

Forderungskatalog Zwischennutzungen

Forderungen

1. Rechtliche Anerkennung und Definition von Zwischennutzung
2. Zwischennutzung als Instrument für benachteiligte Quartiere und untergenutzte Gewerbegebiete
3. Vereinfachung von Genehmigungen: Nutzungsänderungsanzeiger und Ausnahmeregelungen
4. Einführung einer Leerstandssteuer
5. Bezirkliche Wirtschaftsförderung sowie regionale Tourismusförderung von und für Zwischennutzungen
6. Zwischennutzung als Instrument zur Erreichung von SDG 11
7. Sensibilisierung und Fortbildung von Verwaltungsmitarbeiter:innen
8. Gründung einer städtischen Zwischennutzungsagentur
9. Anerkennung von Musikclubs als Anlagen kultureller Zwecke

Unterzeichnende Organisationen

CLUBCOMMISSION

TRANSIT  RÄUME

XPINKY
BERLIN

SPACE
HOLDER

conopolis


GENOSSENSCHAFT FÜR
URBANE KREATIVITÄT


glockenweiß

AG.URBAN URBANE AGENTUR FÜR
STADTBENTNUTZUNG

BÜRGER:INNEN BEIRAT
BERLIN-TOURISMUS

archiv
der jugendkulturen e.v.


Ausser
Gewöhnlich
Berlin

KAOS

TORHAUS
TORHAUS
TORHAUS
TORHAUS
TORHAUS

zik
ZEIT IST KNAPP

JK
Jonny
Knappel


HOLZMARKT

TRESOR
FOUNDATION
BERLIN



@
art@berlin.com


LANDESMUSIKRAT
BERLIN
musik für alle


DISKO
BABEL


GSE
gGmbH

BERLIN
WORX

ULP
URBANE LIGA
ALUMNI

FLOATING
UNIVERSITY
BERLIN

Zwischennutzungen schaffen belegbare Mehrwerte für Stadt, Eigentümer:innen und Gesellschaft. Sie aktivieren leerstehende Immobilien schneller, reduzieren das Risiko von Verwahrlosung im Umfeld, stärken lokale Netzwerke & Gemeinschaften und ermöglichen neuen und innovativen Nutzungskonzepten eine Sichtbarkeit. Kulturelle und soziale Akteur:innen erhalten den vielerorts dringend benötigten Raum zum Arbeiten und Wirken. Gleichzeitig profitieren auch Nachbar:innen, Gewerbe und Verwaltung durch Belebung, Resonanz und neue Allianzen am Standort.

Die hier vorgeschlagenen Instrumente sind praxiserprobt und realistisch umsetzbar. Sie machen Zwischennutzung planbar und skalierbar. Das Ziel dieses Forderungskatalogs ist es, die Stadtressourcen effizient zu nutzen, Teilhabe zu ermöglichen und den Wandel aktiv von der Stadtgesellschaft aus mitgestalten zu lassen.

1. Rechtliche Anerkennung und Definition von Zwischennutzung

Die Zwischennutzung muss als eigenständige Nutzungskategorie in der Berliner Bauordnung verankert werden. Eine verbindliche, schriftliche Definition schafft Rechtssicherheit, erleichtert behördliche Verfahren und ermöglicht eine strategische Einbindung in die Stadtentwicklung.

Vorschlag: Orientierung an der Definition des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung):

„Zwischennutzung bezeichnet die befristete Nutzung von Gebäuden oder Flächen in der Übergangszeit zwischen der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung und der geplanten Nachnutzung. Sie erfolgt in der Regel ohne Eigentümerwechsel, mit geringer Investition und bleibt im geltenden Planungsrecht verankert.“

2. Zwischennutzung als Instrument für benachteiligte Quartiere und untergenutzte Gewerbegebiete

Zwischennutzungen sollten gezielt dort gefördert und vereinfacht genehmigt werden, wo strukturelle Defizite bestehen – z. B. in Stadtteilen mit geringer kultureller und/oder sozialer Infrastruktur oder in wenig genutzten Gewerbegebieten.

Sie können als niederschwelliger Hebel wirken, um zivilgesellschaftliche Initiativen zu stärken, Teilhabe zu fördern und urbane Brachen gemeinwohlorientiert zu aktivieren.

Die Verwaltung soll die Prozesse der Vergabe der Flächen für Zwischennutzungen transparent und für eine möglichst breite Öffentlichkeit zugänglich gestalten.

Empfehlung:

Zwischennutzung als strategisches Element der Stadtentwicklungspolitik festschreiben, nicht nur als Ausnahme im Einzelfall. Berücksichtigung von prioritären Bereichen für Zwischennutzungen in ISEKs (Integrierte Stadtentwicklungskonzepte) und anderen (sektoralen) Entwicklungskonzepten. Zwischennutzungen können den Grundstein für eine dauerhafte Pioniernutzung legen. Diese Qualität sollte von der Stadt anerkannt und nach Möglichkeit aktiv gefördert werden.



3. Vereinfachung von Genehmigungen: Nutzungsänderungsanzeiger und Ausnahmeregelungen

Für Zwischennutzungen braucht es schnelle, rechtssichere Verfahren.

Forderungen:

- Einführung eines Nutzungsänderungsanzeigers für temporäre Nutzungen innerhalb eines zeitlich begrenzten Rahmens
- Ausnahmegenehmigungen für Zwischennutzungen analog zu Regelungen in NRW § 64 Absatz 3 BauO NRW 2018
- Überarbeitung relevanter Vorschriften in der Berliner Bauordnung

Hintergrund:

Trotz ihrer temporären Natur unterliegen Zwischennutzungen aktuell denselben baurechtlichen Anforderungen wie dauerhafte Nutzungen. Diese Praxis erschwert und verzögert kreative Projekte unnötig. Eine differenzierte Behandlung ist dringend notwendig.

4. Einführung einer Leerstandssteuer

Eine Zusatzsteuer auf langanhaltenden Leerstand ab dem 6. Monat (z. B. 16 % wie in Riga) kann Anreize schaffen, leerstehende Immobilien für kulturelle Zwischennutzung freizugeben.

Beispiel:

Free Riga arbeitet dank einer solchen Steuer. In Berlin gibt es derzeit rund 1,75 Mil. m² leerstehende Büroflächen – mit weiter steigendem Trend bis 2026.

Empfehlung:

Entwicklung eines Berliner Modells zur Leerstandsbesteuerung für Gewerbeimmobilien und Büroflächen.

5. Bezirkliche Wirtschaftsförderung sowie regionale Tourismusförderung von und für Zwischennutzungen

Zwischennutzungen beleben Quartiere, sowie Stadt- und Ortszentren. Sie fördern die Kreativwirtschaft, aktivieren Flächen und ermöglichen einen vereinfachten Markteinstieg für junge Unternehmen, Innovationen und wirtschaftliche Impulse. Viele Städte (z.B. Frankfurt am Main, München, Hamburg, Köln, Stuttgart, Bremen) setzen bereits gezielt wirtschaftsfördernde Maßnahmen zur Unterstützung von Zwischennutzungen ein.

Forderung:

Auch Berlin sollte Zwischennutzung als wirtschaftlich relevantes Instrument anerkennen und strukturell in die bezirkliche und regionale Wirtschafts- & Tourismusförderung integrieren – z. B. über eigene Programme, Beratungsangebote oder Kooperationsmodelle.

6. Zwischennutzung als Instrument zur Erreichung von SDG 11

Zwischennutzung zählt direkt auf Ziel 11 der UN-Nachhaltigkeitsziele (SDG 11 – nachhaltige Städte und Gemeinden) ein. Sie fördert soziale Teilhabe, Ressourceneffizienz und lokale Allianzen.

Bezugspunkt:

Die 2025 vorgestellte EU-Omnibus-Initiative betont soziale Wirkungen im Rahmen nachhaltiger Stadtentwicklung und ESG-Reporting. Zwischennutzungen bieten hier konkrete, messbare Beiträge.

↓

Forderung:

Zwischennutzung strategisch in städtische Nachhaltigkeitsziele und -instrumente integrieren. Wir fordern das Land Berlin dazu auf, bei allen Bauanträgen von Immobilienunternehmen, die der ESG-Reporting-Pflicht unterliegen, aktiv an die städtische Zwischennutzungsagentur weiterzuleiten und die Unternehmen dazu anzuhalten, ihre Freiflächen, Leerstände und*oder Brachen für Zwischennutzungen zu öffnen.

7. Sensibilisierung und Fortbildung von Verwaltungsmitarbeiter:innen

Verwaltungen müssen Zwischennutzung nicht nur dulden oder genehmigen, sondern ermöglichen. Es braucht eine aktive Zuarbeit von Seiten der Verwaltung, was die Schaffung von Zwischennutzungen anbelangt. Wir fordern, dass die Verwaltungen Zwischennutzungen konsequent mitdenken und klare Richtlinien und Wege an Eigentümer:innen und Nutzer:innen kommunizieren, wie eine Zwischennutzung innerhalb ihrer Verantwortlichkeiten realisiert werden können.

Forderungen:

- Systematische Schulungen für Mitarbeiter:innen in Bau-, Ordnungs-, Umwelt- und Wirtschaftsämtern
- Entwicklung eines stadtweiten Anforderungskatalogs für Zwischennutzungen
- Einführung einer „Ermöglichungskultur“

Ziel:

Verwaltung als aktive Partnerin in der Zwischennutzung.

8. Gründung einer städtischen Zwischennutzungsagentur

Nach dem Vorbild Wiens sollte Berlin eine eigene Zwischennutzungsagentur etablieren. Diese fungiert als Schnittstelle zwischen Eigentümer:innen, Verwaltung und Nutzer:innen, organisiert Vernetzung, Beratung und Prozessbegleitung. Darüber hinaus dient sie als Unterstützungs- und Kontrollinstanz, sorgt für Transparenz im Vermittlungs- und Entscheidungsprozess und stärkt so das Vertrauen aller Beteiligten in faire und nachhaltige Zwischennutzungsprozesse.

Vorbild:

Kreative Räume Wien

Strukturelle Empfehlung:

Die Agentur sollte ressortübergreifend angesiedelt werden – unter Einbindung von SenStadt, SenKult, SenASGIVA und SenWirtschaft.

9. Anerkennung von Musikclubs als Anlagen kultureller Zwecke

Musikclubs müssen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Anlagen kultureller Zwecke anerkannt werden – analog zu Theatern oder Konzertstätten. Aktuell werden Musikspielstätten noch als Vergnügungsstätten kategorisiert, was die Genehmigung von Musikclubs und ähnlichen Nutzungen (auch als Zwischennutzungen nach Definition aus Punkt 1) in gewissen Gebieten unmöglich macht - dieser Missstand muss behoben werden.

Vorteile:

- Ermöglichung der Genehmigung von Musikspielstätten
- Schutz bei heranrückender Wohnbebauung
- Anerkennung des sozio-kulturellen Beitrags von Musikclubs, die regelmäßig im Rahmen von Zwischennutzungen bestehen

Alexander Sascha Wolf**Andreas Kramer****Ayosha Kortlang****Chiara Garbellotto****Christopher Weiß****Clara Sauer****David Morsi****David Robotham****Eva Nieuweboer****Friedrich Sefranek****Gabriele Rohmann****Isabella Sedeka****Jakob Turtur****Jöran Madig****Konstantin Kaminskij****Laura Lehmann****Laurens von Oswald****Marcel Weber****Moritz Senff****Moritz Tonn****Nicole Erfurth****Philipp Storhm****Sonja Schaudt****Sonja Wilke****Stefanie Raab****Ulrich Birke**

Stiftung AusserGewöhnlich Berlin

ART@Berlin

Torhaus e.V.

Operation Himmelblick – stadtgewitter e.V.

Glockenweiß GmbH

Wir im Raum GmbH, Lost Art Festival

Urbane Liga e.V.

Spaceholder – Verein für gemeinwohlorientierte
Raumentwicklung e.V.

Genossenschaft für urbane Kreativität eG

Archiv der Jugendkulturen

XPINKY BERLIN

discoBabel e.V. und Jonny Knüppel Club

Floating e.V.

Bürger:innenbeirat Berlin-Tourismus
(AG Nachtleben)

Kaos Berlin

Tresor Foundation

Clubcommission Berlin e.V.

ZIK Zeit ist knapp

transiträume e.V.

Berlin Worx e.V.

GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung
gemeinnützige GmbH – Treuhänder Berlins
Landesmusikrat Berlin e.V.

Bürger:innenbeirat Berlin-Tourismus

coopolis GmbH, Planungsbüro für
kooperative Stadtentwicklung

Bürger:innenbeirat Berlin-Tourismus