

Schaufenster-Museum Eichstätt

Konzept zur Zwischennutzung und Sensibilisierung von Leer-stand in der Innenstadt

Verfasser*innen: Jacqueline Vogt, Verena Strobl

Einleitung und Problemstellung

Verrammelte Schaufenster, leere Gassen und verwaiste Geschäfte prägen in vielen Innenstädten Deutschland das Stadtbild. Für Bayern gibt der Handelsverband ein durchschnittliche Leerstandsquote von 8-9 % an (Missy 2019). Auch Eichstätts Innenstadt ist von leerstehenden, heruntergekommenen Geschäften und Schaufenstern betroffen. Dadurch werden das Erscheinungsbild und die einladende Ortsatmosphäre verringert, was zu einer wachsenden Distanz zwischen den Stadtbewohner*innen und einer sinkenden Identifikation mit der Stadt führen kann. Ursache für die Häufung von Leerständen sind das veränderte Konsumverhalten, eine steigende Anzahl an Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Sollnau und eine verbesserte Mobilität in die umliegenden größeren Städte, wie Ingolstadt und Nürnberg. Dadurch verliert die Eichstätter Innenstadt als Standort mit einer Vielzahl kleiner, inhabergeführter Geschäfte zunehmend an Bedeutung.

Damit sich keine sogenannte Leerstandspirale in Gang setzt, sind innovative Ideen gefragt um sich diesen Problemen und Herausforderungen wirksam stellen zu können.

Um den Leerstand zu minimieren beinhaltet das Leerstandsmanagement verschiedenen Strategien, die häufig aufeinander aufbauen und parallel durchgesetzt werden.

Zu Beginn steht dabei meistens die Entwicklung von Leerstandskatastern bzw. -managementtools um v.a. mit Fragebögen einen Überblick über die Leerstandssituation zu bekommen. Darauf aufbauend wird häufig eine Leerstandsbörse entwickelt, durch die in digitalen Foren Eigentümer*innen und potenzielle Mieter*innen zusammengeführt werden.

Eine weitere Strategie ist die Zwischennutzung der Leerstände, welche Leerstände sichtbar macht, nutzt und die Problematik mehr ins Bewusstsein rückt. In den meisten Projekten liegt der Schwerpunkt auf der Förderung von Kunst- oder Start-Up-Projekten. In Eichstätt gibt es bereits das LeerGut-Projekt zur Zwischennutzung der Leerstandflächen für Start-Ups, Künstler*innen und Kreative. Eine andere Strategie ist die Schaffung von finanziellen und gesetzlichen Anreizen und Vorschriften. So können einerseits finanzielle Unterstützung der Mieter*innen und Vermieter*innen niederschwellige Zugänge ermöglichen. Andererseits kommen Eigentümer durch die Besteuerung von Leerstand bzw. verpflichtende Sanierung und Instandhaltung in Handlungszwang. Auch in Eichstätt gibt es für bestimmte Sanierungsgebiete in der Innenstadt gesetzliche Rahmenbedingung zur Unterstützung der Mieter*innen und Vermieter*innen.

Beispielhafte Herangehensweise

Auf Basis des Visionspapiers von fairEInt wurde im Rahmen des Projektseminars das Projekt "Schaufenster-Museum" geschaffen, das sich die Bekämpfung der Leerstandproblematik und der Wiederbelebung der Innenstadt durch die Ansiedlung von Forschung, Bildung und Kultur zum Ziel gesetzt hat.

Die Zwischennutzung bewirkt eine ansprechende Gestaltung der Schaufenster, wodurch die Leerstände attraktiver erscheinen. Diese deutliche Aufwertung des Stadtbilds verbessert das Image des Standorts „Eichstätter Altstadt“. Die Ausstellung in den Schaufenstern erhöht die Aufmerksamkeit für die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. Leerstandbesitzer profitieren von der Werbung für ihre Immobilie, da potenzielle Neumieter und Interessierte auf die verfügbaren Ladenflächen aufmerksam gemacht werden. Neben dem ökonomischen Aspekt der Werbung wird durch die Aufwertung der Schaufenster die Aufenthaltsqualität in der Eichstätter Innenstadt erhöht. Durch den Attraktivitätsgewinn erfolgt eine Wiederbelebung der Innenstadt. Die reaktivierten sozialen Treffpunkte bringen wiederum gesteigerte Besucherzahlen für den Geschäftsstandort mit sich. Des Weiteren stärkt die Ausweitung des Jura-Museums ins Zentrum von Eichstätt die Bindung zwischen den beiden Standorten. Für das Museum und die Stadt Eichstätt bietet sich eine preiswerte und repräsentative Möglichkeit, die Bewohner und Touristen direkt vor Ort anzusprechen und verschiedene Facetten der Altmühltal-Region aufzuzeigen. Die erschaffenen kulturellen Hotspots, die durch das Schaufenstermuseum entstehen, ermöglichen durch die öffentlich Zugänglichkeit Bildung und Kultur für Jeden. Das Jura-Museum etabliert zudem eine attraktive Plattform, die unabhängig von Bauarbeiten und anderen Einschränkungen ein großes Publikum erreicht. Parallel dienen die Ausstellungen in den Schaufenstern als Vorgeschmack und Werbung für die große und vielfältige Ausstellung im Jura-Museum.

Nachhaltigkeit

Das Schaufenster-Museums trägt zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei und fügt sich in die Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen ein. Dem Projekt zugeordnet werden können die SDG-Ziele SDG4 „Hochwertige Bildung“ und SDG11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“. Durch die Bildungsmöglichkeit wirkt das Projekt integrativ. Die Nachhaltigkeit wird durch die Sensibilisierung gegenüber dem Leerstand erreicht. Für das Projekt werden bestehende Gebäude genutzt und durch den Standort in der Innenstadt leistet das Projekt einen Beitrag zur Reduktion des Flächenwachstums an den Stadträndern.

Zur Analyse der Rahmenbedingungen wurde Kontakt mit der Leerstandmanagerin der Stadt Eichstätt sowie der Geschäftsführerin des Jura-Museums aufgenommen. Mithilfe einer Begehung der Innenstadt wurden die Leerstände, die sich für das Projekt eignen, katalogisiert und in einer Datenbank angelegt, in der relevante Kriterien wie Kontaktdaten der Eigentümer, Fotos des Objekts und bestehendes Interesse am Museumsprojekt vermerkt sind. Anhand der Kontaktaufnahme zu den Eigentümer*innen der Leerstandobjekte wurden die Datenbank entsprechend ergänzt. Anschließend werden entsprechend Exponate ausgewählt und die Museumsfläche gestaltet. Zum Abschluss wird eine Karte mit Museumsroute erstellt, die sowohl die Schaufenster des Museums als auch die Highlights der Stadt Eichstätt verbinden. Aufgrund von möglichen Neuvermietungen erscheint eine Online-Karte am geeignetsten um teilnehmende Schaufenster und die Route regelmäßig aktualisieren zu können.

Zukunftsvision Für die Zukunft soll neben der Erfassung des inaktiven Einzelhandelbesatzes soll auch eine Erfassung des noch aktiven Einzelhandelbesatzes erfolgen, um einen Überblick über die am Standort vorhandenen Schaufenster zu bekommen und drohende Leerstände frühzeitig zu erkennen. Außerdem ist es erstrebenswert, dass das Projekt auch auf vermietete Laden- bzw. Gewerbeflächen ausgedehnt wird. Ergänzt werden soll die Ausstellung durch temporäre Sonderausstellungen, in denen bestimmte Themenbereiche ausgestellt werden. Hierfür ist geplant eine Kooperation mit der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt einzugehen und dort generierte aktuelle Forschungsarbeiten für eine breite Masse erlebbar zu machen.