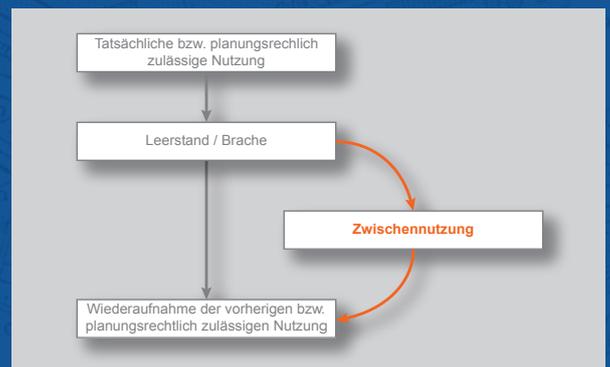


Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements



Impressum

Herausgeber

Forum Baulandmanagement NRW

www.forum-bauland.nrw.de

Mitglieder (Stand: Januar 2008)

Stadt Aachen • Stadt Bielefeld • Stadt Bocholt • Stadt Bochum • Stadt Bonn • Stadt Bottrop • Stadt Bürstadt (Hessen) • Stadt Castrop-Rauxel • Stadt Datteln • Stadt Dortmund • Stadt Düsseldorf • Stadt Essen • Stadt Euskirchen • Stadt Gelsenkirchen • Stadt Gladbeck • Stadt Hamm • Stadt Heiligenhaus • Stadt Hennef (Sieg) • Stadt Herne • Stadt Hilden • Stadt Kaarst • Stadt Krefeld • Stadt Leverkusen • Stadt Minden • Stadt Münster • Stadt Ratingen • Stadt Remscheid • Stadt Rheinbach • Stadt Sankt Augustin • Stadt Solingen • Stadt Stolberg • Stadt Unna • Stadt Velbert • Stadt Werne • Stadt Wesel • Gemeinde Westerkappeln • Stadt Wuppertal • Regionalverband Ruhr (RVR) • Städtetag NRW • Städte- und Gemeindebund NRW (StGB NRW) • Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW (MBV) • ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH • Institut für Bodenmanagement (IBoMa) • Deutsche Bau- und Grundstücks-AG (BauGrund) • DU Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG • LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG • ThyssenKrupp Immobilien GmbH • WGZ Immobilien + Treuhand GmbH

Bearbeitung

Institut für Bodenmanagement (IBoMa)

Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung

Hohe Straße 28

44139 Dortmund

Tel. +49 (0)231 952975-0

Fax +49 (0)231 952975-29

E-Mail info@iboma.de

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld, Dipl.-Ing. Daniel Lehmann

Kontakt

Koordinierungsstelle des Forum Baulandmanagement NRW beim ILS NRW

Dipl.-Geogr. Sebastian Siebert

Tel. +49 (0)231 9051-254

Fax +49 (0)231 9051-195

E-Mail baulandmanagement@ils.nrw.de

Layout

ILS NRW, Thomas Milosek

Druck

1. Auflage 2008

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung und Quellenangabe des Herausgebers

ISBN 3-86934-029-6

Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Dipl.-Ing. Daniel Lehmann

Vorwort

Baulandmanagement galt bislang als Synonym für die strategische Baulandbereitstellung. Baulandmanagement als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist jedoch mehr als die reine Entwicklung von Agrarland zu Bauland. Ein ganzheitliches Baulandmanagement muss im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung den gesamten Flächenwirtschaftskreislauf steuern. Dies beinhaltet auch den Umgang mit Nutzungsaufgaben. In Zeiten des wirtschaftlichen Wachstums und in Folge steigender Siedlungsflächennachfrage ist zweifellos die Baulandbereitstellung Hauptaufgabenfeld des Baulandmanagements. In Zeiten demographischen Wandels und wirtschaftlicher Schrumpfung rücken aber die nachfolgenden Abschnitte des Lebenszyklus von Flächen in den Vordergrund.

Vor diesem Hintergrund hat sich das Aufgabenspektrum des Baulandmanagements bereits in vielen nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden verschoben und auch die noch prosperierenden, wachsenden Gemeinden müssen sich auf zukünftig geänderte Rahmenbedingungen einstellen.

Die Verwertungszyklen werden kürzer und die Anzahl der Nutzungsaufgaben steigt. Dieser Prozess ist aber lediglich Ausdruck der fortschreitenden Temporalität unserer Zeit, in der durch immer umfassendere und schneller zu erlangende Information sowie einer fortschreitenden Mobilisierung Verwertungszyklen immer kürzer werden, da Anbieter und Nachfrager sich weitaus schneller auf neue Trends einstellen können und auch müssen. Temporäre Nutzungen sind nicht nur zeitgemäß, sondern sie ermöglichen auch einen flexiblen Umgang mit sich schnell ändernden Nachfragesituationen.

Die Erfahrungen aus den neuen Bundesländern mit Zwischennutzungen lassen darüber hinaus auch weitergehende positive Impulse für die Stadtentwicklung erhoffen. Einschränkungen ergeben sich durch ungesteuerte Entwicklungen. Gerade die Gefahr einer Verstetigung von weniger erlösträchtigen Nutzungen ist bislang ein Hemmnis – insbesondere in den Augen der jeweiligen Grundstückseigentümer.

An diesem Punkt setzt die vorliegende Studie an. Sie führt die bisherigen Erfahrungswerte mit Zwischennutzungen zusammen und überträgt diese Informationen auf die nordrhein-westfälischen Rahmenbedingungen. Die vorliegenden Informationen und Hinweise sollen den nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden helfen, Zwischennutzungen zu initialisieren und für ein nachhaltiges ganzheitliches Baulandmanagement zu instrumentalisieren. Sie wendet sich darüber hinaus auch an alle anderen Akteure des Bodenmarktes, insbesondere die Grundstückseigentümer.

Unser Dank gilt den Institutionen, Personen und Kanzleien, die uns Vertragsbeispiele zur Verfügung gestellt haben sowie dem Landesforstamt NRW, der LEG und dem Stadtbauamt Gelsenkirchen für die Bereitstellung von Fallbeispielen. Ohne deren Mithilfe wäre diese Arbeit nicht möglich gewesen.

Inhalt

I	Einleitung	8
1.	Anlass und Zielsetzung der Studie	8
2.	Aufbau der Studie	10
II	Einführung in das Thema	12
1.	Brachen und Leerstand als Voraussetzung für Zwischennutzungen	12
2.	Zwischennutzung: eine Begriffsbestimmung	13
3.	Zwischennutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements	14
III	Zwischennutzungen – eine Kategorisierung	16
1.	Ungeplante Zwischennutzungen	16
1.1	Illegale Zwischennutzungen.....	16
1.2	Ungesteuerte Zwischennutzungen.....	16
1.3	Natürliche Sukzession.....	17
1.4	Ungeplante Nutzungen als Problemfall.....	17
2.	Geplante Zwischennutzungen	18
2.1	Instrumentalisierte Zwischennutzungen.....	18
2.2	Determinierte Zwischennutzungen (Baurecht auf Zeit).....	18
3.	Die Differenzierung nach der Dauer von Zwischennutzung	19
4.	Die Differenzierung nach der Vornutzung	20
4.1	Gewerbebrache.....	21
4.2	Konversionsfläche.....	22
4.3	Wohnbaulandbrache.....	22
4.4	Verkehrs- und Infrastrukturbrachen.....	23
4.5	Leerstehende Ladenlokale.....	24
5.	Die Differenzierung nach Arten von Zwischennutzungen	25
5.1	Gewerbliche Zwischennutzungen.....	25
5.2	Zwischennutzung durch Kunst und Kultur.....	26
5.3	Zwischennutzungen durch Freizeitangebote.....	26
5.4	Sportbasierte Zwischennutzungen.....	26
5.5	Zwischennutzung durch Grünflächen.....	27
IV	Die Akteure und ihre Ziele	28
1.	Die Akteure bei Zwischennutzungen	28
2.	Die Zielsetzungen der Akteure	29
2.1	Zielsetzungen aus Sicht der Gemeinde.....	29
2.2	Zielsetzungen aus Sicht des Grundstückseigentümers.....	29
3.	Zwischenfazit	32
V	Die Umsetzungen von Zwischennutzungen und rechtliche Anforderungen	33
1.	Das Instrumentarium zur Umsetzung von Zwischennutzungen	34
1.1	Instrumente des Planungsrechts.....	34
1.1.1	Das Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB).....	34
1.1.2	Der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB).....	35

1.1.3	Der Städtebauliche Vertrag (§ 11 BauGB).....	35
1.1.4	Der Stadtumbauvertrag (§171c BauGB).....	35
1.2	Instrumente des Privatrechts.....	36
1.2.1	Kauf- und Tauschverträge.....	36
1.2.2	Gebrauchsüberlassungsverträge.....	36
1.3	Sonstige Vertragsformen.....	37
1.4	Informelle Planungsinstrumente.....	37
2.	Bei der Umsetzung einer Zwischennutzung zu beachtende Rechtvorschriften	38
2.1	Landesbauordnung.....	38
2.2	Die kommunalen Baumschutzsatzungen.....	38
2.3	Das Bundeswaldgesetz.....	39
2.4	Landschaftsgesetz NRW.....	40
2.5	Die Verkehrssicherungspflicht.....	40
3.	Einordnung in das Planungsrecht (BauGB)	41
3.1	Bei geltendem Baurecht.....	41
3.2	In einem Sanierungsgebiet.....	42
VI	Kosten und Finanzierung von Zwischennutzungen	43
1.	Bei Zwischennutzungen entstehende Kosten	43
2	Möglichkeiten der Finanzierung von Zwischennutzungen	43
2.1	Fördermittel.....	43
2.2	Eigenleistungen und ehrenamtliches Engagement.....	44
2.3	Spenden und Sponsoring.....	45
2.4	Ökologischer Ausgleich.....	45
VII	Grundstückswertermittlung bei Zwischennutzungen	46
1.	Nachfragebezogene Ursachen von Zwischennutzungen	46
2.	Die Grundstückswertermittlung bei zwischengenutzten Brachflächen	48
2.1	Die grundsätzliche Methodik der Wertermittlung bei zwischengenutzten Flächen.....	48
2.2	Fallkonstellationen und Beispielrechnungen.....	49
2.3	Schwierigkeiten bei der Wertermittlung zwischengenutzter Flächen.....	51
3.	Die Grundstückswertermittlung bei zwischengenutzten Gebäuden	54
3.1	Die grundsätzliche Methodik der Wertermittlung bei zwischengenutzten Gebäuden.....	54
3.2	Schwierigkeiten bei der Wertermittlung zwischengenutzter Gebäude.....	55
VIII	Fallbeispiele	56
1.	Fallbeispiel Phönix-West	56
1.1	Lage der Fläche.....	56
1.2	Rahmenbedingungen des Projekts.....	56
1.3	Die Zwischennutzungen auf Phönix-West.....	57
1.4	Bewertung der Zwischennutzungen.....	57
1.5	Besonderheiten der Zwischennutzungen auf Phönix-West.....	58
1.6	Fazit.....	59

2.	Gelsenkirchen Güterbahnhof Schalke-Süd	60
2.1	Lage der Fläche	60
2.2	Rahmenbedingungen des Projekts	60
2.3	Planung für den Güterbahnhof Schalke-Süd	61
2.4	Entstehung und Ziele der Zwischennutzungen	61
2.5	Geplante Zwischennutzungen	62
2.6	Fazit	63
3.	Projekt Industriewald Ruhrgebiet	64
3.1	Allgemeine Projektbeschreibung	64
3.2	Zwischennutzungen im Projekt Industriewald	65
3.3	Motivation der Akteure beim Projekt Industriewald Ruhrgebiet	65
IX	Vor- und Nachteile von Zwischennutzungen	66
1.	Nachteile von Zwischennutzungen	66
2.	Vorteile von Zwischennutzungen	67
2.1	Allgemeine positive Effekte von Zwischennutzungen	67
2.2	Wirtschaftliche Vorteile von Zwischennutzungen	68
2.3	Grundsteuererlass	68
2.4	Modellrechnungen zur Quantifizierung wirtschaftlicher Vorteile	69
X	Fazit	72
XI	Kurzfassung	73
1.	Was ist eine Zwischennutzung und wie entsteht sie?	73
2.	Welche Arten von Zwischennutzungen gibt es und welche Gruppen von Zwischennutzungen sollte man sinnvollerweise unterscheiden?	74
3.	Welche Akteure treten bei Zwischennutzungen auf und welche Zielsetzungen verfolgen sie?	74
4.	Wie und über welche Instrumente kann man Zwischennutzungen realisieren und welche Rechtsnormen sind hierbei zu beachten?	76
5.	Welche Kosten sind mit Zwischennutzungen verbunden und welche Möglichkeiten der Finanzierung bestehen?	79
6.	Welchen Verkehrswert haben zwischengenutzte Grundstücke? Wie ist dieser zu ermitteln?	80
7.	Vor- und Nachteile von Zwischennutzungen	81
XII	Literatur zum Thema	82

Anhang – Vertragsbeispiele	86
Vertragsbeispiel: Projekt „Industriewald Ruhrgebiet“.....	87
Vertragsbeispiel: Zwischennutzungsvertrag für Gewerbeimmobilien (Stadt.Info).....	92
Vertragsbeispiel: Zwischennutzungsvertrag über Gewerberaum (Kanzlei Streifler & Kollegen – Variante 1).....	97
Vertragsbeispiel: Zwischennutzungsvertrag über Gewerberaum (Kanzlei Streifler & Kollegen – Variante 2).....	104
Vertragsbeispiel: Die Leipziger Gestattungsvereinbarung.....	108
Vertragsbeispiel: Gestattungsvereinbarung „Haus“.....	116
Vertragsbeispiel: Gestattungsvereinbarung „Raum“.....	121
Abbildungsverzeichnis	127
Tabellenverzeichnis	128

1 Anlass und Zielsetzung der Studie

Nordrhein-Westfalen hat in den letzten Jahrzehnten einen intensiven Strukturwandel erlebt. Ehemalige Industriezweige, wie bspw. Montan- und Textilindustrie, die maßgeblich den wirtschaftlichen Aufschwung in den Nachkriegsjahren getragen hatten, befinden sich verstärkt seit den 1980er Jahren auf einem stetigen Rückzug. Ehemals durch diese flächenintensiven Industriezweige genutzte Grundstücke liegen nach der Aufgabe „erst einmal“ brach. Auch viele militärische Standorte in Nordrhein-Westfalen wurden aufgegeben oder werden in absehbarer Zukunft aus der militärischen Trägerschaft entlassen. Hierdurch entsteht ein weiteres Brachflächenpotential. Hinzu kommen noch erhebliche Flächenpotentiale im Eigentum der Deutschen Bahn, die nicht mehr betriebsnotwendig sind und daher vermarktet werden sollen sowie durch Einwohnerverluste verursachte Nutzungsaufgaben in den Wohnsiedlungsbereichen oder im Bereich der Infrastruktur (bspw. Kindergärten, Schulen, Polizeiwachen etc.).

Sofern eine wirtschaftliche Nachnutzung möglich ist, wird diese in den meisten Fällen auch realisiert. Für eine Vielzahl von Brachen besteht aufgrund von stärkeren Verunreinigungen, der Lage oder der noch aufstehenden Bausubstanz diese Möglichkeit nicht (sofort). Die demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen zudem eine Reaktivierung dieser Brachflächen vielfach nicht zu. Nur unter entsprechendem Nutzungsdruck wäre eine Revitalisierung dieser Flächen möglich.

Sich selbst überlassene Brachen können das Stadtbild negativ beeinflussen. Sie visualisieren den städtebaulichen Verfall und den wirtschaftlichen Niedergang. Wird der Brache keine Nutzung zugewiesen, kann sich eine Eigendynamik entwickeln, die im Ergebnis wilde Müllkippen, ungeplante Parkplätze oder einfachste gewerbliche Nutzungen (Schrotthändler etc.) zur Folge haben. Hierdurch kann sowohl das städtebauliche Umfeld negativ mitgeprägt werden, als auch eine nachfolgende Nutzung blockiert werden, wenn bspw. Bodenkontaminationen aus einer solchen un-

geplanten „Zwischennutzung“ erwachsen (sog. „trading-down effect“).

Der Begriff „Zwischennutzung“ ist aber nicht nur negativ besetzt. Er steht auch für die Minderung der durch die Nutzungsaufgabe induzierten Verluste der Flächeneigentümer, für ein großes kreatives Potential und in der Folge für die Aufwertung städtischer Quartiere durch Grünflächen, Parkanlagen, Mietergärten, sportliche und künstlerische Nutzungen etc.

Gerade in Zusammenhang mit der zurzeit wieder verstärkt geführten Diskussion um eine verminderte Flächeninanspruchnahme und das Modell einer Flächenkreislaufwirtschaft darf sich auch das Baulandmanagement – sei es in schrumpfenden oder auch in wachsenden Städten und Gemeinden – der Instrumentalisierung „temporärer Nutzungen“ nicht verschließen.

Das Phänomen der Zwischennutzung ist kein neues. Insbesondere im Rahmen des Stadtumbaus in den neuen Bundesländern wurden Zwischennutzungen teilweise gezielt eingesetzt, um Phasen des Brachliegens und des Leerstandes zu überbrücken – teilweise mit beachtenswerten Erfolgen. Zwischennutzungen können ein beachtliches Potential positiver Effekte in künstlerisch/kreativer, städtebaulicher, sozialer, umweltbezogener und wirtschaftlicher Hinsicht aufweisen.

Können diese Potentiale gesteuert werden? Können Zwischennutzungen sogar instrumentalisiert werden, um bestimmte Zielsetzungen zu erreichen? Ein Bejahen dieser Fragen würde bedeuten, dass der Stadtplanung, aber auch allen anderen beteiligten Akteuren ein sehr vielseitig anwendbares Instrument zur Bewältigung der durch den Strukturwandel und den demographischen Wandel entstehenden Aufgaben an die Hand gegeben würde.

Speziell für Nordrhein-Westfalen stellt sich darüber hinaus die Frage, ob die in den neuen Bundesländern mit Zwischennutzungen gemachten Erfahrungen auch auf

NRW übertragbar sind. Auch gibt es bislang nur vereinzelt Veröffentlichungen, die praktische Hinweise für die Umsetzung von Zwischennutzungen geben. Die Fragen nach den zu beachtenden geltenden Rechtsvorschriften (Baugesetzbuch, Landesbauordnung usw.), nach den städtebaulichen und privatrechtlichen Instrumenten, die zur Realisierung von Zwischennutzungen geeignet sind, den finanziellen Vorteilen, den möglichen bzw. zu empfehlenden Vertragsinhalten sowie der Möglichkeit der Berücksichtigung von Zwischennutzungen als ökologische Ausgleichsfläche sind bislang in keiner Veröffentlichung zusammenfassend beantwortet worden.

Die vorliegende Studie versucht Antworten auf die oben angeführten Fragen zu geben. Sie soll durch gezielte Informationen zu den genannten Themenkomplexen die Entscheidung der einzelnen Akteure für oder gegen eine Zwischennutzung erleichtern und Hilfestellung zu drängenden Fragen der Umsetzung bieten.

2 Aufbau der Studie

Die im Vorfeld der Erarbeitung erfolgte Auseinandersetzung mit der einschlägigen Literatur sowie Gespräche mit verschiedenen Akteuren der Stadtplanung und des Grundstücksmarktes haben insbesondere einen Aspekt von Zwischennutzungen hervorgehoben:

Welche Nutzung auch als „Zwischennutzung“ bezeichnet werden kann, wird sehr unterschiedlich aufgefasst. Eine eindeutige Definition gibt es nicht. Die in der Literatur auffindbaren Definitionen sind ebenfalls sehr unterschiedlich und resultieren hauptsächlich aus der Auseinandersetzung mit dem Thema in den neuen Bundesländern. Teilweise subsumieren diese Definitionen in NRW bereits seit Jahrzehnten ausgeübte Nutzungsformen, während die beteiligten Akteure die betreffende Nutzung niemals als „Zwischennutzung“ deklariert hätten.

Hieraus ergeben sich auch Implikationen bezüglich des Aufbaus der Studie:

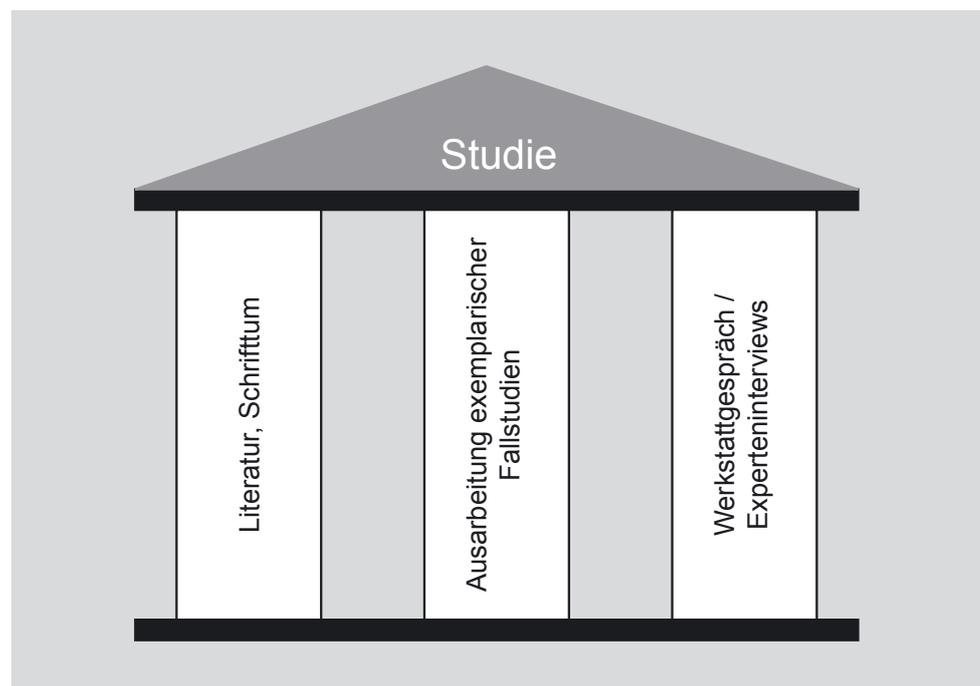
Zuforderst ist der Begriff der „Zwischennutzung“ für die vorliegende Studie unter Berücksichtigung der speziellen Rahmenbedingungen in NRW zu definieren.

Bei Nutzungen, die als Zwischennutzung eingestuft werden konnten, wurde auf Interviews als Informationsquelle und als Multiplikator für weitere Ansprechpartner abgestellt. Darüber hinaus wurde die bestehende Literatur gesichtet und ausgewertet sowie ein Werkstattgespräch mit mehreren Referenten zu dem Thema „Temporäre Nutzungen“ durchgeführt, welches der Diskussion, der Auswahl geeigneter Gesprächspartner und auch der Schwerpunktsetzung bei der Studienausarbeitung diene. Auf Grundlage der so erhaltenen Informationen wurden drei Nutzungen (Fallbeispiele) ausgewählt.

Der inhaltliche Aufbau der Studie gliedert sich in drei Themenkomplexe:

1. Einleitend werden Zwischennutzungen – so wie sie in dieser Studie aufgefasst werden – definiert und die Voraussetzungen für das Entstehen von Zwischennutzungen aufgeführt (vgl. Kap. II). Auch werden einleitend verschiedene Möglichkeiten der Kategorisierung von Zwischennutzungen (vgl. Kap. III) sowie die wichtigsten Akteure und deren Zielsetzungen (vgl. Kap. IV) dargestellt.

Abb. 1: Aufbau der Studie



2. Der zweite Themenkomplex beschäftigt sich in erster Linie mit der Umsetzung von Zwischennutzungen und den damit einhergehenden Fragestellungen. Hierunter fallen die Kosten und Finanzierung von Zwischennutzungen (vgl. Kap. VI), die praktische Umsetzung über Instrumente des Planungs- und des Privatrechts (vgl. Kap. V. 1), die bei der Umsetzung zu beachtenden Rechtsvorschriften (vgl. Kap. V. 2 und 3) sowie die Möglichkeit des ökologischen Ausgleichs durch Zwischennutzungen (vgl. Kap. VI). Das anschließende Kapitel VII betrachtet die Grundstückswertfragen bei zwischengenutzten Flächen und gibt Hilfestellungen hinsichtlich der methodischen Vorgehensweise bei der Grundstückswertermittlung zwischengenutzter Flächen.
3. Der dritte Themenkomplex stellt den Bezug zur Praxis dar. Er beinhaltet die Dokumentation der Fallstudien (vgl. Kap. VIII), stellt die Vor- und Nachteile von „temporären Nutzungen“ zusammen (vgl. Kap. IX), skizziert ein kurzes Fazit (vgl. Kap. X) und gibt über die im Anhang dargestellten Vertragsbeispiele Hinweise zu möglichen vertraglichen Regelungen.

Für die Erfassung der wesentlichen Inhalte sei auf die Kurzfassung am Ende der Arbeit verwiesen (vgl. Kap. XI).

II Einführung in das Thema

1 Brachen und Leerstand als Voraussetzung für Zwischennutzungen

¹ vgl. hierzu auch: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006

² Wiedernutzung meint ganz allgemein das Weiterführen der alten planungsrechtlichen Nutzungszuweisung.

³ In Abgrenzung zur Wiedernutzung ist bei der Umnutzung von einer geänderten planungsrechtlichen Nutzungszuweisung auszugehen (bspw. Wohnnutzung auf einer ehemaligen Gewerbebrache).

⁴ Die Flächen werden dauerhaft über das Planungsrecht einer baulichen Nutzung entzogen. Der Flächenkreislauf wird langfristig, ggf. für immer unterbrochen.

⁵ vgl. Stinner 1998, S. 8

⁶ vgl. hierzu auch Häußermann, Siebel 1987, S. 169

Baulich genutzte Flächen unterliegen in der Regel einem Nutzungszyklus (vgl. Abb. 2). Es kann eine Einteilung in eine Planungsphase und eine Nutzungsphase vorgenommen werden. Am Ende steht die Nutzungsaufgabe: Flächen fallen brach und Gebäude stehen leer.

Nach der Nutzungsaufgabe wiederholt sich der Nutzungszyklus im modellhaften Flächenkreislauf.¹

Grundsätzlich sind im Anschluss an die Nutzungsaufgabe vier verschiedene Entwicklungen möglich (vgl. auch Abb. 3):

1. die sofortige Wiedernutzung²
2. die sofortige Umnutzung³
3. die Renaturierung⁴
4. das Brachliegen (anschließend Nr. 1, 2 oder 3 oder eine Zwischennutzung).⁵

Auch wenn das Brachfallen von Flächen kein neues Problem ist, so hat sich sowohl die Dauer der einzelnen Nutzungsphasen verkürzt, als auch die Anzahl der Brachen bzw. der leerstehenden Gebäude zugenommen.

Die Dauer der einzelnen Nutzungsabschnitte ist unterschiedlich und in erster Linie von der Nutzungsart und der wirtschaftlichen Lage abhängig. In einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld ist zum einen die Nutzungsaufgabe eher wahrscheinlich und zum anderen die Wiedernutzung bzw. Umnutzung weniger wahrscheinlich. Der Flächenbedarf ist schlicht geringer. Der sich vollziehende demographische Wandel überlagert und forciert diese Entwicklung noch.

Die zeitlich begrenzte Funktionslosigkeit von Brachen und von leerstehenden Gebäuden ist aber auch Voraussetzung für eine Neunutzung dieser Flächen. Ist die „traditionelle“ Planung in Verbindung mit den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer nicht in der Lage eine konkrete Nutzungszuweisung auszuloben, ist dies die Chance für eine temporäre Nutzung von Flächen, die nicht der eigentlichen (langfristigen/dauerhaften) Nutzungszuweisung entspricht. Entweder wird diesen Flächen eine neue, zeitlich begrenzte Nutzung zugewiesen (geplante Zwischennutzung) oder aber die Fläche wird für eine andere Nutzung annektiert.

Zwischennutzungen werden aufgrund von Bedürfnissen realisiert. Auch Zwischennutzungen haben daher nur Bestand, wenn sie von den jeweiligen Konsumenten (resp. Nutzern) nachgefragt bzw. unterstützt werden. Sie sind demnach sozusagen Teile einer alternativen Ökonomie, die sich experimentell und flexibel nach dem jeweiligen Bedarf richtet.⁶

Abb. 2: Nutzungszyklus von Flächen

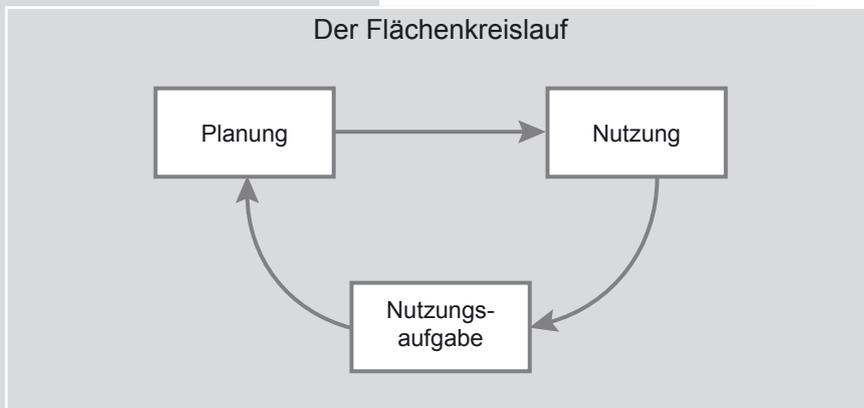
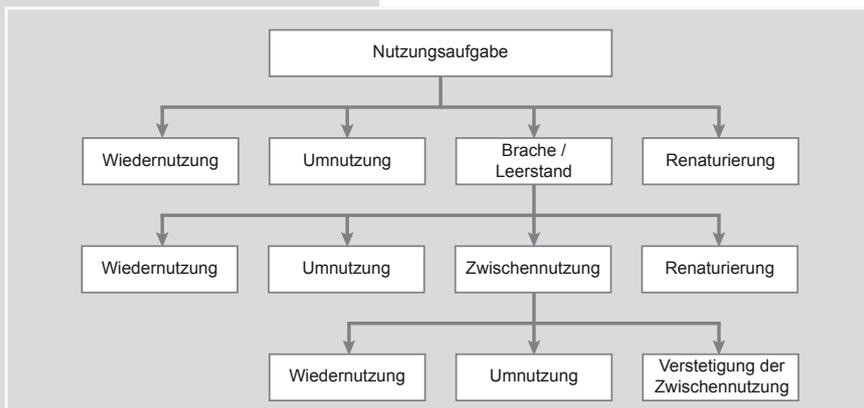


Abb. 3: Entwicklungsvarianten nach einer Nutzungsaufgabe



2 Zwischennutzung: eine Begriffsbestimmung

Der Begriff der „Zwischennutzung“ ist nicht in Gesetzen oder Verordnungen definiert. Eine zeitlich begrenzte Zwischennutzung weist aus rechtlicher Sicht keine Unterschiede zu einer zeitlich unbegrenzten Nutzung auf. Sämtliche rechtliche Anforderungen, die je nach Nutzung und planungsrechtlicher Situation für langfristig projektierte Nutzungen gelten, gelten auch für Zwischennutzungen.

In der verfügbaren Literatur wird zwar immer wieder der Versuch unternommen, den Begriff der Zwischennutzung zu definieren, jedoch weichen die einzelnen Definitionen auch voneinander ab. Der Begriff der Zwischennutzung (auch temporäre Nutzung genannt) ist daher nicht eindeutig bestimmt.

In der Studie „Zwischennutzung und neue Freiflächen – städtische Lebensräume der Zukunft“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) werden Zwischennutzungen als „neue Formen der Gestaltung und Nutzung auf brachgefallenen Flächen bezeichnet, die ohne Wechsel des Eigentümers und Änderung des Planungsrechts Optionen für eine zukünftige Bebauung offen lassen und bis dahin für mehr oder weniger lange Zeit einen städtebaulichen Missstand dämpfen bzw. neue Qualitäten bewirken. Das Spektrum von Zwischennutzungen reicht von der durch Anwohner gärtnerisch genutzten Baulücke im Mietshausquartier über die Schließung einer Raumkante im mittelalterlichen Stadtkern durch eine Kunstinstallation bis zum Sonnenblumenfeld auf einer Abrissfläche in der Großsiedlung.“⁷

In ähnlicher Weise definiert auch Urban Catalyst Zwischennutzungen.⁸ Demnach kann von einer Zwischennutzung gesprochen werden, wenn die Nutzung drei wesentliche Anforderungen erfüllt:

- Zwischennutzungen können ausschließlich von Personen durchgeführt werden, denen die Fläche oder das Gebäude nicht gehört.
- Das für die Nutzung gezahlte Entgelt

muss gering sein, bzw. es wird kein Entgelt gezahlt.

- Die Nutzung muss zeitlich begrenzt sein, indem das Nutzungsende festgelegt ist, ein Nutzungsende jederzeit aufgrund kurzfristiger und flexibler Kündigungszeiträume möglich ist oder aber der informelle oder sogar illegale Status der Zwischennutzung jederzeit ein Nutzungsende herbeiführen kann.

Nach Auffassung der Autoren sind diese Definitionen noch zu erweitern. Es will nicht einleuchten, weshalb bspw. keine Personenidentität zwischen Eigentümer und Nutzer bestehen darf. Kann nicht auch der Brachflächeneigentümer seine Fläche temporär anders nutzen als eigentlich vorgesehen? Auch müssen Zwischennutzungen nicht unbedingt einen städtebaulichen Missstand dämpfen oder neue Qualitäten bewirken. Ganz im Gegenteil gibt es Nutzungen – meistens ungeplante oder unerlaubte – die erst einen solchen Missstand erzeugen.

Mindestens für die vorliegende Arbeit ist der Begriff der Zwischennutzung daher weiter und allgemeiner zu fassen. Nach unserer Auffassung bedarf es nur zweier Merkmale, um eine Nutzung als Zwischennutzung zu deklarieren: die Nutzungsart in Abgrenzung zum Planungsrecht und die Nutzungsdauer.

Ein wesentliches Merkmal einer Zwischennutzung ist die Nutzungsart, die sich von der vorher ausgeübten bzw. der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung⁹ unterscheidet (vgl. hierzu auch Abb. 4). Das zweite Merkmal ist die zeitliche Befristung der Nutzung. Das Nutzungsende muss nicht unbedingt festgelegt sein. Wichtig ist jedoch, dass die Nutzung jederzeit, mindestens aber unter Berücksichtigung kurzer, flexibler Kündigungsfristen zugunsten der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung kündbar ist.

⁷ vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2004, S. 4

⁸ vgl. Urban Catalyst 2001, S. 252

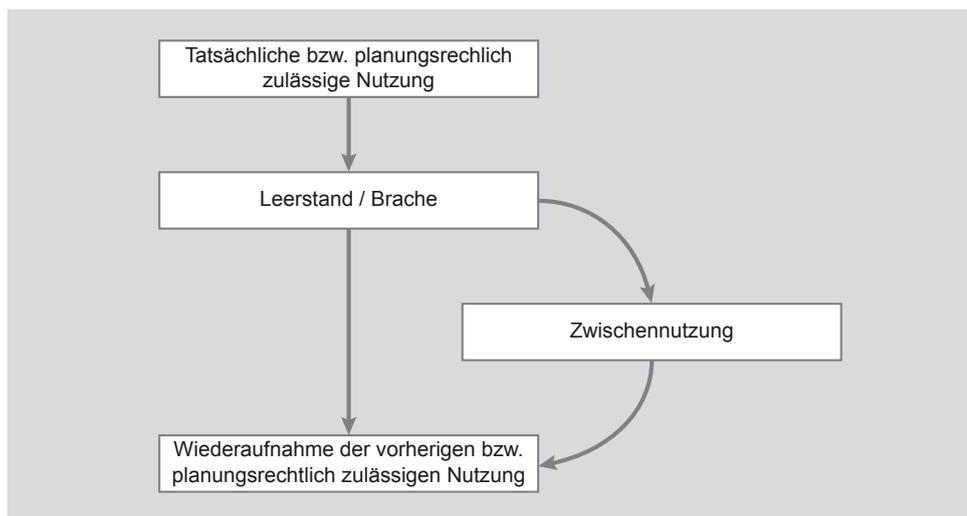
⁹ Hiermit ist allgemein bspw. eine Wohnnutzung auf einer Fläche, auf der Wohnen planungsrechtlich bereits zulässig ist, oder eine gewerbliche Nutzung auf Gewerbebauland gemeint. Die hochwertigste planungsrechtlich zulässige Nutzung meint in diesem Zusammenhang nicht die einträglichste Wohnnutzung auf einer Wohnbaulandfläche (= „best use“).

Aus diesen beiden Bedingungen lässt sich die folgende Definition ableiten:

Als *Zwischennutzungen* („temporäre Nutzungen“) werden *neue Nutzungsformen auf Flächen bezeichnet, die nicht der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung entsprechen und deren neue Nut-*

zung Optionen für die Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich vorgesehenen Nutzung offen lässt. Die neue Nutzung ist von Beginn an nur zeitlich befristet vorgesehen bzw. kurzfristig zugunsten der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung kündbar.

Abb. 4: Zwischennutzungen im Flächenkreislauf



3 Zwischennutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements

In der Diskussion der letzten Jahre werden zunehmend Begriffe wie Flächenmanagement oder Bodenmanagement verwendet. Sie sollen synonym für die Umsetzung bodenpolitischer Zielsetzungen stehen. Das Baulandmanagement beschränkt sich im Gegensatz zum Flächenmanagement ausschließlich auf die Handhabung von bebaubaren Flächen.

Baulandmanagement kann somit folgendermaßen eingeordnet werden:¹⁰

- **Bodenpolitik:** Rahmensetzung von Bund, Ländern und Gemeinden zu Rechten am Grund und Boden sowie zu seiner Nutzung und Entwicklung.
- **Bodenordnung:** Plankonforme Verwendung (allokativer Zweck) und sozialgerechte Nutzung (distributiver Zweck) des Grund und Bodens.

- **Baulandmanagement:** Freiwillige und gesetzliche Instrumente und Verfahren der Planung, Steuerung, Ordnung, Erschließung und Mobilisierung von Flächen für bauliche Zwecke.

Baulandmanagement kann auf drei Ebenen durchgeführt werden. Die einzelnen Ebenen bauen aufeinander auf, Übergänge können fließend sein.¹¹

- **Regionales Baulandmanagement**
Regionales Baulandmanagement findet in einem überregionalen Maßstab statt und ermöglicht die Teilnahme von verschiedenen Kooperationskonzepten. Ansatzpunkte sind beispielsweise ein landesweites Baulandmonitoring, landesweite Wohnbaulandbefragungen, Baulandpotenzialabschätzungen, ein gemeinsamer Flächennutzungsplan, Stadt-Umland-Konzepte, regionale Ein-

¹⁰ in Anlehnung an Kötter 2001, S. 145-166

¹¹ vgl. Dransfeld, Boele-Keimer 2003, S. 36

zelhandelskonzepte, Teilraumgutachten, Steuerungsansätze in der Regionalplanung sowie raumordnerische Verträge und Projektentwicklungen im Rahmen von Public-Private-Partnership.

- **Strategisches Baulandmanagement**

Strategisches Baulandmanagement auf kommunaler Ebene ist langfristig und vorausschauend angelegt und bildet die Grundlage für Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung. Zu dem strategischen Baulandmanagement gehören die Instrumente der formellen Planung (z.B. Flächennutzungsplan) und der informellen Planung. Auch ein kommunales Zwischennutzungskonzept bzw. die Einrichtung eines Büros zur Vermittlung von Zwischennutzungen kann dem strategischen Baulandmanagement zugeordnet werden.

- **Projektorientiertes Baulandmanagement**

Das projektorientierte Baulandmanagement bezieht sich auf konkrete Projekte (Bebauungsplanebene) und ergibt sich aus klaren räumlichen Begrenzungen, zeitlichen Befristungen, klaren städtebaulichen Zielsetzungen einer Kommune und rechtlichen Rahmenbedingungen. Restriktionen in finanzieller, rechtlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht, die einer Konzeptionierung und Umsetzung entgegenstehen, sollen in dieser Planungsebene überwunden werden. In diesen Bereich fällt auch die spezifische Suche und Realisierung von Zwischennutzungen zur Realisierung einer bestimmten Planung bzw. zur Überbrückung von Zeiträumen, in denen noch keine konkrete Planungsabsicht vorliegt.

Nachhaltiges **strategisches Baulandmanagement** dient zur Optimierung der Baulandpolitik, deren Ziel eine bedarfsgerechte Baulandbereitstellung und in diesem Zusammenhang auch die Reaktivierung von Brachflächen ist. Hiermit ist eine bedarfsgerechte Optimierung der Flächennutzung gemeint, d. h. die Steuerung der Produktion und Inanspruchnahme von Bauland mit zugehörigen Ausgleichs- und Infrastrukturflächen hinsichtlich Menge, Qualität und

Lage nach wirtschaftlichen, städtebaulichen und ökologischen Kriterien.

Strategisches Baulandmanagement stellt einen sehr komplexen Prozess dar, der den gesamten Prozess der Flächenentwicklung (auch der Brachflächenentwicklung und der Zwischennutzungen) umfasst.

Strategisches Baulandmanagement übt gerade im Zuge einer verstärkten Innenentwicklung, der Reaktivierung und Zwischennutzung von Brachflächen wichtige Steuerungsfunktionen aus und kann dazu beitragen, dass – unter Berücksichtigung der spezifischen kommunalen Gegebenheiten und Zielsetzungen – die Wiedernutzung von Brachflächen verstärkt in den Mittelpunkt der Stadtentwicklung rückt.

Baulandmanagement beinhaltet demnach nicht nur die Baulandbereitstellung, sondern auch den Umgang mit bereits bebauten oder bebaubaren Flächen sowie mit Brachen. Baulandmanagement ist auch ein „Management der Schrumpfung“.

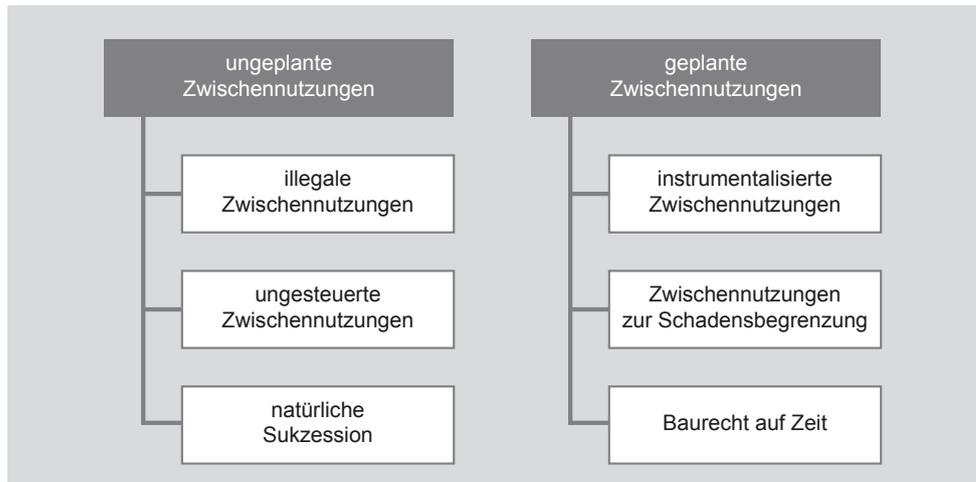
In diesem Zusammenhang sind Zwischennutzungen ein Instrument des strategischen Baulandmanagements.

III Zwischennutzungen - eine Kategorisierung

Allgemein lassen sich geplante und ungeplante Zwischennutzungen unterscheiden. Unter geplanten Zwischennutzungen werden – innerhalb dieser Studie – temporäre Nutzungen auf Grundstücken verstanden, die in Absprache der einzelnen Akteure, mindestens aber zwischen dem Eigentümer und dem Zwischennutzer, vereinbart werden und mit deren Realisierung ein bestimmtes Ziel verfolgt wird. Die Definition ungeplanter Zwischen-

nutzungen ergibt sich somit im Umkehrschluss. Es handelt sich hierbei um Flächen, die ohne Einverständnis des Eigentümers genutzt werden, um Flächen, die sich selbst überlassen werden und sich im Rahmen der natürlichen Sukzession weiterentwickeln, oder aber um Nutzungen, die zwar in Absprache mit dem Eigentümer erfolgen, mit deren Realisierung aber kein bestimmtes Ziel verfolgt wird (vgl. zur Übersicht auch Abb. 5).

Abb. 5: Kategorisierung geplanter und ungeplanter Zwischennutzungen



1 Ungeplante Zwischennutzungen

1.1 Illegale Zwischennutzungen

Das (vom Eigentümer) unerlaubte Aneignen oder Nutzen von Flächen hat verschiedene Ausformungen. Eine der ausgeprägtesten Formen ist die Hausbesetzung.

In Abgrenzung hierzu gibt es auch weniger „dramatische“ Formen der unerlaubten Aneignung, bspw. durch die Saat und Zucht von Nutzpflanzen (wilde Schrebergärten/ „Grabeland“), wie sie früher teilweise von türkischen Gastarbeitern auf Flächen der Montanindustrie betrieben wurden und auch heute noch auf diversen Bahnbrachen und anderen Restflächen zu beobachten sind.

Eine weitere Stufe ist die zeitlich begrenzte Nutzung von Brachflächen ohne Erlaubnis des Eigentümers, bspw. durch sportliche Aktivitäten (bspw. Fußball, Mountainbiking o.ä.) oder als Parkplatz etc.

Auch die wiederholte Ablagerung von Abfällen und Schrott kann als unerlaubte Zwischennutzung bezeichnet werden. Für die Kategorisierung als ungeplante Zwischennutzung kommt es hierbei nicht darauf an, ob der Eigentümer die jeweilige Nutzung duldet oder nicht, auch spielt es keine Rolle, ob die Nutzung anderen schadet oder nicht, sondern vielmehr, ob diese Nutzung in Absprache mit ihm erfolgt ist oder nicht.

1.2 Ungesteuerte Zwischennutzungen

Neben den illegalen Zwischennutzungen gibt es auch solche, die zwar in Absprache mit dem Eigentümer erfolgen, dann aber eine Eigendynamik entwickeln. Dies kann passieren, wenn der Nutzer aufgrund fehlender vertraglicher Bestimmungen oder sonstiger Absprachen einen hohen Freiraum bei der Nutzungsausübung hat oder er sich über die Nutzungsabsprachen hinwegsetzt.

Eine ungesteuerte Entwicklung kann sich auch ergeben, wenn der Eigentümer mit der Ansiedlung von Zwischennutzungen kein konkretes Ziel verfolgt. Gerade auf größeren Flächen mit mehreren Zwischennutzungen können so Nutzungskonglomerate entstehen, die einer späteren höherwertigeren Nutzung der Fläche entgegenstehen.

1.3 Natürliche Sukzession

Eine weitere ungeplante Zwischennutzung kann durch die natürliche Entwicklung auf der Fläche selbst erfolgen, wobei die Kategorisierung auch als geplante Zwischennutzung erfolgen könnte. Die natürliche Sukzession ist als geplante Zwischennutzung einzuordnen, wenn sie vom Eigentümer gewünscht und nicht lediglich geduldet wird. Beispiele für natürliche Sukzession als geplante Zwischennutzung lassen sich bspw. im Projekt Industriewald Ruhrgebiet (vgl. hierzu auch Kapitel VIII. 3) finden.

Im Rahmen der natürlichen Sukzession können verschiedene Vegetationsstadien erreicht werden, z. B. bis zur Einstufung als Wald.

Die so entstehenden Grünflächen unterscheiden sich deutlich gegenüber den klassischen innerstädtischen Grünflächen, die eher als „Formen gärtnerisch angelegter, geplanter und gepflegter Kunstnatur“¹³ bezeichnet werden können.

Flächen, die ihrer natürlichen Entwicklung überlassen werden, erreichen oftmals eine hohe Artenvielfalt. Aufgrund der sehr unterschiedlichen und extremen Standortigenschaften „können sich zum Beispiel Arten ansiedeln, deren Lebensräume inzwischen selten geworden oder ganz verschwunden sind.“¹⁴

Die so entstehenden Freiräume bieten nicht nur ökologische Potentiale, die über die der anthropogen gestalteten und gepflegten Park-, Grün- und Gartenflächen hinausgehen, sondern auch vielfältige Möglichkeiten für die angrenzende Bevölkerung. So zeigt eine Studie über die Nutzung und Wahrnehmung der neuen Industrienatur

in der Emscherregion¹⁵ auf, dass diese Flächen auch Erholungs-, Spiel- und Erlebnismöglichkeiten bieten können, welche die Formen der „Kunstnatur“ nicht aufweisen. Diese Flächen weisen eine hohe soziale Funktion als Abenteuergebiete für Kinder und Jugendliche und als Nischen für Randgruppen auf.¹⁶

1.4 Ungeplante Nutzungen als Problemfall

Zwischennutzungen können – insbesondere wenn sie ungeplant erfolgt sind – auch deutliche Nachteile für den Grundstückseigentümer und die Umgebung haben. Die plastischste Form des Problemfalls ist die Entwicklung sog. „wilder Müllkippen“:

Auf nicht genutzten und nur ungenügend gesicherten Grundstücken wird oft illegal Müll entsorgt. Neben der visuellen Beeinträchtigung durch das Entstehen solcher „wilder Müllkippen“ kann diese Entwicklung auch gesundheitsgefährdende Ausmaße annehmen. Je nach Art und Umfang des gelagerten Mülls kann eine Gefährdung des Grundwassers oder Brandgefahr durch leicht entzündliche Stoffe entstehen oder es werden Schädlinge wie bspw. Ratten angelockt. Ungesicherte Brachen dienen darüber hinaus oftmals auch Kindern als „Abenteuerspielplatz“ mit einem erheblichen Gefährdungspotential. Auch für den Eigentümer können hieraus negative Folgen erwachsen. Das Image und das optische Erscheinungsbild einer „wilden Müllkippe“ erschweren die Vermarktung und somit die Wiederaufnahme der eigentlich für die Fläche vorgesehenen Nutzung. Soll diese „Hauptnutzung“ trotzdem wieder aufgenommen werden, ist der Eigentümer für die Entsorgung des Mülls zuständig. Insbesondere bei schädlichen Stoffen kann die Entsorgung erhebliche Kosten verursachen. Im schlimmsten Fall könnte sogar der Boden kontaminiert werden. Die Bodensanierung verursacht dann erhebliche Kosten und lässt unter Umständen eine Wiedernutzung der Fläche aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr zu.

Ebenfalls problematisch kann die Verstetigung von bestimmten, ungeplant erfolgten

¹³ vgl. Weiss 2003, S. 56

¹⁴ ebd., S. 57

¹⁵ vgl. Keil 2002

¹⁶ vgl. Weiss 2003, nach: Keil 2002

Zwischennutzungen werden. Hierunter ist eine ursprünglich befristet vorgesehene Nutzung zu verstehen, die aufgrund besonderer Umstände nicht mehr entfernt werden kann. Verstetigungen von Zwischennutzungen können bspw. erfolgen, wenn die Zwischennutzer ihre ursprünglich zeitlich begrenzte Nutzung länger als vereinbart ausüben wollen und von anderer Seite politische oder öffentliche Unterstützung erfahren. Öffentlicher „Druck“, Imageschäden

sowie Dauer und Kosten bei der Durchsetzung ihres Rechtsanspruches sind in dieser Situation teilweise ausreichend, um den Willen der Zwischennutzer durchzusetzen.

Allgemein kann immer dann von einer Problemsituation gesprochen werden, wenn der Eigentümer andere Vorstellungen mit der Flächennutzung verbindet oder die Nutzung aus städteplanerischer Sicht problembehaftet ist.

2 Geplante Zwischennutzungen

In Abgrenzung zu den ungeplanten Zwischennutzungen kann von geplanten Zwischennutzungen gesprochen werden, wenn sie zwischen den einzelnen Akteuren vereinbart wurden und mit ihnen auch mindestens ein konkretes Ziel verbunden ist. Ausgehend von den mit den Zwischennutzungen verbundenen Zielen lassen sich hier drei Subformen differenzieren:

2.1 Instrumentalisierte Zwischennutzungen

Eine stark zielgerichtete Form sind Nutzungen, die als Marketinginstrumente eingesetzt werden. Man kann in diesem Zusammenhang auch von einer Instrumentalisierung von Zwischennutzungen sprechen. Die Zwischennutzung ist in diesem Fall lediglich „Mittel zum Zweck“, sie wird eingesetzt, um ein anderes Ziel zu erreichen, bspw. eine bessere Flächenvermarktung oder zur Imagepflege.

Bekanntes Beispiel hierfür ist die Präsentation bestimmter Marken (bspw. Straßenfußballturniere als Werbemaßnahme für Sportartikelhersteller) oder aber die Imageverbesserungen und Standortaufwertungen größerer Bauprojekte.¹⁷

Je nach Art der geplanten Folgenutzung differiert die Art der optimalerweise einzusetzenden Zwischennutzung.

So entfachen bspw. bei einer zu einem späteren Zeitpunkt geplanten Gewerbefläche Zwischennutzungen mit hoher – im Ideal-

fall auch überregionaler – Außenwirkung die beste Werbewirkung. Hierfür werden häufig Zwischennutzungen mit Eventcharakter wie bspw. Sportturniere, Konzerte, Open-Air Kino, Ausstellungen etc. genutzt. Durch diese Festivalisierung von Nutzungen kann i.d.R. ein größerer Konsumentenkreis angesprochen und so der Bekanntheitsgrad gesteigert werden.

Dahingegen ist der Nutzen von Zwischennutzungen mit Eventcharakter bei später geplanten Wohnquartieren i.d.R. geringer, zumindest in Städten, die nicht von größeren Zielwanderungen profitieren. Das Einzugsgebiet für die späteren Käufer bzw. Mieter ist dann i.d.R. auf die Stadt und das nähere Umland begrenzt. Hier erscheint es sinnvoller, die Fläche über Zwischennutzungen aufzuwerten, die das Umfeld aufwerten. Grüne Zwischennutzungen sowie sport- und freizeitbasierte Zwischennutzungen können so die Attraktivität der Fläche erhöhen und die Vermarktung begünstigen.

2.2 Determinierte Zwischennutzungen (Baurecht auf Zeit)

Mit der Novellierung des BauGB im Jahre 2004 wurde u.a. auch das sogenannte Baurecht auf Zeit eingeführt. § 9 Abs. 2 BauGB besagt, dass „im Bebauungsplan ... in besonderen Fällen festgesetzt werden [kann], dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder

¹⁷ Hierunter sind sowohl Brachflächen zu verstehen, für die eine bestimmte Entwicklung in der Zukunft vorgesehen ist (Beispiel Phoenix-West in Dortmund), als auch Projekte, bei denen bereits einzelne Bauabschnitte hergestellt wurden (Beispiel Gelsenkirchener Güterbahnhof), und sogar Projekte, bei denen die gesamte Fläche im Moment der Zwischennutzung entwickelt wird (Beispiel Großbaustelle Potsdamer Platz in Berlin).

2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig

sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Das Baurecht auf Zeit kann ebenfalls als eine Zwischennutzung betrachtet werden. Durch die Befristung wird die Bedingung einer temporären Nutzung erfüllt.

Das Erfordernis eines Baurechts auf Zeit lässt darauf schließen, dass die vorherige Nutzung sich deutlich von der befristeten Nutzung unterscheidet. Durch die gleichzeitig festzusetzende Folgenutzung wird deutlich gemacht, dass die befristete Nutzung sich ebenfalls von der Folgenutzung unterscheiden soll. Somit sind beide Kriterien einer „Zwischennutzung“ erfüllt.

3 Die Differenzierung nach der Dauer von Zwischennutzung

Eine weitere Möglichkeit, Zwischennutzungen zu unterscheiden, ist die voraussichtliche Dauer der Zwischennutzung. Die Nutzungsdauer spielt bereits bei der Definition von Zwischennutzung eine Rolle:¹⁸

- temporär (Zwischennutzung),
- dauerhaft (Renaturierung) bzw. die bekannte Umnutzung.

Sie kann stark differieren. Einige Zwischennutzungen mit Eventcharakter „dauern“ lediglich einige Tage. Andere Zwischennutzungen werden für ein Jahr, ggf. mit einer Option auf Verlängerung des Nutzungsvertrages geplant. Wieder andere Zwischennutzungen werden über Zeiträume von fünf oder mehr Jahren vereinbart und einige auch bis auf Widerruf.

Bei der Unterscheidung verschiedener Zwischennutzungen und insbesondere bei der Beurteilung der mit diesen verbundenen negativen und positiven Aspekte spielt die voraussichtliche Nutzungsdauer eine wichtige Rolle.

Die Nutzungsdauer ist bspw. ein Indiz für die Wahrscheinlichkeit der Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung. Je kürzer die voraussichtliche Nutzungsdauer ist, desto höher ist i.d.R. die Wahrscheinlichkeit der Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung. Im Fall der dauerhaften Umnutzung ist die Chance auf Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung derart gering, dass der Eigentümer sich mit der geringwertigeren Nutzung auf Dauer abfindet (vgl. hierzu auch Abb. 6). Die Dauer der Zwischennutzung korreliert daher mit der Gefahr der Verstetigung. Je länger eine Zwischennutzung andauert, desto eher entwickelt sich auch bei dem Zwischennutzer die Erwartungshaltung eines Fortbestehens der Zwischennutzung. Auch lohnen sich Investitionen bei längeren Nutzungsdauern mehr. Der Zwischennutzer kann langfristiger planen und die Zwischennutzung erhält die Chance, sich selbst zu festigen.

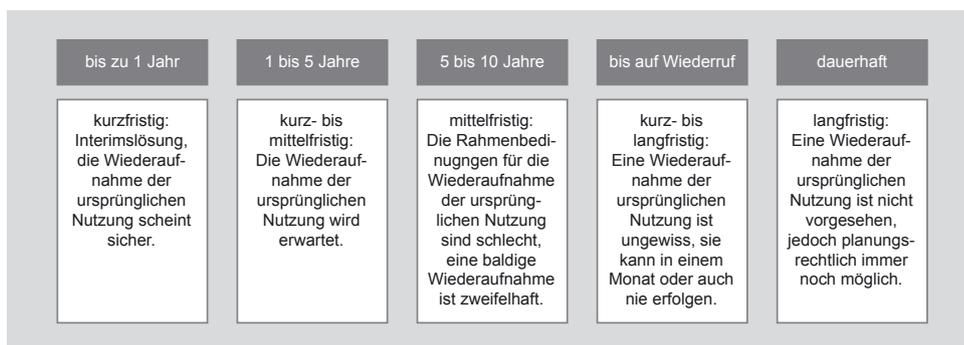


Abb. 6: Gliederung nach der geplanten Nutzungsdauer

¹⁸ vgl. hierzu auch Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2004, S. 8

Die Gefahr einer solchen Verstetigung steigt mit der Nutzungsdauer, insbesondere wenn bereits im Gebrauchsüberlassungsvertrag eine relativ lange Nutzungsdauer vereinbart wurde.

4 Die Differenzierung nach der Vornutzung

Zwischennutzungen lassen sich darüber hinaus auch nach der jeweiligen Vornutzung sowie ihrer Lage im Stadtgebiet differenzieren.

Eine bestimmte Nutzung lässt sich nicht auf jeder Fläche realisieren. Wohnaffine Zwischennutzungen wie bspw. Spielplätze oder ähnliches auf Industriebrachen können bedenklich sein, da diese oftmals noch kontaminiert sind (vgl. hierzu auch Abb. 7).

Aus der Lage der Fläche können sich bereits Einschränkungen hinsichtlich spezifischer Zwischennutzungen ergeben (vgl. hierzu auch Abb. 8). Die Lage der Fläche bestimmt bzw. beeinflusst v.a. folgende Faktoren:

- Baurecht:

Je nach Lage der Fläche können Vorhaben zulässig sein (§ 34 BauGB, B-Plan) oder nicht. Dies gilt auch für einige Zwischennutzungen. Andererseits kann ein fehlendes Planungserfordernis durch die Lage innerhalb eines „§ 34er Gebietes“ auch zu Nutzungseinschränkungen führen.

Die Lage der Fläche stellt beim Planungserfordernis allerdings nur ein Kriterium dar. Daneben ist beispielsweise auch die Flächengröße entscheidend („Außenbereich im Innenbereich“).

- Höhe des Grundstückswertes:

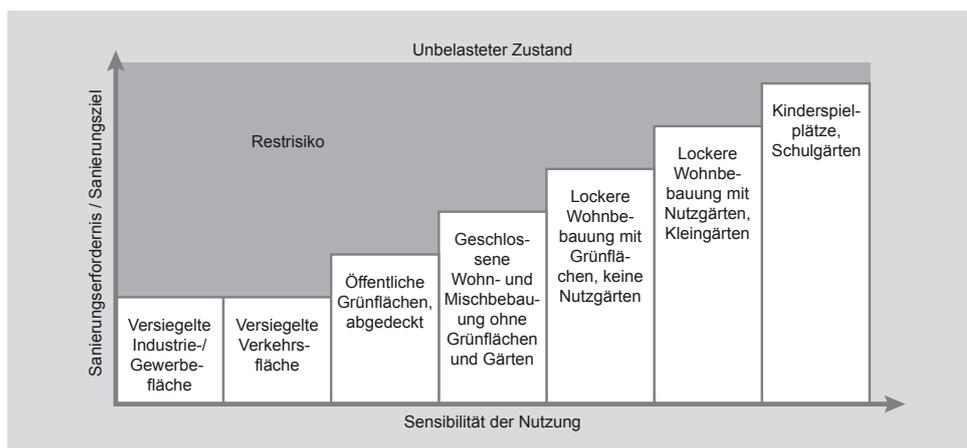
Für zentral gelegene Flächen mit höheren Renditeaussichten werden i.d.R. höhere Grundstückspreise erzielt. Dies hängt jedoch sehr stark von der „Mikrolage“ ab – allein eine zentrale Lage bedeutet noch keine höheren Grundstückspreise. Maßgeblich ist hier beispielsweise auch das Image eines Stadtteils oder Quartiers.

Der Grundstückswert ist ein Indiz für den Entwicklungsdruck, der auf der Fläche liegt. Dieser wiederum kann Art und Dauer der Zwischennutzung beeinflussen. Je höher der Grundstückswert einer Fläche ist, desto höher sind die sich über die Brachezeit bzw. die Dauer der Zwischennutzung ergebenden Verluste.

- Infrastrukturausstattung:

Bei Flächen im Innenbereich sind i.d.R. alle

Abb. 7: Beziehung zwischen Sensibilität der Nutzung und Sanierungserfordernis



notwendigen Infrastruktureinrichtungen bereits vorhanden. Diese können bei Flächen im Randbereich fehlen. Auch größere Gewerbebrachen haben i.d.R. keine ausreichende innere Erschließung.

Grundsätzlich lassen sich verschiedene Arten von Vornutzungen unterscheiden, die aus verschiedenen Gründen wieder aufgegeben wurden (vgl. hierzu Tab. 1):

len als Standort potentieller Zwischennutzungen weitaus weniger vertreten. Vielmehr sind es in Nordrhein-Westfalen überwiegend Gewerbe- und Industrieflächen, die brach liegen und für deren Entwicklung sich auch Zwischennutzungen anbieten.

Industrie- und Gewerbebrachen sind gerade in jenen Regionen in erhöhtem Umfang vorhanden, die von Beschäftigungsinten-



Abb. 8: Gliederung nach der Lage der Vornutzung

4.1 Gewerbebrache

Hier ergibt sich ein relevanter Unterschied zu den Rahmenbedingungen von Zwischennutzungen in den neuen Bundesländern. Während es in den neuen Bundesländern oft Wohnbaulandbrachen sind, auf denen Zwischennutzungen etabliert werden, ist dieser Flächentypus in Nordrhein-Westfa-

siven, traditionellen Industriesektoren geprägt waren – wie das Ruhrgebiet –, die im Zuge der Internationalisierung und des steigenden Kostendrucks massive Beschäftigungsverluste zu verzeichnen hatten. Typisch ist die räumliche Konzentration eines bestimmten Brachflächentyps. In Nordrhein-Westfalen ist in diesem Zusam-

Tab. 1: Gründe für das Brachfallen von Flächen

Industrie- und Gewerbebrachen	<ul style="list-style-type: none"> • Fortschreiten der internationalen Arbeitsteilung • Relativer Bedeutungsverlust des industriellen Sektors • Umbrüche in der Produktionsstruktur durch Einführung neuer Basisinnovationen • Verlagerung oder Aufgabe von Betrieben z.B. wegen fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort
Militärbrachen	<ul style="list-style-type: none"> • Wandel der Militärstrategien und dadurch bedingte Truppenreduzierung und Schließung von Standorten
Infrastruktur- und Verkehrsbrachen	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgabe von Flächen der Bahn (aber auch Telekom und Post) aufgrund von Rationalisierungs- und Konzentrationsmaßnahmen
Wohnbrachen	<ul style="list-style-type: none"> • Ältere Wohnformen werden als unattraktiv empfunden und am Markt nicht mehr nachgefragt. Es entstehen hohe Leerstandsquoten.
Einzelhandelsleerstände	<ul style="list-style-type: none"> • Insbesondere in den Innenstädten und den Einkaufspassagen der Stadtteilzentren treten vermehrt Leerstände auf.

menhang die ehemals monostrukturierte Montanregion des Ruhrgebiets zu nennen. Aber auch in Gebieten wie dem westlichen Münsterland, wo die ehemals starke Textilindustrie größtenteils aufgegeben wurde, stellt die Wiedernutzung industrieller Brachflächen ein erhebliches Problem dar.

Unter Berücksichtigung möglicher Kontaminationen kann sich die Realisierung wohnaffiner Zwischennutzungen auf Gewerbe- und Industriebrachen als problematisch herausstellen.

Neben den potentiellen Nachteilen einer Kontamination bringen größere Gewerbe- und Industriebrachen aber auch durchaus Vorteile mit sich. Innerstädtische Gewerbe- und Industriebrachen können bspw. als innerstädtische Grünflächen genutzt werden. Durch die natürliche Sukzession können kostengünstig Grünflächen bereitgestellt werden, die auch eine reiche Artenvielfalt und eine hohe ökologische Qualität begründen.

Insbesondere in der Nähe stark verdichteter Quartiere oder in Gemengelagen können solche Grünflächen zu einer kostengünstigen Aufwertung führen, ohne dass hierdurch eine bauliche Nachnutzung behindert wird.

4.2 Konversionsfläche

Ein weiterer in Nordrhein-Westfalen häufig vorkommender Brachflächentyp ist die Konversionsfläche. Die Wiedernutzung von militärischen Brachen hat vor dem Hintergrund gewandelter Militärstrategien und letztlich der deutschen Wiedervereinigung eine neue Dimension erhalten. So ist in der BRD seit Ende der 1980er Jahre eine starke Reduzierung stationierter Streitkräfte vollzogen worden, mit der die Freigabe militärischer Liegenschaften in erheblichem Umfang einherging. Neben den bereits bestehenden Militärbrachen werden gemäß Freigabeliste vom Januar 2007 weitere 120 militärisch genutzte Flächen bis 2012 freigezogen.

Das quantitative Potential von Konversionsflächen ist groß. Die Gefahr von Boden- oder Gebäudekontaminationen ist i.d.R.

geringer als bei den herkömmlichen Gewerbebrachen der Montanindustrie. Insbesondere Kasernenflächen weisen oftmals auch noch eine weitestgehend intakte Gebäudestruktur auf, die – sofern nicht eine direkte Umnutzung zu Gewerbe- oder Wohnbauland geplant ist – auch für Zwischennutzungen geeignet ist.

Hier bieten sich bspw. künstlerische Zwischennutzungen, Ausstellungen und andere Nutzungstypen an, die eines Gebäudes bedürfen. Auch gewerbliche Zwischennutzungen sind durchaus möglich, bspw. über Gründerzentren o. ä.

4.3 Wohnbaulandbrache

Ein in Nordrhein-Westfalen seltener vorkommender Brachflächentyp ist die Wohnbaulandbrache. Im Gegensatz zu den neuen Bundesländern sind die Angebotsüberhänge und Leerstände in Nordrhein-Westfalen eher noch regional und lokal begrenzt. Gleichwohl ist auch in NRW der Abriss von Wohnungsbeständen städtebauliche Praxis.

Wohnbaulandbrachen können bei der Planung größerer Baugebiete, die in Bauabschnitten entwickelt werden müssen, entstehen. Allgemein befinden sich die später zu entwickelnden Bauabschnitte im Brachezustand. Stockt die Vermarktung oder schwindet die Nachfrage vollständig, können auch diese Flächen längerfristig ungenutzt bleiben.

Auf Wohnbaulandbrachen bieten sich in erster Linie wohnaffine Zwischennutzungen, wie bspw. Spielplätze, Grünflächen, Sportflächen oder Gartenanlagen an, d.h. Zwischennutzungen, die den Anwohnern zu Gute kommen und somit das Wohnumfeld aufwerten. Bei dem Fallbeispiel Gelsenkirchen Güterbahnhof Schalke-Süd werden genau solche Zwischennutzungen eingesetzt, um eine Aufwertung des gesamten Umfelds inkl. der bereits bestehenden Bebauung zu erzielen und um auch den „neuen“ Bewohnern im ersten Bauabschnitt eine höhere Wohnqualität zu bieten. Weiterhin wird durch die Zwischennutzungen eine Stärkung des Standortes, insbesondere des

Images erhofft, die sich in der Folge auch auf die Vermarktung positiv auswirkt.

Demgegenüber gibt es zahlreiche kleinere „Wohnbaulandbrachen“ - die Baulücken. Das Spektrum der auf diesen Flächen realisierten Zwischennutzungen ist breit. Von einfachen Grüngestaltungen bis zur künstlerischen Installation ist auf diesen Flächen alles möglich. Teilweise werden auf Baulücken auch zusätzliche Parkgelegenheiten bereitgestellt.

Gerade Baulücken dürfen nicht sich selbst überlassen werden. Durch die angrenzende Wohnbebauung ist die Gefahr einer wilden Müllablagerung weitaus größer als bei anderen Brachflächentypen. Auch die Auswirkungen können gravierender sein. Eine verwahrloste Baulücke strahlt negativ auf die umliegenden Wohnhäuser aus. Der visuelle Eindruck zeugt von Verwahrlosung und Schmutz. Kumulieren derart verwahrloste Baulücken in einem Quartier, wirkt sich dies auf das Image des gesamten Quartiers aus. Eine erneute Bebauung wird dadurch erheblich erschwert.

Neben den reinen Wohnbaulandbrachen bieten sich auch die Leerstände in der Wohnungsbebauung zur Zwischennutzung an. Durch die absehbaren demographischen Veränderungen werden in Zukunft wohl auch vermehrt Wohnhäuser Leerstände aufweisen. Teilweise werden diese Objekte dem Markt durch umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wieder zugeführt werden können. Wenn dem Eigentümer jedoch die finanziellen Mittel für eine Aufwertung fehlen bzw. die Nachfragesituation auch bei erfolgter Sanierung/Modernisierung fraglich ist, bleiben dem Eigentümer nur zwei Optionen: Die Freilegung des Grundstücks oder eine abwartende Haltung. Wenn eine Freilegungsentscheidung nicht sofort getroffen werden kann, weil bspw. noch Hoffnung besteht, dass die Nachfragesituation „kippt“, wäre eine Zwischennutzung des Objektes sinnvoll. Prinzipiell können in leer stehenden Wohnhäusern neben der Wohnnutzung auch nicht störende Gewerbenutzungen ausgeübt werden. Der Vorteil wäre eine Mindestpflege des Objektes und ggf. sogar

ein geringer Mietzins bzw. eine Kostenerleichterung, wenn einzelne Belastungspositionen auf den Zwischennutzer umgelegt werden können.

Ein ähnliches Konzept verfolgt der im Jahr 2004 gegründete Verein HausHalten e.V. in Leipzig mit dem Konzept der Wächterhäuser.¹⁹ Hierbei werden die Nutzungsrechte an leerstehenden Objekten über einen Gestattungsvertrag zwischen HausHalten e.V. und dem Eigentümer für einen bestimmten Zeitraum abgetreten.²⁰

Die Nutzer führen im Nutzungszeitraum eigenständig die Instandhaltung durch und renovieren auch bestimmte Bereiche. Das Konzept dient der Erhaltung von Gründerzeitlichen Bauten und stellt eine „win-win Situation“ für Eigentümer und Nutzer dar: Die Nutzung ist entgeltfrei und durch die von den Nutzern erbrachten Leistungen wird die Gebäudesubstanz erhalten, teils sogar verbessert.

4.4 Verkehrs- und Infrastrukturbrachen

Im Bereich von Infrastrukturflächen sind vor allem Freisetzungen im Zusammenhang mit der Privatisierung und Umstrukturierung der Bahn zu nennen. Im Rahmen der „Bahnreform“ sind nicht nur fundamentale Veränderungen des Großbetriebes durchgeführt worden, sondern auch die Voraussetzungen für eine marktorientierte Liegenschaftspolitik der Eisenbahnen geschaffen worden, durch die erhebliche Rationalisierungs- und Konzentrationsmaßnahmen ermöglicht wurden. So trennen sich seit Mitte der 1990er Jahre die Flächeneigentümer ehemaliger Bahnflächen von nicht mehr benötigten Anlagen für den Schienenverkehr und der dazugehörigen Infrastruktur, wobei u.a. Flächen in hervorragender Innenstadtlage zur Disposition stehen.

Mit der Revitalisierung von Bahnflächen sind häufig hohe Aufbereitungskosten verbunden, die durch die Räumung bzw. Verlegung von Schienen, Weichen, Beleuchtungsanlagen, Stellanlagen, Kabeln etc. hervorgerufen werden.²¹

¹⁹ vgl. hierzu auch <http://www.haushalten.org>

²⁰ vgl. hierzu die Vertragsmuster „Gestattungsvereinbarung „Raum“ und Gestattungsvereinbarung „Haus“ im Anhang

²¹ Durch den Arbeitskreis „Steuerung“ im Forum Bahnflächen NRW wird derzeit eine umfassende Kostenfinanzierungsübersicht für die Aufbereitung von Bahnflächen erstellt.

Ein neues Modell ist im April 2002 in Nordrhein-Westfalen eingeführt worden, indem das Land und die DB AG Holding gemeinsam einen Bahnflächenpool NRW eingerichtet haben. Dieser umfasst „Liegenenschaftspakete“ aus nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigten Arealen der DB AG. Das vereinbarte erste Paket erstreckt sich über rund 800 ha entbehrlicher Flächen in 100 Kommunen des Landes. Vom Landtag sind insgesamt 20,45 Mio. Euro für den Bahnflächenpool bereitgestellt worden, die von der ebenfalls neu gegründeten BahnflächenEntwicklungsGesellschaft mbH (BEG) verwaltet werden.

Durch die Umstrukturierung der Post und der Deutschen Telekom werden ebenfalls Flächen nicht mehr benötigt, die zwar nicht den Umfang der Brachflächen der Deutschen Bahn erreichen, aber dennoch aufgrund ihrer stadträumlichen Lage weitreichende Entwicklungschancen eröffnen.

4.5 Leerstehende Ladenlokale

Im Gegensatz zu den leerstehenden Wohnhäusern sind es eher die leerstehenden Ladenlokale, die in Nordrhein-Westfalen zum Alltagsbild gehören. Gerade in den Innenstädten mit ihrem erhöhten Nutzungsdruck erfolgt hier aber relativ schnell eine Neuvermietung. Die Neuvermietung ist häufig nur von kurzer Dauer. „99 Cent Märkte“ oder „1 Euro Märkte“ erobern so auch relativ gute Lagen mit reichlich Laufkundschaft. In der Regel verschwinden diese Märkte auch kurzfristig wieder, sind also im Ergebnis auch nur Zwischennutzer. Es handelt sich jedoch um die oben erwähnten nicht geplanten, ungewünschten Zwischennutzungen.

Jedoch gibt es auch geplante Zwischennutzungen in Ladenlokalen. Ein Beispiel hierfür sind die sogenannten pop-up Stores. Hierunter werden Geschäfte verstanden, die „quasi über Nacht errichtet werden“ und deren Konzept von vorneherein einen begrenzten Nutzungszeitraum vorsieht (von einigen Tagen bis zu einem Jahr).²² Die pop-up Stores sind weiterhin „durch limitierte oder außergewöhnliche Produkte und Dienstleistungen, eine zeitliche Ver-

knappung des Angebotes und PR-trächtige Erlebniswelten“ charakterisiert.²³

Der zielgerichtete Einsatz solcher Zwischennutzungen zur Belebung der Innenstädte wird zurzeit erprobt. Die „bundesvereinigung city- und stadtmaking deutschland e.V.“ (bcsd) hat das Recklinghausener Marketingbüro „Die Etage“ mit der Bildung eines „pop-up Pools“ beauftragt, mit dem Ziel, ein Netzwerk von pop-up typischen Nutzungsideen und Flächenanbietern aufzubauen, um so über die temporäre Nutzung leerstehender Ladenlokale die Innenstädte zu beleben.

²² vgl. hierzu auch Die Etage 2007

²³ vgl. ebd. S. 3

5 Die Differenzierung nach Arten von Zwischennutzungen

Zwischennutzungen zeichnen sich u.a. durch eine hohe Kreativität aus. Gerade die fehlende Nutzungsdeterminierung von Brachflächen und ungenutzten Gebäuden lässt eine Vielfalt möglicher Nutzungen zu, die lediglich durch die Interessen des Eigentümers sowie das geltende (Bau-) Recht beschränkt werden.

Dieser Vorteil kommt vor allem Unternehmen in der Anfangsphase zu Gute. Durch die geringen Fixkosten reduziert sich auch das finanzielle Risiko in der Gründungsphase. So kann der jeweilige Unternehmer seine „Geschäftsidee“ ausprobieren und ggf. bei Erfolg mit erhöhten Investitionen ausbauen. Gewerbliche Zwischennut-

5.1 Gewerbliche Zwischennutzungen

Auch wenn Zwischennutzungen immer nur Interimslösungen sind und vor diesem Hintergrund eigentlich nicht den typischen gewerblichen Nutzungen entsprechen, die meist auch einen bestimmten Investitionsbedarf und/oder eine gewisse Beständigkeit den Standort betreffend erfordern, so gibt es doch auch eine Reihe von gewerblich-kommerziellen Zwischennutzungen.

Hierunter fallen bspw. Ladenprojekte, einfache Lagerplätze, Märkte und Gründerzentren. Auch gastronomische Zwischennutzungen sind bekannt, bspw. Biergärten, Cafes, Imbisse etc. Insbesondere finanziell schwächere Nutzergruppen können durch die geringen Kostenentgelte bei nicht nachgefragten Flächen eine Nutzungschance bekommen.

zungen können darüber hinaus auch als Marketinginstrumente eingesetzt werden, bspw. indem bestimmte Produkte oder Marken kurzfristig PR-trächtig präsentiert werden.

Abb. 9: Arten von Zwischennutzungen



Abb. 10: Flohmarkt auf dem ehemaligen Güterbahnhofareal der Deutschen Bahn in Basel

5.2 Zwischennutzung durch Kunst und Kultur

Ebenfalls häufig in Form von Zwischennutzungen anzutreffen sind künstlerische Gestaltungen und kulturelle Events. Während kulturelle Zwischennutzungen meist einen „Eventcharakter“ aufweisen, wie etwa Theaterprojekte, OpenAir Kinos, Festivals, Konzerte etc. und somit eher einmalige bis maximal mehrtägige Veranstaltungen darstellen, bleiben künstlerische Zwischennutzungen auch länger an einem Standort bestehen, bspw. in Form von Ausstellungen und Installationen.

Zwischennutzungen durch Kunst und Kultur haben häufig auch einen höheren Investitionsbedarf. Es sind meist „Zuschussgeschäfte“, die daher oft von öffentlicher Seite finanziell unterstützt werden müssen.

Abb. 11: Künstlerische Zwischennutzungen



Sie haben jedoch den Vorteil, dass sie eine Aufwertung des jeweiligen Standorts bewirken, bspw. durch ein verbessertes Image und/oder eine erhöhte Außenwirkung.

Zwischennutzungen durch Kunst und Kultur eignen sich daher im Allgemeinen besonders gut für „geplante instrumentalisierte Zwischennutzungen“, die eine Marketingstrategie verfolgen.

5.3 Zwischennutzungen durch Freizeitangebote

In Abgrenzung zu den sportbasierten Zwischennutzungen können die allgemein freizeitbasierten Zwischennutzungen u.a. aus (alternativen) Spielplätzen, Übungsräumen für Bands, Werkstätten, Minigolfplätzen, Schachbrettern u.ä. bestehen.

Zwischennutzungen durch Freizeitangebote bringen i.d.R. keine (direkten) finanziellen Vorteile für den Eigentümer mit sich. Wenn überhaupt können hierdurch nur geringe Entgelte (bspw. für Proberäume, Minigolfanlagen etc.) erwirtschaftet werden. Für Spielplätze oder ähnlich geartete Zwischennutzungen können dahingegen keine Entgelte verlangt werden. Auch die Übernahme von laufenden Kosten (Bewirtschaftung, Instandhaltung etc.) durch den Nutzer selbst ist bei diesen Nutzungsarten eher unüblich. Auch liegt der Grundstückswert dieser Flächen häufig noch über 0,00 EUR/m², so dass kein Erlass der Grundsteuer gewährt werden kann.

5.4 Sportbasierte Zwischennutzungen

Eine Unterform der freizeitbezogenen Zwischennutzungen sind sportbezogene Nutzungen. Mittlerweile werden sportliche Aktivitäten so häufig als Zwischennutzungen realisiert, dass diese eine eigene Kategorie bilden.

Bei den sportbezogenen Zwischennutzungen kann wiederum zwischen kurzfristigen Angeboten (bspw. Streetball- oder Beachvolleyballturniere) und dauerhaften Angeboten wie etwa Halfpipes, Bolzplätze etc. unterschieden werden.

Während die kurzfristigen Angebote wiederum eher Eventcharakter haben und somit tendenziell eher als Marketinginstrumente zu nutzen sind, bewirken die dauerhaften Angebote eine Aufwertung des Umfelds. Die Initiatoren sind für diese Angebote neben der öffentlichen Hand in erster Linie Vereine und die durch die Imageverbesserung Begünstigten, weniger die Nutzer der Sportangebote selbst.

5.5 Zwischennutzung durch Grünflächen

Ein anderer Typus von Zwischennutzungen sind zeitlich begrenzte freiraumbezogene Nutzungen, welche die Herrichtung und Pflege von Grünflächen beinhalten. Beispiele sind hierfür das Erstellen von Gemeinschafts- oder Kleingärten, die Anlage von Grünflächen oder kleinen Parks auf Brachen, die Errichtung temporärer Grünzüge sowie allgemein jegliche zeitlich befristete Nutzung, die hauptsächlich auf Anpflanzungen abstellt. Solche „grünen“ Zwischennutzungen sind leicht und kostengünstig zu erstellen und werten die Umgebung optisch auf. Darüber hinaus können sie auch der Naherholung der angrenzenden Bevölkerung dienen. Jedoch bedürfen viele Anpflanzungen auch einer regelmäßigen Pflege, die ihrem Träger regelmäßige Kosten verursacht. Wird die Pflege vernachlässigt, können die Anpflanzungen evtl. aufgrund ihres ungehinderten Wuchses unter die kommunale Baumschutzsatzung fallen (vgl. hierzu auch Kap. V. 2.2). Die zu einem späteren Zeitpunkt notwendige Beseitigung würde dann einen Ausgleich erforderlich machen.

Mangelnde Pflege kann darüber hinaus zu einem „ungepflegten“ Erscheinungsbild führen, welches dem Betrachter eine fehlende Nutzungszuweisung vermittelt. In der Folge muss mit weiteren ungewünschten Entwicklungen, wie bspw. der unerlaubten Müllablagerung gerechnet werden.

Abb. 12: BMX- & Skatepark



Abb. 13: Blumenschlange auf Güterbahnhof Schalke-Süd



Abb. 14: Natürliche Sukzession auf Güterbahnhof Schalke-Süd



IV Die Akteure und ihre Ziele

1 Die Akteure bei Zwischennutzungen

In der „klassischen“ Stadtentwicklung setzen sich die Hauptakteure der meisten städtebaulichen Maßnahmen aus Eigentümern, Investoren sowie der Gemeinde zusammen. Die Akteurskonstellation ist bei Zwischennutzungen nicht grundlegend verschieden. Je nach Art, Lage und Umfang der Zwischennutzung können einzelne Akteure wegfallen oder noch weitere Akteure hinzukommen. Die Position des Investors wird durch den Zwischennutzer besetzt.

Der Eigentümer

Allein durch die Legalisierung der auf seinem Grundstück ausgeübten Nutzung wird der Eigentümer zum (Haupt-) Akteur.²⁴ Dem gegenüber ist der Eigentümer nicht den Akteuren zuzuordnen, wenn die ausgeübte Nutzung ihm nicht bekannt ist, respektive illegal ausgeübt wird.

In vielen Fällen wird eine Zwischennutzung erst durch intensive Verhandlungen zwischen dem Eigentümer und dem Zwischennutzer möglich sein, da die Motive beider Akteure sehr unterschiedlich sind. Gegenleistungen, das Tragen anfallender Kosten, Nutzungsdauer und Nutzungsart sind jeweils Merkmale von Zwischennutzungen, die immer auch mit dem Eigentümer vereinbart werden müssen und welche die Zwischennutzung selbst in wesentlichen Punkten definieren. Vor diesem Hintergrund ist der Eigentümer als einer der wichtigsten Akteure einzuordnen.

Die öffentliche Hand

Die öffentliche Hand kann in vielfältiger Form als Akteur auftreten: Sie kann Eigentümer, Vermittler, Initiator oder die genehmigende Stelle sein. Sie verfolgt mit der Zwischennutzung städtebauliche, wirtschaftliche und/oder soziale Zielsetzungen. Als genehmigende Stelle hat sie einen starken Einfluss auf die Ausgestaltung der Zwischennutzung. Auch kann sie das Verfahren vereinfachen, indem bspw. ein Ansprechpartner in der Verwaltung Anfragen weiterleitet, die andere Verwaltungs-

bereiche betreffen, oder indem sie ihren Ermessensspielraum bei der Erfüllung von Auflagen nutzt. Die öffentliche Hand ist auch Ansprechpartner und Vermittler bei einer Finanzierung über Fördermittel. Darüber hinaus treten die Gemeinden teilweise auch selbst als Zwischennutzer auf, insbesondere bei temporären Grünstützungen.

Die Anwohner

Bei bestimmten Nutzungen treten auch die Anwohner als Akteure auf. Insbesondere bei größeren Zwischennutzungen oder Zwischennutzungen, die Emissionen verursachen, ist eine Beteiligung der Anwohner unerlässlich.

Sie treten darüber hinaus auch als Zwischennutzer selbst auf. Gerade bei kleineren Flächen, wie bspw. Baulücken o.ä., geht der Impuls der Veränderung oft von den Anwohnern selbst aus. Mit ehrenamtlichem Engagement wird so eine Entwicklung „von unten“ („bottom up“ Ansatz) angestoßen, die selbstbestimmt, kostengünstig und wohnortnah Angebote bereitstellt, die nicht nur von den unmittelbaren Projektbeteiligten in Anspruch genommen werden können. Mit Hilfe dieses „bottom up“ Ansatzes können die Nutzungsansprüche²⁵, die konkret vor Ort bestehen, erfüllt werden.²⁶

Der Vermittler

Die Vermittler (tlw. auch „Agenten“ genannt) treten als Mittler zwischen (Brach-) Flächeneigentümern und potentiellen Zwischennutzern auf. Neben der grundsätzlichen Vermittlung zwischen Grundstücken und Nutzern beraten die Vermittler auch zu spezifischen Fragen der Zwischennutzung und geben Hilfestellung bei rechtlichen, planerischen und organisatorischen Fragestellungen. Beispiele für Vermittler sind bspw. die Zwischennutzungsagentur in Berlin als privat initiiertes und privatwirtschaftlich geführtes Unternehmen und die Brachenvermittlungsstelle Leipzig als kommunale Vermittlungsstelle, die neben der

²⁴ In Ausnahmefällen können Grundstücke jedoch auch nicht grundbuchlich gebucht sein. In diesen Fällen ist der Eigentümer nicht bzw. nur schwer zu ermitteln.

²⁵ Gärten, Spielplätze, Parkplätze etc.

²⁶ vgl. hierzu auch <http://www.stadteitarbeit.de/Seiten/Theorie/habermann/zwischennutzung.htm>, zugegriffen am 14.11.2006

reinen Vermittlung zwischen Eigentümern und potentiellen Zwischennutzern²⁷ auch rechtliche Beratung gibt und Überzeugungsarbeit bei den Eigentümern leistet. Die Vermittler bzw. Agenten als Akteure bei Zwischennutzungen treten hauptsächlich in den neuen Bundesländern auf. Insbesondere aus NRW ist bislang nichts über das Vorhandensein dieser Akteursgruppe bekannt.

Dies ist insofern als Nachteil zu werten, als gerade die Vermittler für die Etablierung

von Zwischennutzungen als „weiches“ Instrument des Baulandmanagements und deren Instrumentalisierung notwendig wären. Die bestehenden Hemmnisse im Umgang mit Zwischennutzungen machen Vermittler in diesem Bereich erforderlich. Auch würde diese Akteursgruppe helfen, das Informationsdefizit zu beseitigen, indem Angebot (ungenutzte Flächen) und Nachfrage (Zwischennutzer, Nutzungsideen) zusammengeführt würden.

²⁷ Über das bereits bestehende Brachflächenkataster liegt eine weitreichende Informationsgrundlage vor.

2 Die Zielsetzungen der Akteure

2.1 Zielsetzungen aus Sicht der Gemeinde

Die Motive der Gemeinde zur Umsetzung einer Zwischennutzung können sehr vielfältig sein und hängen in erster Linie von der Fläche und der projektierten Zwischennutzung ab. Es wird auch nicht nur das Ziel einer geordneten Stadtentwicklung verfolgt. Die Aufgaben der Stadt liegen nämlich nicht nur im Vollzug von Planungs- und Ordnungsrecht, sondern auch in der Anwendung informeller Instrumente, bspw. der Initiierung und Steuerung von Prozessen. Gerade in Zeiten der Stagnation können Zwischennutzungen auch ein Baustein aktivierenden Baulandmanagements sein und weitergehende Prozesse initiieren.

• Stadtentwicklung

Brachflächen oder leer stehende Gebäude beeinflussen das Stadtbild negativ. In der Folge können weitere negative Auswirkungen entstehen („wilde Müllkippen“, negative Ausstrahlungseffekte auf das Umfeld etc.). Aus städteplanerischer Sicht muss es daher das Ziel sein, Brachflächen und Leerstand weitestgehend zu vermeiden, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen.

1. Soziale Ziele/Quartiersmanagement

Darüber hinaus können Zwischennutzungen durchaus auch neue Qualitäten schaffen, indem Gartennutzungen für einzelne Bewohner realisiert werden, mehr Grün in der

Stadt geschaffen wird oder andere Angebote (Spielplätze o.ä.) bereitgestellt werden. In jedem Fall kann über Zwischennutzungen das Wohnumfeld verbessert und die Wohnqualität gesteigert werden.

Auch aus dem ehrenamtlichen Engagement und der Eigeninitiative der Bewohner sind positive Effekte auf das Quartier abzuleiten. Neben einer erhöhten sozialen Bindung untereinander kann hieraus auch eine stärkere Bindung der Bewohner an ihr Quartier erwachsen.

• Wirtschaftliche Zielsetzungen

Die wirtschaftlichen Zielsetzungen sind für die Gemeinde nur von untergeordneter Bedeutung, da in aller Regel die Gemeinde Kosten aufzuwenden hat, um Zwischennutzungen zu initiieren und umzusetzen. In Einzelfällen jedoch kann die Gemeinde auch Kosten sparen. Dies ist immer dann der Fall, wenn gemeindeeigene Grundstücke zwischengenutzt werden und die Gemeinde durch ersparte Aufwendungen für Pflege und Sicherung des Grundstücks einen finanziellen Vorteil erwirtschaftet.

2.2 Zielsetzungen aus Sicht des Grundstückseigentümers

Die Zielsetzungen der Grundstückseigentümer sind i.d.R. rein wirtschaftlicher Natur. Nur in Ausnahmefällen oder aber wenn

bspw. die Gemeinde gleichzeitig der Grundstückseigentümer ist, können auch weitere Zielsetzungen das Handeln der Eigentümer mitbestimmen. Aber auch die wirtschaftlichen Zielsetzungen eines Eigentümers lassen sich weiter differenzieren.

- **Einsparung laufender Kosten**

Für die Eigentümer kleinerer Grundstücke ist vor allem die Möglichkeit, Kosten zu sparen, ein Motiv für eine Zwischennutzung. Ist anzunehmen, dass eine gewinnbringende Nutzung kurz- bis mittelfristig nicht zu realisieren ist, liegt seine einzige Handlungsoption in finanzieller „Schadensbegrenzung“. Diese kann dadurch erreicht werden, dass ein Teil der laufenden Kosten vom Zwischennutzer zu tragen ist, oder aber dass durch die Nutzung selbst unerwünschte Entwicklungen (bspw. illegale Müllablagerungen, Vandalismus etc.) verhindert werden.

Ein weiterer positiver Effekt ist bei der Zwischennutzung von leerstehender Gebäudesubstanz zu beobachten. Aufgrund der Zwischennutzung werden das Gebäude und seine technischen Anlagen weiter genutzt. Durch die Nutzung der Wasserleitungen oder bspw. auch der Heizungsanlagen kann einem Verfall der Haustechnik vorgebeugt werden, der sich ggf. bei längerem Leerstand mit entsprechender unterlassener Instandsetzung einstellen würde.

Zusammengefasst bieten Zwischennutzungen dem Eigentümer vielfältige Möglichkeiten der Kostenreduktion (vgl. hierzu auch Kap. IX):

- die Förderfähigkeit des Abrisses bzw. der Beräumung und Sicherung des Grundstücks als Ordnungsmaßnahme,
- Minderung des Gefährdungspotentials durch die Beräumung der Brache,
- Reduktion der laufenden Belastungen, wie z.B. Versicherungskosten, Hausanschlusskosten, Regenwasserabgaben, Grundsteuern, Sicherungskosten,
- Entgeltzahlungen,
- verminderte Dauer bis zur Wiederaufnahme der Hauptnutzung,
- Verminderung von Vandalismusschäden.

- **Optimierte Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung**

Die Möglichkeit, laufende Kosten zu reduzieren, ist auch eine Zielsetzung der Eigentümer größerer ungenutzter Flächen. Im Gegensatz zu den kleineren, oftmals privaten Grundstückseigentümern sind die Zielsetzungen der Eigentümer größerer Brachflächen öfters strategisch ausgerichtet. D.h., es wird auf ein Ziel, nämlich die Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung, hingearbeitet.

Sollen Zwischennutzungen strategisch zur Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung dienen, können im Allgemeinen drei Faktoren beeinflusst werden:

- die Dauer bis zur Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung,
- die Vermarktungsdauer,
- die konkrete Ausgestaltung der nachfolgenden Nutzung.²⁸

Liegen bereits konkrete Nachnutzungspläne vor, bspw. in Form eines Rahmenplanes o.ä., können Zwischennutzungen strategisch eingesetzt werden, um zusätzlich zu dem o.g. Ziel der Kostenreduktion

- das Image des Standortes zu verbessern,
- den Bekanntheitsgrad der Fläche zu erhöhen und
- in der Folge die Dauer bis zur Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung zu verkürzen.

Im Einzelnen hängt die Dauer bis zur Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung von zahlreichen Faktoren ab:

Einflussfaktoren auf den Realisierungszeitraum sind u.a.:

- Dauer von Vorbereitungsmaßnahmen,
- Dauer des Planungsverfahrens,
- Umfang und Dauer der Sanierung der Fläche sowie
- Dauer der Herrichtung der Fläche (z.B. innere Erschließung).

²⁸ So gibt es zwischen den einzelnen Nutzungskategorien deutliche Unterschiede. Im Wohnungsbau bspw. ist nicht jede Wohnform gleich gut zu vermarkten.

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor ist die Nachfragesituation in Bezug auf die geplante Nutzung.

Für den Fall, dass die Nachfrage erwartungsgemäß nicht hoch ist, besteht die Unsicherheit, dass die Flächen nicht oder nur zu einem geringeren Preis verkauft werden können und eine wirtschaftliche Entwicklung der Brachfläche nicht möglich ist.

Durch die Beräumung der Fläche und anschließend etablierte Zwischennutzungen kann ein Grundstück eine optimierte Außenwirkung entfachen. Das Image der Fläche kann verbessert werden. Auch kann durch den strategischen Einsatz von Zwischennutzungen mit Eventcharakter der Bekanntheitsgrad der Fläche – auch überregional – erhöht werden.

Die Chancen, dass Projektentwickler, Investoren oder Gewerbetreibende auf die Fläche aufmerksam werden, steigt. Auch die Wahrnehmung der Fläche nach außen hin kann deutlich verbessert werden.

Der strategische Einsatz von Zwischennutzungen verhindert zudem, dass ungenutzte Flächen von Dritten – ohne Absprache – in Anspruch genommen werden und sich so ungewünschte Nutzungen etablieren.

- **Zielsetzungen aus Sicht des Zwischennutzers**

Zwischennutzer unterscheiden sich im Hinblick auf ihre Motivation und die ihnen zur Verfügung stehenden Ressourcen von den sonstigen Akteuren am Grundstücksmarkt.

Ein grundlegendes Alleinstellungsmerkmal ist die zeitliche Befristung der Zwischennutzungen selbst. Die etablierten Akteure der Stadtentwicklung planen, Nutzungen i.d.R. mittel- bis langfristig aufrechtzuerhalten. Eine konkrete zeitliche Befristung ist in der Regel nicht vorgesehen. Bereits die Merkmale der Handelsgüter „Boden“, der als ewig angesehen wird, und „Gebäude“, die meist Jahrzehnte, tlw. auch noch weit aus länger genutzt werden können, sowie die Dauer von Planungen (bspw. Bauleitplanung) und Projektentwicklungen geben implizit auch längere Nutzungszeiträume

vor, da Planung und Projektentwicklung meist zielgerichtet auf eine konkrete Nutzung abgestimmt sind.

Zwischennutzer nehmen hier eine Sonderstellung ein. Sie haben von vorneherein Kenntnis von der zeitlichen Befristung ihrer Nutzung. Teilweise entspricht diese auch ihren eigenen Vorstellungen.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal ist der finanzielle Rahmen der Zwischennutzung. Die meisten Zwischennutzungen sind per se nicht ökonomisch motiviert. Bei den gewerblichen Zwischennutzungen handelt es sich dahingegen meist um Existenzgründer oder Projekte, die sich selbst lediglich „tragen“ sollen. Die finanzielle Ausstattung ist bei diesen eher gering. Dementsprechend gering kann daher auch nur das Entgelt für die Nutzung eines Grundstücks sein. Auch durch die zeitliche Befristung der Nutzung sind große Investitionen in die Nutzung und vor allem in den Standort i.d.R. unwirtschaftlich.

Der Zwischennutzer ist demnach motiviert, „Nischen“ am Grundstücksmarkt zu besetzen.

Neben den ökonomisch motivierten Zwischennutzern steht die größere Menge der Zwischennutzer, die mit ihren Aktivitäten in erster Linie ihre allgemeinen Bedürfnisse befriedigen wollen. Diese sind durchaus sehr unterschiedlich ausgeprägt und hängen mit der Lebens- und Umfeldsituation des jeweiligen Zwischennutzers zusammen. Zu nennen wären hier bspw. ein Mangel an Grünflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft, zu wenig Spiel- oder Sportmöglichkeiten oder einfach auch die eigene Selbstverwirklichung.

Grundsätzlich ist das Motivbündel der Zwischennutzer weit gefächert und kann nur schwer unter einzelnen Oberpunkten subsummiert werden.

3 Zwischenfazit

Die unterschiedlichen Zielsetzungen sind es auch, die Konflikte entstehen lassen bzw. – positiv formuliert – Gesprächsbedarf und Vermittlung erfordern. Für den Eigentümer sind temporäre Nutzungen lediglich eine Übergangslösung, um wirtschaftlich ungünstige Zeiten zu überbrücken. Er hofft, durch die Zwischennutzung die laufenden Kosten oder den Zeitraum selbst zu minimieren, negative Entwicklungen zu verhindern und durch die Nutzung selbst Imageverluste zu vermeiden bzw. im Bestfall das Image sogar zu verbessern. Für den Zwischennutzer jedoch handelt es sich im Wesentlichen um kostengünstige Flächen, auf denen er seine Ideen umsetzen kann und die ansonsten in der Stadt kaum zur Verfügung gestellt werden. Beide Positionen erfordern einen flexiblen Umgang mit Nutzungszeiträumen und Nutzungen selbst als Kompromiss. Die fehlenden Sicherheiten über den Nutzungszeitraum erschweren die Planung des Zwischennutzers. Nicht immer macht es Sinn, Geld und in erster Linie Eigenleistung in ein Projekt zu investieren,

dass in zwei Jahren möglicherweise wieder aufgegeben wird. Andererseits widersprechen konkrete Zusagen bzgl. längerer oder auch flexiblerer Nutzungszeiträume oder auch längere Kündigungsfristen den Zielen der Eigentümer. Deren größte Furcht liegt in einer Verstetigung der Zwischennutzung und damit einer Verdrängung der etablierten, profitableren Hauptnutzung. Dies könnte bspw. der Fall werden, wenn Zwischennutzer viel in ein Projekt investiert haben und nun vor der Nutzungsaufgabe stehen. Oder wenn die Zwischennutzung außergewöhnlich viele Menschen anspricht, bzw. in den Medien sehr präsent ist.

Es sind also bei jeder Zwischennutzung projektbezogene Prozesse des Aushandelns erforderlich. Zu verhandelnde Punkte sind hierbei die Art der Nutzung, die Dauer der Nutzung und die Auswahl bei verschiedenen Nutzern und Nutzungen. Die Vermittlungsarbeit kann aber auch von einem Vermittler oder einer Zwischennutzungsgentur übernommen werden.

V Die Umsetzung von Zwischennutzungen und rechtliche Anforderungen

Die Realisierung von Zwischennutzungen kann in drei Abschnitte unterteilt werden (vgl. hierzu Abb. 15). Zu Beginn steht die Idee einer bestimmter Zwischennutzung bzw. im Idealfall ein ausgearbeitetes Nutzungskonzept (vgl. hierzu Kap. III).

In einem nächsten Schritt gilt es, eine für die Umsetzung geeignete Fläche zu finden, insbesondere unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen (vgl. hierzu Kap. V). In der Folge muss die Flächenverfügbarkeit gesichert werden; dies

gilt sowohl für die Zwischennutzungen, die Leistungen der öffentlichen Hand erfordern, wie z.B. Ordnungsmaßnahmen, Fördermittel, (Ab-) Änderung des Planungsrechts (vgl. hierzu Kap. V. 1.1), als auch für die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümer und Zwischennutzer (vgl. hierzu Kap. V. 1.2).

In einem letzten Schritt ist die Frage der Finanzierung der Zwischennutzung zu beantworten (vgl. hierzu Kap. VI).

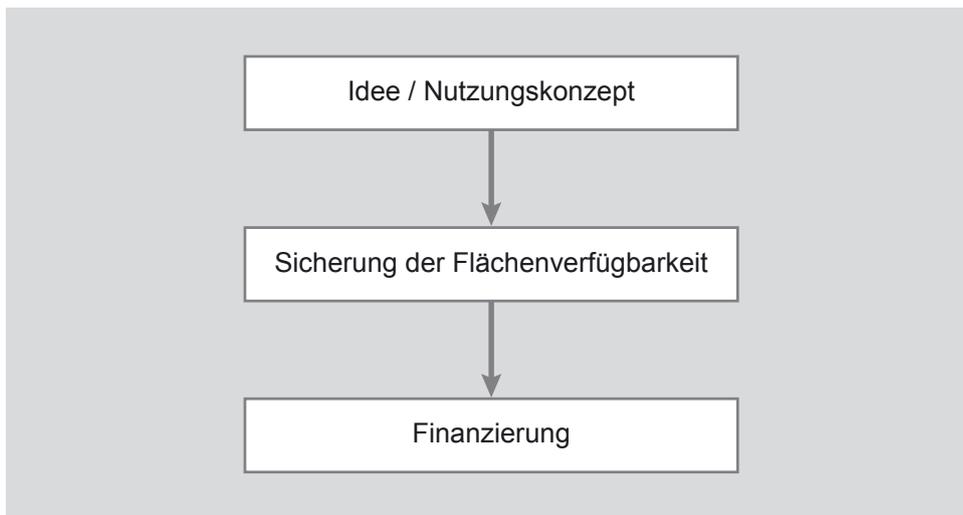


Abb. 15: Umsetzungsschritte

1 Das Instrumentarium zur Umsetzung von Zwischennutzungen

1.1 Instrumente des Planungsrechts

Zur Umsetzung von Zwischennutzungen stehen grundsätzlich die Instrumente des Planungsrechts und privatrechtliche Instrumente zur Verfügung. Die Instrumente des Planungsrechts werden i.d.R. nur angewendet, wenn die Zwischennutzung Vorhaben nach § 29 BauGB beinhaltet und/oder die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen oder sonstige Leistungen der öffentlichen Hand erfordert.

1.1.1 Das Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Durch das Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB) hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet, in einem Bebauungsplan auch zeitlich befristete Festsetzungen treffen zu können.

Grundsätzlich ist das Baurecht auf Zeit ein städtebauliches Instrument, welches auch hinsichtlich seiner Eignung zur Implementierung von Zwischennutzungen diskutiert werden sollte. Bereits die zeitliche Nutzungsbefristung lässt Parallelen zwischen dem Baurecht auf Zeit und den in dieser Studie diskutierten temporären Nutzungen vermuten.

Die Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB ist jedoch an bestimmte Bedingungen geknüpft. Das Baurecht auf Zeit kann auflösend bedingt (§ 9 Abs. 2 Nr. 1) oder aufschiebend bedingt (§ 9 Abs. 2 Nr. 2) sein. Beide Festsetzungsmöglichkeiten müssen aber hinreichend bestimmt sein. Bei einer auflösenden Bedingung muss der Zeitraum bestimmt sein, bei einer aufschiebenden Bedingung die Umstände.

Da Zwischennutzungen – nach unserer Definition – immer nur Nutzungen zwischen zwei Hauptnutzungen sind, könnte (theoretisch) das Wiederaufkommen einer Nachfrage für die Hauptnutzung als aufschiebende Bedingung bezeichnet werden. Problematisch ist hierbei aber die fehlende

Gewissheit über das Eintreten dieser Umstände. An gewissen Standorten (bspw. in den neuen Bundesländern) ist allein die Frage, ob die Nachfrage wieder aufkommt, reine Spekulation. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB fordert aber eine hinreichende Gewissheit über das Eintreten der aufschiebenden Bedingung.

Bei zukünftigen Nutzungen, deren Umsetzung noch einen bestimmten Zeitraum dauert und dieser über Zwischennutzungen „überbrückt“ werden soll, kann von einer auflösenden Bedingung gesprochen werden. Hier kann ein Zeitraum exakt definiert werden.

Vorsicht ist aber auch bei längeren Zeiträumen geboten. So besagt ein Urteil des OVG Lüneburg, dass „mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Erzeugung, Entwicklung und Erforschung von Energie durch nicht-nukleare Energiegewinnungsanlagen“ auf dem Gelände eines Kernkraftwerkes, dessen Restlaufzeit und anschließender Rückbau die Verwirklichung der Planung in frühestens 21 Jahren zulassen, ... der Planungshorizont für einen Bebauungsplan deutlich überschritten [wird]. Eine Planung, die sich frühestens in 21 Jahren verwirklichen lässt, ist jedenfalls nicht absehbar.“²⁹

Bei der Festsetzung einer auflösenden Bedingung im Rahmen des Baurechts auf Zeit sollte berücksichtigt werden, dass selbst für Flächennutzungspläne ein maximaler Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren angenommen wird.³⁰

Eine weitere Einschränkung ergibt sich durch die Bestimmung des Gesetzgebers, Baurecht auf Zeit nur „in besonderen Fällen“ festsetzen zu können. Was im Detail diese „besonderen Fälle“ sein können, ist nicht näher konkretisiert. Grundsätzlich lässt die fehlende Konkretisierung vermuten, dass der Gesetzgeber unter den „besonderen Fällen“ Situationen versteht, die sich nicht über die anderen Instrumente des BauGB's lösen lassen.

²⁹ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 16.03.2004 – 1 ME 14/04. In: Krautzberger 2006

³⁰ vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 15.07.2002 – 5 S 1601/01 –, NuR 2002, 750. In: Krautzberger 2006

Fazit

Aufgrund der zahlreichen Bedingungen für die Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird die Umsetzung von Zwischennutzungen wohl nur selten über dieses Instrument erfolgen. Die Anwendungsvoraussetzungen werden nur in wenigen Fällen erfüllt sein.

1.1.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)

Ein mögliches Umsetzungsinstrument für Zwischennutzungen ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB). Ein Vorteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Bestimmung des Gesetzgebers, dass dieser nicht an die Festsetzungen gem. § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden ist. Somit wäre auch eine zeitlich befristete Nutzung nicht nur in „besonderen Fällen“ zulässig, wie § 9 Abs. 2 BauGB fordert. Nach Ausführungen von Goldschmidt und Taubenek ist die Regelung des § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB sogar soweit zu fassen, dass mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan „auch Bestimmungen zur Leerstandsvorsorge getroffen werden [können], die der Gemeinde eine Umplanung ohne die Auslösung von Entschädigungsansprüchen ermöglicht und gegebenenfalls auch noch den Rückbau der Anlage sicherstellt.“³¹

Gemäß der Interpretation von Goldschmidt und Taubenek ist der Vorhaben- und Erschließungsplan ein geeignetes Instrument zur Realisierung von Zwischennutzungen. Es sollte aber hinterfragt werden, warum der Gesetzgeber den § 9 Abs. 2 BauGB neu eingeführt hat, wenn bereits über die Anwendung von § 12 BauGB temporäre Nutzungen umgesetzt werden können. Auch aus der Praxis sind keine Anwendungsfälle des § 12 BauGB zur Realisierung von Zwischennutzungen bekannt.

1.1.3 Der Städtebauliche Vertrag (§ 11 BauGB)

Ist die Gemeinde einer der Akteure bei einer Zwischennutzung, kann sie, um diese zu realisieren, mit dem Eigentümer bzw. dem Zwischennutzer einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abschließen. Inhalte

eines städtebaulichen Vertrages zur Realisierung einer Zwischennutzung könnten insbesondere die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und/oder die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), sein.

Die zeitliche Befristung von Baurechten als Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages kann dahingegen u.U. gegen das Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und gegen das Gebot der Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) verstoßen.³²

Für eher geeignet sieht Heemeyer dagegen eine quasi faktische Befristung von Baurechten, indem über den Städtebaulichen Vertrag Ansprüche gem. § 42 BauGB ausgeschlossen werden. Gleichzeitig müsste der Städtebauliche Vertrag jedoch auch die Beseitigung der baulichen Anlagen beinhalten. Hier sieht Heemeyer ein Problem, da durch die entschädigungslose Beseitigung der baulichen Anlagen dem Vertragspartner in Einzelfällen eine Verpflichtung auferlegt wird, die unter Umständen nicht im Verhältnis zur (befristeten) Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks steht und somit gegen das Gebot der Angemessenheit gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB verstößt.³³

Dem Instrument des Städtebaulichen Vertrages sind daher aufgrund der Gebote der Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) und des Koppelungsverbotes (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) bei der praktischen Anwendung Grenzen gesetzt. Grundsätzlich sieht der Gesetzgeber jedoch in dem Städtebaulichen Vertrag ein geeignetes Instrument. Dies lässt sich zumindest aus der Einführung des § 171c BauGB folgern.³⁴

1.1.4 Der Stadtumbauvertrag (§ 171c BauGB)

Der Gesetzgeber hat seinen Willen bzgl. der Möglichkeit, befristete Nutzungen über städtebauliche Verträge zu vereinbaren, mit der Novellierung des BauGB im Jahre 2004 kundgetan. Explizit wurden die Mög-

³¹ Goldschmidt, Taubenek 2007

³² vgl. Heemeyer 2003, S. 42 f.

³³ vgl. ebd. S. 44 f.

³⁴ vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Vorb. § 171 c

lichkeiten der Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen und deren Kostentragung sowie der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB dem Katalog der Vertragsgegenstände eines „Stadtumbauvertrages“ hinzugefügt. Damit werden die sich bei der Anwendung Städtebaulicher Verträge potentiell ergebenden Probleme durch das Gebot der Angemessenheit und das Koppelungsverbot in Einzelfällen beseitigt. Eine grundsätzliche Befreiung vom Koppelungsverbot und dem Gebot der Angemessenheit ist damit hingegen nicht verbunden, denn der Stadtumbauvertrag ist kein neues Planungsinstrument, sondern lediglich eine „auf den Stadtumbau bezogene Ausprägung Städtebaulicher Verträge im Sinne des § 11 BauGB. [...] Grenzen für vertragliche Vereinbarungen ergeben sich aus den allgemeinen Grundsätzen und Regelungen für öffentlichrechtliche Verträge, insbesondere dem Verwaltungsverfahrensgesetz und der einschlägigen Rechtsprechung. § 11 Abs. 2 BauGB nennt besonders das Angemessenheitsgebot und das Koppelungsverbot“.³⁵

1.2 Instrumente des Privatrechts

Neben den Instrumenten des Baurechts stehen den Akteuren auch privatrechtliche Instrumente zur Realisierung von Zwischennutzungen zur Verfügung. Hierbei kann zwischen Kauf- und Tauschverträgen auf der einen Seite und den Gebrauchsüberlassungsverträgen auf der anderen Seite unterschieden werden.

1.2.1 Kauf- und Tauschverträge

Eine Möglichkeit, die Flächenverfügbarkeit zu gewährleisten, ist der Eigentumsübergang. Dieser kann grundsätzlich über Kauf- oder Tauschverträge (§ 433 ff. BGB) erfolgen. Hierbei gibt es keine Besonderheiten neben den einschlägigen Regelungen des BGB zu beachten.

In der Regel werden Kauf- oder Tauschverträge jedoch kaum zur Anwendung kommen, wenn das eigentliche Ziel (nur) die Realisierung einer Zwischennutzung ist. Da es sich bei einer Zwischennutzung i.d.R. nicht um eine hochwertige, finanziell einträg-

liche Nutzung handelt, kann in den meisten Fällen davon ausgegangen werden, dass die Kosten des Flächenerwerbs in keiner wirtschaftlichen Relation zu der ausgeübten Nutzung stehen.

1.2.2 Gebrauchsüberlassungsverträge

Unter dem Begriff Gebrauchsüberlassungsvertrag sind sämtliche Verträge, die eine Übertragung von Nutzungsrechten zum Inhalt haben (bspw. Miet- oder Pachtverträge), zu subsumieren. Der Gebrauchsüberlassungsvertrag ist in der Praxis das übliche Instrument zur Realisierung von Zwischennutzungen.

Die Ausgestaltung eines Gebrauchsüberlassungsvertrages zur Realisierung einer Zwischennutzung ist stark mit der Zwischennutzung selbst sowie den Interessen der einzelnen Akteure korreliert. Einige Vertragsbeispiele sind im Anhang dieser Arbeit enthalten. Hinweis: Bei Nutzung der Vertragsbeispiele ist darauf zu achten, dass diese an die jeweiligen Rahmenbedingungen angepasst werden. Im Zweifelsfall empfiehlt sich eine vorherige Rechtsberatung.

Bei der Nutzung zur Realisierung einer Zwischennutzung sind neben der Frage eines eventuell zu zahlenden Entgeltes einige Vertragsbestandteile von besonderem Interesse:

Die Kostenfrage

Mit dem Eigentum an einem Grundstück entstehen laufende Kosten und weitergehende Pflichten (Straßenreinigung, Verkehrssicherungspflicht etc.). Üblicherweise werden diese Kosten und Pflichten vom Eigentümer übernommen. Es kann aber auch vertraglich festgelegt werden, dass einzelne oder alle dieser Kostenpositionen vom Zwischennutzer übernommen werden. Beinhaltet der Vertrag keine dementsprechenden Regelungen, obliegen Kosten und Pflichten dem Eigentümer.

Die Nutzungsdauer und das Kündigungsrecht

Gerade bei Zwischennutzungen müssen Nutzungsdauer, Kündigungsrecht und eine

³⁵ vgl. ebd.

evtl. Vertragsverlängerung Bestandteil des Nutzungsvertrages sein. Die Nutzungsdauer wird üblicherweise in Jahren festgeschrieben. Ggf. kann die Option einer Vertragsverlängerung mitaufgenommen werden. Regelmäßiger Bestandteil sollten die Kündigungsvorschriften sein. In der Regel beinhalten Verträge über Zwischennutzungen eine Möglichkeit der fristlosen Kündigung (bzw. sehr geringe Kündigungsfrist) für den Eigentümer, damit bei wiederaufkommender Nachfrage die Hauptnutzung zügig wiederaufgenommen werden kann.

Die Nutzung

Der Vertrag sollte auch die erlaubte Nutzung detailliert beschreiben. Dies betrifft sowohl die vom Zwischennutzer realisierten Aufbauten und Anpflanzungen als auch die Nutzung und ggf. das Nutzungsziel. Hierdurch soll verhindert werden, dass der Zwischennutzer die Fläche intensiver nutzt, als mit dem Eigentümer abgesprochen und dadurch die Aufgabe der Zwischennutzung im Bedarfsfall erschwert wird. Insbesondere bei gemeinnützigen Zwischennutzungen kann in diesem Fall die Wiederaufnahme der Hauptnutzung zum Politikum werden und in der Folge evtl. auch scheitern. Die Vorstellung des Zwischennutzers, dass die Hauptnutzung höchstwahrscheinlich nie wieder aufgenommen wird, kann andernfalls zu überhöhten Investitionen in die Fläche führen. Wenn dann der Zwischennutzungsvertrag aufgelöst werden soll, sind die Probleme für beide Seiten vorprogrammiert.

Der Zustand des Grundstücks

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Zustand des Gebäudes/Grundstücks nach Aufgabe der Zwischennutzung. Hier muss in Abhängigkeit von der Hauptnutzung entschieden werden, ob das Gebäude/Grundstück im ursprünglichen Zustand dem Eigentümer übergeben werden muss oder ob bestimmte Veränderungen vom Eigentümer mitübernommen werden. Um sich vor unliebsamen Überraschungen zu wappnen, empfiehlt es sich, diesen Fall vertraglich zu regeln.

Zusammenfassung

Der Gebrauchsüberlassungsvertrag und dessen inhaltliche Ausgestaltung ist der

zentrale Punkt jeder Zwischennutzung. Die Vertragsinhalte bestimmen über die durch die Zwischennutzung generierten Vor- und Nachteile. Dies beinhaltet sowohl die wirtschaftlichen Vorteile des Grundstückseigentümers, als auch die mit der Zwischennutzung verbundenen Risiken, wie bspw. eine Verstetigung der Zwischennutzung oder aber auch die Durchführung von Nutzungen, die nicht Bestandteil der Absprache zwischen den Akteuren waren.

Die Vertragsinhalte sind daher in erster Linie von den Akteuren und deren mit der Zwischennutzung verbundenen Zielvorstellungen sowie der Art der Zwischennutzung abhängig. Dass die vertraglichen Ausgestaltungen stark differieren können, zeigen auch die im Anhang aufgenommenen Vertragsbeispiele.

1.3 Sonstige Vertragsformen

Die Spannweite der in der Literatur auftauchenden „Vertragsformen“ im Bezug auf die Umsetzung von Zwischennutzungen ist weit. Hier wird von Zwischennutzungsverträgen, Überlassungsverträgen, Gestattungsvereinbarungen (bzw. -verträgen) o.ä. gesprochen. Die Vielfalt von Bezeichnungen kann zuweilen für Irritationen sorgen. Es soll daher an dieser Stelle deutlich gemacht werden, dass diese Begriffe nicht dem BGB, BauGB oder anderen Gesetzesschriften entnommen sind, sondern lediglich andere Bezeichnungen für Städtebauliche Verträge (in jeglicher Ausführung) oder Gebrauchsüberlassungsverträge sind.

1.4 Informelle Planungsinstrumente

Unter den informellen Planungsinstrumenten sind in erster Linie verschiedene Vorgehensweisen bei der Moderation und Kommunikation zu verstehen. Die Kommunikation zwischen den einzelnen Akteuren nimmt gerade bei Zwischennutzungen eine Schlüsselrolle ein. Dies ist erst mal kein Bruch mit der traditionellen Planung.³⁶

Eine intensive Bürgerbeteiligung kann als Instrument bei der Umsetzung von Zwischennutzungen angesehen werden. Im

³⁶ „Der gesamte Planungsprozess – von der Definition des Problems bis zur Umsetzung der gefundenen Lösungen – ist eine Kommunikationsaufgabe.“ (Selle o. J., S. 11).

Gegensatz zur üblichen Partizipation bei Planungsprozessen (bspw. bei Aufstellung eines Bebauungsplanes) geht die Partizipation bei Zwischennutzungen oftmals noch sehr viel weiter. Bei der Initiierung und Umsetzung von Zwischennutzungen beinhaltet die Bürgerbeteiligung echte Gestal-

tungsmöglichkeiten und Teilhabe, schlicht die Realisierung eigener Ideen. Ein weiterer Vorteil der partizipativen Entwicklung von Brachflächen ist die gesteigerte Akzeptanz von städtischen Einrichtungen oder auch Grünflächen.

2 Bei der Umsetzung einer Zwischennutzung zu beachtende Rechtsvorschriften

Auch wenn Zwischennutzungen nur auf eine begrenzte Zeit projektiert sind, weisen die möglichen Nutzungen und Gestaltungen eine Reihe von Restriktionen durch geltende Gesetzesvorschriften auf. Eine Auflistung zu beachtender Rechtsnormen kann nicht abschließend sein, da die relevanten Gesetze und Verordnungen immer auch von den jeweiligen Grundstückseigenschaften sowie Art und Umfang der Zwischennutzung abhängig sind. In der Praxis aber werden die Akteure regelmäßig mit den folgenden gesetzlichen Bestimmungen konfrontiert:

- Landesbauordnung
- Baumschutzsatzungen der Kommunen
- Bundeswaldgesetz
- Landschaftsgesetz NRW
- Verkehrssicherungspflicht (BGB)
- Baugesetzbuch

2.1 Landesbauordnung

Die Landesbauordnung stellt den bauordnungsrechtlichen (baupolizeilichen) Teil des Baurechts dar. Sie bestimmt in Ergänzung zu den planungsrechtlichen Vorschriften des BauGB, ob gebaut werden darf und wie gebaut werden darf.

Sind auch Gebäude oder bauliche Anlagen Bestandteil der Zwischennutzung, ist die Landesbauordnung NRW in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Dies betrifft vor allem die Baugenehmigung, die Bauausführung und die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen.

§ 2 Abs. 1 BauO NRW definiert den Begriff der baulichen Anlage, auf den sich der Gel-

tungsbereich der Landesbauordnung bezieht, folgendermaßen:

„Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.“

Als bauliche Anlagen gelten

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze,
3. Camping- und Wochenendplätze,
4. Sport- und Spielflächen,
5. Stellplätze,
6. Gerüste,
7. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauszuständen.“

In Abgrenzung zu den baulichen Anlagen definiert § 2 Abs. 2 Bauordnung NRW Gebäude als „selbstständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.“

2.2 Die kommunalen Baumschutzsatzungen

Bei Anpflanzungen ist die jeweilige kommunale Baumschutzsatzung zu beachten. So verbietet es bspw. die Gelsenkirchener Baumschutzsatzung, innerhalb der Stadt Bäume mit einem Umfang ab 80 cm (in einem Meter Höhe) zu fällen. So wäre es

zwar bei Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung möglich, die betreffende Bäume zu fällen, sofern die Nutzung nicht oder nur sehr erschwert ausgeübt werden könnte, jedoch müssten in diesem Fall Ersatzanpflanzungen vorgenommen werden.

Die Baumschutzsatzungen differieren in den einzelnen Gemeinden. Aus diesem Grund ist bei jeder Anpflanzung, bevor diese beseitigt, beschnitten oder in anderer Weise verändert wird, zu prüfen, ob die jeweilige Baumschutzsatzung dies zulässt oder ein entsprechender Antrag gestellt werden muss. Dies betrifft nicht nur die bereits vor der Zwischennutzung vorhandenen Anpflanzungen, sondern auch die im Rahmen der Zwischennutzung geplanten Anpflanzungen. Denn auch diese müssen ggf. bei Wiederaufnahme der Hauptnutzung beseitigt oder verändert werden. In dem Fall wären Anträge zu stellen und evtl. sogar ein ökologischer Ausgleich zu leisten.

2.3 Das Bundeswaldgesetz

Flächen, die einen bestimmten Grad der Vegetation erreichen, können als Wald i.S. des § 2 Bundeswaldgesetz eingestuft werden. Ob eine Fläche als Wald eingestuft wird oder nicht, ist in erster Linie für die ggf. angedachte Nachnutzung relevant. Sobald eine bewachsene Fläche als Wald eingestuft ist, kann dieser nicht ohne weiteres – bspw. für eine bauliche Nachnutzung – gerodet werden. Gem. § 9 Abs. 1 Bundeswaldgesetz darf Wald nur mit Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden:

- **§ 9 Abs. 1 Bundeswaldgesetz**

„Wald darf nur mit Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere

wenn der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die forstwirtschaftliche Erzeugung oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.“

Welcher Bewuchs konkret als Wald i.S.d. Bundeswaldgesetzes eingestuft wird, ist für Nordrhein-Westfalen in § 2 Bundeswaldgesetz i.V.m. § 1 Landesforstgesetz NRW geregelt:

- **§ 2 Bundeswaldgesetz**

- (1) „Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Waldäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.
- (2) In der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet werden, sind nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes.
- (3) Die Länder können andere Grundflächen dem Wald zurechnen und Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen sowie zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen vom Waldbegriff ausnehmen.“

In Nordrhein-Westfalen erfolgt die Ermächtigung des § 2 Abs. 2 Bundeswaldgesetz über § 1 Landesforstgesetz NRW (LFoG NRW):

- **§ 1 Landesforstgesetz NRW**

- (1) „Als Wald gelten auch Wallhecken und mit Forstpflanzen bestandene Windschutzstreifen und -anlagen.
- (2) Außerhalb sonstiger Waldflächen gelegene Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen sowie zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen sind nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes.“

2.4 Landschaftsgesetz NRW

Grundsätzlich hat bei Eingriffen in Natur und Landschaft ein entsprechender Ausgleich bzw. Ersatz stattzufinden (vgl. § 1a BauGB und §§ 4 f. Landschaftsschutzgesetz NRW). Auch brach liegende Flächen unterliegen in der Regel der natürlichen Sukzession, wenn diese nicht vollständig versiegelt sind. Je nach Fortschritt der Sukzession ist sogar die Einordnung als Wald nach dem Bundeswaldschutzgesetz möglich.

Diese gesetzlichen Regelungen hatten in der Vergangenheit zur Folge, dass Grundstückseigentümer die Sukzession auf ihren brachliegenden Flächen durch regelmäßigen Freischnitt begrenzen mussten, um eine bauliche Folgenutzung nicht zu konterkarieren. Die Gesetze, die eigentlich dem Schutz von Natur und Landschaft dienen sollten, wurden so zum Anlass, die natürliche Entwicklung zu hemmen.

Mit der Novellierung des Landschaftsgesetzes NRW im Jahre 2005/2006 wurde diese Kausalkette unterbunden. § 4 Abs. 3 Nr. 6 des Landschaftsgesetzes NRW schließt die Ausgleichs- und Ersatzpflicht für Brachflächen unter bestimmten Bedingungen explizit aus.

„Nicht als Eingriffe gelten [...] die Beseitigung von nach In-Kraft-Treten dieses Gesetzes sich durch Sukzession oder Pflege ergebenden Zustandsveränderungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf Flächen, die in der Vergangenheit baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Wiederaufnahme einer neuen Nutzung. Dazu ist der nach In-Kraft-Treten des Gesetzes oder bei der zukünftigen Aufgabe einer Nutzung aktuelle Zustand der Flächen gegenüber der zuständigen Landschaftsbehörde zu dokumentieren (Natur auf Zeit). Kompensationsmaßnahmen nach § 4a sind lediglich nach dem gemäß Satz 2 dokumentierten Zustand der Flächen durchzuführen.“

Durch die Novellierung wurde somit zum einen aus Sicht des Umweltschutzes die Notwendigkeit der kontinuierlichen Unterdrückung natürlicher Sukzessionsprozesse unterbunden und zum anderen die Kosten des

Haltens und Reaktivierens von Brachflächen – und damit auch die Anwendungsmöglichkeiten temporär begrenzter Nutzungen – stark begünstigt. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Dokumentation des Zustandes nach dem Brachfallen der Fläche.

Eine weitere Neuerung ist die Anerkennung fortgeschrittener Sukzessionsprozesse als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 5a Landschaftsgesetz NRW:

„Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die ohne rechtliche Verpflichtung bereits vor dem Beginn eines Eingriffs durchgeführt werden sollen, können auf Antrag vor ihrer Durchführung von der unteren Landschaftsbehörde zur Aufnahme in ein Ökokonto anerkannt werden, wenn von ihnen dauerhaft günstige Wirkungen auf die in § 4 Abs. 1 genannten Schutzgüter ausgehen und sie dem Landschaftsrahmen- und Landschaftsplan entsprechen. Sie können bei späteren Eingriffen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden.“

Diese Möglichkeit bleibt allerdings in erster Linie Flächen vorbehalten, die dauerhaft erhalten bleiben sollen, demnach keine Zwischennutzungen sind. Es gibt jedoch auch Einzelfallregelungen. So kann bspw. bei einem notwendigen Eingriff in eine bereits „verrechnete“ Ökokontofläche ein Ersatz an anderer Stelle geleistet werden. Ist die durch den Eingriff betroffene Ökokontofläche noch nicht verrechnet, vermindert sich durch den Eingriff lediglich der Stand des Ökokontos.³⁷ Diese Einzelfallregelung entspricht demnach weitestgehend dem „Leipziger Modell“, in dem Begrünungen und Anpflanzungen auch als ökologischer Ausgleich angerechnet werden (vgl. hierzu auch Kap. VI. 2.4).

2.5 Die Verkehrssicherungspflicht

Ein weiterer zu beachtender Punkt ist die Verkehrssicherungspflicht. Grundlage der Verkehrssicherungspflicht ist § 823 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zur Schadensersatzpflicht:

³⁷ Angaben von Herrn Börth, Forstamt Recklinghausen am 16.02.2007

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

(2) Die gleiche Verpflichtung trifft denjenigen, welcher gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt. Ist nach dem Inhalt des Gesetzes ein Verstoß gegen dieses auch

ohne Verschulden möglich, so tritt die Ersatzpflicht nur im Falle des Verschuldens ein.

Hieraus ergibt sich im Umkehrschluss die Pflicht, Grundstücke und Gebäude derart zu sichern, dass durch diese keine vorhersehbaren Gefahren für Dritte entstehen. Üblicherweise obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Eigentümer. Sie kann jedoch auch vertraglich auf eine andere Person, bspw. den Zwischennutzer überschrieben werden.³⁸

³⁸ In jedem Fall sollte der Haftungsträger der Verkehrssicherungspflicht eine Haftpflichtversicherung zur Vorsorge beschließen.

3 Einordnung in das Planungsrecht (BauGB)

Auch die Nutzung an sich kann Restriktionen unterliegen. In der Regel bedürfen wohnumfeldbezogene Zwischennutzungen, d.h. bspw. Grünflächen, Spielplätze etc. in Wohngebieten keiner Genehmigung. Bei gewerblichen Nutzungen können dahingegen Einschränkungen bestehen, bspw. wenn die temporär zu nutzende Fläche in einem reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO) liegt. Weitere Einschränkungen können über die spezifischen Festsetzungen im Bebauungsplan gegeben sein. Setzt dieser bspw. Wohnen fest, kann nicht ohne weiteres eine gewerbliche Zwischennutzung realisiert werden.

Das Planungsrecht (Baugesetzbuch) kennt eine Reihe von verschiedenen Fallkonstellationen, die auch Einfluss auf die Umsetzung einer Zwischennutzung haben können. Eine Ausdifferenzierung hinsichtlich jeder denkbaren Fallkonstellation ist aber an dieser Stelle nicht sinnvoll. Es werden daher im Folgenden lediglich die in der Praxis am häufigsten vorkommenden planungsrechtlichen Situationen erörtert: Zwischennutzungen bei geltendem Baurecht und Zwischennutzungen im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

3.1 Bei geltendem Baurecht

Bei einer Einordnung in das Planungsrecht ist insbesondere zwischen Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung oder Nut-

zungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten (§ 29 BauGB) und den sonstigen Vorhaben zu unterscheiden. Die Zulässigkeit der Vorhaben i.S. des § 29 BauGB richtet sich nach den Regelungen der §§ 30 bis 37, insbesondere aber der §§ 30, 34 und 35 BauGB.

Besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan, so sind dessen Ziele und Festsetzungen immer zu beachten. Bei bestehendem Bebauungsplan sind Zwischennutzungen zulässig, wenn sie nicht den Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan widersprechen und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB). Dies gilt auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne (§ 30 Abs. 2 BauGB).

Grundsätzlich sind auch Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich (§ 31 BauGB). Während die Ausnahmen im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sein müssen (§ 31 Abs. 1 BauGB), können Befreiungen jederzeit kraft Gesetzes gewährt werden.³⁹

§ 31 Abs. 2 BauGB besagt, dass von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden kann, „wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde".

Befreiungen können von vorneherein nur für Anlagen und Nutzungen ausgeschlossen werden, die durch differenzierte Festsetzungen nach BauNVO ausgeschlossen wurden.

Über die Anwendung des § 31 BauGB bei der Umsetzung von Zwischennutzungen ist z. Zt. noch nichts bekannt. Die Ausnahmetatbestände des § 31 Abs. 2 BauGB lassen jedoch vermuten, dass eine Reihe von Zwischennutzungen diese Kriterien wohl erfüllen würde.

Demnach sollte – sofern die Zwischennutzung unter die Regelung des § 29 BauGB fällt und den Regelungen des § 30 BauGB widerspricht – die Möglichkeit einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB geprüft werden.

3.2 In einem Sanierungsgebiet⁴⁰

Besonderheiten gelten für Zwischennutzungen im Bereich von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten. Gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die in § 14 Abs. 1 BauGB angeführten Vorhaben und Maßnahmen genehmigungspflichtig. Dies betrifft die Beseitigung baulicher Anlagen, Vorhaben i.S. des § 29 BauGB und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die (im Normalfall) nicht anzeigespflichtig sind.

Die Genehmigung der Zwischennutzung dürfte nur verweigert werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Im städtebaulichen Sanierungsgebiet bedarf aber auch der Vertragsabschluss über eine Zwischennutzung der Genehmigung, sofern die Nutzungsdauer ein Jahr übersteigt.

§ 144 Abs. 1 Nr. 2 und § 144 Abs. 2 BauGB legen fest, dass in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten „Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird“, genehmigungspflichtig sind. Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge, die oftmals zwischen Eigentümern und Zwischennutzern als vertragliches Instrument genutzt werden, zählen zu den schuldrechtlichen Vertragsverhältnissen. Die Genehmigung ist jedoch nur zu versagen, wenn zu befürchten ist, dass durch diesen Vorgang die Durchführung der Sanierung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde.

Gerade für temporäre Nutzungen können die Regelungen des § 145 Abs. 4 BauGB praktikabel sein:

„Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. [...] Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagensgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.“

⁴⁰ Auf Grundlage des § 169 Abs. 1 BauGB gilt der untenstehende Sachverhalt auch für Städtebauliche Entwicklungsgebiete i.S.d. §§ 165 ff. BauGB.

VI Kosten und Finanzierung von Zwischennutzungen

1 Bei Zwischennutzungen entstehende Kosten

In der Regel sollten Zwischennutzungen kostengünstig sein. Allein der begrenzte Nutzungszeitraum lässt bereits keine großen Investitionen zu. Eine Ausnahme hiervon kann erwartet werden, wenn bereits die Zwischennutzung selbst einträgliche Erlöse erwirtschaftet, oder aber wenn die Zwischennutzung strategisch als „Mittel zum Zweck“ eingesetzt wird. In diesem Fall kann unter Umständen ein erhöhter Investitionsaufwand bei der Zwischennutzung gerechtfertigt sein.

Grundsätzlich gibt es keine „typischen“ Kosten, die mit Zwischennutzungen einhergehen. Konkrete Kosten lassen sich jeweils nur für eine spezifische Zwischennutzung benennen. Die einzigen Kostenpositionen, die in jedem Fall auftreten, werden durch die Bewirtschaftung des Grundstücks verursacht. Die Bewirtschaftungskosten wiederum sind abhängig von der Nutzungsintensität. Ein nicht genutztes Grundstück verursacht i.d.R. auch nur geringe laufende Kosten (bspw. Grundsteuer, Kosten der Verkehrssicherung usw.).

2 Möglichkeiten der Finanzierung von Zwischennutzungen

Auch wenn Zwischennutzungen aufgrund der zeitlichen Befristung tendenziell eher kostengünstig sind, gibt es hinsichtlich der Kosten zur Realisierung deutliche Unterschiede. Je nach Art der Zwischennutzung können die Kosten mitunter erheblich sein. Dies ist bspw. dann der Fall, wenn noch größere Aufbereitungsmaßnahmen der Grundstücke bzw. der Gebäude für die Zwischennutzung erforderlich sind.

Zur Finanzierung der Zwischennutzung wird i.d.R. ein Mix aus verschiedenen Fördermitteln genutzt. Hierzu kommen noch Eigenleistungen, ehrenamtliches Engagement sowie Sponsoring.

2.1 Fördermittel

Die wohl wichtigste Finanzierungsquelle für Zwischennutzungen sind Fördermittel der öffentlichen Hand.

Generell kommen Mittel des Programms „Stadtumbau West“, des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) oder auch Mittel der Wirtschaftsförderung in Frage.

Die wichtigste Fördermittelquelle für Zwischennutzungen dürfte das Programm Stadtumbau West sein. Die Finanzierung von Zwi-

schennutzungen über Mittel des Programms Stadtumbau West ist explizit möglich. Die von der ARGEBAU verfasste „Arbeitshilfe Stadtumbau West“ enthält konkrete Hinweise zur Förderung von Zwischennutzungen durch das Programm Stadtumbau West.⁴¹

„Zudem sollten mit den Zwischennutzern Regelungen über eine von der tatsächlichen Nutzungsdauer abhängige anteilige Rückführung der gewährten Förderung im Falle einer vorzeitigen Aufhebung der Zwischennutzung getroffen werden. Eine rein fachplanerische oder planungsrechtliche Neuordnung des Stadtumbaugebiets ohne konkrete öffentliche oder private Investition ist nicht förderfähig. [...]“

Bei der Zwischennutzung sind Maßnahmen zur Herrichtung von Flächen förderfähig, soweit

- a) es sich um unrentierliche Kosten handelt,
- b) der Zwischennutzer die Nutzung für den geplanten Zwischennutzungszeitraum aufrechterhält,
- c) eine Regelung darüber vorliegt, wer die Bewirtschaftungskosten trägt.

Vorrangig sollten Vereinbarungen angestrebt werden, durch die sich Grund-

⁴¹ vgl. ARGEBAU 2007a

stückseigentümer und Zwischennutzer im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit (insbesondere auch durch Selbsthilfeleistungen) an den Investitions- und Bewirtschaftungskosten beteiligen.

Geprüft werden sollten bei der Herrichtung von Flächen zur Zwischennutzung sowie bei deren Bewirtschaftung auch Möglichkeiten der Schaffung von Arbeitsverhältnissen für Bezieher von Arbeitslosengeld II. Eine Förderung von (speziell) Bewirtschaftungskosten (Pflegekosten etc.) aus Mitteln des Programms „Stadtumbau West“ ist nicht zulässig.⁴²

Ein Beispiel für die Finanzierung von Zwischennutzungen durch das Programm Stadtumbau West ist das Projekt Gelsenkirchen Güterbahnhof Schalke-Süd (vgl. hierzu auch Kap. VIII. 2).

Hierbei sind u.a. förderfähig:⁴³

- Maßnahmen, welche die Bewohner durch Maßnahmen der Selbsthilfe an der Stadtentwicklung beteiligen,
- Angebote für Existenzgründer,
- Bürgertreffpunkte, internationale Begegnungsstätten, Freizeithäuser, stadtteilkulturelle Projekte, Sporteinrichtungen, Aktionsprogramme insbesondere für Kinder und Jugendliche, Spielwohnungen, Kinderbauernhöfe, Flächen für Bewegung und Kommunikation, Angebote für offene Jugendarbeit, Treffpunkte, Jugendhäuser, Jugendcafés, Jugendwerkstätten, mobile Spiel- und Sportangebote, Seniorentreffpunkte,
- Angebote zur Aktivierung und Identifikation der Mieterinnen und Mieter (Mietergärten, Mieterfeste), Schaffung/Unterstützung nachbarschaftlicher Netze, Initiierung von nachbarschaftlicher Hilfe, Angebote für bestimmte Gruppen (Kinder, Mütter, Jugendliche, Ältere, Hobbygruppen), Bereitstellung von Räumen für Aktivitäten sowie
- Neu- und Umgestaltung von Plätzen, Straßenräumen, Gewässern, Ufern.

Auf europäischer Ebene sind die Strukturfonds wichtige Förderinstrumente. Bei der Finanzierung von Zwischennutzungen

kommt i.d.R. (je nach Art und Lage der Zwischennutzung) nur der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in Frage.

Fördermöglichkeiten im Rahmen des EFRE bestehen in den Ziel 2 Gebieten und im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative URBAN II⁴⁴. Ziel 2 der Strukturfonds zielt darauf ab, Gebiete mit Strukturproblemen wiederzubeleben. Diese Gebiete zeichnen sich durch sozioökonomische Probleme aus, wie bspw. dem Strukturwandel in der Industrie. Das Ruhrgebiet ist Teil der Ziel 2 Gebietskulisse der Strukturfonds. Im Rahmen der Ziel 2 Förderung wären bspw. grundsätzlich Zwischennutzungen förderfähig, die eine spätere Nutzung als Gewerbefläche zum Ziel haben und den Strukturwandel unterstützen. Ein Beispiel hierfür wäre der Einsatz von Zwischennutzungen als Marketinginstrument für die Realisierung eines Technologiezentrums.

Welche Fördermittel für eine konkrete Zwischennutzung in Frage kommen, ist in erster Linie von der Art der Zwischennutzung abhängig. Generell gibt es mehr potentielle „Fördermitteltöpfe“, wenn die Zwischennutzung eine Revitalisierung von Brachflächen zum Ziel hat, insbesondere wenn die nachfolgende Nutzung hauptsächlich innovatives Gewerbe beinhaltet. Die Möglichkeiten der Finanzierung über öffentliche Fördermittel können jedoch detailliert nur im konkreten Einzelfall bestimmt werden.

2.2 Eigenleistungen und ehrenamtliches Engagement

Ebenfalls wichtig für die Finanzierung von Zwischennutzungen sind die Eigenleistungen der Zwischennutzer sowie das ehrenamtliche Engagement Dritter, sofern Teilarbeitsleistungen erbracht werden können.

Der Begriff der Eigenleistung beinhaltet das Aufbringen finanzieller Mittel durch den Zwischennutzer, von Sachleistungen durch den Zwischennutzer oder eigener Arbeitsleistung des Zwischennutzers, während unter ehrenamtlichen Engagement die unentgeltliche Arbeitsleistung Dritter (maximal Aufwandsentschädigung) verstanden wird.

⁴² vgl. ARGEBAU 2007a

⁴³ vgl. hierzu auch ARGEBAU 2007b

⁴⁴ Die Gemeinschaftsinitiative URBAN II lief nur über einen begrenzten Zeitraum (2000 bis 2006), sollte sie durch ein „URBAN III“ fortgeführt werden, ist eine Förderung von Zwischennutzungen (je nach Art) auch über diese Gemeinschaftsinitiative potentiell wohl möglich.

Im engeren Sinne sind Eigenleistungen und ehrenamtliches Engagement keine Finanzierungsinstrumente. Es handelt sich um kostenreduzierende Maßnahmen, ohne die die meisten Zwischennutzungen überhaupt nicht realisiert werden könnten. Auch mit weniger umfangreichen Zwischennutzungen ist i.d.R. ein hoher Arbeitsaufwand verbunden (bspw. Pflanzaktionen), der bei der Durchführung durch zu entgeltende Dritte in vielen Fällen die kostenintensivste Ausgabeposition wäre.

2.3 Spenden und Sponsoring

Weitere wichtige Finanzierungsinstrumente sind Spenden und Sponsorengelder. Während eine Spende eine freiwillige und unentgeltliche Leistung bezeichnet, versteht man unter Sponsoring die Zuwendung von Finanzmitteln, Sachmitteln und/oder Dienstleistungen durch Unternehmen und Private an Einzelpersonen, Personengruppen, Organisationen oder Institutionen gegen das Recht zur kommunikativen Nutzung von Projekten, Personen, der Organisation, der Institution und/oder Aktivitäten des Gesponsorten auf der Basis einer vertraglichen Vereinbarung. Das Sponsoring verfolgt daher regelmäßig auch eigene Interessen, die im Idealfall mit denen der Zwischennutzer und Grundstückseigentümer korrespondieren. Hierunter fällt bspw. die Bewerbung der nachfolgenden Nutzung oder die gezielte Präsentation bestimmter Marken und/oder Produkte.

2.4 Ökologischer Ausgleich

Eine weitere Möglichkeit, finanzielle Vorteile mit der Zwischennutzung zu realisieren, ist die Anerkennung temporär begrünter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

In den ostdeutschen Bundesländern und hier insbesondere in den Städten Halle und Leipzig wurde diese Idee über Jahre diskutiert und in Leipzig mittlerweile auch umgesetzt.

In der Stadt Leipzig wird z. Zt. ein Ausgleichsflächenpool eingerichtet, in den auch temporär aufgewertete Flächen ein-

gehen, die durchaus nach Ablauf der Gestattungsvereinbarungen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Um die Dauerhaftigkeit des Ausgleichs zu gewährleisten, würden diese Flächen bei einer erneuten baulichen Nutzung durch sogenannte Ersatzausgleichsflächen ersetzt werden.⁴⁵

Andere Städte sind hinsichtlich der Sinnhaftigkeit einer solchen Vorgehensweise skeptisch, wenn nach Ablauf einer gewissen Zeit der Eingriff aufgrund einer baulichen Folgenutzung auf der „temporären“ Ausgleichsfläche erneut ausgeglichen werden muss.

Grundsätzlich hat die Anerkennung von (temporären) Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme aber zwei Vorteile:

- Ausgehend davon, dass sich die Art der Zwischennutzung nicht ändert, je nachdem ob die Maßnahme als Ausgleichsmaßnahme anerkannt wird oder nicht, ändern sich auch die hierdurch entstehenden Kosten nicht. Sollte die Fläche in einigen Jahren wieder baulich genutzt werden und der Eingriff auf dieser Fläche müsste über einen Ersatzausgleich kompensiert werden, hätte man trotzdem noch einen Zinsvorteil. Es macht wirtschaftlich betrachtet einen Unterschied, ob die Kosten heute oder erst in 10 Jahren anfallen.
- Weiterhin besteht auch die Chance, dass die Fläche langfristig, eventuell sogar dauerhaft nicht mehr baulich genutzt wird und der erfolgte Ausgleich somit langfristig besteht bzw. evtl. sogar dauerhaft ist.

In Nordrhein-Westfalen besteht seit der Novellierung des Landschaftsgesetzes NRW sogar die Möglichkeit, eine durch natürliche Sukzession erfolgte Aufwertung als Ausgleich anerkennen zu lassen (vgl. hierzu auch Kap. VI. 2.4).

⁴⁵ vgl. hierzu auch Analyse & Konzepte in Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2002, S. 105 f.

VII Grundstückswertermittlung bei Zwischennutzungen

Mit Grundstücken sind immer auch Wertvorstellungen verbunden. Allein aus der Langlebigkeit von Gebäuden sowie der Unzerstörbarkeit des Bodens ist eine Wertbeständigkeit begründet, die andere Anlagen in dieser Form nicht haben. Nicht umsonst gilt die Immobilie als die sicherste und wertbeständigste aller Wertanlagen.

Wenn man mit Liegenschaften zu tun hat, ist eine zentrale Frage immer die des Wertes der betreffenden Liegenschaft. Der Wert eines Grundstücks ist Grundlage für Kauf- und Verkaufsentscheidungen, für die Höhe des Beleihungswertes aber bspw. auch die Bemessungsgrundlage bei Entschädigungen und in Erbschaftsangelegenheiten.

Auch die Bereitschaft der Eigentümer, Grundstücke für Zwischennutzungen zu Verfügung zu stellen, hängt in vielen Fällen von den daraus erwachsenden wirtschaftlichen Vorteilen ab. Diese wiederum können durch den Vergleich des Grundstückswertes ohne Zwischennutzung mit dem sich durch die Zwischennutzung ergebenden Wert des Grundstücks über eine Wertermittlung abgebildet werden.

Die Frage des Grundstückswertes stellt sich daher auch bei zwischengenutzten Grundstücken.

1 Nachfragebezogene Ursachen von Zwischennutzungen

Die Durchführung einer temporären Nutzung hat immer auch einen ökonomischen Hintergrund.

Gemäß der obigen Definition von Zwischennutzungen

„Als Zwischennutzungen („temporäre Nutzungen“) werden neue Nutzungsformen auf Flächen bezeichnet, die nicht der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung entsprechen und deren neue Nutzung Optionen für die Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich vorgesehenen Nutzung offen lässt. Die neue Nutzung ist von Beginn an nur zeitlich befristet vorgesehen bzw. kurzfristig zu Gunsten der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung kündbar.“

erwirtschaften diese geringere Erträge als die planungsrechtlich vorgesehene Nutzung.⁴⁶

Ein „wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer“ würde aber die Nutzung präferieren, die ihm den höchsten Erlös verspricht. Es haben sich demnach die Rahmenbedingungen insofern verändert, dass die vorher

gewinnbringendste Nutzung aus bestimmten Gründen nicht ausgeübt werden kann. Dies kann auf eine gesunkene Nachfrage oder auch auf mit dieser Nutzung einhergehende Kosten (bspw. Kosten einer Altlastensanierung oder der Freilegung nicht mehr benötigter Bausubstanz) zurückzuführen sein.

„Der Boden geht zum besten Wirt“

Nach Alonso „geht der Boden zum besten Wirt“, d.h. auf einem Grundstück wird sich immer die einträglichste Nutzung etablieren.⁴⁷

Gemäß dieser Aussage müsste man davon ausgehen, dass sich – wenn die Hauptnutzung weggefallen ist – die Nutzung auf der Fläche ansiedelt, welche die nächsthöchste Rendite verspricht.

Bezieht man diese Theorie jedoch auf die heutige Situation, muss man auch das deutsche Planungssystem in die Betrachtung miteinbeziehen. Daher kann auch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen als Standortfaktor bezeichnet werden. Durch die Nutzungszuweisungen des deutschen Planungsrechts (B-Plan oder § 34

⁴⁶ Es geht hier nicht direkt um den „Wert“ eines Grundstücks, sondern um die erzielbare Rendite: In der Bodenmarkttheorie werden Bodenpreise nicht auf „den Wert des Bodens an sich“ zurückgeführt, sondern auf die dem Eigentümer zu Gute kommende regelmäßige Zahlung für die Nutzung des Bodens (Grundrente). Gemäß der Differentialrententheorie beruht die Möglichkeit zur Erzielung einer Grundrente darauf, dass verschiedene Flächen auch unterschiedliche Standortqualitäten aufweisen, die sich als (standortbedingte) Zusatzrente verwerten lassen.

⁴⁷ vgl. hierzu auch Alonso 1974

BauGB) sind von vorne herein nicht alle Nutzungen zulässig. Der Eigentümer, dessen ehemals einträglichste Nutzungsoption nicht mehr (wirtschaftlich) realisierbar ist, ist auch in seinen weiteren Handlungsoptionen beschränkt. Er kann

- a. auf ein Anziehen der Nachfrage warten,
- b. Geld investieren, um eine Nutzung zu realisieren, die zwar planungsrechtlich zulässig, aber weniger einträglich ist (als die ehemals ausgeübte) oder aber
- c. er versucht auf eine (planungsrechtliche) Umnutzung seiner Liegenschaft hinzuwirken.

Bei der Option a. gilt es, einen Zeitraum bis zur Wiederaufnahme der ehemals ausgeübten Nutzung zu überbrücken. Auch bei den Optionen b. und c. können Wartezeiten erforderlich sein. Während der Wartezeiten fallen i.d.R. laufende Kosten an, die tlw. allein durch das Eigentum an dem Grundstück entstehen (bspw. Grundsteuer, Verkehrssicherung, Ver- und Entsorgung etc.). Gleichzeitig generiert das ungenutzte Grundstück keine Einnahmen, so dass dem Eigentümer insgesamt Verluste entstehen.

Es wäre demnach wirtschaftlich, die laufenden Kosten und/oder die Wartezeit zu reduzieren. Eine Möglichkeit hierzu bieten Zwischennutzungen.

Auch (zeitlich befristete) Nutzungen, für die lediglich ein geringes Entgelt gezahlt wird oder deren Nutzer bestimmte laufende Kosten (bspw. Verkehrssicherung, Ver- und Entsorgung o.ä.) übernehmen, können so die Gesamtbelastung des Eigentümers reduzieren.

Es kann sogar wirtschaftlich sinnvoll sein, Nutzungen zu realisieren, die keine Erlöse generieren und deren Nutzer auch keine Kosten übernehmen. So kann durch bestimmte Nutzungen (bspw. attraktive Grüngestaltung) eine Aufwertung des Standortes bewirkt werden, was eine erhöhte Nachfrage induzieren kann, so dass im Ergebnis die Wartezeit verkürzt wird.

Gleichwohl kann der Einfluss einer solchen attraktiven Gestaltung auf die Wartezeit allenfalls vermutet werden. Ein empirischer Beweis oder gar eine Funktion zwischen Arten von Zwischennutzungen und der Dauer der Wartezeit kann nicht erbracht werden.

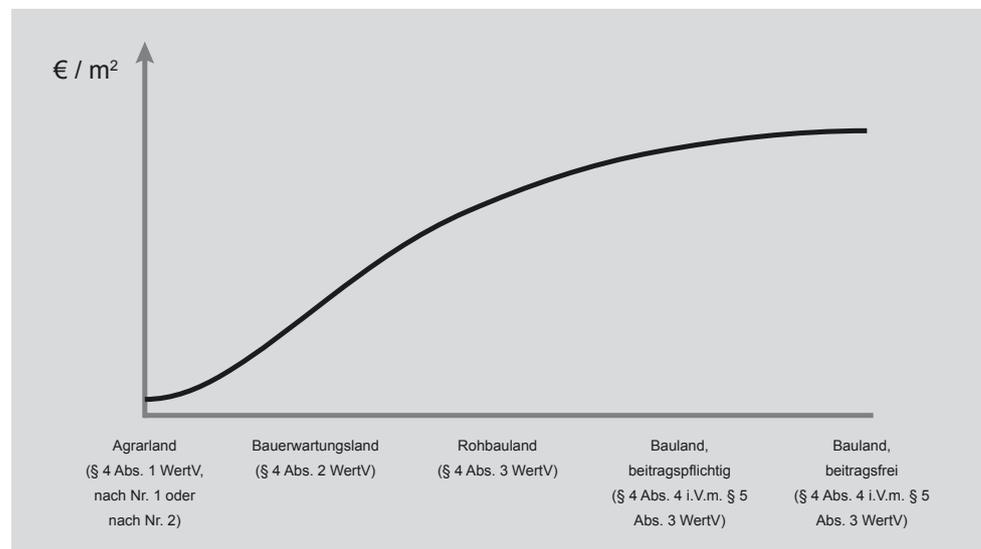
2 Die Grundstückswertermittlung bei zwischengenutzten Brachflächen

Grundsätzlich ist zwischen der Wertermittlung unbebauter und bebauter Flächen, die zwischengenutzt werden, zu differenzieren. Wie bereits die bodenmarkttheoretischen Betrachtungen im vorangegangenen Kapitel verdeutlicht haben, bestimmt sich der Bodenwert hauptsächlich aufgrund der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks. Hierbei spielt in der Regel der planungsrechtliche Zustand eine entscheidende Rolle (vgl. Abb. 16).

tige Nutzung bezogen – offensichtlich um werdendes Bauland der Stufe Bauerwartungsland. Bei notwendiger Neuordnung des Gebietes zur Ausnutzung bestehenden Baurechts (egal, ob alt oder neu geschaffen) oder falls die Bebauung mangels gesicherter Erschließung noch nicht möglich ist, liegt Rohbauland vor.

Allein die rechtliche Möglichkeit, auf einem Grundstück frei zu bauen, führt daher nicht

Abb. 16: Baulandqualität und Bodenwerte (Schema)



Angesichts der teilweisen Funktionslosigkeit von Grundstücken für eine bauliche Nutzung – trotz bestehendem Baurecht – ist das klassisch anzuhaltende Baulandwertniveau nicht mehr in jedem Fall maßgebend für die Bewertung der Flächen.

Für (im Hinblick auf eine bauliche Nutzung) funktionslos gewordene Grundstücke besteht lediglich die Erwartung (Hoffnung), dass die Flächen zukünftig reaktiviert werden könnten. Denkbar ist theoretisch ein Aufleben der Nachfrage nach Flächen mit dem entsprechenden bestehenden Baurecht oder die Umnutzung der Fläche.

Bei notwendiger Neuschaffung von Bauplanungsrecht zur Umnutzung von Bauland handelt es sich – rein auf die zukünftige

zwangsläufig dazu, dass die (dem überholten Baurecht) entsprechende Baulandqualität für die Wertermittlung maßgeblich ist. Ebenso kann bereits der Wert des Bauerwartungslandes für die zukünftige Nutzung den Wert des Baulandes der gegenwärtig zulässigen Nutzung übersteigen. Insofern ergäbe sich die Notwendigkeit, ein Grundstück – trotz bestehenden Baurechts – als werdendes Bauland zu bewerten.

2.1 Die grundsätzliche Methodik der Wertermittlung bei zwischengenutzten Flächen

Die Vorgehensweise bei der Wertermittlung zwischengenutzter Flächen unterscheidet sich nicht grundlegend von der Wert-

ermittlung „normaler“, entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben genutzter Grundstücke. Der Unterschied ergibt sich durch die zeitlich befristete und von der planungsrechtlich vorgesehenen Nutzung abweichende Zwischennutzung.

In Bezug auf den Grundstückswert ist die Zwischennutzung durchaus mit in Zukunft zu erwartenden Nutzungsänderungen, dem Baurecht auf Zeit oder aber auch einer einfachen Änderung der GFZ vergleichbar. Die folgenden Ausführungen beschreiben daher nicht nur die Vorgehensweise bei der Wertermittlung zwischengenutzter Flächen sondern die Vorgehensweise bei der Wertermittlung aller Flächen, die eine Nutzungsänderung in Zukunft erwarten lassen.

In diesen Fällen ist lediglich das Wertdelta (Wert Nutzung B – Wert Nutzung A) über den Zeitraum der Zwischennutzung (Nutzung A) zu diskontieren und auf den Wert der Zwischennutzung (Nutzung A) zu addieren.

Es ergibt sich somit folgende Formel für die Verkehrswertermittlung zwischengenutzter Flächen:

$$V = N_Z + (N_N - N_Z) \cdot \frac{1}{(1 + Z)^T}$$

mit

V = Verkehrswert

N_Z = Wert der Zwischennutzung

N_N = Wert der nachfolgenden Nutzung

Z = Zinssatz

T = Dauer der Zwischennutzung in Jahren

Grundsätzlich ließe sich dieses Modell noch erweitern, so dass mehr als eine Nutzungsänderung miterfasst würde. Da mehrfache Nutzungsänderungen jedoch in der Praxis selten in absehbaren Zeiträumen auftreten und auch nicht vorhersehbar wären, wird auf eine Darstellung im Folgenden verzichtet.

2.2 Fallkonstellationen und Beispielrechnungen

Der Verkehrswert ist in erster Linie von der Nutzungsfähigkeit des Bodens abhängig. Weicht die tatsächlich ausgeübte Nutzung von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung ab, ist der Wertunterschied in geeigneter Weise zu berücksichtigen. In der Regel wird der Wertermittlung eines Grundstücks jedoch nur eine Grundstücksqualität zu Grunde gelegt.

Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich immer dann, wenn eine Nutzungsänderung erfolgt. Typische Fälle von Nutzungsänderungen sind bei

- einer Änderung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung,
- dem Baurecht auf Zeit und
- der Zwischennutzung gegeben.

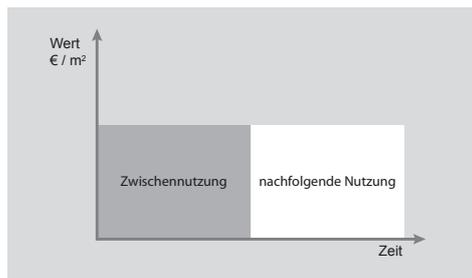
Es handelt sich daher immer um Fälle, bei denen am Wertermittlungsstichtag bereits feststeht, dass auf einer Fläche in zeitlicher Abfolge zwei verschiedene Nutzung durchgeführt werden.

Die im Folgenden dargestellten Fallkonstellationen und Berechnungen beziehen sich zwar explizit auf Zwischennutzungen, die Berechnungen können aber auch auf „normale“ Nutzungsänderungen bezogen werden.

Es können drei verschiedene Fallkonstellationen unterschieden werden:

- Die Zwischennutzung und die nachfolgende Nutzung sind gleichwertig,
- die Zwischennutzung ist hat einen höheren Wert als die nachfolgende Nutzung und
- die nachfolgende Nutzung hat einen höheren Wert als die Zwischennutzung.

Abb. 17: Die Zwischennutzung und die nachfolgende Nutzung haben den gleichen Wert

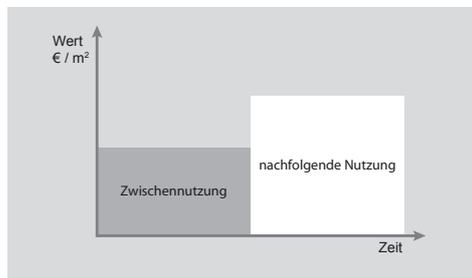


Zwischennutzung und nachfolgende Nutzung sind gleichwertig

In dieser Fallkonstellation haben die Zwischennutzung und die nachfolgende Nutzung einen identischen Verkehrswert. Durch die Nutzungsänderung wird somit keine Wertänderung induziert. In dieser Fallkonstellation ist der Grundstückswert leicht zu bestimmen, da gilt:

$$V = N_Z = N_N$$

Abb. 18: Die Zwischennutzung weist einen geringeren Wert als die nachfolgende Nutzung auf



Diese Fallkonstellation wird sich in der Praxis jedoch selten vorfinden lassen, zumindest wenn das Grundstück wirklich zwischengenutzt ist. Bei einfachen Nutzungsänderungen hingegen (bspw. Mischgebiet → Wohngebiet) können derartige Fallkonstellationen durchaus auftreten.

Die Zwischennutzung hat einen geringeren Wert als die nachfolgende Nutzung

Die Zwischennutzung ist weniger als die nachfolgende Nutzung wert. Diese Fallkonstellation ist die Regel (vgl. hierzu auch die Ausführungen aus Kap. VII. 1).

Tab. 2: Berechnungsbeispiel A für Fallkonstellation 2

Bodenwert der Zwischennutzung	50 €/m ²	50 €/m ²	50 €/m ²
Bodenwert der nachfolgenden Nutzung	100 €/m ²	100 €/m ²	100 €/m ²
Dauer der Zwischennutzung	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
Wertdelta	50 €/m ²	50 €/m ²	50 €/m ²
Zinssatz	5%	5%	5%
Diskontierungsfaktor	0,7835	0,6139	0,481
Verkehrswert der Fläche	89,175 €/m ²	80,695 €/m ²	74,05 €/m ²

Es zeigt sich, dass der Verkehrswert der Fläche mit steigender Dauer der Zwischennutzung, die einen geringeren Wert als die nachfolgende Nutzung aufweist, fällt.

Tab. 3: Berechnungsbeispiel B für Fallkonstellation 2

Bodenwert der Zwischennutzung	5 €/m ²	5 €/m ²	5 €/m ²
Bodenwert der nachfolgenden Nutzung	100 €/m ²	100 €/m ²	100 €/m ²
Dauer der Zwischennutzung	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
Wertdelta	95 €/m ²	95 €/m ²	95 €/m ²
Zinssatz	5%	5%	5%
Diskontierungsfaktor	0,7835	0,6139	0,481
Verkehrswert der Fläche	44,175 €/m ²	35,695 €/m ²	29,05 €/m ²

Die Zwischennutzung hat einen höheren Wert als die nachfolgende Nutzung

Im Gegensatz zu der vorherigen Fallkonstellation steigt dahingegen der Wert mit zunehmender Dauer einer höherwertigen Zwischennutzung. Diese Fallkonstellation liegt üblicherweise beim Baurecht auf Zeit vor.

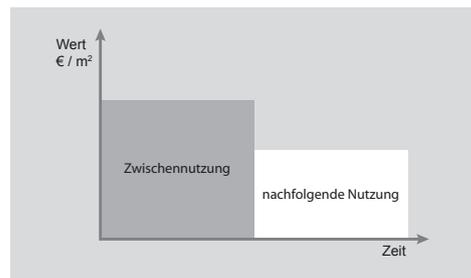


Abb. 19: Die Zwischennutzung weist einen höheren Wert als die nachfolgende Nutzung auf

Bodenwert der Zwischennutzung	100 €/m ²	100 €/m ²	100 €/m ²
Bodenwert der nachfolgenden Nutzung	50 €/m ²	50 €/m ²	50 €/m ²
Dauer der Zwischennutzung	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
Wertdelta	-50 €/m ²	-50 €/m ²	-50 €/m ²
Zinssatz	5%	5%	5%
Diskontierungsfaktor	0,7835	0,6139	0,481
Verkehrswert der Fläche	60,825 €/m ²	69,305 €/m ²	75,95 €/m ²

Tab. 4: Berechnungsbeispiel für Fallkonstellation 3

2.3 Schwierigkeiten bei der Wertermittlung zwischen-genutzter Flächen

So einfach die Wertermittlung bei Zwischennutzungen in der Theorie auch ist, die Schwierigkeit liegt in der praktischen Anwendung.

Es lassen sich drei grundsätzliche Probleme identifizieren, die insbesondere bei zwischengenutzten Flächen oftmals auftreten:

- **Die Kalkulation der Dauer der Zwischennutzung**

Ein wesentlicher Einflussfaktor auf den Grundstückswert ist die Zeitspanne, in der die momentane Nutzung ausgeführt wird.

Die Schwierigkeit liegt in der Bestimmung dieser Zeitspanne. So ist bspw. bei den Fallbeispielen Dortmund Phoenix-West und Gelsenkirchen Güterbahnhof Schalke-Süd die Dauer der Zwischennutzung klar festgelegt.

Größere Schwierigkeiten bestehen bei der Einschätzung des Zwischennutzungszeitraumes, wenn bspw. die Art der Nachnutzung noch völlig offen ist. Ein Beispiel hierfür sind die in das Projekt Industriebau Ruhrgebiet einbezogenen Flächen. Eine Nachnutzungskonzeption besteht

bei diesen Flächen nicht. Auch sind die Verträge mit 10 Jahren Laufzeit bereits langfristig ausgerichtet. Unter Umständen verbleiben die Flächen auch dauerhaft als Industriebau. Für eine derartige Fläche ist oftmals keine Bauerwartung in absehbaren Planungszeiträumen gegeben; sie ist rein spekulativer Natur.⁴⁸

Neben diesen beiden Extremfällen gibt es noch eine Reihe von Zwischenstufen, bei denen zwar eine Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung wahrscheinlich ist, der Zeitraum aber nur im konkreten Fall geschätzt werden kann.

- **Der einzustellende Wert der Zwischennutzung**

Neben der Dauer der Zwischennutzung muss auch ihr Wert hinreichend quantifizierbar sein. Hierbei wird im Rechenmodell davon ausgegangen, dass die Zwischennutzung ewig vorhält (auch wenn sie bspw. absehbar in drei Jahren aufgegeben wird), da der Zeiteinfluss bereits durch die Diskontierung des Wertedeltas berücksichtigt wird.

Trotzdem ist die Frage des Wertes einer künstlerischen Installation, eines Beachvolleyballfeldes oder ähnlicher Nutzungsformen nicht leicht zu beantworten, da für solche Nutzungsformen nur selten Vergleichspreise vorliegen.

⁴⁸ Der maximal zu berücksichtigende Planungshorizont beträgt i. d. R. 15 Jahre (FNP). Darüber hinausgehende Zeiträume können bei der Wertermittlung i.d.R. nicht berücksichtigt werden.

Betrachtet man zudem noch das weit gefächerte Spektrum an Zwischennutzungen, kann eine Aussage über den Wert des zwischengenutzten Grundstücks nur im Einzelfall beantwortet werden.

Im Allgemeinen wird der anzusetzende Wert von Flächen mit derartigen Nutzungen im unteren Bereich anzusiedeln sein. Je nach Art der Zwischennutzung könnten die üblicherweise für Gemeinbedarfsflächen, Gartenland oder Kleingärten gezahlten Preise einen Anhaltspunkt geben. In Einzelfällen wird der Wert auch deutlich darunter liegen, bis hin zu 0,00 €/m².

Beispielrechnung:

Grundstück:	10.000 m ²
Nutzung heute:	Grünland
Wert der Nutzung:	1,50 €/m ²
Dauer der Grünnutzung:	10 Jahre
Nachfolgende Nutzung:	Gewerbebauland
Wert der nachfolgenden Nutzung:	50,00 €/m ²
Hypothekarzins:	4,00 %
Liegenschaftszinssatz:	6,50 %

Gemäß diesen Daten ergibt sich der heutige Wert wie folgt:

Tab. 5: Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Zinssätze

Bodenwert der Zwischennutzung	15.000 €	15.000 €
Bodenwert der nachfolgenden Nutzung	500.000 €	500.000 €
Dauer der Zwischennutzung	10 Jahre	10 Jahre
Wertdelta	485.000 €	485.000 €
Zinssatz	4%	6,5%
Diskontierungsfaktor	0,7773	0,5327
Verkehrswert der Fläche	391.991 €	273.360 €

• Der Diskontierungszinssatz

Ein weiterer zu klärender Diskussionspunkt ist die Art und Höhe des Zinssatzes, der bei der Diskontierung angesetzt wird. Theoretisch wären der Liegenschaftszinssatz, ein (noch näher zu bestimmender) Hypothekarzinssatz oder eine Mischform denkbar. Insbesondere beim Liegenschaftszinssatz stellt sich auch die Frage, nach welcher Nutzung (Zwischennutzung oder nachfolgende Nutzung) dieser sich zu richten hat.

Die Überlegungen zum einzustellenden Zins sind für das spätere Ergebnis der Berechnung durchaus relevant. Bereits kleine Änderungen des Zinssatzes können im Ergebnis große Wertänderungen bewirken.

So bewirkt im vorstehenden Beispiel die Änderung des Liegenschaftszinssatzes um 2,5 % einen Wertunterschied von fast 120.000 € bzw. rd. 30 %.

Letztendlich ist die Wahl des Diskontierungszinssatzes von der jeweiligen Fallkonstellation abhängig. Beim Baurecht auf Zeit ist der für die zeitlich begrenzte Nutzung üblicherweise verwendete Liegenschaftszinssatz maßgeblich. Es handelt sich hierbei um die „normale“ Bodenwertverzinsung einer baulichen Nutzung. Die begrenzte Nutzungsdauer wird berücksichtigt, indem die Diskontierung nur über die voraussichtliche Nutzungsdauer erfolgt und darüber hinaus auch nur das „Wertdelta“ (s.o. „Formel“) diskontiert wird.

Bei der Wertermittlung von „typischen“ Zwischennutzungen wird ebenfalls nur das Wertdelta diskontiert. Hier ist aber zu beachten, dass es für die vorgelagerte Nutzung, die Zwischennutzung, i.d.R. keine marktüblichen Liegenschaftszinssätze gibt. Darüber hinaus wird die Höhe des Wertdeltas in den meisten Fällen durch die

nachfolgende, werthaltigere Nutzung maßgeblich bestimmt. Der Einfluss der nachfolgenden Nutzung dominiert daher in diesem Fall die zu diskontierende „Wertbasis“ (= Wertdelta). Die für die vorgelagerte Nutzung maßgeblichen Liegenschaftszinssätze wären aber unter der Annahme ermittelt worden, dass die Nutzung „ewig“ besteht, zumindest nicht in absehbaren Zeiträumen weichen muss, so dass der üblicherweise für die vorgelagerte Nutzung anwendbare Liegenschaftszinssatz nicht auf das Wertdelta anwendbar ist.⁴⁹

Das Problem der Zinswahl bei der Wertermittlung einer Liegenschaft, für die eine Nutzungsänderung absehbar ist, ist in der Literatur bereits an anderen Stellen aufgetaucht, insbesondere bei der Wertermittlung warteständiger Baulands. Einen „Königsweg“ gibt es hierzu nicht. Deshalb und aufgrund der Tatsache, dass die meisten Zwischennutzungen durchaus ebenfalls als warteständiges Bauland eingestuft werden können, sollte bei der Wertermittlung von zwischengenutzten Flächen hilfsweise ein so genannter Entwicklungszinssatz zur Anwendung kommen, wie in bspw. die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) empfiehlt:

„Da die WertV den Liegenschaftszins als Zinssatz für bebaute Liegenschaften definiert, der Kapitalmarktzins aber nur die Belange des Käufers berücksichtigt, sollte beim werdenden Bauland von einem Entwicklungszins ausgegangen werden, der den Marktbedingungen unterliegt und vom Liegenschaftszinssatz abweichen kann. (Er wird i.d.R. zwischen dem Liegenschaftszins und dem Kapitalmarktzins liegen.)“⁵⁰

Bei der Schätzung des Entwicklungszinses ist vor allem die voraussichtliche Dauer der Zwischennutzung relevant. Da der Liegenschaftszinssatz aus den Kaufpreisen für „gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke“ (§ 11 WertV) abgeleitet wird⁵¹ und die ausgewerteten Kaufpreise in aller Regel keine zwischengenutzten Grundstücke beinhalten, sind die so ermittelten Liegenschaftszinssätze mit steigender Dauer der Zwischennutzung immer weniger zur Anwendung geeignet. Die Modellkonformität

nimmt ab. Es wird daher empfohlen den Entwicklungszins bei kurzen Zwischennutzungsdauern stärker am Liegenschaftszinssatz für vergleichbare bebaute Objekte und bei längeren Zwischennutzungsdauern stärker am Kapitalmarktzins auszurichten.

⁴⁹ Hinweis: Dieser Sachverhalt gilt für die Diskontierung des Wertdelta (s. Formel) beim Baurecht auf Zeit entsprechend. Beim Baurecht auf Zeit dominiert aber i.d.R. die vorgelagerte Nutzung das Wertdelta, so dass die Abweichungen als geringfügig und vernachlässigbar anzusehen sind.

⁵⁰ vgl. Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung 1998, S. 223 ff.

⁵¹ Da Liegenschaftszinssätze nicht für unbebaute Liegenschaften ermittelt werden, werden die für bebaute Grundstücke ermittelten Liegenschaftszinssätze in der Praxis hilfsweise auch auf unbebaute Grundstücke angewendet.

3 Die Grundstückswertermittlung bei zwischengenutzten Gebäuden

In Abgrenzung zu der Wertermittlung von zwischengenutzten (unbebauten) Flächen ist die Wertermittlung von bebauten Liegenschaften zu sehen, die zwischengenutzt werden. Der Unterschied hierbei liegt im Wesentlichen in der i.d.R. als endlich angesehenen Nutzungsdauer der Gebäude (eine Ausnahme kann bei denkmalgeschützten Gebäuden vorliegen).

3.1 Die grundsätzliche Methodik der Wertermittlung bei zwischengenutzten Gebäuden

Grundsätzlich kann die Zwischennutzung eines Gebäudes auch als ein Zeitraum aufgefasst werden, in dem vom Normalfall abweichende Kosten und Erträge anfallen: entweder wird kein Nutzungsentgelt gezahlt, es wird ein geringes Nutzungsentgelt gezahlt und/oder der Nutzer trägt einen Anteil der anfallenden Bewirtschaftungskosten des Eigentümers. Zudem muss berücksichtigt werden, dass die Höhe der Bewirtschaftungskosten vom „Normalzustand“ abweichen kann.

In der Wertermittlung gibt es mehrere Verfahren, die einer befristeten Änderung der Kapitalströme Rechnung tragen können: es handelt sich hierbei um die bei Staffelmieten üblicherweise angewendeten Vervielfältigerdifferenzverfahren und Auf- und Abschichtungsverfahren. Darüber hinaus ist die Fallkonstellation der fehlenden Entgeltzahlung vergleichbar mit einem Nießbrauch, so dass auch die für die Berechnung des Werteeinflusses eines Nießbrauchs verwendbare Wertermittlungsmethode zielführend wäre.

Auf eine erschöpfende Darstellung aller drei Verfahren kann verzichtet werden. Da bereits mit dem Vervielfältigerdifferenzverfahren sämtliche denkbaren Fallkonstellationen bei Zwischennutzungen berechenbar sind.⁵²

Das Vervielfältigerdifferenzverfahren ist eine besondere Form des Ertragswertver-

fahrens gem. §§ 15–20 WertV. Beim Vervielfältigerdifferenzverfahren wird die Restnutzungsdauer in Phasen gleichartiger Erträge unterteilt. Bei Zwischennutzungen ist zu beachten, dass auch die laufenden Kosten durchaus differieren können, so dass in diesem Fall eine Unterteilung in gleichartige Kapitalströme erforderlich ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ggf. nicht umlegbare Betriebskosten gesondert zu berücksichtigen sind.

Im ersten Zeitabschnitt wird der um die Bodenwertverzinsung geminderte jährliche Reinertrag mit dem für diesen Zeitraum maßgeblichen Vervielfältiger kapitalisiert. D.h. bei der Berechnung des Vervielfältigers wird die Restnutzungsdauer durch den Zeitraum gleichbleibend erwarteter Kapitalströme ersetzt.

Bei der Kapitalisierung der um die Bodenwertverzinsung geminderten Reinerträge im zweiten Zeitabschnitt wird bei der Berechnung des Vervielfältigers die Summe der ersten beiden Zeitabschnitte verwendet und in der Folge der Vervielfältiger des ersten Zeitabschnittes von dem Vervielfältiger des zweiten Zeitabschnittes subtrahiert.

Die Summe beider Kapitalisierungen ist der Ertragswert der baulichen Anlagen. In Addition mit dem Bodenwert erhält man dann den Ertragswert des Grundstücks.

Zur Veranschaulichung wird das folgende Beispiel konstruiert:

Ein bebautes gewerbliches Grundstück wird entgeltfrei einem Zwischennutzer zur Verfügung gestellt. Die Zwischennutzung soll drei Jahre andauern und der Nutzer zahlt auch keine Betriebskosten.

⁵² Gleiches gilt für das Auf- und Abschichtungsverfahren. vgl. zum Vervielfältigerdifferenzverfahren und zum Auf- und Abschichtungsverfahren auch Kleiber et al. 2007, S. 1577 ff.

Bodenwert:	150.000 €	Zwischennutzung. Hierzu lassen sich auch
Mietfläche:	600 m ²	keine pauschalen Empfehlungen abgeben.
Liegenschaftszinssatz:	6,00 %	Eine Schätzung der Zwischennutzungsdauer
Bodenwertverzinsungsbetrag:	9.000 €	er kann immer nur im konkreten Einzelfall
Restnutzungsdauer:	20 Jahre	erfolgen.
Bewirtschaftungskosten (25 % d. Nettokaltmiete):	7.200 €	Auch eine vertraglich festgelegte Zwischen-
Nicht umlegbare Betriebskosten (6,00 €/m ² und Jahr):	3.600 €	nutzungsdauer sollte nicht immer pauschal
Mietzins vom 01.01.2007 bis 31.12.2009:	0,00 €/m ²	in die Berechnung eingestellt werden – hier
Mietzins vom 01.01.2010 bis 31.12.2016:	4,00 €/m ²	ist ebenfalls die Plausibilität des Zeitpunkts
		der Wiederaufnahme der höherwertigen
		Nutzung im konkreten Einzelfall zu prüfen.

Zeitraum I vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2009:	
Jährliche Nettokaltmiete	0,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	7.200,00 €
abzgl. nicht umlegbarer Betriebskosten	3.600,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag	9.000,00 €
Reinertrag im Zeitraum I	-19.800,00 €
Vervielfältiger (bei p=6 % und n=3)	2,83
Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum I:	-56.034,00 €
Zeitraum II vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2016:	
Jährliche Nettokaltmiete	28.800,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	7.200,00 €
abzgl. Nicht umlegbarer Betriebskosten	0,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag	9.000,00 €
Reinertrag im Zeitraum II	12.600,00 €
Vervielfältiger (bei p=6 % und n=20)	14,88
abzgl. Vervielfältiger aus Zeitraum I: 14,88 - 2,83	12,05
Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum II:	151.830,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen im Gesamtzeitraum:	95.796,00 €
zzgl. Bodenwert:	150.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks:	245.796,00 €

Tab. 6: Ertragswertermittlung im Vervielfältigerdifferenzverfahren

Das Verfahren ist für sämtliche Fallkonstellationen anwendbar. Auch wenn im vorbezeichneten Beispiel die Zwischennutzung im Hinblick auf die wirtschaftlichen Auswirkungen für den Grundstückseigentümer einem Leerstand gleichkommt, stellt sie doch eine typische Fallkonstellation dar.⁵³ Weitere Fallkonstellationen über das Vervielfältigerdifferenzverfahren sind in Kapitel IX. 2.4 aufgezeigt.

3.2 Schwierigkeiten bei der Wertermittlung zwischengenutzter Gebäude

Das wesentliche Problem bei der Wertermittlung zwischengenutzter Gebäude ist wiederum die Abschätzung der Dauer der

⁵³ Auf eine Berücksichtigung etwaiger indirekter positiver Effekte der Zwischennutzung, wie bspw. eine evtl. reduzierte Leerstandsdauer sowie ein etwaiger reduzierter Verschleiß der Haustechnik (über einen längeren Zeitraum ungenutzte Rohre, Leitungen etc.) wird verzichtet.

VIII Fallbeispiele

Im Rahmen der Fallbeispielbearbeitung sollten drei ausgewählte Zwischennutzungsprojekte dokumentiert und ausgewertet werden. Der in Kap. III vorgenommene Versuch einer Kategorisierung zeigt auf, dass es keine eindimensionale Typisierung von Zwischennutzungen gibt. Vielmehr lassen sich Zwischennutzungen nur immer hinsichtlich eines Merkmals (bspw. Dauer oder Art der Zwischennutzung, Art der Vornutzung, Zweck bzw. Ziel der Zwischennutzung usw.) kategorisieren.

Hierdurch ist keine Möglichkeit gegeben, für jeden Typus des Phänomens ein Fallbeispiel aufzuzeigen. Das Beschränken auf die Kategorisierung hinsichtlich eines Merkmals kann ebenfalls nicht zu einer sinnvollen Auswahl der Fallbeispiele führen.

Vor diesem Hintergrund wurde versucht, solche Fallbeispiele zu dokumentieren, die Aufschluss hinsichtlich allgemeiner Fragestellungen temporäre Nutzungen betreffend geben können.

Die Auswahl fiel daher auf die folgenden drei Projekte:

- Phönix-West,
- Gelsenkirchen Güterbahnhof
Schalke-Süd und
- Industriewald Ruhrgebiet.

1 Fallbeispiel Phönix-West

1.1 Lage der Fläche

Phönix-West ist Teil des Gesamtprojektes Phönix in Dortmund. Ca. 4 Kilometer von der Innenstadt entfernt, im Stadtteil Dortmund-Hörde befinden sich zwei ehemalige Produktionsstandorte von Thyssen Krupp mit jeweils rund 100 ha Größe. Die östliche Teilfläche (Phönix-Ost) lagert sich östlich an das Stadtteilzentrum Dortmund-Hörde an. Hier soll um einen künstlich zu schaffenden See ein hochwertiges Dienstleistungs- und Wohnangebot entstehen.

Die westlich des Stadtteilzentrums Hörde liegende zweite Teilfläche (Phönix-West)

hingegen soll zu einem Technologiezentrum weiterentwickelt werden.

1.2 Rahmenbedingungen des Projekts

Die Entwicklung von Phönix-West wird u.a. durch die Flächengröße und die Vornutzung entscheidend dominiert. Aufgrund der industriellen Vornutzung wies die Branche Phönix-West ein negatives Image innerhalb Dortmunds und die typischen Restriktionen industrieller Brachflächen auf, insbesondere Bodenkontaminationen und aufstehende Gebäudesubstanz.

Abb. 20: Das Projekt Phönix



Die Entwicklung eines Nutzungskonzepts erforderte daher eine detaillierte Kenntnis über zukünftige Flächenbedarfe in Dortmund sowie zum Umgang mit den vorgenannten Restriktionen.

Eine Marktanalyse der zukünftigen branchenspezifischen Flächenbedarfe in Dortmund nannte im Hinblick auf potentielle gewerbliche Flächenbedarfe, für die der Standort geeignet wäre, Nachfragepotentiale beim „Standardgewerbe“ sowie in der Software-, Medien-, Kommunikations- und Mikrosystemtechnikbranche. Die Studie machte darüber hinaus deutlich, dass die Flächenbedarfe einer einzelnen Branche für den Standort nicht ausreichend wären. Vor diesem Hintergrund wurde eine Aufteilung in Nutzungszonen, die jeweils unabhängig voneinander entwickelt werden könnten, empfohlen. Weiterhin kam die Marktanalyse zu dem Schluss, dass für eine erfolgreiche Vermarktung eine klare Image- und Profilbildung erforderlich sei.⁵⁴

1.3 Die Zwischennutzungen auf Phönix-West

Da Dortmund gerade im Technologiebereich bereits zwei gut angenommene Standorte (Technologiepark und Stadtkrone Ost) aufweist, bestand weiterhin die Gefahr einer Konkurrenzbildung durch einen weiteren Standort auf Phönix-West. Es wurde daher vorgeschlagen, Phönix-West über einen langen Zeitraum hinweg zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang wurden auch erstmals temporäre Nutzungen vorgeschlagen, um

- die Wartezeit zu überbrücken,
- den Bekanntheitsgrad zu steigern und
- das Image zu verbessern.

Bislang wurde eine Reihe von Zwischennutzungen verschiedenster Art auf der Fläche realisiert. Hierunter fallen⁵⁵

- Inszenierungen des Hochofens,
- Licht- und Musikinszenierungen,
- Open-Air-Kino-Veranstaltungen in den Sommermonaten,

- Veranstaltungen und Ausstellungen in der Phönix Halle,
- diverse Veranstaltungen in der Gasgebläsehalle und
- die Bereitstellung von WM-Parkplätzen.

Die Nachfrage von Seiten potentieller Zwischennutzer war groß. Einige Anfragen wurden auch zurückgewiesen, bspw. die Nutzung als Drehort für eine Fernsehproduktion oder die Nutzung als Crossstrecke für Quad-Fahrer.

1.4 Bewertung der Zwischennutzungen

Die Entscheidung, ob eine Zwischennutzung zugelassen wird oder nicht, hängt im Wesentlichen davon ab, ob

- a. die fragliche Zwischennutzung dem Image der Flächenentwicklung entspricht und
- b. ob diese die Flächenentwicklung blockiert oder erschwert.

Die Entscheidung über die Realisierung einer bestimmten Zwischennutzung ist demnach in erster Linie davon abhängig, dass diese die laufenden Planungen nicht konterkariert. Die Vorteile, die für den Grundstückseigentümer oder das Projekt selbst aus der Zwischennutzung entstehen, sind für die Entscheidung zugunsten einer Realisierung von Zwischennutzungen eher von nachrangiger Bedeutung. Trotzdem hat das Projekt bereits Vorteile durch Zwischennutzungen erfahren:

Entgelt- und Mietzahlungen

Nach Aussage von Herrn Große-Kreul⁵⁶ konnte man in den meisten Fällen für die Nutzungsüberlassung kein Geld verlangen. Die gesamte Fläche weist keine Infrastruktur auf. Die Zwischennutzer sind für die Bereitstellung der erforderlichen Medien (u.a. Wasser, Elektrizität, Zufahrten, Parkplätze usw.) selbst verantwortlich. Zudem haben sämtliche Gebäude noch die Nutzungsbestimmung „Industriehalle“, so dass bei den meisten Zwischennutzungen noch ordnungsrechtliche Nutzungsänderungen

⁵⁴ vgl. hierzu auch van den Brink 2005, S. 46 ff.

⁵⁵ vgl. hierzu auch van den Brink 2006

⁵⁶ Gespräch mit Herrn Große-Kreul (LEG) am 22.01.2007

zu erfolgen haben, die ebenfalls vom Zwischennutzer selbst in die Wege zu leiten sind. Ein Mietzins kann unter diesen Rahmenbedingungen nicht verlangt werden. In Einzelfällen wurde ein Anerkennenswert gezahlt, der aber aufgrund der Größenordnung nicht als Einnahme deklariert werden konnte.

Imagegewinn und Steigerung des Bekanntheitsgrades

Insbesondere durch die Veranstaltungen und Ausstellungen auf der Fläche, die auch überregional Aufmerksamkeit erzeugen und Publikum anziehen, ist der Bekanntheitsgrad der Fläche und in der Folge auch der Bekanntheitsgrad der Projektentwicklung selbst gestiegen.

Erhaltung der Bausubstanz

Auch wenn die Erhaltung und Umnutzung der alten Industriehallen nicht sichersteht, so hat sich doch gezeigt, dass aufgrund der Zwischennutzungen Vandalismusschäden ausblieben, die sich ansonsten bei leerstehenden Objekten einstellen.

Sonstige Vorteile

Weitere Vorteile haben sich durch die Zwischennutzungen ergeben, indem die Zwischennutzer selbst Infrastruktur bereitgestellt haben, die auch von der LEG bei der weiteren Projektentwicklung genutzt werden konnte. Ein Beispiel hierfür ist die Errichtung eines provisorischen Parkplatzes während der Fußballweltmeisterschaft 2006. Hier hat die LEG der Stadt Dortmund kostenfrei ein Grundstück zur Verfügung gestellt, dass diese als provisorischen Parkplatz herrichten konnte. Da auch die Zufahrten zu dem Parkplatz noch hergestellt werden mussten, konnte die Errichtung dieser mit den Bedürfnissen der Projektentwickler koordiniert werden, die ebenfalls Zuwegungen für die Baureifmachung der einzelnen Bauabschnitte benötigten. Die Erschließung der WM Parkplätze konnte so auch gleichzeitig für die Baumaßnahmen im Zuge der Brachflächenreaktivierung genutzt werden.

1.5 Besonderheiten der Zwischennutzungen auf Phönix-West

Grundsätzlich haben die erfolgten Zwischennutzungen eine positive Resonanz bei den Verantwortlichen hinterlassen und auf den ersten Blick scheinen die Zwischennutzungen auf Phönix-West auch strategisch als Marketinginstrument eingesetzt worden zu sein.⁵⁷

Diese Einschätzung wird noch unterstützt durch das Fehlen des Ziels einer Reduktion der laufenden Kosten.

In dem Gespräch mit dem verantwortlichen Projektleiter bei der LEG⁵⁸ wurde jedoch deutlich, dass die Zwischennutzungen zwar durchaus positive Effekte auf die Entwicklung haben, sie jedoch nicht strategisch als Marketinginstrument (instrumentalisierte Zwischennutzungen) eingesetzt wurden. Dies erklärt sich mit der besonderen Akteursstruktur der Fläche.

Eigentümer von Phönix-West ist der Grundstücksfonds NRW. Der Grundstücksfonds NRW wurde mit dem Ziel gegründet, aktiv zur Brachflächenreaktivierung beizutragen. Der Grundstücksfonds NRW (bis 1984 noch „Grundstücksfonds Ruhr“) kauft und entwickelt seit 1980 landesweit Brachflächen und trägt somit dazu bei, dass Projekte realisiert werden können, die ansonsten nicht oder nur langfristig entwickelt worden wären, da sich der Grundstücksfonds NRW ausschließlich der Projekte annimmt, die in hohem Maße technisch und wirtschaftlich schwierig sind.

Das Projekt Phönix-West ist ein idealtypisches Grundstücksfondsprojekt. Die Zeitspanne zwischen Ankauf und Vermarktung ist relativ kurz und durch die Fördermittelzuweisungen von Beginn an festgelegt:

2001: Ankauf
2002: Ratsbeschluss
2003: Finanzierung sichergestellt
2008: Auslaufen der Förderung

Die Finanzierung wird ausschließlich aus Mitteln der regionalen Wirtschaftsförderung sowie dem EFRE Programm gewährleistet. Im Jahr 2008 laufen die letzten

⁵⁷ vgl. hierzu auch Kap. III 2.1: Instrumentalisierte Zwischennutzungen

⁵⁸ Gespräch mit Herrn Großkreul (LEG) am 22.01.2007

Fördermittel aus, so dass bis zu diesem Zeitpunkt die Vermarktung abgeschlossen sein muss. Es handelt sich bei der Fläche somit um einen reinen „Wirtschaftsförderungsstandort“, bei dem die Veräußerung die oberste Priorität hat. Einen Imagegewinn durch Zwischennutzungen, der gleichzeitig die Wartezeit bis zur Vermarktung beeinflusst, kann es daher nicht geben, denn diese ist festgelegt. So hängt bspw. auch die Erhaltung der Bestandsgebäude – allem politischen Druck zum Trotz – nur von dem Interesse potentieller Erwerber ab. Lässt sich eine Halle nicht – so wie sie ist – vermarkten, wird diese abgerissen. Vor diesem Hintergrund sind auch die Zwischennutzungen nur sehr kurzfristig ausgelegt. Nutzungsvereinbarungen werden üblicherweise für maximal ein Quartal geschlossen. Die Gefahr der Verstetigung einer Zwischennutzung ist aufgrund der kurzen Nutzungszeiträume und dem wirtschaftlichen Druck dementsprechend gering.

1.6 Fazit

Bei der Brachflächenreaktivierung Phoenix-West wurden zahlreiche Zwischennutzungen realisiert. Im Gegensatz zu anderen Großprojekten der Brachflächenreaktivierung wurden in diesem Fall die Zwischennutzungen nicht gezielt zur Vermarktung eingesetzt. Dieses Vorgehen gründet sich auf dem Status des Projektes als idealtypisches Grundstücksfondsprojekt mit straffer Zeitplanung, bedingt durch den begrenzten Förderzeitraum. Vor diesem Hintergrund wurden lediglich solche Zwischennutzungen zugelassen, die die Brachflächenentwicklung nicht behindern. Dies betrifft die Außenwirkung der jeweiligen Zwischennutzung, wie auch die etwaige Behinderung von Bauarbeiten im Rahmen der Brachflächenreaktivierung.

Trotz dieser Restriktionen werden die Zwischennutzungen von den Verantwortlichen als sehr positiv empfunden. Auch wenn die Zwischennutzungen auf Phoenix-West nicht gezielt eingesetzt wurden, so generierten sie doch einen Imagegewinn. Auch sind die Vandalismusschäden bei den zwischengenenutzten Gebäuden deutlich geringer gewesen.

2 Gelsenkirchen Güterbahnhof Schalke-Süd

2.1 Lage der Fläche

Der ehemalige Gelsenkirchener Güterbahnhof Schalke-Süd liegt zwischen der Rheinischen Straße und der Küppersbuschsiedlung. Die Gelsenkirchener Innenstadt ist zu Fuß in ca. 15 Minuten erreichbar. Darüber hinaus besteht eine Verbindung über öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn) in die Gelsenkirchener Innenstadt, zum Revierpark Nienhausen und zur Essener Innenstadt. Insgesamt umfasst das Areal ca. 15 Hektar.

⁵⁹ vgl. hierzu auch Wend 2006

⁶⁰ vgl. ebd.

Abb. 21: Luftbild des Projektgebietes



Abb. 22 Abgrenzung der Stadtumbauegebiete



2.2 Rahmenbedingungen des Projekts

Das Projekt wird mit öffentlichen Mitteln aus dem Programm Stadtumbau West gefördert. Die Stadt Gelsenkirchen hat seit den 1960er Jahren rd. ein Drittel ihrer Bevölkerung verloren (von rd. 400.000 in 1964 auf rd. 271.000 im Jahr 2005). Bis zum Jahr 2020 werden weitere Einwohnerverluste in Höhe von ca. 31.000 Einwohnern prognostiziert. Auch die derzeitige Arbeitslosenquote von ca. 18 % und die zahlreichen Gewerbe- und Industriebrachen mit einem Flächenumfang von ca. 300 ha kennzeichnen das Handlungserfordernis in Gelsenkirchen.⁵⁹

Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene Stadtumbauegebiete gem. § 171b BauGB festgesetzt und durch Mittel aus dem Programm Stadtumbau West gefördert.

Die wesentlichen Zielsetzungen des Stadtumbaus Gelsenkirchen City sind hierbei:

- nachhaltige und zielgruppenorientierte Aufwertung des Wohnungsbestandes,
- Verbesserung und Stabilisierung der Einzelhandelssituation,
- Aufwertung des öffentlichen Raums zur Schaffung einer nachhaltig verbesserten Aufenthaltsqualität sowie
- temporäre Nutzung des brachliegenden Bahngeländes bis zur Realisierung des geplanten zentrumsnahen Wohngebietes.

Vor dem Hintergrund der bisherigen sowie der zukünftig noch erwarteten Einwohnerrückgänge erscheint die Planung eines neuen Wohngebietes als Maßnahme des Stadtumbaus nicht unbedingt naheliegend. Eine von der Stadt Gelsenkirchen in Auftrag gegebene Wohnungsmarktstudie kommt zu folgenden Ergebnissen:⁶⁰

In Teilbereichen der Stadt konnten Leerstände und erforderliche Marktanpassungen entdeckt werden. Diesen kann mit Modernisierungen und in Ausnahmefällen auch Rückbaumaßnahmen entgegenge-

steuert werden. Aber trotz der hohen Einwohnerverluste in Gelsenkirchen können keine überdurchschnittlichen Leerstände festgestellt werden.

Jedoch gibt es gleichzeitig einen Mangel an Angeboten im gehobenen Marktsegment, insbesondere an zentrumsnahen grünen Wohnlagen und zielgruppengerechten Wohnformen. Die Studie postuliert weiterhin, dass weiteren Abwanderungen durch vermehrtes Schaffen von Eigentum und höhere Wohnqualitäten im Bestand in Verbindung mit einer Aufwertung des Wohnumfeldes entgegengewirkt werden könnte.

2.3 Planung für den Güterbahnhof Schalke-Süd

Auf dem ca. 15 ha großen Plangebiet soll ein zentrumsnahes Wohngebiet realisiert werden. Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit 400 bis 450 Wohneinheiten.

Im östlichen Plangebiet ist eine Blockrandbebauung in offener und geschlossener Bauweise vorgesehen. An der das Plangebiet im Osten begrenzenden Rheinischen Straße ist die Bebauung am dichtesten; hier sind für die Blockrandbebauung drei Geschosse mit Staffelgeschoss vorgesehen. Die Geschosshöhe nimmt nach Süden hin ab und wird von drei Geschossen mit Staffelgeschoss auf zwei Geschosse heruntergestaffelt. Im westlichen Planbereich nimmt die Bebauungsdichte weiter ab. Hier sind individuelle Wohnformen vorgesehen, bspw. Reihenhäuser, Doppelhäuser, Einzelhäuser usw.⁶¹

Weiterhin soll ein Grünzug geschaffen werden, der das Plangebiet mit den angrenzenden Wohnvierteln vernetzt und auch eine „grüne“ Anbindung zur Innenstadt gewährleistet.

2.4 Entstehung und Ziele der Zwischennutzungen

Initiator der Zwischennutzungen war das Stadtumbaubüro. In gemeinsamen Workshops wurde dann die Ausgestaltung der Zwischennutzungen mit den einzelnen Ak-

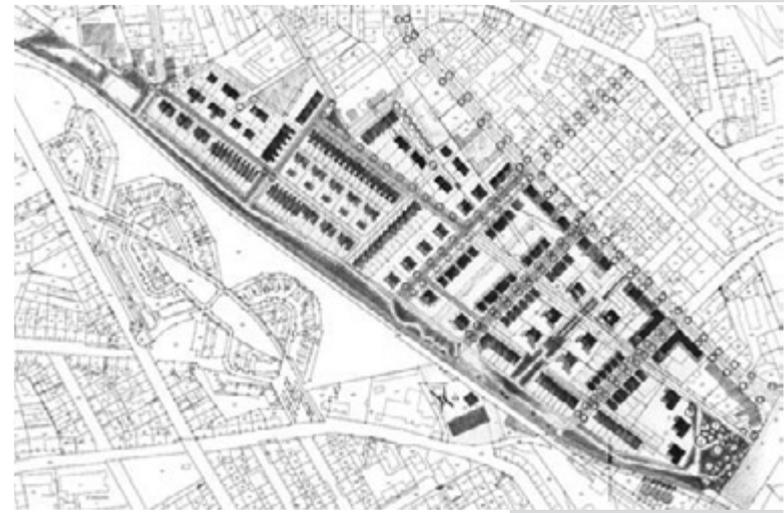


Abb. 23: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet

teuren entwickelt. Neben dem Stadtumbaubüro waren der Eigentümer (Aurelis), die Anwohner, zwei Hauptschulen, ein Mädchenprojekt, ein Kinder- und Jugendprojekt in Schalke, Künstler, verschiedene Garten- und Landschaftsarchitekten in der Konzeptphase, die beteiligten Fachverwaltungen der Stadt sowie die Bezirkspolitik an der Entwicklung beteiligt.

Mit den Zwischennutzungen sollen im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt werden:

- Der Stadtteil Schalke ist durch einen Mangel an Grünflächen und sonstigen wohnnahen Aufenthaltsflächen gekennzeichnet. Für die Dauer ihres Bestehens sollen die Zwischennutzungen daher für die Anwohner einen Gebrauchswert darstellen. Mit den Zwischennutzungen soll eine Wohnumfeldaufwertung einhergehen, die allen Anwohnern zu Gute kommt.
- Die Zwischennutzungen sollen zu einer positiven Imagebildung beitragen. Durch die Zwischennutzungen soll der gesamte Stadtteil eine neue „Identität“ erhalten. Hierdurch soll in der Folge auch die Vermarktung der Grundstücke unterstützt werden.

Die Imagebildung ist aber auch aus wirtschaftlicher Sicht notwendig. Das geplante qualitätsvolle Wohnquartier und hier insbesondere die geplanten Objekte des individuellen Wohnungsbaus fügen sich nicht in die Umgebungsbebauung ein.

⁶¹ vgl. Bebauungsplan Nr. 299 der Stadt Gelsenkirchen für den Bereich „Güterbahnhof Schalke-Süd“ – Begründung, verfügbar unter <http://stadtplanung.gelsenkirchen.de/>

Eine Vermarktung von Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch die Vermietung von neu errichteten Mehrfamilienhäusern, mit dem entsprechenden Mietzins, würde sich

den soll, setzt Aurelis auf ein langfristiges Vermarktungskonzept, das auch die Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie berücksichtigt.

Abb. 24 u. 25: Umgebungsbebauung Rheinische Straße



schwierig darstellen. Hinzu kommt noch der momentane Eindruck einer verwahrlosten Brache.

Das Plangebiet ist im Besitz von zwei Eigentümern: Der östliche Teilbereich steht im Eigentum der Spedition Burgmer, während der westliche Teilbereich im Eigentum der Aurelis GmbH & Co KG steht.

Während der Teilbereich im Eigentum der Spedition Burgmer sofort entwickelt wer-

2.5 Geplante Zwischennutzungen
Zu Projektbeginn wurde als „Startschuss“ eine erste Pflanzaktion – die „Blumenschlange“ – durchgeführt.

Der Start der Bauarbeiten und damit der Projektentwicklung auf dem Flächenteil im Eigentum der Spedition Burgmer sowie der Zwischennutzungen auf dem Flächenteil im Eigentum der Aurelis war Anfang 2007.

Abb. 26 u. 27: Güterbahnhof Schalke-Süd im Brachzustand



Abb. 28: Blumenschlange

Geplant sind durchweg Zwischennutzungen, die die Aufenthaltsqualität im Stadtteil erhöhen, indem sie den Mangel an Grünflächen und Begegnungsstätten kompensieren. Auch wenn die Zwischennutzungen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Schalke-Süd auch als Marketinginstrument zur besseren Vermarktung genutzt werden, so haben diese nicht den für die Instrumentalisierung von Zwischennutzungen typischen Eventcharakter.

Es zeigt sich, dass auch bei instrumentalisierten Zwischennutzungen – je nach Zielsetzung – die Art der einzusetzenden Zwischennutzungen variieren kann. Im vorliegenden Fall muss beachtet werden, dass ein Wohngebiet mit den Zwischennutzungen beworben werden soll und nicht eine bestimmte Produktmarke oder ein Gewerbegebiet. Die Zielgruppe des „Werbeträgers Zwischennutzung“ ist deshalb in diesem Fall auch eher regional als überregional zu verorten. Potentielle zukünftige Bewohner sind eher in der Nachbarschaft zu finden, als bspw. in Hagen oder Düsseldorf. Die Zwischennutzungen sollen demnach für die bereits ortskundige Bevölkerung das Profil schärfen, Qualitäten herausstellen und ggf. die Meinungsbildung über die neue zukünftige Wohnlage neu initiieren (Imagepflege).

Die geplanten Zwischennutzungen haben – betrachtet man sie als eine Einheit – den Charakter einer Parkanlage, die diverse Freizeitmöglichkeiten eröffnet:

- Rasenflächen für Spiel und Freizeit
- Sportfelder für Fußball, Basketball und Volleyball
- Boulebahnen
- Rundwege für Spaziergänger und Hundehalter
- in Teilen auch Flächen, die der natürlichen Sukzession überlassen werden
- Gemeinschaftsgärten
- eine offene Halle als „Treffpunkt“
- eine Betonfläche als „Aktionsraum“
- diverse Aktionen mit Bürgerbeteiligung (bspw. „Pflanzaktionen“).

Es sind also Zwischennutzungen durch Freizeitangebote, sportbasierte Zwischennut-



zungen sowie Zwischennutzungen durch Grünflächen (vgl. hierzu auch Kap. III. 5.2 bis 5.5) geplant.

2.6 Fazit

Gemäß den postulierten Zielsetzungen handelt es sich bei den Zwischennutzungen auf dem Gelsenkirchener Güterbahnhof Schalke-Süd um instrumentalisierte Zwischennutzungen, die gleichzeitig der Wohnumfeldverbesserung der umliegenden Bebauung dienen sollen.

Über den Erfolg des gezielten Einsatzes von Zwischennutzungen auf dem Gelsenkirchener Güterbahnhof Schalke-Süd lassen sich bislang noch keine Aussagen treffen. Hier bleibt zunächst die Entwicklung in den nächsten Jahren abzuwarten.

3 Projekt Industriewald Ruhrgebiet

3.1 Allgemeine Projektbeschreibung

Eine weitere, bereits seit Jahren praktizierte Zwischennutzung ist das Projekt Industriewald Ruhrgebiet.

Das Projekt Industriewald⁶² wurde 1995 im Rahmen der IBA zunächst unter dem Namen „Restflächen-Projekt“ entwickelt. Hintergrund war, dass zunächst vor allem die LEG, aber auch private Grundstückseigentümer wie die Montagesellschaften über ein bestimmtes Segment von Flächen, die „Restflächen“, verfügten, die aller Erfahrung nach auch langfristig nicht mehr zu Bauland entwickeln werden könnten.

Da diese Flächen schon recht lange brachlagen, waren hier schon verhältnismäßig viele Gehölze aufgewachsen. Durch die Klassifizierung der Flächen als „Wald“ nach dem Bundeswaldgesetz sind diese Flächen automatisch unter einen besonderen Schutz „geraten“, so dass eine bauliche Nutzung

nicht mehr ohne weiteres möglich war. Mindestens wären Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Brachflächeneigentümer zugekommen, deren Flächen im Rahmen der natürlichen Sukzession bewachsen waren.

Das Projekt verfolgt das Ziel, Industriebrachen durch natürliche Sukzession gezielt zu bewalden. Das heißt, nicht jede der in Tabelle 7 dargestellten Flächen hat auch die Qualität „Wald“ im Sinne des Bundeswald- und Landesforstgesetzes. Die Sukzession auf den einzelnen Flächen kann unterschiedlich stark fortgeschritten sein, so dass das Stadium (Industrie-) Wald in erster Linie die Zielvorgabe der natürlichen Entwicklung darstellt.

Die regelmäßige Pflege der Flächen, ihre Sicherung und die Öffentlichkeitsarbeit in Form von Führungen, Veranstaltungen, Unterricht etc. übernimmt die Landesforstverwaltung (Forstamt Recklinghausen, Landesbetrieb Wald und Holz NRW).

Tab. 7: Flächen im Projekt Industriewald Ruhrgebiet⁶³

Nr.	Bezeichnung	Eigentümer	ha
1	Zeche Rheinelbe	LEG Grundstücksfonds	10,61
		DSK	20,00
		Land NRW	5,85
2	Zeche Alma	LEG Grundstücksfonds	9,53
		MGG	8,90
		Thyssen	6,80
3	Zeche Graf Bismarck	LEG Grundstücksfonds	21,03
4	Chemische Schalke	LEG Grundstücksfonds	2,80
5	Emscher-Lippe 3 / 4 Datteln	LEG Grundstücksfonds	12,79
6	Constantin 10	LEG Grundstücksfonds	8,00
7	Zollverein	LEG Grundstücksfonds	26,90
		Stiftung Industriedenkmalpflege	5,10
8	Kokerei Hansa	Stiftung Industriedenkmalpflege	1,25
9	König Ludwig 1/2	MB GmbH	4,00
		LEG Grundstücksfonds	0,89
10	Viktor 3 / 4, C.-R.	LEG Grundstücksfonds	15,34
11	Zeche Waltrop	LEG Grundstücksfonds	18,55
12	Zeche Bismarck	RAG	13,60
13	Südl. König Ludwig 1/2	RAG	10,30
14	Ewald-Fortsetzung	RAG	24,50
15	General Blumenthal 11	RAG	8,90
16	Hafen Minister Achenbach	RAG	5,00
17	Matthias Stinnes	RAG	3,00
		Gesamt:	243,64

⁶² Informationen von Herrn Forstdirektor Kleinhans, Leiter des Forstamtes Recklinghausen der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter, vom 25.9.2002

⁶³ eigene Darstellung nach Angaben von Herrn Börth, Landesbetrieb Wald und Holz NRW, vom 16.02.2007

3.2 Zwischennutzungen im Projekt Industriewald

Nicht jede der eingestellten Flächen stellt auch gleichzeitig eine Zwischennutzung dar. Es gibt Flächen, die dauerhaft in das Projekt Industriewald eingebracht wurden und solche, die nur befristet eingestellt werden.

Generell gilt, dass potentiell auf den Flächen vorhandenes Baurecht erhalten bleibt. Eine potentielle Folgenutzung wird nicht im Rahmen des Kooperationsvertrages zwischen Grundstückseigentümern und der Landesforstverwaltung geregelt.

Dem Grundstückseigentümer steht aber gemäß § 6 Abs. 3 ein außerordentliches Kündigungsrecht aus besonderen Gründen zu:

„Eine außerordentliche Kündigung durch die Waldeigentümerin ist nur aus wichtigem Grund möglich, hierzu zählt die Nutzung der Flächen für eine Folgenutzung oder die Durchführung einer Altlastensanierung.“⁶⁴

3.3 Motivation der Akteure beim Projekt Industriewald Ruhrgebiet

Brachflächeneigentümer, die ihre Flächen nicht in das Projekt eingebracht haben, mussten in der Vergangenheit regelmäßig den Fortschritt der Sukzessionsvegetation begrenzen, um nicht der ökologischen Ausgleichspflicht zu unterliegen. Die gesetzlichen Regelungen, die eigentlich zum Schutz der Natur bestanden, wurden somit in dieser besonderen Fallkonstellation pervertiert, da sie die Eigentümer geradezu „zwingen“, der Ausgleichspflicht durch Aufhalten der Sukzession entgegenzuwirken, wollte eine zukünftige bauliche Nutzung nicht erschwert werden. Weiterhin waren mit dem regelmäßigen Freischnitt der Flächen auch erhebliche Kosten für die Grundstückseigentümer verbunden.

Durch die Novellierung des Landschaftsgesetzes NRW hat sich die Situation grundlegend geändert (vgl. hierzu insbesondere Kap. V. 2.4 und Kap. VI. 2.4). Durch die Novellierung des Landschaftsgesetzes NRW

gelten nach In-Kraft-Treten des Gesetzes sich durch Sukzession oder Pflege ergebende Zustandsveränderungen (sofern sie dokumentiert werden) nicht als Eingriffe und müssen somit nicht ausgeglichen werden.

Der (finanzielle) Vorteil für den Grundstückseigentümer liegt in der Übernahme der Personalkosten für die Pflege durch die Landesforstverwaltung. Insbesondere wenn die eingebrachten Flächen dem ökologischen Ausgleich dienen, kann die Übernahme der Pflegekosten durch die Landesforstverwaltung einen entscheidenden wirtschaftlichen Vorteil darstellen. Kosten für die Verkehrssicherung u.a. durch den Besitz am Grundstück entstehende Kosten sind vom Grundstückseigentümer selbst zu tragen. Diese sind i.d.R. jedoch sehr gering.

Bei den in das Projekt eingebrachten Flächen kann oftmals auch die Grundsteuer erlassen werden. Da in das Projekt nur Flächen eingebracht werden, die aller Voraussicht nach auch langfristig keiner baulichen Folgenutzung zugeführt werden können und die Flächen oftmals aufgrund ihrer Nutzungsvorgeschichte Restriktionen wie Altlasten oder auch aufstehende Bausubstanz (hierzu zählen auch im Boden belassene Fundamente) aufweisen, wären zudem für eine bauliche Folgenutzung i.d.R. erhebliche Kosten aufzuwenden. Der Verkehrswert der Flächen tendiert daher in vielen Fällen gegen 0,00 €, so dass die Voraussetzung für eine Grundsteuerbefreiung gegeben wären.

So macht bspw. der Grundstücksfonds NRW bei seinen in das Projekt Industriewald Ruhrgebiet eingegliederten Flächen von dieser Möglichkeit soweit wie möglich Gebrauch.

⁶⁴ vgl. hierzu auch das Vertragsbeispiel im Anhang

IX Vor- und Nachteile von Zwischennutzungen

1 Nachteile von Zwischennutzungen

Bei der Zusammenstellung der Nachteile von Zwischennutzungen muss nach ungeplanten und geplanten Zwischennutzungen differenziert werden.

Bei den ungeplanten Zwischennutzungen kann bereits jede nicht mit dem Eigentümer abgesprochene Flächenaneignung als Nachteil angesehen werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Ursache einer solchen Flächenaneignung die fehlende Nutzung der Fläche/des Gebäudes ist. Wäre auf der Fläche bereits eine Zwischennutzung realisiert worden, wäre sie auch nicht frei für die ungewollte Nutzung gewesen.

Ein Problem kann auch entstehen, wenn eine Zwischennutzung sich unkontrolliert entwickelt, also wenn bspw. die Nutzung geändert oder ausgebaut wird oder aber Investitionen getätigt werden, die bei einer temporären Nutzung eigentlich nicht tragfähig sind und so auch die Gefahr einer Verstetigung erhöhen. Die Möglichkeit einer unkontrollierten Entwicklung ist im Wesentlichen auf mangelnde Absprachen der beteiligten Akteure oder eine fehlende Konkretisierung der Nutzung im Gebrauchsüberlassungsvertrag zurückzuführen. Um solche Entwicklungen zu vermeiden, sollten Art und Umfang der Zwischennutzung im Gebrauchsüberlassungsvertrag genau definiert werden. Eine Änderung bzw. Ausweitung der Zwischennutzung ist dann nur über eine Vertragsanpassung möglich.

Gerade die Gefahr einer Verstetigung wird von den Grundstückseigentümern als der größte Nachteil von Zwischennutzungen angesehen. Dies gilt auch für geplante Zwischennutzungen. In vielen Fällen wird die Gefahr einer Verstetigung durch fehlerhafte bzw. nicht ausreichend bestimmte Vertragswerke ausgelöst. In diesen Fällen ließe sich die Gefahr durch eine exakte Definition von Art und Umfang der Zwischennutzung minimieren. Schwerer lösbar sind die Fälle, in denen die Zwischennutzung ein derart starkes öffentliches Interesse

auslöst, dass der Druck der Öffentlichkeit und insbesondere der Politik ein Einstellen der Zwischennutzung unmöglich macht.

Eine Möglichkeit, diese Gefahr zu minimieren, ist die Festsetzung einer kurzen Nutzungsdauer im Vertragswerk (unbenommen der Möglichkeit einer Vertragsverlängerung bzw. eines neuen Vertrags). Die Erfahrungen zeigen, dass bei kurzen Nutzungsdauern (unter einem Jahr) die Gefahr einer Verstetigung deutlich geringer ist als bei längeren Nutzungsdauern mit kurzer Kündigungsfrist. Der Grund hierfür ist offensichtlich: die Zwischennutzung erhält so kaum Gelegenheit, sich zu profilieren und ein besonderes öffentliches Interesse zu generieren. Auch die Investitionen der Zwischennutzer fallen bei kurzen Nutzungsdauern deutlich geringer aus.

Die Festsetzung kurzer Nutzungszeiträume geht jedoch zu Lasten der Zwischennutzer und der Zwischennutzungen selbst, da hierdurch auch das „kreative Potential“ eingeschränkt wird. Darüber hinaus werden sich bei einer solchen Einschränkung deutlich weniger potentielle Zwischennutzungen finden lassen.

Letztendlich muss aber auch die Realisierung einer Zwischennutzung eine „win-win-Situation“ für alle Akteure sein. Dies erfordert ein konsensuales Vorgehen und eine intensive Kommunikation. Ganz vermeiden lässt sich das Risiko einer Verstetigung aber nie. Nach Meinung der Autoren überwiegen jedoch die positiven Aspekte von Zwischennutzungen deutlich und man sollte auch nicht außer acht lassen, dass die Verstetigung von Zwischennutzungen eine Ausnahme ist, negative Erfahrungen leider aber prägender sind als positive.

2 Vorteile von Zwischennutzungen

2.1 Allgemeine positive Effekte von Zwischennutzungen

Die Vorteile von Zwischennutzungen sind sehr vielfältig und abhängig von der Art der Zwischennutzung sowie der vertraglichen Vereinbarung, die der Zwischennutzung zugrunde liegt. Die Vorteile der Zwischennutzung lassen sich nur im Vergleich zu dem Zustand ohne Nutzung ableiten.

Brachflächen oder leerstehende Gebäude beeinflussen das Stadtbild negativ. In der Folge können weitere negative Auswirkungen entstehen (wilde Müllkippen, negative Ausstrahlungseffekte auf das Umfeld). Aus städteplanerischer Sicht muss es daher das Ziel sein, Brachflächen und Leerstand weitestgehend zu vermeiden, um das Stadtbild nicht (weiter) zu beeinträchtigen.

Zwischennutzungen können auch der Vermeidung ungewollter Entwicklungen auf der Fläche dienen. Durch die Zwischennutzung ist das Aneignen der Fläche für eine andere (ungeplante) Nutzung nicht möglich. Bei Brachflächen lässt sich so bspw. die Ausbildung „wilder Müllkippen“ vermeiden.

Zwischennutzungen können in diesen Situationen durchaus neue Qualitäten schaffen, indem mehr Grün in der Stadt geschaffen wird oder andere Angebote (Spielplätze o.ä.) bereitgestellt werden. In jedem Fall kann über Zwischennutzungen das Wohnumfeld verbessert und die Wohnqualität gesteigert werden. Einen Nutzen für die Allgemeinheit weisen daher auch sportbasierte Zwischennutzungen sowie Zwischennutzungen durch Kunst, Kultur und sonstige Freizeitangebote auf. Zwischennutzungen dieser Art können der Wohnumfeldverbesserung dienen, sie sind ein Instrument der Stadtentwicklung.

Auch aus dem ehrenamtlichen Engagement und der Eigeninitiative der Bewohner sind positive Effekte auf das Quartier abzuleiten. Neben einer erhöhten sozialen Bindung untereinander kann hieraus auch eine stärkere Bindung der Bewohner an ihr Quartier erwachsen.

Bei der Nutzung leerstehender Gebäude ließ sich in der Vergangenheit immer wieder feststellen, dass im Vergleich zu leerstehenden Gebäuden deutlich weniger Vandalismusschäden auftreten. Die sichtbaren Zeichen einer Nutzung vermindern offensichtlich den Grad der Sachbeschädigung.

Darüber hinaus kann bei Gebäuden, die längere Zeit leerstehen, auch ohne Vandalismus ein deutlicher Verfall einsetzen: Schimmelbildung durch fehlende Beheizung und eindringende Feuchtigkeit, Korrosion der Haustechnik usw. Die Beseitigung eines solchen Reparaturstaus kann je nach Ausmaß hohe Kosten verursachen und ggf. sogar eine Wiedernutzung des Gebäudes unwirtschaftlich werden lassen. Die (Zwischen-) Nutzung des Gebäudes kann die Bildung derartiger Schäden verhindern.

Ein weiterer Vorteil von Zwischennutzungen kann ihr zielgerichteter Einsatz für Werbungs- und Marketingzwecke sein. Teilweise ist das zu bewerbende Objekt die Fläche selbst bzw. die spätere Hauptnutzung, so dass die Zwischennutzung nicht nur in den Flächenkreislauf integriert wird, sondern diesen sogar zielgerichtet unterstützt.

Auch unter den gewerblich motivierten Zwischennutzungen finden sich Existenzgründer, die den Versuch der Unternehmensgründung allein aufgrund günstiger Nutzungskonditionen im Rahmen von Zwischennutzungen machen können.

So ist es gerade das Spektrum möglicher Zwischennutzungen, das eine Vielfalt an Vorteilen und damit auch eine Vielfalt an Einsatzmöglichkeiten bietet. So werden zurzeit immer häufiger Ladenlokale zwischengenutzt. Ist dies ggf. ein geeignetes Instrument zur Revitalisierung unserer Innenstädte? Der Vielfalt an Zwischennutzungen und der Kreativität potentieller Zwischennutzer sind kaum Grenzen gesetzt, so dass zukünftig noch weitere Einsatzmöglichkeiten von Zwischennutzungen ergründet werden können.

Daneben kann die Zwischennutzung eine Reihe von direkten und indirekten wirtschaftlichen Vorteilen generieren.

2.2 Wirtschaftliche Vorteile von Zwischennutzungen

Für den Grundstückseigentümer dürften vor allem die wirtschaftlichen Vorteile, die mit Zwischennutzungen einhergehen, von Interesse sein. Unter wirtschaftlichen Vorteilen werden positive Effekte auf den Grundstückswert oder die Kosten-/ Erlössituation verstanden. Hierunter fallen daher auch einige der bereits im Vorfeld aufgeführten Vorteile von Zwischennutzungen.

Insgesamt lassen sich sechs verschiedene Fallkonstellationen ausmachen, in denen positive wirtschaftliche Effekte durch die Zwischennutzung generiert werden:

- Entgeltzahlung (Miete oder Pacht)
- Umlage von Aufwendungen (Übernahme laufender Kosten, bspw. der Betriebskosten...)
- Ersparte Aufwendungen (bspw. Kosten der Verkehrssicherung etc.)
- Nutzung als ökologische Ausgleichsfläche
- Verkürzte Wartezeit bis zur Wiederaufnahme der Hauptnutzung
- Verminderter Vandalismus und Verfall der Bebauung

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel erläutert, können die Vorteile einer Zwischennutzung immer nur im Vergleich zu dem Zustand ohne Zwischennutzung eruiert werden. Ohne eine Zwischennutzung würde das Grundstück auf ungewisse Zeit brach liegen. Die Dauer des Brachezustands ist meist nur grob abschätzbar. In manchen Fällen kann über den Zeitraum bis zur voraussichtlichen Wiedernutzung sogar überhaupt keine seriöse Aussage gemacht werden. Gleiches gilt für die Reduktion von Vandalismus und Verfall durch die Zwischennutzung. Auch hier kann nicht seriös abgeschätzt werden, wie die Entwicklung ohne Zwischennutzung verlaufen wäre.

2.3 Grundsteuererlass

Ein weiterer wirtschaftlicher Vorteil ist der ggf. mögliche Erlass der Grundsteuer. Ein Grundsteuererlass ist jedoch nicht bei jeder Zwischennutzung möglich. Die Möglichkeit eines Grundsteuererlasses ist in den §§ 32 ff. Grundsteuergesetz geregelt.

Für Zwischennutzungen relevant sind lediglich die Ausführungen in § 32 Abs. 1 Grundsteuergesetz:

„Die Grundsteuer ist zu erlassen

1. für Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. [...]
2. für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen.“

Demnach kann insbesondere für öffentlich zugängliche Grünanlagen sowie Spiel- und Sportplätze ein Grundsteuererlass gewährt werden, da gerade bei Grünanlagen sowie Spiel- und Sportplätzen nicht mit wesentlichen Einnahmen zu rechnen ist und dementsprechend die aufzuwendenden Kosten regelmäßig die Erträge übersteigen dürften. Ob der Grundsteuererlass gem. Satz 1 auch für künstlerische Installationen gewährt werden kann, ist vermutlich nur im Einzelfall zu bestimmen, da grundsätzlich nicht für jede künstlerische Installation auch ein öffentliches Interesse unterstellt werden kann.

Ist ein Grundsteuererlass nach § 32 Grundsteuergesetz nicht möglich und mindestens mittel- bis langfristig nicht mit einer Wiederaufnahme der Hauptnutzung zu rechnen, sollte der Eigentümer einen Grundsteuererlass aufgrund wesentlicher Ertragsminderung (§ 33 Grundsteuergesetz) in Erwägung ziehen.

Neben dem Grundsteuererlass gem. § 32 Grundsteuergesetz ist auch die Übernahme der Grundsteuer durch einzelne Ak-

teure möglich. So bspw. in Leipzig: „Die fehlenden Einnahmen durch die Übernahme der Grundsteuer trägt die Stadtfinanzkasse.“⁶⁵

2.4 Modellrechnungen zur Quantifizierung wirtschaftlicher Vorteile

Bei der Suche nach potentiellen Fallbeispielen sowie der Auswertung der im Rahmen dieser Studie dargestellten Fallbeispiele (vgl. Kap. VIII) hat sich gezeigt, dass vielen Grundstückseigentümern die aus Zwischennutzungen generierten wirtschaftlichen Vorteile nur unzureichend bekannt sind bzw. viele Grundstückseigentümer das wirtschaftliche Potential – im Vergleich zum Brachzustand – deutlich unterschätzen und dementsprechend kaum nutzen. Es überwiegt leider immer noch die Angst vor der Verstetigung einer Zwischennutzung.

Aufgrund fehlender realer Daten wird daher mit Hilfe eines Berechnungsmodells der Versuch unternommen, die wirtschaftlichen Vorteile von Zwischennutzungen im Vergleich zum einfachen Brachzustand zu simulieren, indem verschiedene Fallkonnstellationen berechnet werden.

Hierfür wird das in Kap. VII. 3.1 zur Veranschaulichung des Vervielfältigerdifferenzverfahrens konstruierte Berechnungsbeispiel als Ausgangspunkt genommen.

Im vorbezeichneten Beispiel kommt die Zwischennutzung im Hinblick auf die wirtschaftlichen Auswirkungen für den Grundstückseigentümer einem Leerstand gleich.⁶⁶ Es fließen dem Grundstückseigentümer nämlich weder Entgeltzahlungen zu noch kann er laufende Kosten auf den Zwischennutzer übertragen. Hierbei wird – zumindest vorerst – auf die Berücksichtigung marginaler Einspareffekte (bspw. Reduktion der Verkehrssicherungskosten) sowie nicht konkret kalkulierbarer Effekte (reduzierter Vandalismus) verzichtet.

Tab. 8: Werteeinfluss einer geringen Entgeltzahlung bei Zwischennutzungen

Zeitraum I vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2009:	
Jährliche Nettokaltmiete	7.200,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	7.200,00 €
abzgl. nicht umlegbarer Betriebskosten	0,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag	9.000,00 €
Reinertrag im Zeitraum I	-9.000,00 €
Vervielfältiger (bei p=6 % und n=3)	2,83
Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum I:	-25.470,00 €
Zeitraum II vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2016:	
Jährliche Nettokaltmiete	28.800,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	7.200,00 €
abzgl. Nicht umlegbarer Betriebskosten	0,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag	9.000,00 €
Reinertrag im Zeitraum II	12.600,00 €
Vervielfältiger (bei p=6 % und n=20)	14,88
abzgl. Vervielfältiger aus Zeitraum I: 14,88 - 2,83	12,05
Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum II:	151.830,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen im Gesamtzeitraum: zzgl. Bodenwert:	125.360,00 € 150.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks:	276.360,00 €

⁶⁵ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2004, S. 16

⁶⁶ Denkbar wäre aus Sicht des Grundstückseigentümers auch ein „Einmotten“ des Objektes. Hierbei würden die Bewirtschaftungskosten (incl. der Betriebskosten) soweit wie möglich gesenkt. Es könnte dann jedoch das Problem entstehen, dass bei längerer Nichtnutzung und stark reduzierter Instandhaltung (wird i. d. R. als erstes „heruntergefahren“) ein Reparaturstau entsteht. Die Kosten einer Beseitigung sind dann – bei „Einmottung“ über mehrere Jahre – höher als die kumulierten Aufwendungen für eine übliche Instandhaltung.

Die Wertminderung aufgrund der Verluste im Zeitraum I ist enorm. Grundsätzlich anders würde sich die Lage bspw. bei einer minimalen Entgeltzahlung und der Übernahme der umlegbaren Betriebskosten durch den Zwischennutzer darstellen. Im Folgenden wird auf Grundlage des obigen Beispiels mit einer Entgeltzahlung des Zwischennutzers von 1,00 €/m² und der Übernahme der Betriebskosten durch den Zwischennutzer gerechnet.

Bereits die Übernahme der laufenden Betriebskosten sowie eine geringe Entgeltzahlung durch den Zwischennutzer erhöhen den Wert der Immobilie um 30.000 € bzw. um rd. 11%. Der Werteinfluss einer solchen Zwischennutzung erhöht sich noch deutlich mit der Dauer der Zwischennutzung bzw. des Leerstandes. Im folgenden Beispiel wurde lediglich die Dauer des Leerstandes bzw. der Zwischennutzung von drei auf sechs Jahre erhöht. Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Der Wertunterschied beträgt bei einer Verdopplung der Zwischennutzungsdauer bzw. Leerstandsdauer fast 60.000 €, bzw. rd. 26,50%. Hierbei sind die indirekten Effekte nicht enthalten. Führt der Zwischennutzer bspw. Schönheitsreparaturen und kleinere Instandsetzungen selbst aus, wirkt sich dies auch direkt auf die Instandsetzungskosten des Eigentümers aus, die Bewirtschaftungskosten sinken. Auch die Einflüsse etwaiger Bauschäden auf die Restnutzungsdauer (bzw. die Kosten für die Beseitigung derselben) oder durch die andauernde Nutzung verhinderte Vandalismusschäden sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Dies jedoch auch nur aufgrund der Tatsache, dass eine seriöse Quantifizierung dieser Einflüsse nicht möglich ist, da sie nicht mit hinreichender Sicherheit kalkulierbar sind. Dass diese Effekte auftreten, wurde von den verschiedenen an Zwischennutzungen beteiligten Akteuren immer wieder ver-

Tab. 9: Werteinfluss einer geringen Entgeltzahlung bei Zwischennutzungen in Abhängigkeit von der Zwischennutzungsdauer

Zeitraum I vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2009:		
Jährliche Nettokaltmiete	0,00 €	7.200,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	7.200,00 €	7.200,00 €
abzgl. nicht umlegbarer Betriebskosten	3.600,00 €	0,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag	9.000,00 €	9.000,00 €
Reinertrag im Zeitraum I	-19.800,00 €	-9.000,00 €
Vervielfältiger (bei p=6 % und n=3)	5,42	5,42
Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum I:	-107.316,00 €	-48.780,00 €
Zeitraum II vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2016:		
Jährliche Nettokaltmiete	28.800,00 €	28.800,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	7.200,00 €	7.200,00 €
abzgl. Nicht umlegbarer Betriebskosten	0,00 €	0,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag	9.000,00 €	9.000,00 €
Reinertrag im Zeitraum II	12.600,00 €	12.600,00 €
Vervielfältiger (bei p=6 % und n=20)	14,88	14,88
abzgl. Vervielfältiger aus Zeitraum I: 14,88 - 5,42	9,46	9,46
Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum II:	119.196,00 €	119.196,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen im Gesamtzeitraum:	11.880,00 €	70.416,00 €
zzgl. Bodenwert:	150.000,00 €	150.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks:	161.880,00 €	220.416,00 €

deutlich (vgl. hierzu u.a. Kap. VIII. 1.6). Dies betrifft auch eine ggf. durch die Zwischennutzung erzeugte geringere Dauer bis zur Wiederaufnahme der Hauptnutzung.

Fazit

Zwischennutzungen haben fast immer auch wirtschaftliche Vorteile für den Grundstückseigentümer zur Folge. Diese lassen sich tlw. klar und nachvollziehbar berechnen. Dahingegen können die indirekten Vorteile zwar nicht im Vorfeld kalkuliert werden, dem Grundstückseigentümer aber trotzdem deutliche – wenn auch nicht quantifizierbare – Vorteile verschaffen.

Es muss aber auch klar sein, dass Zwischennutzungen nicht der Renditeerzielung dienen. Die hier aufgeführten wirtschaftlichen Vorteile stellen im Ergebnis nichts anderes als eine Reduktion der durch Nachfrageschwund und Leerstand (Brache) hervorgerufenen Erlösausfälle bzw. Verluste dar. Es erscheint den Autoren jedoch angemessen im Vergleich zur Nichtnutzung der entsprechenden Liegenschaften von „Erlösen“ und „wirtschaftlichen Vorteilen“ zu sprechen.

Die Art und die Höhe des (wirtschaftlichen) Vorteils einer Zwischennutzung ist neben der Dauer der Zwischennutzung in erster Linie von den Vereinbarungen der einzelnen Akteure abhängig. Gezahlte Entgelte, übernommene Betriebskosten und Schönheitsreparaturen sind Absprachen, die im jeweiligen Gebrauchsüberlassungsvertrag festzuhalten sind.

X Fazit

Die Vielfalt von Zwischennutzungen reicht von illegaler Flächenanektierung bis zum strategischen Einsatz von Zwischennutzungen als Marketinginstrument. Die meisten bekannten Zwischennutzungsbeispiele entwickeln sich zwischen diesen beiden Extremen. Es handelt sich um Flächen, die momentan nicht entsprechend ihrer Nutzungszuweisung in Anspruch genommen werden (können) und daher für eine Vielzahl anderer – wirtschaftlich weniger einträglicher – Nutzungen als potentieller Standort in Frage kommen.

Ähnlich vielfältig wie das Spektrum an Zwischennutzungen, sind auch ihre potentiellen Wirkungen. Die Wirkung von Zwischennutzungen ist Chance und Risiko zugleich. Sie ist eine Chance, da das „Unbestimmte“ ein bislang kaum gekanntes Potential an Kreativität in sich trägt, und sie ist ein Risiko, weil nicht geplante Nutzungen sich verstetigen können und in der Folge die ursprünglich mit der Fläche verbundenen Nutzungserwartungen konterkarieren.

Zwischennutzungen können für Eigentümer ungenutzter Liegenschaften eine Möglichkeit der Verlustminderung darstellen und für die Stadtentwicklung ein Instrument der Aufwertung ungenutzter Flächen. Nutzungsaufgaben bieten so mitunter die Chance, in Bereichen des wirtschaftlichen Niedergangs neue Lebensqualitäten zu schaffen.

Will man Zwischennutzungen strategisch einsetzen, d.h. die Chancen nutzen und die Risiken minimieren, muss man sie geplant und zielgerichtet einsetzen. Hiermit ist aber nicht die Nutzung von originär planungsbezogenen Instrumenten, wie etwa den Bauleitplänen, gemeint.

Die Instrumente der räumlichen Planung sind überwiegend auf die Strukturierung vorhandener Funktionen oder der Erweiterung der Siedlungsfläche ausgerichtet. In der kommunalen Bauleitplanung ist die Kategorie der Brachfläche oder der Zwischennutzung nicht vorgesehen. Auch das neu geschaffene Baurecht auf Zeit entspricht

diesen Anforderungen nicht. Es handelt sich im Wesentlichen um starre Planungsinstrumente, die in Zeiten der Ungewissheit der notwendigen Flexibilität entbehren.

Lediglich der Städtebauliche Vertrag gem. § 11 BauGB kann als Stadtumbauvertrag gem. § 171c BauGB zur Umsetzung von Zwischennutzungen genutzt werden. In der Praxis wird daher überwiegend auf die Instrumente des Privatrechts und hier insbesondere auf die verschiedenen Ausformungen der Gebrauchsüberlassungsverträge zurückgegriffen.

Dabei zeigt sich, dass diese durchaus die Möglichkeit bieten, jede Art von Zwischennutzung zu fast allen denkbaren Bedingungen zu realisieren, eingeschränkt nur durch das geltende Planungsrecht auf der jeweiligen Fläche.

„Kreative Fesseln“ werden nur im Zusammenspiel unterschiedlicher Zielvorstellungen der Akteure in Bezug auf die Nutzung einer bestimmten Fläche auferlegt. Dies darf aber nicht als Restriktion bzw. Einschränkung des „kreativen Potential“ von „zielgerichteten“ Zwischennutzungen verstanden werden, denn letztendlich muss auch die Realisierung einer Zwischennutzung als konsensualer Prozess verstanden werden, dessen Ergebnis lediglich im Vertrag fixiert wird.

Es ist weiterhin möglich, Ideen zu entwickeln und neue Formen von Zwischennutzungen zu entwickeln. Es ist lediglich erforderlich, spezifische Nutzungsideen und die entsprechenden Flächen zur Umsetzung zusammenzuführen. In diesem Zusammenhang ist die Akteursgruppe der „Vermittler“ bzw. „Agenten“ gefordert, ob privatwirtschaftlich organisiert oder auch als öffentliches Serviceangebot. Denn auch die Städte und Gemeinden gewinnen durch Zwischennutzungen an Lebensqualität. Der Einsatz von Zwischennutzungen als komplementäres Instrument des Baulandmanagements ist gerade in schrumpfenden Regionen als Pflichtaufgabe zu verstehen.

1 Was ist eine Zwischennutzung und wie entsteht sie?

Nordrhein-Westfalen hat in den letzten Jahrzehnten einen intensiven Strukturwandel erlebt. Ehemalige Industriezweige, wie bspw. Montan- und Textilindustrie, befinden sich insbesondere seit den 1980er Jahren auf einem stetigen Rückzug. Hinzu kommen u.a. noch die Nutzungsaufgaben der Deutschen Bahn AG und des Militärs. Darüber hinaus generieren regionale Überangebote an Wohnraum und Umstrukturierungsprozesse in den Innenstädten leerstehende Ladenlokale und Wohnungen.

Es handelt sich um Flächen, die momentan nicht entsprechend ihrer Nutzungszuweisung in Anspruch genommen werden (können), und daher als potentieller Standort für eine Vielzahl anderer – wirtschaftlich weniger einträglicher – Nutzungen in Frage kommen.

Die zeitlich begrenzte Funktionslosigkeit von Brachen und leerstehenden Gebäuden ist die Voraussetzung für eine Neunutzung dieser Flächen. Ist die traditionelle Planung in Verbindung mit den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer nicht in der Lage, diese Flächen zu reaktivieren, ist dies die Chance für eine temporäre Nutzung (Zwischennutzung), die nicht der eigentlichen Nutzungszuweisung entspricht.

Der Begriff der „Zwischennutzung“ ist nicht in Gesetzen oder Verordnungen definiert. In der Literatur über Zwischennutzungen wird zwar immer wieder der Versuch unternommen, den Begriff der Zwischennutzung zu definieren, jedoch weichen die einzelnen Definitionen auch voneinander ab. Auf Grundlage der vorhandenen Definitionen wurde eine neue Definition für Zwischennutzungen konzipiert:

„Als Zwischennutzungen („temporäre Nutzungen“) werden neue Nutzungsformen auf Flächen bezeichnet, die nicht der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung entsprechen und deren neue Nutzung Optionen für die Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich vorgesehenen Nutzung offen lässt. Die neue Nutzung ist von Beginn an nur zeitlich befristet vorgesehen bzw. kurzfristig zu Gunsten der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung kündbar.“

Mit der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung ist bspw. eine Wohnnutzung auf einer Fläche, auf der Wohnen planungsrechtlich bereits zulässig ist, oder eine gewerbliche Nutzung auf Gewerbebauland gemeint. Die hochwertigste planungsrechtlich zulässige Nutzung meint in diesem Zusammenhang nicht die einträglichste Wohnnutzung auf einer Wohnbaulandfläche (= „best use“).

2 Welche Arten von Zwischennutzungen gibt es und welche Gruppen von Zwischennutzungen sollte man sinnvollerweise unterscheiden?

Das Spektrum von Zwischennutzungen reicht von illegaler Flächenannectierung bis zum strategischen Einsatz von Zwischennutzungen als Marketinginstrument. Durch die Vielfalt möglicher Zwischennutzungen ist auch ein flexibler Einsatz dieser als Instrument des Baulandmanagements möglich.

Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, welche Zwischennutzung für welche Fläche bzw. für das Erreichen eines bestimmten Zieles geeignet ist. Hierzu ist es zunächst erforderlich, das Spektrum an Zwischennutzungen zu gliedern.

Im Hinblick auf eine Instrumentalisierung von Zwischennutzungen sollte zuvorderst zwischen geplanten und ungeplanten Zwischennutzungen differenziert werden.

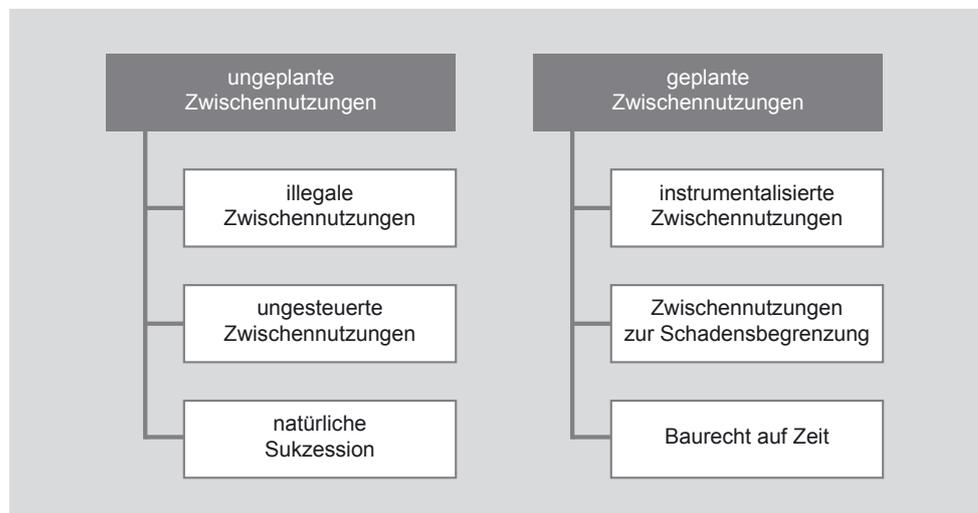
Unter geplanten Zwischennutzungen werden temporäre Nutzungen auf Grundstücken verstanden, die in Absprache der einzelnen Akteure, mindestens aber zwischen dem Eigentümer und dem Zwischenutzer, vereinbart werden und mit deren Realisierung ein bestimmtes Ziel verfolgt wird. Die Definition ungeplanter Zwischennutzungen ergibt sich somit im Umkehrschluss. Es handelt sich hierbei um Flächen,

die ohne Einverständnis des Eigentümers genutzt werden, um Flächen, die sich selbst überlassen werden und sich im Rahmen der natürlichen Sukzession weiterentwickeln, oder aber um Nutzungen, die zwar in Absprache mit dem Eigentümer erfolgen, mit deren Realisierung aber kein bestimmtes Ziel verfolgt wird (vgl. zur Übersicht auch Abbildung 29).

Neben der Einordnung als geplante und ungeplante Zwischennutzungen ist die Nutzungsdauer ein zentrales Differenzierungskriterium.

Die Nutzungsdauer ist bspw. ein Indiz für die Wahrscheinlichkeit der Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung. Je kürzer die voraussichtliche Nutzungsdauer ist, desto höher ist i.d.R. die Wahrscheinlichkeit der Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung. Im Fall der dauerhaften Umnutzung ist die Chance auf Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung derart gering, dass der Eigentümer sich mit der geringwertigeren Nutzung auf Dauer abfindet. Die Dauer der Zwischennutzung korreliert daher mit der Gefahr der Versteigerung.

Abb. 29: Kategorisierung geplanter und ungeplanter Zwischennutzungen



Weiterhin lassen sich Zwischennutzungen auch hinsichtlich der Art der Vornutzung gliedern. Die Art der Vornutzung korrespondiert durchaus auch mit bestimmten Lagen (bspw. Ladenlokale, Wohn- bzw. Gewerbelagen), dem geltenden Planungsrecht (bspw. Wohn- oder Gewerbebauland) und ggf. vorhandenen Nutzungsrestriktionen (z.B. Bodenkontaminationen). Die Differenzierung von Flächen hinsichtlich ihrer Vornutzung lässt demnach direkte Rückschlüsse auf die Eignung der Flächen für eine bestimmte Zwischennutzung zu.

Daneben ist auch eine Differenzierung nach den verschiedenen Arten von Zwischennutzungen möglich (vgl. Abbildung 30).

Abb. 30: Arten von Zwischennutzungen



3 Welche Akteure treten bei Zwischennutzungen auf und welche Zielsetzungen verfolgen sie?

In der „klassischen“ Stadtentwicklung setzen sich die Hauptakteure der meisten städtebaulichen Maßnahmen aus Eigentümern, Investoren sowie der Gemeinde zusammen. Die Akteurskonstellation ist bei Zwischennutzungen nicht grundlegend verschieden. Lediglich die Position des Investors wird durch den Zwischennutzer ersetzt. Neben den Eigentümern, der öffentlichen Hand (Städte und Gemeinden) und den Zwischennutzern treten insbesondere noch die Anwohner und die Vermittler als Akteure bei Zwischennutzungen auf.

Bei den Zwischennutzern ist zwischen den ökonomisch motivierten und denen, die mit ihren Aktivitäten in erster Linie ihre allgemeinen Bedürfnisse befriedigen wollen, zu unterscheiden. Letztere sind sehr unterschiedlich ausgeprägt und hängen mit der Lebens- und Umfeldsituation des jeweiligen Zwischennutzers zusammen. Zu nennen wären hier bspw. ein Mangel an Grünflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft, zu wenig Spiel- oder Sportmöglichkeiten oder einfach auch die eigene Selbstverwirklichung.

Der Eigentümer wird allein durch die Legalisierung der auf seinem Grundstück aus-

geübten Nutzung zum Akteur. Als Akteur kann der Eigentümer in mehrfacher Weise von der Zwischennutzung einer ansonsten ungenutzten Liegenschaft profitieren:

- Die Förderfähigkeit des Abrisses bzw. der Beräumung und Sicherung des Grundstücks als Ordnungsmaßnahme,
- die Minderung des Gefährdungspotentials durch die Beräumung der Brache,
- eine Reduktion der laufenden Belastungen, wie z. B. Versicherungskosten, Hausanschlusskosten, Regenwasserabgaben, Grundsteuern, Sicherungskosten,
- Entgeltzahlungen,
- eine Reduktion von Vandalismusschäden,
- eine verminderte Dauer bis zur Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung und
- eine reduzierte Vermarktungsdauer.

Städte und Gemeinden können in vielfältiger Form als Akteur auftreten: Sie können Eigentümer, Vermittler, Initiator, Zwischennutzer oder die genehmigende Stelle sein.

Es ist Aufgabe der Gebietskörperschaften, eine ordnungsgemäße Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Dazu gehört auch, Brachflächen und Leerstand zu vermeiden, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen. Zwischennutzungen können neue Qualitäten in die Stadt bringen, indem mehr Grün geschaffen wird oder andere Angebote (Spielplätze o.ä.) bereitgestellt werden.

Die Vermittler (tlw. auch „Agenten“ genannt) treten als Mittler zwischen (Brach-) Flächeneigentümern und potentiellen Zwischennutzern auf. Neben der grundsätzlichen Vermittlung zwischen Grundstücken und Nutzern beraten die Vermittler auch zu spezifischen Fragen der Zwischennutzung und geben Hilfestellung bei rechtlichen, planerischen und organisatorischen Fra-

gestellungen. Die Vermittler bzw. Agenten als Akteure bei Zwischennutzungen treten hauptsächlich in den neuen Bundesländern auf. Dies ist insofern als Nachteil zu werten, als gerade die Vermittler bzw. Agenten für die Etablierung von Zwischennutzungen als „weiches“ Instrument des Baulandmanagements und deren Instrumentalisierung notwendig wären. Die bestehenden Hemmnisse im Umgang mit Zwischennutzungen machen Vermittler in diesem Bereich erforderlich. Auch würde diese Akteursgruppe helfen, das Informationsdefizit zu beseitigen, indem Angebot (ungenutzte Flächen) und Nachfrage (Zwischennutzer, Nutzungsideen) zusammengeführt würden.

4 Wie und über welche Instrumente kann man Zwischennutzungen realisieren und welche Rechtsnormen sind hierbei zu beachten?

Zur Umsetzung von Zwischennutzungen stehen grundsätzlich die Instrumente des Planungsrechts und privatrechtliche Instrumente zur Verfügung. Die Instrumente des Planungsrechts werden i.d.R. nur angewendet, wenn die Zwischennutzung Vorhaben nach § 29 BauGB beinhaltet und/oder die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen oder sonstige Leistungen der öffentlichen Hand erfordert.

- **Umsetzungsinstrumente des Baurechts**

Durch das Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB) hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet, in einem Bebauungsplan auch zeitlich befristete Festsetzungen treffen zu können. Das Baurecht auf Zeit darf aber nur in besonderen Fällen angewendet werden. Weiterhin bedarf es einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung für das Ende der zeitlich befristeten Nutzung (konkrete Nutzungsdauer bzw. zu erfüllende Bedingung, wie etwa wieder- aufkommende Nachfrage). Problematisch

ist hierbei aber, dass auflösende und aufschiebende Bedingung mit hinreichender Sicherheit bestimmt sein müssen (Sicherheit über das Eintreten der Bedingung) und ihr Eintreten absehbar sein muss (maximaler Planungshorizont wäre etwa 10 bis 15 Jahre). Aufgrund der zahlreichen Bedingungen für die Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird die Umsetzung von Zwischennutzungen wohl nur selten über dieses Instrument erfolgen (können). Die Anwendungsvoraussetzungen werden nur in wenigen Fällen erfüllt sein.

Ein mögliches Umsetzungsinstrument für Zwischennutzungen ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht an die Festsetzungen gem. § 9 BauGB gebunden. Somit wäre auch eine zeitlich befristete Nutzung nicht nur in „besonderen Fällen“ zulässig, wie § 9 Abs. 2 BauGB fordert. Nach Ausführungen von Goldschmidt und Taubenek ist die Regelung des § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB sogar soweit zu fassen, dass mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan

„auch Bestimmungen zur Leerstandsvorsorge getroffen werden [können], die der Gemeinde eine Umplanung ohne die Auslösung von Entschädigungsansprüchen ermöglicht und gegebenenfalls auch noch den Rückbau der Anlage sicherstellt.“⁶⁷

Dem Instrument des Städtebaulichen Vertrages sind aufgrund der Gebote der Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) und des Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) bei der praktischen Anwendung Grenzen gesetzt. Grundsätzlich sieht der Gesetzgeber jedoch in dem Städtebaulichen Vertrag ein geeignetes Instrument. Dies lässt sich zumindest aus der Einführung des § 171c BauGB (Stadtumbauvertrag) folgern.⁶⁸

Explizit wurden die Möglichkeiten der Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen und deren Kostentragung sowie der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB dem Katalog der Vertragsgegenstände eines „Stadtumbauvertrages“ hinzugefügt. Damit werden die sich bei der Anwendung Städtebaulicher Verträge potentiell ergebenden Probleme durch das Gebot der Angemessenheit und das Koppelungsverbot in Einzelfällen beseitigt. Eine grundsätzliche Befreiung vom Koppelungsverbot und dem Gebot der Angemessenheit ist damit hingegen nicht verbunden.

- **Umsetzungsinstrumente des Privatrechts**

Neben den Instrumenten des Baurechts stehen den Akteuren auch privatrechtliche Instrumente („Instrumente des BGB“) zur Realisierung von Zwischennutzungen zur Verfügung. Hierbei kann zwischen Kauf- und Tauschverträgen auf der einen Seite und den Gebrauchsüberlassungsverträgen auf der anderen Seite unterschieden werden.

Eine Möglichkeit, die Flächenverfügbarkeit zu gewährleisten, ist der Eigentumsübergang. Dieser kann grundsätzlich über Kauf- oder Tauschverträge (§ § 433 ff. BGB) erfolgen. Hierbei gibt es keine Besonderheiten neben den einschlägigen Regelungen des

BGB zu beachten. Da es sich bei einer Zwischennutzung i.d.R. nicht um eine hochwertige, finanziell einträgliche Nutzung handelt, kann in den meisten Fällen davon ausgegangen werden, dass die Kosten des Flächenerwerbs in keiner wirtschaftlichen Relation zu der ausgeübten Nutzung stehen.

Unter dem Begriff Gebrauchsüberlassungsvertrag sind sämtliche Verträge, die eine Übertragung von Nutzungsrechten zum Inhalt haben (bspw. Miet- oder Pachtverträge), zu subsumieren. Der Gebrauchsüberlassungsvertrag ist in der Praxis das übliche Instrument zur Realisierung von Zwischennutzungen.

Der Gebrauchsüberlassungsvertrag und dessen inhaltliche Ausgestaltung bestimmen über die durch die Zwischennutzung generierten Vor- und Nachteile. Dies beinhaltet die wirtschaftlichen Vorteile des Grundstückseigentümers wie auch die mit der Zwischennutzung verbundenen Risiken, wie bspw. eine Verstetigung der Zwischennutzung oder aber auch die Durchführung von Nutzungen, die nicht Bestandteil der Absprache zwischen den Akteuren waren. Die Vertragsinhalte sind daher in erster Linie von den Akteuren und deren mit der Zwischennutzung verbundenen Zielvorstellungen sowie der Art der Zwischennutzung abhängig. Dass die vertraglichen Ausgestaltungen stark differieren können, zeigen auch die im Anhang aufgenommenen Vertragsbeispiele.

- **Zu beachtende Rechtsnormen**

Auch wenn Zwischennutzungen nur auf eine begrenzte Zeit projektiert sind, weisen die möglichen Nutzungen und Gestaltungen eine Reihe von Restriktionen durch geltende Gesetzesvorschriften auf. Eine Auflistung zu beachtender Rechtsnormen kann nicht abschließend sein, da die relevanten Gesetze und Verordnungen immer auch von den jeweiligen Grundstückseigenschaften sowie Art und Umfang der Zwischennutzung abhängig sind. In der Praxis aber werden die Akteure regelmäßig bei Zwischennutzungen mit den folgenden gesetzlichen Bestimmungen konfrontiert:

⁶⁷ vgl. hierzu auch Goldschmidt, Taubenek 2007

⁶⁸ vgl. hierzu bspw. Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, §§ 171a – 171d Vorb.

- Landesbauordnung
- Baumschutzsatzungen der Kommunen
- Bundeswaldgesetz
- Landschaftsgesetz NRW
- Verkehrssicherungspflicht (BGB)
- Baugesetzbuch

Beinhaltet die Zwischennutzung Gebäude oder bauliche Anlagen bzw. die Nutzung oder Nutzungsänderung derselben, sind regelmäßig die Vorschriften des Baurechts zu beachten, insbesondere die Landesbauordnung NRW als bauordnungsrechtlicher Rahmen.

Bei einer Einordnung in das Planungsrecht ist insbesondere zwischen Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten (§ 29 BauGB) und den sonstigen Vorhaben zu unterscheiden. Die Zulässigkeit der Vorhaben i.S. des § 29 BauGB richtet sich nach den Regelungen der §§ 30 bis 37, insbesondere aber der §§ 30, 34 und 35 BauGB.

Besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan, so sind dessen Ziele und Festsetzungen immer zu beachten. Bei bestehendem Bebauungsplan sind Zwischennutzungen zulässig, wenn sie nicht den Festsetzungen widersprechen und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB). Sofern die Zwischennutzung unter die Regelung des § 29 BauGB fällt und den Regelungen des § 30 BauGB widerspricht, sollte die Möglichkeit einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB geprüft werden.

Besonderheiten gelten für Zwischennutzungen im Bereich von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten. Gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die in § 14 Abs. 1 BauGB angeführten Vorhaben und Maßnahmen genehmigungspflichtig. Die Genehmigung der Zwischennutzung dürfte dann aber nur verweigert werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren

oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Sofern Anpflanzungen im Rahmen der Zwischennutzung vorhanden oder vorgesehen sind und deren spätere Beseitigung im Rahmen einer Neunutzung des Grundstücks erforderlich ist, sind auch die naturschutzrechtlichen Normen zu beachten. Hier sind insbesondere die Baumschutzsatzung der jeweiligen Gemeinde, das Bundeswaldgesetz, das Landschaftsgesetz NRW und das Landesforstgesetz NRW zu nennen.

Grundsätzlich hat bei Eingriffen in Natur und Landschaft ein entsprechender Ausgleich bzw. Ersatz stattzufinden (vgl. § 1a BauGB und §§ 4 f. Landschaftsschutzgesetz NW). Auch brach liegende Flächen unterliegen in der Regel der natürlichen Sukzession, wenn diese nicht vollständig versiegelt sind. Je nach dem Fortschritt der Sukzession ist sogar die Einordnung als Wald nach dem Bundeswaldschutzgesetz möglich. Mit der Novellierung des Landschaftsgesetzes NRW im Jahre 2005/2006 hat sich die Ausgangslage grundlegend geändert. § 4 Abs. 3 Nr. 6 des Landschaftsgesetzes NRW schließt die Ausgleichs- und Ersatzpflicht für Brachflächen unter bestimmten Bedingungen explizit aus.

5 Welche Kosten sind mit Zwischennutzungen verbunden und welche Möglichkeiten der Finanzierung bestehen?

Grundsätzlich gibt es keine „typischen“ Kosten, die mit Zwischennutzungen einhergehen. Konkrete Kosten lassen sich jeweils nur für eine spezifische Zwischennutzung benennen. Die einzigen Kostenpositionen, die in jedem Fall auftreten, werden durch die Bewirtschaftung des Grundstücks verursacht. Die Bewirtschaftungskosten wiederum sind abhängig von der Nutzungsintensität. Ein nicht genutztes Grundstück verursacht i.d.R. auch nur geringe laufende Kosten (bspw. Grundsteuer, Kosten der Verkehrssicherung usw.).

Zur Finanzierung der Zwischennutzung wird i.d.R. ein Mix aus verschiedenen Fördermitteln genutzt. Hierzu kommen noch Eigenleistungen, ehrenamtliches Engagement sowie Sponsoring.

Generell kommen Mittel des Programms „Stadtumbau West“, des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) oder auch Mittel der Wirtschaftsförderung in Frage.

Die wichtigste „Fördermittelquelle“ für Zwischennutzungen dürfte das Programm Stadtumbau West sein. Die Finanzierung von Zwischennutzungen über Mittel des Programms Stadtumbau West ist explizit möglich. Die von der ARGEBAU verfasste „Arbeitshilfe Stadtumbau West“ enthält konkrete Hinweise zur Förderung von Zwischennutzungen durch das Programm Stadtumbau West.⁶⁹

Eine weitere Möglichkeit, finanzielle Vorteile mit der Zwischennutzung zu realisieren, ist die Anerkennung temporär begrünter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. In der Stadt Leipzig wird z. Zt. ein Ausgleichsflächenpool eingerichtet, in den auch temporär aufgewertete Flächen eingehen, die durchaus nach Ablauf der Gestattungsvereinbarungen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Um die Dauerhaftigkeit des Ausgleichs zu

gewährleisten, würden diese Flächen bei einer erneuten baulichen Nutzung durch sogenannte Ersatzausgleichsflächen ersetzt werden.⁷⁰

In Nordrhein-Westfalen besteht seit der Novellierung des Landschaftsgesetzes NRW die Möglichkeit, eine durch natürliche Sukzession erfolgte Aufwertung als Ausgleich anerkennen zu lassen (§ 5a Landschaftsgesetz NRW).

⁶⁹ vgl. ARGEBAU 2007a

⁷⁰ vgl. hierzu auch Analyse & Konzepte in Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2002, S. 105 f.

6 Welchen Verkehrswert haben zwischengenutzte Grundstücke? Wie ist dieser zu ermitteln?

Grundsätzlich ist zwischen der Wertermittlung unbebauter und bebauter Flächen, die zwischengenutzt werden, zu differenzieren.

Unbebaute Grundstücke

In Bezug auf den Grundstückswert ist die Zwischennutzung durchaus mit in Zukunft zu erwartenden Nutzungsänderungen, dem Baurecht auf Zeit oder aber auch einer einfachen Änderung der GFZ vergleichbar. Die folgenden Ausführungen beschreiben daher nicht nur die Vorgehensweise bei der Wertermittlung zwischengenutzter Flächen, sondern die Vorgehensweise bei der Wertermittlung aller Flächen, die eine Nutzungsänderung in Zukunft erwarten lassen.

In diesen Fällen ist die rechnerische Differenz, die sich aus dem Wert der neuen Nutzung nach Aufgabe der Zwischennutzung und dem Wert der Zwischennutzung selbst ergibt, zu diskontieren und auf den Wert der Zwischennutzung zu addieren.

Bei der Wertermittlung von zwischengenutzten Flächen ergeben sich i.d.R. drei Problemstellungen, die nur im Einzelfall beurteilt werden können:

- Bei vielen Zwischennutzungen ist zwar die Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung wahrscheinlich, jedoch kann der Zeitraum nur im konkreten Fall geschätzt werden.
- Neben der Dauer der Zwischennutzung muss auch ihr Wert hinreichend quantifizierbar sein. Die Frage des Wertes einer künstlerischen Installation, eines Beachvolleyballfeldes oder ähnlicher Nutzungsformen ist nicht leicht zu beantworten, da für solche Nutzungsformen nur selten Vergleichspreise vorliegen. Im Allgemeinen wird der anzusetzende Wert von Flächen mit derartigen Nutzungen im unteren Wert-

bereich anzusiedeln sein. Je nach Art der Zwischennutzung könnten die üblicherweise für Gemeinbedarfsflächen, Gartenland oder Kleingärten gezahlten Preise einen Anhaltspunkt geben. In Einzelfällen kann der Wert auch darunter liegen, bis hin zu 0,00 €/m².

- Eine weitere Schwierigkeit ist die Wahl des Zinssatzes, der bei der Diskontierung angesetzt wird. Das Problem der Zinssatzwahl bei der Wertermittlung einer Liegenschaft, für die eine Nutzungsänderung absehbar ist, ist in der Praxis insbesondere bei der Wertermittlung warteständigen Baulands bekannt. Da die meisten Zwischennutzungen ebenfalls als warteständiges Bauland eingestuft werden können, sollte bei der Wertermittlung von zwischengenutzten Flächen hilfsweise ein sogenannter Entwicklungszinssatz zur Anwendung kommen, wie ihn bspw. die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) empfiehlt. Dieser liegt in der Regel zwischen dem Kapitalmarktzins und dem Liegenschaftszins. Da der Liegenschaftszinssatz i.d.R. aus den Kaufpreisen für „gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke“ (§ 11 WertV) abgeleitet wird⁷¹ und die ausgewerteten Kaufpreise in aller Regel keine zwischengenutzten Grundstücke beinhalten, sind die so ermittelten Liegenschaftszinssätze mit steigender Dauer der Zwischennutzung immer weniger zur Anwendung geeignet. Die Modellkonformität nimmt ab. Es wird daher empfohlen den Entwicklungszins bei kurzen Zwischennutzungsdauern stärker am Liegenschaftszinssatz für vergleichbare bebaute Objekte und bei längeren Zwischennutzungsdauern stärker am Kapitalmarktzins auszurichten.

Bebaute Grundstücke

Bei Gebäuden bewirkt die Zwischennutzung insbesondere abgeänderte Kapitalströme. In der Wertermittlung gibt es mehrere Verfahren, die einer befristeten Änderung der

⁷¹ Da Liegenschaftszinssätze nicht für unbebaute Liegenschaften ermittelt werden, werden die für bebaute Grundstücke ermittelten Liegenschaftszinssätze in der Praxis hilfsweise auch auf unbebaute Grundstücke angewendet.

Kapitalströme Rechnung tragen können: es handelt sich hierbei um die bei Staffelmieten üblicherweise angewendeten Vervielfältigerdifferenzverfahren.

Beim Vervielfältigerdifferenzverfahren wird die Restnutzungsdauer in Phasen gleichartiger Erträge (besser noch: Kapitalströme) unterteilt und – vereinfacht ausgedrückt – der Ertragswert des Gebäudes für jeden Zeitraum separat berechnet.

Das wesentliche Problem bei der Wertermittlung zwischengenutzter Gebäude ist wiederum die Abschätzung der Dauer der Zwischennutzung. Hierzu lassen sich auch keine pauschalen Empfehlungen abgeben. Eine Schätzung der Zwischennutzungsdauer kann immer nur im konkreten Einzelfall erfolgen.

7 Vor- und Nachteile von Zwischennutzungen

Die Nachteile einer Zwischennutzung liegen insbesondere in der Gefahr ihrer Verstetigung sowie in der Entwicklung einer ungewünschten Nutzung. Während eine Verstetigung von Zwischennutzungen eine wirtschaftlichere (Folge-) Nutzung konterkariert aber ansonsten durchaus positive Auswirkungen für Anwohner, Eigentümer, Nutzer, Umfeld etc. haben kann, können ungewünschte Entwicklungen zu jeder Zeit für die einzelnen Akteure ein Ärgernis sein.

Es überwiegen jedoch die möglichen Vorteile von Zwischennutzungen. Diese sind in erster Linie im Vergleich zu dem sich bei keiner Nutzung ergebenden Zustand zu sehen. Zwischennutzungen können bereits durch ihre Ausübung eine ungewünschte und unkontrollierte Entwicklung auf der jeweiligen Fläche unterbinden. Darüber hinaus bleibt eine negative Beeinflussung des Stadtbildes durch den Brachezustand aus.

Sie können jedoch durchaus neue Qualitäten bewirken, bspw. durch neue Freizeitmöglichkeiten, die Schaffung von Grün, künstlerische Installationen oder ähnliches.

Auch für den Flächeneigentümer kann die Zwischennutzung seiner Fläche (wirtschaftliche) Vorteile generieren. Hierzu zählen insbesondere:

- Entgeltzahlungen (Miete oder Pacht),
- die Umlage von Aufwendungen (Übernahme laufender Kosten, bspw. der Betriebskosten...),

- ersparte Aufwendungen (bspw. Kosten der Verkehrssicherung etc.),
- die Nutzung als ökologische Ausgleichsfläche,
- eine verkürzte Wartezeit bis zur Wiederaufnahme der Hauptnutzung,
- verminderter Vandalismus und Verfall der Bebauung oder
- ein Grundsteuererlass.

XII Literatur zum Thema

A

Alonso, W.:

Location and land use: towards a general theory of land rent. Cambridge 1974

ARGEBAU (Hrsg.):

Arbeitshilfe Stadtumbau West. Download unter <http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/foerderung/bauenWohnen/staedtebaufoerderung/wissenswert/rechtsgr/index.html>.

Zugegriffen am 08.03.2007 (a)

ARGEBAU (Hrsg.):

Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“. Download unter <http://www.sozialestadt.de/programm/grundlagen/>.

Zugegriffen am 12.03.2007 (b)

B

Battis/Krautzberger/Löhr:

Baugesetzbuch. 9. Auflage. München 2005

Blotevogel, H. H., M. A. Jeschke:

Stadt-Umland-Wanderungen im Ruhrgebiet. Duisburg 2003

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.):

Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Band 1: Theoretische Grundlagen und Plan-spielkonzeption. Bonn 2006

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.):

Zwischennutzung und neue Freiflächen – städtische Lebensräume der Zukunft. Berlin 2004

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.):

Stadtumbau West. Programm & Pilotstädte. Berlin, Oldenburg 2003

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.):

Fachdokumentation zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost. Bonn 2002

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.):

Stadtumbau Ost auf gutem Weg? Praktiker aus der Wohnungswirtschaft berichten. Bonn 2004

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.):

Dokumentation zum Kongress „Zwei Jahre Stadtumbau Ost“. Berlin 2004

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.):

Auswertung des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ – Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen. Bonn 2003

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.):

Fachdokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“. Expertisen zu städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten des Stadtumbaus in den neuen Ländern. Bonn 2002

D

Davy, B.:

Innovationspotentiale für Flächenentwicklung in schrumpfenden Städten am Beispiel Magdeburg. Unveröffentlichte Studie im Auftrag der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010. Dortmund 2006

Davy, B.:

Grundstückswerte, Stadtumbau und Bodenpolitik. In: Forum Wohneigentum 02/2005, S. 67-71

Deutscher Bundestag (Hrsg.):

Städtebaulicher Bericht der Bundesregierung 2004: Nachhaltige Stadtentwicklung – ein Gemeinschaftswerk. Drucksache 15/4610, S. 81. Download unter <http://dip.bundestag.de/parfors/parfors.htm>. Zugegriffen am 01.03.2005

Deutscher Städtetag (Hrsg.):

Positionspapier Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft. Mai 2002

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hrsg.):

Städtebauliche Verträge: Rechtliche Grundla-

gen, Hinweise zur Vertragsgestaltung, Rege-
lungsbeispiele und Vertragsbeispiele. 1995

Dieckmann, J.:

Stadtplanerische Herausforderungen für
die Kommunen in Zeiten knapper Kassen –
Strategien zu ihrer Bewältigung. Vortrag
beim Institut für Städtebau und Woh-
nungswesen München der Deutschen Aka-
demie für Städtebau und Landesplanung in
Gelsenkirchen

Die Etage (Hrsg.):

POP-UP POOL – Vom „point of sale“ zum
„point of contract“. Download unter www.stadt-info.eu.

Zugegriffen am 04.04.2007

Dransfeld, E., D. Lehmann, B. Meyer
in Bundesamt für Bauwesen und Raum-
ordnung (Hrsg.): Wertermittlung im Rah-
men des Stadtumbaus – Endbericht. Erstellt
im Auftrag des BMVBW. Berlin/Dortmund
2007

Dransfeld, E., D. Lehmann, D.:

Grundstückswertfragen im Stadtumbau.
Hrsg. vom Forum Baulandmanagement
NRW. Dortmund 2006

Dransfeld, E.:

Stadtökonomische, bodenpolitische und
bodenrechtliche Fragen in schrumpfenden
Städten. In: vhw FW 2. März – April 2005,
S. 72 ff.

Dransfeld, E; P. Pfeiffer:

Reaktivierung von Brachflächen. Unveröf-
fentlichte Studie im Auftrag des MSWKS.
Dortmund 2004

Dransfeld, E.; G. Boele-Keimer:

Brachenreaktivierung und Baulandmanage-
ment. Dortmund 2003

Dransfeld, E., P. Pfeiffer

in Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.):
Baulandmanagement auf neuen Wegen –
strategisch – kooperativ – finanzierbar.
Dortmund, o. J.

E

Eißner, C.; S. Heydenreich (Hrsg.):
Baulücke? Zwischennutzen! Ein Ratgeber

für den Weg von der Brachfläche zur Stadt-
oase. Arbeitshilfen für Selbsthilfe- und
Bürgerinitiativen Nr. 32. Verlag Stiftung
Mitarbeit. Bonn 2004

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger:
Kommentar zum BauGB. Loseblattsamm-
lung. Verlag C.H. Beck.

Europäisches Haus der Stadtkultur e. V.
(Hrsg.):

Temporäre Architektur an besonderen Or-
ten 2004: Studentenwettbewerb Gustaf-
Gründgens-Platz. Düsseldorf 2005

F

Forschungsagentur Stadtumbau West Fo-
rum GmbH (Hrsg.):

Handlungsstrategien früherer Schrump-
fungsprozesse – Dokumentation der Er-
gebnisse. Oldenburg 2004

Forschungsagentur Stadtumbau West:

ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West.
Sachstandsbericht 2003

Fuhrich, M., F. Dosch:

Veränderte Rahmenbedingungen und ihre
Konsequenzen für die Bodenpolitik. In: vhw
Forum Wohneigentum Heft 2/2005

G

Gerken, K.:

Voraussetzungen, Möglichkeiten, Grenzen
und die Förderung von Zwischennutzungen.
Vortrag im 497. Kurs des ISB „Kommunales
Flächenmanagement – aktuelle Fragen und
Strategien“ in Berlin vom 24. bis 26. Okto-
ber 2005

Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche
Forschung:

Das Kalkulationsverfahren für werdendes
Bauland. In: GuG 4/1998, S. 223 ff.

Goldschmidt, J.; O. Taubenek:

Zwischennutzungen im Stadtumbau. Ver-
fügbar unter www.staedtebaurecht.de.
Zugegriffen am 05.01.2007

H

Haller, C.:

Plädoyer für eine klare Begrifflichkeit im
Stadtumbauprozess. In: Magazin Städte im

- Umbruch. Ausgabe 01/2004 (Quelle: <http://www.schrumpfende-stadt.de>)
Häußermann, H.; W. Siebel:
Neue Urbanität. Frankfurt a. M. 1987
- Haydn, F.; R. Temel (Hrsg.):
Temporäre Räume – Konzepte zur Stadtnutzung. Basel 2006
- Heemeyer, C.:
Rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten von Zwischennutzungen – Ein Beitrag zum Baurecht auf Zeit. In: Beiträge zur Raumplanung und zum Siedlungs- und Wohnungswesen Band 213, Zentralinstitut für Raumplanung der deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der westfälischen Wilhelms-Universität Münster 2003
- Hoffmann, T.:
Nachnutzung von Brachflächen. In: Raumplanung, Bayreuth 1997
- I**
Institut für Bodenmanagement:
Wohnen auf Brachen – Dokumentation des LBS-Stadtwappenwettbewerbs 2000. Hrsg.: LBS 2001
- Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V.; Institut für ökologische Raumentwicklung e.V.; ADVIS, i. A. des Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Stadtumbau in den neuen Ländern – Integrierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Konzepte zur Gestaltung des Strukturwandels auf dem Wohnungsmarkt der neuen Länder. Berlin 2001
- K**
Keil, A.:
Industriebrachen – Innerstädtische Freiräume für die Bevölkerung. Duisburger geographische Arbeiten Band 24. Dortmund 2002
- Kleiber/Simon:
Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02. Bundesanzeiger Verlag 2004
- Kleiber/Simon/Weyers:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger Verlag 2007
- Kötter, T.:
Flächenmanagement – zum Stand der Thoriendiskussion. In: FuB 4/2001
- Krautzberger, M.:
Baurecht auf Zeit. Vortragsmanuskript verfügbar unter www.krautzberger.info. Zugriffen am 04.12.2006
- L**
Lemser, B.; A. Tillmann:
Wirtschaftlichkeit von Bodensanierungen. Berlin 1997
- M**
Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.):
Stadtumbau West – Intelligentes Schrumpfen. Tagung am 27.11.2003. Düsseldorf 2004
- O**
Oswalt, P. (Hrsg.):
Schrumpfende Städte Band 2: Handlungskonzepte. Ostfildern-Ruit 2005
- S**
Schmoll, F.:
Ökonomie des Stadtumbaus – Wohnungsabrisse: Prioritäten der unternehmerischen Entscheidung, Modelle des lokalen Interessenausgleichs. Berlin 2006
- Selle, K.:
Planung und Kommunikation. Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft. Wiesbaden, Berlin, o. J.
- Sommer/Kröll:
Handbuch zur Grundstückswertermittlung. 2005
- Stinner, J.:
Einleitung in: Industrie- und Brachflächeneaktivierung. Westdeutschemobilienholding, Düsseldorf 1998
- T**
Tietze, M.:
Kooperation im Städtebau: Eine empirische Untersuchung städtebaulicher Verträge im

Spannungsfeld funktionaler Differenzierung. Schriften zum öffentlichen Recht Band 902. Berlin 2003

U

Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH (UFZ) (Hrsg.):

Nachhaltige Stadtentwicklung: Integrierte Strategien zum Umgang mit dem Wohnungsleerstand. Dokumentation des Workshops in Leipzig am 05. Juni 2002

Urban Catalyst (Hrsg.):

Analysis Report – Berlin Study. November 2001

V

van den Brink, A.:

Temporäre Nutzungen in Dortmund. Vortrag im Rahmen des Werkstattgespräches des Forum Baulandmanagement „Temporäre Nutzungen als baulandstrategisches Instrument: Anwendungsbereiche, Potentiale und Erfahrungen“ am 16.10.2006 in Dortmund

van den Brink, A.:

Zwischennutzungen als Instrument der Immobilien-Projektentwicklung. Diplomarbeit an der Universität Dortmund 2005

W

Wend, B.:

Beispiel Güterbahnhof Schalke-Süd. Vortrag im Rahmen des Werkstattgespräches des Forum Baulandmanagement „Temporäre Nutzungen als baulandstrategisches Instrument: Anwendungsbereiche, Potentiale und Erfahrungen“ am 16.10.2006 in Dortmund

Weiss, J.:

Industriewald Ruhrgebiet. In: LÖBF-Mitteilungen 1/2003

Wfa (Hrsg.):

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen – Tabellenband 2004

Anhang – Vertragsbeispiele

Vorbemerkung

Bei den folgenden Verträgen handelt es sich um eine Auswahl von Beispielen zur Realisierung von Zwischennutzungen. Eine Gewährleistung dafür, dass die Verträge rechtlich einwandfrei sind, wird nicht gegeben.

Im Einzelfall mag eine andere Vertragsausgestaltung zielführender sein, daher ersetzen die nachfolgenden Vertragsbeispiele auch keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Für detaillierte Informationen mag sich der interessierte Leser an die im jeweiligen Vertragsbeispiel angegebene Quelle direkt wenden.

- Vertragsbeispiel:
Projekt „Industriewald Ruhrgebiet“
- Vertragsbeispiel:
Zwischennutzungsvertrag für Gewerbeimmobilien (Stadt.Info)
- Vertragsbeispiel:
Zwischennutzungsvertrag über Gewerberaum (Kanzlei Streifler & Kollegen – Variante 1)
- Vertragsbeispiel:
Zwischennutzungsvertrag über Gewerberaum (Kanzlei Streifler & Kollegen – Variante 2)
- Vertragsbeispiel:
Die Leipziger Gestattungsvereinbarung (Stadt Leipzig)
- Vertragsbeispiel:
Gestattungsvereinbarung „Haus“ über die befristete Nutzung eines privaten Gebäudes (HausHalten e.V.)
- Vertragsbeispiel:
Gestattungsvereinbarung „Raum“ über die befristete Nutzung von Räumen in einem Wächterhaus (HausHalten e.V.)

Vertragsbeispiel: Projekt „Industriewald Ruhrgebiet“⁷²

„Entwurf“

Zwischen dem

Flächeneigentümer

-„Waldeigentümer“-

und

dem Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Forstamt Recklinghausen, Westring 51, 45659 Recklinghausen

- nachstehend „Forstamt“ genannt -

wird folgender

Kooperationsvertrag

geschlossen:

⁷² Quelle: Landesbetrieb Wald und Holz NRW; Forstamt Recklinghausen, Westring 51, 45659 Recklinghausen.

Präambel

In der Emscherregion ist das Landschaftsgefüge durch die industrielle Entwicklung grundlegend verändert worden. Die Landschaft wurde vorwiegend nach ökonomischen Kriterien umgestaltet, aufgeteilt und genutzt. Eine Begleiterscheinung des industriellen Wachstums waren Brachflächen, auf denen sich schließlich in Teilbereichen eine Waldvegetation entwickelte. Der Anteil an Brachflächen hat sich infolge des tiefgreifenden Strukturwandels in der Emscherregion erheblich verstärkt. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park ist darum ein neuer Ansatz für die Pflege und Entwicklung dieser „Restflächen“ erarbeitet worden. In der betreuenden, begleitenden, bewachenden, pflegenden Arbeit auf den Flächen sowie in der Entwicklung ohne aufwändige Planung werden Möglichkeiten gesehen, wertvolle Naturpotentiale dieser Brachen zu erhalten, zu entwickeln, zu erschließen und zu vermitteln. Ökologische, künstlerische und soziale Aktivitäten sollen kombiniert werden mit dem Ziel, die Brachen in die Landschaft und das Bewusstsein der Menschen zu integrieren. Mit dem Projekt „Industriewald Ruhrgebiet“ soll dieser neue Ansatz der Brachflächenentwicklung erprobt werden.

Begonnen wurde das Projekt „Industriewald Ruhrgebiet“ als Restflächenprojekt auf Flächen, die dem Grundstücksfonds NRW gehören. Dies betrifft Teile der ehemaligen Zechen Rheinelbe und Alma in Gelsenkirchen sowie der Zeche Zollverein in Essen. Von Anfang an war geplant, auch benachbarte Flächen von privaten Eigentümern einzubeziehen. Hierzu werden von dem zuständigen Forstamt Recklinghausen für den jeweiligen Eigentümer Aufgaben der Flächenbetreuung wahrgenommen. In inhaltlichen Fragen zur Flächenentwicklung und Steuerung wird die Waldeigentümerin durch den Sachverständigenrat des Projektes „Industriewald Ruhrgebiet“ bzw. den beauftragten Projektleiter gemäß dem Inhalt des Vertrages für die Dauer des Vertragszeitraumes beraten und ggf. auch vertreten.

Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung wird der nachfolgende Vertrag geschlossen.

§ 1

Flächenaufnahme in das Projekt Industriewald Ruhrgebiet

- (1) Auf Antrag der Waldeigentümerin übernimmt das Forstamt Aufgaben der Flächenbetreuung gemäß § 2 für den Waldbesitz _____.
- (2) Die Grundstücke und genauen Grenzen sind in einer Flurkarte (Anlage 1) erfasst und dargestellt sowie in einem Grundstücksverzeichnis (Anlage 2) nach Gemarkung, Flur und Flurstück zusammengestellt. Das Grundstücksverzeichnis und die Karte sind Bestandteile des Vertrages.

§ 2

Qualität der Flächenbetreuung

(1) Zur Flächenbetreuung zählen alle Aufgaben, die zur technischen Durchführung der vom Sachverständigenrat des Projekts Industriebwald Ruhrgebiet bzw. dessen Beauftragten geplanten Maßnahmen wahrzunehmen sind, insbesondere

1. Entwicklung von Maßnahmenplanvorschlägen,
2. Durchführung von Maßnahmen der Bestandspflege und/oder des Biotopmanagements,
3. Planung und Leitung von Wege- und Wasserbauarbeiten sowie ggf. Durchführung mit eigenen Arbeitskräften,
4. Aufsicht und Kontrolle der in diesen Vertrag einbezogenen Grundstücke,
5. Öffentlichkeitsarbeit und Präsentation des Projektes,
6. fachliche Hilfestellung bei der Identifikation von Gefahrenpunkten, die die Verkehrssicherungspflicht der Waldbesitzerin berühren,
7. Durchführung von Einzelmaßnahmen der Verkehrssicherung im Auftrag der Waldbesitzerin.

Nicht zur Flächenbetreuung zählen:

- die Jagdausübung
- der Jagdschutz im Sinne der Jagdgesetze
- die Übernahme der Verantwortung der Waldbesitzerin für die Verkehrssicherheit der Vertragsflächen
- Waldarbeiterlohnberechnungen
- Gutachten

Die Beauftragung von Unternehmern bedarf der Zustimmung der Waldeigentümerin.

(2) Darüber hinaus können mit dem Einverständnis der Waldeigentümerin auf den Projektflächen natur- und sozialwissenschaftliche Begleitforschungen durchgeführt werden zur Evaluation des in der Präambel enthaltenen Zieles, die Brachflächen in die Landschaft und das Bewusstsein der Menschen zu integrieren.

§ 3

Verantwortlichkeiten der Vertragspartner

(1) Die Gesamtverantwortung verbleibt beim Waldeigentümer. Der Waldeigentümer wird vertreten durch den Sachverständigenrat des Projektes Industriebwald Ruhrgebiet. Der Sachverständigenrat berät über und beschließt die erforderlichen Maßnahmen auf den Flächen.

Sollten die Maßnahmen der Flächenbetreuung den Interessen des Waldeigentümers entgegenstehen, wird das Forstamt einen neuen Vorschlag vorlegen. Dem Waldeigentümer steht im Zusammenhang mit dem Inhalt der Maßnahmen der Flächenbetreuung grundsätzlich ein Vetorecht zu.

(2) Die Geschäftsführung für den Sachverständigenrat liegt bei dem Projektleiter des Projektes Industriebwald Ruhrgebiet (Forstamt Recklinghausen). Dieser übt die Projektaufsicht aus und berät die Mitarbeiter der Forstation bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen der Flächenbetreuung.

§ 4 **Personaleinsatz**

- (1) Das vom Forstamt zur Durchführung dieses Vertrages eingesetzte Personal ist in der Forststation Rheinelbe in Gelsenkirchen stationiert.
- (2) Die im Rahmen der Flächenbetreuung auszuführenden Leistungen werden durch die vom Forstamt eingesetzten Mitarbeiter durchgeführt bzw. beaufsichtigt, soweit mit der Durchführung externe Arbeitskräfte nach Abstimmung mit dem Waldeigentümerin beauftragt werden.

§ 5 **Kostenregelung**

- (1) Kosten für das in § 4 (1) genannte Personal werden nicht erhoben, da mit Abschluss dieses Vertrages die Regelungen des Kooperationsvertrages zwischen dem MSWKS und MUNLV vom 14.12.01/18.01.02 eintreten, denen zufolge das für das Projekt Industriewald Ruhrgebiet eingesetzte Personal kostenfrei zur Verfügung gestellt wird.
- (2) Soweit zur Durchführung erforderlicher Maßnahmen gem. § 2 (1) dieses Vertrages Kosten für Materialien, den Betrieb von Maschinen und Geräten, den Einsatz von Unternehmern entstehen, werden diese nach vorheriger Abstimmung mit der Waldeigentümerin durch sie getragen.

§ 6 **Laufzeit**

- (1) Der Vertrag wird für die Laufzeit von zehn Jahren geschlossen.
- (2) Der Vertrag verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, wenn nicht einer der Vertragspartner den Vertrag bis zum 31.07. des laufenden Jahres kündigt.
- (3) Eine außerordentliche Kündigung durch die Waldeigentümerin ist nur aus wichtigem Grund möglich, hierzu zählt die Nutzung der Flächen für eine Folgenutzung oder die Durchführung einer Altlastensanierung.

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 7 **Vertragsausfertigungen**

Der Vertrag wird in vierfacher Ausfertigung erstellt. Die Waldeigentümerin erhält eine Ausfertigung, das Forstamt erhält drei Ausfertigungen.

Für den
Waldeigentümer

Für den Landesbetrieb Wald und Holz Stadt
Recklinghausen

.....
(Unterschrift)

.....
(Unterschrift)

Vertrag über die Zwischennutzung von Gewerbeimmobilien⁷³

Zwischen _____
in _____ als Vermieter
und _____
in _____ als Nutzer

Präambel

Zweck dieses Vertrages ist es, den Leerstand eines Geschäftslokals oder sonstigen Gewerberaumes durch vorübergehende Nutzung durch den Nutzer zu überbrücken.

§ 1 Räume

1. Überlassen werden im Hause

_____ Straße, Nr. ____ folgende Räume:

im _____ Geschoß, bestehend aus:

_____ Ladenräume, _____ Büroräume, _____ Lagerräume, _____ Praxisräume, _____ Werkstatträume

und sonstige Nebenräume (z.B. Toilette, Abstellraum) _____.

Zum Zwecke (Art der Nutzung genau eintragen) _____

_____.

2. Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass die vermieteten Räume den für den Gebrauchszweck erforderlichen gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften entsprechen. Der Nutzer hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.

⁷³ Quelle: www.stadtinfo.eu. Verfasser: Rainer Schönlaue (Rechtsanwalt), Detlev Sauerborn (Geschäftsführer a.v.t. GmbH und Redaktion stadt.info).
Hinweis der Verfasser: Wir weisen darauf hin, dass der Vertrag in einigen Passagen von der gesetzlichen Regelung abweicht. Durch den ausdrücklichen Hinweis im Vertrag an den Mieter soll diesem ausreichend Gelegenheit gegeben werden, sich zu überlegen, ob er die für ihn unter Umständen nachteiligen Regelungen akzeptiert. Gleichwohl können wir keine Garantie dafür übernehmen, dass im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung und Überprüfung des Vertrages ein Richter im Einzelfall die Beschneidung der Rechte des Nutzers (Mieters) trotz der Hinweisklausel für unwirksam erachtet.

§ 2 Nutzungsdauer

Das Vertragsverhältnis beginnt am _____ und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

§ 3 Kündigung und Räumung

1. Das Vertragsverhältnis kann mit einer Frist von _____ Tagen von beiden Parteien gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Der Nutzer verpflichtet sich, die Räume zum Kündigungstermin in dem Zustand an den Vermieter zurückzugeben, in welchem sie sich bei Einzug des Nutzer befanden. Abweichungen hiervon sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Eine Verlängerung des Vertragsverhältnisses nach erfolgter Kündigung kommt auch stillschweigend nicht in Betracht. Sollte der Nutzer nicht fristgerecht räumen, so kann der Vermieter für jeden Tag der Weiternutzung der überlassenen Räume eine Vertragsstrafe von _____ Euro/pro Tag neben dem vereinbarten Nutzungsentgelt verlangen. Dem Mieter ist bekannt, dass diese Regelung von den gesetzlichen Vorschriften abweicht.

§ 4 Nutzungsentgelt

1. Der Nutzer zahlt für die Überlassung der Räume ein tägliches Nutzungsentgelt

von _____ Euro (in Worten _____ Euro).

Die Nutzungsentschädigung ist für den Zeitraum eines Monats im Voraus auf das Konto des Vermieters bei der

Konto-Nr. _____ BLZ _____ zu zahlen.

Erfolgt eine Kündigung und Räumung im Laufe des Monats, für den die Miete bereits vollständig gezahlt wurde, ist der Vermieter zur sofortigen Rückzahlung des nicht verbrauchten Mietzinses verpflichtet.

2. Neben dem Nutzungsentgelt zahlt der Nutzer eine Nebenkostenpauschale in Höhe von _____ Euro täglich.

Die Nebenkostenpauschale wird für Betriebskosten im Sinne Anlage 3 zu § 27 der II. BVO:

- a) Wasserversorgung
- b) Entwässerung
- c) Müllabfuhrgebühren
- d) Grundsteuern
- e) Allgemeinstrom
- f) Straßenreinigungsgebühren
- g) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- h) Kosten der Schornsteinreinigung
- i) Hauswart
- j) Kosten der Hausreinigung

erhoben.

Sollte bei dem Nutzer überdurchschnittlich viel Müll anfallen, kann der Vermieter verlangen, dass der Nutzer diesen selbst entsorgt. Eine Reduzierung der Nebenkostenpauschale erfolgt aber nicht.

§ 4 Ziffer 1 gilt im übrigen entsprechend. Über die gezahlte Nebenkostenpauschale wird nicht durch den Vermieter abgerechnet, sie beruht auf Erfahrungswerten des Vermieters. Dem Nutzer ist bekannt, dass diese Regelung von den gesetzlichen Vorschriften abweicht.

§ 5 Veränderungen an den Räumen

Der Nutzer darf Veränderungen an den überlassenen Räumen und dem Haus selbst nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen.

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Das Aufrechnungsrecht des Nutzers gegenüber dem Nutzungsentgelt und den Nebenkostenvorauszahlungen mit einer Ersatzforderung wegen Mängel der Räume richtet sich nach der gesetzlichen Regelung.

Ein Zurückbehaltungsrecht wegen einer Ersatzforderung aus Mängeln an den Räumen kann der Nutzer nur ausüben, wenn das Zurückbehaltungsrecht auf demselben Vertragsverhältnis beruht. Die Aufrechnung mit anderen Forderungen ist ausgeschlossen, soweit diese Forderungen nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

Minderungsansprüche stehen dem Mieter nur im Rahmen des § 536 BGB zu. Er kann dieses Recht nur ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Nutzungsentgeltfälligkeit schriftlich angezeigt hat.

§ 7 Überlassung an Dritte

Eine Überlassung der Räume an Dritte ist nicht zulässig. § 540 BGB (siehe letzte Seite) findet keine Anwendung.

§ 8 Schilder

Schilder darf der Nutzer nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieters anbringen. Transparente oder sonstige Hinweise dürfen nur mit rückstandsfrei ablösbaren Materialien auf Scheiben, Wände, Türen und sonstige Bauteile aufgebracht werden.

§ 9 Kontrollrecht

Dem Vermieter wird gestattet, das Objekt während der üblichen Geschäftsstunden nach Vereinbarung zu besichtigen. Der Nutzer ist verpflichtet, die Besichtigung der überlassenen Räumlichkeiten während der Nutzungszeit in den Tagesstunden zwischen 10 und 18 Uhr jedem Interessenten oder dessen Beauftragten zu gestatten.

Der Nutzer muss dafür Sorge tragen, dass die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit hat er die Schlüssel dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu übergeben oder sie an einer leicht erreichbaren Stelle, die dem Vermieter mitzuteilen ist, zu hinterlegen.

§ 10 Hausordnung

Der Nutzer erkennt an, dass beiliegende Fotokopie der „Hausordnung“ Bestandteil dieses Mietvertrages ist. Er verpflichtet sich, dass er und seine Haushaltsangehörigen, Angestellten, Arbeiter usw. die Bestimmungen einhalten. Sollte der Vermieter die dem Nutzer gemäß der Hausordnung auferlegten Pflichten durch Dritte auf seine Kosten durchführen lassen, hat sich der Nutzer anteilig an den Kosten zu beteiligen.

§ 11 Verkehrssicherungspflicht

Der Nutzer ist verpflichtet, die Bürgersteigflächen vor dem Objekt von Schnee und Eis bei Schneewetter und Glätteis zu beseitigen, falls erforderlich den Bürgersteig wiederholt zu streuen und sich wegen dieser Schnee- und Eisbeseitigungspflicht der zuständigen Ordnungsbehörde gegenüber zu verpflichten. Die Reinigung hat im Rahmen der hierzu ergangenen städtischen Satzung zu erfolgen.

§ 12 Sonstige Vereinbarungen

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist

Mehrere Personen als Nutzer haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Vertragsform.

Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Soweit und solange eine Vertragsbestimmung zu zwingenden gesetzlichen Vorschriften in Widerspruch steht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung. Im Übrigen soll die unwirksame und undurchführbare Bestimmung von den Beteiligten durch eine Vereinbarung ersetzt werden, die dem wirtschaftlichen Zweck dieser Bestimmung am nächsten kommt und die Durchführung des Vertrages im Ganzen ermöglicht.

§ 13 Besondere Erklärungen des Nutzers

Der bekannte Zustand der Räume ist vertragsgemäß.

Dieser Vertrag ist von uns/mir genau durchgesehen worden; ich/wir hatten ausreichend Zeit, die einzelnen Bestimmungen des Vertrages zu prüfen.

Der nunmehr geschlossene Vertrag wird von uns/mir vorbehaltlos anerkannt.

Bei Nutzermehrheit bevollmächtigen wir uns gegenseitig in der Weise, dass jeder von uns allein mit Wirkung für die gegen alle Mitnutzer gerichteten Willenserklärungen des Vermieters entgegenzunehmen befugt ist.

(Vermieter)

(Nutzer/Mieter)

Hinweis an den Nutzer

Bei dem Vertrag handelt es sich nicht um einen normalen Mietvertrag über Geschäftsräume, sondern um einen Vertrag, der die vorübergehende Nutzung von Geschäftsräumen ermöglichen soll, um einen Leerstand der Räume zu verhindern. Der Vertrag weicht deshalb auch von den gesetzlichen Vorschriften zum Nachteil des Nutzers ab. Diese Umstände sind mir/uns bekannt, gleichwohl sind wir mit den Regelungen dieses Vertrages einverstanden und verzichten auf eine Anpassung an die gesetzlichen Vorschriften.

_____ d. _____ 200_

(Nutzer/Mieter)

Erläuterung zu § 7:

§ 540 BGB

Gebrauchsüberlassung an Dritte

- (1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
- (2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

Zwischennutzungsvertrag über Gewerberaum

zwischen

der Firma _____ - Vermieterin -

und

der Firma _____ - Zwischennutzerin -

§ 1 Mietobjekt

Die Vermieterin vermietet an die Zwischennutzerin zum Betriebe eines/r _____, das in dem Hause _____ belegene Büro/Ladenlokal, bestehend aus _____ Büroraum/ Verkaufsraum (ca. ____ m²), ____ Abstellraum (ca. ____ m²), Aufenthaltsraum (ca. ____ m²), und Toilette (ca. ____ m²).

§ 2 Mietzweck

- (1) Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines _____ (genaue Bezeichnung der Geschäftstätigkeit).
- (2) Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen Zustimmung der Vermieterin.
- (3) Die Zwischennutzerin hat die eventuell für den Betrieb ihres Gewerbes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Konzessionen o.ä. auf eigene Kosten zu beschaffen. Wird die Konzession für den Geschäftsbetrieb oder für den Vertrieb einzelner von der Zwischennutzerin vertriebener Artikel entzogen, kann die Zwischennutzerin hieraus gegenüber der Vermieterin keinerlei Rechte ableiten.

§ 3 Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet spätestens nach Ablauf von 12 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses.
- (2) Das Mietverhältnis geht nach Ablauf der 12 Monate in ein ordentliches Mietverhältnis über, wenn der Mieter nicht 2 Monate vor Ablauf des Zwischennutzungsvertrages einer Fortsetzung widerspricht. Das danach entstehende ordentliche Mietverhältnis unterscheidet sich insbesondere vom Zwischennutzungsverhältnis in der Erhebung einer ortsüblichen Miete. Die Vermieterin hat der Zwischennutzerin rechtzeitig einen entsprechenden Mietvertrag zu übersenden. /oder alternativ: Ein entsprechender Folgemietvertrag wird den Vertragsparteien mit diesem Vertrag übergeben.

⁷⁴ Quelle: Streifler & Kollegen Rechtsanwälte, Oranienburger Str. 69, 10117 Berlin. www.streifler.de

§ 4 Mietzins

- (1) Der monatliche Mietzins beträgt 1,-EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- (2) Daneben trägt die Zwischennutzerin die folgenden Betriebs- und Nebenkosten:
 - 1) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
 - 2) die Kosten der Wasserversorgung
 - 3) die Kosten der Entwässerung
 - 4) die Kosten der Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser
 - 5) die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
 - 6) die Kosten der Straßenreinigung
 - 7) die Kosten der Müllabfuhr
 - 8) die Kosten der Hausreinigung
 - 9) die Kosten der Ungezieferbekämpfung
 - 10) die Kosten der Gartenpflege
 - 11) die Kosten der Beleuchtung
 - 12) die Kosten der Schornsteinreinigung
 - 13) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Mietobjekts
 - 14) die Kosten für den Hausmeister
 - 15) sonstige Betriebskosten
 - 16) die Kosten der Verwaltung des Mietobjekts

Auf die vorstehenden Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit _____ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.

- (3) Erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten, so ist die Vermieterin berechtigt, die Kosten durch schriftliche Erklärung auf die Zwischennutzerin umzulegen. Die Vorauszahlung erhöht sich hierdurch ab dem 1. des auf die Erklärung folgenden Monats.
- (4) Der Umlagemaßstab für die Betriebskosten bestimmt sich wie folgt: Heiz- und Warmwasserkosten werden zu 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch, zu 30% nach der vermieteten Fläche verteilt, Frisch- und Abwasserkosten werden entsprechend der vermieteten Fläche verteilt.

§ 5 Zahlung von Miete und Nebenkosten

- (1) Miete und Nebenkostenvorauszahlungen sind monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats, Porto- und Spesenfrei an die Vermieterin auf deren Konto bei der _____ Bank, Kto.-Nr. _____, BLZ _____ zu zahlen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Absendung, sondern der Ankunft des Geldes an.
- (2) Über die Vorauszahlung wird nach Beendigung des Mietverhältnisses abgerechnet.
- (3) Bei Zahlungsverzug der Zwischennutzerin ist die Vermieterin berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschal Mahnkosten in Höhe von 5,-EUR sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 % über den jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank geltend zu machen.
- (4) Die Zwischennutzerin kann gegenüber Ansprüchen aus diesem Verträge nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 6 Kündigung

- (1) Der Zwischennutzungsvertrag kann jederzeit durch die Zwischennutzerin gekündigt werden.
- (2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ende des gleichen Monats zulässig.
- (3) Der Vermieter ist nur dann zur Kündigung berechtigt, wenn er die vermieteten Räumlichkeiten aufgrund eines ordentlichen Mietvertrages und zu den ortsüblichen Konditionen an einen anderen Interessenten vermieten kann. Es gilt die Frist aus Abs. 2.

Die Zwischennutzerin hat jedoch das Recht, in einen neuen Mietvertrag zu den veränderten Konditionen einzutreten und das bisherige Mietverhältnis zur Zwischennutzung in ein ordentliches Mietverhältnis umzuwandeln.

Die Vermieterin hat neue Interessenten auf dieses Recht der Zwischennutzerin vor Abschluss eines Vertrages hinzuweisen.

Die Vermieterin hat außerdem auch die Zwischennutzerin über den Abschluss eines neuen Mietvertrages hinzuweisen und diesen auf Verlangen vorzulegen. Die Zwischennutzerin hat binnen einer Frist von 1 Woche die Möglichkeit, den Eintritt gegenüber der Vermieterin zu erklären. Für diese Zeit ist der neue Mietvertrag als schwebend unwirksam zu betrachten. Für den Fall des Eintritts durch die bisherige Zwischennutzerin ist der neue Mietvertrag nicht wirksam zustande gekommen.

- (4) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 7 Sicherheitsleistung

Die Zwischennutzerin leistet vor Vertragsbeginn eine Kautionsleistung in Höhe von _____ EUR. Die Kautionsleistung wird nicht verzinst.

§ 8 Zustand der Mietsache

- (1) Die Zwischennutzerin übernimmt die Mietsache in dem Zustand, in dem sie sich befindet. Die Zwischennutzerin erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Das Recht auf Schadenersatz gemäß § 538 BGB wird ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleibt das Recht der Zwischennutzerin auf Mängelbeseitigung.
- (2) Wenn die Gas-, Strom- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen nicht von dem Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen wurde oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, steht der Zwischennutzerin ein Recht auf Minderung oder Schadenersatz nicht zu.

§ 9 Obhutspflicht der Zwischennutzerin

- (1) Die Zwischennutzerin verpflichtet sich, die Mieträume und gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

- (2) Schäden am Haus und in den Mieträumen sind der Vermieterin oder ihrem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet die Zwischennutzerin.
- (3) Die Zwischennutzerin haftet der Vermieterin für Schäden, die durch Verletzung der ihr obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Die Zwischennutzerin haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch ihre Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit ihrem Willen in den Mieträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht worden sind.
- (4) Die Zwischennutzerin hat zu beweisen, dass ein Verschulden ihrerseits oder der in Absatz 3 genannten Personen nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegen. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden.
- (5) Die Zwischennutzerin hat die Schäden, für die sie einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt sie dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Zwischennutzerin vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalts der Zwischennutzerin bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.
- (6) Die Zwischennutzerin hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

§ 10 Instandhaltung der Mieträume/Endrenovierung

- (1) Die Instandhaltung der gemieteten Räume obliegt während der Mietzeit der Zwischennutzerin.
- (2) Die Zwischennutzerin trägt ohne Rücksicht auf Verschulden die Instandhaltungskosten für diejenigen Gegenstände, die ihrem direkten und häufigen Zugang unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Gas und Heizung, sanitäre Einrichtungen, Verschlüsse von Fenstern und Türen, Rollläden, Jalousien und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 100,-EUR pro Einzelfall.
- (3) Die Zwischennutzerin hat vor Rückgabe der Mietsache die Räume soweit erforderlich zu renovieren.

Die Renovierungsarbeiten müssen fachgerecht ausgeführt werden.

§ 11 Zulässiger Mietgebrauch

- (1) Die Zwischennutzerin darf die baurechtlich zulässige Belastung von Stockwerksdecken nicht überschreiten.
- (2) Die Zwischennutzerin darf die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser nur in dem Umfang in Anspruch nehmen, dass keine Überlastungen eintreten. Einen eventuellen Mehrbedarf darf die Zwischennutzerin durch Erweiterungen der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch die Vermieterin decken.
- (3) Wasser darf nur für den üblichen Bedarf (z.B. Trinkwasser, sanitäre Zwecke) aus den Wasserleitungen entnommen werden. Bei Wassergebrauch für gewerbliche Zwecke hat die Zwischennutzerin auf eigene Kosten einen Zwischenzähler anbringen zu lassen und die Be- und Entwässerungskosten nach dem gemessenen Verbrauch zu tragen, wenn sie nicht das Wasser direkt vom örtlichen Versorgungsträger bezieht. Bei Störungen und Schäden in den Versorgungsleitungen hat die Zwischennutzerin für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, die Vermieterin unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 12 Untervermietung

Das Recht zur Untervermietung ist ausgeschlossen.

§ 13 Werbung

- (1) Die Zwischennutzerin ist berechtigt, Werbeanlagen in ortsüblichem Umfang anzubringen. Die Zwischennutzerin hat hierbei eventuell bestehende öffentlich-rechtliche oder technische Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung zu beachten.
- (2) Die Zwischennutzerin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr angebrachten Werbeanlagen entstehen.
- (3) Im Falle der Räumung der Mieträume ist die Zwischennutzerin zur Entfernung der von ihr angebrachten Werbeanlagen und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

§ 14 Konkurrenzschutz

Der Konkurrenzschutz für die Zwischennutzerin ist ausgeschlossen.

§ 15 Bauliche Veränderungen durch die Vermieterin

- (1) Die Zwischennutzerin hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden. Die Zwischennutzerin hat ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit sie sie nur unwesentlich beeinträchtigen.
- (2) Soweit die Zwischennutzerin Maßnahmen nach den vorstehenden Sätzen zu dulden hat, kann sie weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen. Sind Maßnahmen durchzuführen, die den Gebrauch der Räume zu den vereinbarten Zwecken ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich die Vermieterin für die Zeit der Beeinträchtigung, die Miete angemessen zu ermäßigen.

§ 16 Bauliche Änderungen/Einbringung von Einrichtungen durch die Zwischennutzerin

- (1) Bauliche Änderungen durch die Zwischennutzerin, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Erteilt die Vermieterin eine solche Einwilligung, so ist die Zwischennutzerin für die Einholung etwaiger bauaufsichtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
- (2) Die Vermieterin kann verlangen, dass Einrichtungen, mit denen die Zwischennutzerin die Räume versehen hat, entschädigungslos in den Mieträumen verbleiben. Andernfalls hat die Zwischennutzerin den ursprünglichen Zustand der Mietsache bei Auszug wieder herzustellen.

- (3) Die Zwischennutzerin haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr veranlassten Bau-massnahmen entstehen.

§ 17 Verkehrssicherungspflicht

Die Zwischennutzerin haftet für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und stellt die Vermieterin von eventuellen Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt im Innenverhältnis frei. Dies gilt nicht, wenn ein Schaden durch Mängel des baulichen Zustandes des Mietobjektes entstanden ist, dessen Behebung die Vermieterin unterlassen hat, obgleich ihr der Schaden bekannt war.

§ 18 Betreten des Mietobjekts durch die Vermieterin

- (1) Der Vermieterin oder ihrem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Rechtzeitig ist eine Ankündigung, wenn sie der Zwischennutzerin drei Werk-tage vor Besichtigung zugeht. Zur Abwendung drohender Gefahren darf die Vermieterin die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- (2) Bei längerer Abwesenheit der Zwischennutzerin ist sicherzustellen, dass die Rechte der Vermietetin, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.
- (2) Die Zwischennutzerin hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Die Zwischennutzerin haftet für sämtliche Schäden, die der Vermieterin oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

§ 20 Änderung der Rechtsform/Veräußerung des Betriebs

- (1) Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens der Zwischennutzerin, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder in anderen, für das Mietverhältnis bedeutsamen Verhältnissen ein, so hat die Zwischennutzerin dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Bei Veräußerung des Betriebes der Zwischennutzerin im Gesamten oder in Teilen bedarf es wegen des Übergangs des Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen Vereinbarung mit der Vermieterin. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

§ 21 Besondere Vereinbarungen

§ 22 Sonstige Vereinbarungen

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 23 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages unwirksam sein, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Ort, Datum

(Unterschrift Mieter)

(Unterschrift Vermieter)

Mietvertrag über Gewerberaum zur Zwischennutzung

zwischen

_____ – nachfolgend **Vermieter** genannt –

und

_____ – nachfolgend **Mieter** genannt –

wird folgender **Gewerberaummietvertrag** geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter die in _____ (Ort, Anschrift) befindlichen Räumlichkeiten zur gewerblichen Nutzung.
2. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich für die Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze zu verwenden und in den Mieträumen keine umsatzsteuerfreien Geschäfte durchzuführen. Der Mieter hat dem Vermieter jeden Schaden zu ersetzen, der diesem dadurch entsteht, dass ein Verstoß des Mieters gegen diese Verpflichtung zu einer Korrektur des Vorsteuerabzugs des Vermieters führt. Der Mieter hat dem Vermieter jährlich durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung eines Steuerberaters nachzuweisen, dass in den Mieträumen ausschließlich steuerpflichtige Umsätze durchgeführt wurden. Der Vermieter ist zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, wenn der Mieter den Mietgegenstand nicht mehr ausschließlich für die Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze verwendet.

Dem Mieter steht es nicht zu, den Mietgegenstand, auch teilweise, an einen Dritten zu vermieten. Sollte der Mieter trotzdem eine Weitervermietung vornehmen, tritt der Mieter bereits hiermit alle ihm diesbezüglich zustehenden Ansprüchen gegen den Dritten an den Vermieter ab. Weitere Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter bleiben davon unberührt.

§ 2 Miete, Zins und Nebenkosten

1. Die vermieteten Räumlichkeiten werden ausdrücklich ohne Leistung eines Mietzinses überlassen.
2. Der Mieter trägt lediglich sämtliche Betriebskosten i.S.d. Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung. Der Mieter hat auf die Betriebskosten Vorauszahlungen in Höhe von _____ EUR zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu leisten. Die Betriebskosten werden am Ende des Mietverhältnisses abgerechnet. Im Falle des Auszugs des Mieters während der Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Kostenverteilung bei der nächstfälligen Abrechnung vorzunehmen. Soweit solche bestehen, richtet sich der Umlegungsmaßstab nach den gesetzlichen Bestimmungen, ansonsten ist er vom Vermieter nach billigem Ermessen zu bestimmen.

⁷⁵ Quelle: Streifler & Kollegen Rechtsanwälte, Oranienburger Str. 69, 10117 Berlin. www.streifler.de

§ 3 Zahlungsweise der Betriebskostenvorauszahlung

Die Betriebskostenvorauszahlung ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Monats zur Zahlung fällig. Sie ist kostenfrei auf das Konto des Vermieters bei der _____ Bank, Kto.-Nr. _____, zu überweisen.

§ 4 Zustand der Mietsache

1. Dem Mieter ist der gegenwärtige Zustand der Mietsache bekannt. Die Mietsache wird in dem vorhandenen und besichtigten Zustand übergeben und von dem Mieter übernommen.

Spätere Einwendungen wegen offener und verdeckter Mängel sind ausgeschlossen.
2. Der Mieter ist nicht berechtigt bauliche Veränderungen an der Mietsache vorzunehmen, soweit feste Einbauten betreffend.

§ 5 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____. Es endet spätestens nach Ablauf von 12 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses.
2. Das Mietverhältnis geht in ein reguläres Mietverhältnis über, wenn der Mieter nicht 2 Monate vor Ablauf des Zwischennutzungsvertrages einer Fortsetzung widerspricht. Das neu begründete Mietverhältnis entspricht einem normalen Mietverhältnis und gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Höhe der Miete entspricht ab diesem Zeitpunkt der Ortsüblichkeit.
3. Nach Eintritt der Verlängerung kann das Mietverhältnis von jeder Partei mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Die Änderung der Schriftformklausel selbst bedarf ebenfalls der Schriftform.

§ 6 Kündigung/Weiternutzung

1. Der Zwischennutzungsvertrag kann jederzeit durch die Parteien gekündigt werden.
2. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ende des gleichen Monats zulässig. Der Vermieter kann nur bei berechtigtem Interesse kündigen.

Dieses ist insbesondere dann vorhanden, wenn er die gemieteten Räumlichkeiten zu einem für ihn vorteilhafteren Mietzins an einen anderen Interessenten vermieten kann.
3. Der Mieter aus dem Zwischennutzungsvertrag hat in diesem Fall das Recht, in den neuen Mietvertrag zu den veränderten Konditionen einzutreten und das Zwischennutzungsverhältnis in ein ordentliches Mietverhältnis entsprechend der mit einem Dritten vereinbarten Bedingungen umzuwandeln.
4. Der Vermieter hat neue Interessenten auf dieses Recht des Mieters hinzuweisen. Im Übrigen hat er den Abschluss eines ordentlichen Mietverhältnisses, zu für ihn vorteilhafteren Konditionen mit dem neuen Interessenten, gegenüber dem bisherigen Mieter durch Vorlage des unterschriebenen Mietvertrages nachzuweisen.

5. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Die Änderung der Schriftformklausel selbst bedarf ebenfalls der Schriftform.

§ 7 Instandhaltung, Instandsetzung

1. Die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung trägt der Mieter. Instandhaltung bedeutet in diesem Sinne die Erhaltung des Mietgegenstandes in ihrem vertragsgemäßen Zustand. Die Instandsetzung muss spätestens mit der Übergabe am Ende der Mietzeit beendet sein.
2. Die Instandsetzungspflicht des Mieters nach § 7.1 besteht nicht bezüglich solcher Schäden, gegen die der Vermieter versichert ist und auch nicht für Arbeiten, die nach einer Substanzschädigung der Mietsache durch Dritte, die nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind, vorgenommen wurden. *[Anmerkung: dieser Absatz ist fakultativ]*

§ 8 Endrenovierung

1. Der Mieter hat vor Rückgabe der Mietsache die Räume ohne Rücksicht auf ihren Zustand zu renovieren.
2. Die Renovierungsarbeiten müssen fachgerecht ausgeführt werden.

§ 9 Mietsicherheit

1. Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kautionssumme in Höhe von _____ EUR zu zahlen.
2. Der Vermieter wird die Kautionssumme nach Erhalt getrennt von seinem Vermögen zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen.
3. Der Vermieter kann sich wegen Forderungen, die er gegen den Mieter während oder nach Beendigung der Mietdauer im Zusammenhang mit diesem Vertrag erlangt, aus der Kautionssumme befriedigen. Der Mieter ist verpflichtet, die Kautionssumme unverzüglich wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.
4. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter über die Kautionssumme abzurechnen. Die verbleibende Kautionssumme einschließlich Zinsen ist an den Mieter auszubezahlen. Der Rückzahlungsanspruch wird drei Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache zur Zahlung fällig.

§ 10 Mängel an der Mietsache

1. Der Vermieter haftet nicht auf Schadensersatz wegen eines Mangels an der Mietsache oder wegen Verzugs mit der Beseitigung eines Mangels, wenn der Mangel vom Vermieter nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist. Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung bleibt unberührt.
2. Die Parteien sind sich darüber bewusst, dass eine Mietminderung mangels Mietzinsleistung ausgeschlossen ist.

§ 11 Werbeanlagen

Der Mieter ist zur Anbringung von Werbeanlagen am Ladenlokal, soweit dies gesetzlich zulässig ist, berechtigt. Erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter selbst und auf eigene Kosten einzuholen.

§ 12 Wegereinigungs- und Streupflicht

Der Mieter übernimmt hinsichtlich des Mietgegenstandes die Verkehrssicherungspflicht. Der Mieter verpflichtet sich, auf und vor dem Grundstück die Gehwege regelmäßig zu reinigen und von Schnee und Eis freizuhalten bzw. zu streuen.

§ 13 Betreten der Mietsache

1. Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten betreten.
2. Der Vermieter sowie dessen Beauftragte sind weiterhin berechtigt zusammen mit Kauf- und Mietinteressenten, die Mietsache nach kurzfristiger Ankündigung jederzeit auch ohne Anwesenheit des Mieters zu besichtigen.
3. In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache auch ohne Ankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

§ 14 Rückgabe der Mietsache

1. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Vom Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachte Beschädigungen sind zu beseitigen.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Die Ausübung des Wegnahmerechts durch den Mieter kann der Vermieter durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach wirksamer Kündigung und Beendigung des Mietverhältnisses fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert, § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 15 Schriftform

Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich der Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.

Ort, Datum

(Unterschrift Mieter)

(Unterschrift Vermieter)

Vereinbarung

über die Freilegung von Grundstücken und Schaffung befristet öffentlich zugänglicher Grünbereiche/
Parkstellflächen gemäß §§ 146, 147 und 164a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
(Abschnitt B III. VwV – StBauE vom 29.11.2002)

zwischen

(im Nachfolgenden „Eigentümer“ genannt)

und

der Stadt _____

vertreten durch

(im Nachfolgenden „Stadt“ genannt)

wird folgende Vereinbarung getroffen:

Vorbemerkung

Das Grundstück des Eigentümers

liegt im Sanierungsgebiet _____, für das die Sanierungssatzung am _____, Beschl.-

Nr. _____ vom Stadtrat beschlossen wurde.

§ 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf dem in der Präambel bezeichneten Grundstück des Eigentümers zur Behebung städtebaulicher Missstände, Neugestaltung des Sanierungsgebiets und Verbesserung der Umweltbedingungen nach stadtökologischen Gesichtspunkten auf der Grundlage der §§ 146, 147 und 164a Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB sowie der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (VwV-StBauE vom 29.11.2002).

⁷⁶ Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Die nachstehenden Ordnungsmaßnahmen entsprechen der derzeitigen Sanierungskonzeption der Stadt _____. Zweck der Förderung ist die Freilegung des Grundstücks zur Ermöglichung einer befristeten Zwischennutzung sowie die Schaffung einer befristet öffentlich zugänglich Grünfläche/Parkstellfläche auf den markierten Flächen des in der Vorbemerkung bezeichneten Grundstücks (Lageplan gemäß Anlage 1).

§ 2 Leistungen des Eigentümers/Bindungszeitraum der öffentlichen Nutzung/Baurecht des Eigentümers

1.
a) Der Eigentümer verpflichtet sich zur Durchführung der in der Maßnahmebeschreibung vom _____ (Anlage 1 a) dargestellten, insbesondere der nachfolgend genannten Ordnungsmaßnahmen auf dem in der Vorbemerkung bezeichnetem Grundstück:
b) Die Kostenaufstellung nach DIN 276 vom _____ ergibt sich aus Anlage 1b. Der Eigentümer versichert, die

Maßnahmen	geschätzte Kosten
- Abbruch/Teilabbruch	_____, - Euro
- Aufräumarbeiten/Herrichten der Geländeoberfläche	_____, - Euro
- Vegetationstechnische Bodenbearbeitung	_____, - Euro
- Begrünung	_____, - Euro
- Möblierung/Ausstattung	_____, - Euro
- _____	_____, - Euro
- Gesamtkosten (netto)	_____, - Euro

Maßnahmebeschreibung überprüft und durch Gegenzeichnung anerkannt zu haben.

- c) Die Planung der Ordnungsmaßnahme erfolgt gem. den § 13; 15 HOAI.
Die LPH _____ werden durch das im Auftrag der Stadt tätige Büro _____ in enger Abstimmung mit dem Eigentümer erbracht.
Die LPH _____ übernimmt der Eigentümer auf seine Kosten.
- d) Der Eigentümer verpflichtet sich zur Anwendung der VOB.
Er holt vor Vergabe mindestens drei vergleichbare Angebote ein und beauftragt den Bestbietenden.
Angebote von Generalunternehmern (GU) müssen zur Vorbereitung der Schlussabrechnung (§ 6 Ziff. 3) gewerkeweise nachvollziehbar sein.
- Der Einsatz eines Generalübernehmers, der selbst keine Bauleistungen ausführt und sämtliche Leistungen an Subunternehmer vergibt, ist unzulässig.
- Der Eigentümer versichert, dass mit den unter Ziffer 1 bezeichneten Maßnahmen noch nicht begonnen worden ist.
- e) Der Eigentümer ist verpflichtet, mit den Arbeiten unverzüglich nach Übergabe der Unterlagen der LPH 6 gem: §§ 13; 15 HOAI zu beginnen und die geförderten Maßnahmen spätestens bis zum _____ abzuschließen.
Als Abschluss der Maßnahmen gilt die Vorlage der Schlussrechnung der Leistung einschließlich des Abnahmeprotokolls zwischen dem Eigentümer und der Stadt. Der bauausführende Betrieb ist bei der Abnahme zu beteiligen.

2. Der Eigentümer stellt den neugestalteten Bereich (Gestaltungskonzept, Anlage 2) des in der Präambel bezeichneten Grundstücks für mindestens _____ Jahre der öffentlichen Nutzung zur Verfügung und gewährleistet die öffentliche Zugänglichkeit ganzjährig, täglich mindestens in der Zeit von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Der Eigentümer verpflichtet sich insbesondere zur Freihaltung der zu dem Neugestaltungsbereich führenden Torwege und Einfahrten.
- Die Bindungsfrist von _____ Jahren (Bindungszeitraum) beginnt nach Übergabe des Abnahmeprotokolls der Stadt zum Abschluss der durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen. Die Bindungsfrist erlischt nicht durch vorherigen Abschluss der Sanierung (§§ 162, 163 BauGB) oder durch Eigentümerwechsel (§ 8).
3. Der Eigentümer verpflichtet sich, die umgestalteten Flächen über die Dauer des Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2) nicht zu bebauen. Sofern der Eigentümer vor Ablauf des Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2) ein bestehendes Baurecht ausübt, gilt § 7 Ziff. 3 entsprechend.

§ 3 Leistungen der Stadt/Abtretungs- und Verpfändungsverbot/Fördermitteleinsatz

1. Die Stadt bezuschusst die gemäß § 2 ermittelten Gesamtkosten in Höhe von _____ Euro (in Worten: _____ Euro) brutto, d.h. einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Das entspricht einem Verhältnis von _____% der Gesamtkosten.
2. Die Abtretung und Verpfändung aller Forderungen aus diesem Vertrag durch den Eigentümer, insbesondere hinsichtlich des Förderbetrages, ist ausgeschlossen.
3. Der Betrag unter 1. ist ein Höchstbetrag. Er wird nur in der Höhe ausgezahlt, in der sich nach Prüfung der Schlussrechnung ein Bedarf in der Gesamtfinanzierung ergibt. Verringern sich die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Kosten gegenüber denen der Kostenschätzung nach Maßnahmebeschreibung, verringert sich der Förderbetrag nach Ziffer 1. in demselben Verhältnis.
4. Der Eigentümer erklärt hiermit gegenüber der Stadt, dass er im Sinne von § 2 UStG nach § 15 UStG nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Deshalb sind die der Förderung zugrundegelegten Kosten Bruttokosten einschließlich der als Teil der Modernisierungskosten entrichteten Mehrwertsteuer. Der Eigentümer erklärt gegenüber der Stadt sein Einverständnis zur Auskunftserteilung an das Finanzamt. Er erklärt ferner, dass in der Schlussrechnung keine Ausgaben enthalten sind, die über andere öffentliche Förderprogramme gefördert werden.
5. Die Erstattung der vom Eigentümer zu tragenden Kosten der Ordnungsmaßnahmen wird gemäß § 155 Abs. 6 BauGB ausgeschlossen, soweit sie über den nach den §§ 154 und 155 Abs. 1 BauGB ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.

Darin enthalten sind die Kosten für die Fertigstellungspflege bis zum _____

und die nachfolgende Entwicklungspflege bis zum _____.

6. Die Planungsleistungen der LPH

_____ nach §§ 13; 15 HOAI beauftragt die Stadt auf ihre Kosten.

Die LPH

_____ nach §§ 13; 15 HOAI sind vom Eigentümer auf eigene Kosten zu erbringen.

7. Mit der Fertigstellung der Ordnungsmaßnahme geht das Eigentum an allen mit der Maßnahme verbundenen Anschaffungen auf den Eigentümer über.

8. Die Geltendmachung von Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüchen aus der Herrichtung der geförderten Flächen zu Zwischennutzungszwecken obliegt dem Eigentümer.

Die Stadt wird den Eigentümer bei der Geltendmachung etwaiger Ansprüche unterstützen, soweit dies rechtlich zulässig und tatsächlich möglich ist.

§ 4 Verkehrssicherungspflichten

Der Eigentümer/Die Stadt trägt die Verkehrssicherungspflicht an den zu Zwischennutzungszwecken hergerichteten Flächen und Anlagen für die Dauer des Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2).

Sofern die Stadt die Verkehrssicherungspflicht trägt, haftet der Eigentümer ihr jedoch für vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzungen.

§ 5 Nebenpflichten des Eigentümers/Pflege

1. Der Eigentümer wird an für die Öffentlichkeit gut sichtbarer Stelle auf dem in der Präambel bezeichneten Grundstück über die Dauer des Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2) ein Hinweisschild mit folgendem Text anbringen: „(Maßnahmebeschreibung, Öffentliche Zugänglichkeit, Fördermittelgeber)“

2. Nach Durchführung der oben bezeichneten Ordnungsmaßnahmen ist der Eigentümer verpflichtet, die neugestalteten Flächen, die Anpflanzungen und die geförderte Möblierung entsprechend den Sanierungszielen nach stadttökologischen Gesichtspunkten mindestens für die Dauer des Bindungszeitraums auf seine Kosten zu pflegen und instandzuhalten.

Zur Pflege gehört insbesondere _____

Der Eigentümer vereinbart mit dem ausführenden Betrieb hinsichtlich der Anpflanzungen die Fertigstellungspflege bis zum _____ und die nachfolgende Entwicklungspflege bis zum _____.

Die erneute Versiegelung der freigelegten Flächen ist über die Dauer des Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2) unzulässig.

3. Die geförderten Maßnahmen sind nicht auf die Miete umlegbar.

4. Die Ausführung der nach diesem Vertrag geförderten Maßnahmen erfolgt gemäß den bauordnungs-, denkmalschutz- und insbesondere sanierungsrechtlichen Forderungen.

5. Angebotene Skonti sind grundsätzlich in Anspruch zu nehmen.

Sofern angebotene Skonti nicht in Anspruch genommen werden können, ist der Grund der Nichtinanspruchnahme schlüssig nachzuweisen.

6. Die Aufbewahrungspflicht für die Schlussabrechnung und die Buchungsunterlagen besteht über die Dauer des Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2), beginnend mit Schlusszahlung durch die Stadt. In diesem Zeitraum kann die Stadt die Vorlage von aufzubewahrenden Unterlagen jederzeit vom Eigentümer verlangen.
7. Der Eigentümer gestattet der Stadt und Vertretern des Freistaats Sachsen, die Einhaltung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen und gewährt diesen hierfür nach Ankündigung den Zugang zum Grundstück und zum Gebäude.

§ ... Grundbucheintragung/Dingliche Sicherung

(Verwendung dieser Klausel nur bei Förderung nach Abschn. B, Ziff. 1//, 1. Buchst. f VwV-StBauE v. 29.11.2002)

Der Eigentümer wird zu Lasten des in der Präambel bezeichneten Grundstücks an bereiteter Stelle im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit („Freiflächenbenutzungsrecht“) folgenden Inhalts zugunsten der Stadt eintragen lassen:

Der als Freizeit- und Erholungs-/Stellplatzfläche gestaltete nicht überbaute Grundstücksteil, im Lageplan (Anlage 1) umgrenzt durch die Buchstaben A, B, G, und A ist zugunsten der Stadt Leipzig für die Dauer des Bindungszeitraumes unentgeltlich, ganzjährig, täglich mindestens in der Zeit von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr zum Zwecke der öffentlichen Nutzung zugänglich zu machen.

Die Stadt verpflichtet sich, nach Ablauf des Bindungszeitraums oder bei vorzeitiger Beendigung gemäß § 7 dieses Vertrags der grundbuchlichen Löschung zuzustimmen.

§ 6 Zahlungsweise/Zwischenzahlungen/Schlusszahlung

1. Vom Eigentümer ist ein Konto einzurichten, über welches ausschließlich Zahlungen zu dem in § 1 genannten Vertragsgegenstand abgewickelt werden.

Bankverbindung:

Bankleitzahl:

Konto-Nr.:

Ein Wechsel der Bankverbindung ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.

2. Die Fördermittel werden wie folgt ausgezahlt:

alternativ:

Zwischenzahlungen erfolgen in Höhe von bis zu

_____ %

der nach § 3 Ziffer 1 vereinbarten Förderung nach Beginn der Maßnahmen sowie gegen Vorlage folgender Unterlagen:

- von allen Eigentümern unterschriebener Auszahlungsantrag (Anlage 3 zu diesem Vertrag)
- Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug oder Bestätigung des Grundbuchamtes oder des Notars über die Beantragung der Eintragung der Auflassungsvormerkung) in Kopie
- Vorlage der 3 Angebote im Original und in einer Kopie
- Zwischenrechnung des bauausführenden Betriebs im Original und in einer Kopie

- Zahlungsnachweis des Eigentümers (Kontoauszüge zu der unter § 6 Ziffer 1 angegebenen Bankverbindung) im Original und in einer Kopie
 - Werkvertrag zwischen Eigentümer und bauausführendem Betrieb in Kopie bzw. bei Werkvertrag mit GU zusätzlich Benennung der bauausführenden Betriebe
 - Protokoll zur Zwischenabnahme (Anlage 4 zu diesem Vertrag)
 - Zusicherung des Eigentümers zur Bauausführung durch konzessionierten Fachbetrieb (Diese Erklärung erfolgt auf dem Auszahlungsantrag)
3. Die Schlusszahlung in Höhe von ____% erfolgt
- nach Feststellung der Förderfähigkeit der gemäß § 2 vereinbarten Maßnahmen in Höhe der tatsächlich entstandenen und durch den Eigentümer nachgewiesenen Kosten sowie gegen Vorlage folgender Unterlagen:
 - von allen Eigentümern unterschriebener Auszahlungsantrag (Anlage 3 zu diesem Vertrag)
 - Schlussabrechnung, Originalrechnungen und jeweils eine Kopie.
Die Schlussabrechnung ist der Stadt innerhalb von 1 Monat nach Fertigstellung der Arbeiten vorzulegen. Diese Schlussabrechnung ist analog der Kostenaufstellung nach DIN 276 aufzubauen; die Rechnungen sind gewerkeweise, die Zahlungsbelege chronologisch geordnet mit Zuweisung zu den einzelnen Rechnungen vorzulegen.
 - Zahlungsnachweise des Eigentümers im Original und in einer Kopie.
(Als Zahlungsnachweise werden ausschließlich Kontoauszüge zu der unter § 6 Ziffer 1 angegebenen Bankverbindung akzeptiert).
 - Protokoll zur Schlussabnahme (Anlage 5 zu diesem Vertrag).
 - Entsorgungsnachweis der Abbruchfirma in Kopie.
4. Überzahlungen wird der Eigentümer der Stadt innerhalb eines Monats nach Feststellung durch die Stadt erstatten. Sie sind vom Zeitpunkt ihrer Auszahlung an mit 5,0 v.H. über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen.

Dasselbe gilt, falls zur Prüfung der haushaltsgemäßen Verwendung von Fördermitteln berechnete Behörden, z.B. das Rechnungsprüfungsamt der Stadt, das Regierungspräsidium Leipzig oder der Sächsische Rechnungshof, nach Schlusszahlung der Stadt eine nicht vertragsgemäße Verwendung der ausgezahlten Fördermittel feststellen.

Im Falle der Überzahlung verzichtet der Eigentümer auf den Einwand des Wegfalles der Bereicherung (§ 818 Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch).

§ 7 Vertragskündigung und Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

1. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn
 - a) einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Pflichten nicht erfüllt.
 - b) der Eigentümer/in unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Förderwürdigkeit der Ordnungsmaßnahmen von Bedeutung waren.
2. Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, verbleibt es bei der vereinbarten Förderung bis zur Höhe des realisierten Leistungsumfanges.
3. Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, sind die ausgezahlten Fördermittel gemäß nachstehender Ermittlung innerhalb von 3 Wochen nach schriftlicher Geltendmachung

durch die Stadt vom Eigentümer anteilig, bezogenen auf den verbleibenden Bindungszeitraum, zurückzuzahlen. Einer Mahnung zur Inverzugsetzung bedarf es nicht.

Die zurückzuzahlenden Fördermittel werden der Höhe nach im Einverständnis der Vertragsparteien wie folgt ermittelt:

Summe der ausgezahlten Fördermittel dividiert durch die Anzahl der Monate des Bindungszeitraums multipliziert mit der Anzahl der Monate des zum Zeitpunkt der Kündigung verbleibenden Bindungszeitraums (§ 2 Ziff. 2).

4. Der Eigentümer erklärt sich damit einverstanden, dass die Rückforderung zuvielgezahlter Fördermittel durch entsprechenden Rückforderungsbescheid der Stadt unter Anwendung des Verwaltungsverfahrensgesetzes sowie des Sächsischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung erfolgen soll.

§ 8 Eigentümerwechsel

1. Der Verkauf des Grundstücks ist gegenüber der Stadt anzeigepflichtig.

Für den Fall des Eigentumswechsels am Grundstück ist der Eigentümer verpflichtet, seinem Rechtsnachfolger alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag in der notariellen Kaufvertragsurkunde aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass dieser etwaige weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise verpflichtet.

2. Ist der Rechtsnachfolger nicht zur Übernahme der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen bereit, gilt § 7 Ziff. 3 dieses Vertrages entsprechend.

§ 9 EDV

Der Eigentümer erklärt sich damit einverstanden, dass die sich aus diesem Vertrag und den hierzu einzureichenden Unterlagen ergebenden persönlichen Daten in einer Datei gespeichert, verändert oder gelöscht werden. Die Stadt verpflichtet sich, die Bestimmungen des Datenschutzes zu gewährleisten.

§ 10 Salvatorische Klausel

Die Vertragspartner sind sich einig, dass ein Formmangel die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Sollte ein Teil des Vertrages nichtig sein, so bleibt der übrige Teil davon unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, für den nichtigen Teil eine Ersatzlösung zu suchen, die der in der in § 1 genannten Zielstellung entspricht.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

Die Anlagen 1.- 5. sind Bestandteil dieses Vertrages.

Ort, Datum

Unterschrift Stadt

Unterschrift Eigentümer

Anlagen:

1. Lageplan
- 1a. Maßnahmebeschreibung
- 1b. Kostenaufstellung nach DIN 276
2. Gestaltungskonzept
3. Auszahlungsantrag
4. Protokoll zur Zwischenabnahme
5. Protokoll zur Schlussabnahme

Vereinbarung

über die befristete Nutzung eines privaten Gebäudes

(Name und Anschrift)

vertreten durch _____
(bei einer Mehrheit von Eigentümern)
im Nachfolgenden: „Eigentümer“ genannt

und

HausHalten e.V.
Roßmarktstr.22, 04177 Leipzig
vertreten durch das Vorstandsmitglied _____
im Nachfolgenden: „Verein“ genannt

schließen im Rahmen des Projektes „Wächterhaus“ des Vereins folgende

Vereinbarung

Präambel

1. Leipzig kämpft, wie auch viele andere Kommunen, seit langem mit den Folgen eines Überangebotes an Wohnraum, insbesondere in der Altbausubstanz. Besonders von Leerstand und Verfall betroffene Standorte prägen gleichzeitig das Gesicht der Stadt. Hier geht es oft um denkmalpflegerisch herausragende Häuserzeilen und Einzelgebäude, insbesondere an wichtigen Hauptverkehrsstraßen. Im Herbst 2004 hat sich der Verein HausHalten e.V. mit dem Ziel gegründet, an städtebaulich unverzichtbaren Standorten besonders gefährdete Gründerzeithäuser im Rahmen von so genannten Gestattungsvereinbarungen mit dem jeweiligen Eigentümer mit neuen Nutzungen zu beleben. Insbesondere Nutzern wie Vereinen, Künstlern, Existenzgründern etc. wird dabei die Möglichkeit gegeben, das Gebäude mit eigener Initiative zu „bespielen“ oder anderweitig, nicht aber zu Wohnzwecken, zu nutzen und damit zu erhalten, zumindest aber den weiteren Verfall der Substanz zu verzögern und damit als „Hauswächter“ zu agieren. Der Verein soll dabei Mittler zwischen der Hauseigentümern und nutzungswilligen Dritten sowie der Stadtverwaltung im oben genannten Sinn sein.
2. Das auf dem Grundstück _____
(genaue Bezeichnung, möglichst mit Grundbuchbezeichnung und Flurstückangabe)
des Eigentümers gelegene Gebäude steht zurzeit leer. Mit dieser Vereinbarung wird der Eigentümer dem Verein für eine bestimmte Zeit leihweise gestatten, sein Grundstück und das oder die darauf befindlichen Gebäude unentgeltlich zu nutzen und seinerseits Räume des Gebäudes nutzungswilligen Dritten zur zeitweiligen Nutzung im unter Punkt 1. dieser Präambel genannten Sinne zu überlassen.

⁷⁷ Quelle: HausHalten e.V., Demmeringstraße 21, 04177 Leipzig. E-Mail: info@haushalten.org

3. Den Parteien ist bekannt, dass der Eigentümer die Liegenschaft mit Hilfe einer vorgesehenen Förderung des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig baulich sichern will. In diesem Sinne vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Befristete Überlassung/Überlassung an Dritte

1. Der Eigentümer gestattet dem Verein, das in der Präambel näher bezeichnete Grundstück und darauf befindliche Gebäude (im Folgenden: Liegenschaft) zeitweilig und unentgeltlich zu nutzen und überlässt ihm die Liegenschaft zu diesem Zweck. Das Nutzungsverhältnis wird für den Eigentümer auf bestimmte Zeit geschlossen. Es kann jedoch unter Einhaltung der in § 6 genannten Regelungen vom Eigentümer mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden, sofern das Gebäude anschließend saniert oder weiterhin genutzt wird.

Es beginnt am _____ und endet am _____. Es verlängert sich nach Ablauf dieser Befristung um jeweils ein Jahr, sofern es durch die Vertragspartner nicht drei Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.

2. Die Vereinbarung kann durch den Verein jederzeit mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
3. Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigen Grund bleibt unberührt. Einen wichtigen Grund stellt insbesondere der Beschluss über die Liquidation des Vereins dar.
4. Der Verein ist seinerseits berechtigt, die Liegenschaft oder Teile derselben, insbesondere einzelne oder zusammenhängende Räume des Gebäudes an Dritte, welche er in eigenem Ermessen unter Berücksichtigung der Präambel dieser Vereinbarung auswählen kann, nach Abschluss von entsprechenden befristeten Vereinbarungen zur zeitweiligen Nutzung - nicht jedoch als Wohnraum - längstens bis zum Ende nach § 1 Absatz 1 - 3 dieser Vereinbarung zu übergeben. Eine Haftung des Vereins einschließlich des Verhaltens Dritter, denen er die Nutzung gestattet hat, seiner Vertreter und Erfüllungsgehilfen wegen Verletzung vertraglicher oder sonstiger Pflichten sowie unerlaubter Handlungen wird, außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, ausgeschlossen.
5. Bei der Übergabe der Liegenschaft ist ein detailliertes gemeinsames Übergabeprotokoll zu erstellen. Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass eine vollständige und vereinbarungsgemäße Nutzung der Liegenschaft erst nach Fertigstellung der unter § 3 Absatz 4 genannten Bauleistungen erfolgen kann.
6. Der Verein ist berechtigt, vom Eigentümer die Fortführung dieser Vereinbarung mit einem Dritten zu verlangen, sofern dieser Dritte in alle Rechte und Pflichten der Vereinbarung eintritt und er die Gewähr für eine ordnungsgemäße Fortführung der Vereinbarung bietet. In diesem Fall scheidet der Verein bei Vertragsübernahme durch den Dritten ohne weiteres aus dem Vertrag aus.
7. Der Verein verpflichtet sich, die ihm übergebene Liegenschaft sorgsam und schonend zu behandeln und während der Dauer dieser Vereinbarung eventuelle festgestellte, weitere und offensichtliche Schäden dem Eigentümer unverzüglich anzuzeigen. Er kann diese Verpflichtung auf Nutzer, denen die Liegenschaft ganz oder teilweise zu Nutzungszwecken überlassen wird, übertragen.

§ 2 Bauliche Veränderungen durch den Verein oder Dritte

1. Der Verein beziehungsweise Nutzer, denen er die Liegenschaft ganz oder teilweise überlassen hat, sind nach Maßgabe von Absatz 3 berechtigt, die von ihnen genutzten Räume zum Zwecke der Nutzung auf eigene Kosten herzurichten.

2. Eingebrachte Einrichtungen und Arbeitsleistungen, die dem langfristigen Erhalt des Hauses dienen oder seine Nutzungsfähigkeit langfristig verbessern, werden mit pauschal _____ € geschätzt. Der tatsächliche Aufwand wird durch den Verein in einer Aufstellung erfasst und dem Eigentümer spätestens zwölf Monate nach Abschluss dieser Vereinbarung mitgeteilt. Diese Aufstellung wird sodann als Anlage 1 Inhalt dieser Vereinbarung und bildet die verbindliche Grundlage einer Entschädigung des Eigentümers an den Verein für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses nach § 6 Absatz 1. Wesentliche Abweichungen von der Kostenschätzung werden dem Eigentümer unverzüglich mitgeteilt.
3. Wertvolle historische Bauteile des Gebäudes, insbesondere Ausmalungen, Türen und Treppengeländer des Treppenhauses sowie Stuck, wertvolle Holzböden und Innentüren werden unverändert belassen. Wesentliche Veränderungen an diesen Bauteilen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Eigentümers.

§ 3 Besondere Pflichten des Eigentümers

1. Dem Verein oder den zur Nutzung berechtigten Dritten oder deren Besuchern ist der ungehinderte und jederzeitige Zugang zum Zwecke des vereinbarungsgemäßen Gebrauchs der Liegenschaft zu gewähren.
2. Der Eigentümer ist für die Einhaltung der ihn im Zusammenhang mit seinem Eigentum treffenden Verkehrssicherungspflichten allein verantwortlich und zuständig. Es ist auch allein Sache des Eigentümers, für die Beseitigung von Schnee und Eis und falls erforderlich für die Bestreung des Bürgersteiges der Straße sowie der Zuwege zum Grundstück und zu dessen Eingängen zu sorgen.
3. Er hat eine ausreichende Sach- und Haftpflichtversicherung, die Liegenschaft betreffend, abzuschließen.
4. Werbemaßnahmen des Vereins und/oder dritter Nutzer am oder im Gebäude sind vom Eigentümer zu dulden. Für etwaig notwendige behördliche Genehmigungen ist allein der Verein und/oder die Nutzer verantwortlich, welche diese auf eigene Kosten einholen.
5. Der Eigentümer wird bis zum _____ folgende grundlegende Installationen auf eigenen Kosten herstellen/folgende grundlegenden Baumaßnahmen auf eigenen Kosten vornehmen:

BEISPIELE:

- eine nutzbare Sanitärinstallation mit 2 Steigsträngen und je Steigstrang einem WC und einem Waschtisch pro Etage,
- Wiederanschluss eines Elektrounterverteilers je Etage, ggf. mit Einbau einer Steckdose und ggf. mit Erneuerung des Hausanschlusses (falls gefordert von Stadtwerken),
- Wiederanschluss des Hausanschlusses Wasser,
- Reparatur der Dachfenster und des Firstes,
- Reinigung und Kontrolle bzw. Reparatur der vorhandenen Kohleöfen, so dass diese sich in einem nutzbaren Zustand befinden.

§ 4 Besondere Pflichten des Vereins

1. Die in der Präambel genannten geplanten Baumaßnahmen des Eigentümers haben der Verein bzw. die nutzungsberechtigten Dritten entschädigungslos zu dulden. Der Beginn der Arbeiten ist jedoch rechtzeitig, mindestens vier Wochen im Voraus anzuzeigen.
2. Der Verein wird das auf dem Grundstück befindliche Gebäude regelmäßig, mindestens aber einmal monatlich, auf offensichtliche Schäden durch Begehen sämtlicher zugänglicher Räume des Gebäudes kontrollieren und erkannte neu hinzugekommene Schäden dem Eigentümer unverzüglich anzeigen.

3. Der Verein verpflichtet sich, Dritten, denen er die Nutzung gestattet, den Abschluss einer persönlichen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 100.000,- € für Schäden aus der Nutzung aufzuerlegen.
4. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist dem Eigentümer oder einem von Ihm beauftragten Vertreter nach vorheriger Anmeldung von mindestens einer Woche jederzeit möglich. Unberührt davon bleibt das jederzeitige Betretungsrecht des Eigentümers oder seines Vertreters in Fällen dringender Gefahr (zum Beispiel Feuer, Rohrbruch o.ä.).
5. Der Verein verpflichtet sich, die von ihm oder Dritten genutzten Räume bei Beendigung der Gestattung der Nutzung besenrein zu übergeben. Etwaige bauliche Veränderungen im Sinne des § 2 müssen jedoch nicht entfernt werden.

§ 5 Betriebskosten

1. Als Betriebskosten der Liegenschaft gelten Kosten im Sinne der §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung. Soweit sie anfallen, sind sie vom Eigentümer so gering wie möglich zu halten. Er ist berechtigt, die umlagefähigen Betriebskosten nach Maßgabe der folgenden Regelungen auf die einzelnen nutzungsberechtigten Dritten umzulegen. Soweit durch den Verein Nutzungsvereinbarungen mit dritten Nutzern abgeschlossen werden, wird in diesen eine entsprechende Umlage der Betriebskosten auf die dritten Nutzer sowie vierteljährliche Vorauszahlungen hierauf vereinbart. Eine Umlage von Betriebskosten auf den Verein ist jedoch in jedem Fall ausgeschlossen.

Die Abrechnung und der Ausgleich der etwaig anfallenden Betriebskosten erfolgt somit ausschließlich zwischen dem Eigentümer und dem oder den nutzungsberechtigten Dritten, welchen einzelne oder mehrere Räume der Liegenschaft zeitweilig überlassen wurden. Deren Name und Anschrift sowie der Beginn und das Ende der jeweiligen Nutzung der Dritten wird der Verein dem Eigentümer unaufgefordert mitteilen. Die nutzungsberechtigten Dritten zahlen direkt an den Eigentümer vierteljährliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von zusammen _____ € auf

folgendes Konto:

Kontonummer: _____

Bank: _____

Bankleitzahl: _____

Da der Zustand der Liegenschaft ein Herrichten für eine Nutzung erfordert, werden die Betriebskosten durch die nutzungsberechtigten Dritten nicht ab Beginn des Nutzungsverhältnisses (s. § 1 Nr. 1), sondern ab dem _____ übernommen.

2. Die Umlage der anteiligen Betriebskosten erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Nutzers gemäß § 1 Absatz 1 dieser Vereinbarung zur genutzten Gesamtfläche der Liegenschaft. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung durch den Eigentümer erfolgt bis spätestens zum 31.06. des Folgejahres. Auszahlungen von Guthaben oder Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung sind innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.
3. Schlusszahlungen oder Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung sind innerhalb von vier Wochen nach Vorlage der Abrechnung fällig.
4. Kosten für Wasser, Abwasser und Heizung sind, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, durch separate Erfassung des Verbrauchs der jeweiligen Nutzungseinheiten zu erfassen und gegenüber den einzelnen Nutzern abzurechnen.
5. Soweit Betriebskosten nicht auf die Nutzer umgelegt werden können, trägt der Eigentümer diese Kosten selbst. Eine Umlage dieser Kosten auf den Verein ist ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 6 Entschädigung bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

1. Erfolgt eine vorzeitige Beendigung dieser Vereinbarung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so verpflichtet dieser sich, einen berechtigten Nutzer hinsichtlich etwaig von diesem erbrachter und bis zur Beendigung seines Nutzungsverhältnisses noch nicht abgenutzter Eigenleistungen und eingebrachter Einrichtungen gemäß § 2 Abs. 2 Anlage 1 zu entschädigen. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach folgender Formel:

Aufwendungshöhe dividiert durch Anzahl der Monate der befristeten Überlassung multipliziert mit der Anzahl der nach Beendigung des Überlassungsverhältnisses verbleibenden Monate.

2. Die Entschädigung wird durch den Verein gegenüber dem Eigentümer schriftlich geltend gemacht.

§ 7 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Parteien verpflichten sich, jede Änderung ihrer Anschrift beziehungsweise ihres Vertreters oder eine Änderung der Vertretungs- oder Eigentumsverhältnisse der jeweils anderen Seite unaufgefordert mitzuteilen. Bis zum Zugang einer solchen Mitteilung gelten die in dieser Vereinbarung aufgeführten Anschriften und Angaben über Vertretungsverhältnisse bei der Abgabe von Erklärungen jedweden Inhaltes als maßgebend.
2. Bei einem Verkauf der Liegenschaft verpflichtet sich der Eigentümer, den Käufer zur Fortführung dieser Vereinbarung zu verpflichten.

§ 8 Salvatorische Klausel

1. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden zu dieser Vereinbarung.
2. Die etwaige Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer Bestimmungen der vorstehenden Vereinbarung lässt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt rückwirkend eine inhaltlich möglichst gleiche Regelung, die die Interessen der Parteien angemessen berücksichtigt, dem Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommt und die Grundsätze der Billigkeit beachtet.
3. Soweit und solange eine Bestimmung zu zwingenden gesetzlichen Vorschriften in Widerspruch steht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.
4. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

Eigentümer
Leipzig, den _____

Verein
Leipzig, den _____

Vereinbarung

über die befristete Nutzung eines privaten Gebäudes

HausHalten e.V.

Roßmarktstr. 22, 04177 Leipzig

vertreten durch das Vorstandsmitglied _____
(im Nachfolgenden „Verein“ genannt)

und _____

vertreten durch *(bei einer Mehrheit von Nutzern - Vollmacht in der Anlage)*

(im Nachfolgenden „Nutzer“ genannt)

schließen im Rahmen des Projektes „Wächterhaus“ folgende

Vereinbarung

Präambel

1. Leipzig kämpft, wie auch viele andere Kommunen, seit langem mit den Folgen eines Überangebotes an Wohnraum, insbesondere in der Altbausubstanz. Besonders von Leerstand und Verfall betroffene Standorte prägen gleichzeitig das Gesicht der Stadt. Hier geht es oft um denkmalpflegerisch herausragende Häuserzeilen und Einzelgebäude, insbesondere an wichtigen Hauptverkehrsstraßen. Im Herbst 2004 hat sich der Verein HausHalten e.V. mit dem Ziel gegründet, an städtebaulich unverzichtbaren Standorten besonders gefährdete Gründerzeithäuser im Rahmen von so genannten Gestattungsvereinbarungen mit dem jeweiligen Eigentümer mit neuen Nutzungen zu beleben. Insbesondere Nutzern wie Vereinen, Künstlern, Existenzgründern etc. wird dabei die Möglichkeit gegeben, das Gebäude mit eigener Initiative zu „bespielen“ oder anderweitig, nicht aber zu Wohnzwecken, zu nutzen und damit zu erhalten, zumindest aber den weiteren Verfall der Substanz zu verzögern und damit als „Hauswächter“ zu agieren. Der Verein soll dabei Mittler zwischen der Hauseigentümern und nutzungswilligen Dritten sowie der Stadtverwaltung im oben genannten Sinn sein.

2. Das Grundstück

(genaue Bezeichnung, möglichst mit Grundbuchbezeichnung und Flurstückangabe)

stand zum Zeitpunkt der Übergabe vom Eigentümer an den Verein größtenteils leer. Dem Verein wurde vom Eigentümer dieses Grundstücks dessen Nutzung, insbesondere des darauf befindlichen unsanierten Gebäudes, zeitlich befristet und unentgeltlich leihweise gestattet und überlassen. Zu diesem Zweck wurde zwischen dem Eigentümer und dem Verein eine Vereinbarung, im Folgenden: „Gestattungsvereinbarung Haus“ geschlossen, die dem Nutzer bekannt ist und ihm in Kopie vor Abschluss dieser Vereinbarung übergeben wurde. Dem Nutzer ist insbesondere der bestehende innere Zusammenhang zwischen dieser Vereinbarung und der ihr zugrunde liegenden „Gestattungsvereinbarung Haus“ bekannt. Soweit letztere Bestimmungen enthalten, die den Nutzer betreffen, werden sie von diesem hiermit ausdrücklich akzeptiert und ebenfalls zur Grundlage dieser Vereinbarung gemacht. Es wird von beiden Parteien angestrebt und akzeptiert, dass der vom Verein

⁷⁸ Quelle: HausHalten e.V., Demmeringstraße 21, 04177 Leipzig. E-Mail: info@haushalten.org

mit dem Eigentümer geschlossene Vertrag baldmöglichst auf die Gesamtheit der Nutzer des Gebäudes übertragen werden soll. Der Abschluss dieser Vereinbarung und die Nutzung erfolgt im Rahmen des Projektes des Vereins „Wächterhäuser“. Die Ziele dieses Projektes sowie die Satzung des Vereins sind dem Nutzer ebenfalls bekannt und werden von diesem gefördert. Die Parteien sind sich aber darüber einig, dass die Mitgliedschaft keine Gegenleistung zur der unentgeltlichen Überlassung aufgrund dieser Gestattungsvereinbarung darstellt. In diesem Sinne vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Nutzungsdauer- und Umfang

1. Der Verein gestattet dem Nutzer folgende Räume in der oben genannten Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von ca. _____ qm zeitlich befristet zu kulturellen-, künstlerischen- oder gewerblichen-, nicht aber zu Wohnzwecken, zu nutzen. _____ (*genaue Bezeichnung der Räume*)
2. Die Nutzung erfolgt unentgeltlich, mit Ausnahme etwaig anfallender Betriebskosten, die vom Nutzer nach Maßgabe des § 10 dieser Vereinbarung und der „Gestattungsvereinbarung Haus“ zu tragen sind.
3. Die Nutzungsvereinbarung wird auf _____ Jahre geschlossen. Sie beginnt am _____ und endet am _____. Unberührt hiervon bleiben die Beendigungsgründe gemäß § 11 dieser Vereinbarung.
4. Der Nutzer wird die Räumlichkeiten als: _____ nutzen. (*Bezeichnung des Nutzungszwecke, z. B. Galerie, Werkstatt usw.*)
5. Der Nutzer hat dem Verein jede nach Abschluss dieser Vereinbarung geplante Nutzungsänderung vorab anzuzeigen. Sie bedarf einer vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vereins, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf.
6. Die Nutzung von weiteren Räumen, auch von Abstellräumen im Keller oder auf dem Dachboden, ist nicht gestattet, kann aber gegebenenfalls gesondert vereinbart werden.
7. Dem Nutzer ist bekannt, dass eine vollständige Nutzung der Liegenschaft erst nach Fertigstellung der unter § 6 genannten Bauleistungen erfolgen kann. Der Nutzer verzichtet gegenüber dem Verein und dem Eigentümer auf sämtliche etwaige Ansprüche wegen einer möglichen Einschränkung der Gebrauchsfähigkeit der Räumlichkeiten durch diese oder andere etwaig sich erforderlich machende Baumaßnahmen oder hierdurch etwaig entstehende Verzögerungen des Nutzungsbeginns.
8. Genehmigungen, die aufgrund der geplanten Nutzung notwendig sind, insbesondere durch städtische Ämter, sind durch den Nutzer vorab und auf dessen Kosten einzuholen.
9. Der Nutzer verpflichtet sich, die Liegenschaft pfleglich zu behandeln und festgestellte offensichtliche Schäden dem Verein mitzuteilen. Er hat die im Verkehr erforderliche Sorgfalt eines Mieters walten zu lassen. Er haftet hierbei auch für Dritte, denen er Zutritt zu den Räumlichkeiten gewährt.
10. Der Nutzer erhält _____ Schlüssel für die Eingangstür der Nutzungseinheit sowie _____ Hausschlüssel.

§ 2 Zustand des Nutzungsobjektes

Der Zustand der Räumlichkeiten ist dem Nutzer bekannt, er übernimmt diese wie besichtigt und wie sie stehen und liegen. Vor der Übergabe ist ein detailliertes Übergabeprotokoll zu fertigen.

§ 3 Ausgeschlossene Rechte des Nutzers

1. Dem Nutzer steht kein Recht zur Minderung, zum Schadens- oder Aufwendungsersatz, zur Aufrechnung oder zur Zurückbehaltung gegenüber dem Verein zu.
2. Der Verein übernimmt keine Gewähr für die Belieferung mit Elektrizität, Wärme, Wasser oder für die Abwasserentsorgung. Dies gilt nicht bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Handeln des Vereins, des Eigentümers oder seiner Erfüllungsgehilfen.
3. Der Verein gewährt keinen Konkurrenzschutz hinsichtlich ähnlicher oder gleicher Nutzungen.

§ 4 Keine Gefahrübernahme durch den Verein

1. Der Verein haftet nicht für Personen-, Sach-, Tier-, Vermögens- oder sonstige Schäden des Nutzers, eventueller Unternutzer, seiner Angehörigen, seiner Besucher, seiner Beauftragten, Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen. Dies gilt namentlich für Schäden durch Feuer, Sturm, Überschwemmung, Schäden durch das Gebäude, das Grundstück oder infolge des Verhaltens Dritter. Es ist Sache des Nutzers, sich gegen die genannten Schäden ausreichend zu versichern.
2. Vorstehender Abs. 1 gilt nicht, wenn der Verein oder seine Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig handeln.

§ 5 Eigenleistungen des Nutzers

1. Der Nutzer wird das Innere der von ihm genutzten Räume sowie die hierzu gehörenden vorhandenen Holzfenster (auch außen) zur Vorbereitung der Nutzung auf seine Kosten mit Ausnahme der unter § 6 genannten technischen Installationen (Sanitär, Elektro, Heizung) zu dem vereinbarten Zweck herrichten. Etwaig erforderliche behördliche Genehmigungen für bauliche Veränderungen holt der Nutzer auf eigenen Kosten ein.
2. Der Nutzer ist berechtigt, Eigenleistungen, die dem langfristigen Erhalt des Hauses dienen oder seine Nutzungsfähigkeit langfristig verbessern, zu erbringen und die genutzten Räume mit entsprechenden Einrichtungen zu versehen. Diese sind in einer gesonderten Aufstellung durch den Nutzer zu erfassen und spätestens zwölf Monate nach Abschluss dieser Vereinbarung dem Verein mitzuteilen. Die Aufstellung wird als Anlage 1 dieser Vereinbarung beigefügt und gibt den Wert der von dem Nutzer erbrachten Eigenleistungen als Grundlage einer etwaigen Entschädigung durch den Eigentümer für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat (§ 11 Absatz 4), an.

§ 6 Bauleistungen des Eigentümers

1. Der Eigentümer wird voraussichtlich bis zum _____ folgende grundlegende Installationen herstellen:

BEISPIELE:

- *Erneuerung der Hauptstränge Wasser und Abwasser*
- *eine nutzbare Sanitärinstallation (je Einheit ein WC)*
- *Wiederanschluss der Elektroinstallation, beziehungsweise Aufputzinstallation von je einer Doppelsteckdose je Einheit mit 16 A abgesichert*

2. Sollten die Bauleistungen des Eigentümers nicht oder nicht vollständig erbracht werden, haftet der Verein hierfür nicht.

§ 7 Erhaltung des Nutzungsobjektes/Pflichten des Nutzers

1. Die unter § 6 beschriebenen Baumaßnahmen des Eigentümers hat der Nutzer entschädigungslos zu dulden. Sie sind ihm jedoch vom Eigentümer oder dem Verein rechtzeitig, mindestens aber zwei Wochen im Voraus anzukündigen.
2. Der Nutzer versichert, eine Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 100.000,- € für Mietschäden abgeschlossen zu haben oder bis spätestens zum Nutzungsbeginn abzuschließen. Er wird dies dem Verein unaufgefordert und unverzüglich nachweisen.
3. Der Nutzer verpflichtet sich, gemeinschaftlich mit etwaigen weiteren Nutzern das Gebäude vor Vandalismus zu schützen, etwaig erforderliche Vorkehrungen dagegen zu treffen und weitere bauliche Schäden des Gebäudes, insbesondere durch eindringendes Niederschlagswasser unverzüglich dem Verein anzuzeigen. Hierfür verpflichtet sich der Nutzer regelmäßig, mindestens jedoch einmal monatlich, sämtliche ihm zugänglichen Räume des Gebäudes auf augenfällige Schäden zu kontrollieren. Der Nutzer ist berechtigt, etwaig auftretende kleinere bauliche Schäden in seinem Nutzungsbereich selbst zu beseitigen, soweit dies der Sicherung und dem Schutz der Bausubstanz dient. Eine Verpflichtung hierzu trifft ihn jedoch nicht.
4. Wertvolle historische Bauteile des Gebäudes, insbesondere Ausmalungen, Türen und Treppengeländer des Treppenhauses sowie Stuck, Holzböden und Innentüren sind zu schützen und unverändert zu belassen. Sämtliche Veränderungen an diesen Bauteilen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vereins sowie des Eigentümers. Dies gilt auch für Grundrissänderungen, Durchbrüche und sonstige Eingriffe in die statische Konstruktion des Gebäudes.
5. Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten, die aufgrund des Gebrauchs des Nutzers veranlasst sind, sowie Kleinreparaturen von Bauteilen, die der ständigen Handhabung des Nutzers unterliegen, sind von diesem bis zu einer Höhe von 100,- € im Jahr zu erbringen.
6. Der Nutzer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht in seinem in § 1 Absatz 1 bezeichneten Nutzungsbereich. Den Verein treffen hinsichtlich der gesamten Liegenschaft keine Verkehrssicherungspflichten.

§ 8 Betretungsrecht

Eine Besichtigung der Liegenschaft und der Räume des Nutzers ist dem Verein sowie dem Eigentümer nach rechtzeitiger Voranmeldung von mindestens einer Woche jederzeit zu gewähren. Unberührt davon bleibt das jederzeitige Betretungsrecht des Vereins, des Eigentümers oder deren Vertreter in Fällen dringender Gefahr.

§ 9 Beendigung der Nutzung

Der Nutzer verpflichtet sich, die von ihm genutzten Räume bei Beendigung der Vereinbarung besenrein zu übergeben. Einbauten hat er, sofern mit dem Eigentümer oder dem Verein nicht anders vereinbart, bei Vertragsende auf seine Kosten zu entfernen. Dies gilt nicht für Einrichtungen nach § 5 Absatz 2 dieser Vereinbarung, welche verbleiben können.

§ 10 Betriebskosten

1. Die Gesamtheit der Nutzer tragen anteilig der genutzten Fläche sämtliche Neben- und Betriebskosten der Liegenschaft. Betriebskosten sind dabei sämtliche Kosten, die sich aus § 2 der Betriebskostenverordnung ergeben und welche als Anlage 2 zum Inhalt dieser Vereinbarung werden. Der Eigentümer ist gehalten, diese so gering wie möglich zu halten. Er ist berechtigt, neu entstehende Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und billigen Ermessens nach entsprechender Erklärung mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats auf den Nutzer umzulegen.
2. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt ausschließlich zwischen dem Eigentümer und dem Nutzer. Dieser zahlt direkt an den Eigentümer vierteljährliche Vorauszahlungen, erstmals am _____ in Höhe von _____ Euro auf folgendes Konto:
Kontonummer: _____
Bank: _____ Bankleitzahl: _____.
3. Die Umlage der anteiligen Betriebskosten erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Nutzers gemäß § 1 Absatz 1 dieser Vereinbarung zur genutzten Gesamfläche der Liegenschaft. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung durch den Eigentümer erfolgt bis spätestens zum 31.12. des Folgejahres. Auszahlungen von Guthaben oder Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung sind innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.
4. Der Verein wird dem Eigentümer über die in dieser Vereinbarung festgesetzten Betriebskostenvorauszahlungen informieren.
5. Die Kosten für Wasser, Abwasser und Heizung (sofern eine Zentralheizung vorhanden ist) werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durch separate Erfassung des Verbrauchs der jeweiligen Nutzungseinheiten abgerechnet, sofern entsprechende Erfassungsgeräte vorhanden sind.

§ 11 Beendigung der Vereinbarung und Entschädigung

1. Diese Gestattungs- und Nutzungsvereinbarung kann von beiden Vertragsparteien mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Sie endet automatisch und ohne das es einer Kündigung bedarf zu dem Zeitpunkt, an dem die dieser Vereinbarung zugrunde liegende „Gestattungsvereinbarung Haus“ endet, egal aus welchem Grund. Sie endet jedoch spätestens mit Ablauf des unter § 1 Absatz 1 vereinbarten Zeitpunktes. Eine stillschweigende Verlängerung dieser Vereinbarung wird ausgeschlossen.
2. Unberührt davon bleibt das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Einen wichtigen Grund stellt insbesondere der Beschluss über die Liquidation des Vereins dar.
3. Die Kündigung bedarf der Schriftform
4. Erfolgt eine vorzeitige Beendigung der „Gestattungsvereinbarung Haus“ aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, und die ihn nicht zum Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung berechtigen würden und endet diese Vereinbarung damit ebenfalls vor Ablauf des in § 1 Absatz 3 benannten Zeitpunktes, so ist der Nutzer berechtigt, vom Eigentümer, nicht aber vom Verein, eine Entschädigung für die erbrachten und bis zur Beendigung des Überlassungsverhältnisses nicht abgenutzten Eigenleistungen zu fordern, sofern diese entsprechend § 5 Absatz 2 in Anlage 1 erfasst sind. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich dabei nach folgender Formel:

Aufwendungshöhe dividiert durch Anzahl der Monate der befristeten Überlassung multipliziert mit der Anzahl der nach Beendigung des Überlassungsverhältnisses verbleibenden Monate.

5. Eine Entschädigung bei Beendigung dieser Vereinbarung oder der „Gestattungsvereinbarung Haus“ aus anderem als dem in Absatz 4 aufgeführtem Grund ist sowohl gegenüber dem Verein als auch dem Eigentümer ausgeschlossen.
6. Es besteht kein Anspruch des Nutzers gegen den Verein auf gerichtliche oder außergerichtliche Verfolgung eines etwaigen Entschädigungsanspruchs nach Absatz 4 gegenüber dem Eigentümer.

§ 12 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Parteien verpflichten sich, jede Änderung ihrer Anschrift der jeweils anderen Seite unaufgefordert mitzuteilen. Bis zum Zugang einer solchen Mitteilung gelten die in dieser Vereinbarung aufgeführten Anschriften und Angaben über etwaige Vertretungsverhältnisse bei der Abgabe von Erklärungen jedweden Inhaltes als maßgebend.
2. Eine Nutzung der Räume durch andere Personen als den Nutzer ist grundsätzlich untersagt. Sie bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vereins.
3. Namens- und Hinweisschilder darf der Nutzer an den dafür vorgesehenen Stellen in der dafür vorgesehenen Größe anbringen. Andere Werbemaßnahmen außerhalb der dem Nutzer zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Verein und sind ohne dessen Zustimmung nicht erlaubt.
4. Alle Nutzer der Liegenschaft sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet. Einzelheiten bleiben einer Hausordnung vorbehalten, zu deren Erlass ebenso wie zu deren Änderung der Verein oder der Eigentümer nach billigem Ermessen berechtigt ist.

§ 13 Salvatorische Klausel

1. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden zu dieser Vereinbarung.
2. Die etwaige Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrere Bestimmungen der vorstehenden Vereinbarung lässt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt rückwirkend eine inhaltlich möglichst gleiche Regelung, die die Interessen der Parteien angemessen berücksichtigt, dem Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommt und die Grundsätze der Billigkeit beachtet.
3. Soweit und solange eine Bestimmung zu zwingenden gesetzlichen Vorschriften in Widerspruch steht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.
4. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

Leipzig, den _____

Leipzig, den _____

Verein

Nutzer

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Aufbau der Studie	10
Abbildung 2:	Nutzungszyklus von Flächen	12
Abbildung 3:	Entwicklungsvarianten nach einer Nutzungsaufgabe	12
Abbildung 4:	Zwischennutzungen im Flächenkreislauf	14
Abbildung 5:	Kategorisierung geplanter und ungeplanter Zwischennutzungen	16
Abbildung 6:	Gliederung nach der geplanten Nutzungsdauer	19
Abbildung 7:	Beziehung zwischen Sensibilität der Nutzung und Sanierungserfordernis	
	Quelle: Lemser, Tillmann 1997, S. 87	20
Abbildung 8:	Gliederung nach der Lage der Vornutzung	21
Abbildung 9:	Arten von Zwischennutzungen	25
Abbildung 10:	Flohmarkt auf dem ehemaligen Güterbahnhofareal der Deutschen Bahn in Basel	
	Quelle: http://www.areal.org , zugegriffen am 21.03.2007	25
Abbildung 11:	Künstlerische Zwischennutzungen	
	Quelle: http://www.realutopia.at , zugegriffen am 21.03.2007	26
Abbildung 12:	BMX- & Skatepark	
	Quelle: http://www.mellowpark.de , zugegriffen am 21.03.2007	27
Abbildung 13:	Blumenschlange auf Güterbahnhof Schalke-Süd	
	Quelle: Stadtumbaubüro Gelsenkirchen	39
Abbildung 14:	Natürliche Sukzession auf Güterbahnhof Schalke-Süd	
	Quelle: Stadtumbaubüro Gelsenkirchen	40
Abbildung 15:	Umsetzungsschritte	49
Abbildung 16:	Baulandqualität und Bodenwerte (Schema)	48
Abbildung 17:	Zwischennutzung und nachfolgende Nutzung haben den gleichen Wert	50
Abbildung 18:	Die Zwischennutzung weist einen geringeren Wert als die nachfolgende Nutzung auf	50
Abbildung 19:	Die Zwischennutzung weist einen höheren Wert als die nachfolgende Nutzung auf	51
Abbildung 20:	Das Projekt Phönix	
	Quelle: http://www.phoenixdortmund.de/de/fakten/ , zugegriffen am 23.02.2007	56
Abbildung 21:	Luftbild des Projektgebietes	
	Quelle: http://stadtplanung.gelsenkirchen.de/ , zugegriffen am 08.02.2007	60
Abbildung 22:	Abgrenzung der Stadtumbaugebiete	
	Quelle: http://stadtplanung.gelsenkirchen.de/ , zugegriffen am 08.02.2007	60
Abbildung 23:	Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet	
	Quelle: Stadtumbaubüro Gelsenkirchen	61
Abbildung 24 u. 25:	Umgebungsbebauung Rheinische Straße	
	Quelle: IBoMa	62
Abbildung 26 u. 27 :	Güterbahnhof Schalke-Süd im Brachzustand	
	Quelle: IBoMa	62
Abbildung 28:	Blumenschlange	
	Quelle: Stadtumbaubüro Gelsenkirchen, B. Wend	63
Abbildung 29:	Kategorisierung geplanter und ungeplanter Zwischennutzungen	74
Abbildung 30:	Arten von Zwischennutzungen	75

Quelle: Wenn nicht anders angegeben: Eigene Darstellung

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gründe für das Brachfallen von Flächen	21
Tabelle 2:	Berechnungsbeispiel A für Fallkonstellation 2	50
Tabelle 3:	Berechnungsbeispiel B für Fallkonstellation 2	50
Tabelle 4:	Berechnungsbeispiel für Fallkonstellation 3	51
Tabelle 5:	Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Zinssätze	52
Tabelle 6:	Ertragswertermittlung im Vervielfältigerdifferenzverfahren	55
Tabelle 7:	Flächen im Projekt Industriewald Ruhrgebiet	64
Tabelle 8:	Werteinfluss einer geringen Entgeltzahlung bei Zwischennutzungen	69
Tabelle 9:	Werteinfluss einer geringen Entgeltzahlung bei Zwischennutzungen in Abhängigkeit von der Zwischennutzungsdauer	70