

HOWTO

ZwischenZeitZentrale



ZWISCHENNUTZUNG

- E I N L E I T F A D E N



# HOWTO

ZwischenZeitZentrale

# ZWISCHENNUTZUNG

zzz

## WAS WILLST DU MACHEN?

- \* Konzeptpapier erstellen
- \* Offene Fragen klären
- \* Recherche von Fördermöglichkeiten

## WO WILLST DU AKTIV WERDEN?

- \* Suche nach geeigneten Räumen
- \* Kontaktaufnahme Eigentümer\*in
- \* Besichtigung des Leerstands
- \* Begehungen mit der ZZZ
- \* Örtliche Besonderheiten
- \* Erkundung der Nachbarschaft

## VOR BEGINN DES PROJEKTS

- \* Kontaktaufnahme mit Genehmigungsbehörden (mithilfe der ZZZ)
- \* Feste Ansprechpartner\*innen
- \* Rechtliche Festlegungen beachten
- \* Enger Kontakt mit Zuständigen in der Verwaltung
- \* Ordentliche Planunterlagen

## WÄHREND DES PROJEKTS

- \* Art der Veranstaltungen definieren
- \* Vorschriften beachten und Erlaubnisse einholen
- \* Kontakt mit lokalen Behörden, Ortsbeirat, Einrichtungen und Nachbarschaft
- \* Abbau planen

BERATUNG:  
ZWISCHENZEITZENTRALE

SEITE 2

SEITE 3

SEITE 4

SEITE 5

SEITE 6



# LIEBE

# ZWISCHENNUTZER\*INNEN

Dieser Leitfaden soll euch beim Planen und Durchführen Eurer Projekte helfen. Der Leitfaden beschreibt umfangreich die wichtigen Punkte die bei der Durchführung Eurer Idee mithilfe von Zwischennutzungen ggf. zu beachten sind. Die Fülle der Informationen soll Euch nicht abschrecken Euer Projekt anzugehen. Je nach Größe und Umfang Eures Projekts sind einige gar nicht relevant.

Welche Bedingungen zu erfüllen sind hängt von der Örtlichkeit, der Veranstaltungsdauer, der Besucher\*innenzahl und von weiteren Faktoren ab. Einen ausreichenden Vorlauf einzuplanen ist immer notwendig. Einzureichende Unterlagen (z.B. Bauantrag) können bis zu 12 Wochen dauern, bis diese bearbeitet sind.

Als ZwischenZeitZentrale sind wir für Eure Fragen gerne ansprechbar.

Viel Erfolg wünscht die ZZZ



ZwischenZeitZentrale

## WAS WILLST DU MACHEN?

### \* Konzeptpapier erstellen

\*Wie sieht deine Idee aus?

\*Was sind die Ziele?

\*Wer ist die Zielgruppe?

\*Wer sind die Kooperationspartner\*innen

\*Wie könnte die Umsetzung aussehen?

Anschauliche Präsentation der Idee

\*Wie ist der Zeitplan? Gibt es feste Termine/ Öffnungszeiten?

Anfang und Ende klar definieren.

Zeitpuffer für den Abbau einplanen

\*Wie seid ihr organisiert? Wer ist im Team?

Wer übernimmt welche Aufgaben?

\*Wie finanziert sich das Projekt? Welche Kosten entstehen und welche Einnahmen gibt es?

\*Was steht fest? Was kann sich noch verändern?

\*Was sind für Dich die Vorteile der Zwischennutzung?

### \* Offene Fragen mit der ZwischenZeitZentrale klären



\*Mögliche Unterstützer\*innen und Kooperationspartner\*innen finden

\*Weitere Fördermöglichkeiten (Drittmittel, etc.) aufzeigen

\*Hinweise zu Organisationsformen (Verein, Genossenschaft, GmbH, etc.) durchsprechen

"Uns war es besonders wichtig, dass die notwendigen Genehmigungen in einem Schnellverfahren durchgeführt wurden, damit wir bald starten konnten und so unser neuartiges Konzept schnell auf die Beine stellen konnten. Das anfängliche Testen und Ausprobieren war grundlegend, um später daraus einen laufenden Betrieb entwickeln zu können."

## WO WILLST DU AKTIV WERDEN?

- \* Suche nach geeigneten Räumen/Flächen mit der ZZZ 
  - \*Was sind die Anforderungen an Fläche, Raum, Größe, Lage?
  - \*Gibt es eine Wunschfläche?
  - \*Welche Infrastrukturen werden benötigt?
  
- \* Kontaktaufnahme mit Eigentümer\*in
  - \*Ermittlung der Eigentümer\*in über Nachbarn, lokale Ansprechpartner\*innen und ZwischenZeitZentrale 
  - \*Privat-Eigentümer\*innen: Bei berechtigtem Interesse (laut §12 der Grundbuchordnung) im Grundbuchamt einsehbar
  - \*Öffentliches Eigentum: Kontakt mit der Wirtschaftsförderung Bremen (Gewerbeflächen) oder mit Immobilien Bremen (Sondervermögen Immobilien und Technik ) aufnehmen, ggf. bremenports (Hafen-Management)
  - \*Immobilien (öffentliches Eigentum) können nach der "Richtlinie zu Vermietung/Verpachtung öffentlicher Flächen" für ein Jahr zwischengenutzt werden
  
- \* Verhandlung mit Eigentümer\*in
  - \*Vorstellung der Projektidee / Nutzungsidee
  - \*Aufzählung der Vorteile von Zwischennutzungen
  - \*Wie sehen mögliche Nutzungskonditionen aus?
  - \*Entwicklung von Nutzungsideen mit den Eigentümer\*innen
  
- \* Besichtigung des Leerstands/Brache mit der ZZZ  und Eigentümer\*innen
  - \*Wie ist der bauliche Zustand?
  - \*Welche Gefahrenpunkte gibt es?
  - \*Welche Infrastruktur ist vorhanden, was muss hergestellt werden?
  - \*Sind ausreichend Flucht- und Rettungswege vorhanden?
  
- \* Erkundung der Nachbarschaft
  - \* Welche anderen Nutzungen gibt es in der Nachbarschaft?
  - \* Wer sind lokale Ansprechpartner\*innen?

"Uns war es besonders wichtig, dass wir viele Leute für unser Projekt sensibilisieren, um Beiräte und Bedenkenträger zu überzeugen und für uns war es wichtig eine Gemeinschaft zu sein und zu wissen, dass wir nicht aufgeben solange bis wir unser Recht auf Stadt bekommen!"

## VOR BEGINN DES PROJEKTS

- \* Die ZwischenZeitZentrale  vermittelt in die Genehmigungsbehörden und Verwaltung
- \* Engen Kontakt zu Verantwortlichen in der Verwaltung aufbauen und zuverlässig kommunizieren
  - \*Feste Ansprechpartner\*innen benennen
  - \*Die Verwaltung als Partner in der Umsetzung betrachten
- \* Rechtliche Bestimmungen und Auflagen prüfen?
  - \*Auflagen des B-Plans und Baugenehmigung kontrollieren  
ggf. einen Bauantrag/Nutzungsänderungsantrag stellen
  - \*Kontakt mit der Bauordnung aufnehmen (Sprechzeiten s. Anhang)
  - \*Vollständige prüfgeeignete Unterlagen einreichen, je nach Verfahrensart (genehmigungsfreies, vereinfachtes Verfahren oder Bauvorantrag, Bauantrag)
  - \*Die Prüfung kann bis zu 12 Wochen dauern (zeitl. Puffer einplanen)
  - \*Vorschriften für Brandschutz, Standsicherheit, Verkehrssicherheit, Lärmschutz, Flucht- und Rettungswege beachten
  - \*Puffer für Ausnahmesituation wie Starkregen, Besucherandrang, etc. einplanen
- \* Verträge und Versicherungen abschließen
  - \*Vertragspartner, Art + Dauer der Nutzung, Kosten, Haftung, Kündigungsregeln, Rückgabe (...) regeln
  - \*Gemeinsame Begehung vor Beginn und nach Abschluss des Projekts
  - \*Haftpflichtversicherung und ggf. Veranstaltungsversicherung
- \* Absprachen vor Ort treffen (Gemeinsame Begehungen)  
Hilfreich: positiver Beschluss des Ortsbeirats  
Nachbarschaft in das Projekt einbinden

"Bei uns war besonders wichtig, in Kommunikation mit der Stadt zu treten und Strukturen des Senats und der IB zu verstehen. Unkomplizierte und schnelle Antworten, Lösungsvorschläge und Eure Erfahrungen führten zum schnellen Gelingen/Erfolg."

## WÄHREND DES PROJEKTS

- \* Umgang mit Lärm
  - \*Während Veranstaltungen Lärmwerte selbstständig überprüfen (z.B. wie laut ist es an der nächsten Wohnbebauung?)
  - \*falls gefordert Lärmgutachten erstellen
- \* Absprachen mit der Polizei, der Feuerwehr und der Nachbarschaft (was läuft gut, was läuft schlecht)
- \* Bei privaten Veranstaltungen
  - \*Persönliche Einladung und kleine Gruppengröße.
  - \*Keine Störung der Anwohner\*innen.
- \* Bei öffentlichen Veranstaltung
  - \*Beschallungserlaubnis: Ausnahmezulassung für die Aufhebung der Nachtruhe (i.d.R. 22-6 Uhr).
  - \*Ausschankerlaubnis: evtl. Bescheinigung vom Gesundheitsamt
  - \*Anmeldung GEMA
  - \*Jugendschutz beachten
  - \*Absprachen mit den Grundstückseigentümer\*innen
  - \*Versammlungsstättenverordnung beachten: ab 200 Personen
  - \*Veranstaltung im öffentlichen Raum:  
Sondernutzungserlaubnis vom Ordnungsamt
- \* Abbau und mögliche Wiederholung, oder Weiterführung des Projekts
  - \*Zeit und Personalpuffer für den Abbau einplanen
  - \*Von Beginn an Weiterführung, Wiederholung und/oder Verlängerung des Projekts an gleicher oder anderer Stelle mitdenken.

"Neuartige Projekte werfen viele Fragen auf, die man sich im Vorfeld nicht alle selbst stellen kann. Da hilft ein solcher Leitfaden schon mal bei der Vorbereitung. Doch auch dann tauchen auf dem Weg immer wieder neue Unbekannte auf, mit denen es sich aktiv auseinander zu setzen gilt. Jede Vorschrift, Bestimmung und Zuständigkeit ist eine Herausforderung etwas dazu zu lernen, um den Kern der eigenen Idee möglich zu machen. Das kostet Kraft. Besonders, wenn man noch unwissend startet und dann im Angesicht des Scheiterns es zunächst allen andern recht machen muss. Lieber Leitfaden als Leidfaden."

# ZWISCHENZITZENTRALE

## RÄUME ÖFFNEN & ENTSTEHUNGSSORTE SCHAFFEN

## IDEEN BEFÖRDERN & ZWISCHENNUTZUNGEN ERMÖGLICHEN

Zwischennutzungen eröffnen neue Räume für die Stadtentwicklung. Innovative Kulturangebote werden unterstützt & die Nachbarschaft wird belebt. Leerstehende Räume erfahren neue Nutzungsperspektiven und werden instand gehalten. Die ZZZ hilft Euch dabei mit folgenden Angeboten.

### \* KONZEPTIONELLE UNTERSTÜTZUNG

- \*Präzisierung der Idee, Konzepterstellung & Kostenkalkulation

### \* VERMITTELNDE UNTERSTÜTZUNG

- \*Kommunikation mit der Bremer Verwaltung, Immobilien Bremen und Wirtschaftsförderung Bremen

- \*Vermittlung von Kontakten in Verwaltung, Politik & zu anderen Akteuren

### \* LOKALE UNTERSTÜTZUNG

- \*Begleitung auf der Suche nach einem Ort

- \*Kontaktherstellung zu den Eigentümer\*innen

- \*Moderation zwischen Interessent\*innen und Eigentümer\*innen

### \* FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG

- \*Projektmitteleinsatz zur Ermöglichung von Zwischennutzungen

- \*Unterstützung bei der Einwerbung zusätzlicher Projektmittel

- \*Beratung zu Fördermöglichkeiten

### \* PRAKTISCHE UNTERSTÜTZUNG

- \*Einholung von Genehmigungen

- \*Expertise in Fragen des Transports, Bau, Durchführung

- \*Netzwerkarbeit

- \*Expertise zu Brandschutz, Fluchtwegen, Bauaufsicht

# BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN



## BAUANTRAG

\*Klärung, ob ein Bauantrag nötig ist (abhängig von örtlichem Bebauungsplan und Größe des Bauvorhabens)

\*Bauantragstellung nur in Zusammenarbeit mit Architekt\*in oder mit Fachleuten möglich

\*Bearbeitung bis 4 Monate (frühe Antragsstellung)



## BAUORDNUNGSRECHT

\*Wie muss im konkreten Bauprozess gebaut werden?

\*Landesbauordnung Bremen (BremLBO): Standsicherheit, Brandschutz, Verkehrssicherheit

\*Musterbauordnung



## BEBAUUNGSPLAN (B-PLAN)

\*Welche Nutzung ist vorgesehen?

\*Was darf gebaut werden?

\*Erläuterungen zu den Festlegungen: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO)



## FLIEGENDE BAUTEN

\*Nach § 76 Musterbauordnung (MBO) sind Fliegende Bauten bauliche Anlagen, die geeignet sind, an verschiedenen Orten wiederholt und befristet aufgestellt und wieder abgebaut zu werden. (TÜV - Zertifizierung)

Link: <https://www.tuev-nord.de/de/fliegende-bauten/was-sind-fliegende-bauten/>



## GRUNDBUCHEINSICHT

\*Grundbuch- und Grundakteneinsicht ist im Grundbuchamt (Zimmer 001, Hans-Böckler-Straße 50 - Eingang Altonaer Straße -28217 Bremen) nur bei berechtigtem Interesse möglich. Weitere Informationen unter:

Hans-Böckler-Straße 50 - Eingang Altonaer Straße -

<https://www.amtsgericht.bremen.de/abteilungen/grundbuchamt-1679>

# BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN



## NUTZUNGSÄNDERUNGSANTRAG

\*Nutzungsänderungsantrag muss gestellt werden, wenn sich die neue Nutzung von der bisherigen rechtlich unterscheidet

\*Dabei darf diese den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen

\*Der Antrag ähnelt (Umfang und Aufwand) einem Bauantrag



## SCHANKLIZENZ/GASTSTÄTTENKONZESSION

\*Jede Person betreibt nach § 1 Gaststättengesetz ein Gaststättengewerbe, die Getränke und Speisen im stehenden Gewerbe oder bei einer Veranstaltung verkauft

\*Schanklizenz ist bei der Ausgabe alkoholischer Getränke nötig

\*Bei Vereinen muss der Vorstand diverse Unterlagen (Personalausweis, etc) vorlegen zur Anmeldung einer Schanklizenz

Link: <https://www.service.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen128.c.379265.de>



## STATIKPRÜFUNG

\*Ob im vereinfachten Verfahren oder für genehmigungsfreie Baumaßnahmen eine Statikprüfung erforderlich ist, hängt von der Art des Bauvorhabens ab. Dieses ist mit dem Bauamt zu klären, ebenso welche Art von Statikprüfung gefordert ist.

\*Prüfung der Statik vor Beginn des Bauvorhabens i.d.R. durch Architekt\*in oder Statiker\*in oder statisches Prüfgutachten nach Fertigstellung des Bauvorhabens

# BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN



## VERANSTALTUNGSVERSICHERUNG

\*Schäden können schnell mehrere tausend Euro betragen und müssen ggf. von Verein oder Vorstand beglichen werden.

\*Veranstaltungsversicherungen (Vereins-Haftpflicht oder Veranstalter-Haftpflicht) sichern Schäden an Besucher\*innen, Künstler\*innen und aktiven Veranstalter\*innen ab.

\* Alle großen Versicherungen bieten Veranstaltungsversicherungen an



## VERSAMMLUNGSSTÄTTENVERORDNUNG

\*Die VStättV gilt und regelt den Bau und Betrieb von Veranstaltungsstätten, die einzeln mehr als 200 Besucher\*innen fassen, für Versammlungsstätten im Freien, die mehr als 1.000 Besucher\*innen fassen

<http://www.versammlungsstaettenverordnung.de/bundeslaender/bremen.htm>



## ZWISCHENNUTZUNGEN NACH BAUGB UND LBO

\*Änderung des B-Plans nach §13a BauGB im beschleunigten Planaufstellungsverfahren im Innenbereich

\*Möglichkeiten nach §34 BauGB: Einfügung in die Umgebung oder städtebauliche Vertretbarkeit

\*Duldungsverträge: Mit der Bauaufsichtsbehörde vorhandene bauliche Anlagen absprechen. Beendigung der Zwischennutzung muss zugesichert werden.

\*Befristete Befreiung: Nachweis der städtebaulichen Vertretbarkeit. Nach Beendigung im Normalfall Wiederherstellung des Ursprungszustands.

\*Beachten: Würdigung öffentlich-rechtlicher nachbarlicher Belange nach §67 BremLBO

# RECHTSFORMEN



## VEREIN

- \*Für die Gründung eines Vereins sind 7 Personen nötig, kein Gründungskapital
- \*Ein Verein verfolgt keine wirtschaftlichen Zwecke
- \*Demokratisch organisiert
- \*Haftungsrisiko: Ein Verein ist eine juristische Person, die Mitglieder haften nicht automatisch. Die zeichnungsberechtigten Personen können nur u.U. zur Verantwortung gezogen werden.
  - \*Nicht eingetragener Verein (rechtlich anerkannte Rechtsform)
  - \*Eingetragener Verein (e.V. - alle Satzungsänderungen müssen beim Amtsgericht gemeldet werden, mehr Rechte aber auch Pflichten als nicht eingetragener Verein)
  - \*Gemeinnützigkeit: Vereine können als Gemeinnützig eingetragen werden und Steuererleichterungen erfahren, wenn sie gemeinnützig oder mildtätig und Ziele verfolgen



## GMBH - GEMEINSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

- \*Eintragung ins Handelsregister und Gewerbeanmeldung
- \*Verfolgung wirtschaftliche Ziele
- \*Gründungskapital notwendig (außer UG - Unternehmergeellschaft)
- \*Haftungsrisiko: Gesellschafter müssen nicht persönlich für Schulden eintreten
- \*Gemeinnützigkeit: gGmbH kann erlangt werden, wenn die Gewinne allein dem gemeinnützigen Zweck zugute kommen



## GENOSSENSCHAFT

- \*Eine Genossenschaft ist ein Zusammenschluss von natürlichen beziehungsweise juristischen Personen, deren Ziel der Erwerb oder die wirtschaftliche beziehungsweise soziale Förderung ihrer Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb ist.
- \*3 Gründungsmitglieder erforderlich (natürlich oder juristische Person)
- \*wirtschaftliche, kulturelle oder soziale Zwecke
- \*demokratisch aufgebaut, jede\*r hat eine Stimme



## WEITERFÜHRENDE LINKS & LITERATUR

- \* Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): „Freiraum Fibel“ ([http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonder\\_veroeffentlichungen/2016/freiraum-fibel.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonder_veroeffentlichungen/2016/freiraum-fibel.html)) Bonn. 2016.
- \* Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: „Zwischen nutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ ([http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/WP/2008/heft57\\_DL.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/WP/2008/heft57_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2)) Bonn. 2008.
- \* Plan und Recht GmbH: „Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht“, ([http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2006/ZwischenutzUndNischen/DL\\_Studie\\_Genehmigung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2006/ZwischenutzUndNischen/DL_Studie_Genehmigung.pdf?__blob=publicationFile&v=2)) Berlin. 2008.
- \* Wirtschaftsförderung Stuttgart: „Leitfaden für kreative Zwischennutzer – Leerstand- und Zwischennutzungsmanagement“ (<http://www.stuttgart.de/img/mdb/publ/23782/95531.pdf>) Stuttgart. 2014.
- \* ZZZ: „Building Platforms - Entstehungsorte schaffen“ Schweizer Broschur, 14,5 x 19,7 cm, 304 Seiten, ca. 100 farb. Abb., Deutsch/Englisch, jovis Verlag, ISBN 978-3-86859-450-8, Bremen. 2017
- \* Nutzungsänderungsantrag und Bauantrag ([https://www.bauumwelt.bremen.de/bau/planen\\_und\\_bauen/antraege\\_und\\_formulare-3555](https://www.bauumwelt.bremen.de/bau/planen_und_bauen/antraege_und_formulare-3555))



## KONTAKTE

- \* ZZZ - ZwischenZeitZentrale Bremen  
Zum Sebaldsbrücker Bahnhof 1  
(WURST CASE)  
28309 Bremen-Hemelingen  
+49 421 69 58 126  
kontakt@zzz-bremen.de

\*Mo - Fr von 9:00 - 17:00 Uhr (nur mit vereinbarten Termin)

- \* Bauordnung

Contrescarpe 72

28195 Bremen

+ 49 421 361 2407

office@umwelt.bremen.de

(Unter folgendem link sind alle wichtigen Vorschriften zu finden)

[https://www.bauumwelt.bremen.de/bau/planen\\_und\\_bauen/rechtsgrundlagen-3559](https://www.bauumwelt.bremen.de/bau/planen_und_bauen/rechtsgrundlagen-3559)

Sprechzeiten der Bauordnung

\*Montags von 9:00 - 12:00 Uhr (nur mit vereinbarten Termin)

\*Donnerstags von 9:00 - 12:00 Uhr und von 14:00 bis 17:00 Uhr (ohne Voranmeldung)

- \* Veranstaltungsanmeldung

office@ASV.Bremen.de

Onlineantrag:

([https://www.service.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen128.c.719910.de&asl=bremen2014\\_sp.c.13092.de](https://www.service.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen128.c.719910.de&asl=bremen2014_sp.c.13092.de))

- \* Versammlungsanmeldung

Stresemannstraße 48

28207 Bremen

Öffnungszeiten: Mo - Fr 08.00 - 12.00 Uhr und nach

Vereinbarung +49 421 361 10035

oeffentlicheordnung@ordnungsamt.bremen.de

