


# Zwischennutzungen

Potenziale für die Entwicklung einer schrumpfenden Stadt  
sowie deren formelle und informelle Absicherung

Akteursgruppe	Entwicklungspotenziale von Zwischennutzungen	Akteursgruppe	Gefahren von Zwischennutzungen	
Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Behebung des Leerstands</li> <li>Vorbeugung einer Abwertung / Aufwertung der Fläche bzw. des Gebäudes</li> <li>Verhinderung von Vandalismus und Verwahrlosung</li> <li>Pacht- bzw. Mieteinnahmen</li> <li>Immobilie bzw. Grundstück wird in der Öffentlichkeit bekannt</li> <li>verbesserte Vermarktungschancen</li> <li>Einsparung der Kosten für die Gebäudesicherung</li> <li>Übertragung der laufenden Kosten an den Zwischennutzer</li> <li>evt. Unterstützung durch Förderprogramme</li> <li>evt. Übernahme der Abrisskosten</li> </ul>		Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gefahr der Verstetigung</li> <li>Unterschiedliche Interessenslage im Vergleich zum Zwischennutzer (Wertvorstellung)</li> </ul>
Zwischennutzer	<ul style="list-style-type: none"> <li>günstiger Raum für die Verwirklichung von Wünschen und Ideen</li> <li>Gestaltung der Stadt / des Stadtteils nach eigenen Wünschen</li> <li>Wendepunkt in der Biografie</li> <li>neue Berufsbilder</li> <li>Bildung von Netzwerken / Synergieeffekte</li> <li>Zusammenwachsen der Bewohnerschaft</li> <li>Herstellung von sozialen Kontakten</li> </ul>		Zwischennutzer	<ul style="list-style-type: none"> <li>evt. Konfliktpotenzial mit der Nachbarschaft</li> <li>kurzfristige Mietverträge stellen Unsicherheitsfaktor dar</li> <li>Unterschiedliche Interessenslage im Vergleich zum Eigentümer (Sozialkapital)</li> </ul>
Stadtentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>ökologische, soziale, kulturelle und ökonomische Ergänzung</li> <li>Behebung defizitärer Flächen, wie Grün-, Aufenthalts- und Stellflächen sowie von Spielplätzen</li> <li>verbessertes Image</li> <li>Standort erhält neue Identität</li> <li>Aufwertungsprozess</li> <li>Geringere Leerstandquote</li> <li>Ermöglichung von verschiedenen Nutzungsformen</li> <li>Freihalten von Flächen für zukünftige Nutzungsoptionen</li> </ul>		Stadtentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emission von Lärm und Abgasen</li> <li>Endzustand der Zwischennutzung nicht planbar</li> <li>Verlust von Kontrolle</li> </ul>

**Definition von Zwischennutzung:** Unter einer Zwischennutzung wird jegliche Nutzung einer brach gefallenen Fläche oder eines leer stehenden Gebäudes durch einen anderen Nutzer als den Eigentümer verstanden, welche nicht dauerhaft angelegt werden soll. Die temporäre Nutzung steht zeitlich und räumlich zwischen der aufgegebenen und einer zukünftigen Nutzung. Sie entspricht nicht den eigentlichen Erwartungen des Eigentümers und ist nicht auf Profit ausgelegt.

**Möglichkeiten der formellen und informellen Absicherung von Zwischennutzung** nach der Änderung der Möglichkeiten einer zeitlichen Begrenzung von Baunutzungsrechten nach der Rechtslage des BauGB vom 27. August 1997; zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24. Juni 2004):

- § 9 Abs. 2 ermöglicht, Zwischennutzungen in Bebauungsplänen abzusichern
- Ergänzung des § 11 stellt klar, dass temporäre Nutzungen durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden können
- Einführung der Stadtumbaumaßnahmen nach § 171a bietet nach dem neuen Recht eine weitere Möglichkeit

**Informelle Instrumente sind jedoch in der Planungspraxis wesentlich bedeutender.** Unter informellen Instrumenten für temporäre Nutzungen werden dabei folgende Möglichkeiten verstanden:

- Duldung und Toleranz
- Rahmenpläne
- Privat-rechtliche Verträge



Zwischennutzung als Mietergärten

Achim Scheven  
Universität Dortmund  
Fakultät Raumplanung

Univ.-Prof'in Dr. Sabine Baumgart  
Fachgebiet Stadt- und Regionalplanung

Univ.-Prof'in Christa Reicher  
Fachgebiet Städtebau und Bauleitplanung

Im Dezember 2004



Zwischennutzung als ‚Dunkler Wald‘