



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im  
Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung

## **Zwischennutzung und Renaturierung: Informationen aus der Forschung**

4. Transferwerkstatt am 11.05.10 in Osnabrück  
(Themenblock: Ist Zwischennutzung hilfreich? Ist Renaturierung denkbar?)



## Forschungsprojekte des BBSR:



**Zwischennutzung u. neue Freiflächen – Städtische Lebensräume der Zukunft (2004)** Projektrecherche in den Neuen Ländern zu

- Zwischennutzung
- u. Renaturierung



## **Zwischennutzungen u. Nischen**

als Beitrag für nachhaltige  
Stadtentwicklung **(2008)**

Projektrecherche bundesweit

- auf Brachflächen/in Gebäuden



## **Renaturierung**

als Strategie nachhaltiger  
Stadtentwicklung **(2009)**

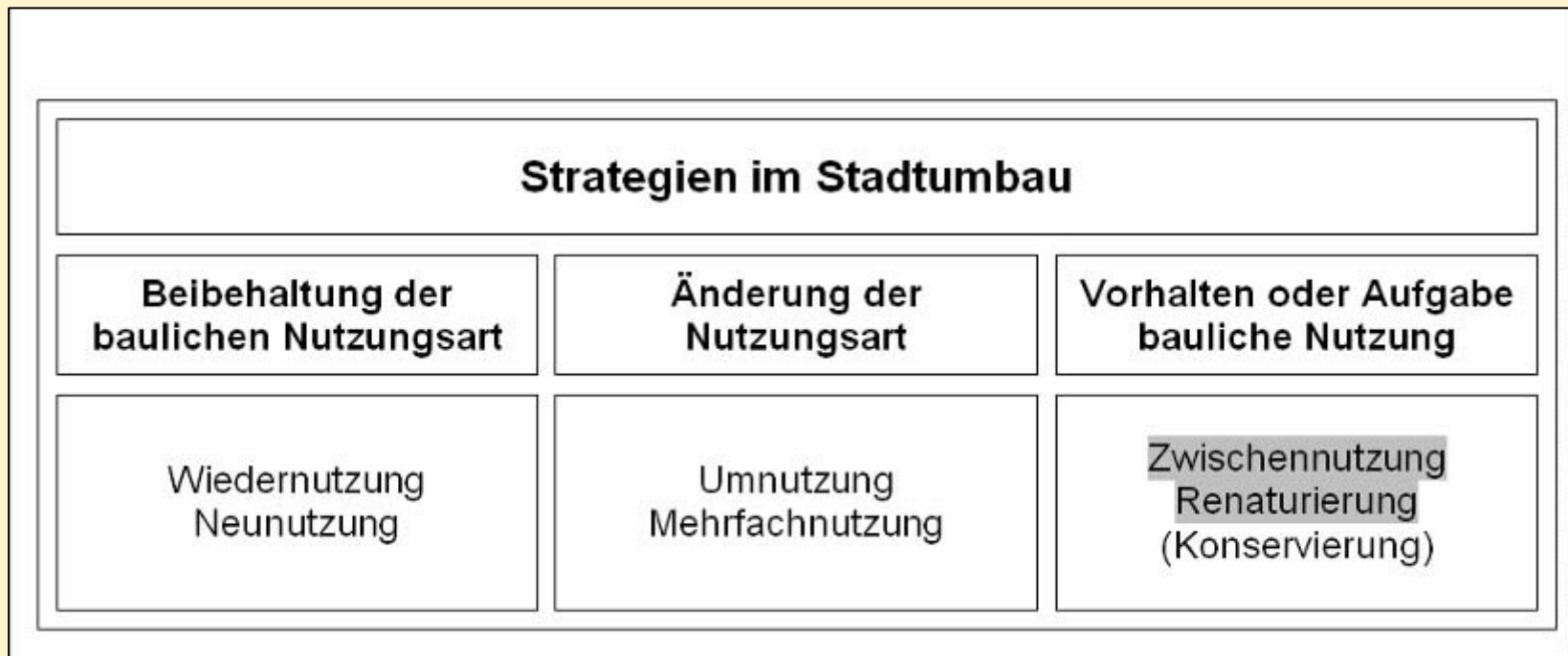
Projektrecherche bundesweit

- zu aus Stadt Landschaft machen

auf [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) unter ExWoSt->Studien->abgeschlossene Studien



## Forschungsgegenstand im Kontext von Stadtumbau



Zwischennutzung erwähnt auch im § 171a BauGB: Stadtumbaumaßnahmen sollen insb. dazu beitragen, dass ... „freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden...“



## Definition von „Zwischennutzung“

- Ursprüngliche Nutzung von Gebäude o. Fläche ist aufgegeben
- (bauliche) Nachnutzung ist im Grundsatz geplant
- Nutzung findet befristet statt, bis Nachnutzung in Sicht

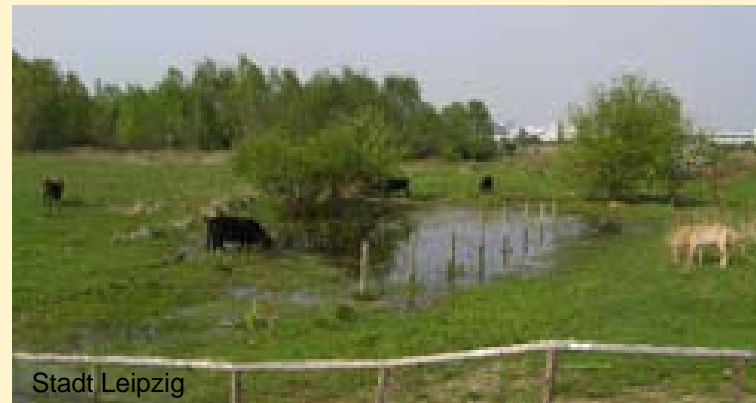
## Definition von „Renaturierung“

- Ursprüngliche Nutzung von Gebäude o. Fläche ist aufgegeben
- „Renaturierung“ ist die nicht bauliche dauerhafte Nachnutzung

Beiden Strategien sind Potentiale für die Stadtentwicklung gemeinsam.



BPW baumgart+partner



Stadt Leipzig



## Orte für Zwischennutzung und Renaturierung

- Industrie-, Infrastruktur- und Militärbrachen
- Rückbauflächen, Baulücken
- Bei Zwischennutzung:  
alle Arten von leerstehenden Gebäuden (Ladenlokale,  
Kaufhäuser, Öffentl-/Bürogebäude, Wohngebäude)



Baulücke, BPW baumgart+partner



Ehemahl. Kabelwerk, BPW baumgart+partner

Spanne von Nische bis großflächige Brache



## bei Zwischennutzung:

- Unterscheidung ob im Gebäude oder ausserhalb
- hier aber sehr vielfältig aus:
  - Kunst und Kultur
  - Gastronomie/Gewerbe
  - Sozialem...

# Arten

Sportanlagen  
Gärten, Grabeland  
Kurzumtriebspflanzungen

## bei Renaturierung:

- Wald
- Landwirtschaft
- öffentliche Grün- und Erholungsflächen





## Akteure im Bereich Zwischennutzung

### Eigentümer

mit Interessen:

- Überbrückungsvorteile bis zur Neu- bzw. Nachnutzung
- Sicherung und Instandhaltung
- Senkung der laufenden Kosten
- Bekanntmachung der Immobilie
- Evt. Zwischennutzer auch Dauernutzer

### Zwischennutzer

mit Interessen:

- Günstige Miete o. Pacht
- Geringe Verbindlichkeit
- Unbürokratische Umsetzung
- Gestaltung seiner Umwelt

### Kommune

mit Sicherheits-, Ordnungs- und Entwicklungsinteressen  
und der Aufgabe der Vermittlung



Fuhrich,  
Strandclub



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im  
Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung

## Exkurs: Vermittlungsarbeit

- Kontaktherstellung und Verständigung
- Vermittlung zwischen Nutzer, Eigentümer u.a.
- Unterstützung im Genehmigungs- und Organisationsprozess
- Pflege eines Art „Zwischennutzungskatasters“
- Beratung bei der Finanzierung und Vertragsgestaltung
- Existenzgründungs- und Fördermittelberatung
- Betreuung von Sponsoren und Ehrenamtlichen



Führich,  
Parkplatz





## Exkurs: Vermittlungsstelle

- Kommunale Koordinationsstelle  
(z.B. Bau-, Ordnungs-, Grünflächenamt ...)
- Lokale Koordinierungsstelle  
(z.B. Quartiersmanagement, Sanierungsträger)
- zusätzl. externer Dienstleister  
(quasi als Zwischennutzungsagentur)
- Ehrenamtliche Initiative  
(z.B. Verein, Anwohner, ...)





## Finanzaspekte bei Zwischennutzung:

### *Kennzeichnend für Zwischennutzung:*

- Geringer Investitionsbedarf
- Nicht monetärer Austausch
- Ehrenamtlich
- Eigenleistungen
- Sponsoring



### *(Wert-)vorteile für den Eigentümer:*

- Geringe Entgeltzahlung
- Übernahme laufender (Betriebs-)Kosten
- Verminderung der durch Leerstand entstehenden Schäden
- Verhinderung von Vandalismus
- Leichte Instandhaltung

## Rechtaspekte bei Zwischennutzung

### *Öffentliches Recht*

„Dulden“, „Befreien“  
und „Individuelle Lösungen“

### *Privatrecht*

„Vertrag“  
(Arten und Inhalt)





# Renaturierung

Akteur:

- die Kommune ist Hauptakteur

Finanzaspekte:

- Bodenwertverluste versus Renaturierung
- Qualifizierte Renaturierung kostet Geld
- Die Pflege und Unterhaltung ebenso

(Planungs-)Rechtsaspekte:

- Renaturierung muss mit informeller Planung vorbereitet
- sowie durch gezielt und sparsam eingesetzte formelle Instrumente begleitet werden.





Zwischenfazit:  
Zwischennutzung und Renaturierung als Revision  
traditioneller Denkmuster  
noch nicht strategischer Standard!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!