

Zwischennutzung gewerblicher Immobilien



Ein Überblick über Rahmenbedingungen und erste Erfahrungen



Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Dipl.-Ing. Nenad Rosic | Innovationsagentur Stadtumbau NRW | Düsseldorf

Inhalte

1. Begriffsklärung Zwischennutzung
2. Zwischennutzungspfade
3. Akteure und ihre Interessen
4. Administrative und rechtliche Rahmenbedingungen
 - Einverständnis der Eigentümer
 - Planungsrecht
 - Bauordnungsrecht

Begriffsklärung Zwischennutzung

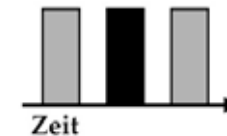
Zwischennutzung

- bezeichnet den **vorübergehenden Gebrauch** leer stehender Gebäude und Flächen [die Nutzung ist von vornherein befristet],
- steht **zeitlich und räumlich zwischen** der aufgegebenen und einer zukünftigen Nutzung,
- stellt eine **Übergangslösung** dar, die einen bestimmten Zeitraum überbrücken soll und
- erfolgt **ohne Wechsel** des Eigentümers und Änderung des Planungsrechts.

Zwischennutzungspfade

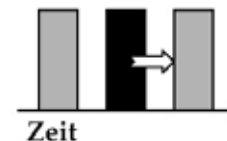
Interimslösung:

Die Zwischennutzung hat weder einen Bezug zur vorherigen noch zur zukünftigen Nutzung.



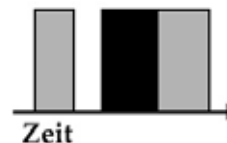
Impulsgeber:

Von der Zwischennutzung geht ein Impuls auf die Dauernutzung aus. Das neue Nutzungskonzept greift inhaltlich auf die ZN zurück.



Verstetigung:

Die zunächst temporär angedachte ZN geht in eine Dauernutzung über.



Die Akteure und ihre Interessen

Zwischennutzer:

Zwischennutzer haben das Ziel ungenutzte Orte mit ihren Ideen zu füllen, um ihre Vision von Stadt zu entfalten. Sie schaffen mit einem Minimum an Substanz ein Maximum an Leben.

Eigentümer:

Der Eigentümer spielt eine ausschlaggebende Rolle. Ohne ihn kann keine legale Zwischennutzung durchgeführt werden. Er hat finanzielle Interessen und will anfallende Betriebskosten auf die Zwischennutzer übertragen.

Öffentliche Verwaltung:

Die Verwaltung sieht Zwischennutzungen als neuen Umgang mit Unsicherheiten. Sie ist in der Rolle des Ermöglichers und idealfall verlässlicher Partner und Vermittler zwischen den Akteuren.

1. Zustimmung des Eigentümers

- Eigentümer muss **bekannt** sein
- bei Erbengemeinschaften müssen alle Eigentümer **einverstanden** sein
- ausländische Investoren haben **geringes Interesse** an Stadtentwicklung
- Eigentümer haben oft **andere Renditeerwartungen** an die Immobilie

2. Planungsrecht

Zwischennutzungen beruhen auf die gleichen Rechte und Genehmigungsverfahren wie herkömmliche Nutzungen

Bauaufsichtsbehörde kann Duldung der Zwischennutzung für eine gewisse Zeit aussprechen, auch wenn die Baugenehmigung fehlt.

Baurecht auf Zeit nach BauGB § 9 Abs. 2

Im B-Plan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

3. Bauordnungsrecht

- Bauordnungsrecht sieht **keine Sonderregelung** für Zwischennutzungen vor
- Eine **bauordnungsrechtliche Befreiung** ist unter der Überschrift „Abweichungen“ in § 73 BauO NRW möglich, wenn
 - **nachbarschaftliche Interessen** gewürdigt und
 - mit **öffentlichen Belangen** vereint werden.
- Bei bauordnungsrechtlicher Befreiung bleibt die **Pflicht der öffentlichen Sicherheit und Ordnung** bestehen, jedoch
 - sind **Methoden** und Instrumente zur Herstellung dieser Sicherheit im Einzelfall **austauschbar** und zwar auch aufgrund von Bescheinigungen für den Einzelfall
 - kommt es auf das **Ergebnis** an, nicht auf die wortgenaue Einhaltung jeder Einzelschrift.



Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Dipl.-Ing. Nenad Rosic | Innovationsagentur Stadtumbau NRW | Düsseldorf

Hemmnisse bei der Umsetzung von Zwischennutzungen:

- Langwierige Genehmigungsverfahren
- Aktivierung privater Einzeleigentümer
- Regelungen über die Beendigung der Zwischennutzung



Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Dipl.-Ing. Nenad Rosic | Innovationsagentur Stadtumbau NRW | Düsseldorf

Vielen Dank!