

## CHANCEN FÜR DIE QUARTIERSENTWICKLUNG

# Ressource Leerstand

von Jennifer Baus



Ehem. Blumenladen neben dem Hauptfriedhof: Helmstedter Str. 38 A, 38126 Braunschweig.

FOTOS: JENNIFER BAUS



Friseur Lackert: Helmstedter Str. 152, 38102 Braunschweig.

Leerstände begegnen uns überall, auf dem Weg zur Uni, zur Arbeit, beim Spazierengehen, in unseren Quartieren oder beim Einkaufen. In jeder Stadt machen sie mit großen Schildern und leeren Schaufenstern auf sich aufmerksam.

Leerstand beschreibt einen Zustand der Leere, in dem Gebäude oder Gebäudeteile ungenutzt oder nicht vermietet sind. Über den sichtbaren Leerstand hinaus wird zusätzlich auch vom unsichtbaren Leerstand gesprochen. Er beginnt bereits in der zeitlichen und / oder größentechnischen Unter-  
nutzung von Räumen. Es ist nicht möglich, diese Art von Leerstand zu erfassen, weil die Flächen vermeintlich genutzt werden.

## Unternutzungen

Beispiele für Unternutzungen sind Cafés, Schulen oder Kultureinrichtungen. Fahrschulen öffnen erst ab 17 Uhr für wenige Stunden, Cafés haben seit der Corona-Pandemie nur noch 3 Tage die Woche geöffnet und Schulen sind an 179 Tagen im Jahr geschlossen, dazu zählen Wochenenden, Ferien und Feiertage.

Was für ein Potenzial hätte es, wenn Schulen nach Unterrichtschluss weiter genutzt werden könnten, als Tanzschule, als

Fahrschule oder als Arbeitsplatz. Wie viel weniger Raum müsste dann neu gebaut werden für diese Nutzungen?

Öffentliche Einrichtungen sind nur ein Beispiel. Unsichtbarer Leerstand verbirgt sich weitestgehend im Wohnraum. Dazu zählen die alten Kinderzimmer in den Häusern unserer Eltern oder große Wohnungen, die von Einzelpersonen bewohnt werden. Helfen würden neue Systeme, wie Plattformen, welche die Organisation und das Teilen von Räumen ermöglichen, sodass Gebäude, die bereits gebaut sind, effizienter genutzt werden können.

## Immer noch zu viel Neubau

Neubauen ist immer noch der wichtigste Bestandteil der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Die Bundesregierung plant, jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen zu errichten [1]. Kontinuierlich entsteht neue Architektur im städtischen wie im ländlichen Raum, während gleichzeitig Gebäude abgerissen werden oder gar verfallen. Wie kann die Politik dafür Verantwortung tragen, dass in Zeiten von Klimanotstand und Ressourcenknappheit Eigentümer\*innen bedenkenlos mit dem Gebäudebestand umgehen?

Dabei ist der Bausektor für fast 40 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich, jeder Neubau muss kritisch hinterfragt werden [2]. Böden werden zerstört, Ressourcen verbraucht und häufig auch Menschen vertrieben. Jeder Neubau ist eine weitere Belastung für unsere Umwelt und für zukünftige Generationen.

## Neue Gesetze für Bestands- erhaltung

Die Baubranche braucht neue Gesetze und damit einhergehend eine Umbau-Kultur, die das Bauen im Bestand erleichtert und die gebaute Umwelt mit Sorgfalt weiterbaut. Denn die klimafreundlichste Art, Architektur zu schaffen, ist bereits existierende Bausubstanz weiterzunutzen.

Gebaute Umwelt ist eine Ressource, nicht nur in Form von Materialien und gebundener grauer Energie, sondern auch durch ihre Individualität, die es gilt wertzuschätzen und zu pflegen.

Als mittelgroße Stadt mit 250.000 Einwohner\*innen hat Braunschweig ein hohes Leerstandsauftreten. Ganz besonders betroffen ist davon der Innenstadtbereich. Dort herrscht eine rege Fluktuation, aber auch viel struktureller Leerstand. Dazu zählen unter anderem auch die Kaufhäuser Galeria Kaufhof und Karstadt am Gewandhaus. Gemeinsam besitzen sie eine Fläche von 31.000 m<sup>2</sup>, die seit drei Jahren nicht genutzt wird und das Bild der Innenstadt negativ prägt.

## Leerstand in Innenstädten

Innenstädte in ganz Deutschland stehen vor einem großen Wandel. Online-Handel, Energiekrise und Inflation erschweren es Unternehmer\*innen, in den Innenstadtbereichen Fuß zu fassen oder auch dort zu bleiben. Innenstädte verlieren immer mehr ihre Funktion als Einkaufsort und benötigen ein Neudenken, auch als konsumfreier Ort. Dabei würden Nutzungsdurchmischungen



Wohnungsbau Spielmannstraße: Spielmannstraße 14 A, 38106 Braunschweig.



Ladenzeile im Östlichen: Heinrichstraße 21, 38106 Braunschweig.

enorm zur Belebung beitragen, zum Beispiel mit sozialen Einrichtungen, Handwerk oder Wohnungen. Auch die Umnutzung von Kaufhäusern, die aus der Nutzung gefallen sind, könnte den positiven Wandel in Innenstädten vorantreiben. Einige Beispiele aus Niedersachsen sind in Hannover, ein ehemaliger Horten, der zum ‚auffhof‘ wurde und ein lange leerstehender Hertie in Oldenburg, das ‚CORE‘, das als Markthalle und Arbeitsplatz dient. Beide Kaufhäuser wurden zu Orten des Gemeinwohls umgestaltet und dienen als nicht-gewinnorientierte Versammlungs- und Ausstellungsorte und zu vielem mehr.

Einen ersten hoffnungsvollen Schritt schafft die Stadt Braunschweig mit dem Haus der Musik, welches im leerstehenden Karstadt am Gewandhaus untergebracht werden soll. Die Stadt signalisiert damit einen Ansatz in Richtung klimafreundlicher Stadtentwicklung.

Bürger\*innen der Stadt sind dennoch frustriert und zeigen großes Unverständnis gegenüber der Leerstandssituation. Fragen nach möglichen Instrumenten gegen die Leerstände werden immer lauter. Für private leerstehende gewerbliche Flächen gibt es in Deutschland aktuell keine Regelungen.

Anders sieht es beim Wohnungsleerstand aus. Eine Handhabe bietet das Zweckentfremdungsgesetz, welches das Land Niedersachsen 2019 verabschiedete. Das Gesetz verbietet die Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Nutzungen, die Vermietung als Ferienwohnung oder ununterbrochenen Leerstand ab 6 Monaten [3]. Mit der Grundlage des Gesetzes könnte die Stadt Braunschweig ein Zweckentfremdungsverbot in Kraft treten lassen und damit zumindest den Leerstand von Wohnraum eingrenzen.

2004 wurde die Zweckentfremdungssatzung in Braunschweig aufgehoben und auch nach dem Erlass des Gesetzes auf Landesebene nicht wieder in Kraft gesetzt. Der Grund dafür sei, so die Stadtverwaltung, dass sie

keine Problematik in der Zweckentfremdung zugunsten von Airbnb-Apartments erkennen könne.

Neben der Innenstadt wächst auch ganz besonders der Leerstand von Erdgeschossladenzeilen in Wohngebieten. Flächen, die viel Potenzial haben, um in den Quartieren höhere Lebensqualität und Orte des Gemeinwohls zu schaffen und die Kiezkultur zu stärken, bleiben ungenutzt. In Zeiten, in denen Menschen immer einsamer werden und es immer weniger Orte des Zusammenkommens gibt, müssen Städte neue Räume schaffen, die Menschen zusammenbringen. Dabei sollte Leerstand immer als Ressource angesehen werden, ein Möglichkeitsraum, der als Café, als Nachbarschaftstreff, Galerie, Kindergarten oder Treffpunkt für Vereine genutzt werden kann. Der Bedarf an solchen Räumen in Braunschweig ist groß.

### Fazit

Die Notwendigkeit von Neubauten muss in Zeiten von multiplen Krisen immer wieder hinterfragt werden. Dafür müssen wir auf ökologische Raumproduktionen zurückgreifen und das Potenzial von Leerstand nutzen. Die Gebäude in Braunschweig sind einzigartig und eignen sich in ihrer Typologie gut für

Umnutzungen. Wir müssen verstehen, dass die Aktivierung von leerstehenden Gebäuden Städte bereichern kann.

Der Prozess des Umdenkens muss eingeleitet werden, denn nur so können wir unsere Lebensgrundlagen und die der zukünftigen Generationen schützen und das Leben für eine Mehrheit der Gesellschaft lebenswerter gestalten. ◀

### Anmerkungen, Quellen

[1] Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen:

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html> [zuletzt aufgerufen: 14.03.2024]

[2] Valerie von Kittlitz: Warum wir jetzt keinen Mist bauen dürfen

<https://www.deutschlandfunkkultur.de/neubau-klimaziele-nachhaltigkeit-bezahlbares-wohnen-100.html> [zuletzt aufgerufen: 14.03.2024]

[3] Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung:

[https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/bauen\\_wohnen/soziales\\_wohnungswesen/niedersaechsisches\\_gesetz\\_uber\\_das\\_verbot\\_der\\_zweckentfremdung\\_von\\_wohnraum/niedersaechsisches\\_gesetz\\_uber\\_das\\_verbot\\_der\\_zweckentfremdung\\_von\\_wohnraum-217005.html](https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/bauen_wohnen/soziales_wohnungswesen/niedersaechsisches_gesetz_uber_das_verbot_der_zweckentfremdung_von_wohnraum/niedersaechsisches_gesetz_uber_das_verbot_der_zweckentfremdung_von_wohnraum-217005.html) [zuletzt aufgerufen: 14.03.2024]



**DIPL.-ING. MARIE WINDISCH**  
Neuer Weg 6, 38162 Cremlingen, Telefon 0 53 06 - 99 09 49

**www.architekturbuero-windisch.de**

**WINDISCH**  
ARCHITEKTURBÜRO

IDEE  
ENTWURF  
BAULEITUNG  
BERATUNG