



**Gebäude und Quartiere clever nutzen – 1.000 Möglichkeiten durch ‚4th Places®‘**



# Die Agenda



Leerstand als Herausforderung

Das Konzept des 4th Place®

4th Places® in Deutschland

Die Rolle der Projektinitiierung

Der Wert der Projektkonzeption



# Leerstand als Herausforderung





# Leerstands-Typen



Sporadische Leerstände	Umbruch-Leerstände	Leerstands-induzierte Leerstände	Strukturelle Leerstände
Kurzfristig, vereinzelt auftretend, Teil der üblichen Fluktuation	Wegfall, Verlagerung von Frequenzbringern, meist mittelfristige Dauer	Dauerhaft geringere Frequentierung erzeugt weitere Leerstände	Wegbrechende Nachfrage in Abwanderungsgebieten, Schließung führender / gesamter Branchen

Quelle: Prof. Dr. Miosga, 2011, S. 12

## Handlungsoptionen im Rahmen eines Leerstandsmanagements:

1. Die Immobilie ist **marktgängig** und bedarf lediglich einer guten Vermarktung.
2. An der Immobilie sind **geringfügige Modifizierungen** - Modernisierung, Grundrissgestaltung, Mietkonzept Miethöhe - notwendig, bevor sie wieder erfolgreich vermarktet werden kann.
3. Die Immobilie ist für die vorgesehene Nutzung nicht (mehr) geeignet und kann nicht wieder mit vertretbaren Mitteln erneuert werden. Hier muss über **alternative Nutzungskonzepte** nachgedacht werden.





# Warum Gebäude leer stehen

## Herausforderungen bei der Beseitigung des Leerstands



Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten



Fehlende Verkaufsbereitschaft



Mangel an Ideen und Zeit



Fehlendes Personal



Falsche Renditeerwartungen



Neubauorientierung



## Besitzverhältnisse von Leerstandsflächen

Nr. 1 Privatpersonen | Nr. 2 Kommunale Träger | Nr. 3 Investoren

- ⚡ Ungeklärte Eigentumsverhältnisse im Falle von Erbgemeinschaften
- ⚡ Weit außerhalb des Landkreises oder im Ausland befindliche Eigentümer
- ⚡ Insolvente Besitzer, die aufgrund fehlenden Bauzwangs Immobilien und Grundstücke horten
- ⚡ Vorgaben des Datenschutzes, welche ein Erreichen der Eigentümer zunehmend erschweren



Leerstand als Herausforderung



# Das sind die Folgen



Ziel: Gesellschaftsrelevante Umnutzung / Revitalisierung





# Das Konzept des 4th Place®

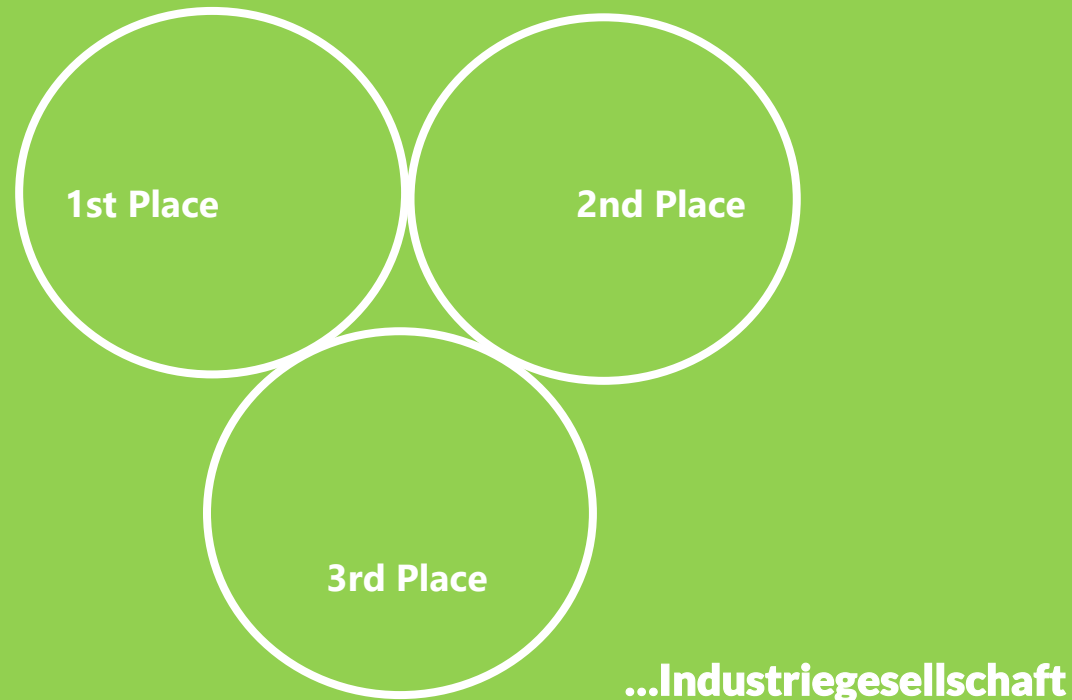
9





# Orte, die uns prägen – Damals

## Unterteilung der sozialen Orte in Zeiten der...



Quelle: Morisson, 2017

## Definition des amerikanischen Soziologen Ray Oldenburg:

First Place: Wohnen

Second Place: Arbeiten

Third Place: Leben – Freizeit, Kultur







# Orte, die uns prägen – Heute

## Unterteilung der sozialen Orte in Zeiten der...



Quelle: Morisson, 2017

Ergänzung der Definition durch einen neuen Forschungsbegriff:

First Place: Wohnen

Second Place: Arbeiten

Third Place: Leben – Freizeit, Kultur

Fourth Place® : vereint in einem Gebäude oder Quartier alle drei vorherigen Orte



Das Konzept des 4th Place®



# ,4th Places<sup>®</sup>. Das ist möglich!



Büro-, Co-Working- & Dienstleistungsflächen



Veranstaltungen, Konzerte

Kirche



Einzelhandel (Tante Emma, Blumen, Buchhandlung, ...)



Gastronomie & Catering



Hotel / Gästehaus / Apartments



Beratung / Streetworker / Familienstützpunkte



Wohnen / Mehrgenerationen

Sport & Freizeit



Kunst & Kultur



Seminar- und Konferenzräume



Kindertagesstätten / Betreuungsangebote



Ärzte / Praxen / Labore



Diakonie / Pflege



Bücherei



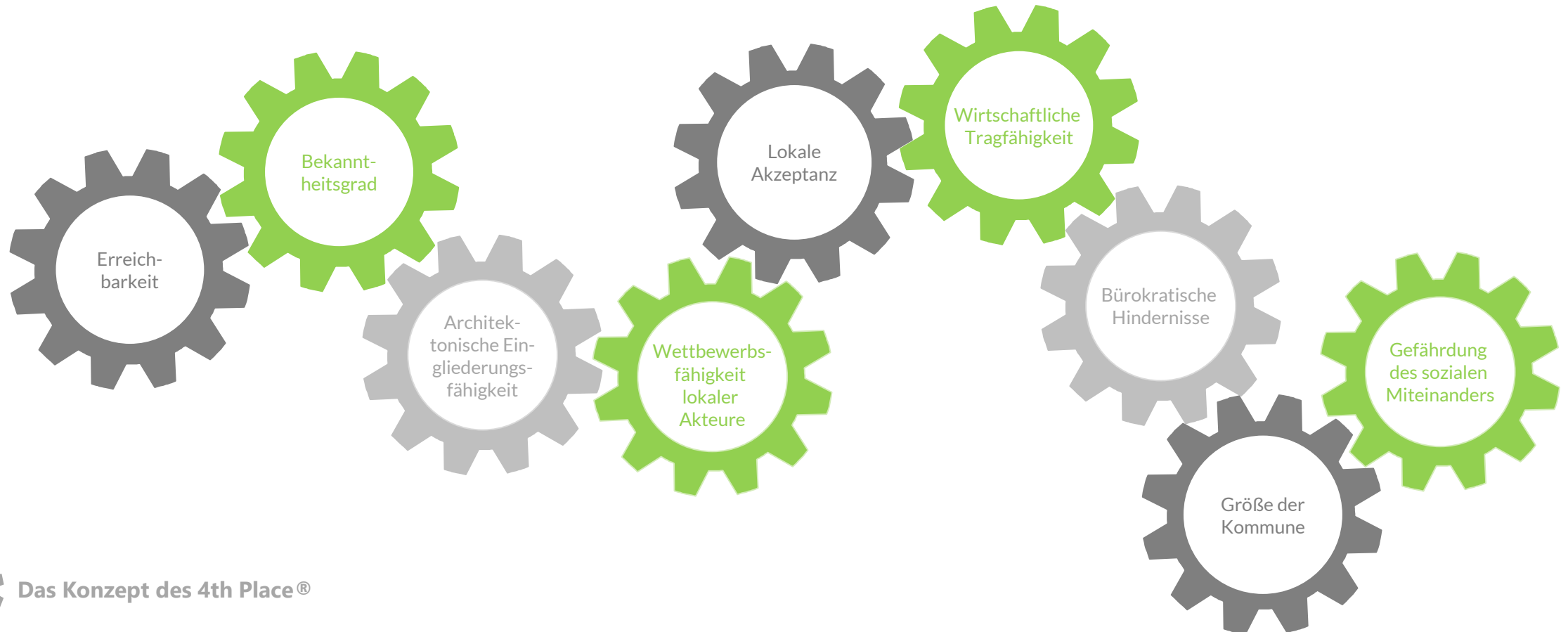
Das Konzept des 4th Place<sup>®</sup>



# „4th Places®“. Eine Lösung?

Regierungsbezirke und Landkreise stehen 4th Places® offen gegenüber.

Doch einige Bedenken beeinflussen die allgemeine Bewertung des Potentials:





# 4th Places<sup>®</sup> in Deutschland

14







# Das Westhouse Augsburg

15

7.000 m<sup>2</sup> | nachhaltig gebaut | für private & geschäftliche Events

- ✓ **Stadtteil:** Augsburg Kriegshaber nahe Uniklinikum
- ✓ **OG:** Inklusionshotel mit 73 Zimmern, Büros, Coworking-Flächen, 9 Seminar- und Konferenzräume
- ✓ **EG:** Veranstaltungssaal für 480 Personen, flexibel bespielbares Foyer, Bistro mit Catering
- ✓ **UG:** Bandübungsräume, Turnhalle und Tiefgarage



4th Places® in Deutschland

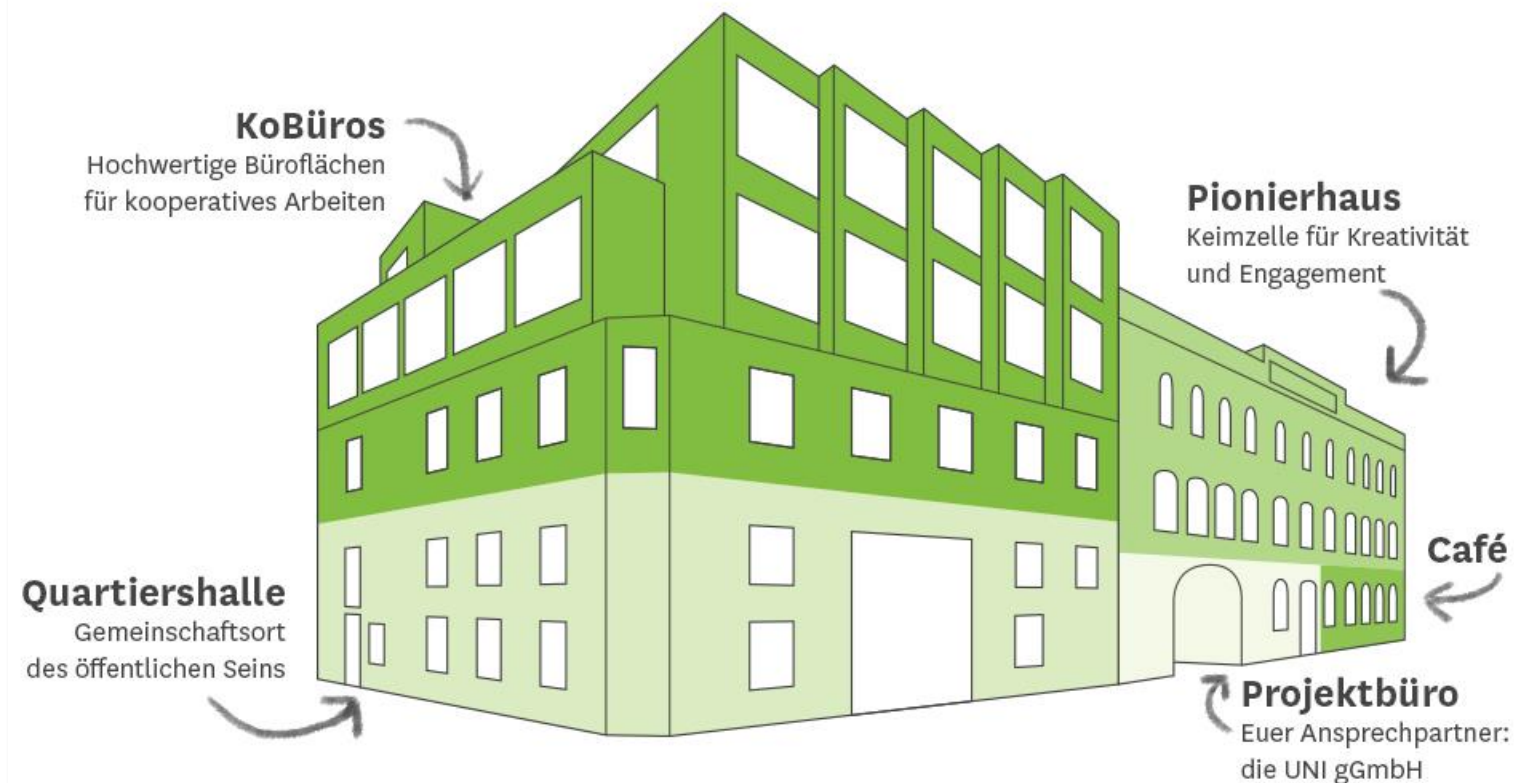
Quelle: Westhouse, 2020



# Die KoFabrik in Bochum

2.000 m<sup>2</sup> | Modernisierung + nachhaltige Holzaufstockung

- ✓ Ehemalige „Eisenhütte“ am Imbuschplatz
- ✓ Quartiershalle mit Galerieebene: 1 offener Projektort im EG, 1 Seminarraum, 1 kleines Büro und 1 Gewerberaum im OG
- ✓ Pionierhaus: 3 Coworkingflächen und ein Theater- und Veranstaltungsraum
- ✓ 3 KoBüros: mit Raumteilern für mehrere Büros, Ateliers, Seminarräume oder als ungeteilter Großraum mit Dachterrasse
- ✓ Quartiersgarten: Zur nachbarschaftlichen Nutzung und Selbstgestaltung







# Der Hof8 in Weikersheim

550m<sup>2</sup> Photovoltaikzellen | Plusenergiehof

- ✓ Umbau eines landwirtschaftlichen Hofes für 2 Millionen Euro
- ✓ Nebengebäude: 2 barrierefreie Wohnungen
- ✓ Ehem. Stall + Scheune: multifunktionale Veranstaltungsfläche, Dienstleistungszentrum zur medizinischen Grundversorgung, 2 Ladestationen für E-Autos
- ✓ Ehem. Bauernhaus: energieeffiziente Arbeitsplätze und Büro der Klärle GmbH



4th Places® in Deutschland

Quelle: Klärle GmbH, 2020



# Das c13 Berlin

2.350m<sup>2</sup> Nett Nutzfläche | Förderung des sozialen Lebens im Kiez

- ✓ Lückenbebauung im Bezirk Prenzlauer Berg
- ✓ Vorderhaus 7 + Hinterhaus 5 Geschosse
- ✓ 2. bis 3. OG: Familienberatungszentrum, Eigentums- und Mietwohnungen, Senioren-WG
- ✓ 1. OG: Arzt- und Therapiepraxen bis ins 3. OG, gemeinsame Arbeitsräume, 1 Atelier
- ✓ EG: Restaurant mit Catering, angrenzender Veranstaltungsbereich, Kindertagesstätte
- ✓ Tiefgarage, Lichthöfe, Balkone, Dachterrassen



3 4th Places® in Deutschland

Quelle: Baunetz Wissen, 2020





# Das Uferwerk in Werder

20

17.300 m<sup>2</sup> | Gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen

- ✓ Als Mosterei errichtetes und später als Schaltgerätewerk genutztes Fabrikgelände
- ✓ Projektvolumen: 12 Millionen Euro
- ✓ 65 Wohneinheiten: Sanierete Altbauten und Neubauten für 100 Erwachsene und 60 Kinder
- ✓ Gemeinschaftsräume: Küche, Atrium, Bewegungsraum, Werkstätten, Repair-Café
- ✓ Foodcoop für lokale & biologische Lebensmittel, mietbare Büroplätze im Gemeinschaftsbüro



3th Places® in Deutschland

Quelle: Brandenburg im Wandel, 2021



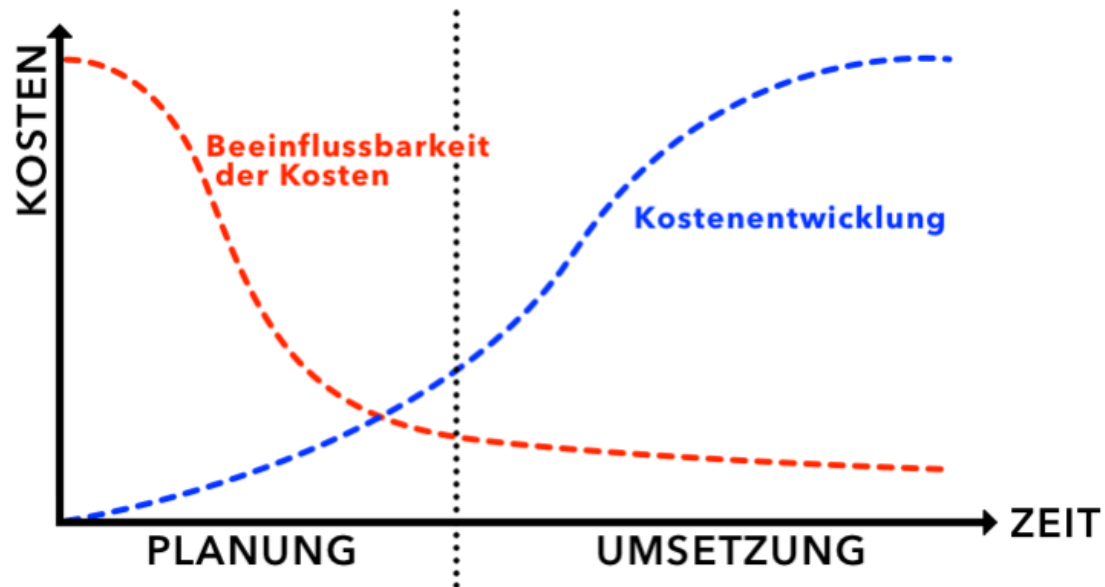
# Die Rolle der Projektinitiierung

21





# Die Projektplanung . Das A und O!



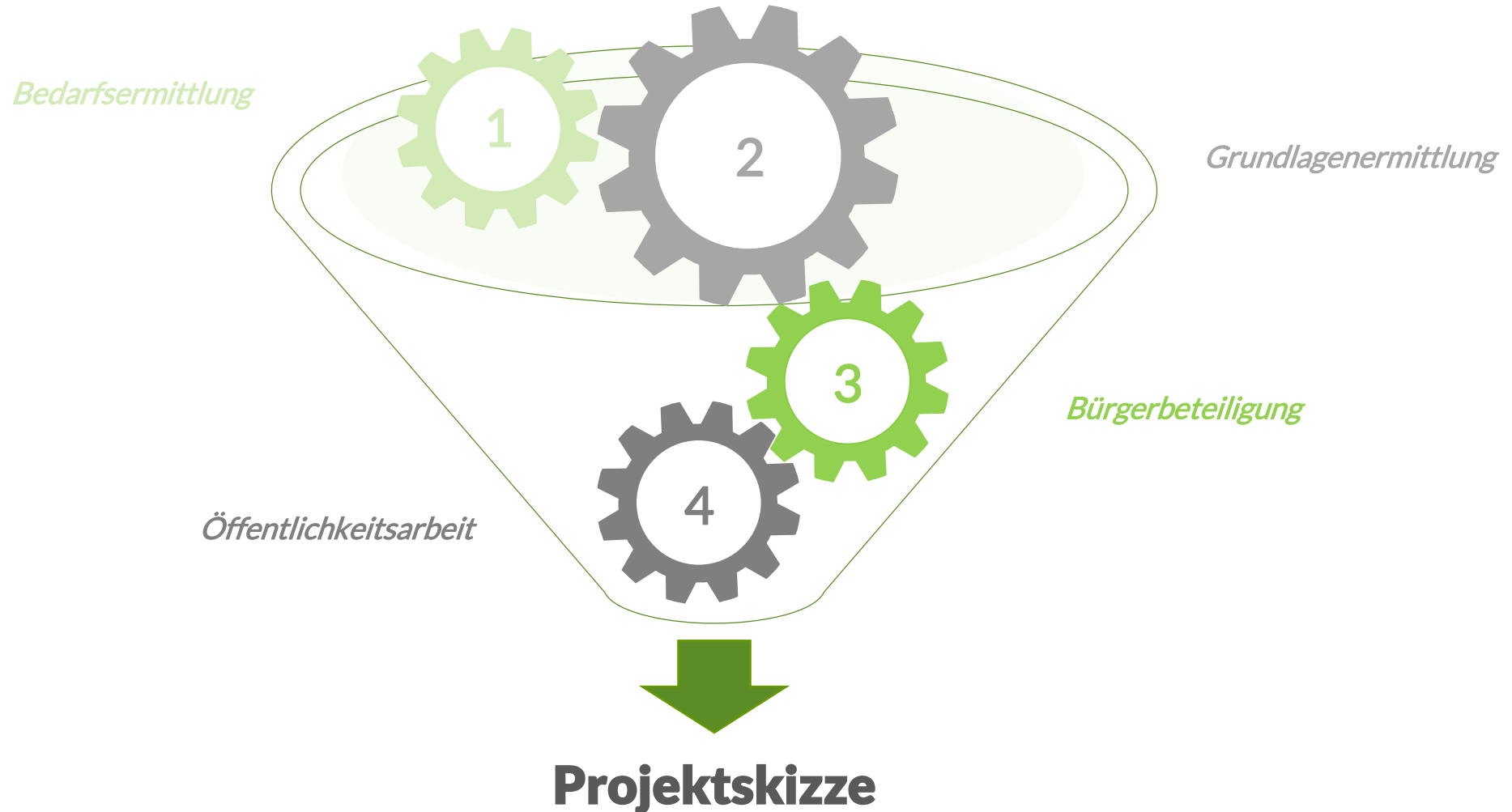
*„Durch Projektentwicklungen sind die Faktoren Standort, Projektidee und Kapital so mit einander zu kombinieren, dass einzelwirtschaftlich wettbewerbsfähige arbeitsplatzschaffende und –sichernde sowie gesamtwirtschaftlich sozial- und umweltverträgliche Immobilienobjekte geschaffen und dauerhaft rentabel genutzt werden können.“*







# Das Projekt richtig starten





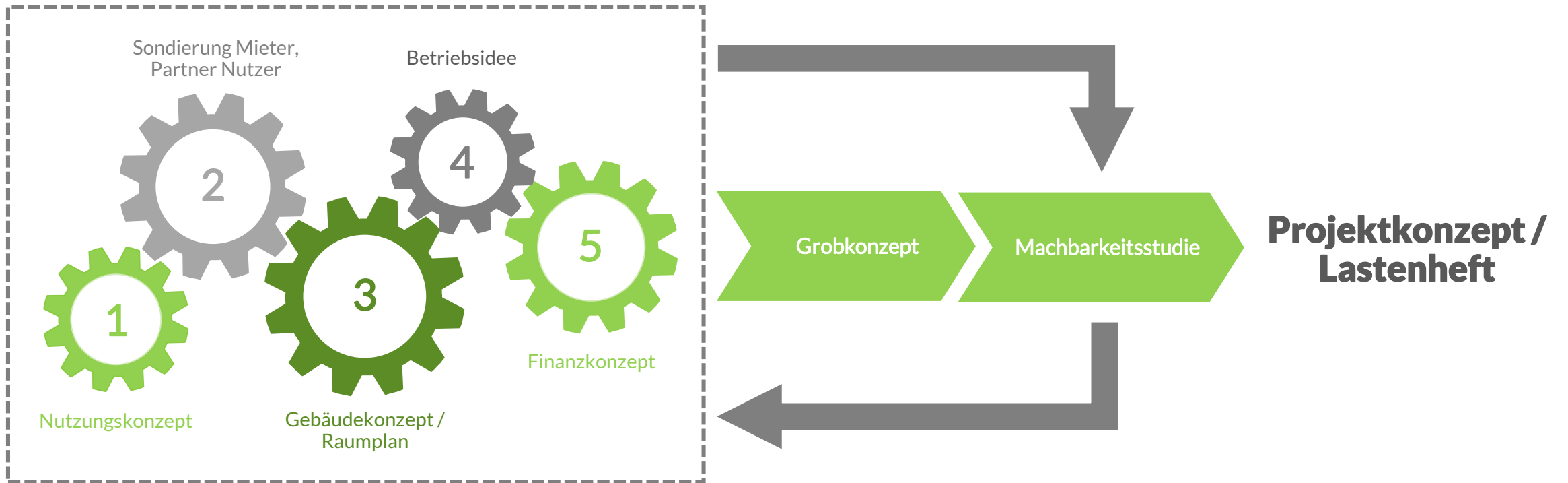
# Der Wert der Projektkonzeption

25





# Die Idee richtig erfassen





# Der Weg zum eigenen 4th Place®

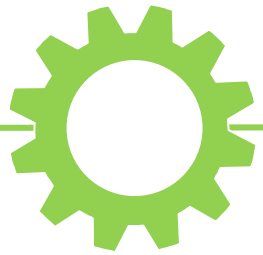
Einzelne Module der Projektentwicklung



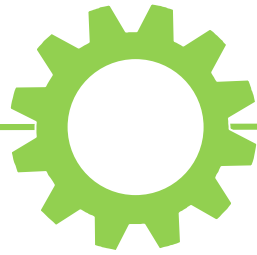




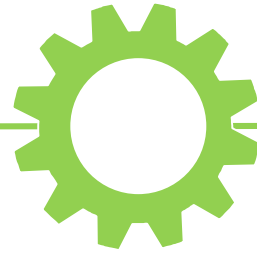
# Fazit



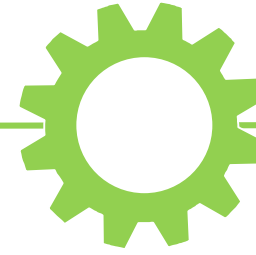
Leerstand zu tolerieren ist, aufgrund zahlreicher Folgeproblematiken, keine Option.



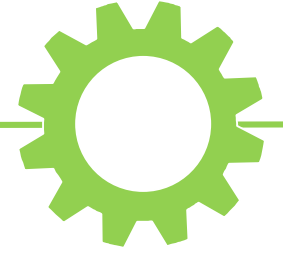
Gesellschaftliche Transformationen führen zur Verschmelzung unserer sozialen Umgebungen.



Multifunktionale Nutzungen zur Stärkung des sozialen Miteinanders gewinnen zunehmend an Bedeutung.



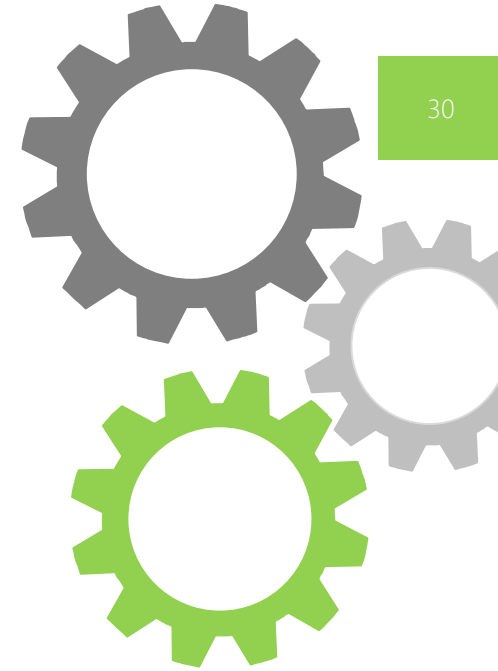
Herausforderungen von neuen Konzepten vor allem in der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und Eingliederungsfähigkeit in bereits bestehende Strukturen.



Um die Kosten eines Projekts positiv beeinflussen zu können, bedarf es im Wesentlichen einer sorgfältigen Planung und Konzeption.



# Quellen



**Baunetz Wissen (2020):** Multifunktionsgebäude c13 in Berlin, URL: <https://www.baunetzwissen.de/brandschutz/objekte/weitere-bauten/multifunktionsgebäude-c13-in-berlin-4076207>

**Brandenburg im Wandel (2021):** Uferwerk eG, URL: <https://brandenburg.imwandel.net/seite/uferwerk-eg/>

**Klärle GmbH (2020):** Hof8 – Geschichte, URL: <https://www.klaerle.de/hof/geschichte/>

**KoFabrik (2021):** Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz, URL: <https://kofabrik.de/>

**Morisson, A. (2017):** A Typology of Places in the Knowledge Economy: Towards the Fourth Place, S.6, Mediterranean University of Reggio Calabria, URL: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3056754](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3056754)

**Prof. Dr. Miosga, M. (2011):** Strategisches Leerstandsmanagement, Universität Bayreuth, Professur für Stadt- und Regionalentwicklung, URL: <http://docplayer.org/51197433-Strategisches-leerstandsmanagement-mitwitz.html>

**Q6 Q7 (2020):** Q6 Q7 Mannheim - Das Quartier, URL: <https://www.q6q7.de/>

**Westhouse (2020):** Die neue Location für Veranstaltungen in Augsburg, URL: <https://www.westhouse-augsburg.de/>



# Team / Kontakt



Simon Weickel

[s.weickel@regional-pioniere.de](mailto:s.weickel@regional-pioniere.de)

+49 (0)821 899498 – 27

Gründer & Inhaber RegionalPioniere



Melanie Lutz

[m.lutz@regional-pioniere.de](mailto:m.lutz@regional-pioniere.de)

+49 (0)821 899498 – 28

Regional- & Projektentwicklerin



 REGIONALPIONIERE

[hallo@regional-pioniere.de](mailto:hallo@regional-pioniere.de)

[www.regional-pioniere.de](http://www.regional-pioniere.de)