Stadt Leipzig ·Dezernat Stadtentwicklung und Bau·
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

LÜCKEN IN DER STADT

Interimslösungen durch Zwischennutzung von Baulücken in Stadterneuerungsgebieten

MEHR GRÜN WENIGER DICHTE

Empfehlungen der Stadt Leipzig zum Umgang mit Baulücken

Warum eine Zwischennutzung?

Die sich abzeichnende Tendenz der schrumpfenden Stadt und die Abwanderung ins Umland haben zu einem deutlichen Überangebot an innerstädtischen Wohnraum geführt. Insbesondere die noch unsanierte Bausubstanz sowie brachliegende Grundstücke stellen aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen eine neue Herausforderung für die Stadt dar.
Wer mit offenen Augen den Wandel seiner Stadt betrachtet, wird feststellen müssen, dass immer noch Häuser verfallen und abgerissen werden müssen, dass Grundstücke brachliegen und zu ungepflegten Schandflecken werden.
Wir müssen umdenken und die Vielzahl der Baulücken auch als Potenzial sehen.

Sie ermöglichen z.B. mehr Grün, weniger Dichte und damit mehr Individualität in den Wohnquartie-ren. Jeder Grundstückseigentümer kann seinen Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung leisten, indem er seíne Grundstücke für Zwischennutzungen zur Verfügung stellt. Damit trägt er aktiv dazu bei, einen weiteren Verfall der Quartiere zu verhindern und eine Qualitätssteigerung auf den Flächen zu erreichen. Mit sogenannten Gestattungsvereinbarungen ist in der Stadt Leipzig eine rechtliche Grundlage geschaffen worden, die eine temporäre, öffentliche Nutzung auf den brachliegenden Flächen grundsätzlich ermöglicht.

Was ist eine Zwischennutzung?

Zwischennutzungen sind Maßnahmen, um insbesondere durch Abriss oder Verfall entstandene Baulücken bis zu einer möglichen Wiederbebauung befristet zu nutzen.

Damit können bewusst Defizite im Stadtbild minimiert werden und dem Verlust durch Abriss alter Baustrukturen entgegengewirkt werden.

Typen von Baulücken:

Aufgebrochene Blockstrukturen

Mehrere benachbarte Grundstücke

Eckgrundstück mit neuer Nutzungsaneignung

Aufeinanderstoßende Baulücken

Was ist eine Gestattungsvereinbarung?

Mit Hilfe einer Gestattungsvereinbarung zwischen privaten Grundstückseigentümern und der Stadt Leipzig wird eine rechtliche Grundlage geschaffen, um ungenutzte, brachliegende Grundstücke einer sinnvollen, temporären und öffentlichen Nutzung zuzuführen. Alternativ zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung besteht die Möglichkeit der privatrechtlichen Vereinbarung. Grundstückseigentümer und private Nutzungsinteressenten können mit verschiedenen Vertragsmodellen die Formen einer Nutzung oder Bewirtschaftung reglementieren. Die Stadt übernimmt bei Bedarf moderierende Funktion. Ausführliche Informationen dazu finden Sie in „Sanierungstipp 5 -Baulücken-“.

Positives Beispiel einer Umsetzung

Bestandteile der Vereinbarung

Gestaltungsstandards:
Die Möglichkeiten für Zwischennutzungen auf Baulücken sind vielfältig und sollten in einem angemessenen Verhältnis zu der veranschlagten Nutzungsdauer stehen. Für den Zeitraum der Vereinbarung darf das Grundstück nicht bewirtschaftet werden.
Möglichkeiten:
-unentgeldliche Parkplätze
-Grünanlagen mit Pflanzungen von Stauden und Gehölzen zur Wiederherstellung der Raumkanten
-Fassadenbegrünungen und Giebelwandgestaltungen
-Innenhofgestaltungen
-Kunst im öffentlichen Raum
-Rasenansaat

Kosten:
Pauschale Kostenstandards sind nur unzureichend vorherzusagen, da die Beschaffenheit der Lücken, ihre Größe und die verschiedenen Gestaltungen sich deutlich auf die entstehenden Kosten auswirken. Eine Gestaltungsmaßnahme mittleren Standards wird mit Kosten in Höhe von 10 bis 15 Euro/m² veranschlagt.

Förderung:
Eine finanzielle Unterstützung von Zwischennutzungen ist durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln möglich:
-Behebung bzw. Minderung städtebaulicher Missstände, sofern das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt - Förderumfang ist objektbezogen

-Förderung für den Abbruch ehemaliger Wohngebäude u.a. mit dem Infrastrukturprogramm der Sächsischen Aufbaubank und der Kreditanstalt für Wiederaufbau
-Einsatz von Vergabe ABM

Weitere Informationen erhalten Sie beim Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung,
Frau Naerlich, Tel.: 0341/123 5486

Der Anspruch auf Förderung ist abhängig von der Typologie des Stadtgebietes. Für die Dauer des Bindungszeitraums ist auf dem Grundstück keine Bebauung möglich! Die Vereinbarung kann aber jederzeit aufgehoben werden, in diesem Fall muss der Eigentümer bereits gezahlte Fördergelder entsprechend zurückerstatten.

Erhalt des Baurechts:
Durch Unterzeichnung der Gestattungsvereinbarung wird das für ein Grundstück bestehende Baurecht nicht beeinträchtigt! Die Genehmigung eines Bauvorhabens kann nach Ablauf der regulären Frist von 3 Jahren auf schriftlichen Antrag 2x jeweils um bis zu 2 Jahre verlängert werden (§72 SächsBO). Eine bestehende Baugenehmigung verlängert sich nicht automatisch um den Zeitraum der Gestattungsvereinbar-ung, sie ist allerdings auch nicht ungültig.

Ausführliche Informationen erhalten Sie beim Bauordnungsamt, Herr Wittmann, Tel.:0341/123 5171

Erlass der Grundsteuer:
In Kombination mit den Vereinbarungen ist ein Erlass der Grundsteuer für den vertraglich vereinbarten Zeitraum möglich. Rechtsgrundlage dafür ist die Erlassvor-aussetzung nach §32 Abs.1 Nr.2 GrStG (Grundsteuergesetz): „Grundsteuer ist zu erlassen, für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Roh-ertrag übersteigen.“
Der Antrag auf Befreiung muss mit Anhang der abgeschlossenen Gestattungsvereinbarung vom Grundstückseigentümer an die Stadtkämmerei gestellt werden.

Weitere Informationen erhalten Sie bei der Stadtkämmerei,
Abt.Grundsteuer, Frau Jagodzik,
Tel.: 0341/123 8213

Baumpflanzungen:
Durch die Bepflanzung mit Bäumen wird die zukünftige bauliche Nutzung nicht verhindert oder erschwert. Diese Begrünungen sind als Interimslösung für einen begrenzten Zeitraum gedacht. Wenn es zur Verwirklichung der endgültigen baulichen Nutzung erforderlich ist und keine Verpflanzungen der Bäume des zwischenzeitlich begrünten Grundstücks auf andere geeignete Flächen möglich ist, wird der Beseitigung durch das Grün-flächenamt zugestimmt werden.

Ausführliche Informationen erhalten Sie beim Grünflächenamt,
Herr Haas, Tel.: 0341/123 6170

Verkehrssicherungspflicht:
Die Verkehrssicherungspflicht auf Grundstücken liegt generell beim Eigentümer. Insbesondere bei verwahrlosten und ungesichterten Grundstücken besteht ein erhöhtes Gefahrenpotenzial. Durch eine Zwischennutzung kann dieses Risiko vermieden und eine positive Aufwertung erzielt werden. Im Falle einer vertraglichen Einigung mit der Stadt Leipzig zu einer Zwi-schennutzung übernimmt die Stadt für den Zeitraum der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege die Verkehrssicherungspflicht.

Weiter Informationen erhalten Sie bei der Stadtkämmerei,Abt. Komm. Versicherungsverwaltung,
Frau Kranz, Tel.: 0341/123 3712

Beratungsangebote:
Grundstückseigentümern und Mietern steht ein umfassendes Beratungsangebot der Stadt zur Verfügung. Die „Mobile Beratung“ ist ein stadtweites Angebot der behutsamen Stadterneuerung und setzt sich aus folgenden Hauptkomponenten zusammen:
-Beraterarchitekten und Sanierungsberater informieren zu Gebäudesicherung, -instandsetzung und -modernisierung; zu neuen Nutzungsformen und Grundriss-varianten und zu Kostenkalkulationen und Gebäudeabriss.
-W ohnumfeldberater helfen bei Zwischenbegrünungen von Baulücken und Brachflächen sowie bei Vorgärten- und Hofgestaltungen.
-Eigentumsberater unterstützen bei der Entwicklung geeigneter Objekte zur Eigentumsbildung und beraten bei der Klärung baulicher, rechtlicher und finanzieller Fragen.
-Beratung durch das Grünflächenamt zu Pflanzungen und notwendiger Pflege von Gehölze und Pflanzen.

W eitere Information erhalten Sie im:
URBAN-Kompetenz Zentrum,
Rietschelstraße 2, 04177 Leipzig,
Frau Heck, Herr Gauly,
Tel.: 0341/870 59 30

Dieses Faltblatt dient der Information. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Stand April 2002
Layout:
Dorothee Kastner