STADT LEIPZIG · Dezernat Stadtentwicklung und Bau · Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Pilotprojekt Behutsame Stadterneuerung

BEHUTSAME STADTERNEUERUNG

SANIERUNGSTIPPS 5

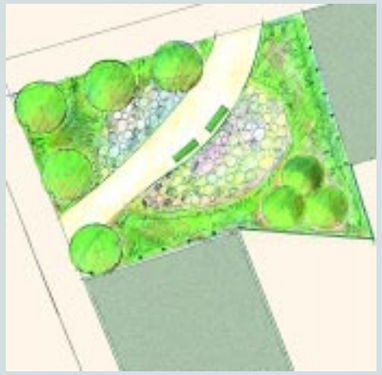
B A U L Ü C K E N

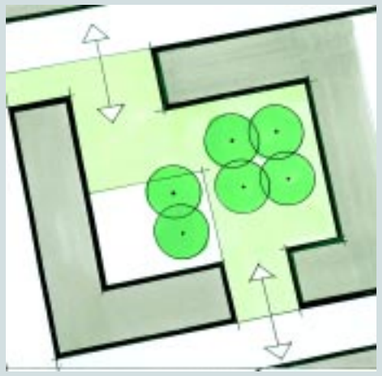
SANIERUNGSTIPPS

Leipzig wird entscheidend von seinen gründerzeitlichen Quartieren geprägt, die das historische Stadtzentrum ringförmig umgeben. Mit ihrer im Vergleich zu anderen Städten außergewöhnlichen Dimension von etwa 12500 Gebäuden stellen sie ein Markenzeichen der Stadt dar.
In den letzten Jahren erlebte Leipzig einen gewaltigen Bauboom, in dessen Verlauf die Erneuerung der gründerzeitlichen Bausubstanz ein erhebliches Stück voran gebracht wurde. Befand sich 1989 noch nahezu die gesamte Bausubstanz in einem besorgniserregenden Zustand, so sind heute zwei Drittel modernisiert und instand gesetzt oder zumindest teilsaniert und damit in ihrem Bestand für die kommenden Jahre gesichert. Ein knappes Drittel jedoch ist nach wie vor völlig unsaniert, massiv in der Substanz gefährdet und vom Verfall bedroht. Mit dem Wegfall steuerlicher Begünstigungen und bei einer insgesamt hohen Leerstandsrate mit weiter fallenden Mietpreisen, bedarf es neuer Konzepte, um Eigentümer zur Sanierung zu ermutigen. Neue Strategien bauen auf die schrittweise Sanierung der Häuser, auf neue Nutzungs- und Trägerformen sowie die Einbeziehung der Mieter in den Sanierungsprozess.
Die Heftreihe Sanierungstipps dient Leipziger Eigentümern, Hausverwaltungen und Mietern gründerzeitlicher Wohngebäude zur Information und als Entscheidungshilfe für eine behutsame und Wert erhaltende Sanierung. Die Sanierungstipps geben Ratschläge zu Themen wie Fehlervermeidung und -behebung, Kostenersparnis, Wahl der geeigneten Sanierungsverfahren und Selbsthilfeansätze sowie Einbeziehung der Mieter bei Planung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.

In der Heftreihe Sanierungstipps sind folgende Themen erschienen oder in Planung:

Vorgärten und Höfe
Kastenfenster
Fassaden
Modernisierung durch Mieter
Baulücken
Umweltgerechte Sanierung





VORWORT

Die Stadt Leipzig hat seit Beginn der Neunzigerjahre eine gewaltige Bautätigkeit erlebt, in deren Verlauf die Erneuerung der gründerzeitlichen Bausubstanz ein erhebliches Stück vorangebracht wurde. Heute sind fast drei Viertel der Gebäude modernisiert oder zumindest teilsaniert und somit in ihrem Bestand gesichert.
Dieser Sanierungsboom ist inzwischen jedoch deutlich abgeschwächt und stellt die Stadt im Umgang mit dem letzten Viertel der gründerzeitlichen Bausubstanz vor neue Herausforderungen. Eine Sanierung der Gebäude ist heute in vielen Fällen wirtschaftlich kaum mehr rentabel, da das Angebot an sanierten Wohnungen die Nachfrage übersteigt und die Bausubstanz der bisher noch nicht erneuerten Gebäude inzwischen häufig bedenklich ist. Vor allem aber haben die gründerzeitlichen Quartiere bis 1998 erheblich an Bevölkerung verloren, was wachsende Wohnungsleerstände mit sich bringt. Das Kleid der Bausubstanz ist der schrumpfenden Stadt zu groß geworden. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sind städtebauliche Leitlinien neu überdacht worden.

Das Stadtgebiet weist bereits heute eine Vielzahl von Baulücken in den gründerzeitlichen Stadtquartieren auf. In Anbetracht des hohen Wohnungsleerstandes und der Anzahl noch unsanierter Gebäude wird der Anteil der Baulücken in den nächsten Jahren vermutlich weiter ansteigen. Es lässt sich nicht jedes gründerzeitliche Gebäude erhalten und eine konventionelle Schließung von Baulücken, wie sie in bisherigen Planungen in der Regel vorgesehen ist, wird in vielen Fällen aus ökonomischen Gründen auf lange Zeit nicht stattfinden.

Im Rahmen ihres Gesamtprogrammes „Neue Gründerzeit“ bemüht sich die Stadt Leipzig um einen angemessenen Umgang mit den veränderten Rahmenbedingungen und um die Identifizierung geeigneter Nutzungsformen der nicht zu vermeidenden Baulücken. Ziel ist das Anreichern der ehemals dicht bebauten Quartiere mit ökologischen, funktionalen und sozialen Freiräumen, die zunächst zeitweise bis zu einer späteren Bebauung, in vielen Fällen aber auch für eine dauerhafte Umstrukturierung und damit verbundenen Aufwertung der Stadtteile umgesetzt werden sollen. Die gezielte Gestaltung von Baulücken soll das Wohnumfeld aufwerten und die Vermietbarkeit der Wohnungen in den Gründerzeitvierteln verbessern. Durch mehr Grün und weniger Dichte soll die Lebensqualität in den Quartieren nachhaltig verbessert werden.

Die vorliegende Broschüre richtet sich an Eigentümer, die ihre Baulücken kurzfristig keiner baulichen Nutzung zuführen werden und über Möglichkeiten einer zwischenzeitlichen Gestaltung nachdenken. Neben einer Charakteristik einzelner Baulückentypen informiert die Broschüre über aktuelle und neue Nutzungsformen, über die Potenziale einer zeitweisen Nutzung sowie über marktfähige Gestaltungsformen. Aussagen zu möglichen rechtlichen Vereinbarungen sowie die Benennung der Ansprechpartner bei Fördermittel- und Beratungsfragen geben den Eigentümern eine erste Orientierungshilfe.

Dr. Engelbert Lütke Daldrup
Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat für Stadtentwicklung und Bau
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Pilotprojekt
Behutsame Stadterneuerung
gefördert von der Europäischen Kommission, GD XVI

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT
Karsten Gerkens, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW)

REDAKTION/AUTOREN
Astrid Heck, SPP
Jochen Gauly, SPP
Anke Grundmann
Karla Ritter
Dr. Gabriele Seelemann
Heike Will, ASW
Henning Mau, Haus & Grund

KONZEPTIONELLE BERATUNG
Frank Samol

FOTOS
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung,
Pilotprojekt Behutsame Stadterneuerung,
fagus Markkleeberg,
ÖKOLÖWE,
Christoph Sandig

ZEICHNUNGEN
Anke Grundmann
Claudia Scheffel (S. 8, 10, 14)

GESTALTUNG
Thomas Liebscher

SATZ/PRODUKTION
PASSAGE-Verlag, Leipzig

DRUCK
Druckerei Wagner
Verlag und Werbung GmbH

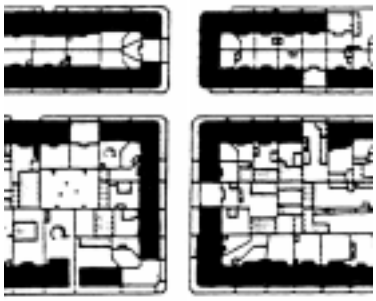
REDAKTIONSSCHLUSS
2. Auflage November 2001

ANSCHRIFT
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Prager Straße 26, Sektion D
04103 Leipzig
Tel. (0341) 123 54 14
Tel. (0341) 8 70 59 33

INHALT

EINFÜHRUNG	Einführung und Begriffsdefinition	2
	Probleme und Potenziale	2
	Nutzung von Baulücken als Zukunftsaufgabe	3
CHARAKTERISTIK DER BAULÜCKEN	Charakteristik der Baulücken	4
	Typisierung der Baulücken	4
NUTZUNGEN	Aktuelle Nutzungen	5
	Neue Nutzungen für Baulücken	7
UMGANG MIT BRACH-GEFALLENEN BAULÜCKEN	Erhalten, Begrenzen und Schaffen von Räumen	9
	Strukturieren von Flächen	10
	Erhalt und Wiederverwendung von Materialien	11
	Gestalterische Schwerpunkte und Inszenierung	11
	Gestaltung mit Pflanzen	12
	Eigenleistungen sparen Kosten	13
GESTALTUNGSMÖGLICH-KEITEN FÜR BAULÜCKEN	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	14
	Gestaltungsbeispiele	15
	Eckgrundstücke	16
	Einzelgrundstücke	18
	Benachbarte Grundstücke	20
	Korrespondierende Grund-stücke	22
RECHTE UND PFLICHTEN	Gestattungsvereinbarungen	24
	Privatrechtliche Vereinbarungen	25
	Erste Schritte	26
FÖRDERPROGRAMME UND BERATUNGSANGEBOTE	Förderprogramme	27
	Beratungsangebot der Stadt	28
ANHANG	Pflanzliste	
	Kostenbeispiele	

EINFÜHRUNG



Zustand 1998

Was passiert, wenn nichts passiert?

Gebäudeabriss birgt die Gefahr der Auflösung von Raumkanten – ein erhöhter planerischer Aufwand ist nötig

Vom Verfall stark gefährdete Gebäudesubstanz

EINFÜHRUNG IN DAS THEMA

Weite Teile der Leipziger Altbauquartiere werden auch heute noch durch die für den Städtebau der Gründerzeit typische geschlossene Blockrandbebauung charakterisiert. Die rege Sanierungstätigkeit in den vergangenen Jahren und die anhaltende Bevölkerungsabwanderung in das städtische Umland haben mittlerweile jedoch einen Überschuss an modernisiertem Wohnraum erzeugt.
Eine fehlende Sicherung der noch nicht sanierten, oftmals maroden Bausubstanz beschleunigt den Verfall und hat in den letzten Jahren eine wachsende Zahl an Baulücken entstehen lassen, die in Anbetracht der derzeitigen Entwicklungen vermutlich weiter zunehmen wird.

Viele Baulücken stammen aber auch noch aus der Zeit des 2. Weltkriegs, als kriegszerstörte Gebäude oft nicht wiederaufgebaut werden konnten. In den 70er und 80er Jahren kam es zu großflächigen Abrissen in gründerzeitlichen Wohnquartieren, die damals im Vergleich zum Neubau als wenig qualitätvoll erachtet wurden. Diese Phase der Städtebaupolitik der DDR hat in verschiedenen Stadtteilen Leipzigs zu erheblichen Verlusten der gründerzeitlichen Blockrandbebauung geführt. Die Folge sind Baulücken verschiedener Größe, von der schmalen Einzellücke bis hin zu fehlenden halben Blöcken.

PROBLEME UND POTENZIALE

Die Vielzahl der Baulücken weist erhebliche Probleme für das räumliche und soziale Gefüge der Stadt auf, die für Eigentümer, Anwohner und Stadtverwaltung neue Rahmenbedingungen und Herausforderungen bedeuten:

- **Geringe Flexibilität der Eigentümer und ungeklärte Eigentumsverhältnisse**
  Bei vielen Baulücken sind die Eigentumsverhältnisse nicht eindeutig geklärt. Dies erklärt einerseits oftmals den Verfall ehemals vorhandener Bausubstanz und erschwert andererseits eine mögliche Umnutzung der Baulücke. Noch immer gibt es Eigentümer, die nach wie vor auf eine kurzfristige Trendwende am Immobilien- und Wohnungsmarkt oder auf einen kaufinteressierten Investor hoffen. Ihre Bereitschaft an einer zwischenzeitlichen Freiraumnutzung der Baulücke ist oft gering, zumal ihnen eine Grüngestaltung in der Regel nicht rentabel erscheint.

- **Verlust von Raumkanten durch Baulücken**
  Die gründerzeitliche Stadtstruktur ist durch eine blockhafte Bebauung mit einem rasterförmigen Erschließungssystem geprägt. Ein Verfall von Bausubstanz löst die klaren Begrenzungslinien der Blockstruktur auf und stört das städtische Gesamtbild empfindlich. Die Trennung von privaten und öffentlichen Bereichen geht dabei verloren, wodurch ein Qualitätsverlust im gesamten Wohnblock entsteht.

- **Fehlender Lärmschutz und Minderung der Wohnumfeldqualität durch Baulücken**
  Die straßenorientierte Bebauung der Gründerzeit wirkt auch als Lärmschutz. Der Verlust einer geschlossenen Bebauung führt zu merklichen Störwirkungen und Lärmquellen im privaten Wohnbereich.
  Eine angemessene Nachnutzung der brachgefallenen Flächen findet bisher nur selten statt. Eine fehlende Beräumung baulicher Reste, Vermüllung, Anlockung von Ungeziefer beeinflussen die direkte Nachbarschaft negativ.

- **Baulücken als Auslöser weiteren Verfalls**
  Fehlende Nachnutzungen vorhandener Lücken und entstehende Störwirkungen für die Bewohner des Blocks und des Quartiers entwickeln bei längerem Andauern dieses Zustandes eine Korrelation. Der Verlust weiterer Bewohner führt bei andauerndem Leerstand zu weiterem Gebäudeverfall, neuen Baulücken und dadurch zur weiteren Auflösung der Blockstrukturen.

Neben den benannten Schwierigkeiten bergen Baulücken aber auch beachtliche Potenziale, die durch positive Akzente und Beispiele kurzfristig mobilisiert werden können:

- **Weniger Dichte – mehr Wohnqualität**
  Innerhalb der dicht bebauten Quartiere bieten die bisher ungenutzten Flächen ein einzigartiges Potenzial für eine Durchgrünung und Aufwertung der Wohngebiete. Die Qualität einzelner Stadtteile kann stark von der Entwicklung dieser innerstädtischen Flächen beeinflusst werden. Baulücken können bei entsprechender Gestaltung privat, gemeinschaftlich oder öffentlich genutzt werden. Differenzierte Bedürfnisse der Anwohner können erfüllt werden, so dass der gründerzeitliche Wohnstandort im Wettbewerb zu anderen Quartieren gestärkt wird.

- **Baulücke als ökologisches Potenzial und „wilde Ecke“**
  Freiflächen mit einer sich überlassenen Vegetation stellen einen wichtigen Rückzugs- und Lebensraum für Flora und Fauna dar. „Wilde Ecken“ mit entsprechendem Bewuchs können eine starke Vermüllung vermeiden und einen besonderen Stellenwert für die städtische Freiraumversorgung haben. Schlecht einsehbare, zugewachsene Lückensituationen sind oftmals interessante und spannende Spielorte für Kinder und Jugendliche und können zum Teil auch konventionell gestaltete Spielflächen ersetzen.

NUTZUNG VON BAULÜCKEN ALS ZUKUNFTSAUFGABE

Die Nutzung der Potenziale der Baulücken stellt in der heutigen Stadtentwicklung eine Aufgabe mit wachsendem Stellenwert dar. Um die Potenziale und Chancen der Baulücken langfristig zu stärken und zu entwickeln, ist eine intensive Kooperation zwischen den Eigentümern, den Bewohnern und der Stadtverwaltung notwendig. Zur Beförderung der Entwicklungspotenziale ist eine Aufwertung des bisher überwiegend negativen Images der Baulücken erforderlich. Die Baulücken sind eine Chance des jeweiligen Gebietes. Neben einem kostenfreien Beratungsangebot (siehe S. 28) bietet die Stadt verschiedene Fördermöglichkeiten und Nutzungsvereinbarungen an, die versuchen die ökonomischen Interessen der Eigentümer zu berücksichtigen.
Eine konstruktive Zusammenarbeit aller Beteiligten wird die Qualitäten der Baulücken stärken und eine an den derzeitigen Marktbedingungen orientierte Nutzung der Flächen in vielen Fällen ermöglichen.

Sich auflösende Blockstruktur

Desolate Baulücke

Wohnhof mit gestalteter Baulücke

„Wilde“ Ecke

Wettbewerbsplakat zum Wettbewerb „Baulücken“, Leipzig 1999/2000

CHARAKTERISTIK DER BAULÜCKEN

Eckgrundstück mit Autohandel

Aufgebrochene Blockstruktur führt zur Verlärmung der Blockinnenbereiche

Vier benachbarte Grundstücke

Aneinanderstoßende Baulücken

Die Baulücken in Leipzigs gründerzeitlichen Wohngebieten sind so vielfältig wie ihre Entstehungsgeschichte, ihre Größe, ihre Lage im Quartier und ihre aktuelle Nutzung. Die Größe der Baulücken variiert von Grundstücken zwischen zwei Brandwandgiebeln bis hin zur halben Quartiergröße. Je größer die Baulücke, um so größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass mehrere Eigentümer existieren, deren Interessen an einer Umgestaltung zusammenzuführen sind. Entsprechend der Größe und Lage zueinander lassen sich vier Typen von Baulücken herausarbeiten.

TYPISIERUNG DER BAULÜCKEN NACH GRÖSSE UND LAGE

Eckgrundstücke im Kreuzungsbereich

Das Eckgebäude fehlt, somit auch der klare Abschluss der Raumkanten. Beidseitig der Lücke grenzen die Brandwände der Nachbarhäuser an. Der eigentliche Hofbereich ist nicht mehr erkennbar. Die Grundstücksgröße liegt bei ca. 200 bis 500 qm, die Grundstückstiefe ist gering.

Einzelgrundstücke in der Gebäudezeile

Auf solchen Grundstücken fehlt jeweils ein Gebäude in der Breite von 12 bis 22 m. Die aufgebrochene Bebauung hat eine Störung in der Straßenflucht zur Folge.
Während die ehemalige Gebäudefläche von Brandwänden eingerahmt ist und häufig nur mit losen Materialien (Recyclingschotter oder Kies) aufgefüllt wurde, weisen die ursprünglichen Hofbereiche mitunter einen interessanten, wenn auch ungepflegten Gehölzbestand auf. Die Grundstücke sind überwiegend ungenutzt und verwildert.

Mehrere benachbarte Grundstücke entlang einer Straßenfront

Hier wurden mehrere Gebäude abgebrochen, so dass die Länge der Baulücken die Grundstückstiefe oftmals erheblich übersteigt. Einzelne Flurstücksgrenzen sind nicht mehr erkennbar, wenn nicht alte Zäune erhalten geblieben sind. Die ursprünglich geschlossene Gebäudezeile (Blockrand) ist stark geöffnet. Die Größe der Flächen variiert stark. In der Regel sind mehrere Eigentümer vorhanden. Der Pflegezustand der Flächen ist oft unzureichend. Aktuelle Nutzungen reichen vom Parkplatz bis zur wilden Mülldeponie.

Mehrere Grundstücke im Quartier

Die alten Blockstrukturen lassen sich kaum noch erkennen, weil zu viele Grundstücke innerhalb eines Blockes brachliegen. Es kommt zu einer Auflösung der Stadtstruktur. Neue Querverbindungen über Blöcke hinweg entstehen. Die Nutzung der Flächen erfolgt ungeordnet.

AKTUELLE NUTZUNGEN

Aus der aktuellen Nutzung einer Baulücke lässt sich oft ein Bedarf an Freiflächen im näheren Umfeld ablesen. So werden zum Beispiel brachliegende Flächen nach und nach von den Anwohnern wieder in Nutzung genommen. Häufig signalisieren parkende Autos ein Parkplatzdefizit in den engen Gründerzeitquartieren.
Manche Fläche dient als provisorischer Spielplatz, weil im Quartier sonst kein Platz vorhanden ist. Bänke oder alte Baumstämme werden schnell als Sitzgelegenheit beansprucht. Sie laden zum Aufenthalt in der Nähe des Hauses ein.
Baulücken in der Umgebung von Einkaufsstraßen, an Hauptstraßen oder an Haltestellen werden gern für Wochenmärkte genutzt.
In weniger urbanen Gebieten, nahe der Stadtgrenze, entstehen auf größeren Lücken mitunter Wiesen, die für die Kleintierhaltung genutzt werden.
Werden Flächen über längere Zeit hinweg nicht benutzt oder betreten, so stellen sich Ruderalpflanzen wie die Goldrute ein. Sie bilden teilweise prachtvoll blühende Hochstaudenfluren, die ihren eigenen Charme und Wirkung auf das gesamte Gebiet haben. Pioniergehölze wie Birken oder Pappeln siedeln sich in ungemähten Bereichen von selbst an. So entstehen sukzessive interessante Biotope, die Lebensräume für Insekten bilden und positive Wirkungen auf das Kleinklima, die Luftqualität und das Wohlbefinden der Bewohner haben.

Ausweichparkplätze im engen Wohnquartier

Markttag auf einer Brachfläche

Wild wachsende Goldrute und Distel

Schafe in der Stadt: ein Anziehungspunkt

NUTZUNGEN

Beginnende Verwahrlosung

Abfallcontainer im Straßenraum

Die Nutzung von Baulücken für eine vorübergehende Lagerung von Baumaterialien und Baustelleneinrichtungen bei der Gebäudesanierung ist eine zweckmäßige Nutzung, die aufgrund der Enge der Quartiere häufig zu finden ist.

Die Ablagerung von Müll und Unrat ist für viele ungenutzte Freiräume eine typische Nutzung. Häufig erfolgt dadurch eine Degradierung der Fläche. In privatem Besitz befindliche Nachbargrundstücke und der öffentliche Raum werden beeinträchtigt, wo durch mangelnde Sorgfalt der Eigentümer die Substanz verfällt. Obwohl diesen Ordnungswidrigkeiten mit behördlichen Maßnahmen entgegengewirkt werden kann, sollte die Werterhaltung durch Pflege solcher Flächen vor allem im Interesse der Eigentümer und Anwohner liegen.

Ein besonderes Problem sind die Garagenhöfe, die in den vergangenen Jahrzehnten zahlreich und in unterschiedlichster Größe auf den Nachkriegsbrachen entstanden sind. Sie befinden sich in sehr unterschiedlichem Bau- und Pflegezustand. Es sind sehr viele hochgradig versiegelte Flächen entstanden (26% aller in den gründerzeitlichen Wohngebieten erfassten Baulücken), die allmählich verwildern und vermüllen.

In Abhängigkeit von der Qualität der Garagenbauten sind diese Grundstücke auch zukünftig als PKW-Stellplätze vermietbar, sofern sie gepflegt werden. Andernfalls empfiehlt sich die Beräumung und Anlage einer Grünfläche. Der vorhandene Baumbestand in den Rand- und Zwischenräumen ist dabei aus gestalterischen wie ökologischen Gründen zu erhalten. (Beachte: Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig!) Entsprechend ihrer Lage und Größe gelten für diese Garagengrundstücke nach einer Beräumung die gleichen Gestaltungshinweise wie für die übrigen Lücken-Typen.

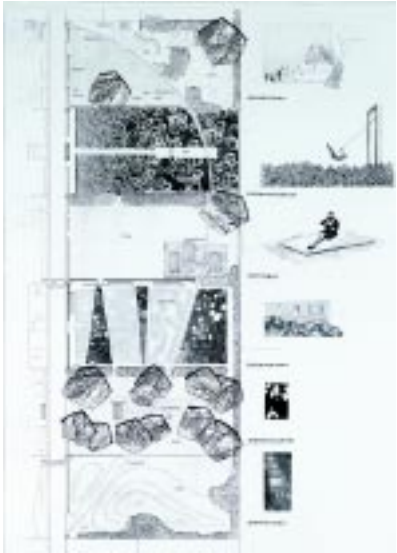
Garagenhof

NEUE NUTZUNGEN FÜR BAULÜCKEN

Das Spektrum möglicher Nutzungen für ein oder mehrere unbebaute Grundstücke in den Wohnquartieren ist groß. Es ist dabei von untergeordneter Bedeutung, wie groß die zur Verfügung stehende Fläche ist. Verschiedene Nutzungen (Sitzplatz, Spielen oder Parken) auf einer Fläche sind denkbar. Stehen mehrere Grundstücke nebeneinander zur Verfügung, kann eine segmentweise Gestaltung, ähnlich einem Mosaik, ebenso interessant sein, wie eine großzügige, flächige Lösung.
Städtebauliche und funktionale Anforderungen, die sich aus dem Umfeld der brachliegenden Flächen und aus den Wünschen der Anwohner ergeben, sollten aufeinander abgestimmt werden. So muss abgewogen werden, ob das Anlegen von Aufenthaltsflächen, Spielplätzen oder Mietergärten notwendig und sinnvoll ist, ob der Nutzung als Parkplatz nichts entgegensteht oder ob eine sparsame Gestaltung den voraussichtlichen Veränderungen der Gebiete am ehesten gerecht wird. Je besser es gelingt, Anwohner und Nachbarn in diesen Entscheidungsprozess einzubinden, um so größer wird die Akzeptanz der neu entstehenden Flächen sein. Unkonventionelle und praktikable Lösungen für einfache Begrünungen oder temporäre Gestaltungen sind gefragt. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Leipzig einen studentischen Ideenwettbewerb zum Thema temporäre Zwischennutzung von Baulücken bundesweit ausgelobt, der eine Vielzahl neuer Gestaltungs- und Nutzungsideen hervorgebracht hat.
Die Nutzungsdauer spielt bei den Überlegungen zur weiteren Nutzung ebenso eine große Rolle, wie die Frage nach der Nutzbarkeit der Flächen für Anwohner, Nachbarschaft und Öffentlichkeit.

Zwischenzeitliche oder längerfristige Freiflächen-Nutzung

Die Nutzungsdauer einer Gestaltung potenzieller Baugrundstücke als Grünflächen ist wesentlich für den Aufwand, der für ihre Herrichtung zu veranschlagen ist.
Ist eine Vermarktung oder Bebauung des Grundstückes in Jahresfrist nicht zu erwarten, so sollte eine Zwischennutzung angestrebt werden, um drohenden Verfallstendenzen entgegenzuwirken.
Eine sparsam gestaltete Freifläche lässt sich schnell „rückbauen“, wenn ein ernsthaftes Interesse an einer Bebauung besteht. Andererseits ist ein stufenweiser Ausbau zur dauerhaften Grünanlage denkbar.



Ausgewählte Beiträge aus dem studentischen Ideenwettbewerb „Baulücke“ der Stadt Leipzig, 1999/2000

NUTZUNGEN

Mietergärten

Mietergärten in einer Baulücke

Private oder öffentliche Nutzung
Auf der Suche nach neuen Nutzungen für die Baulücke muss bedacht werden, ob eine Fläche künftig privat oder gemeinschaftlich genutzt wird oder ob man sie der Öffentlichkeit zur Verfügung stellt.
Eine Abgeschlossenheit zur Straße hin ermöglicht z.B. eine Nutzung von der Innenhofseite oder von benachbarten Grundstücken aus. Der private Charakter des Freiraumes erhöht sich hierbei.
Die Öffnung nach Außen, zum Straßenraum hin, dient vorrangig dem gesamten Quartier, z.B. als Spielplatz oder kleine Ruhezone mit Sitzbank. Treffen Baulücken eines Quartiers rückwärtig aufeinander, so bietet sich eine halböffentliche oder eine öffentliche Nutzung an, die eine Querung des Blockes und eine großzügigere Freiraumlösung ermöglicht. Eine wichtige und oft nachgefragte Form der Nutzung sind PKW-Stellplätze. Bei einer Parkplatznutzung ist die Art der Bewirtschaftung entscheidend für den Grad der Öffentlichkeit. Es ist zu prüfen, ob die Unterhaltung eines privaten Parkplatzes durch Vermietung der Stellflächen wirtschaftlich rentabel ist.

Generell ist eine Einzäunung des Grundstücks nur dort erforderlich, wo private und öffentliche Nutzungen klar voneinander getrennt werden müssen oder ein besonderer Gestaltungsschwerpunkt gesetzt werden soll. Häufig ist das Setzen von Sträuchern oder einer Hecke vollkommen ausreichend, um den Raum einzugrenzen.

Eine einfache, gepflegte Wiese benötigt keine Sicherung mit Maschendrahtzaun, wie man es häufig im Stadtbild sehen kann. Sie kann so unproblematisch von den Nachbarn als Spielwiese mit genutzt werden.

Die Idee der „community gardens“, wie sie besonders in den USA verfolgt wird, ist eine interessante Möglichkeit eine neue Form von Nachbarschaft zu entwickeln und gleichzeitig brachliegende Flächen unterschiedlichster Größe gemeinschaftlich in Nutzung zu nehmen. Von der Gemeinschaft getragen wird der Ort als Garten oder Spielplatz zum Treffpunkt und Austauschort der Nachbarschaften. Die Unterhaltung und Pflege der Flächen kann dabei auf die Gartenpächter übertragen werden.

Community gardens in New York

UMGANG MIT BRACHGEFALLENEN BAULÜCKEN

In der aktuellen Diskussion von Eigentümern, städtischen Ämtern und Bewohnern werden für die Gestaltung von Baulücken schnell wirksame Lösungsansätze gesehen, die mit minimalen finanziellen Mitteln realisiert werden können.
Diese Gestaltungsvorschläge können nicht alle Aspekte einer traditionellen Freiraum- und Grünflächengestaltung beinhalten. Sie beschränken sich auf einige wesentliche Punkte und sollen auf andere ähnliche Situationen übertragbar sein. Sie sollen als punktuelle Gestaltungsbausteine verstanden werden. Wichtig ist es, den bestehenden geschichtlichen Wert des Ortes zu bewahren und ökologische Belange zu berücksichtigen.

Die Darstellung einiger Ideen soll eine Anleitung geben, wie man sich schrittweise einer Gestaltung nähern kann ohne bestehende Handlungsgrenzen (finanzielle, rechtliche oder zeitliche) zu überschreiten.

Heckenraum

ERHALTEN, BEGRENZEN UND SCHAFFEN VON RÄUMEN

Jede Brachfläche nimmt eine Fläche oder einen Raum ein. Häufig sind Brandwände, Zäune oder Mauern die begrenzenden Elemente dieser Fläche. Sie bilden die Raumkanten. Es sollte die Frage gestellt werden, welche Art der Abgrenzung (z.B. dicht und hoch oder durchlässig) benötigt wird, wie wichtig die Schaffung einer Privatsphäre ist oder ob es darauf ankommt, das Grundstück nach außen zu öffnen.
Hecken, Baumreihen oder Sträucher können raumbildende Funktionen übernehmen. Gleichzeitig gewährleisten sie einen Durchblick zur Straße oder zum Nachbarn und sind kostengünstig in der Herstellung. Auch Erdwälle und Trockenmauern eignen sich gut, um auf einfache Weise Freiräume abzugrenzen und vorhandenes Material zu benutzen.
Bestehende harte Abgrenzungen, z.B. Brandmauern, können durch Fassadenbegrünung zu einem neuen, grünen Aspekt der Brachfläche werden.
Zäune erhalten durch Kletterpflanzen ein „grünes Kleid“ und machen viele Einfriedungen attraktiver.

Pappeln als Begrenzung eines Eckgrundstückes

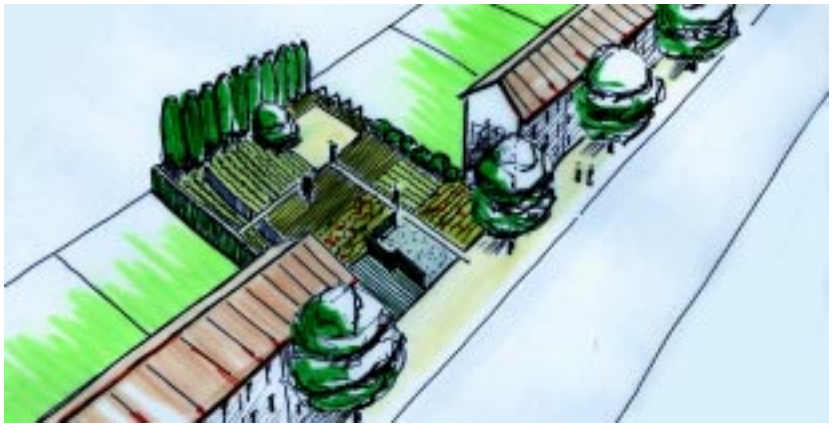
Fassadenbegrünung

UMGANG MIT BRACHGEFALLENEN BAULÜCKEN

STRUKTURIEREN VON FLÄCHEN

Die meisten Baulücken sind ungestaltet und weisen ein willkürliches Erscheinungsbild auf. Auf einigen findet man gepflasterte oder steinige Flächen vor. Häufig ist die Oberfläche jedoch durch eine flächige Vegetation charakterisiert. Bei der Umgestaltung bietet die Arbeit mit der Struktur der Fläche einen weiteren Ansatz. Auch hier sollte der Ausgangspunkt für Veränderungen im Vorhandenen und Notwendigen gesucht werden. Bestehende Pflaster-, Wege- oder Vegetationsstrukturen geben der Fläche eine Eigenart, die, sofern möglich, benutzt bzw. erhalten werden kann.
Beim Befestigen von Flächen kann häufig vorgefundenes Material oder aufgearbeitetes Abbruchmaterial benutzt werden. Eine Versiegelung sollte immer nur in Abhängigkeit vom Nutzen erfolgen. Oftmals genügt es, nur einen kleinen Teil der Fläche zu befestigen.
Um einer Fläche Struktur zu geben, bieten besonders bodendeckende Pflanzen ein einfaches und vielseitiges Angebot. Mehrjährige bodendeckende Stauden und Gräser sowie einjährige Pflanzen bieten eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten.
Ein geschicktes Anlegen von Wegen für eine schnelle Durchquerung und eine spannungsvolle Zuordnung verschiedener Vegetationsflächen können eine interessante Struktur hervorbringen, die auch beim Blick aus benachbarten Fenstern ein reizvolles Bild ergibt.

Sedumansaat



Flächenstrukturierung

Wegestruktur durch Trittplatten

Flächenstruktur durch Nutzgärten

UMGANG MIT BRACHGEFALLENEN BAULÜCKEN

ERHALTEN UND WIEDERVERWENDEN WERTVOLLER MATERIALIEN DES ORTES

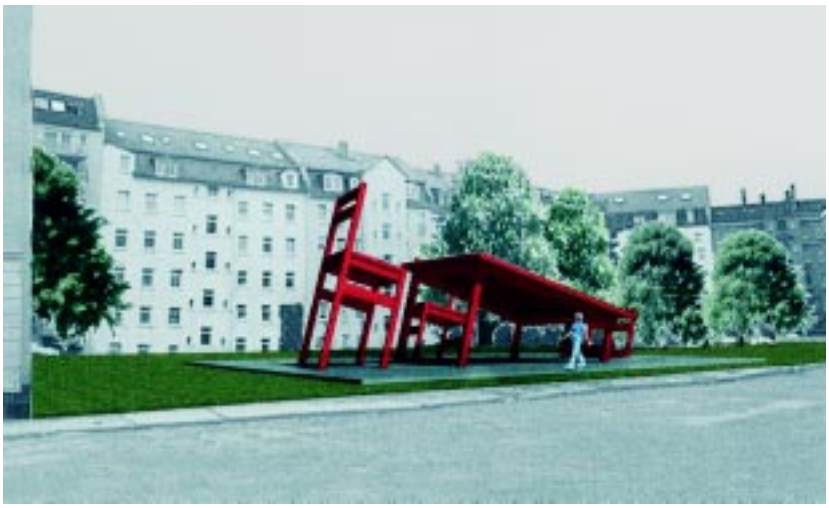
Mit den Materialien eines Ortes zu arbeiten bzw. sie zu erhalten erfordert oftmals nur ein einmaliges gründliches Abschreiten der Fläche, um Verwendbares zu bestimmen. Besonders ergiebig wird dies sein, wenn es gelingt, noch vor Abbruch der Gebäude alte Wegebeläge (z.B. gelbe Klinkersteine, Pflaster) oder Natursteinelemente wie Treppenstufen oder Gesimse zu sichern. Sie lassen sich zu neuen Wegen, Mäuerchen o.ä. zusammensetzen.
Nicht jeder Stein oder Asphaltblock, Strauch und Flächenbewuchs muss sofort entfernt und ersetzt werden. Häufig bieten sich Möglichkeiten die alten Materialien, auch artfremd oder unüblich, zu benutzen.

Beton-Trockenmauer aus Altmaterialien

GESTALTERISCHE SCHWERPUNKTE UND INSZENIERUNG

Eine einfache Methode, um eine Fläche kostengünstig und trotzdem effektvoll zu bearbeiten, ist das Setzen von Gestaltungsschwerpunkten. Mit einfachen Mitteln wie z. B. einem freigestellten alten Baum oder einer Skulptur kann eine brachliegende Fläche ein Zentrum und damit größere Bedeutung erhalten.
Diese Schwerpunkte müssen oft nicht neu geschaffen werden. Häufig genügt es, bestehende Elemente einzufassen oder auf eine andere Weise in „Szene zu setzen“ und hervorzuheben, z. B. mit farbigen Stoffen oder durch eine geschickte Beleuchtung.
Auch temporäre Gestaltungen sind attraktive Maßnahmen. Sie ziehen, z. B. durch das Aufstellen von großen Blumentöpfen oder ähnlichem, für einen begrenzten Zeitraum das Interesse der Vorübergehenden oder Anwohner auf die Fläche. Das kann zu mehr Verständnis durch die Anwohner führen oder Ausgangspunkt für aktive Mitwirkung an der Umgestaltung sein.

Rote Tücher – Installation, Temporäre Gärten, Berlin 1997



Beitrag zum studentischen Wettbewerb „Baulücken“, Leipzig 1999/2000

Blühender Kirschbaum als Attraktion

UMGANG MIT BRACHGEFALLENEN BAULÜCKEN

GESTALTUNG MIT PFLANZEN

Die einfachste und kostengünstigste Variante zur interessanten Strukturierung von Flächen ist die Ansaat verschiedenfarbig blühender Gräser, Kräuter, Stauden oder landwirtschaftlicher Feldkulturen.
Wer hat nicht schon das Rot eines Mohnfeldes, das Gelb eines Rapsfeldes oder die lang anhaltende Farbigkeit von Lupinen bewundert? Auf kargen Kiesflächen sind Sedum und Schnittlauch die großen Gewinner im harten Kampf gegen die Trockenheit.
Gehölze mit einer starken Regenerationsfähigkeit wie Weiden oder Pappeln bieten die Möglichkeit, schnell, preiswert und unkompliziert baumartige Strukturen zu erzeugen und Flächen zu schließen. Als Flechtwerk oder Steckholz werden sie leicht zu grünen Zäunen oder austreibenden Brücken.

Durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird eine zukünftige bauliche Nutzung entsprechend den §§ 30–34 Baugesetzbuch nicht verhindert. Selbst wenn die Gehölze im Laufe der Zeit eine Größe erreichen, die dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung entsprechen, wird die Genehmigung zur Beseitigung erteilt werden, wenn dies zur Verwirklichung einer endgültigen baulichen Nutzung erforderlich ist.

Weidensteckhölzer bilden grüne Wände

Pioniergehölze als grüne Akzente

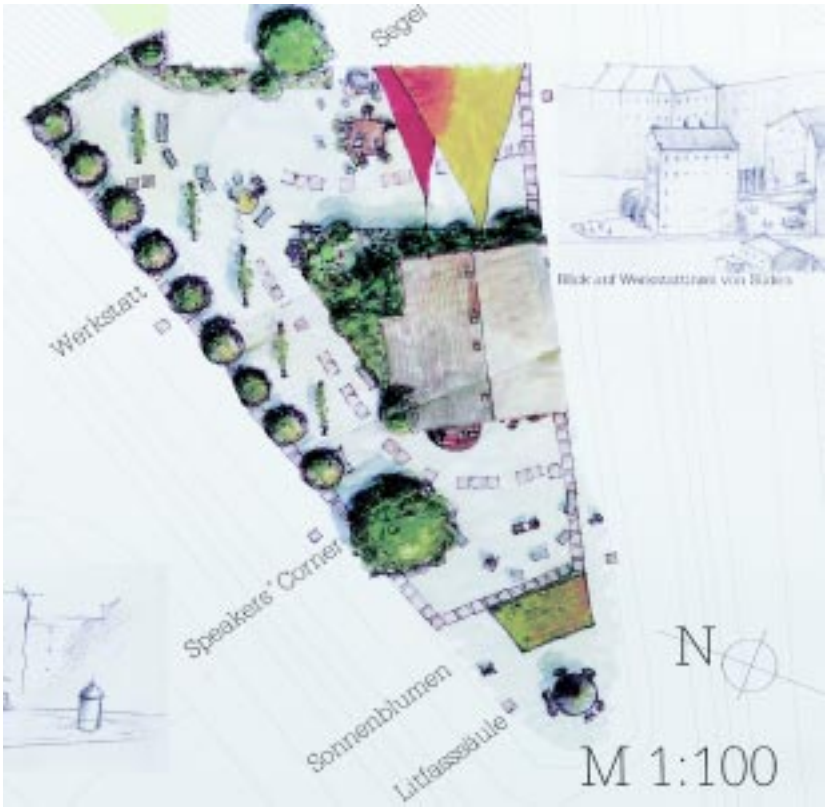
Sedum und Sommerblumen

Mohnblumen

EIGENLEISTUNGEN SPAREN KOSTEN

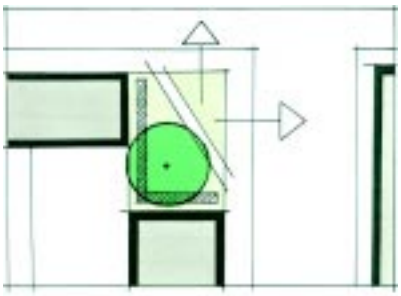
Das Interesse der Bewohner der Stadt Leipzig an einem ansprechend gestalteten Wohnumfeld steigt ständig. Dies zeigt sich vor allem an der Zahl der Haushalte, die in den letzten Jahren innerhalb des Stadtgebietes umgezogen sind. Mit zunehmendem Wohnraumangebot und tendenziell sinkenden Mieten sind immer mehr Menschen in der Lage ihre Wohnung zu wechseln, um sich einen freundlicheren und gepflegteren Wohnort zu wählen. Viele von ihnen würden allerdings auch am alten Platz bleiben, wenn das Umfeld stimmen würde.
Gelingt es, die Bewohner eines Blockes oder Quartiers für die Umgestaltung der Freiflächen zu gewinnen und mit ihnen gemeinsam ein neues Wohnumfeld zu gestalten, können allen Beteiligten Kosten erspart werden. Die Anwohner sind aber meistens nicht für alle Arbeiten qualifiziert, die auf einer Brache notwendig sind. Eine Zusammenarbeit mit einer Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus kann daher sinnvoll oder notwendig sein. Hierfür gibt es viele gelungene Beispiele.
Die Selbsthilfe kann beim Bergen erhaltenswerter Wegebeläge beginnen. Auch Erdarbeiten wie Aushub, Mutterbodenandeckung und Pflanzarbeiten sind mit den Mietern gemeinsam machbar.
Bei dem Aufbau von Wegen sollte eine Fachfirma beauftragt werden, da hier aufgrund der Haftung des Grundstückseigentümers keine Gefahrenquellen wie „Stolpersteine“ entstehen dürfen. Auch Spielgeräte müssen zur allgemeinen Sicherheit von einem TÜV abgenommen werden.
Das Pflanzen und das regelmäßige Wässern von Gehölzen sollte zur Sache der Anwohner und Nachbarn werden.
Werden Mietergärten angelegt, ergibt sich die Gestaltung und Pflege der Flächen durch den jeweiligen Pächter. Mit wenigen gärtnerischen Handgriffen können interessante Gartenbilder geschaffen werden.

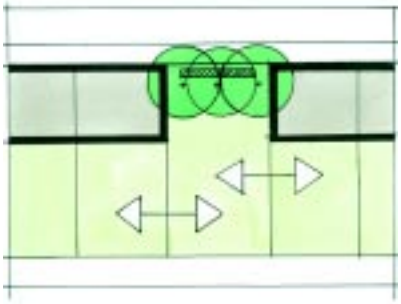
Anwohner pflanzen mit

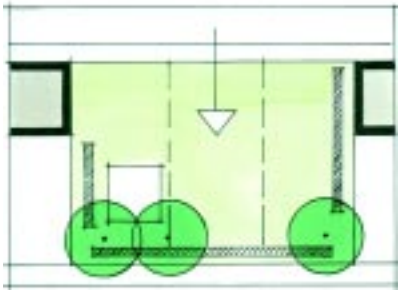


Beitrag zum studentischen Wettbewerb „Baulücken“, Leipzig 1999/2000

LÖSUNGSANSÄTZE FÜR BAULÜCKEN







AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Einbindung und Wirkung der Baulücken im Block bzw. im Quartier stellen einen wesentlichen Aspekt für eine Umnutzung dar.
Der Umgang mit vorhandenen Baulücken kann von zwei grundsätzlichen Planungsansätzen ausgehen. Es besteht zum einen die Möglichkeit, die Fläche der Baulücke dem Straßenraum, also der Öffentlichkeit zuzuordnen oder sie zum anderen den Hofinnenbereichen der benachbarten Häuser zuzuschlagen.
Dient die Baulücke einer öffentlichen Nutzung, sollte eine klare Abgrenzung durch Hecken, Zäune, Mauern o.ä. zu den umliegenden Grundstücken und Höfen hin erfolgen, um Störungen der Privatbereiche zu vermeiden.
Wird die Baulücke zur Erweiterung des Hofinnenbereiches genutzt, muss durch geeignete Maßnahmen (z.B. die Pflanzung einer Baumreihe oder Hecke) versucht werden, den Blockrand in seiner begrenzenden Wirkung wieder zu schließen und die private Nutzung zu unterstützen.
Bei der Planung mehrerer zusammenhängender Grundstücke eines zersplitterten bzw. aufgelösten Blockrandes treten weitere Gestaltungsmöglichkeiten hinzu. Eine Orientierung zum Straßenraum wie zu den Höfen bleibt möglich. Eine neue Qualität der Stadtstruktur mit viel Grün und großzügigen Freiräumen entsteht.
Neben dieser blockbezogenen Betrachtungsweise ist die städtebauliche Lage im Quartier ein wesentliches Kriterium für die Nutzungsmöglichkeiten und die Entwicklung der Lücke.
Besondere Lücken, die an den Hauptverkehrsachsen liegen, sollten möglichst schnell wieder bebaut werden, da ein geschlossener Blockrand die verbliebenen, benachbarten Hofinnenbereiche schützt. Für Zwischennutzungen sollten einfache Lösungen gesucht werden, die einen Eingriff zeitlich und finanziell rechtfertigen.
Dem gegenüber bieten sich Baulücken im Inneren eines Wohnquartiers für eine Erweiterung der Grünflächen im näheren Wohnumfeld an. Vor einer Umgestaltung sollten die gesamtstädtischen Entwicklungsziele eines Gebietes erfragt werden. Die Stadt Leipzig hat in dem Stadtentwicklungsplan (Stand 2000) und in verschiedenen Grünordnungsplänen klare Aussagen für die Entwicklungsziele jedes einzelnen gründerzeitlich geprägten Blockes getroffen. Größere Baulücken sollten unbedingt auf ihren Entwicklungsstatus und die Möglichkeit, hochwertigen Freiraum zu schaffen, untersucht werden. Oft sind für solche Blöcke seitens der Stadt langfristige Umbaupläne prinzipieller Art vorhanden, die berücksichtigt werden müssen.

LÖSUNGSANSÄTZE FÜR BAULÜCKEN

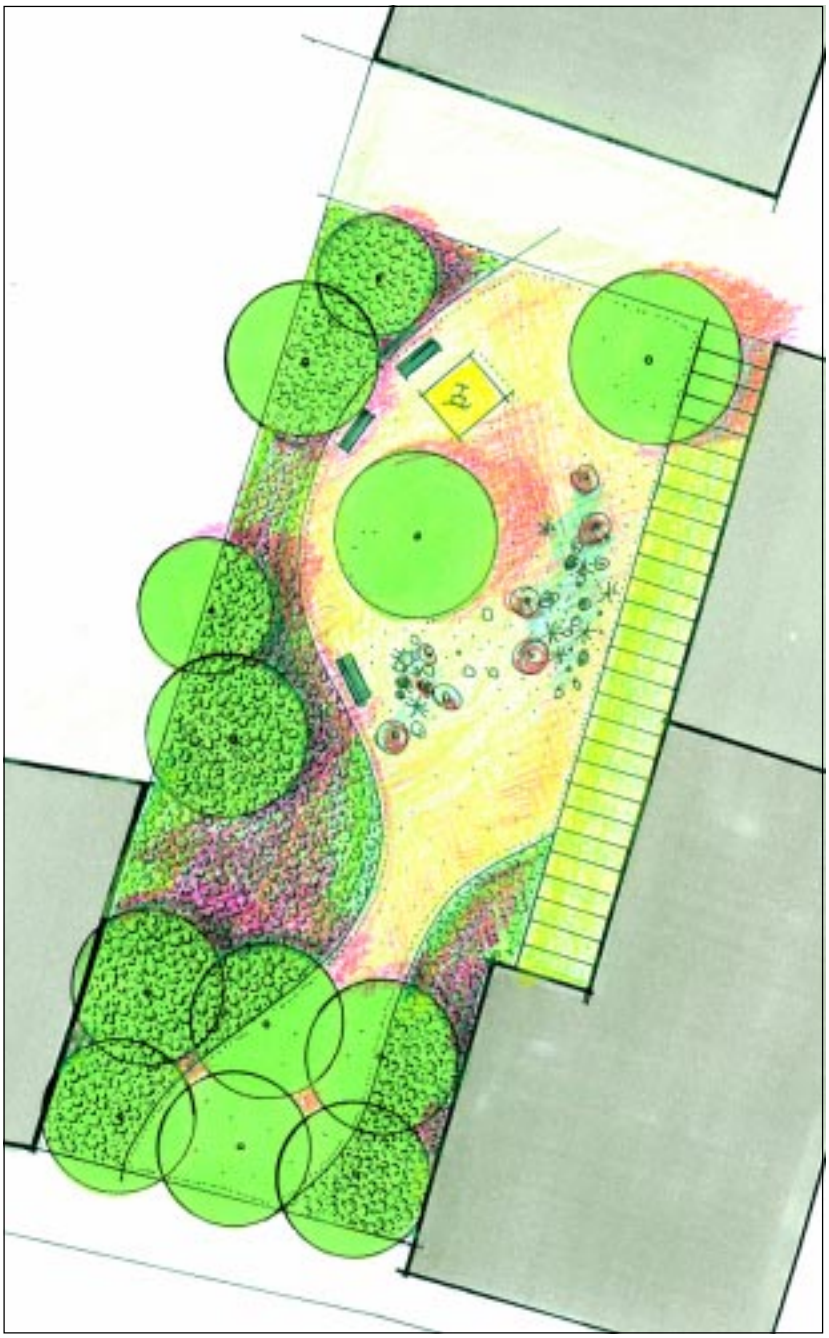
GESTALTUNGSBEISPIELE

Im Folgenden werden Lösungsansätze für einzelne Baulückentypen aufgezeigt. Die dargestellten Varianten sollen helfen, für die konkrete Baulücke Ideen zu finden. Als grundsätzliche Planungsbeispiele lassen sie, abhängig von der gewünschten Funktion, ein breites Spektrum an Ausstattung zu.

Alle Preisangaben sind Richtwerte und beziehen sich auf die Durchführung der Baumaßnahmen durch eine Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus. Aufwendungen für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind dabei nicht berücksichtigt.

Ergänzende Preisangaben und empfohlene Pflanzenarten sind der Anlage zu entnehmen. Preisspannen entstehen durch unterschiedliche örtliche Situationen wie

- vorhandene Bäume, Sträucher, Wildstauden, Kräuter, Rasen
- vorhandenen Oberboden
- wiederverwendbare Materialien
- unterschiedliche Intensität der Ausstattung
- unterschiedliche Qualität eingesetzter Materialien
- unterschiedliche Größe neuer Pflanzen sowie
- durch mögliche Eigenleistungen.



EIN ECKGRUNDSTÜCK IN LEIPZIG-REUDNITZ

Begrenzt wird die Baulücke im Westen von einer stark befahrenen Ausfallstraße und im Norden durch eine als Sackgasse endende Anliegerstraße.
Gesamtfläche: ca. 230 m²

Aufenthaltsbereich

Der diagonal angelegte Weg dient als Abkürzung zwischen den Straßenräumen. Die Wegebefestigung erfolgt mit einer wassergebundenen Decke. In der Wegeaufweitung bietet sich die Gestaltung eines kleinen Aufenthaltsbereiches mit Sitzmöglichkeiten an. Wegen der Kleinteiligkeit des Areals ist eine flächige Bepflanzung mit halbhohen Sträuchern sinnvoll. Kräftige Einzelpflanzungen bilden Dominanten zum Straßenraum.

Kostenrahmen

10 – 20 €/m²

Mögliche Kostenaufteilung:

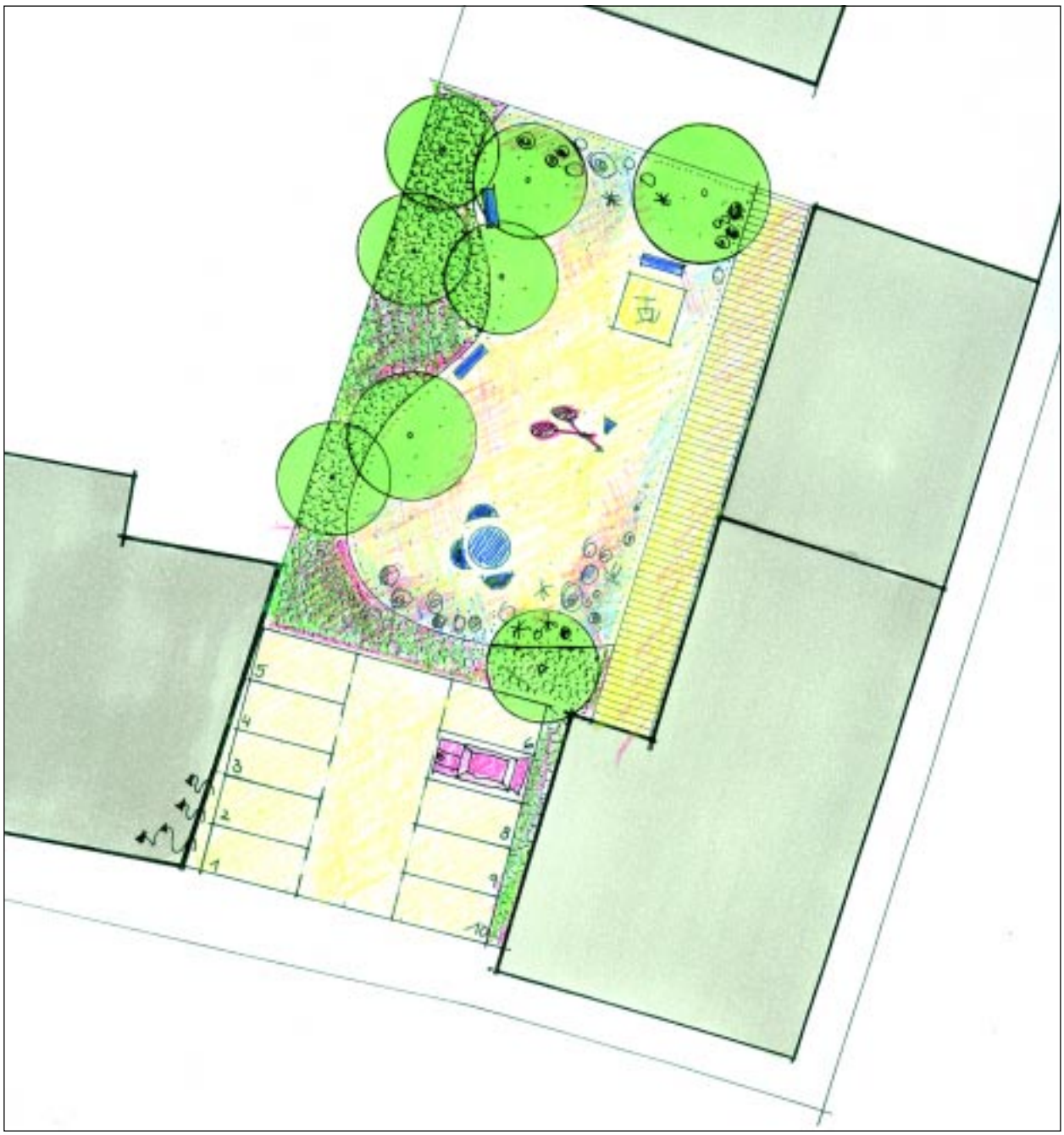
Abbruch, Entsorgung, Geländemodellierung:
500 €
Wegebau, Ausstattung:
1.500 €
Bäume, Gehölze:
2.000 €

EIN ECKGRUNDSTÜCK UND ZWEI BENACHBARTE STRASSENGRUNDSTÜCKE
Die Baulücken liegen an einer ruhigen Anliegerstraße im Leipziger Norden.
Gesamtfläche: ca. 860 m²

Mietergarten / Aufenthalt
Neu gepflanzte Hecken nehmen die Raumkanten der Bebauung auf. Eine punktuelle Öffnung der Heckenpflanzung ermöglicht die notwendigen Ein- und Ausblicke. Je nach Bedarf sind unterschiedlichste Nutzungsformen möglich wie Einordnung eines Mietergartens, Gestaltung eines Spielraumes oder Treffpunktes mit individuellen Sitzplätzen. Angrenzende Freiräume des Grundstückes können in den Aktionsradius mit einbezogen werden.

Kostenrahmen
10 – 20 €/m²

Mögliche Kostenaufteilung:
Abbruch, Entsorgung, Geländemodellierung:
4.000 €
Ausstattung:
2.000 €
Oberboden, Gehölze, Rasen:
5.000 €

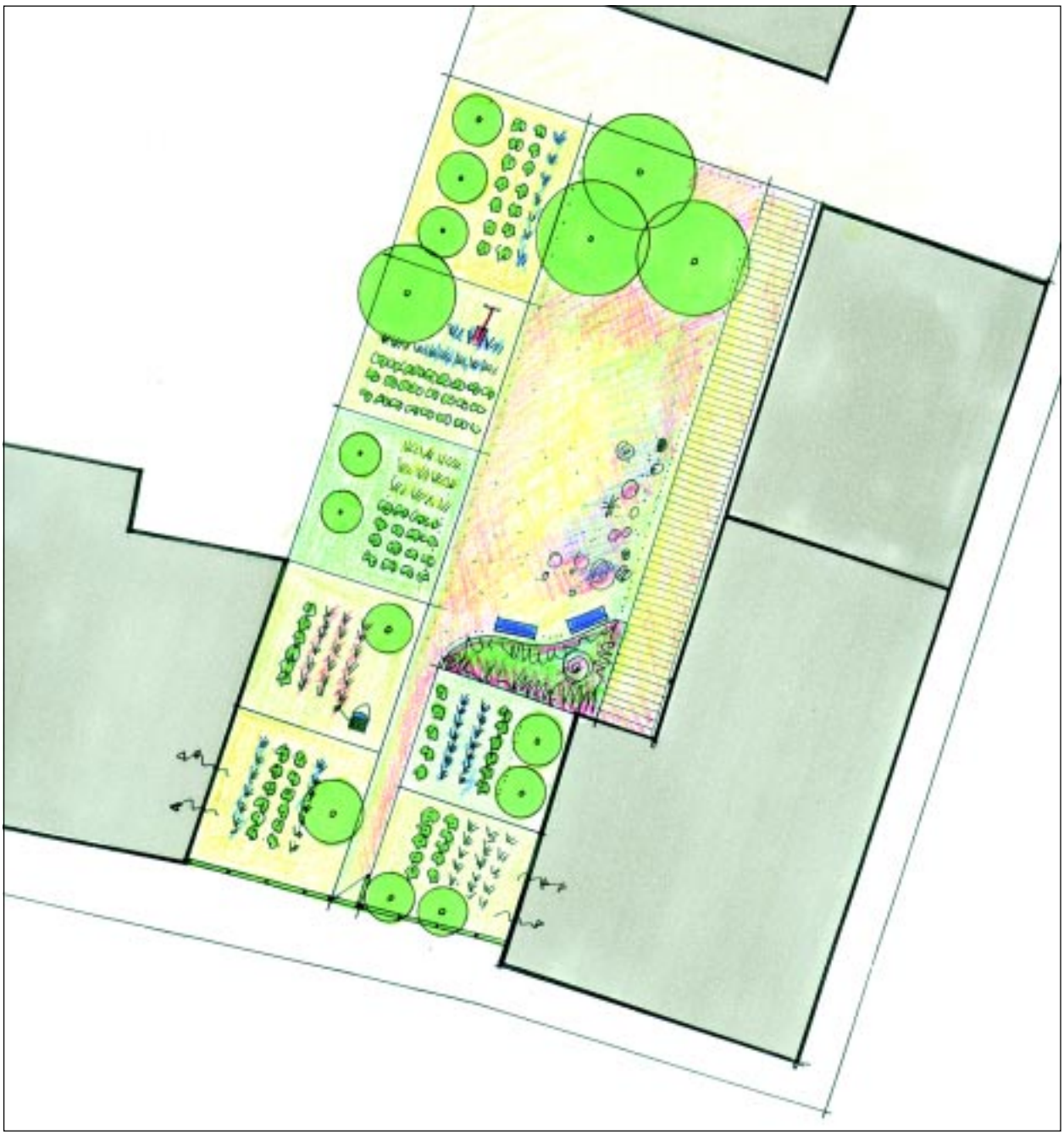


EIN EINZELGRUNDSTÜCK IN LEIPZIG REUDNITZ
Für eine einzelne Baulücke innerhalb des Wohnquartiers im Leipziger Osten werden zwei Nutzungsvarianten vorgeschlagen.
Gesamtfläche: ca. 770 m²

Variante Parken
Auf der Baulücke werden Parkplätze angeordnet. Die Befestigung erfolgt mit einer wassergebundenen Decke (Material Splitt / Schotter). Die Abschirmung zum angrenzenden Hofraum wird mit einer dichten Heckenpflanzung erreicht. Der Hofbereich wird mit verschiedenen Ausstattungselementen versehen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Kostenrahmen
Parken 17,50 – 27,50 €/m²

Mögliche Kostenaufteilung:
Abbruch, Entsorgung, Geländemodellierung:
2.000 €
Parken, Ausstattung:
7.000 €
Gehölze, Rasen:
4.500 €



Variante Mietergarten
Die Baulücke erhält eine Einfriedung und steht als Mietergarten den Bewohnern zur Verfügung. Größe und Form der Gärten wird von den Wünschen der möglichen Nutzer bestimmt. Die Gestaltung erfolgt in Eigenregie durch die Nutzer.
Ein gemeinschaftlich nutzbarer Bereich mit verschiedenen Ausstattungselementen steht allen Hausbewohnern zur Verfügung.

Kostenrahmen
Mietergarten 7,50 – 15 €/m²

Mögliche Kostenaufteilung:
Abbruch, Geländemodellierung, Oberboden:
4.000 €
Ausstattung:
1.750 €

BENACHBARTE GRUNDSTÜCKE IN LEIPZIG VOLKMARSDORF
Die zusammenhängenden Baulücken befinden sich in einem Wohngebiet im Nordosten von Leipzig. Östlich schließt sich ein Kindergarten mit seiner Freifläche an, nördlich eine Mittelschule. Gesamtfläche: ca. 1450 m²

Aufenthalts- und Spielflächen
Mit der Einordnung einer Spielfläche für Streetball wird dem Wunsch der Schüler der angrenzenden Mittelschule entsprochen. Der Platz erhält eine bituminöse Decke und wird mit einem 4 m hohen Stabgitterzaun eingefriedet. Die südlich angrenzende Fläche ist der Nutzung durch Kinder der Altersgruppe 3–6 Jahre vorbehalten. Spielelemente oder ein Sandspielplatz können diese Fläche bereichern. Der öffentliche Containerplatz wird durch Hecken abgegrenzt.

Kostenrahmen
10 – 25 €/m²

Mögliche Kostenaufteilung:
Abbruch, Entsorgung, Geländemodellierung, Wegebau:
15.000 €
Ausstattung:
10.000 €
Gehölze, Rasen:
10.000 €

BENACHBARTE GRUND-STÜCKE IN LEIPZIG GOHLIS
An einer Ausfallstraße im Leipziger Norden befinden sich mehrere nebeneinander liegende Baulücken. Gesamtfläche: ca. 1400 m²

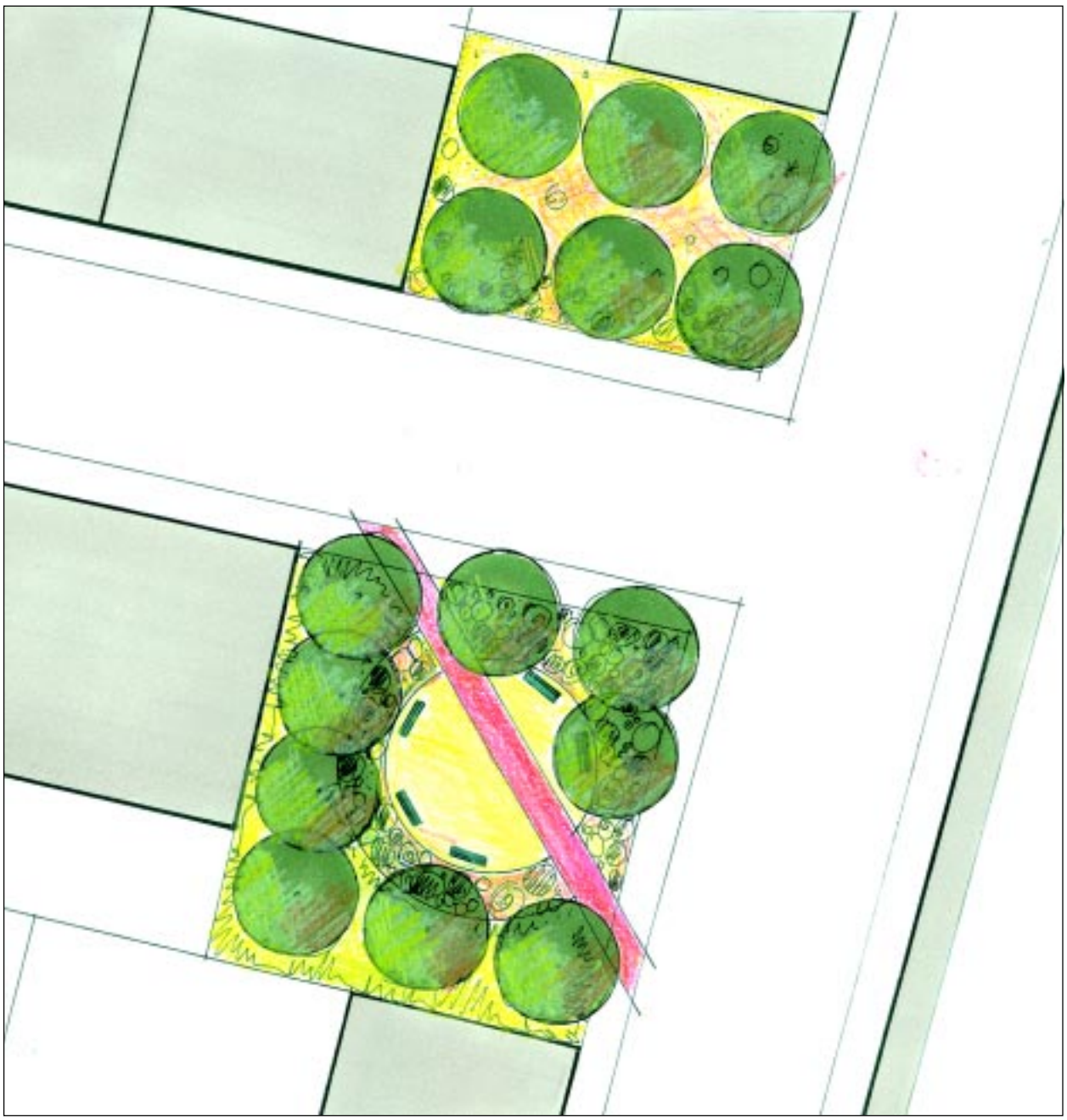
Wohngrün
Die Baulücke wird räumlich dem Hofraum der sich anschließenden Wohngrundstücke zugeordnet. Dichte Gehölzpflanzungen entlang des Straßenraumes, ergänzt durch eine Baumreihe, schirmen den Hofraum ab. Dominanten bilden die geplanten Bäume. Es entsteht ein erweiterter Hofraum, welcher sich zur Nutzung als Mietergarten, Spielraum für Kinder u.a. anbietet.

Kostenrahmen
9 – 20 €/m²

Mögliche Kostenaufteilung:
Abbruch, Entsorgung, Geländemodellierung:
4.000 €
Oberboden, Gehölze, Rasen:
12.500 €

KORRESPONDIERENDE GRUNDSTÜCKE IN LEIPZIG REUDNITZ
Die sich gegenüberliegenden Baulücken sind Teil eines ruhigen Wohngebietes im Leipziger Osten.
Gesamtfläche: ca. 770 m²

Verkehrsberuhigung/Aufenthalt
Eine blockartige Baumpflanzung in beiden Baulücken schließt die offenen Quartiersränder. Eine Baulücke kann zu einer kleinen Aufenthaltsfläche entwickelt werden. Gegliedert wird die Platzfläche durch eine höhenmäßig gestaffelte Gehölzpflanzung.
Eine straßenübergreifende Platzgestaltung verbindet die gegenüberliegenden Lücken.



Aufenthalt
Das Freiraumkonzept entspricht in seinen Funktionen der bereits erläuterten Variante. Der diagonale Fußweg verbindet beide Straßenräume. Die einzusetzenden Pflanzen sind einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume, wobei der Farbaspekt der Blüten im öffentlichen Raum zu beachten ist. Eine Ausstattung des Raumes mit Sitzmöbeln, ergänzt durch kleinere Spielgeräte, ist möglich. Die gegenüberliegende Baulücke bildet mit einer Rasenfläche ein ruhiges Pendant.

Kostenrahmen
10 – 20 €/m²

Mögliche Kostenaufteilung:
Aufenthaltsfläche, Abbruch, Entsorgung, Geländemodellierung:
4.000 €
Wegebau, Ausstattung:
5.750 €
Bäume, Gehölze:
5.000 €

RECHTE UND PFLICHTEN

Soweit eine Baulücke oder andere Bodenflächen in Bebauungsgebieten sich in privatem Eigentum befinden, ist eine Nutzung solcher Flächen grundsätzlich nur mit vorheriger Zustimmung des jeweiligen Eigentümers zulässig. Zweckmäßigerweise und zur Rechtssicherheit von Nutzer und Eigentümer sollte über eine solche Zwischennutzung ein Vertrag auf zivilrechtlicher Grundlage geschlossen werden.

Versiegelte Blockinnenbereiche werden durch Gebäuderückbau zu grünen Oasen

GESTATTUNGSVEREINBARUNG ZUR NUTZUNG VON BAULÜCKEN ZWISCHEN EIGENTÜMERN UND DER STADT LEIPZIG

Der Großteil der ungenutzten Baulücken und Brachen befindet sich in Besitz privater Eigentümer. Um möglichst effizient zu beiderseitigen Vorteilen und zur Aufwertung der Quartiere beizutragen, ist die Stadt Leipzig an einer engen Zusammenarbeit und gemeinsamen Entwicklung möglicher Lösungen mit den Eigentümern von Baulücken interessiert.
Mit einer **Gestattungsvereinbarung** zwischen Grundstückseigentümern und Stadt Leipzig sollen ungenutzte, brachliegende Grundstücke einer sinnvollen, temporären Zwischennutzung zugeführt werden. Dies hat zum Vorteil, dass der von den desolaten, ungeordneten Grundstücken ausgehenden störenden oder gefährdenden Wirkung entgegengewirkt wird und ein einzigartiges Potenzial für neue **öffentliche und halböffentliche** Grünbereiche, bzw. für Spiel- und Stellplätze innerhalb der stark verdichteten gründerzeitlichen Quartiere entsteht. Ein für das Grundstück bestehendes Baurecht wird durch die Unterzeichnung einer Gestattungsvereinbarung nicht beeinträchtigt.

Die Gestattungsvereinbarung gibt im Einzelfall Antworten auf die Fragen: „Wer plant?“, „Wer baut?“ und „Wer pflegt?“.

Eine Möglichkeit der grundstücksbezogenen Förderung liegt im Instrument der **Vergabe-ABM** (Arbeitsbeschaffungsmaßnahme). Nach Auswertung des erfolgreichen Gebäudesicherungsprogrammes wurde die Vergabe-ABM um den Bereich des Gebäudeabrisses und einer nachfolgenden Freiflächengestaltung erweitert. Dadurch entstehen neue Flächenpotenziale, die Qualität des Wohnumfeldes verbessert sich und den Eigentümern von bisher ungenutzten Baulücken wird ein Anreiz für die Neugestaltung der Flächen geboten.
Bisherige Erfahrungen zeigen, dass das Instrument der Vergabe-ABM Abriss ein wichtiger integrierter Bestandteil der Stadtpolitik geworden ist und die angestrebte Umbaustrategie weiter befördert.

Detaillierte Auskünfte zum Instrumentarium der Vergabe-ABM und zur vertraglichen Regelung der Gestattungsvereinbarung erteilt Ihnen gerne das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW), Bearbeiter/-innen der jeweiligen Sanierungs- und Erhaltungsgebiete, Kontakt: (0341) 123 5410.

PRIVATRECHTLICHE VEREINBARUNGEN
Neben der Gestattungsvereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer besteht auch die Möglichkeit der privatrechtlichen Vereinbarung. Finden Grundstückseigentümer und private Nutzungsinteressenten zueinander, können verschiedene Vertragsmodelle die Formen einer Nutzung oder Bewirtschaftung reglementieren. Hierbei muss im Einzelfall geprüft werden, welche der nachfolgenden Vereinbarungen für die jeweilige Situation geeignet scheint.

1. Mietvertrag über eine Bodenfläche
Neben der exakten Bezeichnung der Vertragspartner sind folgende Regelungen vertraglich zu fixieren:
- Beginn, Laufzeit sowie Möglichkeiten und Fristen einer Kündigung
- Art der Nutzung, Zulässigkeit und Art von Bepflanzungen oder Errichtung / Aufstellung von Ausstattungselementen (Zäune, Spielgeräte, Pergolen, etc.)
- Einhaltung von Umweltschutz- und Ordnungsvorschriften
- Mögliche Befestigung / Pflasterung von Flächen
- Mietpreis und Mietnebenkosten (Grundsteuer, Versicherung, Straßenreinigung), einschließlich deren Fälligkeit und Zahlung
- Zustand der Bodenfläche bei Rückgabe
- Verkehrssicherungspflichten, schadensrechtliche Verantwortlichkeit

2. Pachtvertrag über eine Bodenfläche
Pachtverträge unterscheiden sich gegenüber Mietverträgen durch das Recht, aus dem Grundstück „Früchte“ zu ziehen, so dass diese Vertragsart in der Regel hauptsächlich bei landwirtschaftlicher oder kleingärtnerischer Nutzung gewählt wird.
Aus diesem Grunde wird hier auch eine entsprechend angepasste Kündigungsregelung vereinbart, die dem Nutzer / Pächter die Möglichkeit der Fruchtziehung zur Erntezeit gewährleistet.
Von der Pacht ist jedoch auch dann auszugehen, wenn die Beschaffenheit der Pachtsache die unmittelbare Erwirtschaftung eines Gewinnes durch den Pächter ermöglicht (z. B. Verpachtung einer befestigten Fläche zur Nutzung als Parkplatz).

3. Leihvertrag über eine Bodenfläche
Der Unterschied zum Mietvertrag besteht einzig in der kostenlosen Überlassung der Bodenfläche und enthält ansonsten die übrigen Vertragsbedingungen:
- Beginn, Laufzeit sowie Möglichkeiten und Fristen einer Kündigung
- Art der Nutzung, Zulässigkeit und Art von Bepflanzungen oder Errichtung / Aufstellung von Ausstattungselementen (Zäune, Spielgeräte, Pergolen, etc.)
- Einhaltung von Umweltschutz- und Ordnungsvorschriften
- Mögliche Befestigung / Pflasterung von Flächen
- Zustand der Bodenfläche bei Rückgabe
- Verkehrssicherungspflichten, schadensrechtliche Verantwortlichkeit

Bei allen Vertragsformen sind neben den unterschiedlichen Nutzungsformen auch verschiedene Trägermodelle und Bewirtschaftungsmöglichkeiten denkbar. So können Herstellungs- und Pflegekosten durch Eigenleistungen von Vereinen, Gruppen oder etwa Schulen stark reduziert werden. Daneben bietet sich die Möglichkeit durch die Bewirtschaftung der Fläche, z.B. als Parkplatz oder Mietergarten, finanzielle Erträge zu erzielen.

Der Leipziger Hauseigentümerverein Haus & Grund Leipzig e. V. Tel. (0341) 9602648, berät interessierte Eigentümer gerne zu den verschiedenen privatrechtlichen Vertragsmöglichkeiten. Dies setzt jedoch in jedem Falle eine Mitgliedschaft voraus.

RECHTE UND PFLICHTEN

ERSTE SCHRITTE – VON DER BAULÜCKE ZUR FREIFLÄCHE

Das folgende Ablaufschema zeigt die wichtigsten Verfahrens- und Arbeitsschritte für eine (temporäre) Gestaltung einer Baulücke auf und benennt die jeweils zuständigen Ansprechpartner. Im darauf folgenden Kapitel werden bestehende Förderprogramme und das Beratungsangebot der Stadt Leipzig weiter detailliert.

Ungestaltete Baulücke
Eigentümer

Kontaktaufnahme des Eigentümers mit den zuständigen Fachämtern
Fachberater Wohnumfeld
ASW; GFA, SPA

Prüfung des Bedarfs und gemeinsame Festlegung der weiteren Nutzungsart

Variante A

Vertrag
Privatrechtliche Vereinbarung
Zwischen Eigentümer + Nutzer

(Miet-, Pacht- oder Leihvertrag)

Fördermöglichkeiten

Entwurfsideen
bei Bedarf durch
Fachberater Wohnumfeld

Kostenkalkulation
für Bau & Pflege
Werkplanung / LV

Beräumung
je nach vertraglicher
Vereinbarung

Pflege und Unterhalt
der gestalteten Freifläche
nach vertraglicher Vereinbarung

Variante B

Vertrag
Gestattungsvereinbarung
Zwischen Eigentümer + Stadt

(ASW in Zusammenarbeit mit Beauftragten)

Fördermöglichkeiten

Entwurfsideen
bei Bedarf durch
Fachberater Wohnumfeld

Kostenkalkulation
für Bau & Pflege
Werkplanung / LV

Beräumung
in Einzelfällen durch ASW
Vergabe ABM

Pflege und Unterhalt
der gestalteten Freifläche
durch den Eigentümer

Gestaltete Baulücke
Nutzer

FÖRDERPROGRAMME UND BERATUNGSANGEBOTE

Bei der Steuerung der Stadterneuerungsprozesse, insbesondere der Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung durch Gestaltung und Nutzung von Baulücken, nimmt der Einsatz von Fördermitteln eine wichtige Rolle ein.

EINSATZ VON STÄDTEBAUFÖRDERMITTELN
Städtebaufördermittel stehen für die Behebung bzw. Milderung städtebaulicher Missstände jedoch nur in den Stadterneuerungsgebieten zur Verfügung. Dazu gehören u.a. Ordnungsmaßnahmen wie:
- der Abbruch, Teilabbruch und Aufräumarbeiten sowie Maßnahmen, die für Verkehrssicherung und Zwischennutzung der Grundstücke erforderlich sind
- Schaffung von öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Grünbereichen, Spielplätzen und sonstigen Maßnahmen
- öffentliche Stellplätze

Der Förderumfang wird objektbezogen ermittelt.
Ansprechpartner: Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW), Bearbeiter / -innen der jeweiligen Sanierungs- und Erhaltungsgebiete, Kontakt: Stadtraum West 123 55 05, Stadtraum Nord/Mitte/Süd/Ost 123 54 09

Einsatz von **Wohnungsbaufördermitteln**, u.a mit dem Infrastrukturprogramm der **Sächsischen Aufbaubank (SAB)** und dem Wohnraum- und Modernisierungsprogramm der **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)**
Über das Infrastrukturprogramm werden Maßnahmen zur Erhaltung und zur Verbesserung des Wohnumfeldes gefördert, insbesondere Maßnahmen zur:
- ökologischen Wohnumfeldverbesserung
- Gestaltung von öffentlich zugänglichen Grünanlagen und Freiflächen
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, wie z.B. Schaffung von Stellplätzen
- Herstellung und Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

Förderung: zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen, bis zu 85% der Gesamtkosten
Ansprechpartner: Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW), Sachgebiet Wohnungsbauförderung, Tel. (0341) 123 54 79
Über das KfW Wohnraum- und Modernisierungsprogramm können Maßnahmen zur grundstücksbezogenen Wohnumfeldgestaltung, wie die Schaffung von:
- Grünanlagen und Fassadenbegrünungen
- Gemeinschaftseinrichtungen für Mieter
- Spielplätze, Wege, Stellplätze gefördert werden.

Ansprechpartner: Banken und Sparkassen

Der Einsatz von **Vergabe ABM** als Instrument zur Verbindung kommunaler Wirtschaftsförderung, Beschäftigungsförderung und Stadterneuerung. Darunter werden gefördert:
- der Abriss von ruinösen Gebäuden innerhalb von Fördergebieten bzw. Umstrukturierungsgebieten des STEP im Zusammenhang mit der Gestaltung der geschaffenen Freifläche in Form einer Zwischennutzung (z. B. Anlage von Spielplätzen bzw. öffentlichen Stellplätzen) bzw. Nutzung durch Begrünung

Der Förderumfang wird objektbezogen ermittelt.
Ansprechpartner: Die Träger der Maßnahmen sowie ASW, Herr Terpe (0341) 123 54 62

Einsatz von Fördermitteln zur Erstellung und Umsetzung von Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzepten, darunter:
- Revitalisierung von Brachen, einschl. Beräumungsarbeiten auf Flächen im städtischen Eigentum außerhalb der Städtebauförderungsgebiete

Ansprechpartner: Amt für Umweltschutz (AfU), Frau Zabojnik,
Tel. (0341) 123 16 11

BERATUNGSANGEBOT DER STADT LEIPZIG FÜR EIGENTÜMER UND MIETER

BERATUNGSSTELLEN

Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Prager Straße 26, Sektion D
04103 Leipzig
Tel. (0341) 123 5410
Beratung zu Planungen in Fördergebieten und zu Förderprogrammen (123 54 62)

URBAN KompetenzZentrum
Rietschelstraße 2
04177 Leipzig
Tel. (0341) 8 70 59 33
Mobile Beratung und Förderung der Eigentumsbildung

Grünflächenamt
Nonnenstraße 5 c
04229 Leipzig
Tel. (0341) 123 6146
Beratung zu Aktivitäten des Grünflächenamtes

ÖKOLÖWE – Umweltbund Leipzig e. V.
Haus der Demokratie
Bernhard-Göring-Straße 152
04277 Leipzig
Tel. (0341) 306 5114
Beratung zur Pflanzenwahl und Selbsthilfemöglichkeiten sowie Informationen zum Stadtgarten Connewitz

Haus & Grund Leipzig e.V.
Zimmerstraße 1
04109 Leipzig
Tel. (0341) 960 2648
Eigentümerberatung, Beratung zu privatrechtlichen Verträgen

Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Pilotprojekt Behutsame Stadterneuerung

Das System der Behutsamen Stadterneuerung mit den Beratungsleistungen für Leipziger Bauherren und Altbaueigentümer hat sich bewährt und wird ständig den sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst:
- Auf die finanzielle Situation der Betroffenen zugeschnittene Beratungskonzepte ermöglichen eine Gebäudesanierung oder -sicherung.
- Die Nutzung der finanziellen Eigenleistungspotentiale der Mieter hilft, Sanierungsvorhaben zu realisieren.
- Die Gestaltung von Gärten, Höfen sowie von brachliegenden Grundstücken leistet wichtige Beiträge zur Aufwertung des Wohnumfeldes.

Die Beratung durch ein interdisziplinäres Team von Architekten, Landschaftsarchitekten, Wirtschafts- und Mieterberatern erfolgt je nach Problemstellung in unterschiedlicher Intensität. Das Beratungsspektrum reicht von der einstündigen Orientierungsberatung über die fünfstündige Grundberatung (Objektbesichtigung und erste Lösungsansätze) bis zu einer Intensivberatung (detaillierte Lösungsansätze, z. B. Grundrisslösungen).

Das Beratungsangebot umfasst neben der Instandsetzung und Modernisierung, der Bauzustandserfassung–, beurteilung, der Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeitsberechnung, den vertraglichen Regelungen und Genehmigungsschritten, der Gebäudesicherung und Mietermitwirkung auch die qualifizierte Beratung durch Landschaftsarchitekten zu Themen der Vorgartengestaltung, Hofbegrünung und Baulückenentwicklung.

Im Bereich der Baulückenthematik klärt der Fachberater nach Bedarf die interessierten Eigentümer auf über:
- Genehmigungsschritte und vertragliche Regelungen,
- entwickelt Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge zur Verbesserung des gebäudenahen Wohnumfelds,
- kalkuliert den finanziellen Gesamtaufwand,
- gibt einen Überblick über Förderprogramme,
- prüft die Möglichkeit von Eigenleistungen und
- informiert außerhalb der Sanierungsgebiete über den Stadtentwicklungsplan (STEP)

Weitergehende Informationen erhalten Sie beim Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung unter Tel. (0341) 123 54 10 oder unter Tel. (0341) 8 70 59 33 oder 8 70 59 37.

Grünflächenamt
Das Grünflächenamt hilft Ihnen bei folgenden Fragen mit konkreten Informationen weiter:
- Fragen zur Baumschutzsatzung, Tel. (0341) 123 59 74
- Spenden- und Pflanzaktionen, Tel. (0341) 123 61 46
- grünordnerische, stadtteilbezogene Konzepte, Tel. (0341) 123 61 70

ÖKOLÖWE Umweltbund Leipzig e.V.
Im Rahmen des Beratungssystems der Stadt Leipzig bietet der ÖKOLÖWE eine Pflanzberatung für BewohnerInnen gründerzeitlicher Stadtquartiere an und führt verschiedene Pflanzkampagnen durch. Informationen unter Tel. (0341) 3 06 51 14

PREISÜBERSICHT ZU NOTWENDIGEN ARBEITEN BEI DER GESTALTUNG VON BAULÜCKEN

Die folgenden Preise sind Richtwerte für den Fall, dass die Abbruch- und Bauleistungen durch eine vor Ort ansässige Fachfirma erbracht werden. Im Einzelfall können die Baupreise jedoch erheblich von den angegebenen Werten abweichen, da verschiedene Faktoren für die Preisbildung entscheidend sind. Die aufgelisteten Preise sind jeweils Komplettpreise inklusive notwendiger Nebenarbeiten, der Materiallieferung usw. (Preise inkl. Mwst.).
1 EURO = 1,95583 DM

KOSTENBEISPIELE

Abbrucharbeiten und Geländeregulierung	**Einheit**	**Preis in €**
Anstehenden Boden aufnehmen 30 cm stark zur Anlage eines Weges oder einer Vegetationsfläche	m^2	6,00
Aufbrechen einer Befestigung aus Kiessand 30 cm stark zur Anlage eines Weges oder einer Vegetationsfläche	m^2	8,50
Betonaufbruch 10 – 15cm, einschließlich des Unterbaues	m^2	12,50
Asphaltaufbruch 10 – 15cm, einschließlich des Unterbaues	m^2	12,50

Wegebauarbeiten /Parkplätze	**Einheit**	**Preis in €**
Herstellen einer wassergebundenen Decke aus Schotter und Splitt, begehbar	m^2	17,50
Herstellen einer wassergebundenen Decke aus Schotter und Splitt, befahrbar	m^2	ab 22,50
Herstellen von Schotterrasen, befahrbar	m^2	20,00
Rasenfugenpflaster mit Stellplatzmarkierungen	m^2	37,50

Gärtnerische Arbeiten	**Einheit**	**Preis in €**
Baugrund lockern und planieren vor dem Oberbodeneintrag	m^2	2,00
Oberbodenauftrag für Rasenfläche 10 cm stark (Minimum)	m^2	2,50
Oberbodenauftrag für Pflanzflächen 30 cm stark (Minimum)	m^2	6,00
Vegetationsflächen fräsen und Feinplanum herstellen	m^2	2,00
Rasenansaat und wässern der Flächen	m^2	1,25

Pflanzarbeiten	**Einheit**	**Preis in €**
Sträucher bis 1.00 m Höhe, 1 Strauch/m^2	m^2	6,00
Solitärsträucher, Lieferung und Pflanzung	Stk	60,00
Baum als Hochstamm liefern, pflanzen, Baumgrube herstellen	Stk	250,00

Ausstattungselemente	**Einheit**	**Preis in €**
Stabgitterzaun, feuerverzinkt und farbbeschichtet, H 1.60 m Lieferung und Einbau	m	75,00
Maschendrahtzaun, H 1.60 m, Lieferung und Einbau	m	37,50
Einfache Gartenbank aus Holz	Stk	ab 125,00
Sandkasteneinfassung, einschließlich Sand (Größe 2 m x 2 m) Lieferung und Einbau	Stk	ab 75,00
Holzpoller, Lieferung und Einbau	Stk	25,00
Papierkorb, Lieferung und Einbau	Stk	ab 200,00

PFLANZENLISTE FÜR BAULÜCKEN

Die genannten Baum- und Straucharten stellen nur eine begrenzte Auswahl möglicher Pflanzungen dar. Grundlage für die Auswahl ist der Leitfaden für die Planung, Ausführung und Pflege von funktionsgerechten Gehölzpflanzungen im besiedelten Bereich (FLL- Richtlinie)

Bäume / Einzelsträucher	**Botanischer Name**	**Empfohlene Pflanzenqualität**	**Wuchshöhe in m**	**Lichtanspruch Sonne /Schatten**
Kahle Felsenbirne	Amelanchier laevis	Solitär 3 x v. m. DB 125–150	3–5	Sonne/Halbschatten
Hainbuche	Carpinus betulus	Solitär 3 x v. m. DB 250–300	15–20	Sonne/Schatten
Kornelkirsche	Cornus mas	Solitär 3 x v. m. DB 175–200	5–7	Sonne/Schatten
Haselnuss	Corylus avellana	Solitär 3 x v. m. DB 200–250	5–7	Sonne/Schatten
Weißdorn	Crataegus laevigata	Solitär 3 x v. m. DB 200–250	2–7	Sonne/Halbschatten
Gem. Esche	Fraxinus excelsior	Hochstamm STU 14–16	bis 30	Sonne
Schwarznuss	Juglans nigra	Hochstamm STU 14–16	15–25	Sonne
Wildapfel	Malus sylvestris	Solitär 3 x v. m. DB 200–250	7–10	Sonne/Halbschatten
Traubenkirsche	Prunus padus	Solitär 3 x v. m. DB 250–300	8–15	Sonne/Halbschatten
Wildbirne	Pyrus pyraster	Solitär 3 x v. m. DB 250–300	10–15	Sonne/Halbschatten
Trauben - Eiche	Quercus petraea	Solitär 3 x v. m. DB 250–300	bis 30	Sonne

Sträucher	**Botanischer Name**	**Empfohlene Pflanzenqualität**	**Wuchshöhe in m**	**Lichtanspruch Sonne /Schatten**
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Strauch 2 x v. o.B. 3 TR 60–100	3–5	Sonne/Schatten
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch 2 x v. o.B. 3 TR 60–100	4–5	Sonne/Halbschatten
Efeu als Bodendecker	Hedera helix	TB, 1l, 30–40	30–40 cm	Halbschatten/Schatten
Rainweide	Ligustrum vulgare	Strauch 2 x v. o.B. 6 TR 60–100	5–7	Sonne/ Schatten
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Strauch 2 x v. o.B. 4 TR 60–100	bis 3	Sonne/Schatten
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch 2 x v. o.B. 3 TR 60–100	2–3	Sonne/Halbschatten
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum	Strauch 2 x v. o.B. 3 TR 60–100	1–2,50	Sonne/Schatten
Goldjohannisbeere	Ribes aureum	Strauch 2 x v. o.B. 3 TR 60–100	2–3	Sonne/Schatten
Waldjohannisbeere	Ribes rubrum	Strauch 2 x v. o.B. 3 TR 60–100	2–3	Sonne/Halbschatten
Feldrose	Rosa arvensis	Strauch 2 x v. o.B. 3 TR 60–100	1–3	Sonne/Halbschatten
Hundsrose	Rosa canina	Strauch 2 x v. o.B. 3 TR 60–100	1–3	Sonne/Halbschatten
Vielblütige Rose	Rosa multiflora	Strauch 2 x v. o.B. 3 TR 60–100	bis 3	Sonne/Schatten
Gem. Brombeere	Rubus fruticosa	2-jährig Ausl. 60–100	bis 2	Sonne/Schatten
Gem. Himbeere	Rubus ideaus	2-jährig Ausl. 60–100	bis 2	Sonne/Schatten
Immergrün	Vinca minor	m. TB, 5–7 Triebe	Bodendecker	(Halb)-schatten