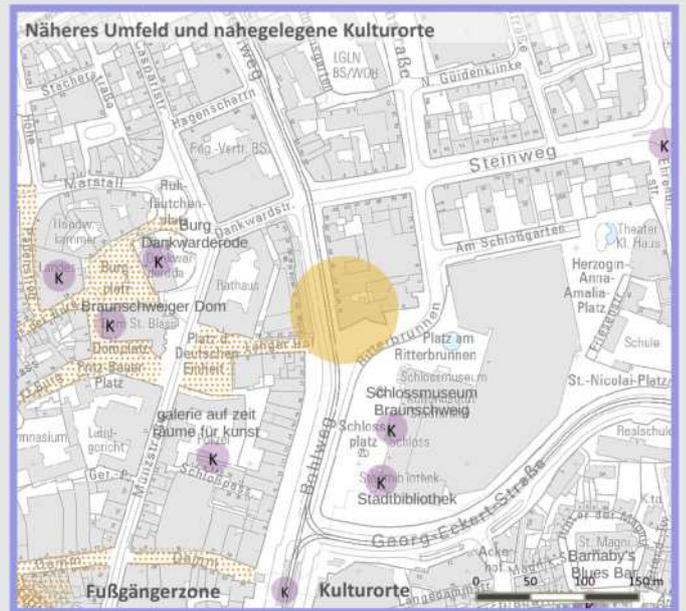
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Bohlweg 69

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	3
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Gastronomie
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	1a
Fußgängerzone:	nein

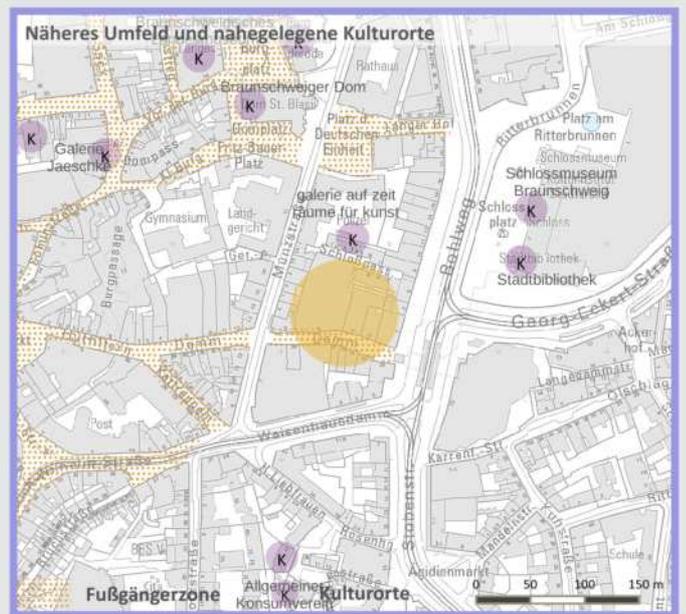
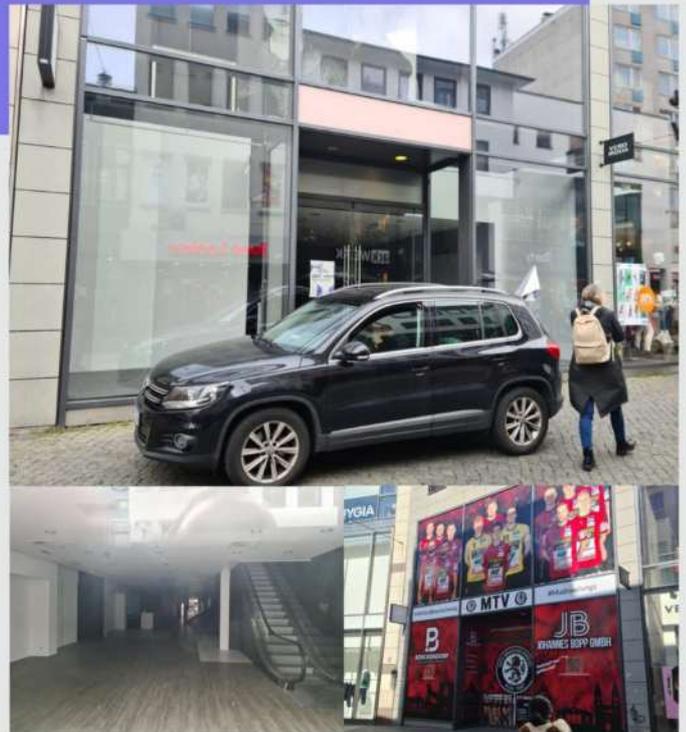
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Damm 16 - 17

<b>Quadratmeter:</b>	<b>200 - 400</b>
<b>Zustand der Fassade:</b>	<b>ok</b>
<b>Schaufenster:</b>	<b>2</b>
<b>Schaufenstermeter:</b>	<b>6</b>
<b>Barrierefrei:</b>	<b>ja</b>
<b>Vorherige Nutzung:</b>	<b>Einzelhandel</b>
<b>Leerstand festgestellt:</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Makler-Büro:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Lage:</b>	<b>1a</b>
<b>Fußgängerzone:</b>	<b>ja</b>

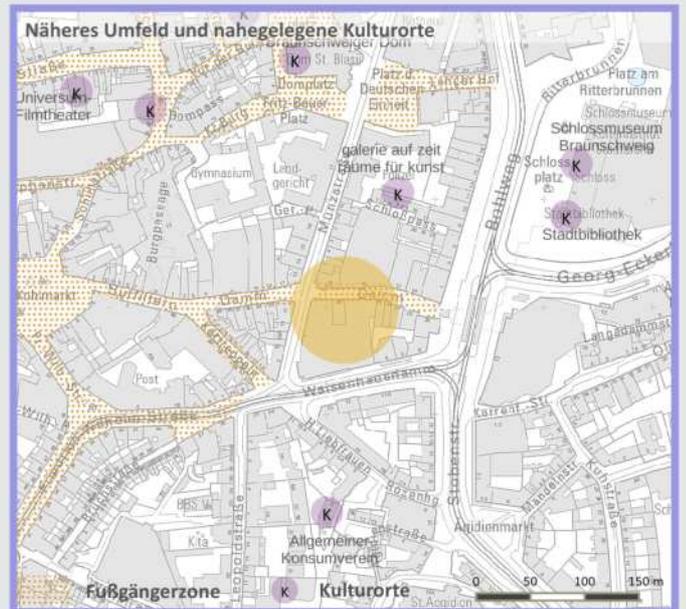
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Damm 28

<b>Quadratmeter:</b>	<b>100 - 200</b>
<b>Zustand der Fassade:</b>	<b>neu</b>
<b>Schaufenster:</b>	<b>2</b>
<b>Schaufenstermeter:</b>	<b>4</b>
<b>Barrierefrei:</b>	<b>ja</b>
<b>Vorherige Nutzung:</b>	<b>Einzelhandel</b>
<b>Leerstand festgestellt:</b>	<b>2021-12-03</b>
<b>Makler-Büro:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Lage:</b>	<b>1a</b>
<b>Fußgängerzone:</b>	<b>ja</b>

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

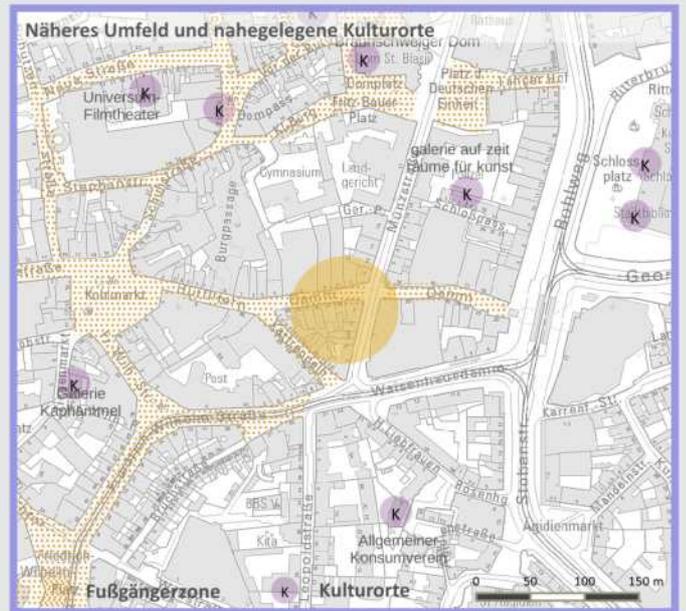


# Damm 33

Quadratmeter:	200 - 400
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	4
Schaufenstermeter:	8
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2022-07-14
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	1a
Fußgängerzone:	ja



Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)

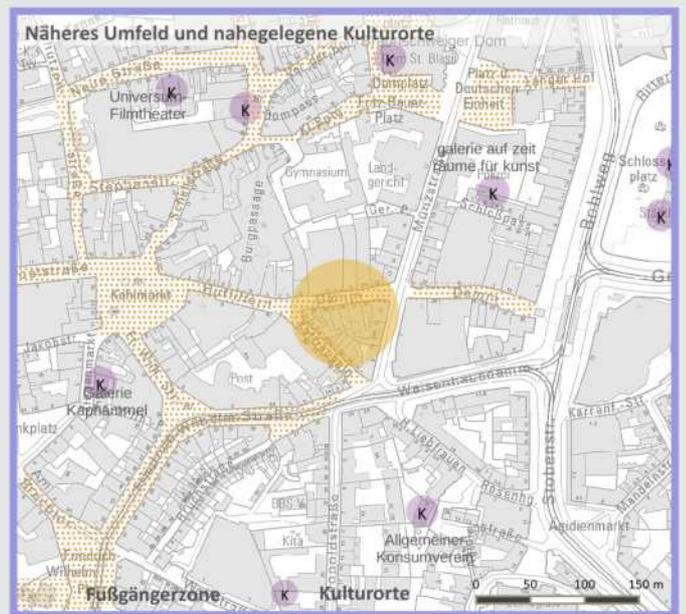


# Damm 36

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2022-09-02
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	1a
Fußgängerzone:	ja



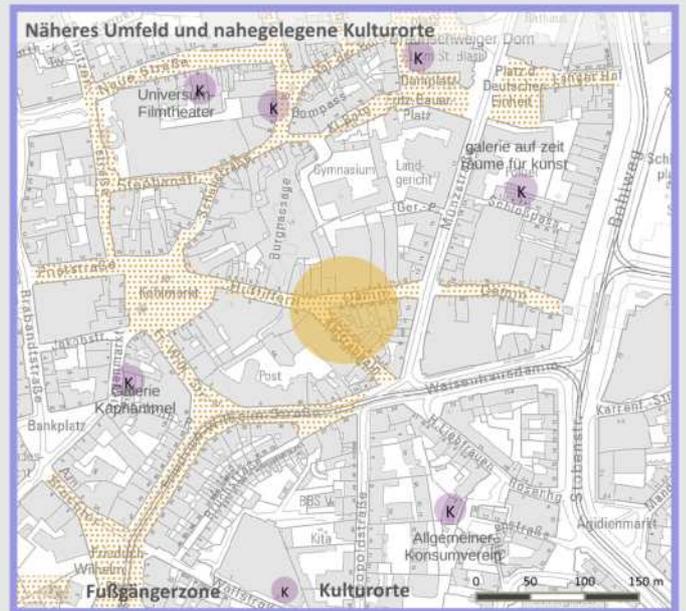
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Damm 39

Quadratmeter:	100 - 200
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	1a
Fußgängerzone:	ja

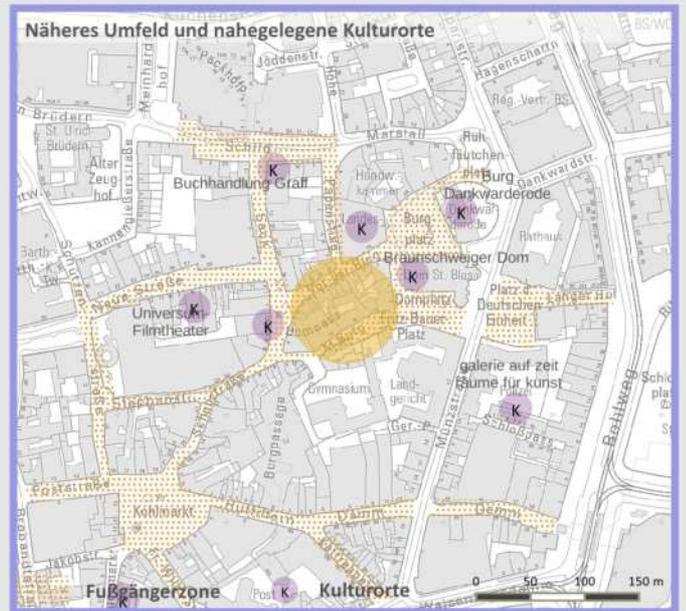
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Dompassage (1)

<b>Quadratmeter:</b>	<b>200 - 400</b>
<b>Zustand der Fassade:</b>	<b>ok</b>
<b>Schaufenster:</b>	<b>3</b>
<b>Schaufenstermeter:</b>	<b>15</b>
<b>Barrierefrei:</b>	<b>ja</b>
<b>Vorherige Nutzung:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Leerstand festgestellt:</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Makler-Büro:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Lage:</b>	<b>sonst</b>
<b>Fußgängerzone:</b>	<b>ja</b>

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

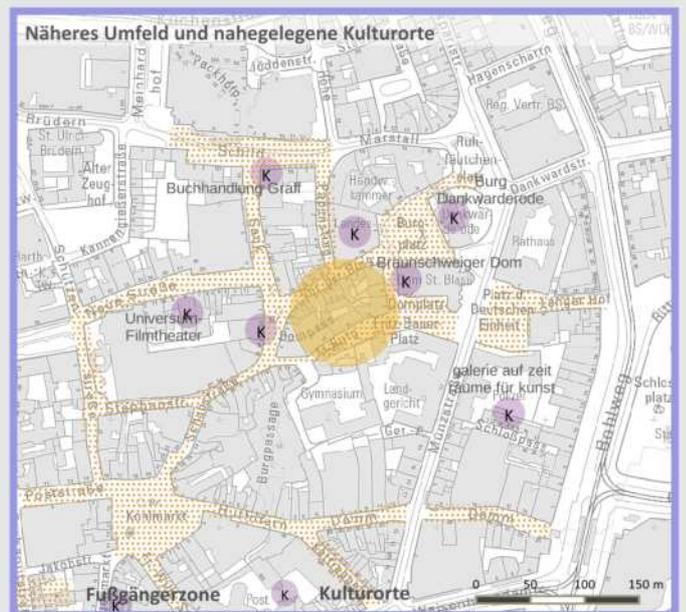


# Dompassage (2)

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	7
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	ja



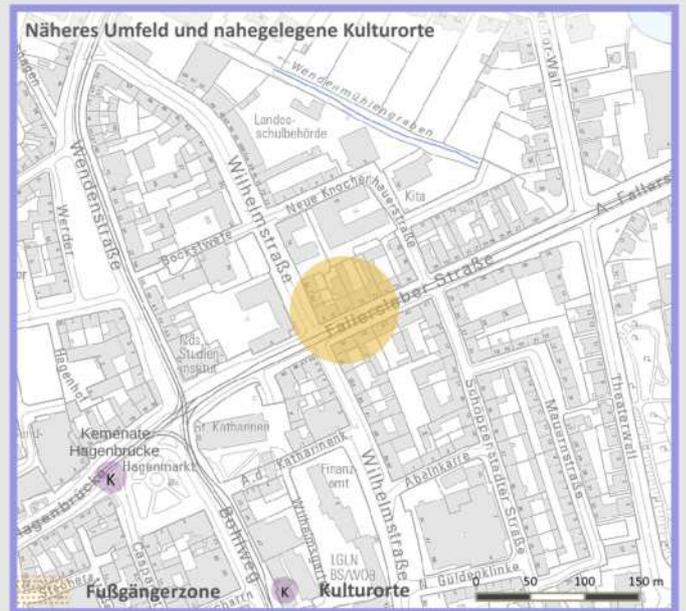
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Fallersleber Str. 11 (1)

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	schlecht
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	sonstiges
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

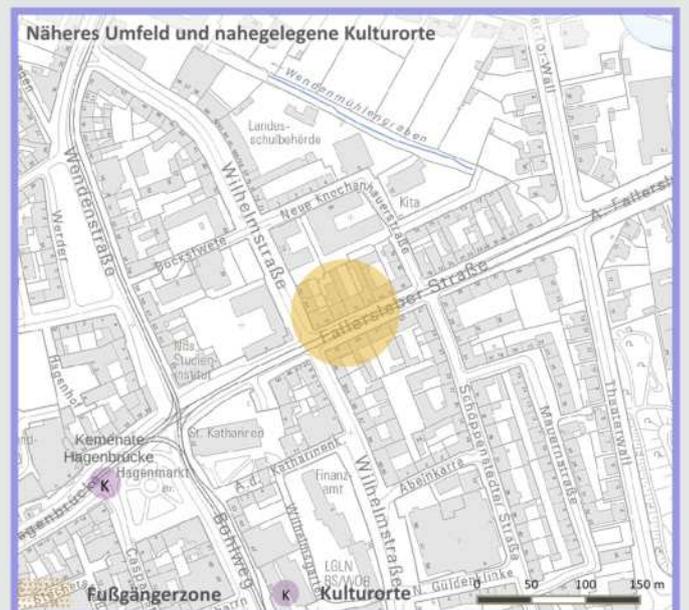
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Fallersleber Str. 11 (2)

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	schlecht
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	sonstiges
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

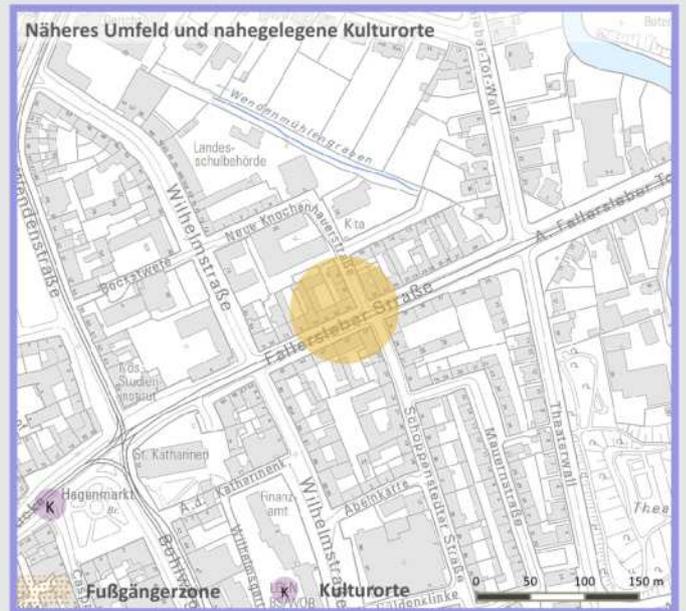
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Fallersleber Str. 17 (1)

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	4
Schaufenstermeter:	8
Barrierefrei:	nein
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

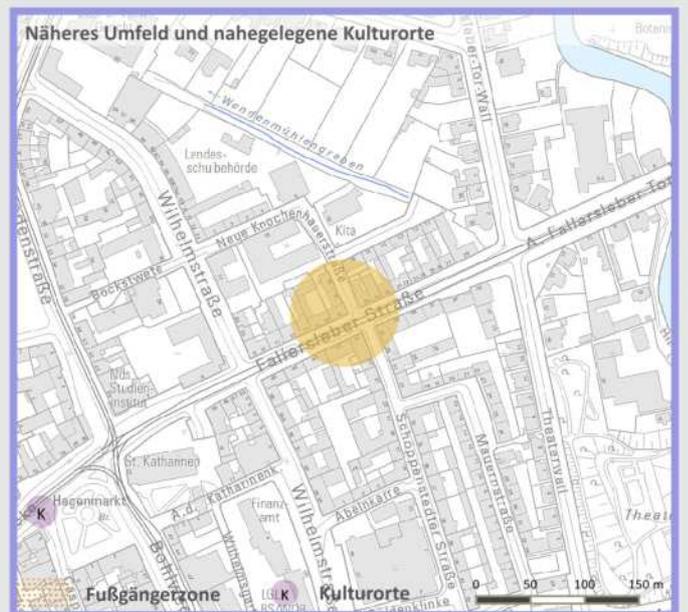
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Fallersleber Str. 17 (2)

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	1,5
Barrierefrei:	nein
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

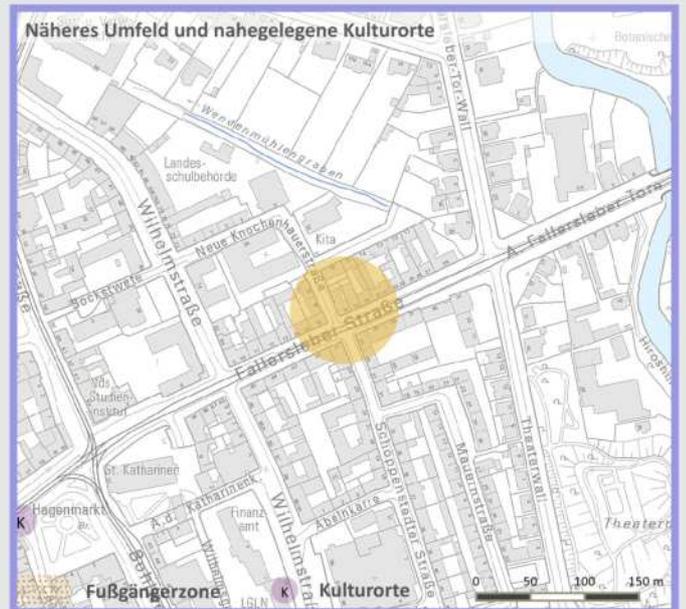
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Fallersleber Str. 18

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	neu
Schaufenster:	4
Schaufenstermeter:	13
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

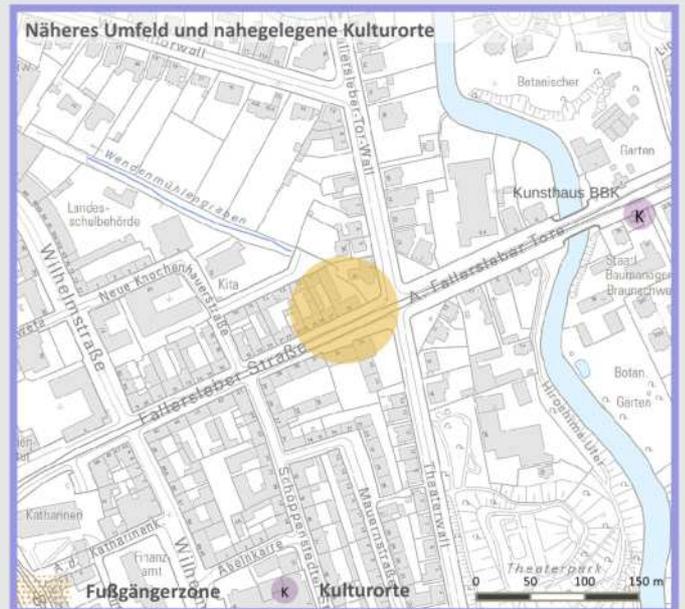


# Fallersleber Str. 28

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	schlecht
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein



Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

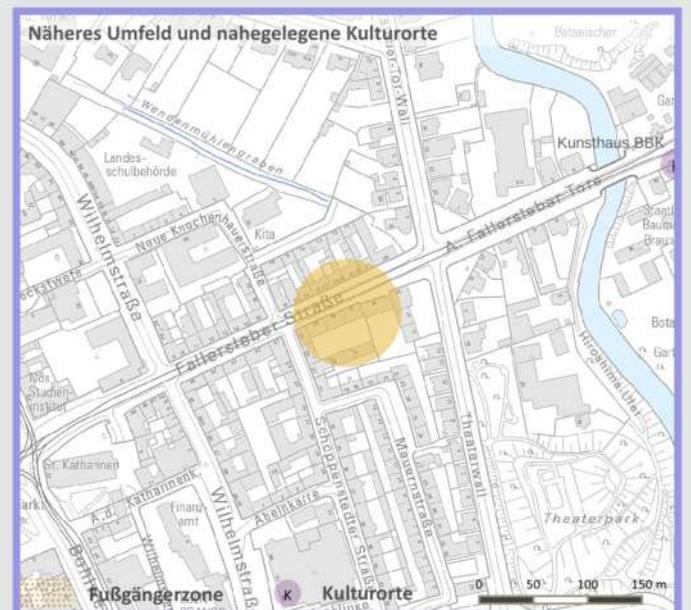


# Fallersleber Str. 37 (1)

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	neu
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	2
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2022-09-02
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein



Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

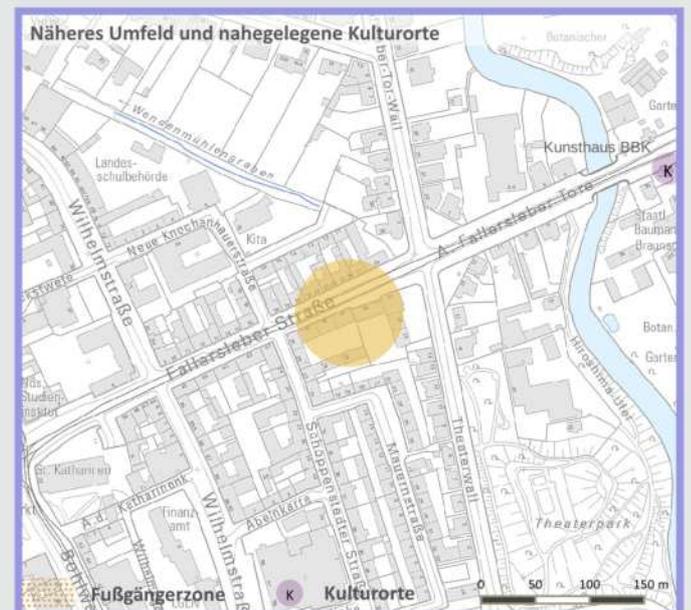


# Fallersleber Str. 37 (2)

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	neu
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	2
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2022-09-02
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein



Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)

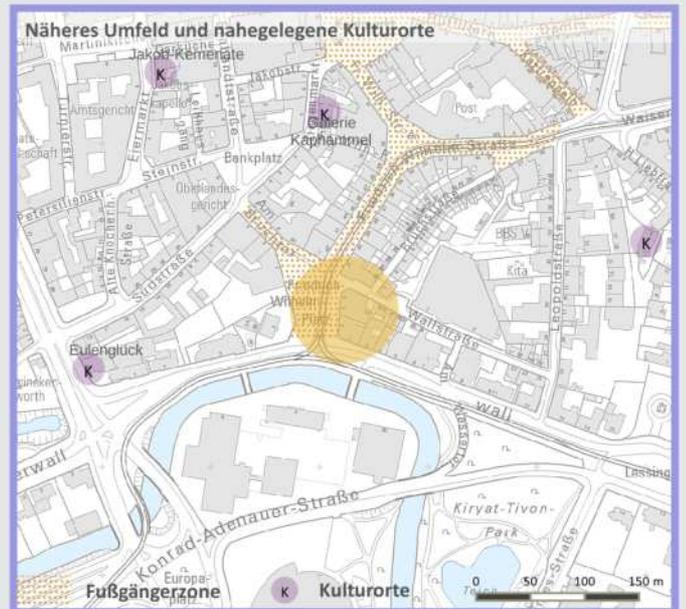


# Friedrich-Wilhelm-Str. 5

Quadratmeter:	100 - 200
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	8
Barrierefrei:	nein
Vorherige Nutzung:	sonstiges
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	ja



Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)

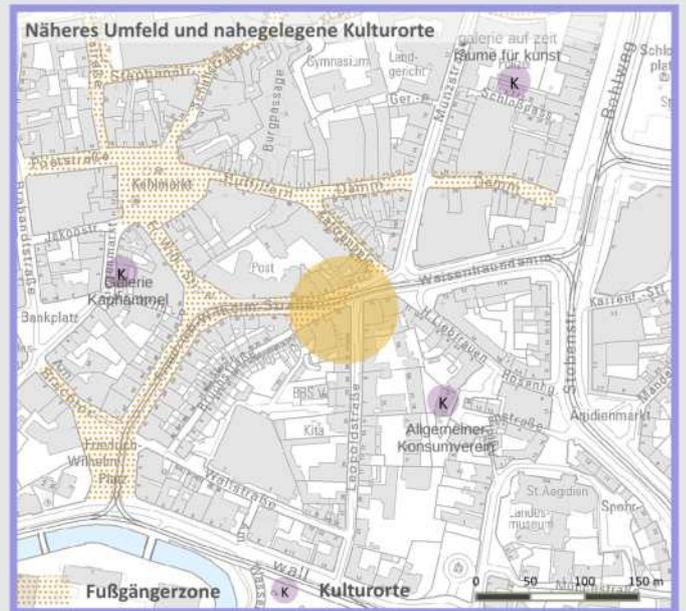


# Friedrich-Wilhelm-Str. 26

Quadratmeter:	100 - 200
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	3
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Gastronomie
Leerstand festgestellt:	2021-12-03
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	ja



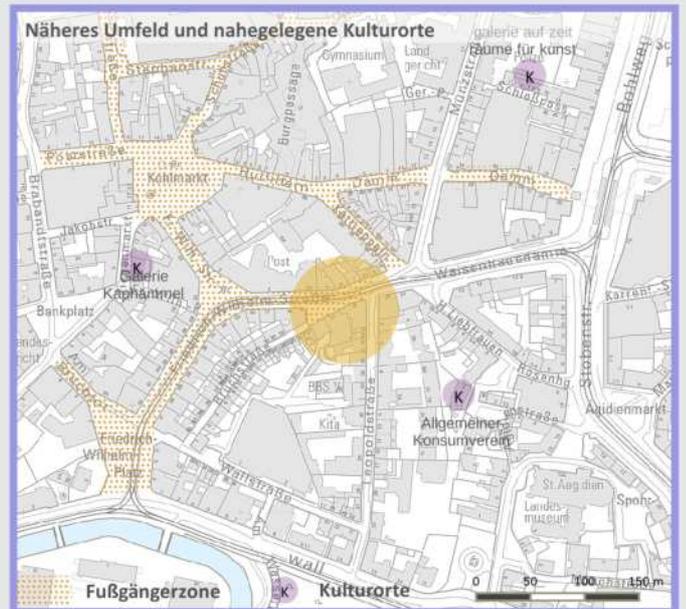
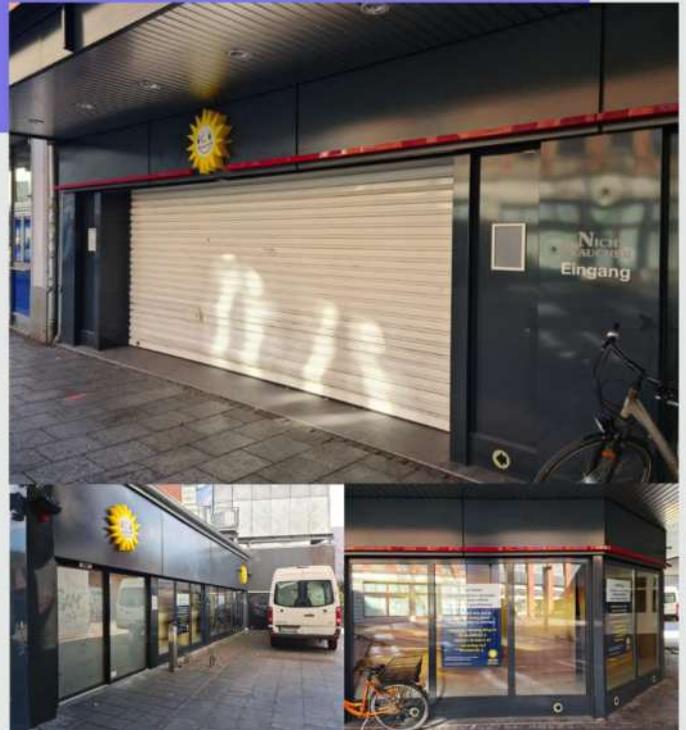
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Friedrich-Wilhelm-Str. 28

Quadratmeter:	800 und mehr
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	5
Schaufenstermeter:	14
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	sonstiges
Leerstand festgestellt:	2022-03-07
Makler-Büro:	Engel & Völkers
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	ja

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

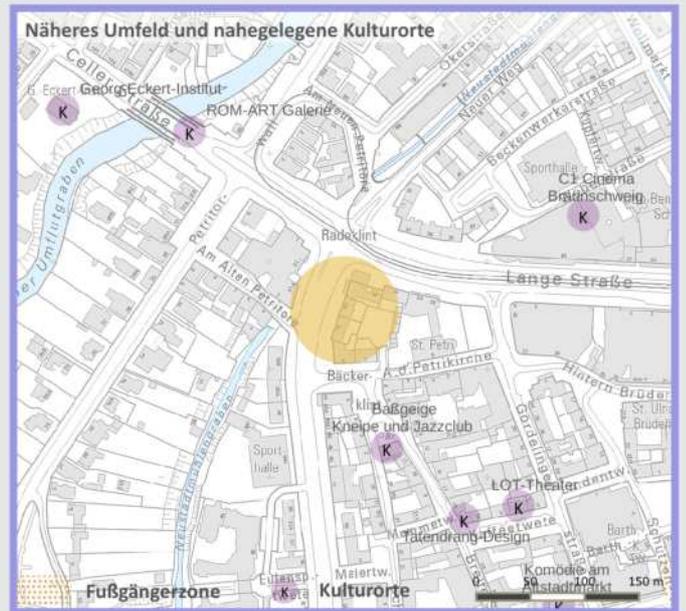


# Güldenstr. 42

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	6
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2022-07-14
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein



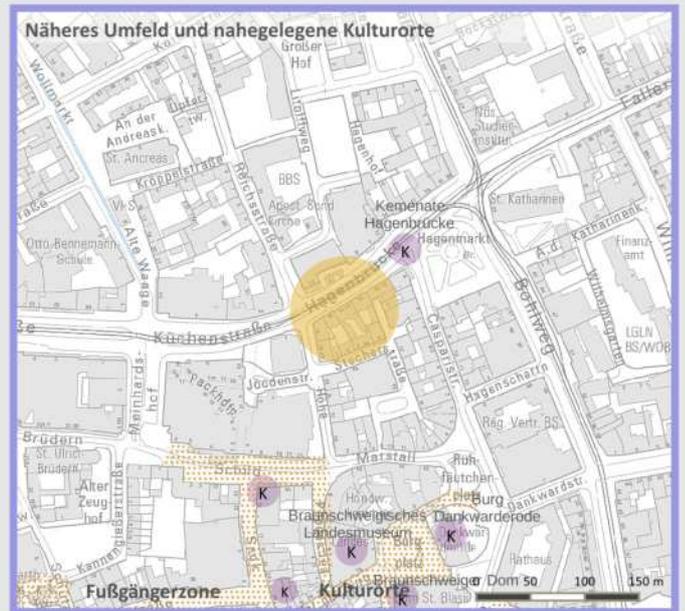
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Hagenbrücke 17

<b>Quadratmeter:</b>	<b>50 - 100</b>
<b>Zustand der Fassade:</b>	<b>schlecht</b>
<b>Schaufenster:</b>	<b>1</b>
<b>Schaufenstermeter:</b>	<b>4</b>
<b>Barrierefrei:</b>	<b>nein</b>
<b>Vorherige Nutzung:</b>	<b>Gastronomie</b>
<b>Leerstand festgestellt:</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Makler-Büro:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Lage:</b>	<b>sonst</b>
<b>Fußgängerzone:</b>	<b>nein</b>

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

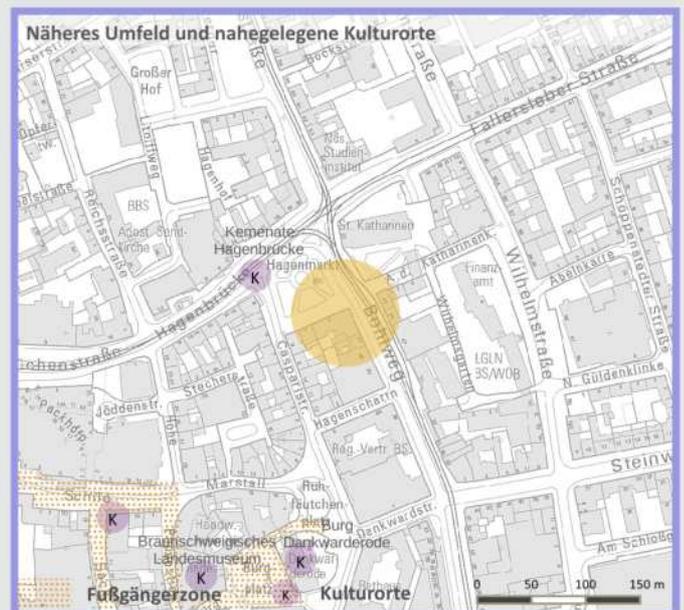


# Hagenmarkt 1

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	schlecht
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	2
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Gastronomie
Leerstand festgestellt:	2022-03-07
Makler-Büro:	
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein



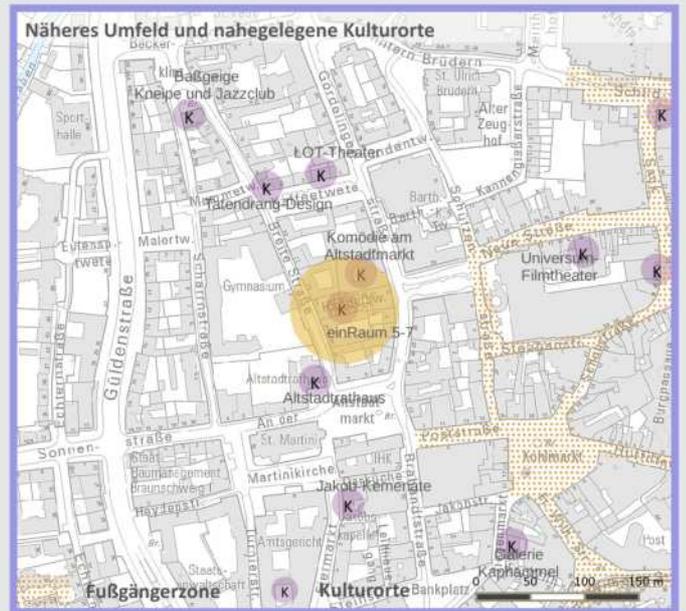
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Handelsweg 5 - 7

<b>Quadratmeter:</b>	bis 50
<b>Zustand der Fassade:</b>	schlecht
<b>Schaufenster:</b>	1
<b>Schaufenstermeter:</b>	3
<b>Barrierefrei:</b>	nein
<b>Vorherige Nutzung:</b>	unbekannt
<b>Leerstand festgestellt:</b>	2021-08-31
<b>Makler-Büro:</b>	unbekannt
<b>Lage:</b>	sonst
<b>Fußgängerzone:</b>	nein

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

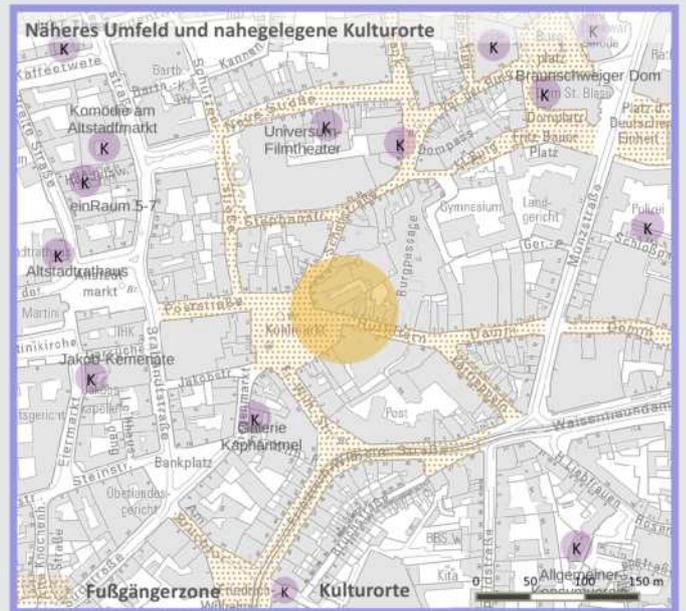


# Hutfiltern 2

<b>Quadratmeter:</b>	bis 50
<b>Zustand der Fassade:</b>	ok
<b>Schaufenster:</b>	1
<b>Schaufenstermeter:</b>	0,5
<b>Barrierefrei:</b>	ja
<b>Vorherige Nutzung:</b>	Gastronomie
<b>Leerstand festgestellt:</b>	2021-08-31
<b>Makler-Büro:</b>	unbekannt
<b>Lage:</b>	1a
<b>Fußgängerzone:</b>	ja



Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

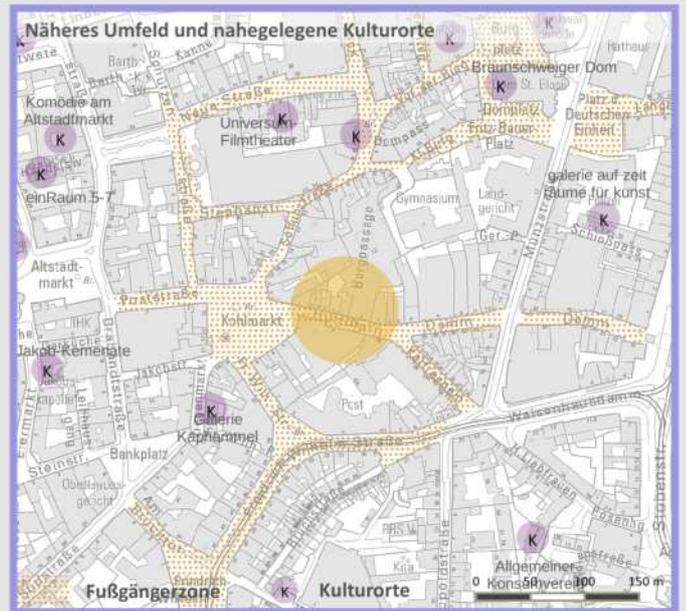


# Hutfiltern 7

Quadratmeter:	100 - 200
Zustand der Fassade:	neu
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	5
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	sonstiges
Leerstand festgestellt:	2022-03-07
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	1a
Fußgängerzone:	ja



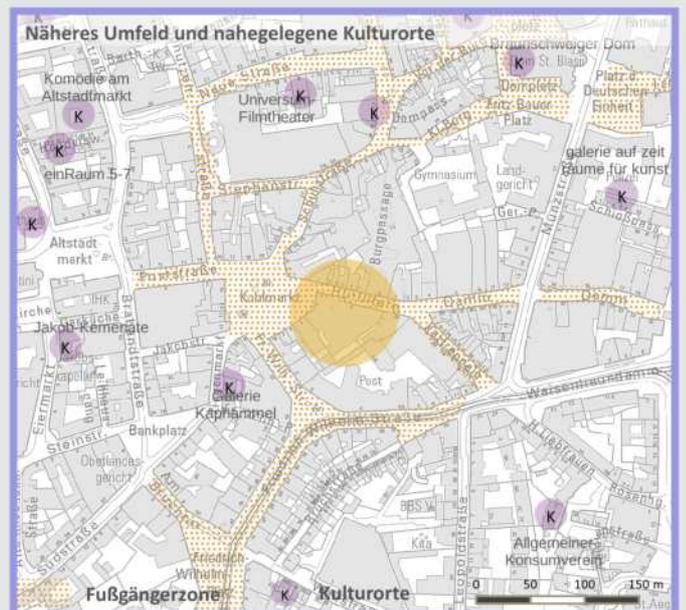
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Hutfiltern 9

<b>Quadratmeter:</b>	<b>200 - 400</b>
<b>Zustand der Fassade:</b>	<b>neu</b>
<b>Schaufenster:</b>	<b>3</b>
<b>Schaufenstermeter:</b>	<b>12</b>
<b>Barrierefrei:</b>	<b>ja</b>
<b>Vorherige Nutzung:</b>	<b>Einzelhandel</b>
<b>Leerstand festgestellt:</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Makler-Büro:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Lage:</b>	<b>1a</b>
<b>Fußgängerzone:</b>	<b>ja</b>

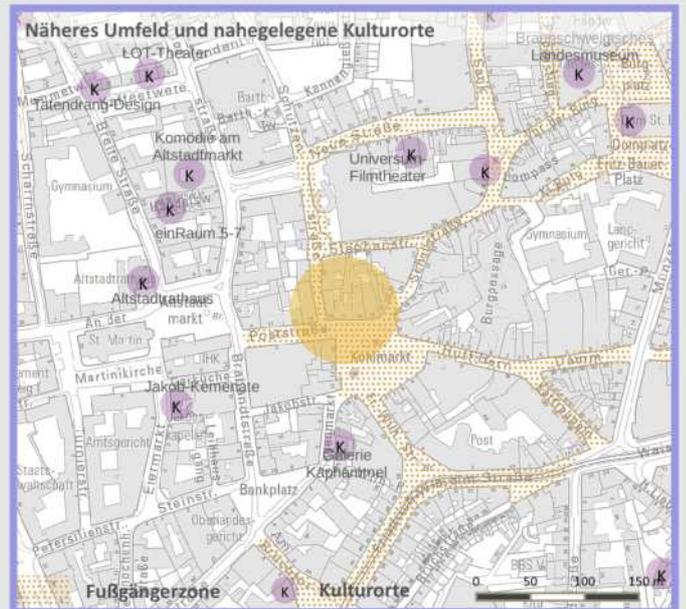
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Kohlmarkt 17

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2022-03-07
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	ja

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

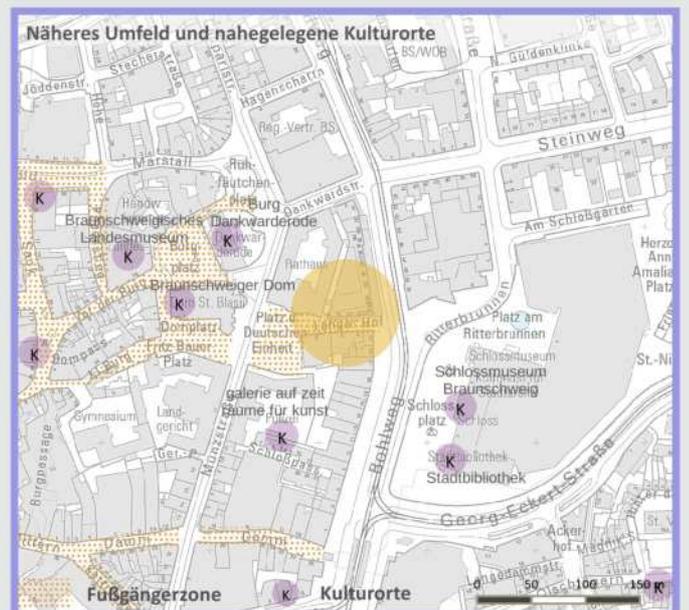


# Langer Hof 2d

Quadratmeter:	100 - 200
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	sonstiges
Leerstand festgestellt:	2022-09-02
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	ja

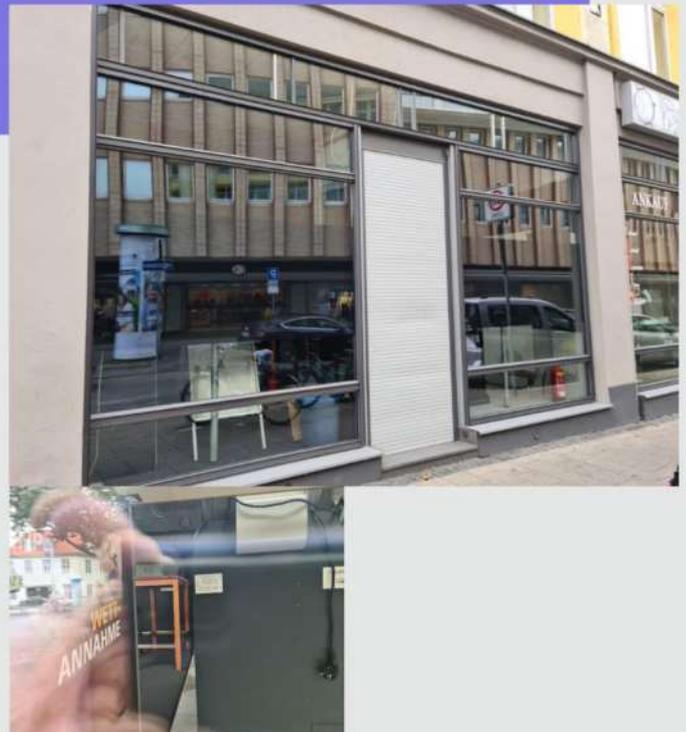


Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)

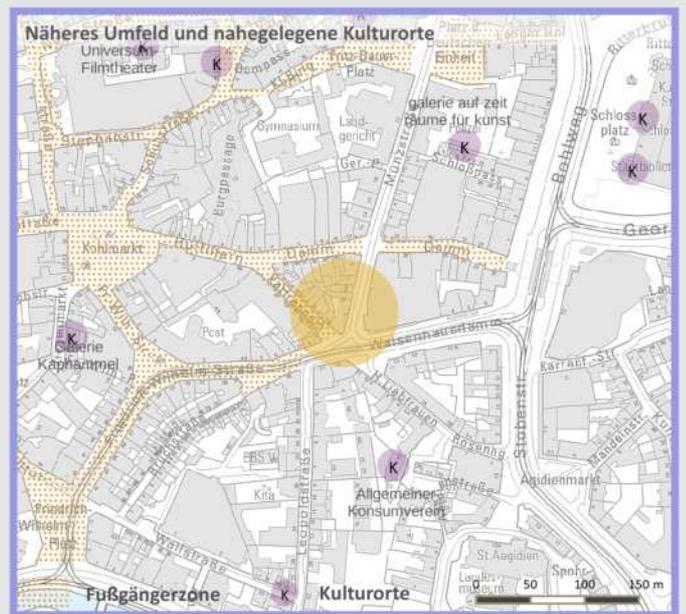


# Münzstr. 9

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	neu
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	5
Barrierefrei:	nein
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	1b
Fußgängerzone:	nein



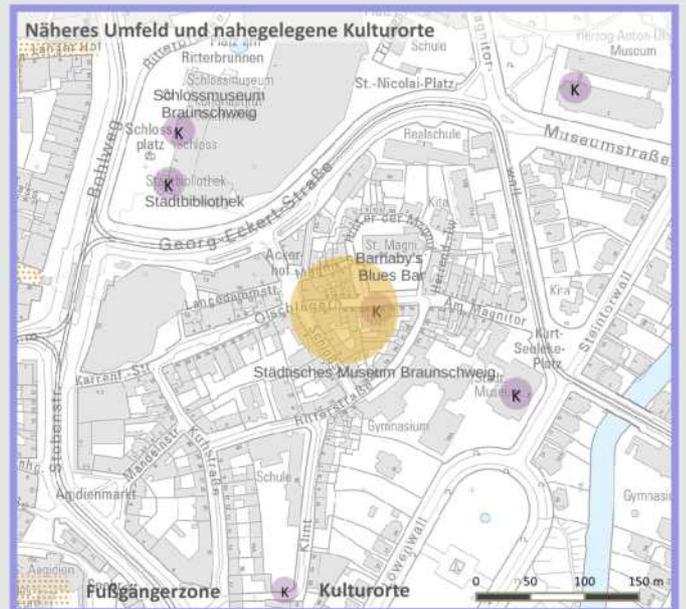
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Ölschlägern 26

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	4
Schaufenstermeter:	9
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2022-03-07
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

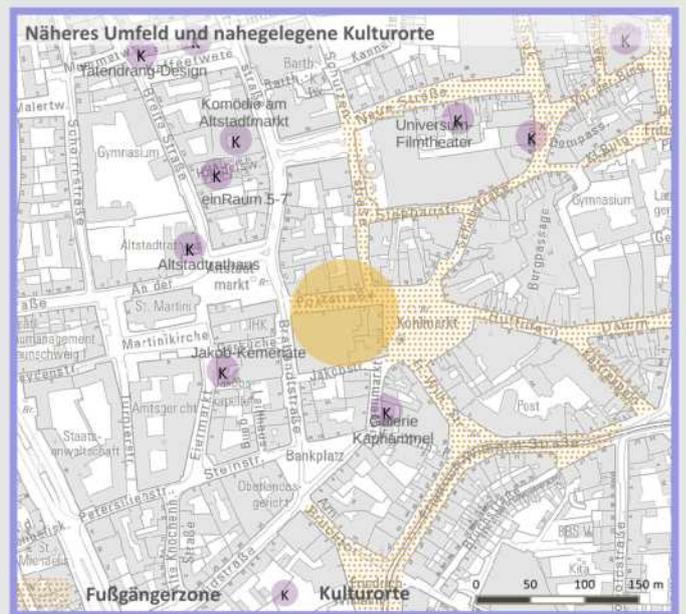
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Poststr. 3

Quadratmeter:	800 und mehr
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	6
Schaufenstermeter:	50+
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2021-12-03
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	2a
Fußgängerzone:	ja

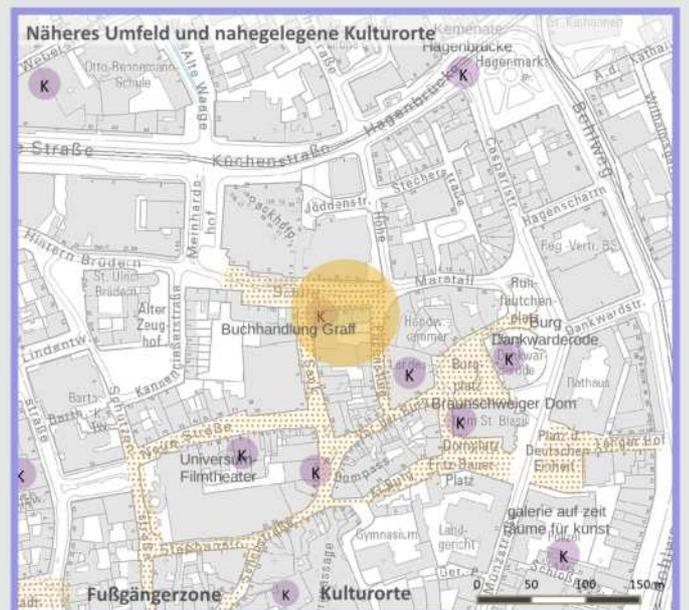
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Schild 1a

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	sonstiges
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	ja

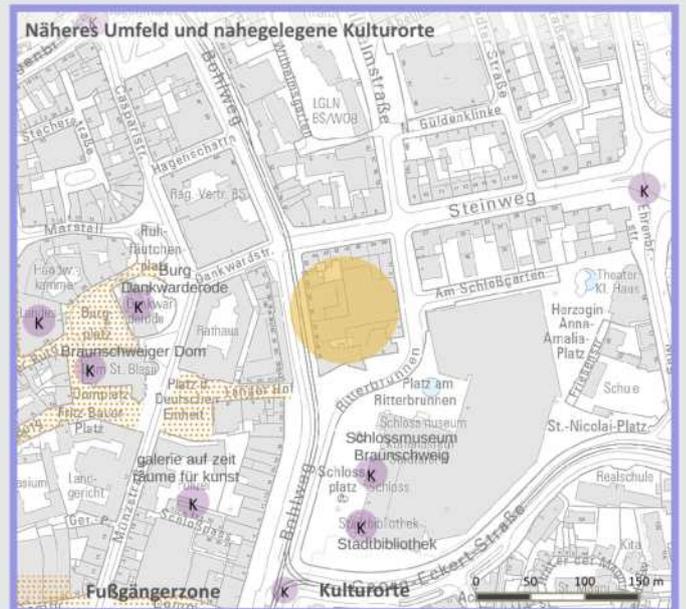
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Schlosscarree (1)

<b>Quadratmeter:</b>	<b>50 - 100</b>
<b>Zustand der Fassade:</b>	<b>neu</b>
<b>Schaufenster:</b>	<b>2</b>
<b>Schaufenstermeter:</b>	<b>8</b>
<b>Barrierefrei:</b>	<b>ja</b>
<b>Vorherige Nutzung:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Leerstand festgestellt:</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Makler-Büro:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Lage:</b>	<b>sonst</b>
<b>Fußgängerzone:</b>	<b>ja</b>

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

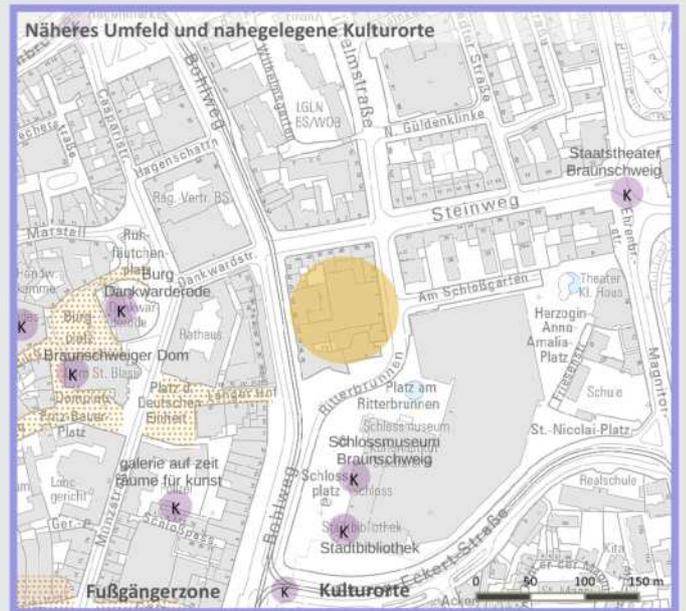


# Schlosscarree (2)

<b>Quadratmeter:</b>	<b>bis 50</b>
<b>Zustand der Fassade:</b>	<b>ok</b>
<b>Schaufenster:</b>	<b>0</b>
<b>Schaufenstermeter:</b>	<b>0</b>
<b>Barrierefrei:</b>	<b>ja</b>
<b>Vorherige Nutzung:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Leerstand festgestellt:</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Makler-Büro:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Lage:</b>	<b>sonst</b>
<b>Fußgängerzone:</b>	<b>ja</b>



Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)

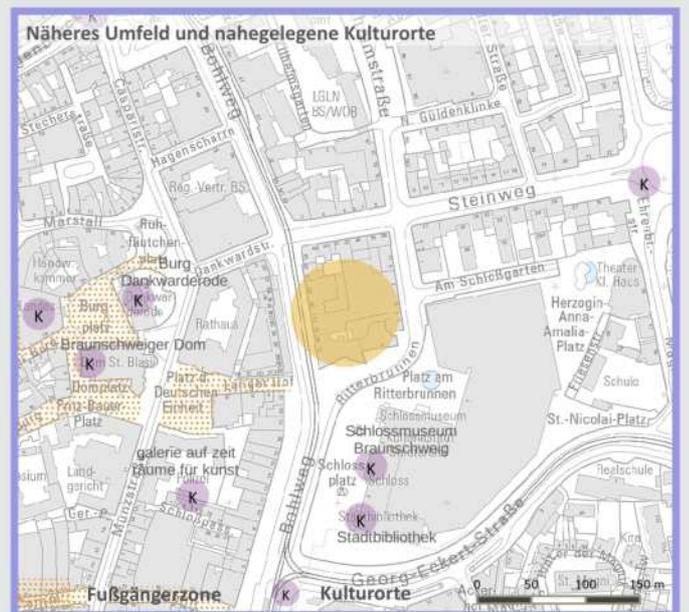


# Schlosscarree (3)

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	0
Schaufenstermeter:	0
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	ja



Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)

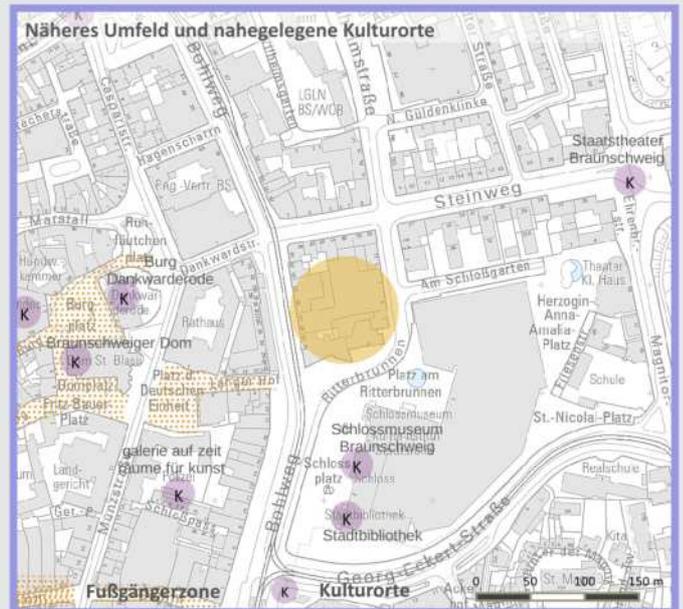


# Schlosscarree (4)

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	0
Schaufenstermeter:	0
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	ja



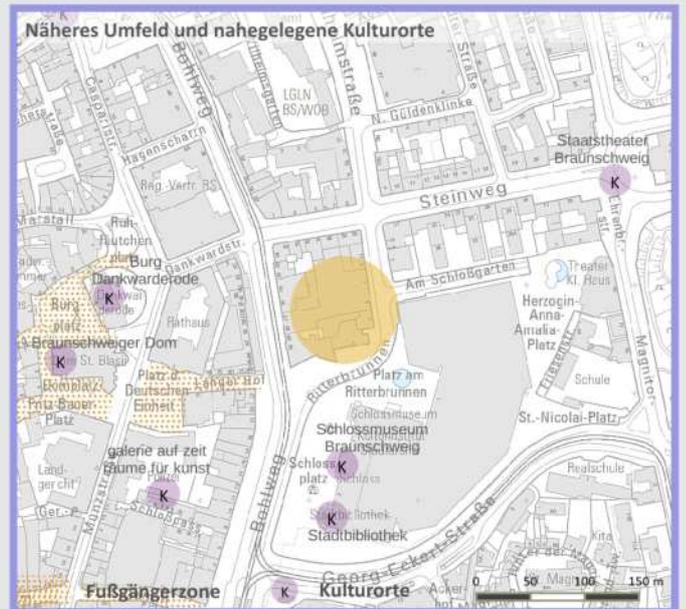
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Schlosscarree (5)

<b>Quadratmeter:</b>	bis 50
<b>Zustand der Fassade:</b>	ok
<b>Schaufenster:</b>	1
<b>Schaufenstermeter:</b>	4
<b>Barrierefrei:</b>	ja
<b>Vorherige Nutzung:</b>	Einzelhandel
<b>Leerstand festgestellt:</b>	2021-08-31
<b>Makler-Büro:</b>	unbekannt
<b>Lage:</b>	sonst
<b>Fußgängerzone:</b>	ja

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

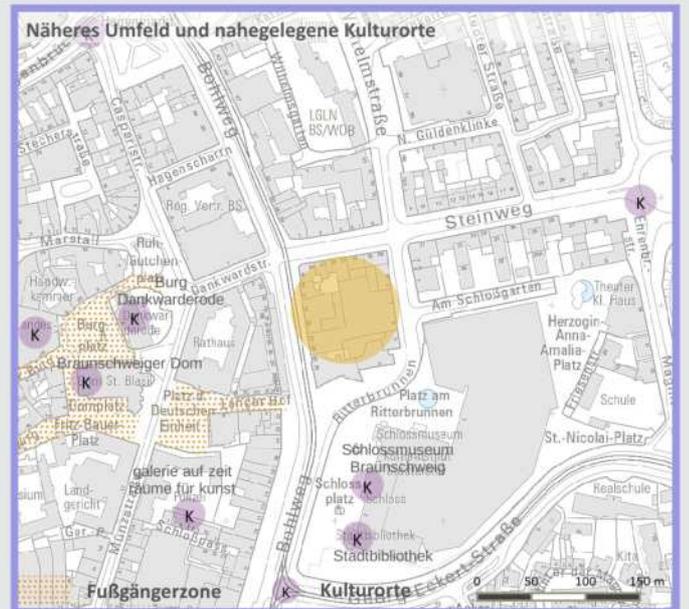


# Schlosscarree (6)

<b>Quadratmeter:</b>	<b>50 - 100</b>
<b>Zustand der Fassade:</b>	<b>ok</b>
<b>Schaufenster:</b>	<b>0</b>
<b>Schaufenstermeter:</b>	<b>0</b>
<b>Barrierefrei:</b>	<b>ja</b>
<b>Vorherige Nutzung:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Leerstand festgestellt:</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Makler-Büro:</b>	<b>unbekannt</b>
<b>Lage:</b>	<b>sonst</b>
<b>Fußgängerzone:</b>	<b>ja</b>



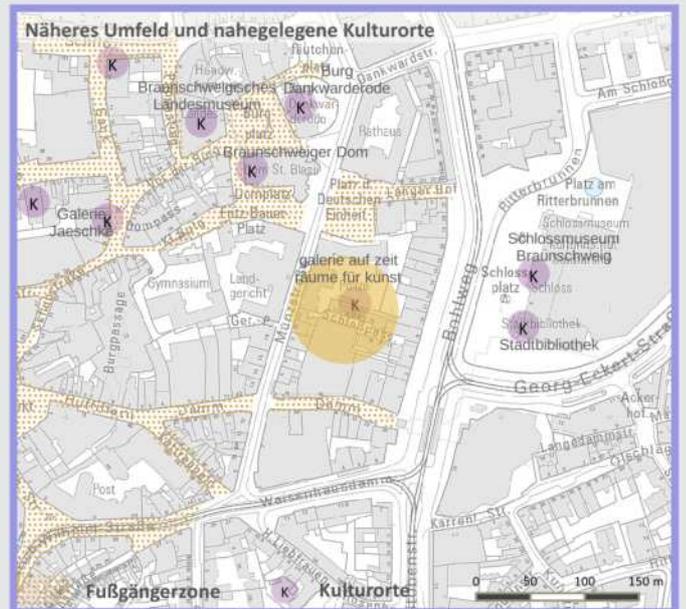
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Schlosspassage 2

Quadratmeter:	200 - 400
Zustand der Fassade:	neu
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	5
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	Sepker Immobilien
Lage:	1b
Fußgängerzone:	nein

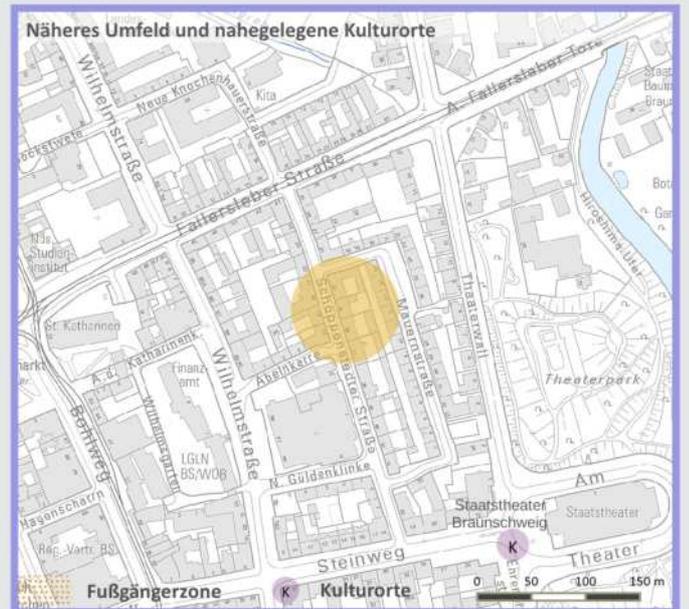
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Schöppenstedter Str. 35

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	schlecht
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	3
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

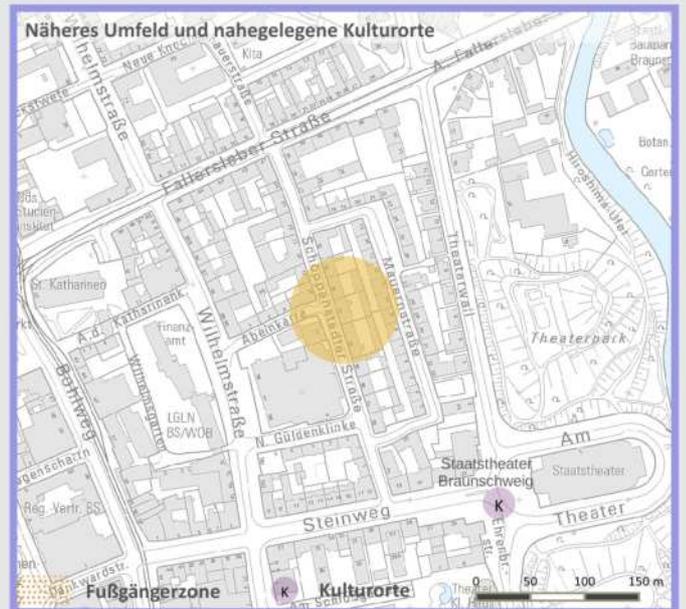
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Schöppenstedter Str. 37

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	12
Barrierefrei:	nein
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

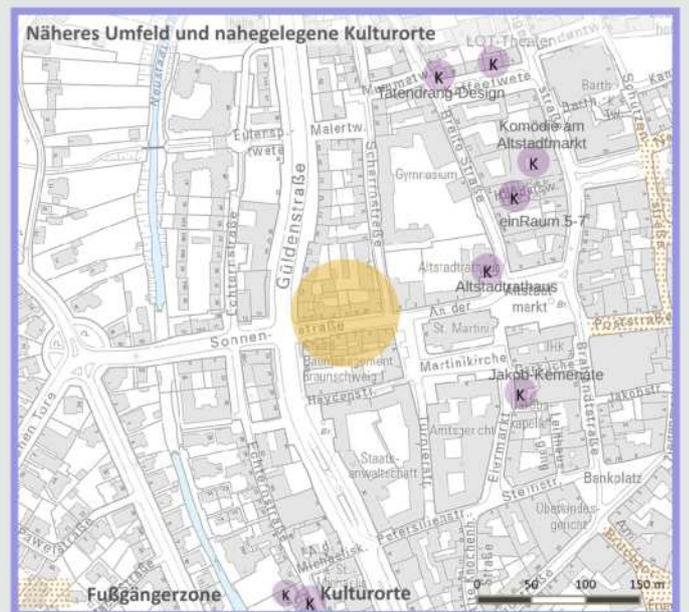


# Sonnenstr. 18 - 19

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	schlecht
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	nein
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2022-09-02
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein



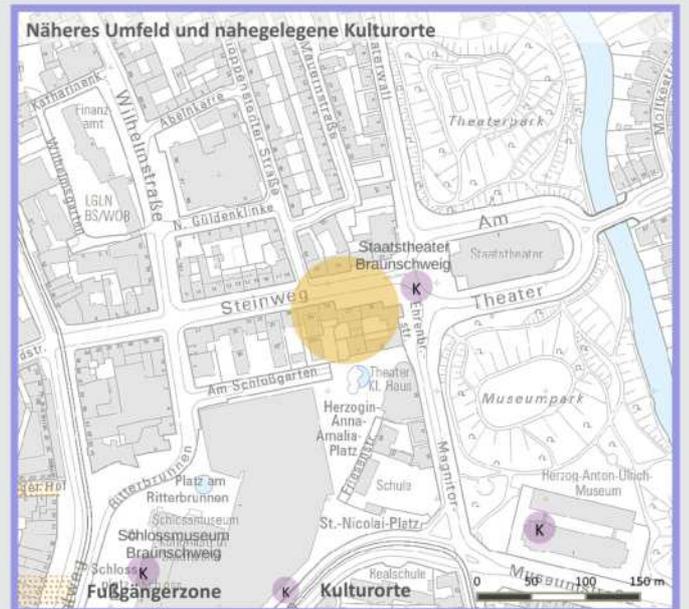
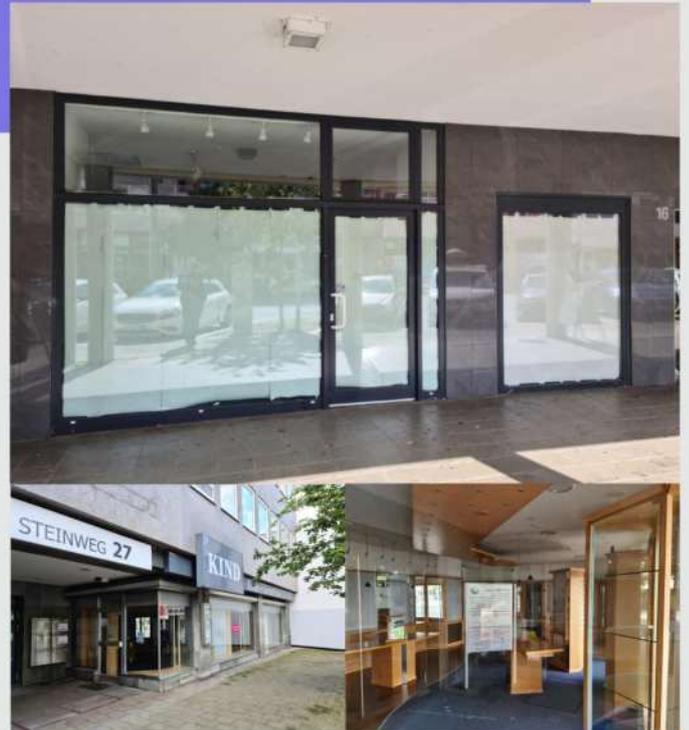
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Steinweg 27

<b>Quadratmeter:</b>	100 - 200
<b>Zustand der Fassade:</b>	ok
<b>Schaufenster:</b>	2
<b>Schaufenstermeter:</b>	10
<b>Barrierefrei:</b>	ja
<b>Vorherige Nutzung:</b>	sonstiges
<b>Leerstand festgestellt:</b>	2021-08-31
<b>Makler-Büro:</b>	unbekannt
<b>Lage:</b>	sonst
<b>Fußgängerzone:</b>	nein

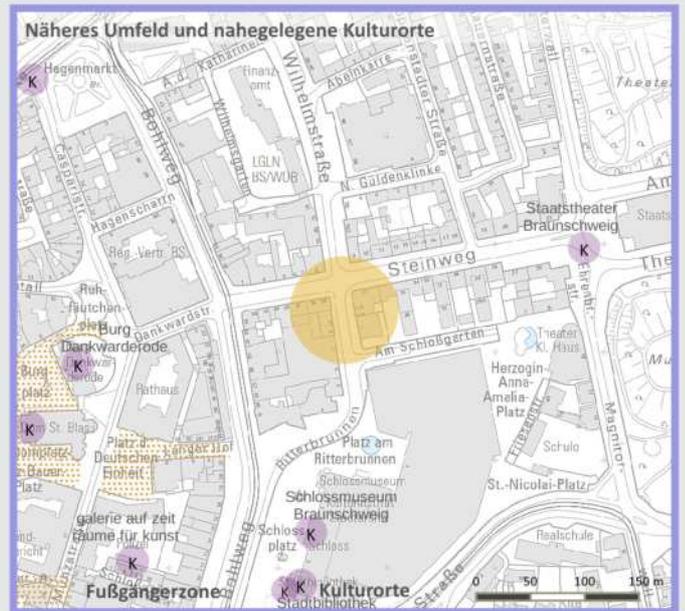
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Steinweg 38 - 39, Ritterbrunnen 11

Quadratmeter:	400 - 800
Zustand der Fassade:	neu
Schaufenster:	15
Schaufenstermeter:	40
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Gastronomie
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

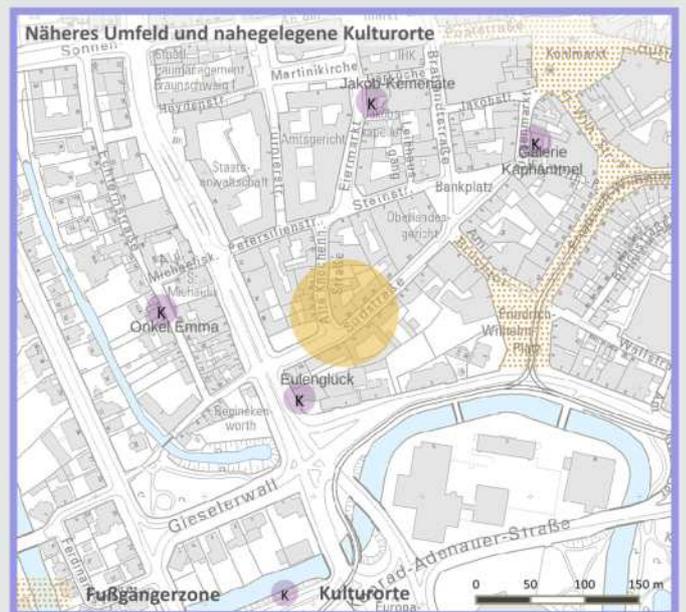


# Südstr. 24

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	8
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Gastronomie
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein



Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)

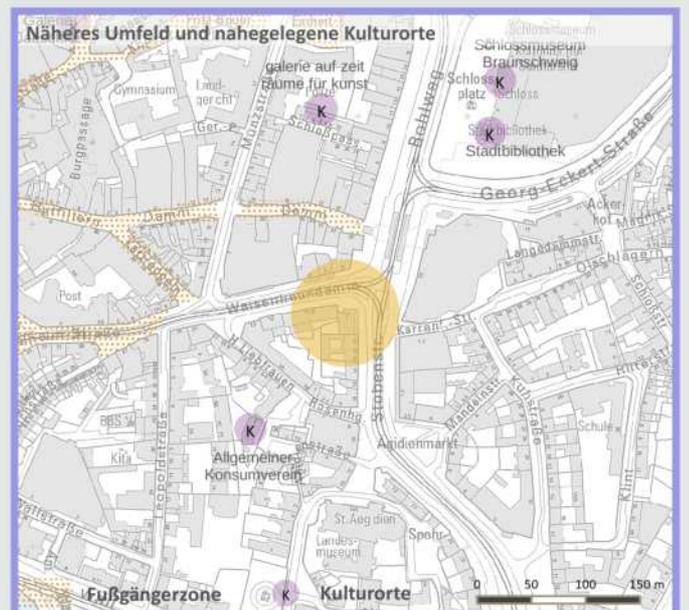


# Waisenhausdamm 7

Quadratmeter:	bis 50
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	unbekannt
Leerstand festgestellt:	2021-08-31
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein



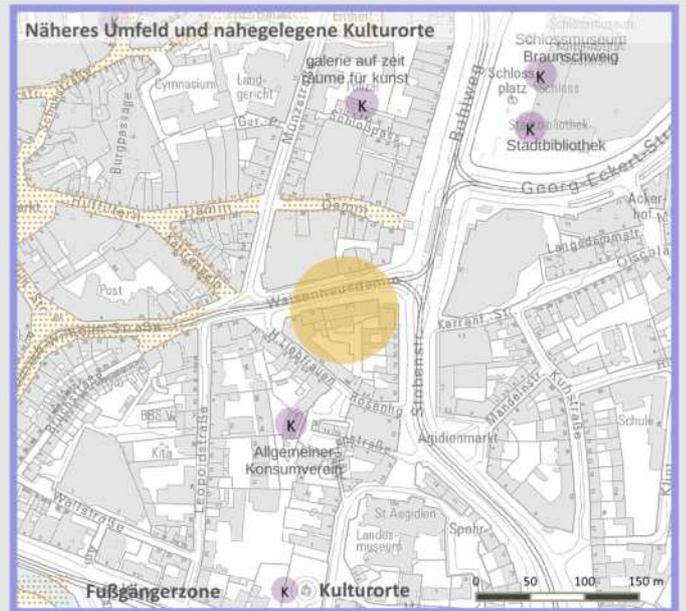
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Waisenhausdamm 10 (1)

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	3
Schaufenstermeter:	6
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	sonstiges
Leerstand festgestellt:	2022-03-07
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein

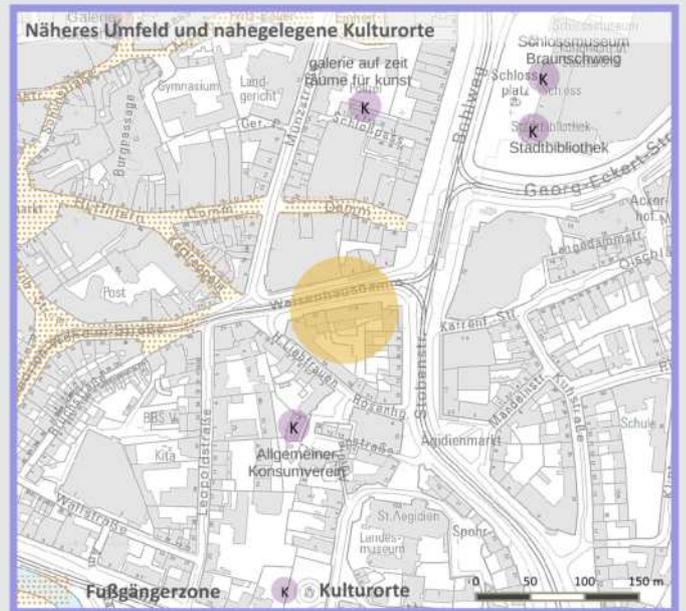
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Waisenhausdamm 10 (2)

<b>Quadratmeter:</b>	50 - 100
<b>Zustand der Fassade:</b>	ok
<b>Schaufenster:</b>	2
<b>Schaufenstermeter:</b>	8
<b>Barrierefrei:</b>	ja
<b>Vorherige Nutzung:</b>	Einzelhandel
<b>Leerstand festgestellt:</b>	2022-03-07
<b>Makler-Büro:</b>	Munte Immobilien
<b>Lage:</b>	sonst
<b>Fußgängerzone:</b>	

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)

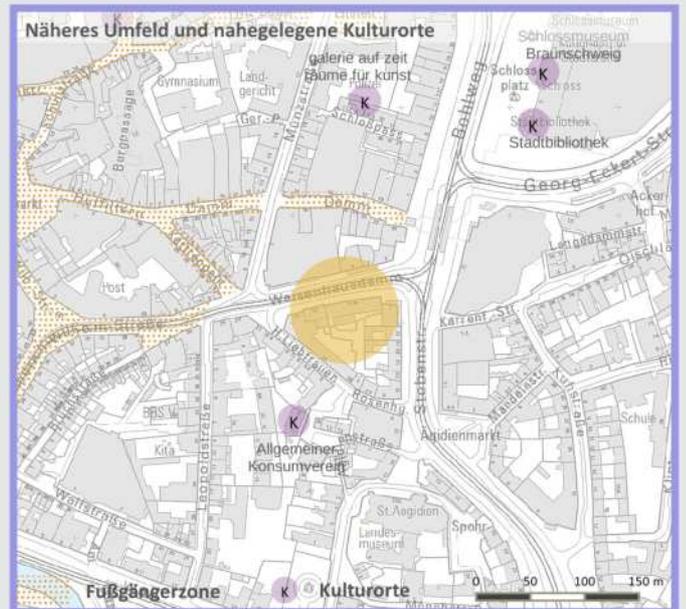


# Waisenhausdamm 10 (3)

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2022-07-14
Makler-Büro:	Munte Immobilien
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein



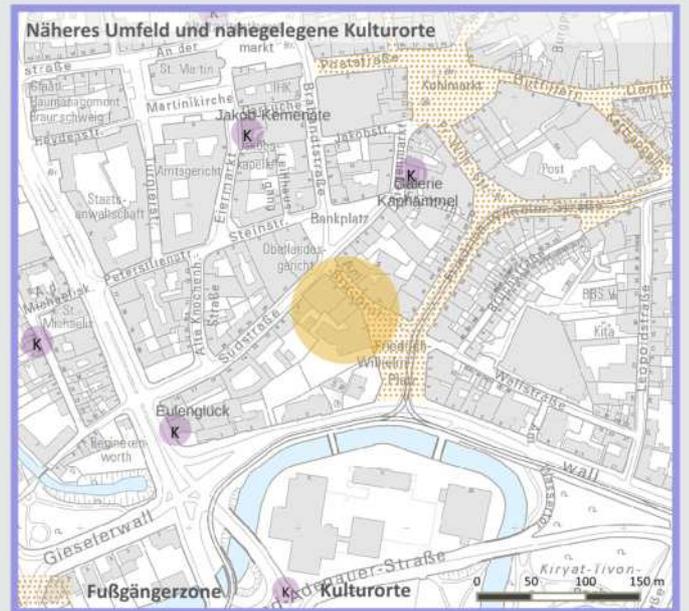
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Am Bruchtor 3

<b>Quadratmeter:</b>	100 - 200
<b>Zustand der Fassade:</b>	schlecht
<b>Schaufenster:</b>	2
<b>Schaufenstermeter:</b>	5
<b>Barrierefrei:</b>	ja
<b>Vorherige Nutzung:</b>	sonstiges
<b>Leerstand festgestellt:</b>	2022-12-15
<b>Makler-Büro:</b>	unbekannt
<b>Lage:</b>	sonst
<b>Fußgängerzone:</b>	ja

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

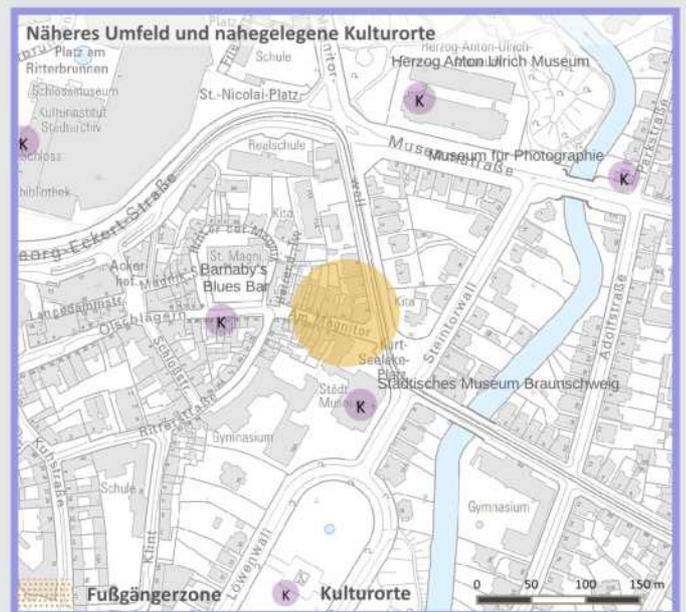


# Am Magnitor 7a

<b>Quadratmeter:</b>	50 - 100
<b>Zustand der Fassade:</b>	schlecht
<b>Schaufenster:</b>	2
<b>Schaufenstermeter:</b>	7
<b>Barrierefrei:</b>	ja
<b>Vorherige Nutzung:</b>	Einzelhandel
<b>Leerstand festgestellt:</b>	2022-12-15
<b>Makler-Büro:</b>	unbekannt
<b>Lage:</b>	sonst
<b>Fußgängerzone:</b>	nein



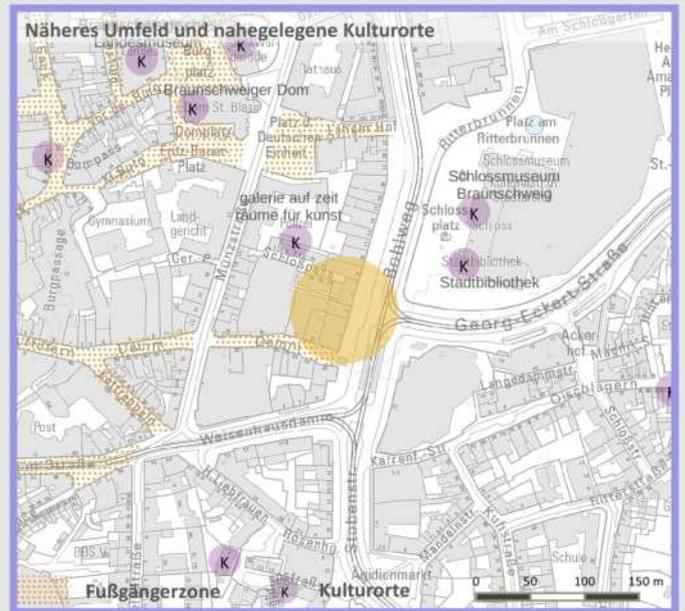
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Bohlweg 3-4

Quadratmeter:	100 - 200
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	8
Barrierefrei:	nein
Vorherige Nutzung:	Gastronomie
Leerstand festgestellt:	2022-12-15
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	1a
Fußgängerzone:	nein

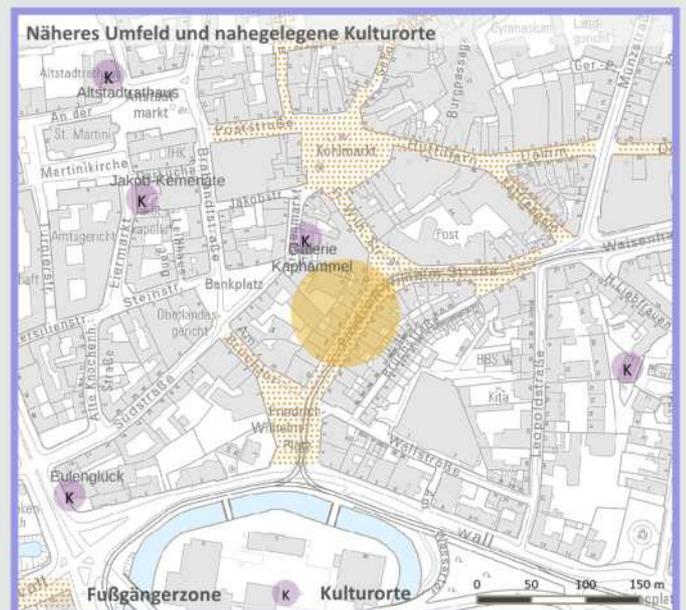
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Friedrich-Wilhelm-Str. 47

Quadratmeter:	100 - 200
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	2
Barrierefrei:	nein
Vorherige Nutzung:	Gastronomie
Leerstand festgestellt:	2022-12-15
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	ja

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

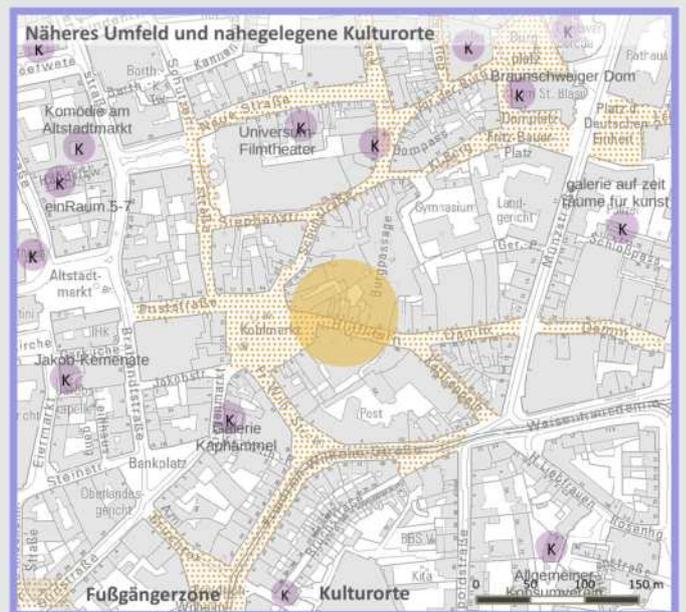


# Hutfiltern 5

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	neu
Schaufenster:	3
Schaufenstermeter:	3
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	Einzelhandel
Leerstand festgestellt:	2022-12-15
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	1a
Fußgängerzone:	ja



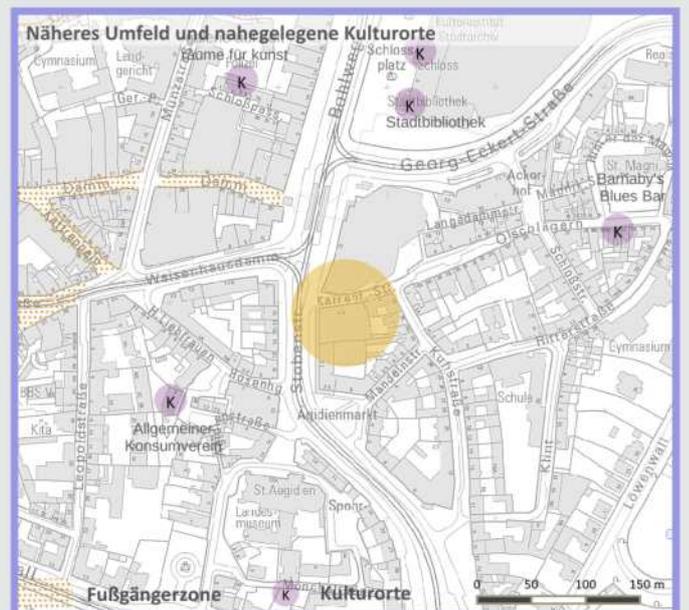
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)



# Karrenführerstr. 3

<b>Quadratmeter:</b>	bis 50
<b>Zustand der Fassade:</b>	ok
<b>Schaufenster:</b>	2
<b>Schaufenstermeter:</b>	4
<b>Barrierefrei:</b>	ja
<b>Vorherige Nutzung:</b>	sonstiges
<b>Leerstand festgestellt:</b>	2022-12-15
<b>Makler-Büro:</b>	unbekannt
<b>Lage:</b>	sonst
<b>Fußgängerzone:</b>	nein

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

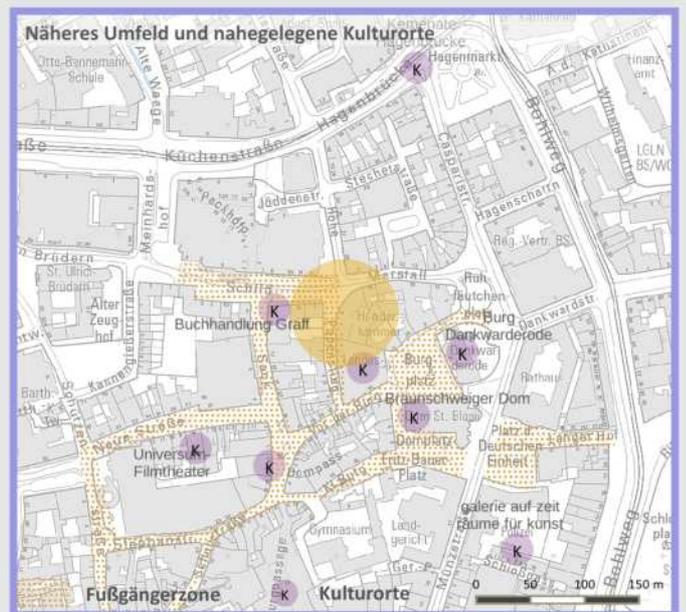


# Papenstieg 8

Quadratmeter:	50 - 100
Zustand der Fassade:	ok
Schaufenster:	2
Schaufenstermeter:	4
Barrierefrei:	ja
Vorherige Nutzung:	sonstiges
Leerstand festgestellt:	2022-12-15
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	ja



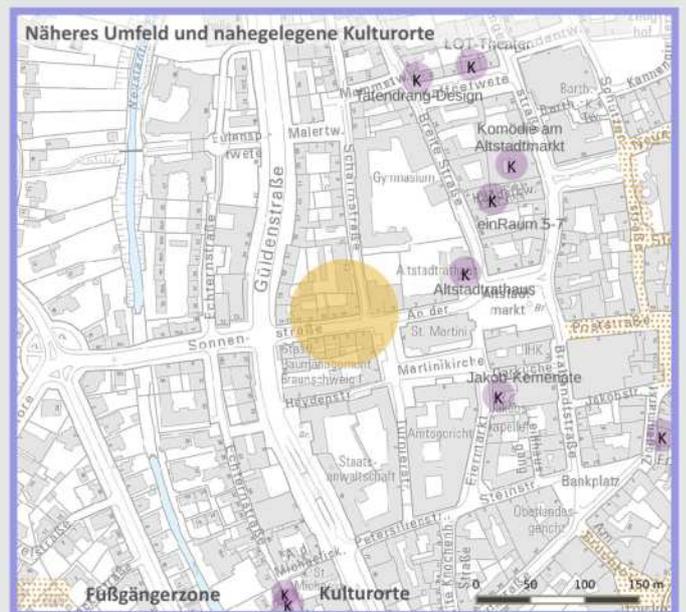
Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Sonnenstr. 20

<b>Quadratmeter:</b>	50 - 100
<b>Zustand der Fassade:</b>	schlecht
<b>Schaufenster:</b>	2
<b>Schaufenstermeter:</b>	5
<b>Barrierefrei:</b>	ja
<b>Vorherige Nutzung:</b>	Einzelhandel
<b>Leerstand festgestellt:</b>	2022-12-15
<b>Makler-Büro:</b>	unbekannt
<b>Lage:</b>	sonst
<b>Fußgängerzone:</b>	nein

Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH  
(Stand: Dezember 2022)

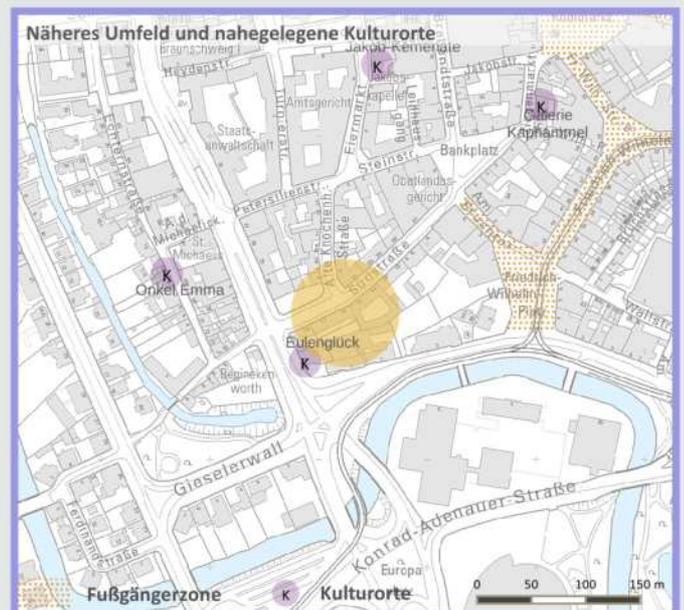


# Südstr. 16

Quadratmeter:	100 - 200
Zustand der Fassade:	schlecht
Schaufenster:	1
Schaufenstermeter:	8
Barrierefrei:	nein
Vorherige Nutzung:	Gastronomie
Leerstand festgestellt:	2022-12-15
Makler-Büro:	unbekannt
Lage:	sonst
Fußgängerzone:	nein



Quelle: nach Angaben der Erhebung der Braunschweig Zukunft GmbH (Stand: Dezember 2022)



# Konzeptentwicklung Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt Braunschweig

**Workshop I - mit Vertreter:innen der lokalen Immobilienbranche**

**Montag, 21. November 2022**  
**13.30 bis 15.30 Uhr im Roten Saal**  
**Schlossplatz 1, 38100 Braunschweig**

**Anwesende:**

*Immobilienwirtschaft:* Fr. Munte (Munte Immobilien), Fr. Striese (AAI), Hr. Drescher (Kultviertel e.V.), Hr. Lechelt (Altmeppen)

*Kulturinstitut:* Hr. Dr. Malorny, Fr. Scheler, Hr. Dr. Hilger, Fr. Bork

*Braunschweig Zukunft GmbH:* Fr. Yassin

*Auftragnehmer:* STADTart, Hr. Ebert; Urban Catalyst, Hr. Gertenbach

## Ergebnisprotokoll:

Herr Dr. Malorny begrüßt die Teilnehmenden. Frau Scheler gibt eine kurze Einführung zum Projektanlass und zu den Zielen sowie einen Ausblick zu einer möglichen Umsetzung mit Mitteln aus dem Förderprogramm Resiliente Innenstädte.

Die bisherigen Ergebnisse der Kartierung der innerstädtischen Leerständen werden von Herrn Ebert vorgestellt.

In einer darauf folgenden freien Diskussion zu den Herausforderungen einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt aus Sicht der eingeladenen Vertreter:innen der Immobilienwirtschaft werden die folgenden Aspekte genannt:

### **Prozess Kultur.Raum.Zentrale.Innenstadt:**

- Die Idee einer Kultur.Raum.Zentrale.Innenstadt wird begrüßt
- Weitere Akteure aus der Immobilienwirtschaft für Zwischennutzungen zu gewinnen, bedarf eines längeren Atems
- Anregung: Vertreter:innen der Wissenschaft einbeziehen
- Der Fokus sollte zum Start der Kultur.Raum.Zentrale auf den kulturbezogenen Zwischennutzungen liegen.

### **Nutzungen und Ziele/Ausrichtung der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt:**

- Möglicher Konflikt: „Ausnutzung“ der Kultur zum Zweck der Aufwertung
- Eventuell könnte es ein Konfliktpotenzial bei der Auswahl der Zwischennutzenden geben (Kultur > kommerziell).
- Offene Frage: Welche Art von Kulturorten soll entstehen? Wer entscheidet bei mehreren Interessenten über den Zuschlag (Gefahr: Neid unter Kunstschaffenden?).
- Frage: Ist es angedacht/denkbar, dass die Kulturraumzentrale Innenstadt auch Räume an kommerzielle Zwischennutzungen vermietet (wie z.B. ZZZ in Bremen)?
- Grundsätzlich sollte darüber nachgedacht werden, wie Kultur fester Bestandteil der Innenstadt sein kann. Sie sollte nicht nur als Lückenfüller in Leerständen aufgrund wirtschaftlich problematischer Situation fungieren > Der Fokus sollte auf Zwischennutzungspotenzialen liegen, weniger auf der Leerstandsproblematik.

### **Herausforderungen (im Betrieb):**

- Zusätzliche Aufgaben/Transaktionskosten für Eigentümer:innen/Verwaltungen bei Vermietung an Zwischennutzende: Mietverträge (Mitfinanzierung durch die Stadt?), Versicherung, Betriebskosten etc. Problem: Betriebs-/Nebenkosten lassen sich aktuell wenig verlässlich kalkulieren (Wie geht man mit Nachforderungen um? Wer haftet, usw.?)
- Zeitliche Perspektive muss vorab geklärt werden (Vier Typen: Zwischennutzung zeitliches Ende fest geplant, Zwischennutzung zeitliches Ende unvorhersehbar, Koexistenz, Konsolidierung). Was wird verhandelt? Minimum 1 Monat, usw.?)
- Manche Zwischennutzende brauchen Unterstützung in organisatorischen Dingen wie Strom anmelden
- Möglicher Anreiz für Immobilienbranche: „Bereits die Übernahme der Fixkosten würde helfen“
- Welche Aspekte sprechen aus Sicht der Eigentümer:innen für und gegen eine kurzfristige Vermietung eines Leerstands an Zwischennutzende?
- Für Immobilienverwalter:innen: Es ist einfacher Immobilien aus dem eigenen Bestand an Zwischennutzende zu geben, da ansonsten das Einholen der Erlaubnis der Eigentümer:in notwendig ist (und überzeugen nicht immer leicht). Ein „normaler“ [Anm.: langfristiger] Mietvertrag wird immer bevorzugt.
- Problem/offene Frage: Wie können inhaltlich/thematische problematische Inhalte ausgeschlossen werden (Wer entscheidet über Inhalte)? Lösungsansatz: In vertraglichen Regelungen vorab einschließen.
- Oft besteht kein Leidensdruck bei den Eigentümer:innen oder die Hürden für Zwischennutzungen werden als zu groß angesehen.

**Kommunikation / Schaffen von Anreizen:**

- Wenn möglich, sollte ein persönlicher Kontakt zwischen Eigentümer:innen und Zwischennutzenden/Kulturschaffenden hergestellt werden.
- Idee: Künstler:innen spenden Kunst für Nutzung der Räume, z.B. für Versteigerung (nur bei angedocktem Förderverein möglich, nicht bei städtischer Stelle).
- Steckbriefe erfolgreicher Zwischennutzungen können hilfreich sein, um Eigentümer:innen zu sensibilisieren. Mögliche Kriterien: Geschoss, Mietpreis, Schaufenster, Größe usw.
- Ideen für weitere Kommunikation des Projekts, um Anreize zu schaffen: Berichterstattung in der Braunschweiger Zeitung, Newsletter des Arbeitsausschusses Innenstadt (muss datenschutzrechtlich geprüft werden). Zudem böte sich die Einbindung der Kaufmännischen Union an. >> Information sollte über alle verfügbaren Kanäle gestreut werden, gegebenenfalls auch über Flyer, Ansprache von Eigentümer:innen in Kunst- und Kulturvereinen
- Immobilienverwaltungen könnten Schlüsselrolle spielen bei der Vermittlung.
- Man braucht gute Argumente gegen Leerstand (Wirkung auf Nachbargewerbe, Immobilienwerte, Verfall, ...).
- Sensibilisierung der Eigentümer:innen braucht Zeit. Vielfach braucht es eine Mediator:in zwischen Eigentümer:in und Nutzenden

**Finanzierung von kurzfristigen Zwischennutzungsprojekten:**

- Idee: Einrichtung eines flexiblen Fonds zur Mikro-Finanzierung von zeitnah zu realisierenden Zwischennutzungen.

Die gesammelten Anregungen der Vertreter:innen der Immobilienbranche bilden neben weiteren Analysen und Referenzen eine der wesentlichen Grundlagen für die Konzeption einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt Braunschweig. Sie werden im nächsten Workshop durch die Perspektive der Kulturschaffenden ergänzt. Im Anschluss werden die darauf aufbauenden Vorschläge zur Konzeption einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt Braunschweig in einem dritten Workshop gemeinsam diskutiert und auf ihre Umsetzbarkeit überprüft.

Ebert/Gertenbach, 01.12.2022



# Konzeptentwicklung Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt Braunschweig

Workshop II - mit Vertreter:innen der lokalen Kulturbranche

Donnerstag, 15. Dezember 2022

13.00 bis 16.00 Uhr in der städtischen galerie braunschweig halle267

Hamburger Straße 267, 38114 Braunschweig

## Anwesende:

Siehe Anhang Teilnehmer:innen

*Kulturinstitut:* Fr. Prof. Dr. Hesse, Fr. Scheler, Hr. Dr. Hilger, Fr. Bork

*Auftragnehmer:* STADTart, Hr. Ebert; Urban Catalyst, Hr. Gertenbach und Fr. Oßwald

## Ergebnisprotokoll:

Frau Prof. Dr. Hesse begrüßt die Teilnehmenden. Frau Scheler gibt eine kurze Einführung zum Projektanlass und zu den Zielen sowie einen Ausblick zu einer möglichen Umsetzung mit Mitteln aus dem Förderprogramm Resiliente Innenstädte (siehe Anhang Präsentation).

Herr Ebert und Herr Gertenbach begrüßen die Teilnehmenden, im Anschluss folgt eine kurze Vorstellungsrunde.

**Zum inhaltlichen Auftakt zeigt Frau Pester einen Dokumentationsfilm vom Projekt Justamente.** Darin kommen Kulturschaffende zu Wort, die im Rahmen des Festivals über drei Tage im September 2022 diverse Leerstände in Braunschweig bespielt haben. In der darauffolgenden Fragerunde nennt Frau Pester einige nach Ihrer Einschätzung wichtige Aspekte zur erfolgreichen Umsetzung kultureller Zwischennutzungen:

- das persönliche (oder institutionelle) Netzwerk und damit der Zugriff auf Kontakte (aus Kultur, städtischen Stellen und Immobilienwirtschaft) ist wichtig und sehr hilfreich
- es braucht eine persönliche Ansprache der Verantwortlichen
- gute Beispiele zu zeigen (auch Kunst) kann überzeugen
- für die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt wäre ein abgesteckter Zeitraum (z.B. 3 Jahre) zum Testen und Machen sehr gut, damit es nicht bereits nach kurzer Zeit zum Abbruch kommt
- für eine erfolgreiche Umsetzung: Alle (Kulturschaffende, städtische Stellen, Immobilienbranche, Politik usw.) müssen an einen Tisch
- Bei einem Format wie das Festival Justamente braucht es eine finanzielle Ausstattung (z.B. für die Bezahlung der Künstler:innen)

**Im Anschluss berichtet Frau Bork von ihren Erfahrungen mit Zwischennutzungen aus Sicht des Fachbereichs Kultur und Wissenschaft.** Von ihr wurden insbesondere die geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen des Landes Niedersachsen in Bezug auf die Genehmigungsverfahren für Zwischennutzungen thematisiert (Wegfall des § 47 der Niedersächsischen Versammlungsstättenverordnung)). Demnach müssen zum aktuellen Zeitpunkt auch für Zwischennutzungen Bauanträge gestellt werden (kann bis zu sechs Wochen Bearbeitungszeit nach sich ziehen), was einen nicht unerheblichen Mehraufwand bedeutet. Wichtig war ebenfalls der Hinweis, dass auch bei Zwischennutzungen unabhängig vom Genehmigungsverfahren alle geltenden Regeln für die Umsetzung von Veranstaltungen in gleichem Maß eingehalten werden müssen (Brandschutz, Fluchtwege etc.). Diese sind in der Niedersächsischen Versammlungsstättenverordnung festgelegt, an welcher sich orientiert werden kann.

In einer ersten **freien Diskussionsrunde** konnten sich die Teilnehmenden zu ihren Erfahrungen und Perspektiven zu kulturellen Zwischennutzungen und zur Innenstadtentwicklung zu Wort melden. Folgende Punkte wurden genannt:

### **Öffentlichkeit/öffentlicher Raum:**

- Der öffentliche Raum der Innenstadt ist für das Städtische Museum ein großes Thema (Bspw. gibt es einen Parcours im öffentlichen Raum zwischen den Standorten)
- Bei kulturellen Zwischennutzungen geht es auch um den Kontakt zur Stadtgesellschaft (z.B. Sichtbarkeit durch Schaufenster)
- Auch Projekte im öffentlichen Raum sollen im Rahmen der Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt möglich sein

### **Aufgaben/Wissenstransfer:**

- Die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt sollte Erfahrungen teilen und einen Leitfaden erstellen
- Wissen muss nicht jede:r haben (Anträge etc.) > Zentrale macht das jeden Tag
- die Kultur.Raum.Zentrale sollte zum Bindeglied werden und notwendige Arbeiten übernehmen bzw. vereinfachen (beispielsweise Musterverträge erarbeiten und bereitstellen)

### **Herausforderungen/Ziele:**

- Kultureinrichtungen (bspw. Theater) haben Schwierigkeiten bei längerfristigen Planungen von Projekten außer Haus, da die Konzepte in der Regel auf den Raum zugeschnitten sind (site-specific), dieser jedoch im Falle einer Zwischennutzung oftmals erst kurzfristig zur Verfügung steht

- Probleme bei Projekten mit langer Planungszeit: Eigentümer:innen möchten sich ungern früh festlegen
- Ziel ist es oft auch, langfristige Kultur-Orte zu schaffen, nicht nur in Zwischennutzung zu denken
- Braunschweig braucht flexible Räume für Künstler:innen von außerhalb der Stadt (damit die Szene auch Impulse von außen bekommt, sich nicht nur um sich selbst dreht)

**Offene Fragen:**

- Wie weit kann sich die KRZI auch für nicht-kulturelle Nutzungen öffnen?
- Was ist die zentrale Motivation bei kultureller Zwischennutzung: Geht es primär um die Faszination Leerstand (den besonderen Raum), das Füllen einer Leerstelle in der Stadt oder um den eigenen Raumbedarf?

**Sonstiges:**

- Best Practice Beispiel: ehemaliges Bürogebäude in Newcastle upon-Tyne: Verschiedene Konzepte je Stockwerk, günstige Mieten möglich durch Vermietung von „cubicles“
- Klassische Mieter:in werden, Kurzfristige Lösung, Partnerschaften, Große Objekte angehen

Nach einer kurzen Pause wurden von Frau Oßwald, Herrn Ebert und Herr Gertenbach verschiedene Raum-Zentralen anderer Städte vorgestellt (siehe Anhang Präsentation). Dieser Vergleich gibt den aktuellen Arbeitsstand wieder und wird im Zuge der weiteren Vertiefung ergänzt. Innerhalb des Workshops dienen die Modelle der Inspiration und Klärung möglicher struktureller Formen und Aufgaben der zukünftigen Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt.

Im Anschluss konnten die Teilnehmenden anhand von zwei vorbereiteten Fragen mittels Post-its noch weitere Hinweise hinterlassen:

**Was nehmen Sie aus den Modellen mit für die Kulturraum.Zentrale.Innenstadt in Braunschweig?**

- Die Bürokratie ist ein Hindernis
- Vermittlung von: kurzfristigen Räumen, Ateliers, langfristig betreuter Nutzung, Interessen abklären
- Aus den Modellen scheint eine vielfältige Nutzung von Räumen „erfolgs- und sichtbarkeitsversprechend“ zu sein
- Bedürfnisse sammeln (Katalog, Modellbild), Entwurf KRZI transferieren
- Es braucht die Antrags- und Bürokratie-Expert:innen und Lots:innen
- Leerstand und öffentlicher Raum + ... alle Raumoptionen
- Wissenstransfer ermöglichen
- Es braucht Personal / Geld für Stellen: nicht ausschließlich Ehrenamt
- Vernetzung, Organisation, Nutzer:innen müssen zusammenkommen. Es braucht eine konkrete Anlaufstelle, die hilft, berät und vermittelt
- Zentrale Orte, die Infrastrukturen übernehmen und dabei Möglichkeitsräume schaffen: Mischnutzungen, Stadtgesellschaft mitnehmen
- Berlin und Bremen: Zentralen bitte vertiefen
- Stadt Immobilien zurückkaufen, um Zwischennutzungsverfahren selbst leiten zu können (Prozesse beschleunigen)
- Anmietung/Übernahme von Räumen als Kulturzentren durch KRZI (o.ä.)
- Spezifische Konzepte für konkrete Orte: Was braucht Braunschweig?
- Als Initiator agieren, Service (nicht nur Beratung) bei der Bewältigung von bürokratischen Hürden, enger Kontakt zur Verwaltung wichtig
- Bsp. Bremen: Es scheint, dass Zusammenarbeit zwischen Dezernaten fruchtbar ist (Bau + Kultur + Wirtschaft)

**Was fehlt Ihnen noch und wozu müssen wir noch mehr wissen?**

- Organisation und Träger:innen?
- Welche Makler:innen, Institutionen u.ä. haben Interesse an kultureller Zwischennutzung?
- Wie wird die Zentrale in Braunschweig personalisiert?
- Teilhabe von Kulturschaffenden im Think Tank zur Gestaltung der KRZI
- Ausführliche Stakeholder Map, Allianzen/ Verbündete

- Netzwerke aufbauen
- Haftung/Versicherung
- Rahmenbedingungen für private Kunst-/Kulturschaffende
- Leerstandstinder: Wer sucht – wer gibt?, direkte Kommunikation oder zentrale Anlaufstelle (Schwarzes Brett)
- Besser: Was funktioniert in Braunschweig? Welche Nutzungsinteressen (nicht der Kreativen, sondern der Stadtnutzer:innen) können geweckt werden?
- Möglicher Verzicht auf Vereinsgründungen da Substitut KRZI
- Fehlende Themen: zeitlich – Koordinierung von geplanten Veranstaltungen über Online-Format (Vermeiden von Konkurrenz, Ermöglichen von Synergien)
- Perspektivisch ausweiten auf Quartiere außerhalb der Innenstadt? Da gibt es auch Bedarf, andere Situation und Potenziale (Anwohner:innen)
- Kultur mit der KRZI in der Innenstadt verorten
- Evaluierung und Experiment: Was geht hier?
- Was, wenn die Immobilienwirtschaft nicht kooperieren will?
- Wohin? Zentrum? An den Rand?
- Wie machen wir Zwischen- und Umnutzungen für Immobilieneigentümer:innen attraktiver? Wie bekommen wir sie an Board? Sie stellen die Grundlage dar
- Wo ist die Hochschule für Bildende Künste?
- Testphase, Erprobung
- Übergeordnetes Ziel/Vision?
- Immobilien, die bereits in städtischer Hand sind, aber ewig leer stehen: Warum weiß keiner von den Immobilien? Ist ein einfaches Vergabeverfahren möglich?
- Organisation und Träger?

Im Anschluss an die kurze Zusammenfassung der Ergebnisse, Diskussion und den Ausblick durch Herrn Ebert und Herrn Gertenbach hatte Frau Prof. Dr. Hesse das Schlusswort und bedankte sich bei allen Teilnehmenden für die fruchtbare gemeinsame Arbeit und Zeit.

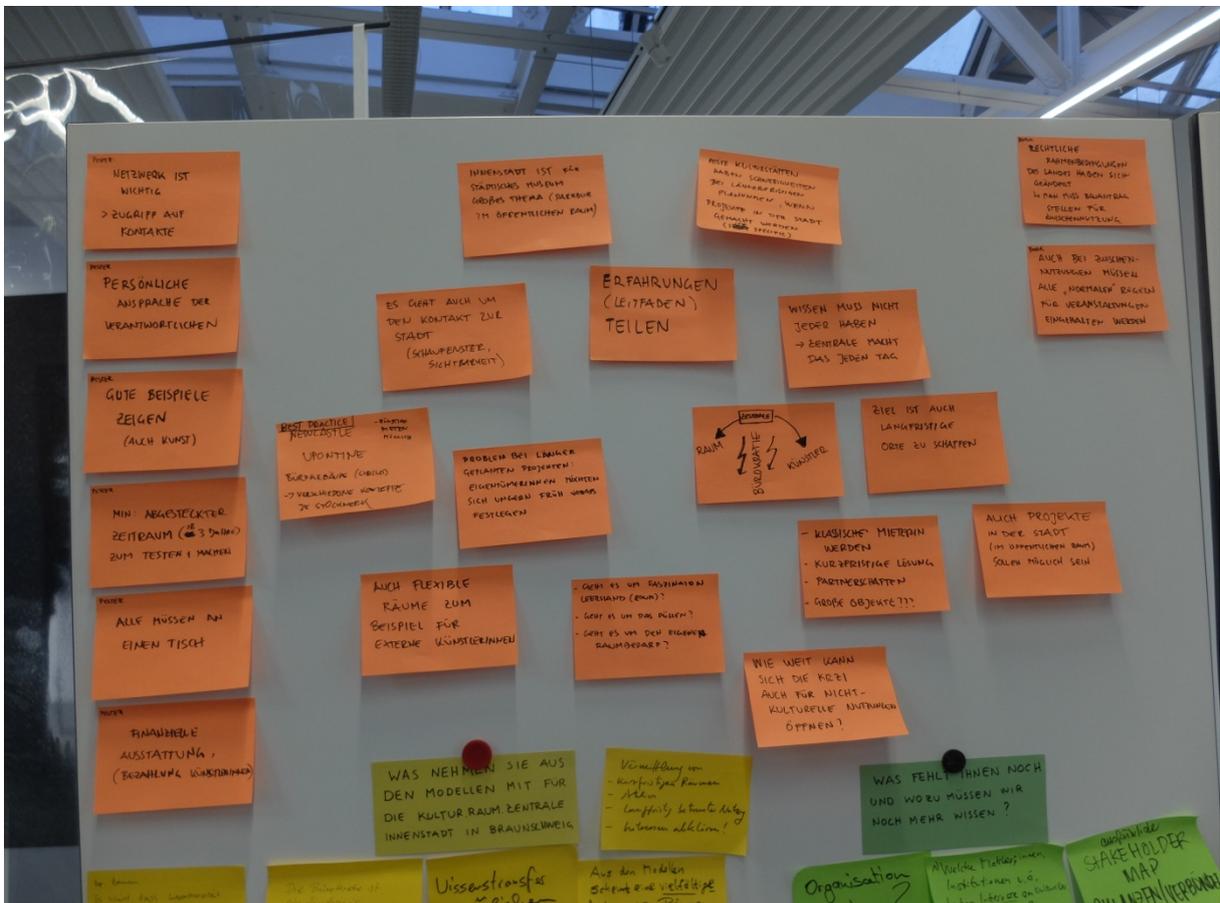
Oßwald/Ebert/Gertenbach, 19.12.2022

Anhang:

- Fotos der Veranstaltung (Sarah Oßwald)
- Präsentation Raum-Zentralen anderer Städte (STADTart/Urban Catalyst)











# Konzeptentwicklung Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt Braunschweig

Workshop III – Abschluss mit Vertreter:innen der lokalen Kulturbranche und der Immobilienbranche

**Dienstag, 17. Januar 2023**  
**14.00 bis 18.00 Uhr**

**Anwesende:**

*Kulturinstitut:* Fr. Prof. Dr. Hesse, Herr Dr. Malorny, Fr. Scheler, Hr. Dr. Hilger, Fr. Bork

*Auftragnehmer:* STADTart: Hr. Ebert; Urban Catalyst: Hr. Gertenbach und Fr. Oßwald

Teilnehmer:innen (siehe Anhang)

## Protokoll:

Herr Dr. Malorny begrüßt in Vertretung von Frau Prof. Dr. Hesse zum dritten Workshop mit Teilnehmenden aus der Immobilienwirtschaft und dem Kulturbereich. Auch die Gastgeberin Frau Hinz vom 381 heißt die Anwesenden willkommen, sie freue sich, dass künftig das Angebot an Möglichkeitsräumen für Kunst- und Kulturschaffende in der Innenstadt von Braunschweig – wozu sie auch das 381 zählt – erweitert wird. Im Anschluss erläutert Frau Scheler, dass die Idee einer Kultur.Raum.Zentrale als eine Anlaufstelle mit einem sehr breiten Aufgabenspektrum von der Raumvermittlung bis zur Förderberatung auf das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zurückgeht. Als Rahmenprojekt (R14) wird sie dort als das „Herzstück“ einer zukunftsorientierten Kulturförderung definiert. Im Anschluss an das ISEK wurde ein Kulturentwicklungsprozess (KultEP) durchgeführt, der ebenfalls eine Maßnahme des ISEK ist. In diesem wurden viele Handlungsfelder identifiziert, u. a. Teilhabe und Teilnahme sowie Sichtbarkeit von Kunst und Kultur (ausführlich [www.braunschweig.de/kulturentwicklungsprozess](http://www.braunschweig.de/kulturentwicklungsprozess)). Die Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt legt den Fokus auf kulturelle (Zwischen-)Nutzungen in innerstädtischen Leerständen sowie im innerstädtischen Stadtraum und soll dabei auch die Handlungsfelder des KultEP berücksichtigen. Die Konzeptentwicklung einer Kultur.Raum.Zentrale Innenstadt wird als Teil der Reaktion der Europäischen Union auf die COVID-19-Pandemie finanziert und erhält Fördermittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung im Rahmen des Sofortprogramms „Perspektive Innenstadt!“.

Herr Ebert und Herr Gertenbach begrüßen die Teilnehmenden und berichten kurz zum aktuellen Stand des Projekts und zu den Zwischenergebnissen der vorherigen Workshops:

- Auf Basis einer Leerstandserfassung der Wirtschaftsförderung in der Innenstadt (2021-2022) konnten prinzipiell verfügbare Zwischennutzungspotentiale ermittelt werden. Die Mehrzahl der Leerstände erstreckt sich auf eine Fläche von bis 100 m<sup>2</sup>, insbesondere befinden sich Leerstände in den Fußgängerzonen.
- Im ersten Workshop mit der Immobilienwirtschaft wurde deutlich, dass die Klärung der zeitlichen Perspektive einer Zwischennutzung vorab sehr wichtig ist, ebenso die Kommunikation mit der Eigentümerschaft und der persönliche Kontakt. Im zweiten Workshop mit dem Kulturbereich wurde die beratende Funktion einer K.R.Z.I. unterstrichen und es wurde der Wunsch formuliert schnell ins Handeln zu kommen.

In der folgenden Begrüßung durch Frau Prof. Dr. Hesse, der Dezernentin für Kultur und Wissenschaft der Stadt Braunschweig, brachte diese ihre Freude über das große Interesse der Teilnehmenden zum Ausdruck. Ihr Ziel sei es, in der ersten Jahreshälfte den städtischen Gremien eine Beschlussvorlage zur Umsetzung der K.R.Z.I. vorzulegen. Wo genau die K.R.Z.I. angesiedelt wird, wie sie funktionieren soll und wie sie organisatorisch angebunden sein soll, sei aktuell noch offen. Frau Hesse sieht die K.R.Z.I. in einer Doppelrolle: in der Vermittlung von Räumen sowie in der Schaffung von zusätzlichen Kulturangeboten im öffentlichen Raum. Die Kulturverwaltung solle bei diesen Prozessen kein Nadelöhr in die Verwaltung sein. Ergänzend betont Herr Dr. Hilger, wie wichtig es sei, dass viel Energie hinter der K.R.Z.I. stünde, insbesondere um die kulturpolitischen Sprecher:innen zu überzeugen und nicht zuletzt bei der Umsetzung.

in ersten Stellungnahmen verweist eine Teilnehmerin darauf, dass die Neubeantragung von kulturellen Nutzungen sehr aufwendig ist. Zu prüfen sei deshalb, ob eine Beantragung längerfristig erteilt werden könne, trotz Nutzungswechsel. Frau Bork betont, dass eine Neubeantragung dann notwendig sei, wenn sich die Anforderungen an Sicherheitsaspekte beim Wechsel ändern würden. Wichtig sei es zudem, die Position der Kulturverwaltung zu stärken und alle für die temporärere Kulturnutzung notwendigen Akteure und Akteurinnen an einen Tisch zu bringen.

## **II „Spiel“ zur Erprobung der K.R.Z.I**

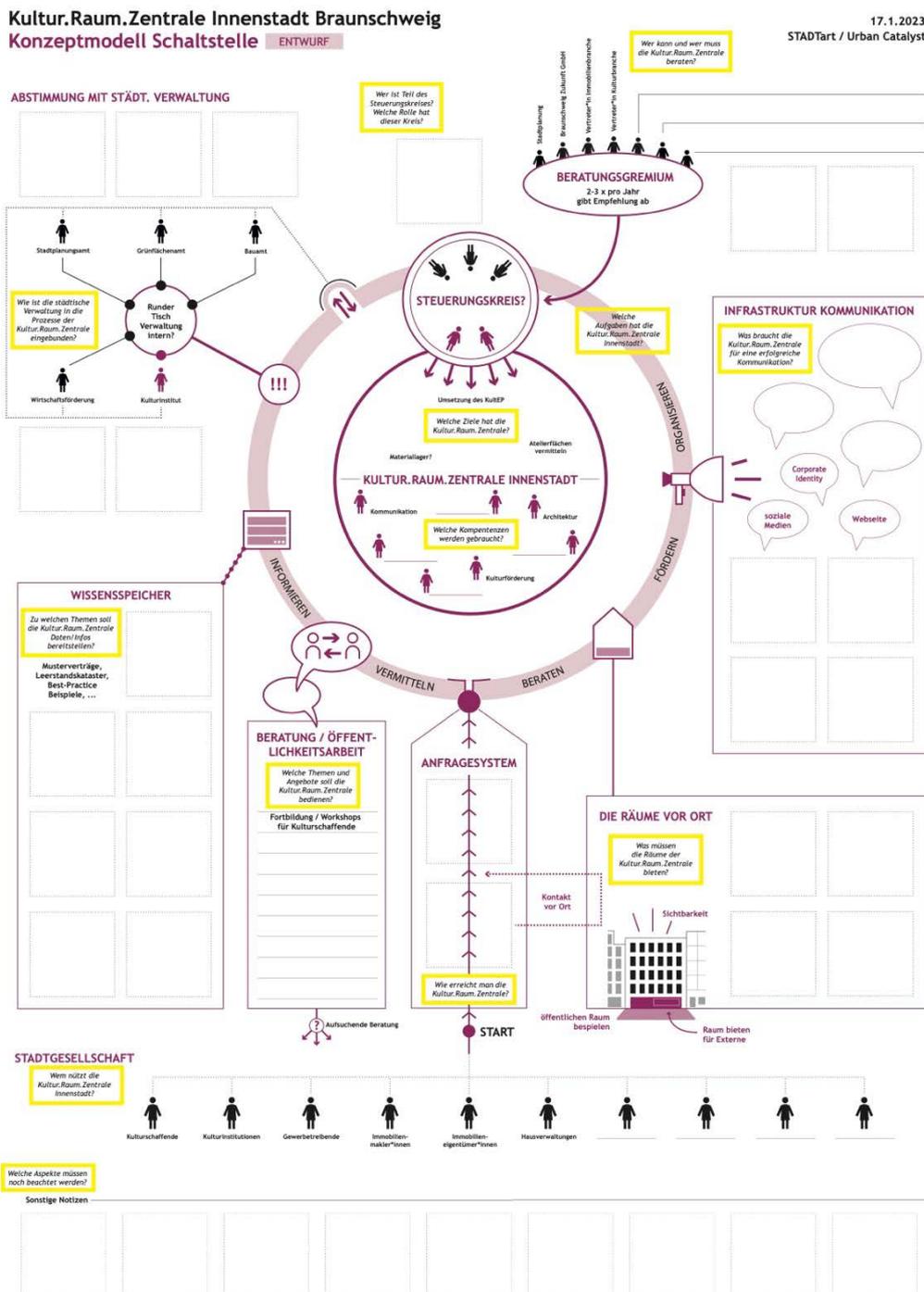
Herr Gertenbach stellt zunächst das Programm des Workshops vor und erläutert ein von der Arbeitsgemeinschaft STADTart und Urban Catalyst erarbeitetes Strukturmodells zur K.R.Z.I (Übersicht 1), welches auf Basis der Ergebnisse der ersten beiden Workshops entwickelt wurde. Zentrale Bausteine sind dabei:

- der Kern der Zentrale mit den Kompetenzen der Mitarbeiter:innen und den Zielen,
- der Steuerungskreis mit seiner personellen Besetzung,
- das Beratungsgremium mit seiner personellen/institutionellen Besetzung,
- die Kommunikationsinfrastruktur,

- die Ausstattung und der Räume vor Ort (Wirkstätte der K.R.Z.I.)
- das Anfragesystem für Anliegen von außen,
- das Beratungsangebot und die aktive Öffentlichkeitsarbeit,
- der Wissensspeicher mit seinen einzelnen Bausteinen,
- ein Runder Tisch der Verwaltung als Teil der Ermöglichungsstruktur der K.R.Z.I.,
- die reguläre Anbindung und Abstimmung der Anliegen mit den einzelnen Teilen der Verwaltung.

In vier unterschiedlichen Szenarien bzw. Aufgabenstellungen sollen die Teilnehmenden das Modell anhand von Abläufen testen, Verantwortlichkeiten prüfen und Lücken identifizieren. Die Erkenntnisse werden in vier Gruppen im Modell eingezeichnet.

Übersicht 1: Strukturmodell K.R.Z.I



**Gruppe A: Vermittlung an Nachfrageseite: Künstler:in hat eine Idee und sucht einen geeigneten Leerstand.**

Nach Erörterungen der Teilnehmenden sollte sich das „K.R.Z.I.“ als „Sprachrohr“ und Vermittler verstehen (ähnlich wie die Wohnraumvermittlung für Geflüchtete), selbst Veranstaltungen initiieren und die Qualität einer Nutzungsidee prüfen. Für die Genehmigung könnte eine Task Force eingerichtet werden. Zudem wäre die Schaffung eines Sonderbaurechts zu prüfen (Bsp. Insel der Jugend in Magdeburg, Platz-Projekt in Hannover). Die Realisierung erfordert einen gemeinsamen politischen Willen und erfordert eine intensive Zusammenarbeit (ausführlich Anhang 1).

**Gruppe B: Vermittlung an Nachfrageseite: Institution (Hochschule) sucht Räume.**

In der Gruppe wird auf das Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot hingewiesen. Deshalb stelle sich u.a. die Frage: Wie lassen sich Eigentümer:innen für kulturbezogene Zwischennutzungen motivieren, da diese vermutlich keine ökonomische Vorteile mit sich bringen? Das Gegenteil sei der Fall, da Verluste auf Basis vorheriger Mieten steuerlich abgeschrieben werden könnten, fehle es Immobilieneigentümer:innen an ökonomischen Anreizen. Deshalb sollte auf andere Aspekte gesetzt werden

- auf persönliche Kontakte. Diese seien der Schlüssel für eine Kooperation zwischen Eigentümer:in und Künstler:in bzw. Ansprechpartner:in der K.R.Z.I. (intrinsic Motivation)
- auf Best Practice: Mit positiven Beispielen und guter Öffentlichkeitsarbeit überzeugen („ist der Fuß einmal in der Tür, ergeben sich weitere Möglichkeiten“)

Wichtig dafür sei eine detaillierte Erfassung des Leerstands. Auch sollten die Mitarbeiter:innen sich zumindest als Vermittler:innen zwischen Immobilieneigentümer:innen und Kulturbereich verstehen, besser wäre noch eine aktive Begleitung der Zwischennutzung (ausführlich Anhang 2).

**Gruppe C: Vermittlung an Angebotsseite: Eigentümer:in / Immobilienmakler:in stellt Räume, sucht Idee und Umsetzer:innen**

Die Entscheidung über die Zwischennutzer:innen sehen die Teilnehmenden allein bei den Eigentümer:innen. Wichtig sei bei der Vermietung der Aspekt der Rechtssicherheit. Hilfreich seien dabei Musterverträge und rechtliche Beratung durch Anwälte. Ebenso werde ein flexibel handhabbares Ende der Zwischennutzung empfohlen, d.h. dass ein Zwischenmietverhältnis mit entsprechend vereinbarter Frist gekündigt werden könne, sobald ein zahlungskräftiger Hauptmieter gefunden ist. Testimonials werden als ein geeignetes Instrument angesehen, um gute Ideen aufzuzeigen. Auch sollte die Immobilie in der Zwischennutzung weiterhin beworben werden (im Schaufenster „zu-Vermieten-Schild“). Hinsichtlich der Rolle der K.R.Z.I. wird eine Kuratierung (u.a. unter Beachtung von Zielen der Kunstvermittlung), eine Mediation bei Konflikten und gute Öffentlichkeitsarbeit gewünscht (ausführlich Anhang 3).

**Gruppe D: K.R.Z.I. initiiert selbst Projekte im Leerstand und im öffentlichen Raum**

Als besonders wichtig wird für die K.R.Z.I. ein aktives Projektmanagement angesehen (Beraten und ermöglichen sind hierbei die zentrale Aufgabenfelder). Zudem sollte die Anlaufstelle mehr als nur ein Büro sein, sondern u.a. auch Besprechungsräume bereitstellen. Die K.R.Z.I. sollte eigene Ideen entwickeln können (über Open Calls, die auch zur Transparenz beitragen), wobei eine Jury anhand von Kriterien über eingereichte Vorschläge entscheiden sollte, nicht die Eigentümer:innen. Als Trägerschaft/Rechtsform würde sich eine Genossenschaft oder eine gGmbH anbieten. Welche Rolle Steuerungskreis und Beratungsgremium spielen und welche Besetzung sie haben sollten, wäre noch herauszuarbeiten (ausführlich Anhang 4).

**Zusammenfassung der Gruppenergebnisse zu einzelnen Bausteinen des Strukturmodells für die K.R.Z.I.****Beratungsgremium**

Das Gremium sollte ausgewogen besetzt sein, z. B. unter Beteiligung der Stadtplanung, der Braunschweig Zukunft GmbH, Vertreter:innen der Immobilienwirtschaft und der Kulturinstituts sowie von Kulturschaffenden, gegebenenfalls auch von Quartiersvereinen. Zu prüfen sei, ob das Beratungsgremium Personen in den Steuerungskreis entsendet.

**Steuerungskreis**

Hierzu wird angemerkt, dass bislang unklar sei, wer die Entscheidungen im Steuerungskreis trifft und wie diese erfolgen. Worin unterscheidet sich die Zusammensetzung von Steuerungskreis und Beratungsgremium?

**Runder Tisch Verwaltung intern**

Zur verwaltungsinternen Abstimmung wird als Schnittstelle die Einrichtung eines „Runden Tisches“ empfohlen, unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes, des Grünflächenamtes, der Bauordnung, der Braunschweig Zukunft GmbH (speziell als Schnittstelle zu Frau Ranya Yassin, die ebenfalls mit dem Thema Leerstand betraut ist), des Ordnungsamtes, des Brandschutzes und des Kulturinstituts. Dieser „Runde Tisch“ solle vertrauensvoll mit der K.R.Z.I. zusammenarbeiten und u.a. helfen, Zwischennutzungen zu ermöglichen (Prüfung Modell Sondernutzungserlaubnis im öffentlichen Raum), die Anliegen der K.R.Z.I. bzw. der Kulturschaffenden integriert zu betrachten und gemeinsam nach Lösungen zu suchen.

**Abstimmung mit städtischer Verwaltung:**

Auch die sektorale Abstimmung und ein vertrauensvolles Verhältnis mit den jeweiligen Abteilungen der städtischen Verwaltung würden für die K.R.Z.I. eine wichtige Rolle spielen. Als eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen wird hier der politische Wille angesichts der Aufgaben und Ziele der K.R.Z.I. genannt. Hintergrund ist hier vor allem, dass Bauanträge zur Umnutzung und notwendige Genehmigungen möglichst schnell bearbeitet werden sollten. Dabei würden insbesondere das Bauamt sowie das Grünflächenamt eine entscheidende Rolle.

**Rechtsform**

Vorgeschlagen wird für die K.R.Z.I. als mögliche Rechtsformen „Genossenschaft in Selbstverwaltung“ oder eine gGmbH. Die Vor- und Nachteile dieser Rechtsformen, oder eine Begründung dieser Vorschläge werden im Rahmen des Workshops durch die Teilnehmenden nicht erläutert.

**Aufgaben**

Zentrale Aufgaben der K.R.Z.I. sollten die Vermittlung von Atelierflächen (Basis Erhebung/Sammlung Immobilien, Erhebung/Sammlung Zwischennutzungsvorschläge), Bewertung von Raumangeboten, Beratung von Akteuren, Wege ebnen/ Türen öffnen (auch mit Materiallager?) sein.

**Welche Ziele hat die K.R.Z.I.?**

Als Ziele sollte die K.R.Z.I. eine Nutzungsmischung und niederschwellige Kulturangebote verfolgen.

**Beratung**

Die Beratung sollte bei der zeitlichen Planung u.a. auf ein möglicherweise flexibles Ende der Zwischennutzung hinweisen (diese könnte eventuell auch kurzfristig sein). Zudem sollten den Akteur:innen die verschiedenen rechtlichen Aspekte erläutert werden.

**Welche Kompetenzen werden für die K.R.Z.I. gebraucht? Welche Tätigkeitsfelder gibt es?**

Die Mitarbeiter:innen der K.R.Z.I. sollten sich als „Makler:innen“ verstehen, aber auch qualifizierend beraten (auch die Eigentümer:innen hinsichtlich Kunstvermittlung) und in Konfliktfällen helfen können, den Zwischennutzungsprozess begleiten (von der Raumvermittlung bis zum Auszug), eigene Projekte initiieren und managen können. Erforderlich sei zudem ein professionelles Auftreten.

**Finanzierung**

Die Finanzierung sei noch unklar („Woher kommt das Geld?“) und wie wird die K.R.Z.I. finanziell ausgestattet? Hierzu bräuchte es ein Commitment im Rat der Stadt.

**Entscheidungen zu Zwischennutzungsprojekten**

Zu klären sei noch, wie Entscheidungen zu Zwischennutzungen getroffen werden würden. Liegt die Entscheidung bei dem/der Eigentümer:in oder bei einer Jury? Die Beiträge der Teilnehmenden lassen aus Sicht der Arbeitsgemeinschaft erwarten, dass es hier je nach Situation und beteiligten Akteur:innen differenzierte Varianten geben wird.

**Wissenspeicher**

Der Wissenspeicher wird durch die Anwesenden als ein wesentlicher Baustein der K.R.Z.I. verstanden. Offen bleibt die Frage, wie der Zugriff auf dieses Wissen organisiert bzw. was frei zugänglich für Externe sein könnte,

oder was nur intern zur Verfügung stehen würde. Wichtig seien hier auch die Beachtung der geltenden Datenschutzregeln. Die Teilnehmenden formulierten in den Gruppen folgende Anregungen:

- Detaillierte Erfassung der Angebote (Übersicht über Räume: Leerstands- Zwischennutzungskatalog) und des Bedarfs (Anfragen), Erstellung von Steckbriefen der Räume und der Interessierten,
- Erstellung einer Datenbank u.a. zu Techniker:innen, Dienstleister:innen für kulturbezogene Zwischen- nutzungen, zu Künstler:innen, die an einer Vernetzung interessiert sind
- Aufbau von juristischem Knowhow (Rechtssicherheit schaffen) u.a. hinsichtlich Mietrecht (Muster- mietverträge), Versicherungsrecht, zum Baurecht bei der Formulierung von Bauanträgen
- Bereitstellung von Beratungsangeboten insbesondere hinsichtlich der Finanzierung/Förderungen, zu Versicherungsangeboten

### **Stadtgesellschaft**

Persönliche Kontakte zu Eigentümer:innen seien der Schlüssel um Vertrauen zu schaffen und mit Ideen zu überzeugen.

### **Lage und Räume der K.R.Z.I.**

Die K.R.Z.I. sollte zentral in der Innenstadt liegen und gut sichtbar sein. Zwei Optionen werden genannt.

Option I: Nur Büro + im Leerstand, Option II: Büro und Veranstaltungsort (Raum für Aktionen, Ausstellungen Konferenzräume). Zudem sollte auf Barrierefreiheit und mobiles Mobiliar geachtet werden (flexibel falls Um- zug).

### **Was braucht die K.R.Z.I. für eine gute Kommunikation?**

Das Thema der Kommunikation wurde mehrfach als ein Schlüsselthema identifiziert. Gerade angesichts der un- unterschiedlichen Zielgruppen und beteiligten Akteur:innen sei eine gelungene und professionelle Kommunika- tion von hoher Bedeutung. Vorgeschlagen wurden hierzu u.a.:

- die Einrichtung einer Webseite mit Hinweisen auf Best-Practice Beispiele („Mut für weitere Projekte schaffen“), einem Leerstands-oder Zwischennutzungspotenzialmelder, mit Testimonials von beiden Seiten (Kultur und Immobilien)
- die Erarbeitung eines Kommunikationskonzepts für Veranstaltungen
- die aktive Nutzung der sozialen Medien z.B. für Open Calls
- die Bewerbung auch mittels Printmedien (Presse und Öffentlichkeitsarbeit), einem Flyer/Handout

Ziel sollte es sein, eine Corporate Identity herzustellen und Vertrauen aufzubauen

### **Welche Aspekte müssen noch beachtet werden?**

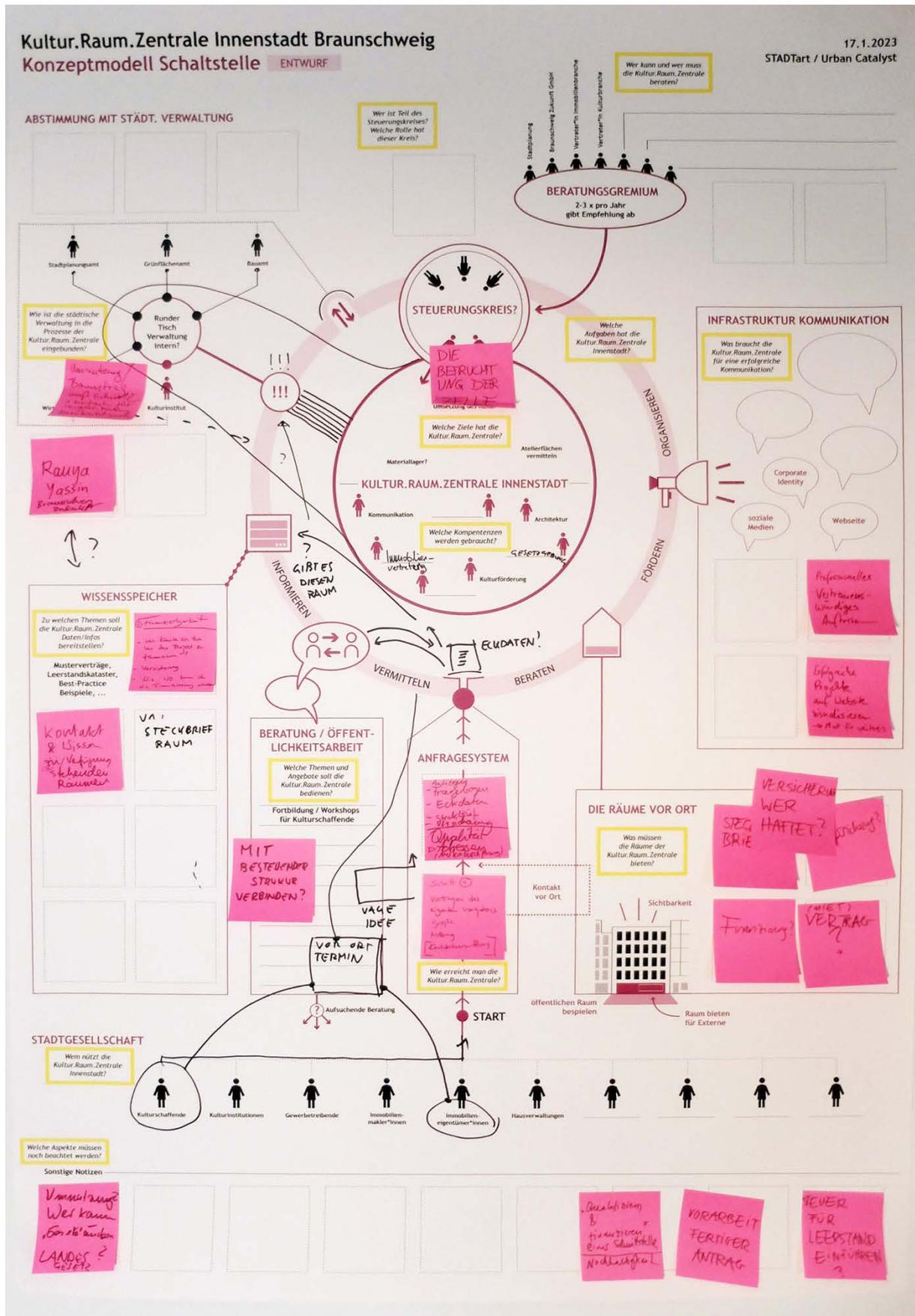
Es sollte eine doppelte Datenbank geführt werden: Steckbriefe für Räume UND Künstler:innen, es sollte gezielt auf Kontinuität geachtet werden, und die K.R.Z.I. sollte nicht zum Stadtmarketing werden.

### **Offene Fragen und Hinweise**

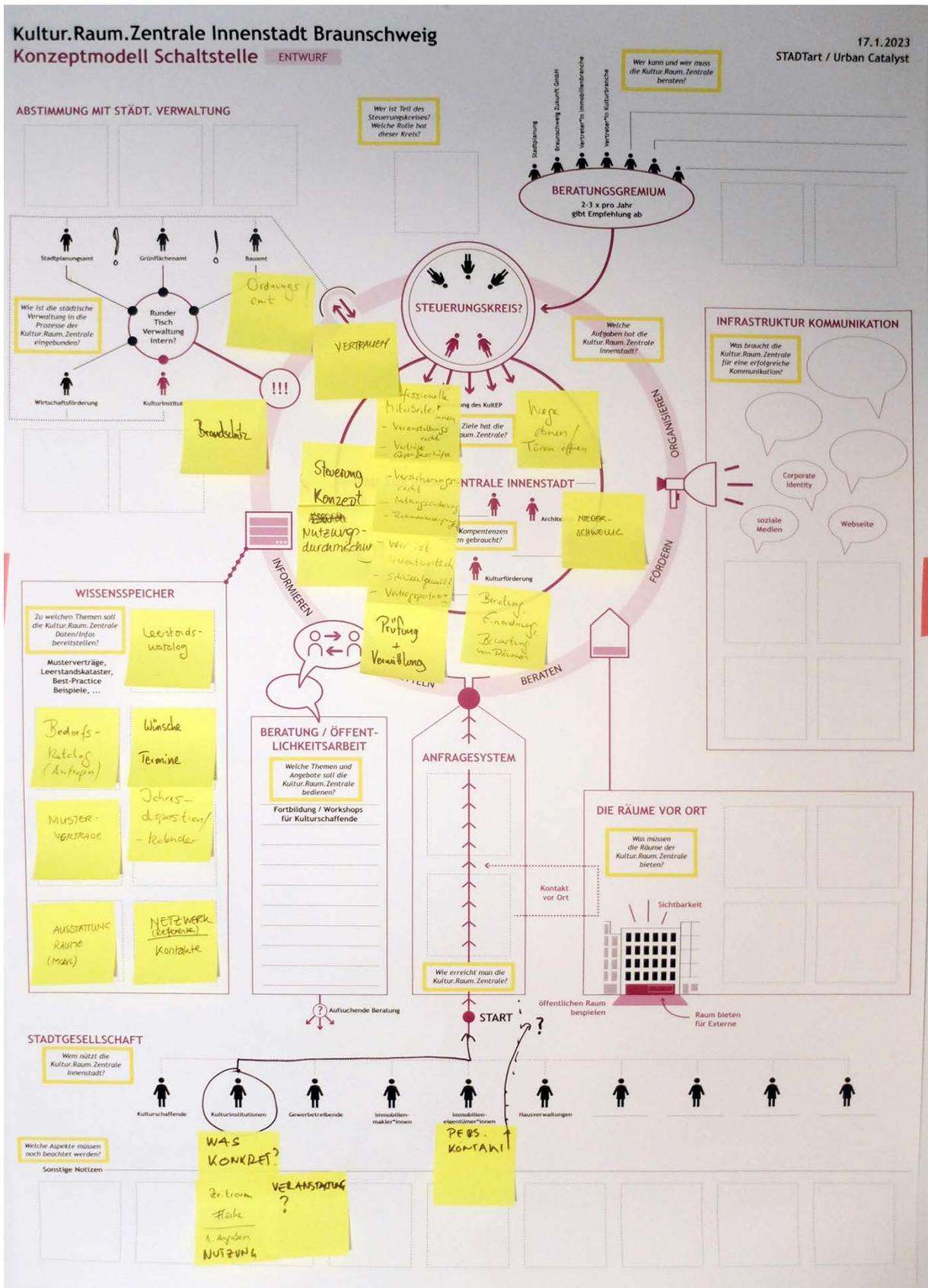
Zudem gab es noch eine Reihe an Fragen:

- Ist ein Sonderbaurecht auch für Kultur in Braunschweig möglich?
- Wie können Nutzungsänderungen für „Räume für kulturelle Nutzungen“ auch langfristig gelten?
- Könnte die Stadt mittelfristige Mietverträge übernehmen?
- Wer übernimmt bei Zwischennutzungen die Haftung (Nutzer:in oder K.R.Z.I.)?
- Wer ist verantwortlich? Wer hat die Schlüsselgewalt?
- Wer kann Landesgesetze zur Umnutzung ändern? (Anm.: Verantwortung liegt beim Land Niedersa- chen, aber es wäre möglich im Rahmen der Arbeit der K.R.Z.I. das Problem intensiv zu kommunizieren und ggf. mit anderen Städten gemeinsam das Anliegen an die Landespolitik heranzutragen)
- Bundesweit: es sollte eine Steuer für Leerstand eingeführt werden wie in Frankreich. Günstige Vermie- tung müsste finanziellen Mehrwert haben im Vergleich zu Leerstand (im Moment noch andersrum).
- Es sei fraglich, ob die K.R.Z.I. es stemmen könne, eigene Veranstaltungen zu initiieren

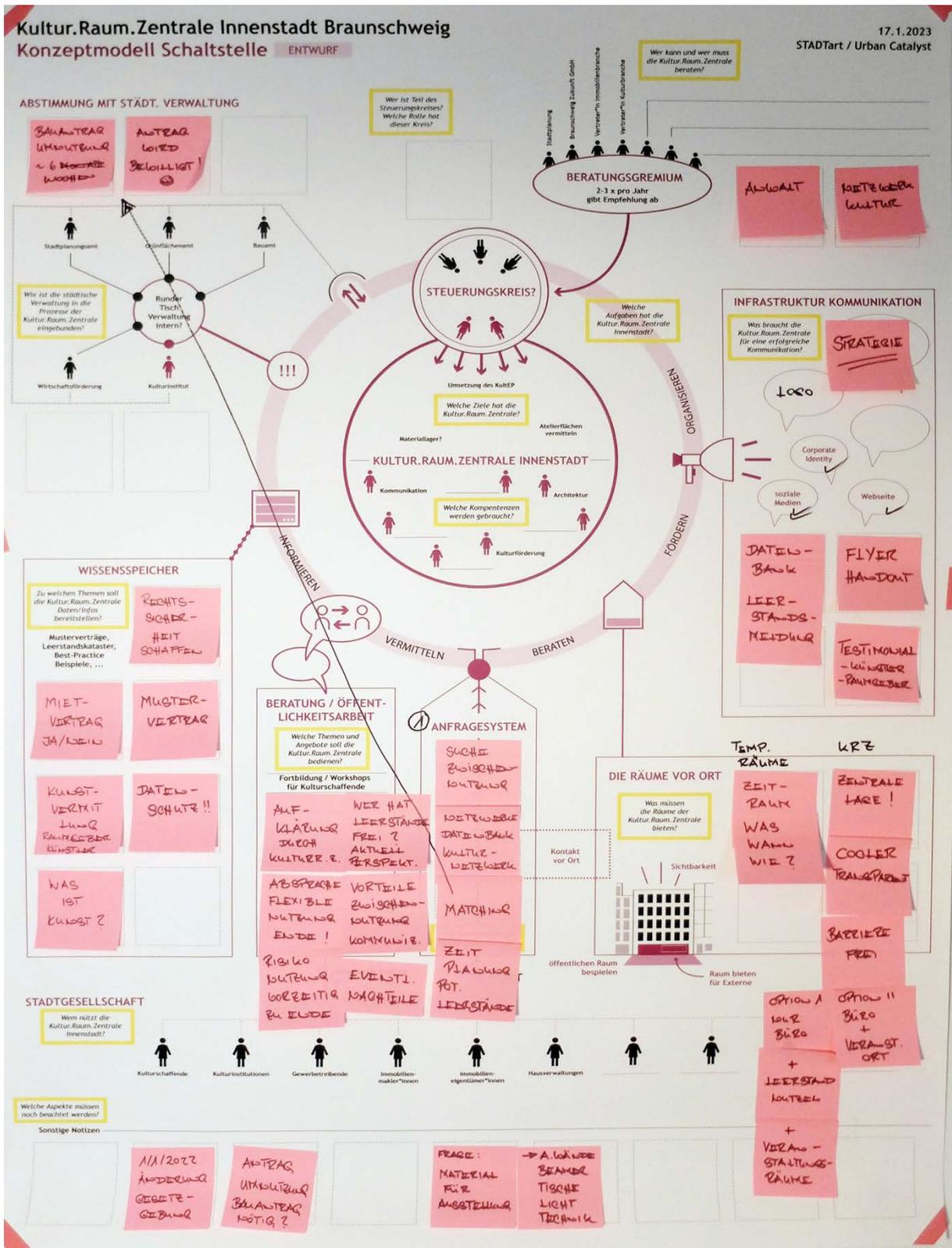
Anhang 1: Gruppenergebnisse – Gruppe A



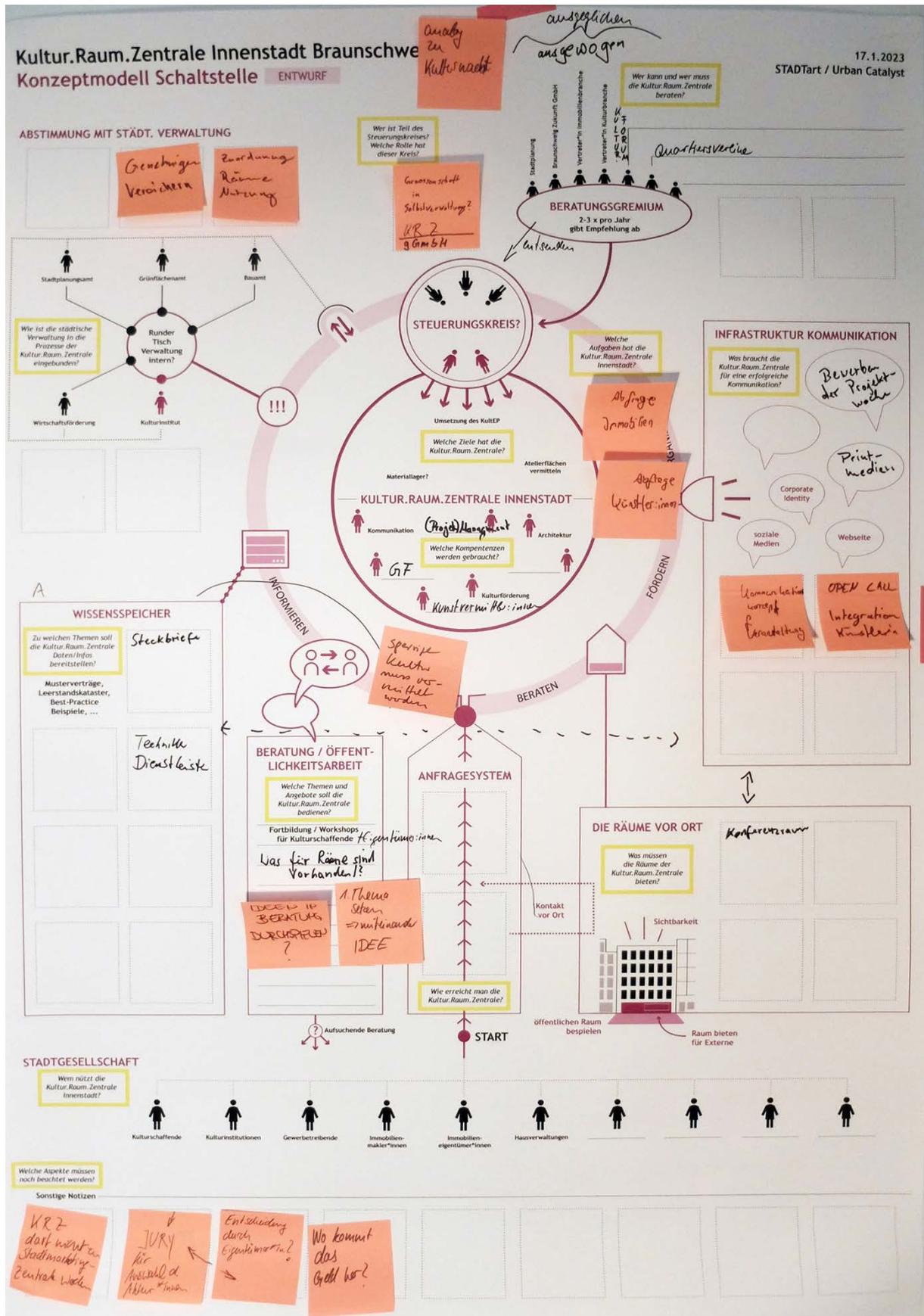
Anhang 2: Gruppenergebnisse – Gruppe B



Anhang 3: Gruppenergebnisse – Gruppe C



Anhang 4: Gruppenergebnisse – Gruppe D





Anhang 6: Fotos der Veranstaltung (Sarah Oßwald)













