

Dokumentation: „Zzzwischen Ross und Wurst“

3. Vor-Ort-Werkstatt des Netzwerks Zwischennutzung

Wann: 26. - 27. Februar 2025

Orte: Kukoon, Buntentorsteinweg 29-31, 28201 Bremen //
Wurst Case, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof 1, 28309 Bremen

Inhalt

1	Satting	2
2	Programm	2
	Tag I - Mittwoch, 26. Februar 2025	2
	Tag II - Donnerstag, 27. Februar 2025	2
3	Online-Vortrag von Prof. Tim Rieniets: "Zwischengenutzt! Umwelt geschützt? - Zur Bedeutung von Zwischennutzungen für die Bauwende"	3
4	Planspiel Architects for Future - "How to Bauwende"	4
	Planspiel Gruppe 1 - Überdenkt Bedarfe	4
	Planspiel Gruppe 2 - Überdenkt Bedarfe	5
	Planspiel Gruppe 3 - Abriss Vermeiden	5
	Planspiel Gruppe 4 - Stärke die Klimaresilienz	5
	Planspiel Gruppe 5 - Übernimmt soziale Verantwortung	6
5	Vor-Ort-Besichtigung	6
	Galop de Porc - Ludwig-Roselius-Allee 4 in Bremen	6
	Wurst Case - Zum Sebaldsbrücker Bahnhof 1 in Bremen	7
6	Projektvorstellung	8
	ArtOutlett - Die Dauer(nd)Ausstellung, Manfred Reichert	8
	Aktion Uerdinger Schaufenster - Kalle Eiberg	8
7	Workshop	9
	Gruppentisch I - Herausforderungen bei der Arbeit mit Zwischennutzung	9
	Gruppentisch I - Wünsche für Handreichungen und Arbeitsmaterialien	9
	Gruppentisch II - Zwischennutzung ist wichtig, weil... ..	10
	Gruppentisch II - Zwischennutzung ist wichtig für... ..	11
	Gruppentisch II - Damit ZN besser funktioniert, braucht es auf politischer Ebene... ..	11
	Gruppentisch III - Warum ist die Weiterführung des NZN wichtig?	12
	Gruppentisch III - Wie könnte eine Weiterführung des NZN aussehen?	12
	Gruppentisch III - Wie könnte eine mögliche Finanzierung des NZN aussehen?	13

1 Setting

Die dritte Vor-Ort-Werkstatt fand am 26. und 27. Februar 2025 in Bremen statt und wurde vom [Netzwerk Zwischennutzung](#) (NZN) veranstaltet. Wir trafen uns am 26.02.2025 im [Kulturzentrum Kukoon](#) – einem soziokulturellen Zentrum in der Bremer Neustadt. Von 2013 bis 2014 waren Teile des Kukoon-Teams im ehemaligen Möbelhaus Deters („Dete“) im Rahmen einer Zwischennutzung aktiv. Nach deren Ende suchten sie feste Räume im Stadtteil, die sie Ende 2014 bezogen. Getragen wird das Kulturzentrum von einem Betreiber*Innenkollektiv aus sieben Personen. Es bietet Raum für Kultur, Begegnung und Austausch – offen für Kritik, Politik, kreative Vielfalt und gesellige Abende.

Am 27.02.2025 besuchten wir die ehemalige Wurstfabrik [Wurst Case](#). Seit April 2015 wird das ehemalige Verwaltungsgebäude der Wurstwarenfabrik Könecke von der [ZwischenZeitZentrale](#) (ZZZ) für das Projekt Wurst Case genutzt. Das Gebäude beherbergt 35 Nutzer*Innengruppen, die hier Flächen für Handwerk, Büros, Ateliers und Veranstaltungszwecke finden.

2 Programm

Tag I - Mittwoch, 26. Februar 2025

Nach der Eröffnung des Netzwerktreffens seitens des Teams des NZN begrüßte [Prof. Dr. Iris Reuther](#) (Senatsbaudirektorin der Freien Hansestadt Bremen) die Teilnehmenden. Um die Örtlichkeit der Veranstaltung besser kennenzulernen, gab Artur Ruder im Anschluss Einblicke sowohl in die Geschichte, das Betriebskonzept als auch in die Räumlichkeiten des Kukoons. Am frühen Nachmittag hielt [Prof. Tim Rieniets](#) einen Online-Vortrag mit dem Titel: „Zwischengenutzt! Umwelt geschützt? – Zur Bedeutung von Zwischennutzungen für die Bauwende“. Tim Rieniets ist Professor für „Stadt- und Raumentwicklung in einer diversifizierten Gesellschaft“ an der Leibniz Universität Hannover. Im Anschluss folgte das Planspiel von und mit [Architects for Future Bremen](#) unter der Leitung von Frida Kopka und Henrik Unrath – in fünf Gruppen versetzten sich die Teilnehmenden in Rollen, um aus einem Perspektivwechsel zu überlegen, wie Zwischennutzung einen Teil zur Bauwende und zum Erhalt von Bausubstanz leisten kann. [Stephan Willinger](#) vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hielt schließlich das Schlusswort für diesen ersten Tag.

Tag II - Donnerstag, 27. Februar 2025

Der zweite Tag begann mit einer Vor-Ort-Besichtigung des Projekts [Galop de Porc](#), einer ehemaligen Galopprennbahn in Bremen-Sebaldsbrück. Seit 2020 ist hier die ZZZ für die Koordination von Zwischennutzungen verantwortlich. Es folgte ein Stadtspaziergang zur ehemaligen Wurstfabrik Wurst Case, mit anschließender Besichtigung. Nach der Mittagspause

ging es mit der Vorstellung des Projekts [ArtOutlet – Die Dauer\(nd\)Ausstellung](#) durch Manfred Reichert sowie mit der Vorstellung der [Aktion Uerdinger Schaufenster](#) durch Kalle Eiberg weiter. Den Abschluss der Vor-Ort-Werkstatt bildete ein dynamischer Workshop zu den Themen „Herausforderungen und Lösungsansätze in der praktischen Arbeit mit Zwischennutzung“, „Policy Paper: Förderung von Zwischennutzungen zur Stadtentwicklung und CO₂-Reduktion“ und „Wie kann es mit dem NZN weitergehen?“. Mit einem Blick auf die weitere Jahresplanung 2025 des NZN schloss eine gelungene Veranstaltung ab.

Wir bedanken uns bei allen Teilnehmenden für den wunderbaren Austausch und die produktive Zusammenarbeit und freuen uns, euch und hoffentlich viele weitere Netzwerkpartner*Innen bei unserem Online-Treffen am 07. Mai 2025 sowie bei unserer nächsten Vor-Ort-Werkstatt am 04. und 05. Juni 2025 in Halle an der Saale wiederzusehen. Genauere Informationen folgen.

3 Online-Vortrag von Prof. Tim Rieniets

„Zwischengenutzt! Umwelt geschützt? - Zur Bedeutung von Zwischennutzungen für die Bauwende“

In seinem Vortrag „Zwischengenutzt! Umwelt geschützt?“ beleuchtet Prof. Tim Rieniets von der Leibniz Universität Hannover die ökologischen Auswirkungen des Bauens und zeigt auf, welche Rolle Zwischennutzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung spielen können.

Die ökologischen Auswirkungen des Bauens

Der Bausektor zählt zu den größten Verursachern von Umweltbelastungen. Er ist für 40 % der CO₂-Emissionen verantwortlich, einschließlich Wohngebäuden und Infrastruktur. Während 75 % des Energieverbrauchs auf Betriebsenergie – also Heizung und Strom – entfallen, machen 25 % die sogenannte graue Energie aus, die für den Bau, die Wartung und den Abriss benötigt wird. Jährlich werden durch den Bau neuer Gebäude 600 Millionen Tonnen nicht erneuerbarer Rohstoffe verbraucht, 200 Millionen Tonnen Abfall erzeugt und 180 km² Fläche beansprucht.

Warum ist der Erhalt von Altbauten nachhaltiger als ein Neubau?

Ein Vergleich des Lebenszyklus von Gebäuden zeigt, dass Abriss und Neubau enorme Mengen an grauer Energie verbrauchen und damit aus ökologischer Sicht wenig sinnvoll sind. Sanierung und Erhalt bestehender Bauten hingegen sparen Ressourcen, reduzieren Emissionen und ermöglichen eine nachhaltigere Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Zwischennutzung als Lösung für nachhaltiges Bauen

Tim Rieniets hebt die Bedeutung der Zwischennutzung als zentrale Strategie für eine umweltfreundlichere Bauwirtschaft hervor. Zwischennutzungen bieten drei wesentliche Vorteile:

1. Sicherung und Werterhalt von Gebäuden: Während Leerstandsphasen schützen Zwischennutzungen Gebäude vor Verfall, Vandalismus und Witterungsschäden. Ein Beispiel dafür sind die Wächterhäuser in Leipzig, in denen Zwischennutzer die Gebäude zu Betriebskosten nutzen und im Gegenzug für deren Erhalt sorgen.

2. Wertsteigerung durch neue Nutzungskonzepte: Durch gezielte Zwischennutzung lassen sich neue Nutzungskonzepte erproben, die langfristig zur Aufwertung von Immobilien beitragen. Ein Beispiel hierfür ist das Neubad in Luzern, ein ehemaliges Hallenbad, das seit 2013 als soziokulturelles Zentrum dient. Die erfolgreiche Nutzung hat dazu geführt, dass das Projekt verlängert wurde und nun bis mindestens 2030 fortgeführt wird.

3. Förderung alternativer Planungs- und Beteiligungsprozesse: Zwischennutzungen ermöglichen neue Formen der Stadtentwicklung, bei denen Bürger und Initiativen aktiv in den Planungsprozess eingebunden werden. Das Haus der Statistik in Berlin ist ein sehr bekanntes Beispiel dafür: Durch eine zunächst fingierte Zwischennutzung rückte das Gebäude in den Fokus der Öffentlichkeit und wurde schließlich zum Gegenstand eines kooperativen Entwicklungsverfahrens.

Zusammenfassung

Zwischennutzung kann eine Schlüsselstrategie für eine umweltfreundlichere Bauwirtschaft sein. Sie schützt bestehende Gebäude, steigert ihren Wert und ermöglicht eine nachhaltige Stadtentwicklung. Prof. Tim Rienits zeigt mit zahlreichen Beispielen, dass Zwischennutzungen weit mehr sind als eine Übergangslösung – sie sind ein essenzieller Baustein für eine ressourcenschonende und zukunftsfähige Bauwende.

4 Planspiel Architects for Future - “How to Bauwende“

Planspiel Gruppe 1 - Überdenkt Bedarfe

Rollen:

unbekannt

Strategiebausteine:

Rechtliches + Kosten verhandeln (z.B. Zwischennutzungen auf kommunalen Flächen ermöglichen) // Nutzungs-Test-Phasen zulassen (z.B. temporäre Pioniernutzungen) // Vermittlung vereinfachen (z.B. Besichtigung mit 3D-Scan, Auswahl von Zwischennutzungsakteur*innen steuern)

Herausforderungen:

Fehlendes Netzwerk und Information // Mangelnde Ressourcen trotz Bedarf // Kooperationsunwillige Projektpartner // Verantwortung übernehmen // Rechtliche Rahmenbedingungen, Baurecht, Nutzungsänderungsanträge

Lösungsansätze:

Matchmaking (Bedarf + Ort = App) // Kommunen als Hauptmieter // Reform vom Baurecht, schnellere Bearbeitung von Nutzungsänderungsanträgen // Besteuerung und Öffnung von Leerstand nach Zeit

Planspiel Gruppe 2 - Überdenkt Bedarfe

Rollen:

unbekannt

Strategiebausteine:

Engagement & (Nutzungs-) Impulse (z.B. Raum schaffen für Begegnungsort, Lernorte, Kulturschaffende) // Netzwerkarbeit (z.B. Pioniernutzung, Zwischennutzung, klare Zuständigkeiten) // Finanzierungs(-mittel) (z.B. Förderung von interdisziplinären Projekten) // Immobilienbelegung (z.B. Umbau der Räumlichkeiten, Einbezug der Studierenden)

Herausforderungen:

Geld // Nutzungskonflikt // Baurecht // „Das haben wir noch nie so gemacht“

Lösungsansätze:

Feste, günstige Finanzierungsbedingungen, Reform Schuldenbremse // Personal mit Kompetenzen und Kapazitäten, Motivation, Ermöglichungshaltung // Netzwerkarbeit, Einbindung frühzeitig, Analyse der Situation

Planspiel Gruppe 3 - Abriss Vermeiden

Rollen:

Industrie (Abrissunternehmer) // Kommune (Kämmerer) // Planung (Architekt) // Bauunternehmen und Handwerk // Bildung // Immobilienunternehmen

Strategiebausteine:

Erprobung eines innovativen Umbaukonzepts (z.B. Umbau-Szenarien, Weiterbildung für Handwerker) // Wirtschaftskreisläufe reformieren (z.B. Abriss teurer machen als Umbau, recycelte Rohstoffe privilegieren) // Boden als Gemeingut (Flächenfonds) // Partizipatives Nutzungskonzept (z.B. Akzeptanz im Quartier, offener Bildungs- und Begegnungsort)

Herausforderungen:

Motivation bewusst machen // Verwertungsinteressen // Kommunikation // Geldmangel

Lösungsansätze:

Anti-Abrissfond // Zwischennutzungen // Punktueller Quartiersmanager

Planspiel Gruppe 4 - Stärke die Klimaresilienz

Rollen:

Bildung // Planung // Kunst und Kultur // Behörden und Verwaltung

Strategiebausteine:

Alle an einen Tisch (Interessengruppen identifizieren, Projekte vorstellen, Ideen sammeln, Arbeitsgruppen bilden, Kommune frühzeitig einbeziehen) // Rahmenbedingungen klären (Flächenkataster, Grundfinanzierung recherchieren, Brachflächen zur Verfügung stellen, Außen gastronomie ermöglichen, Parkhausdächer umnutzen) // Ideenfindung (Ideenwettbewerb,

themenbezogene Ausschreibung, Projekt mit Studierenden) // Projektumsetzung (Patenschaften, sicheres bauliches Konzept) // Monitoring (Auswertung und Verbesserung)

Herausforderungen:

Fehlender Gesamtleitfaden // Finanzierung // Der Mensch (fehlende Sicherheit, Lautstärke, Angst, rechtliche Rahmenbedingungen) // Verwaltungsstruktur, fehlende Verantwortungsübernahme

Lösungsansätze:

Förderlots:in // Externe(s) Vermittelnde(s) Agentur, Initiative, Organisation // Gesamtgesellschaftlicher runder Tisch // Leadership

Planspiel Gruppe 5 - Übernimmt soziale Verantwortung

Rollen:

Vermieter // Handwerk // Stadtverwaltung // Planung

Strategiebausteine:

Nachbarschafts-Akteursaktivierung (z.B. mobile Freiräume schaffen, Ehrenamtler helfen, Nachbarschaft verbinden) // Netzwerke einbeziehen (z.B. Kommune, Hauseigentümer, IHK ansprechen) // Fachliche Hilfe (z.B. Kommune-Modelle in der Zwischennutzung einsetzen, Beratung bei der Stadt, Lehrlinge einbeziehen)

Herausforderungen:

Finanzierung // Mangelnde Verantwortungsübernahme // Bedenken // Offenheit für neue Wege

Lösungsansätze:

Immobilien (z.B. Verzicht auf Miete, Umbaumaßnahmen bezahlen) // Öffentliche Verwaltung (z.B. Förderprogramm, kostenlose Workshops, Kulturpacht) // Kommune (z.B. niedrige Bauvorschriften, kurzfristige Bearbeitung, Beratung durch Bauamt)

5 Vor-Ort-Besichtigung

Galop de Porc - Ludwig-Roselius-Allee 4 in Bremen

Das rund 20 Hektar große Gelände wird seit 2020 zwischengenutzt und bietet Raum für eine Vielzahl sportlicher, kultureller und ökologischer Projekte. Die Bremer Rennbahn sollte ursprünglich nach den Plänen der Stadt Bremen bebaut werden. Dies wurde jedoch durch den Volksentscheid 2019 verhindert. Eine Bürgerinitiative erwirkte ein sogenanntes Ortsgesetz, das Wohnungsbau und Industrie ausschließt und eine Nutzung für eine Freizeit- und Parknutzung vorgab. Seit 2020 ist die ZwischenZeitZentrale Bremen (ZZZ) beauftragt, Zwischennutzungen auf der ehemaligen Rennbahn unter dem Titel „Galop de Porc“ zu ermöglichen,

bis die langfristige Nutzung umgesetzt ist. Mit Unterstützung der Stadt Bremen, der Vermittlungstätigkeit der ZZZ und dem Engagement aktiver Akteur*Innen konnte das Areal einer gemeinwohlorientierten Nutzung zugeführt werden. Der Galop de Porc umfasst heute Flächen für Sportangebote, soziokulturelle Experimente, temporäre Veranstaltungsorte sowie ein Schulgrundstück. Zu den festen Nutzer*Innen gehören unter anderem der Bremer Radsportverband, das Kollektiv Cirque on Edge, die Draußenschule der Oberschule Sebaldsbrück und der GolfPoint, der auf dem Gelände einen kleinen Golfplatz betreibt. Zudem gibt es eine Bogenschießgruppe sowie verschiedene Sportangebote für Kinder und Jugendliche. Die Tribüne sowie das ehemalige Golfgebäude spielen eine zentrale Rolle für Veranstaltungen und dienen als gemeinschaftlich genutzte Infrastruktur. Eine offene Bürger*Innenfläche ermöglicht es zudem, niedrighschwellig sportliche oder gemeinschaftliche Aktivitäten umzusetzen.

Die Besichtigung zeigte, wie das Gelände als Experimentierraum für zukünftige Stadtentwicklung fungiert und wie Zwischennutzungen Pionierleistungen für den Entwicklungsprozess des Gesamtgeländes erbracht haben. Die Zwischennutzung bietet auch weiterhin großes Potenzial um zukünftige Nutzungen für das Gelände zu erproben, die eine langfristige Perspektive bekommen können. Mit flexiblen Mietmodellen, einer Mischung aus langfristigen und kurzfristigen Projekten sowie einer aktiven Beteiligung der Nutzer*Innen dient die Rennbahn als Vorbild für eine nachhaltige und adaptive Stadtplanung. Die Vor-Ort-Besichtigung bot zudem Einblicke in die Herausforderungen und Chancen solcher großflächigen Zwischennutzungen und zeigte, wie sie Impulse für die zukünftige Entwicklung des Areals setzen können.

Wurst Case - Zum Sebaldsbrücker Bahnhof 1 in Bremen

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Wurstwarenfabrik Könecke wird seit 2015 von der ZwischenZeitZentrale (ZZZ) als Zwischennutzung organisiert. Das Gebäude verfügt über fünf Etagen mit 35 Räumen, die jeweils an Einzelpersonen oder Nutzer*Innengruppen vermietet werden. Diese bewegen sich zwischen handwerklichen, künstlerischen und sozialen Nutzungen. Es gibt Atelierflächen, kleine Werkstätten und Büroflächen.

Bei der Besichtigung im Gebäude erläuterte die ZZZ, wie das Gebäude organisiert wird und wie die Zwischennutzung vorbereitet wurde. Aufgrund fehlender Ansprechpartner*Innen auf Eigentümer*Innenseite konnte erst über die Wirtschaftsförderung Bremen ein Kontakt zur Geschäftsführung der Wurstwarenfabrik aufgenommen werden. Diese handelte dann neben ihrem umfangreichen Tagesgeschäft den Zwischennutzungsvertrag mit der ZZZ aus. Zur Vorbereitung der Nutzung veranstaltete die ZZZ mehrere Besichtigungen sowie einen Workshop, in dem ermittelt wurde, welche Bedarfe es im Stadtteil und auf Seiten der Nutzer*Innen gibt. Die Organisation und Betreuung der gesamten Zwischennutzung erfolgt durch die ZZZ. Diese ist Hauptmieterin des gesamten Gebäudes und vermietet die Räume kleinteilig unter. Als Richtschnur für die Vergabe von Räumen gilt, dass sie insbesondere Menschen und Projekten zur Verfügung gestellt werden, die aus finanziellen oder anderen Gründen (z. B. Kleinteiligkeit, Organisation) auf dem regulären Markt keine Räume finden können. Die Nutzung erfolgt kleinteilig, damit möglichst viele Nutzer*Innen einen Raum erhalten können. Zudem müssen die Nutzungen zueinander passen, um Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Bei der Besichtigung konnten sich die Teilnehmenden einen guten Eindruck davon verschaffen, wie die Nutzung praktisch abläuft und wie sich einzelne Nutzer*Innen im Gebäude arrangiert haben. Besonders interessant ist, dass im Verlauf der inzwischen zehn Jahre laufen-

den Nutzung bereits 130 Nutzungsparteien hier Räume in Anspruch genommen haben oder derzeit nutzen. Unter ihnen sind noch acht Nutzungsparteien, die seit Beginn der Nutzung im Jahr 2015 dabei sind. Mit großem Interesse wurden auch die Überreste der ehemaligen Nutzung betrachtet. An verschiedenen Stellen ist die ursprüngliche Nutzung als Verwaltungsgebäude einer Wurstwarenfabrik weiterhin sichtbar. Dies ist für die Identität des Gebäudes von Bedeutung – sowohl durch den Namen als auch durch die Bekanntheit im Stadtteil.

6 Projektvorstellung

ArtOutlet - Die Dauer(nd)Ausstellung, Manfred Reichert

Im ArtOutlet arbeiten in über 50 Räumen Maler*Innen, Fotograf*Innen, Keramiker*Innen sowie eine Gruppe, die näht und Handarbeiten macht. Ebenso proben dort Musiker*Innen. Im Erdgeschoss wurde eine Teeküche für die Mieter*Innen eingerichtet. Treppenhäuser und Flure können für Ausstellungen genutzt werden. Die vermieteten Räume haben Größen zwischen 13 m² und 25 m². In der zweiten Etage gibt es zudem einen großen Seminarraum (100 m²), der tageweise gemietet werden kann. Von 1964 bis 2014 diente das Gebäude der Bundeswehr in Visselhövede als Mannschaftsunterkunft. In den Jahren 2015 und 2016 wurde es zur Unterbringung von geflüchteten Personen genutzt, bevor im Februar 2017 die Planung zur künstlerischen Nutzung des Gebäudes begann.

Das ArtOutlet möchte ein Ort sein, an dem künstlerisches Arbeiten, Denken und Handeln Räume und soziale Beziehungen mit Leben füllen. Es ist ein Haus mit dem Motto: „Schwerter zu Pflugscharen“ – ein Ort des Wandels, an dem aus der Vergangenheit eine neue Zukunft entsteht. Es gibt wechselnde Ausstellungen und Veranstaltungen, die Besucher*innen aus der gesamten Region anlocken.

Aktion Uerdinger Schaufenster - Kalle Eiberg

Die Aktion Uerdinger Schaufenster ist eine Bürger*Inneninitiative im Krefelder Stadtteil Uerdingen. Ihr Initiator, Karl-Heinz Eiberg, wurde 2016 aktiv, um dem zunehmenden Leerstand entgegenzuwirken. Die einst lebendige Einkaufsstraße war stark heruntergekommen. Auf eigene Initiative suchte er nach den Eigentümer*Innen leerstehender Immobilien und überzeugte viele von der Idee, die Schaufenster als Ausstellungsflächen für Kunst, Kultur, soziale Projekte und Werbung zu nutzen. Gemeinsam mit Freiwilligen wurden die Räume hergerichtet und teilweise renoviert. Lokale Künstler*Innen und Initiativen können die Fenster als Ausstellungsfläche nutzen. Gelegentlich finden in den Räumen kleine Veranstaltungen oder Verkäufe statt, jedoch ohne feste Öffnungszeiten. Mit den Eigentümer*Innen besteht die Vereinbarung, dass die Geschäfte innerhalb von zwei bis drei Wochen geräumt werden können, falls sie neu vermietet oder verkauft werden. Das ehrenamtliche Projekt lebt weiterhin von Freiwilligenarbeit. Für Materialkosten gab es Unterstützung durch das Quartiersmanagement und die Wirtschaftsförderung. Bisher haben sich über 20 Immobilieneigentümer*Innen und 50 Deko-Partner*Innen beteiligt. Der Publikumsverkehr in der Fußgängerzone hat zugenommen, und der Leerstand konnte um die Hälfte reduziert werden.

7 Workshop

Gruppentisch I - Herausforderungen bei der Arbeit mit Zwischennutzung

Eigentümersprache:

Schwierigkeit, Kontakt zu Eigentümern, Vermietern oder den zuständigen Ansprechpartnern zu finden // Eigentümer:innen sind nicht immer bereit, ihre Flächen für Zwischennutzungen zu vermieten // Fehlende Motivation bei Investoren, da es keinen Zwang gibt, leerstehende Immobilien zu nutzen // Mietpreise für Zwischennutzungen sind oft zu hoch

Strukturen und Zuständigkeiten:

Vertrauen muss aufgebaut werden, um in Netzwerke und Kooperationen aufgenommen zu werden // Es gibt keine klare Zuständigkeit in Städten für Raumfragen oder Zwischennutzungen // Fehlende Datengrundlage und unnötige Doppelstrukturen erschweren die Arbeit // Der „Solo-Kampf“: Es gibt keine zentrale Unterstützung, um durch bürokratische Hürden und fehlende Informationen zu navigieren // Es fehlt an öffentlichem Mut und Experimentierfreude bei der Nutzung öffentlicher Flächen

Rechts- und Genehmigungsfragen:

Komplexe rechtliche Regelungen auf EU-Ebene // Unsicherheit bei der schnellen und verbindlichen Genehmigung von Zwischennutzungen // Es fehlt an spezifischem rechtlichen Wissen und Unterstützung für die Praxis.

Ressourcen:

Zeitmangel durch ehrenamtliche Arbeit // Fehlende finanzielle Mittel, um notwendige Grundlagen zu schaffen // Schwierigkeiten, Prioritäten richtig zu setzen und Ressourcen effizient zu nutzen

Gruppentisch I - Wünsche für Handreichungen und Arbeitsmaterialien

Leitfäden und Dokumente:

Bereitstellung von Leitfäden zu wichtigen Themen wie Vertragsgestaltung, Kalkulation von Mieten und Genehmigungsprozessen // Sammlung und Bereitstellung von Mustern für Verträge // Online-Wissensbank mit Best Practices, die allen Mitgliedern zugänglich ist // Glossar mit verständlichen Erklärungen von Begriffen, die im Alltag der Zwischennutzung häufig vorkommen.

Rechtliche Unterstützung:

Das Netzwerk sollte bei rechtlichen Fragen und der Erstellung von Musterverträgen helfen // Bereitstellung von Argumentationshilfen und Belegen für positive Entwicklungen, die als Grundlage für Verhandlungen dienen können

Verwaltung und Auflagen:

Einheitliche Standards für Zwischennutzungen, z. B. im Vergleich von Bestandsgebäuden und Neubauten // Hilfe bei der Reform von Verwaltungsgesetzen und Zuständigkeiten zur Verbesserung des Prozesses // Einrichtung einer städtischen Taskforce für „nachhaltige Raumnutzung“, die die internen Prozesse optimiert und den Zugang zu Flächen vereinfacht.

Finanzierung und Argumentation:

Bereitstellung von belastbaren Zahlen und Beispielen, wie die IFH-Studie oder das österreichische Modell der „Bittleihe“ und des „Prekariats“, als Argumentationsgrundlage für die Nutzung von Leerstand.

Gruppentisch II - Zwischennutzung ist wichtig, weil...

Transformation:

... sie langfristig positiven Einfluss auf die Bauleitplanung hat, da sie mögliche Nutzungen bereits testet und „falschen“ Nutzungen vorbeugen kann.

... sie die Transformation positiv begleitet.

CO₂-Reduktion:

... sie zur CO₂-Reduktion beiträgt, indem sie Leerstand nutzt anstatt abzureißen.

Potenzial:

... sie Potenziale aufzeigt.

... kreative Ideen nicht (nur) in Neubauten entstehen.

... sie für Überraschungsmomente sorgt.

... sie hilft, Geschäftsmodelle zu testen.

... sie neue Möglichkeiten aufzeigt.

Belebung:

... sie sich positiv auf leerstehende Gebäude auswirkt.

Leerstände in Einkaufsstraßen geschäftsschädigend sind.

... sie die Attraktivität des Stadtbildes steigert.

Schutz:

... sie gegen Verwahrlosung der Umgebung wirkt.

... sie Leerstand vermeidet.

... sie Vandalismus reduziert.

Angebote:

... sie Raumangebote schafft (v.a. günstige).

... sie wenig Gehörten eine Stimme und einen Raum gibt.

... sie bezahlbare Flächen für Ateliers, Büros und Wohnraum schafft.

... sie Begegnungsräume entstehen lässt.

Gruppentisch II - Zwischennutzung ist wichtig für...

Transformation:

... Innovationen in der Stadtentwicklungspolitik.

Ideen:

... die Ideenfindung für neue Nutzungen.

... das Glücksgefühl, eigene Ideen in Zwischennutzungen zu verwirklichen.

... die Sichtbarkeit von Marken.

Vernetzung:

WIN / Immobilie

WIN / Nutzer*Innen

WIN / Eigentümer*Innen

Gruppentisch II - Damit ZN besser funktioniert, braucht es auf politischer Ebene...

Bekämpfung von Leerstand:

Verteuerung von Leerstand // Steuerliche Anreize gegen Leerstand // Meldesystem für Leerstand in der Stadt // Ausgleichsabgabe bei langem Leerstand // Abschaffung der Leerstandsabschreibung // Leerstandsteuer // „Kook“ – niederländisches Modell: Eigentum verpflichtet // Erhalt statt Abriss

Rechtliche Verankerung:

Institutionalisierung von Zwischennutzungen // Etablierung von Zwischennutzungen als festes Instrument der Stadtplanung // Aufnahme von Zwischennutzungen ins BauGB/Recht // Anpassung von BauGB/BauNVO zur rechtlichen Regelung von Zwischennutzungen // Angleichung an europäisches Recht

Vergabe:

Konzeptvergaben als dominantes Vergabeverfahren // Erleichterung von Vergabeprozessen // Vereinfachung von Verfahren für Zwischennutzungen // Beschleunigte Planungsverfahren // Weniger Bürokratie und Auflagen

Zugang zu Eigentümer*innen:

Einfache Zugänglichkeit von Eigentumsdaten, insbesondere für Firmen

Zwischennutzung klar definieren:

Definition von Zwischennutzungen // Abgrenzung zu anderen temporären Nutzungsformen (räumlich, inhaltlich, rechtlich)

Begleitung von Zwischennutzungen:

Verankerung eines planbaren Budgets im kommunalen Haushalt // Städtische Strukturen zur Unterstützung von Zwischennutzungen // Kompetenzaufbau für Zwischennutzungsmieten zur Vertrauensbildung

Fördermittel:

Zwischennutzungen als Thema in der nächsten EU-Fördermittelrunde (Erhalt von Beständen, Zwischennutzungen, Transformation als förderfähige Maßnahmen)

Gruppentisch III - Warum ist die Weiterführung des NZN wichtig?

Wissenstransfer & Austausch:

Mitglieder profitieren voneinander durch den Austausch nützlicher Argumente und neuer Perspektiven // Zeitersparnis durch schlankere Prozesse und das Lernen aus Erfahrungen anderer // Praxisorientierte Wissensvermittlung und Zugang zu Best Practices, insbesondere für nachhaltiges Bauen und Nachnutzung statt Abriss

Netzwerk & Kooperation:

Das NZN fördert die Zusammenarbeit verschiedener Akteure aus unterschiedlichen Städten // Veranstaltungen wie Workshops, Netzwerktreffen und ein Newsletter sollen den Austausch intensivieren // Ideenaustausch und Impulsgebung für innovative Stadtentwicklungsansätze

Interessenvertretung & Lobbyarbeit:

Das Netzwerk soll als Sprachrohr für nachhaltige Stadtentwicklung fungieren // Wichtige Aufgaben sind Werbung, rechtliche Weiterentwicklung, Evaluation und der Aufbau einer zentralen Datenbank

Ressourcenschonung & Wirtschaftsförderung:

Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung durch gezielte Projektförderung // Stärkere Nutzung und Aktivierung bestehender Gebäude statt Abriss // Entwicklung neuer Finanzierungsstrategien für nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte

Gruppentisch III - Wie könnte eine Weiterführung des NZN aussehen?

Organisationsstruktur:

Das Netzwerk könnte weiterhin unter der Verantwortung von ZZZ bleiben, entweder kostenneutral oder durch eine Projektverlängerung // Eine alternative Möglichkeit wäre eine eigene Trägerschaft, z. B. als eingetragener Verein (e.V.) oder Interessengemeinschaft (IG) // Eine Unterabteilung von ZZZ wäre ebenfalls denkbar

Veranstaltungsformate:

Jährliches NSP-Treffen: Ein zentraler Austauschort mit einer eintägigen Veranstaltung und einer Besichtigung vor Ort // Vor-Ort-Werkstätten: Praxisnahe Workshops, eventuell mit kommunaler Förderung // Weitere Netzwerktreffen: Wenn jemand über Räumlichkeiten und finanzielle Mittel verfügt, werden Treffen vor Ort organisiert – ansonsten online für geringere Kosten // Kapazitäten: Die meisten Teilnehmenden können nur an Treffen teilnehmen, aber keine weiteren organisatorischen Aufgaben übernehmen

Plattform & Wissensmanagement:

Die bestehende NZN-Plattform soll weiter gepflegt werden // Ausbau der Zusammenarbeit mit Städten, in denen das NZN noch nicht vertreten ist // Intensivere Kooperation mit Hochschulen, um durch Studierende neue Projekte zu realisieren // Bereitstellung von fachlichem Input zur Anreizsetzung // Entwicklung einer Zertifizierung zum „ZN-Manager“

Gruppentisch III - Wie könnte eine mögliche Finanzierung des NZN aussehen?

Mögliche Finanzierungsquellen sind:

Mitgliedsbeiträge & zentrale Fonds // Einrichtung eines zentralen Fonds, in den Netzwerkmitglieder einzahlen // Einführung gestaffelter Mitgliedsbeiträge je nach Möglichkeiten der Teilnehmenden

Öffentliche Fördermittel:

Akquise von Fördermitteln auf Bundesebene // Antragstellung bei der Bundesbehörde für Bau und weiteren staatlichen Institutionen // Langfristige Verstetigung durch Bundesförderung // Kooperationen mit Stiftungen zur finanziellen Unterstützung

Private Finanzierungsmöglichkeiten:

Einbindung von Privatspenden // Kooperationen mit Unternehmen, die nachhaltige Stadtentwicklung unterstützen // Einnahmen durch Honorare von Firmen für Beratungsleistungen

Förderlotse im Netzwerk:

Ein Experte oder eine Expertin könnte als „Förderlotse“ fungieren und gezielt Fördermittel für das Netzwerk akquirieren

NZN ist ein Projekt von:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Die Senatorin für Bau, Mobilität
und Stadtentwicklung