

# Tough e Zwischennutzung

## Qualitäten

## Lowkey sinnvoll — Potenziale für Städte und Regionen entfalten

**Zwischennutzungen sind eine innovative und nachhaltige Strategie, die zur Belebung von Leerständen beitragen und die Transformation von Städten und Regionen befördern. Sie ermöglichen es, die Potenziale ungenutzter Flächen zu entdecken, kreative Ideen zu testen und Geschäftsmodelle zu erproben. Sie reduzieren die CO<sup>2</sup>-Emissionen durch den Verzicht auf Abriss und entwickeln Konzepte für eine langfristige Nutzung im Bestand. In diesem Policy Paper werden die Qualitäten von Zwischennutzungen für die Stadtentwicklung aufgezeigt, sowie Forderungen nach politischen Maßnahmen zur Förderung von diesen aus dem bundesweiten Netzwerk Zwischennutzung gestellt.**



NETZWERK ZWISCHENNUTZUNG

### **Transformation** — **Stadtumbau befördern**

Zwischennutzungen haben einen langfristig positiven Einfluss auf die Stadtentwicklung. Sie bieten die Möglichkeit, potenzielle Nutzungen bereits im Vorfeld zu testen und helfen, Fehler zu vermeiden. Durch die experimentelle Nutzung von Leerständen werden innovative Prozesse angestoßen, die sich nachhaltig auf die Entwicklung von Städten auswirken können.

### **Ausgangspunkt** — **Raum für Innovationen und kreative Konzepte**

Zwischennutzungen geben die Möglichkeit, eigene Ideen und Konzepte zu erproben. Sie fördern die Innovationskraft und geben Start-ups, Künstler:innen und Initiativen die Möglichkeit, ihre Visionen zu realisieren. Zudem tragen sie zur Sichtbarkeit von Projekten und Unternehmen bei und fördern die Vernetzung von verschiedenen Akteuren.

### **Potenziale aufzeigen** — **Räume und Flächen sichtbar machen**

Zwischennutzungen machen ungenutzte oder unattraktive Flächen sichtbar und erschließen neue Nutzungsmöglichkeiten. Sie bieten einen Raum für lokale Ideen auf der Suche nach Flächen, aus denen neue Angebote und Aufmerksamkeiten entstehen können, die zu einer Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts beitragen. Überraschungsmomente und unkonventionelle Lösungen tragen auf diese Weise zur Belebung und Durchmischung von Städten und Gemeinden bei.

### **CO<sup>2</sup>-Reduktion** — **Graue Energie erhalten**

Ein zentraler Aspekt von Zwischennutzungen ist die CO<sup>2</sup>-Reduktion. Statt Gebäude abzureißen, wird bestehender Leerstand genutzt und werden Möglichkeiten einer langfristigen Umnutzung aufgezeigt. Neben der Vermeidung von den CO<sup>2</sup>-Emissionen durch den Abriss und Neubau von Gebäuden werden zudem die Identität und die Erinnerung erhalten, die mit Gebäuden verbunden sind.

### **Belebung** — **Erhalt und Schutz durch Nutzung**

Die Nutzung von Leerständen sorgt für eine belebende Wirkung auf die Umgebung und steigert die Attraktivität des Stadtbilds. Sie vermeidet insbesondere in Einkaufsstraßen den Eindruck von Niedergang und Verfall. Durch Zwischennutzungen wird die Bausubstanz von Gebäuden bewahrt und Vandalismus kann signifikant reduziert werden.

### **Angebotserweiterung** — **Raumbedarfe stillen**

Zwischennutzungen schaffen dringend benötigte Raumangebote, insbesondere günstige Arbeitsräume, Ateliers, Büros und Werkstätten. Diese Flächen bieten nicht nur günstige Mietpreise, sondern auch einen Raum für Gruppen und Einzelpersonen und fördern den Austausch in Begegnungsräumen. In Stadtteilen können so Angebote entstehen, für die in der Regel keine Räume vorhanden sind.

# Let's →

# go

## Forderungen

[www.netzwerk-zwischennutzung.de](http://www.netzwerk-zwischennutzung.de)



NETZWERK ZWISCHENNUTZUNG

Policy Paper, Ausgabe September 2025

Gefördert durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen aus Mitteln der Nationalen Stadtentwicklungspolitik

 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

 NATIONALE STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  Freie Hansestadt Bremen

### Nutzen statt Leerstand

Es werden steuerliche Hebel eingesetzt, um den Leerstand zu reduzieren und die Nutzung von Flächen zu beschleunigen. Eine Leerstandssteuer oder eine Ausgleichsabgabe bei längerem Leerstand könnte ein Push-Faktor für Eigentümer:innen, steuerliche Erleichterungen bei Zwischennutzungen ein Pull-Faktor sein. Durch Zwischennutzungen sollten keine steuerlichen Nachteile entstehen, wenn ein Gebäude nicht marktkonform genutzt wird. Leerstände sollten verpflichtend bei der Stadt gemeldet werden.

### Erhalten statt Abriss

Der Fokus wird auf den Erhalt von Bestandsgebäuden anstelle ihres Abrisses zur Reduktion des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes im Bausektor gelegt. Hierfür sollte die Bewertung des CO<sup>2</sup>-Ausstoß über die Lebenszeit eines Gebäudes inklusive seiner Erstellungskosten berechnet werden. Zwischennutzungen sind als Instrument zur Entwicklung von Lösungen für die Umnutzung und den langfristigen Erhalt von Gebäuden zu institutionalisieren.

### Festschreiben als Instrument

Zwischennutzungen sollen als festes Instrument in der Stadtplanung verankert werden. Dazu sollten sie im Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgeschrieben werden, um rechtliche Sicherheit und Planungssicherheit zu schaffen. In den Stadtverwaltungen sollten feste Personal- / oder Koordinierungsstellen eingerichtet werden.

### Umsetzen einfach machen

Die Verfahren für die Umsetzung von Zwischennutzungen müssen vereinfacht werden. Die Auflagen sollen mit Blick auf die Laufzeit gemacht und Verfahrensabläufe für potentielle Nutzer:innen transparent dargestellt werden. Auf kommunaler Ebene werden Grundsatzbeschlüsse zur Unterstützung von Strukturen und zur Förderung und Professionalisierung von Akteur:innen getroffen. Um Zwischennutzungen zu integrieren und den Zugang zu erleichtern, sollte die Konzeptvergabe von Flächen privilegiert werden.

### Fördern und Unterstützen

Es werden feste Budgets in der Städtebauförderung des Bundes und der Länder eingerichtet, um die Transformation und den Erhalt von Bestandsgebäuden durch Zwischennutzungen in den Kommunen aktiv zu unterstützen. Es werden innovative Projekte gefördert, um neue Herangehensweisen und Akteurskonstellationen zu erproben. Bei erfolgreicher Erprobung sollte eine Förderung für die Verstetigung ansetzen. Jedes Jahr wird der »City of Zwischennutzung« Award ausgelobt und verliehen.

### Denkt europäisch

Das deutsche Recht wird in Bezug auf Zwischennutzung mit den Regelungen der europäischen Nachbarländer harmonisiert. Dies fördert den grenzüberschreitenden Austausch und erleichtert die Umsetzung von Zwischennutzungsprojekten in verschiedenen Ländern. Projekte wie das EU Horizon 2020 Forschungsprojekt T-Factor haben hierfür wertvolle Vorarbeit geleistet.

# Aktiv, gemeinsam und vielfältig in Leerständen und auf Brachen Entwicklung mit Zwischennutzungen gestalten