

16.12.2022

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Vorlage für die Sitzung des Senats am 20.12.2022

**Airport-Stadt: Verwaltungszuständigkeit für eine Fläche im Bereich der Amelie-
Beese-Straße und Verpachtung an den Kulturbeutel e.V.**

A. Problem

Das bestehende Pachtverhältnis zwischen dem Sonstigen Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt) und dem Verein Kulturbeutel e.V. für eine Fläche im Bereich der Amelie-Beese-Straße wird per Nachtrag zum Zwischennutzungsvertrag um ein Jahr verlängern und läuft zum 31.12.2023 aus. Die bestehende bauordnungsrechtliche Duldung ist im Rahmen eines Bauantragsverfahrens durch eine Baugenehmigung kürzlich ersetzt worden.

Die Zurverfügungstellung der Fläche an den Kulturbeutel e.V. dient der Steigerung der Attraktivität Bremens für junge, kreative Menschen, denen die Möglichkeit und der erforderliche Raum geboten wird, sich auszuprobieren, zu experimentieren, zu feiern und Kreatives zu schaffen. Alternative Kulturprojekte, Partykollektive oder temporäre sommerliche Raumnutzung durch eine junge Bremer Szene sind dabei ein unverzichtbarer Teil eines urbanen Kulturlebens. Hiermit wird ein sehr breites Publikum von subkulturellen Szenen bis hin zu jungen Familien erfolgreich angesprochen und es werden viele Menschen nicht nur zu Kulturkonsum, sondern zum aktiven Mitmachen angeregt. Der Kulturbeutel e.V. hat Interesse angemeldet, das Gelände langfristig zu nutzen.

Um den Nutzungsmix in der Airport-Stadt-Mitte durch Unterstützung der Subkultur als stadtentwicklungspolitisches Instrument zu implementieren, hat die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau für den Zeitraum der nicht kommerziellen Nutzung durch den Kulturbeutel e.V. die Bereitschaft für die Bedarfsträgerschaft an dem Grundstück erklärt.

Das planungsrechtlich als Gewerbefläche ausgewiesene Grundstück an der Amelie-Beese-Straße ist entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 1 a) des Ortsgesetzes über die Errichtung eines "sonstigen Sondervermögens Gewerbeflächen" der Stadtgemeinde Bremen (BremSVGewerbeOG) zum Teil dem Sondervermögen Gewerbeflächen zugeordnet. Weitere Teilflächen sind dem Sondervermögen Infrastruktur zugeordnet. Die jetzige kulturelle Nutzung erfolgte bisher auf Basis des bestehenden Planungsrechtes, wonach gem. § 8 Abs. 3 der BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise Anlagen für kulturelle Zwecke zugelassen werden können.

B. Lösung

Zur Umsetzung der von SKUMS erklärten Bereitschaft für eine Bedarfsträgerschaft an den Flächen unter Berücksichtigung der unter A. beschriebenen bauleitplanerischen Festsetzung als gewerblich zu nutzende Flächen und der gesetzlichen Regelung des BremSVGewerbeOG haben sich die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa auf den Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung (VV) zwischen dem Sonstigen Sondervermögen Gewerbeflächen der Stadtgemeinde Bremen (SVG Stadt) und dem Sonstigen Sondervermögen Infrastruktur (SV Infra) verständigt (Anlage 1). Danach soll die Verwaltung des Zwischennutzungsvertrages mit dem Kulturbeutel e.V. auf den im Besitz des SVG Stadt und des SV Infra stehenden Flächen im Bereich Bremen Airport-Stadt-Mitte sowie die Verwaltung und Betreuung der dazugehörigen Flurstücke vollständig auf das SV Infra übertragen werden. Die zukünftige Verwaltung des Objektes erfolgt durch Immobilien Bremen im Rahmen der bestehenden Geschäftsbesorgung.

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau haben sich zudem darauf verständigt, dass zur Kompensation der entfallenden Gewerbefläche die planerische Festlegung und nachfolgende Entwicklung einer zusätzlichen gleichwertigen ca. 1 ha großen Gewerbefläche im Rahmen des Prozesses zur Aufstellung und Umsetzung des GEP 2030 vorzusehen ist.

Sollte das Grundstück nicht mehr durch den Kulturbeutel e. V. genutzt werden, wird das SV Infra die Verwaltungszuständigkeit auf das SVG Stadt vertreten durch die WFB zur gewerblichen Nutzung und Vermarktung rückübertragen.

Mit dem Kulturbeutel e.V. soll ein Pachtvertrag für nicht kommerzielle Veranstaltungen mit einer unbefristeten Laufzeit geschlossen werden. Hierbei ist jede Partei berechtigt, diesen Vertrag mit einer Frist von 1 Jahr zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres zu kündigen. Dieses Kündigungsrecht kann von beiden Parteien frühestens nach Ablauf eines Zeitraumes von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vertrages ausgeübt werden (Anlage 2). Ferner wird ein Sonderkündigungsrecht zugunsten der Stadt Bremen für den Fall eingeräumt, dass der Kulturbeutel e.V. nicht die jährliche Anzahl von mindestens 15 durchgeführten kulturellen Veranstaltungen im Kalenderjahr erfüllt.

Der Pachtvertrag und die VV sehen ausschließlich eine Verpachtung an den Kulturbeutel e.V. vor. Weder eine Weiterverpachtung, die Weiterübertragung des Pachtverhältnisses auf Dritte noch Unterpachtverhältnisse werden zugelassen. Zudem regelt die VV, dass in dem Pachtvertrag sicherzustellen ist, dass der Kulturbeutel e.V. die Pachtsache in dem Zustand zurückgibt, wie er bei Beginn des Zwischennutzungsvertrages zwischen dem SV Gewerbeflächen und dem Kulturbeutel bestand. Der zu schließende Pachtvertrag enthält außerdem die Verpflichtung des Pächters zum Rückbau von Bauten, Aufbauten sowie die Beseitigung von Aufgrabungen, Leitungen sowie sämtlichen weiteren Veränderungen nach Beendigung des Pachtverhältnisses.

Der Pachtzins soll 9 Cent/m²/p.a. betragen und orientiert sich damit am bestehenden

Sportflächenpachtzins. Die Möglichkeit Gewerbeflächen mit diesem Pachtzins zu verpachten, hat der Senat in seiner Sitzung am 16.11.2021 mit der Beantwortung auf die Anfrage für die Fragestunde der Bremischen Stadtbürgerschaft „*Einen Kulturflächenpachtzins analog zum Sportflächen- und Kleingartenpachtzins einführen?*“ angekündigt (s. Anlage 3).

Im vorliegenden Fall wird empfohlen, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

C. Alternativen

In Bezug auf die Notwendigkeit der Verwaltung des Grundstückes durch Bremen bestehen keine Alternativen. Die Senatsvorlage zeigt lediglich eine mögliche Zuordnung dieser Aufgabe innerhalb des Senats auf. Anstelle des bei der Senatorin für Klimaschutz, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau angesiedelten Sondervermögens Infrastruktur, hätte eine Zuordnung auch über den Senator für Kultur im Sondervermögen Immobilien und Technik erfolgen können. Den Pachtvertrag würde jedoch weiterhin unverändert Immobilien Bremen schließen.

In Bezug auf die Vertragsgestaltung wurde das Instrument eines Pachtvertrags gewählt, da mit der Bereitstellung der Immobilie Einnahmen erzielt werden sollen und die Umsetzung einer Baumaßnahme entsprechend den Maßgaben des Bebauungsplans (Erbbaurecht) nicht im Zentrum der Nutzung steht.

Im Hinblick auf die Nutzung könnte auch eine gewerbliche Vermarktung bis hin zu einem Verkauf der Fläche alternativ in Betracht gezogen werden.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

Die Verwaltungsvereinbarung hat keine finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Mit der Schaffung einer gewerblichen Ausgleichsfläche sind zukünftig finanzielle Auswirkungen verbunden, die aktuell nicht beziffert werden können. Dies soll im Rahmen der Beschlussfassung zu dem konkret noch zu bestimmenden Vorhaben erfolgen. Grundsätzlich führt die Schaffung einer Ausgleichsfläche zur Erhöhung des Gewerbeflächenpotenzials insgesamt und damit zu den hiermit grundsätzlich erwarteten regionalwirtschaftlichen Effekten.

Die Genderaspekte wurden geprüft. Der Abschluss der in der Vorlage aufgezeigten Verwaltungsvereinbarung hat unmittelbar keine genderbezogenen Auswirkungen. Der Nutzer Kulturbeutel e.V. gibt an, sich mit seinen Projekten insbesondere für Geschlechtergerechtigkeit einzusetzen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung mit der Senatskanzlei und dem Senator für Finanzen ist eingeleitet. Die Abstimmung mit dem Senator für Kultur ist erfolgt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Eine Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz soll erfolgen. Datenschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt dem Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zu, die die Verwaltung des - Zwischennutzungsvertrages auf den im Besitz des SVG Stadt und des SV Infra stehenden Flächen auf dem Grundstück Amelie-Beese-Straße sowie die Verwaltung und Betreuung der dazugehörigen Flurstücke vollständig auf das SV Infra überträgt, um sie unbefristet an den Kulturbeutel e.V. für die nicht kommerzielle Nutzung zu verpachten.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa zur Kompensation der wegfallenden Gewerbefläche die planerische Festlegung einer gleichwertigen Ersatzfläche von ca. 1 ha im Rahmen des Prozesses zur Aufstellung und Umsetzung des GEP 2030 sicherzustellen und über das Ergebnis im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung zur Umsetzung des GEP 2030 zu berichten.
3. Der Senat stimmt dem Abschluss eines unbefristeten Pachtvertrags zwischen Bremen, vertreten durch Immobilien Bremen, handelnd für das Sondervermögen Infrastruktur, und dem Kulturbeutel e.V. für die nicht kommerzielle Nutzung des Grundstückes Amelie-Beese-Straße zu einem jährlichen Pachtpreis von 9 Cent / m² unter der Maßgabe zu, dass
 - a. das ordentliche Kündigungsrecht von beiden Parteien frühestens nach Ablauf eines Zeitraumes von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vertrages ausgeübt werden kann und
 - b. ein jährliches Sonderkündigungsrecht der Stadt Bremen im Falle der Nichterfüllung einer jährlichen Mindestanzahl an 15 durchgeführten kulturellen Veranstaltungen pro Kalenderjahr besteht.

Verwaltungsvereinbarung

zwischen

der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (SWAE),
Zweite Schlachtpforte 3, 28195 Bremen handelnd für das **Sondervermögen Gewerbeflächen der
Stadtgemeinde Bremen,**

im Folgenden „**SV Gewerbe (Stadt)**“

und

der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS), Contrescarpe 72, 28195 Bremen handelnd für das
Sondervermögen Infrastruktur der Stadtgemeinde Bremen,

im Folgenden „**SV Infrastruktur**“

Vorbemerkung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) beabsichtigt, den Nutzungsmix in der Airport-Stadt-Mitte durch Unterstützung der Subkultur als stadtentwicklungspolitisches Instrument zu implementieren und erklärt vor diesem Hintergrund ihre Bedarfsträgerschaft an der Bewirtschaftung des unter § 1 näher bezeichneten Grundstücks. Die Verwaltung des Zwischennutzungsvertrages mit dem Kulturbeutel e. V. auf den dem **SV Gewerbe (Stadt)** und den dem **SV Infrastruktur** zugeordneten Flächen im Bereich Bremen Airport-Stadt-Mitte sowie die Verwaltung und Betreuung der dazugehörigen Flurstücke soll im Rahmen dieser Verwaltungsvereinbarung mit befreiender Wirkung für das SV Gewerbe (Stadt) für die Laufzeit des Pachtvertrages mit Kulturbeutel e.V. zur Bewirtschaftung auf SKUMS handelnd für das SV Infrastruktur übertragen werden.

Die nachfolgende Verwaltungsvereinbarung steht unter dem Vorbehalt der Gremienzustimmungen des Senats und der städtischen Deputationen für Wirtschaft und Arbeit sowie für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sowie des Haushalts- und Finanzausschusses zu dieser Verwaltungsvereinbarung und zum Abschluss eines Pachtvertrags mit unbefristeter Laufzeit zwischen der Stadtgemeinde Bremen, letztlich vertreten durch Immobilien Bremen (IB) handelnd für das SV Infrastruktur und dem Kulturbeutel e. V., dem die Fläche für 9 Cent /m²/Jahr verpachtet werden soll. Hierbei ist jede Partei berechtigt, diesen Vertrag mit einer Frist von 1 Jahr zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres zu kündigen. Dieses Kündigungsrecht kann von beiden Parteien frühestens nach Ablauf eines Zeitraumes von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vertrages ausgeübt werden. Ferner wird

ein Sonderkündigungsrecht zugunsten der Stadt Bremen für den Fall eingeräumt, dass der Kulturbeutel e.V. nicht die jährliche Anzahl von mindestens 15 durchgeführten kulturellen Veranstaltungen im Kalenderjahr erfüllt.

§ 1

(1) SWAE handelnd für das SV Gewerbe (Stadt) überträgt die Bewirtschaftung der nachstehend genannten Flurstücke (insbesondere deren Verwaltung und Betreuung, einschließlich Verwaltung und Betreuung des vorgenannten Pachtvertrages mit Kulturbeutel e.V.) auf SKUMS handelnd für das SV Infrastruktur. SKUMS handelnd für das SV Infrastruktur wird die Erfüllung dieser Aufgaben nach Maßgabe dieser Vereinbarung im Wege der Geschäftsbesorgung auf Immobilien Bremen (IB) übertragen. Die Zuordnung der nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Amelie-Beese-Straße im Bereich Bremen Airport-Stadt Mitte verbleibt gem. ortsgesetzlicher Regelung beim SV Gewerbe (Stadt):

Gemarkung	Flurstück	Größe
VL 35 Nr.	44/2	ca. 3.124,00 m ²
VL 35 Nr.	42/2	ca. 3.152,00 m ²
VL 35 Nr.	45/7	ca. 8,00 m ²

Die Flurstücke mit einer Größe von insgesamt 6.284,00 m² sind in dem beigehefteten Lageplan (**Anlage 1**) rot gekennzeichnet und werden im Folgenden „Grundstück“ genannt.

(2) Darüber hinaus umfasst der bestehende Vertragslageplan über gegenwärtige Zwischennutzung hinaus außer den in § 1 (1) genannten Flurstücken, die dem SV Gewerbe zugeordnet sind, auch noch die beiden Flurstücke:

Gemarkung	Flurstück	Größe
VL 35 Nr.	43/2	ca. 426,00 m ²
VL 35 Nr.	45/5	ca. 324,00 m ²

die dem SV Infrastruktur zugeordnet sind. Diese sind Teil eines Vermarktungsauftrags aus dem SV Infrastruktur unter der Nummer 53/2008, der an die WFB im Jahr 2008 erteilt wurde und außerdem noch die an den Vertragslageplan angrenzenden Flurstücke 46/2 und 45/3 umfasst (nur nachrichtlich, weil sie nicht Bestandteil des Vertragslageplans über die Zwischennutzung zwischen WFB und Kulturbeutel e. V. sind).

Im Rahmen der Verwaltungsübergabe an Immobilien Bremen (IB) werden die Flurstücke 43/2 und 45/5 des Zwischennutzungsvertrags, die dem SV Infrastruktur zugeordnet sind, durch Immobilien Bremen (IB) in der Flurstücksdatenbank der Sondervermögen @IphaLISS entsprechend markiert. Außerdem werden die nicht zum Vertrag zählenden angrenzenden vorgenannten Flurstücke 46/2 und 45/3 für das SV Infrastruktur in die Leerstandsverwaltung bei IB übernommen. Diese Flurstücke werden in den Pachtvertrag als pachtzinsfreie Flächen mit aufgenommen, um sie durch den Pächter ebenfalls verwalten zu lassen, ohne die nutzbare Vertragsfläche für nicht kommerzielle Veranstaltungen zu vergrößern. Auf diese Weise wird IB davon entbunden, einen Dritten mit der Unterhaltung der Leerstandsflächen zu beauftragen.

Weiterhin ist die Überfahrt zum Grundstück (nicht Teil des Zwischennutzungsvertrags) auf dem nicht markierten Flurstück 45/4 bereits hergestellt worden. Dieses Flurstück wird ebenfalls in die Verwaltung von IB übergeben und für das SV Infrastruktur markiert werden.

§ 2

(1) Die Verwaltung des Zwischennutzungsvertrages mit dem Kulturbeutel e. V. sowie die Verwaltung und Betreuung der vorgenannten unter § 1 Abs. 1 aufgeführten Flurstücke aus dem SV Gewerbe (Stadt) ist dem SV Infrastruktur nach Beschlussfassung durch die Gremien oder spätestens am

31. Januar 2023

zu übergeben – im Folgenden „Übergabetag“.

(2) Vom Übergabetag an gehen sämtliche im Zusammenhang mit der Verwaltung des Zwischennutzungsvertrages sowie der Verwaltung und Betreuung der dazugehörigen Flurstücke stehenden Verpflichtungen auf das SV Infrastruktur über. SKUMS übernimmt damit handelnd für das SV Infrastruktur mit befreiender Wirkung für das SV Gewerbe (Stadt) alle Rechte und Pflichten an den unter § 1 Abs. 1 aufgeführten Flurstücken des SV Gewerbe (Stadt), die SKUMS auch ansonsten im Rahmen der Bewirtschaftung des SV Infrastruktur obliegen.

(3) Der Kulturbeutel e. V. nutzt das Grundstück derzeit als Standort zur Durchführung nicht-kommerzieller Kulturveranstaltungen. Der Zwischennutzungsvertrag (**Anlage 2**) mit dem SV Gewerbe (Stadt) wird per Nachtrag um ein Jahr verlängert und läuft nach aktuellem Kenntnisstand zum 31.12.2023 aus. Das SV Infrastruktur übernimmt diesen Vertrag vom SV Gewerbe (Stadt) und tritt somit in alle Rechte und Pflichten ein. Ein neuer Pachtvertrag ist zwischen dem SV Infrastruktur, letztlich vertreten durch IB und dem Kulturbeutel e. V. für die nicht-kommerzielle Nutzung direkt zu verhandeln und zu vereinbaren.

§ 3

(1) Der zu schließende Pachtvertrag zwischen IB, handelnd für das SV Infrastruktur und Kulturbeutel e.V. und die darin zugrunde zu legenden Regelungen bezüglich des Pachtverhältnisses beziehen sich ausschließlich auf den Verein Kulturbeutel e.V., der weder eine Weiterverpachtung, Weiterübertragung des Pachtverhältnisses auf Dritte noch Unterpachtverhältnisse zulassen wird. Dies ist im Pachtvertrag sicherzustellen. Der Pachtvertrag wird zudem sicherstellen, dass der Kulturbeutel e.V. die Pachtsache in dem Zustand zurückgibt, wie er bei Beginn des Zwischennutzungsvertrages zwischen dem SV Gewerbe (Stadt) und dem Kulturbeutel e. V. bestand. Der zu schließende Pachtvertrag hat auch die Verpflichtung des Pächters zum Rückbau von Bauten, Aufbauten sowie die Beseitigung von Aufgrabungen, Leitungen sowie sämtlichen weiteren zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen nach Beendigung des Pachtverhältnisses zu treffen.

(2) Im Rahmen der Gremienbefassung wird auch die vom SV Infrastruktur vorgesehene Pachthöhe einer Beschlussfassung zugeführt, die in Anlehnung an die Pachtflächenregelung für Sportnutzungen 9 Cent/m²/Jahr betragen soll.

Vor dem Hintergrund des geringen Pachtzinses, der Übernahme sämtlicher Verpflichtungen durch das SV Infrastruktur mit befreiender Wirkung für das SV Gewerbe (Stadt) und zum Zwecke der Aufwandsminimierung zwischen den Verwaltern verzichtet das SV Gewerbe (Stadt) auf Ansprüche gegenüber dem SV Infrastruktur, insbesondere auch aus dem zu schließenden Pachtvertrag.

§ 4

(1) Sollte das Grundstück nicht mehr durch den Kulturbeutel e. V. nicht-kommerziell genutzt werden bzw. das Pachtverhältnis endet, wird das SV Infrastruktur die Bewirtschaftung auf das SV Gewerbe (Stadt) zur gewerblichen Nutzung und Vermarktung rückübertragen. Im Zuge der Rückübertragung der Bewirtschaftung hat das SV Infrastruktur dafür zu sorgen und zu haften, dass die dem SV Gewerbe (Stadt) zugeordneten Grundstücksteile in dem Zustand zurückgegeben werden, in dem sie sich am Übergabetag (§ 2 Abs. 1) befunden haben. Die Zustandsfeststellung erfolgt bei Übergabe zwischen WFB für das SV Gewerbe (Stadt) und IB für das SV Infrastruktur. Darüber hinaus hat das SV Infrastruktur vor Rückübertragung an das SV Gewerbe (Stadt) die vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Pächter gemäß § 3 Abs. 1 S. 4 durchzusetzen.

(2) Der in § 1 genannte und bestehende Vermarktungsauftrag 53/2008 des SV Infrastruktur an die WFB wird während der Zeit der Verpachtung an den Kulturbeutel e. V. durch WFB ruhend gestellt.

§ 5

(1) Sämtliche Kosten dieser Vereinbarung - soweit sie durch Dritte entstehen - trägt das SV Infrastruktur.

Bremen,

i.A. Simone Geßner
Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

handelnd für das Sondervermögen Gewerbe
(Stadt) der Stadtgemeinde Bremen

Bremen,

i.A. Dr. Arno Marti i.A. Sascha Norden
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

handelnd für das Sondervermögen Infrastruktur
der Stadtgemeinde Bremen

Anlagen:

- Lageplan (Anlage 1)
- Zwischennutzungsvertrag (Anlage 2)

immobilien
bremen



**Pachtvertrag
IV 2290/3300002184**

**Pachtobjekt:
Grundstück Amelie-Beese-Str. 8**

**Pächter:
Kulturbeutel e. V.**

PACHTVERTRAG

Pachtobjekt:	Grundstück Amelie-Beese-Straße 8 28199 Bremen Flurstücke VL 35 42/2, 43/2, 44/2, 45/5 und 45/7 mit einer Gesamtgröße von ca. 6.867 m ² Teilfläche der Flurstücke VL 35 44/3, 45/3, 45/4, 46/2 und 47/4 mit einer Gesamtgröße von ca. 2.708 m ² - in der Anlage 1 blau umrandet dargestellt -
Verpächterin:	Stadtgemeinde Bremen vertreten durch Immobilien Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch Herrn Steffen Scholz Theodor-Heuss-Allee 14 28215 Bremen
Pächter:	Kulturbeutel e. V. – Verein zur Förderung kultureller Vielfalt vertreten durch Frau Amélie R. H. Rösel und Herrn Felix Graßhoff Delmestraße 130 28199 Bremen
Bankverbindung der Verpächterin:	DE33 2500 0000 0025 1015 22 Kreditinstitut: Bundesbank
Vertragsbeginn:	01.02.2023

Präambel

Seit 2017 nutzt der Pächter das Pachtgrundstück für die Durchführung nicht kommerzieller Kulturveranstaltungen und zu Abstell- und Lagerzwecken. Bislang wurde die Nutzung durch einen Zwischennutzungsvertrag zwischen der WFB und dem Pächter geregelt, für eine Verstetigung der Nutzung und den Abschluss dieses unbefristeten Pachtvertrages ist die Verwaltung und Betreuung des Pachtgrundstücks vor Beginn dieses Pachtvertrages dem Sondervermögen Infrastruktur übertragen worden, welches wiederum die Immobilien Bremen mit der Verwaltung und Verpachtung beauftragt hat. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

§ 1 Pachtobjekt und Pachtzweck

1. Die Verpächterin stellt dem Pächter die in der Anlage 1 blau umrandete Fläche in der Amelie-Beese-Straße 8, 28199 Bremen, Flurstücke VL 35 42/2, 43/2, 44/2, 45/5 und 45/7, mit einer Gesamtgröße von ca. 6.867 m², inklusive Zubehörflächen, Teilflächen der Flurstücke VL 35 44/3, 45/3, 45/4, 46/2 und 47/4 mit einer Gesamtgröße von ca. 2.708 m² ab dem 01.01.2023 zum Zwecke der Durchführung nicht kommerzieller Kulturveranstaltungen und als Abstell- und Lagerfläche gemäß des in der Anlage 2 dargestellten Nutzungskonzepts zur Verfügung. Eine

Weiterentwicklung des Nutzungskonzepts zur Förderung von Kunst, Kultur, Austausch und Kreativität auf der Fläche ist möglich, sofern die möglicherweise notwendigen behördlichen Genehmigungen vom Pächter auf eigene Kosten eingeholt werden und die Verpächterin keine Einwände gegen die Anpassungen hat.

2. Dem Pächter ist der aktuelle Zustand des Grundstücks aufgrund der bei Vertragsunterzeichnung bereits auf Grundlage des Zwischennutzungsvertrages mit der WFB erfolgten Nutzung bekannt. Zum Vertragsbeginn werden beide Vertragsparteien den aktuellen Zustand im Rahmen einer Übergabe feststellen und in einem Übergabeprotokoll protokollieren.
3. Das als Anlage 2 anliegende Nutzungskonzept wird Bestandteil dieses Pachtvertrages. Der Pächter verpflichtet sich, die für die Umsetzung seines Konzepts notwendigen Vorgaben, wie beispielsweise die Einholung einer Baugenehmigung mitsamt Umsetzung dafür notwendiger Auflagen, umzusetzen und einzuhalten. Für die Erteilung der Baugenehmigung ist eine Beprobung des Bodens auf Schadstoffe notwendig, welche von der Verpächterin über Mittel der Zwischenzeitzentrale finanziert wird. Darüber möglicherweise hinausgehende Kosten werden von der Verpächterin nicht übernommen. Die Baugenehmigung und ihre Nebenbestimmungen zum zulässigen Nutzungsumfang sind zu beachten.

§ 2 Pachtzeit und Kündigung

1. Das Pachtverhältnis beginnt mit seiner Unterzeichnung und läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Jede Partei ist berechtigt, diesen Vertrag mit einer Frist von einem Jahr zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres zu kündigen. Das Kündigungsrecht gemäß Satz 1 kann von beiden Parteien frühestens nach Ablauf eines Zeitraumes von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vertrages ausgeübt werden. Das Recht beider Parteien zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund und das unter § 2, Nr. 3. aufgezeigte Sonderkündigungsrecht bleiben unberührt.
3. Der Verpächterin steht ein Sonderkündigungsrecht mit sofortiger Wirkung für den Fall zu, dass der Pächter die jährliche Anzahl von mindestens 15 durchgeführten kulturellen Veranstaltungen in einem Kalenderjahr nicht erreicht. Das Sonderkündigungsrecht ist bis zum 31.01. des Jahres auszuüben, welches auf ein Kalenderjahr mit weniger als 15 durchgeführten kulturellen Veranstaltungen folgt. Dem Pächter wird bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts eine Räumungsfrist von 6 Monaten eingeräumt.
4. Die Kündigung des Pachtvertrages muss schriftlich erfolgen.
5. Eine stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses gem. § 545 BGB wird ausgeschlossen, wenn der Pächter nach Ablauf der Pachtzeit den Gebrauch der Pachtsache fortsetzt. Das Pachtverhältnis gilt also nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert.
6. Die Verpächterin kann diesen Pachtvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn
 - a) der Pächter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung der Verpächterin, einen vertragswidrigen Gebrauch des Pachtobjektes fortsetzt, der die Rechte der Verpächterin

nicht nur geringfügig verletzt, insbesondere, wenn er einem Dritten den Gebrauch des Pachtobjektes entgegen der Regelungen aus § 5 dieses Vertrages unbefugt überlässt oder durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt das Pachtobjekt gefährdet;

- b) der Pächter mit der Entrichtung einer monatlichen Pachtzinsrate länger als vier Wochen im Rückstand ist;
- c) eine erhebliche Gefährdung des Vermögens des Pächters vorliegt, die die Durchsetzung der Ansprüche der Verpächterin gefährdet, der Pächter eine eidesstattliche Versicherung gem. § 807 ZPO abgegeben hat oder ein Haftbefehl hierzu ergangen ist, ein außergerichtliches der Schuldenregelung dienendes Verfahren eingeleitet wird oder der Pächter seine Zahlungen einstellt.

§ 2 Pachtzins und Nebenkosten

1. Der monatliche Pachtzins beträgt 51,50 € (ca. 6.867 m² x 0,09 € jährlich). Die Zubehörflächen sind gegen Übernahme der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht durch den Pächter von der Pachtzahlung befreit.
2. Da es sich um einen ermäßigten Pachtzins für gemeinnützige nicht kommerzielle kulturelle Nutzungen in Höhe von 0,09 € je m² und Jahr handelt, gilt diese Pachthöhe nur solange, wie die kulturelle Nutzung gemeinnützig und nicht kommerziell erfolgt. Im Falle einer kommerziellen Nutzung ist die Verpächterin berechtigt, den Pachtzins rückwirkend ab Beginn der kommerziellen Nutzung auf den dann nach ihrer Richtlinie zur Vermietung und Verpachtung gültigen Pachtzins für derartige Nutzungen anzupassen. Der zur Finanzierung des Projektes notwendige Verkauf von Essen und Getränken im Rahmen von Veranstaltungen und der regelmäßig ohne Standgebühren stattfindende Flohmarkt sind Bestandteil der gemeinnützigen und nicht kommerziellen Nutzung, solange die Gemeinnützigkeit des Pächters fortbesteht.
3. Die Pacht ist monatlich im Voraus unter Angabe des Überweisungsbetreffs 3300002184 auf das auf Seite 2 des Pachtvertrages genannte Konto der Verpächterin zu überweisen.
4. Der Pächter hat die für das überlassene Grundstück anfallenden Nebenkosten ab dem 01.01.2023 direkt zu tragen und meldet sich bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen entsprechend selbst als Kostenträger und Vertragspartner an. Sofern bei der Verpächterin entsprechende Kosten (wie beispielsweise Grundsteuern oder Kosten für die Müllentsorgung) anfallen, hat der Pächter diese binnen vier Wochen nach Rechnungsstellung auf das auf Seite 1 genannte Konto der Verpächterin zu überweisen.

§ 3 Unterhaltung der Pachtsache, bauliche Anlagen und Haftung

1. Der Pächter ist verpflichtet, das überlassene Grundstück pfleglich zu behandeln. Ihm obliegt die Pflicht zur Durchführung aller während der Pachtdauer anfallenden Unterhaltungsmaßnahmen am

überlassenen Grundstück und möglicherweise durch ihn errichteten Aufbauten. Die Verpächterin ist berechtigt, das Grundstück nach vorheriger Absprache mit der Pächterin zu überprüfen.

2. Der Pächter übernimmt die Haftung für alle auf dem überlassenen Grundstück entstehenden Schadenfälle und hält die Verpächterin von sämtlichen anfallenden Haftungsansprüchen auch Dritter frei. Der Pächter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter*innen, Angestellten, Besucher*innen, Lieferant*innen, Handwerker*innen und sonstige Personen, die sich mit seinem Willen auf der Pachtfläche aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht werden. Er hat hierfür entsprechende Versicherungen insbesondere auch eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Schließt der Pächter solche Versicherungen nicht ab, so hat er die Verpächterin so zu stellen, als hätte er diese abgeschlossen.
3. Dem Pächter obliegen die Verkehrssicherungspflichten des überlassenen Grundstücks, einschließlich der dazu gehörenden Zuwegungen. Der Pächter verpflichtet sich, die Wegereinigung sowie im Winter die Räum- und Streupflicht zu übernehmen und hält die Verpächterin von allen Ansprüchen frei, die sich aus einer Pflichtverletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben können.
4. Der Pächter hat im Falle baulicher Veränderungen vor Beginn der Arbeiten die Zustimmung der Verpächterin einzuholen. Die Verpächterin hat die Zustimmung binnen vier Wochen nach Antragseingang zu erteilen, begründet zu versagen oder den Pächter über eine zeitlich über die Vierwochenfrist hinausgehende notwendige vertiefte Prüfung zu informieren. Darüber hinaus ist der Pächter für die Einholung aller notwendiger behördlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle hierfür ggf. entstehenden Kosten zu tragen. Der Pächter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr veranlassten Baumaßnahmen entstehen. Die zum Beginn der Pachtzeit bestehenden Aufbauten gelten als von der Verpächterin aus pachtvertraglicher Sicht genehmigt, was behördliche Genehmigungen wie Baugenehmigungen nicht ersetzt.
5. Der Pächter ist berechtigt, das überlassene Grundstück zu bewirtschaften und etwaige Erträge im Rahmen seiner Gemeinnützigkeit für sich zu verwenden. Sofern im Rahmen des Pachtzweckes das Grundstück für Veranstaltungen oder eine anderweitige Förderung von Kunst und Kultur genutzt wird, trägt der Pächter die Verantwortung für den ordnungsgemäßen und störungsfreien Ablauf und notwendige behördliche Genehmigungen.
6. Nach Vertragsende ist die Nutzerin zum Rückbau etwaiger von ihr durchgeführter baulicher Maßnahmen, inklusive der zum Pachtbeginn bereits bestehenden pächtereigenen Aufbauten sowie der Instandsetzung der Zaunanlage verpflichtet, sofern dies von der Verpächterin verlangt wird. Zum Pachtbeginn sind ein Schotterweg, Toreinfahrten und Hausanschlüsse vorhanden, die nicht zurückgebaut werden müssen. Im Falle einer möglichen Erweiterung des Weges und der Toreinfahrten während der Vertragslaufzeit ist gesondert über eine Rückbauverpflichtung für die neu entstehenden Teilflächen zu entscheiden. Der Pächter ist nicht berechtigt, für seine Arbeiten eine Entschädigung zu verlangen.
7. Der Pächter verpflichtet sich, das Pachtgrundstück schonend und pfleglich zu behandeln und Schäden unverzüglich der Verpächterin anzuzeigen.

§ 4 Werbeanlagen

1. Das Anbringen jeglicher Werbeanlagen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin, welche in diesem Zuge prüfen wird, ob die beantragte Werbung mit bestehenden Werberechtsverträgen der Stadtgemeinde Bremen für öffentliche Flächen vereinbar ist. Die bereits im Rahmen der bisherigen Zwischennutzung durch die WFB genehmigten und zum Pachtbeginn noch vorhandenen Werbeanlagen gelten als von der Verpächterin genehmigt.
2. Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie rückstandsfrei wieder vom Pachtobjekt zu entfernen sind.

§ 5 Unterverpachtung

1. Eine Unterverpachtung der mit diesem Pachtvertrag überlassenen Fläche ist ausdrücklich nicht zulässig.
2. Dem Pächter ist es jedoch gestattet, für den Zeitraum von Veranstaltungen Teilflächen des Pachtgrundstücks inklusive der Gebäude für die Aufstellung und den Betrieb von Getränke-, Essens- oder anderweitigen mit dem Nutzungskonzept im Einklang stehenden Verkaufswagen oder -ständen unterzuverpachten. Der Pächter hat für die betreffenden Flächen den jeweiligen Unterpächter*innen alle Verpflichtungen aus diesem Pachtvertrag aufzuerlegen oder trägt diese stellvertretend für seine Unterpächter*innen selbst weiter. Der Pächter stellt die Verpächterin von allen Haftungs- und sonstigen Ansprüchen etwaiger Unterpächter*innen frei.

§ 6 Schlussbestimmungen

1. Eine etwaige Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht.
2. Andere als die in diesem Pachtvertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
3. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
4. Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt.

Bremen, den

Bremen, den

.....

Die Verpächterin:

.....

Die Pächterin:

Stadtgemeinde Bremen
vertreten durch Immobilien Bremen

Kulturbeutel e. V.

Zwischennutzungsvertrag Nr. 7106.0002.001

Zwischen der

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
handelnd für das Sondervermögen Gewerbeflächen
Langenstraße 2-4
28195 Bremen

- im Folgenden „Vermieter“ genannt –

und

Kulturbeutel e. V. – Verein zur Förderung kultureller Vielfalt
Delmestraße 130
28199 Bremen
vertreten durch Frau Amelie Rösel und Herrn Felix Graßhoff

- im Folgenden „Zwischennutzer“ genannt –

Präambel

Im Jahr 2017 wurde ein Mietvertrag mit dem Kulturbeutel e. V. geschlossen. Eine offizielle Übergabe des Mietgegenstandes mit Protokollierung des Zustandes erfolgte nicht. Seit dem 23.06.2017 wird der Mietgegenstand im Rahmen von zeitlich befristeten Nutzungsverträgen genutzt. Künftig ist nach einem politischen Willensbildungsprozess vorgesehen, eine Übertragung der Mietvertragsfläche vom Sondervermögen Gewerbeflächen in ein Sondervermögen unter Leitung der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau verantwortungsgerecht vorzunehmen. Hiermit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um nach Wechsel der Flächenzugehörigkeit ein unbefristetes Vertragsverhältnis mit den „Zwischennutzern“ abzuschließen.

Dieser Prozess ist laufend und bedingt die hier neuerliche Zwischenvermietung bis zum Übertragungszeitpunkt an das SKUMS zugeordnete Sondervermögen mit einem außerordentlichen Kündigungsrecht zu diesem, noch nicht bekannten Zeitpunkt zur Umsetzung des angestrebten Vertragswechsels und damit dem Abschluss eines unbefristeten Mietverhältnisses.

Hierzu wird folgender Zwischennutzungsvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

1.1 Der Vermieter vermietet an den Zwischennutzer, im Rahmen einer Zwischennutzung, die im beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) dargestellte Fläche im Bereich der Amelie-Beese-Straße.

§ 2 Nutzung der Mietsache

2.1 Die Vermietung der Fläche erfolgt

für den Zeitraum **01.11.2020 – 31.12.2021**

zum Zwecke der Durchführung nicht-kommerzieller Kulturveranstaltungen und zur Nutzung als Abstell- und Lagerfläche mit der Absicht ein unbefristetes Vertragsverhältnis nach Wechsel der Liegenschaft in ein anderes bremisches Sondervermögen im Laufe des Jahres 2021 anzustreben.

Eine Nutzung über diesen Zweck hinaus ist nicht gestattet, dies gilt insbesondere für eine Wohnnutzung auf der Fläche. Das Stellen einer Nachtwache im jeweiligen Veranstaltungszeitraum ist gestattet.

2.2 Für die im Zusammenhang mit dem beschriebenen Nutzungszweck ggf. zu erfüllenden behördlichen Auflagen (z. B. Brandschutzauflagen, baurechtliche Bestimmungen, etc.) ist der Zwischennutzer selbst verantwortlich. Er holt entsprechende Genehmigungen eigenverantwortlich und auf eigene Kosten ein und sorgt vollumfänglich für deren Einhaltung.

2.3 Dem Zwischennutzer ist bekannt, dass von Seiten des Vermieters keine Abfrage nach Kampfmittelverdachtspunkten erfolgt ist. Vor der Durchführung von sämtlichen Tief- und Erdbauarbeiten muss der Zwischennutzer eigenverantwortlich entsprechende Genehmigungen beim Kampfmittelräumdienst einholen.

§ 3 Mietzeit und Kündigung

3.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2020 und endet am 31.12.2021.

3.2 Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB wird ausgeschlossen, wenn der Zwischennutzer nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt.

3.3 Die außerordentliche Kündigungsmöglichkeit im Falle grober Vertragsverletzung bleibt hiervon unberührt und ist jederzeit möglich.

3.4 Eine beidseitige außerordentliche Kündigungsmöglichkeit ist bei Abschluss eines unbefristeten Vertragsverhältnisses nach Übertragung des Mietgegenstands in ein anderes bremisches Sondervermögen möglich.

3.5 Sofern der Abschluss eines unbefristeten Vertragsverhältnisses nach Übertragung des Mietgegenstands in ein anderes bremisches Sondervermögen nicht im Rahmen der in 3.1 definierten Mietzeit erfolgen sollte, verlängert sich diese Mietzeit um ein weiteres Jahr.

§ 4 Nutzungsentgelt, Nebenkosten, Zahlungsweise

4.1 Für den in § 1 näher bezeichneten Mietgegenstand fällt ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von pauschal 600,00 EUR an, welches bei unterjähriger Vertragskündigung anteilig erstattet wird.

4.2 Mit dem Nutzungsentgelt sind sämtliche Nebenkosten abgegolten. Die Ver- und Entsorgung (Strom, Trinkwasser, Abwasser, Müll etc.) hat der Zwischennutzer als Kostenträger direkt mit dem Ver- und Entsorgungsunternehmen zu vereinbaren und abzurechnen.

4.3 Das Nutzungsentgelt ist jährlich im Voraus an den Vermieter zu entrichten.

5 Mietkaution

Entfällt

6 Zustand der Mietsache

- 1 Dem Zwischennutzer ist der gegenwärtige Zustand der Mietsache bekannt. Die Mietsache wird von dem Zwischennutzer mängelfrei übernommen, ein Übergabeprotokoll vor Nutzungsbeginn entfällt. Spätere Einwendungen wegen offener und verdeckter Mängel sind ausgeschlossen.

7 Obhutspflicht

- 1 Der Zwischennutzer verpflichtet sich, den Mietgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln und Schäden unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

8 Haftung

- 1 Der Zwischennutzer übernimmt die vollständige Haftung und nutzt die Mietsache auf eigene Gefahr.
- 2 Dem Zwischennutzer obliegt die vollumfängliche Verkehrssicherungspflicht der angemieteten Flächen.
- 3 Der Zwischennutzer haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Zwischennutzer haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen auf der Mietfläche aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht worden sind.

9 Werbeanlagen

- 1 Das Anbringen jeglicher Werbeanlagen (Schilder, Leuchtbuchstaben, Schaukästen u.a.) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese dürfen die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht stören.
- 2 Das Zustimmungserfordernis gemäß Absatz 9.1. Satz 1 gilt auch für das Anbringen der vom Zwischennutzer beabsichtigten Werbeanlagen eines beleuchteten Schriftzugs mit den Lettern „IRGENDWO“ seitens der Georg-Wulf-Straße und eines Leuchtkastens samt Plakatwand mit Informationen zum Projekt „IRGENDWO“ und zum Programm seitens der Airbus-Allee; die Vermieterin wird in diesen beiden vorgenannten Fällen ihre Zustimmung erteilen, wenn die beschriebenen Werbeanlagen die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht stören.
- 2 Transparente oder sonstige Hinweise dürfen nur mit rückstandsfrei ablösbaren Materialien aufgebracht werden.

10 Untervermietung

- 0.1** Der Zwischennutzer ist mit Ausnahme der Regelung im nachfolgenden Absatz 10.2 zur Untervermietung nicht berechtigt.
- 0.2** Der Zwischennutzer darf für den Zeitraum einer Veranstaltung Flächen für den Getränkeverkauf und/oder für die Aufstellung von und die Bewirtung durch Foodtrucks untervermieten. Der Zwischennutzer hat für die betreffenden Flächen in diesen Fällen dem Untermieter alle entsprechenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag, die ansonsten den Zwischennutzer betreffen würden, aufzuerlegen. Der Zwischennutzer stellt die Vermieterin von allen Haftungs- und sonstigen Ansprüchen im Verhältnis zu etwaigen Untermietern frei.

11 Verkehrssicherungspflicht

- 1.1** Der Zwischennutzer haftet für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und stellt den Vermieter von eventuellen Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt im Innenverhältnis frei.

12 Betreten der Mietsache

- 2.1** Der Vermieter oder ihrem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Rechtzeitig ist eine Ankündigung, wenn sie dem Zwischennutzer drei Werktage vor Besichtigung zugeht. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mietfläche auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

13 Bauliche Änderungen

- 3.1** Bauliche Änderungen durch den Zwischennutzer, insbesondere Auf-, Um- und Einbauten sowie Installationen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

14 Rückgabe der Mietsache

- 4.1** Es wird davon ausgegangen, dass infolge der Übertragung des Mietgegenstands in ein anderes bremisches Sondervermögen und dem Abschluss eines unbefristeten Vertragsverhältnisses keine Rückgabe der Mietsache erforderlich sein wird.
- 4.2** Sollte kein Abschluss eines unbefristeten Vertragsverhältnisses nach Übertragung des Mietgegenstands in ein anderes bremisches Sondervermögen erfolgen, hat der Zwischennutzer nach Beendigung des Mietverhältnisses die Fläche vollständig geräumt zurückzugeben. Die Zaunanlage ist vom Zwischennutzer instand zu setzen.
- 4.2** Auch etwaige durch die Zwischennutzung entstandene Verunreinigungen des Grundstückes bzw. des Umfeldes des Mietgegenstandes sind insofern kein Abschluss eines unbefristeten Vertragsverhältnisses nach Übertragung des Mietgegenstands in ein anderes bremisches Sondervermögen erfolgt ist, vom Zwischennutzer nach Veranstaltungsende zu beseitigen.

15 Schriftform

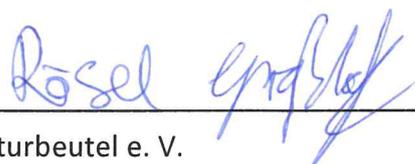
- 5.1 Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
- 5.2 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.

Bremen, 23.03.2021

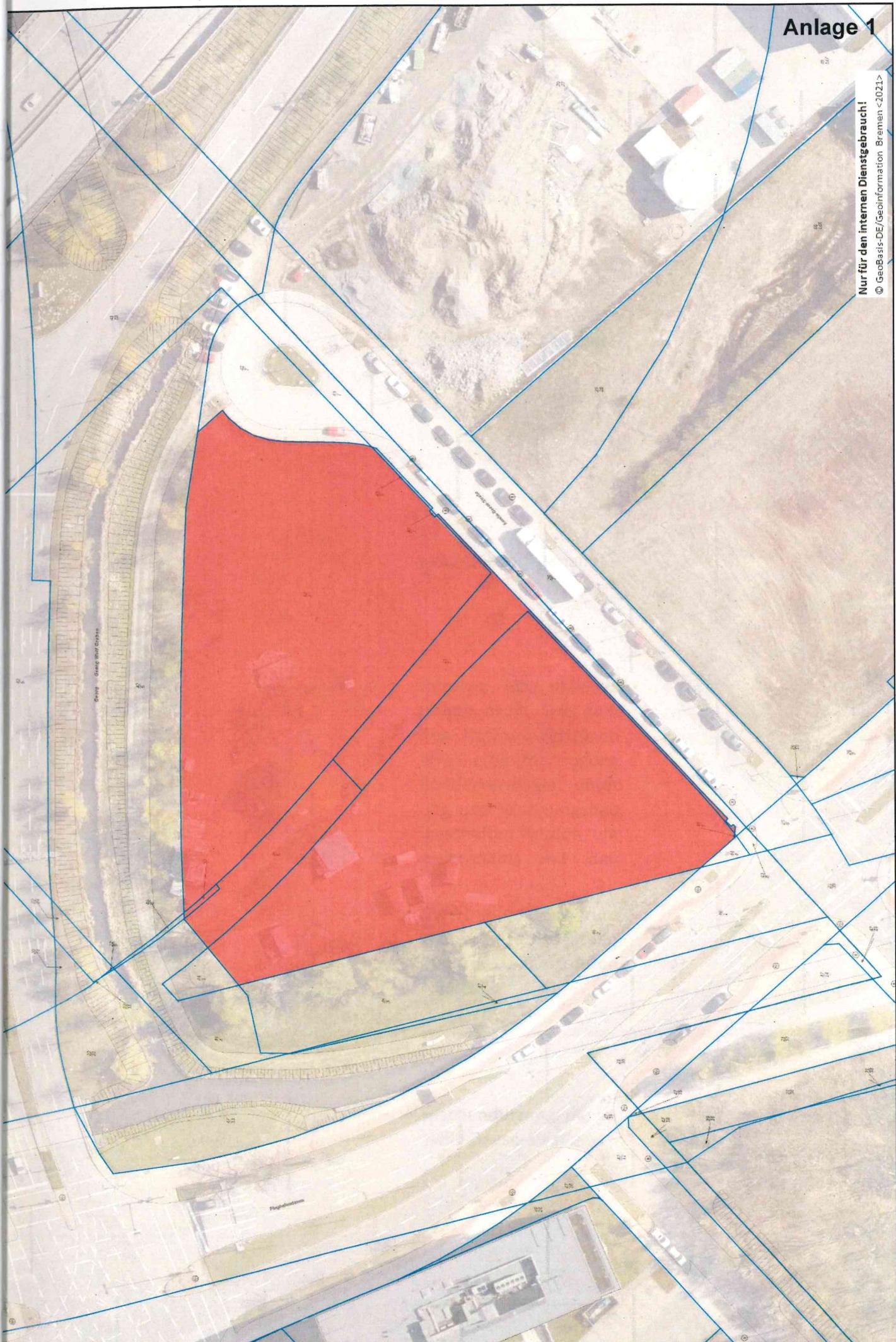


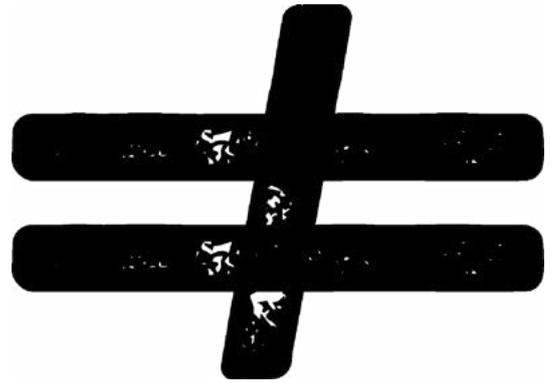
VFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

Bremen, 23.03.21



Kulturbeutel e. V.





**konzept
irgendwo**

**nachbarschafts
projekt**

ab 2022

ALLGEMEIN

Das Soziokulturelle Zentrum Irgendwo eröffnet im Sommer 2022. Es ist ein Folgeprojekt des Kunst- und Kulturprojekts Irgendwo [2018-21, Amelie-Beese-Str.], Anderswo [2017, Amelie-Beese-Str.] und Außerhalb [2016, Senator-Apelt-Str.]. Die vier vorangegangenen Projekte waren zeitl. befristete Zwischennutzungsprojekte, die erfolgreich abgeschlossen wurden. Das Projekt Irgendwo 2022 verstätigt dieses Konzept. Durchgeführt wird es vom Kulturbeutel e.V.

KOOPERATIONEN

Das Projekt Irgendwo findet in Kooperation mit der Hochschule für Künste Bremen, dem Senator für Kultur, der Senatorin für Stadtentwicklung, dem Beirat Neustadt, der Sternkultur UG, dem Kulturkombinat Offene Neustadt [Kukoon], Kulturkraken e.V., dem Papp Neustadt, der Klimawerkstatt, der Aus dem FF GbR, dem Stadtkultur Bremen e.V., dem MusikSzene Bremen e.V., dem Landesverband darstellende Künste, der Shakespear Company, dem Conartism Kollektiv und weiteren Akteur*innen der freien Bremer Kulturszene statt. Der Verein Kulturbeutel e.V. wird von dem Kulturressort Bremen unterstützt. Er hat sich mehrmals bei der Kulturdeputation Bremen vorgestellt und steht seit 2018 im Kulturförderbericht als wichtige Institution für niederschwelliges Kulturengagement. Die Deputierten aller Fraktionen [CDU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und FDP] haben dem Kulturbeutel e.V. ausdrücklich ihre Unterstützung zugesagt. Seit 2018 werden die Sommerprojekte des Vereins über die Projektmittel Förderung finanziell unterstützt. Seit 2020 wird das Konzept des Kulturbeutel e.V. langfristig gefördert. Darüber hinaus wird das Projekt ausdrücklich von Miriam Strunge [AdBB, Kultursprecherin der Fraktion Die Linke], Kai Wargalla [AdBB, Kultursprecherin Bündnis 90/die Grüne], Elombo Bolayela [AdBB, Kultursprecher der SPD-Fraktion], Carmen Emigholz [Staatsrätin Kulturressort SPD] und weiteren unterstützt. Zudem ist die ZwischenZeitZentrale Bremen in der Planung und Durchführung beratend tätig. Der Bremer Senat hat dem Kulturbeutel e.V. 2020 eine langfristige Nutzung der Fläche an der Amelie-Beese Straße zugesagt.

PROJEKTBSCHREIBUNG

Das Soziokulturelle Zentrum Irgendwo ist ein Projekt in Zusammenarbeit mit der Senatorin für Wirtschaft Arbeit und Europa und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und dem Senator für Kultur. Die Projektlaufzeit ist unbefristet. In der Kernveranstaltungszeit wird im Sommer ein Ort geschaffen, der den vielen kreativen und engagierten Menschen in Bremen Gestaltungsfreiheit bietet und diese zusammenbringt. Das Irgendwo wird ein Ort

für Kunst, Musik und Kultur, offen für Bremer*innen jeder Altersgruppe und Nationalität. Es bietet Raum für Projekte und ist gleichzeitig Ort für Inspiration und Freizeitgestaltung im Bremer Sommer unter freiem Himmel. Der Veranstaltungsort wird dafür entsprechend vom Kulturbeutel e.V. in Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Fachhandwerker*innen hergerichtet. Ziel ist es, die notwendigen Strukturen zu schaffen, um ein vielfältiges Programm zu ermöglichen. Dazu gehören eine Bühne, ein überdachter Tanzbereich, Container für die Lagerung von Technik und Materialien sowie ein Büro und Sozialräume. Weitere Informationen sind zu finden in der Baubeschreibung. Um eine einladende und angenehme Atmosphäre zu schaffen sind außerdem verschiedene Sitzmöglichkeiten und eine Bar errichtet worden. Ein Großteil der Konstruktionen sind temporäre fliegende Bauten. Sie wurden in Zusammenarbeit mit Herrn Prof. Peter Bartram [Statiker] konstruiert und von Herrn Dipl. Ing. Ralf Scharmann geprüft. Für die, im Rahmen des Sommerprojekts 2018 und 2019 errichteten Bauten »Bar« und »überdachter Tanzbereich«, wurde die Standortsicherheit, in Zusammenarbeit mit Prof. Peter Bartram überprüft und gewährleistet. Für den 2021 errichteten »Plenarraum« wurde dasselbe Verfahren mit denselben Personen angestrengt. Um die Sicherheit zu gewährleisten findet eine jährliche Überprüfung vor Beginn der Sommerversammlungszeit statt. Die Position, der einzelnen Gebäude ist im Lageplan dargestellt.

Das Irgendwo findet in Zusammenarbeit mit zahlreichen Partner*innen aus dem kulturellen und künstlerischen Bereich statt [s. Kooperationen]. Der Verein ist hierbei offen für weitere Kooperationen und möchte auch bislang Unbeteiligten die Möglichkeit bieten, sich ehrenamtlich einzubringen und so für eine Erweiterung des Programms zu sorgen.

VERANSTALTUNGSORT

Der Kulturbeutel e.V. hat seit Winter 2016 nach einer freien Fläche zur befristeten Nutzung in Bremen für ein Kunst + Kulturfestival gesucht. Diesen Ort hat der e.V. im Sommer 2017 mit der Fläche zwischen Georg-Wulf-Straße und Amelie-Beese-Straße gefunden und nun seitdem bespielt. Die vorhandene Distanz zur Wohnbebauung sowie die von Bäumen gesäumte Grünfläche, bieten die Grundvoraussetzungen zur Durchführung des geplanten Kunst- und Kulturortes.

TRÄGER

Durchgeführt wird das Irgendwo vom Kulturbeutel e.V. in Kooperation mit der Irgendwo UG, die sich um die gastronomische Versorgung kümmert. Der Kulturbeutel e.V. ist gemeinnütziger Bremer Verein, der sich der Förderung und Stärkung kultureller Vielfalt und kultureller Identitäten verschrieben hat. Weitere Ziele des

Vereins sind die Planung, Organisation und Durchführung von kulturellen und künstlerischen Veranstaltungen, Projekten und Workshops, die konzeptionell eine Verschmelzung von zeitgenössischer Kunst und zeitgenössischer Musik beinhalten. Auch Kunstaussstellungen, Konzerte, Theatervorführungen, Lesungen und Varieté-Veranstaltungen werden angestrebt. Ein weiteres erklärtes Ziel des Kulturbeutel e.V. ist die Förderung von Nachwuchstalenten aus der Region aus den Bereichen Tanz, Musik und Schauspiel. Der Verein Kulturbeutel steht für Vielfalt und Toleranz. Zur Förderung der interkulturellen Kommunikation und für die Vielfalt des Angebots sollen daher auch explizit neue Bremer*innen mit in die Planung, Organisation und Durchführung von Veranstaltungen eingebunden werden. Der Verein finanziert sich primär selbst sowie durch Spenden und Sponsoren.

VERANSTALTUNGSZEITRAUM

Sommer	01. April bis 30. Oktober
Winter	01. November bis 31. März
Veranstaltungspause(n)	Wird im Frühjahr mitgeteilt.

Die Laufzeit des Projektes Irgendwo beginnt am 1. April 2022 und ist unbefristet. Der Veranstaltungskalender wird im Frühjahr des jeweiligen Jahres mitgeteilt. Das Irgendwo kann in Spitzenzeiten an bis zu sechs Tagen die Woche geöffnet haben und an maximal vier Tagen Veranstaltungen mit elektronisch verstärkter Musik [Konzerte, Barabende etc.]. Bedingt durch die jeweils unterschiedlichen Veranstaltungsarten variieren die konkreten Öffnungszeiten individuell. Im Regelbetrieb wird bei Veranstaltungen, die in die Nachtzeit hinein gehen, die Lautstärke ab Beginn der Nachtzeit reduziert. Konzerte gehen grundsätzlich nur bis zum Beginn der Nachtzeit mit Ausnahme der zwei Konzertfestivals, die im Sommer statt finden. Die genauen Öffnungszeiten und Veranstaltungsarten sind der Anlage Öffnungszeiten zu entnehmen. Alle technischen und baulichen Maßnahmen werden ergriffen, um den Lärmpegel zu reduzieren. Hierbei werden Richtwerte aus der TA-Lärm zugrunde gelegt. Die lautereren Veranstaltungen, die nach TA-Lärm als seltene Ereignisse zu bewerten sind, werden mit Beirat, Ortsamt, Polizei und Anwohner*innen vorab gemeinsam abgestimmt. Die Anzahl ist auf maximal 10 pro Jahr begrenzt [s. Anlage Schallschutzgutachten]. Dadurch soll gewährleistet sein, dass zwischen größeren Veranstaltungen mindestens zwei Wochen Pause liegen. Zudem sollen in den Wochen der seltenen Ereignisse, keine weiteren elektronisch verstärkten Musikveranstaltungen stattfinden. In den Monaten Januar bis März werden witterungsbedingt individuelle Veranstaltungspausen eingelegt.

PROGRAMM

Das wöchentliche Programm soll an bis zu sechs Tagen die Woche stattfinden. Geplant sind einzelne Veranstaltungen, die im Rahmen von einer Teilnehmer*innenzahl von bis zu 900 Personen stattfinden. Die Besucher*innenanzahl wird am Ein- und Ausgang des Geländes kontrolliert, sodass sich maximal 900 Personen gleichzeitig auf dem Gelände befinden. Wöchentlich soll es Open Air Kinos, Spielabende und Musikveranstaltungen geben. Darüber hinaus wird es monatlich Theatervorführungen, Veranstaltungen für Familien, Impro-Theater und Vorlesungen geben, aber auch Poetry-Slams, Sprachworkshops, Integrationsprojekte, Siebdruckworkshops, kreatives Schreiben, Musikworkshops in Zusammenarbeit mit außenstehenden Kreativen werden angestrebt. Das Irgendwo soll auch unabhängig von Veranstaltungen als Treffpunkt zur Verfügung stehen. Da die langfristige Baugenehmigung größere Projekte zulässt, sollen außerdem ein Urban Gardening Projekt, eine Theater Bühne und eine Nachbarschaftswerkstatt realisiert werden.

Ziel des Projekts ist es mit Veranstaltungen speziell für Familien und einer großen inhaltlichen Vielfalt die Bewohner des Stadtteils für unser Projekt zu begeistern und das kulturelle Angebot des Stadtteils zu erweitern. In den vergangenen Jahren wurde das Projekt bereits von zahlreichen Besucher*innen aus dem nahen Umfeld genutzt. Wir gehen davon aus, dass der Zustrom aus der Neustadt sich durch eine Verstärkung noch vergrößern wird.

EVALUATION IRGENDWO 2018 - 21

In den vergangenen vier Jahren fand das Projekt Irgendwo an der Amelie-Beese Straße statt. Aufgrund des Erfolgs und der breiten positiven Resonanz, aber auch als Grundlage für mögliche Verbesserungen für die Verstärkung des Projekts an der Amelie-Beese-Str. soll an dieser Stelle ein kurzer Rückblick erfolgen.

Auf einem Grünstreifen zwischen Airbusallee und Amelie-Beese-Str., entstand vier Jahre lang im Zeitraum von Ende April bis zum Anfang September ein Ort für Kultur und Subkultur. Er bot Raum für Begegnungen, Interaktion, Austausch und Miteinander. Schnell wurde das Irgendwo zur Anlaufstelle für Künstler*innen, Musiker*innen und Kulturschaffende auch über Bremen hinaus. Insgesamt wurden über 150 Veranstaltungen bis Ende 2020 ausgerichtet, darunter Kulturveranstaltungen und Tanzveranstaltungen. Dem Publikum wurden Konzerte, Workshops, Theater, Partys, Poetry Slam, Freiluftkino, Offene Bühne und Familienprogramm geboten. Durch den unkommerziellen und offenen Charakter des Projekts entstand ein lebhafter und anregender Austausch. Es wurde mit mehreren Bremer Künstler*innen-Kol-

lektiven zusammengearbeitet, teilweise auch mit Gruppen aus anderen Städten Deutschlands.

Die Besucher*innen Zahlen erhöhten sich von 2018 bis 2019 extrem. Wahrscheinlich unter anderem wegen der frühen Genehmigung und der verlängerten Planungszeit. Auch in der Presse wurde mehrfach positiv über das Projekt berichtet, unter anderem im Weser Kurier, Radio Bremen, der taz. und bei Nordbuzz. Die neuen Lärmschutzmaßnahmen und die Verwendung von neuer Technik führten zu einer deutlichen Reduzierung der Beschwerdelage. Von Mai bis August 2019 gingen keine Beschwerden beim Irgendwo mehr ein. Durch die Etablierung des Irgendwos an der Amelie-Beese Straße wissen mehr und mehr Menschen von dem Projekt. 2020 öffnete das Irgendwo unter der Corona Pandemie mit einem deutlich reduzierten Programm und einem allumfassenden Hygiene Konzept. Dennoch ließen es sich die Bremer*innen nicht nehmen, zahlreich zu erscheinen. So zahlreich, dass ab Mitte des Sommers alle Veranstaltungen ausverkauft waren.

LÄRMSCHUTZ

Damit Anlieger*innen nicht durch das Projekt gestört werden, wird der Ausbau des Geländes unter besonderer Beachtung der Reduzierung von Schallemissionen stattfinden. Dabei wird auf den Erfahrungen der Vorjahre aufgebaut, die bereits zu einer erheblichen Verminderung der Emissionen führten. Dazu gehört eine optimierte Ausrichtung der Musikanlage. Zudem werden Lautsprecher mit Richtcharakteristik verwendet. Des Weiteren werden die Musikanlagen mit versiegelbaren Limitern versehen. Diese verhindern, dass die Lärmemissionsrichtwerte überschritten werden. Ein Sonderfall stellen, die elektronisch verstärkten Konzerte da, bei denen mit Gitarrenverstärkern und Schlagzeugen gearbeitet wird. Aus diesem Grund enden alle elektronisch verstärkten Konzerte mit Beginn der Nachtzeit. Mit Ausnahme der zwei Konzertfestivals [TA Lärm Seltene Ereignisse]. Bei Veranstaltungen mit höheren Lautstärken, die unter die Regelung der seltenen Ereignisse fallen, wird vom Veranstalter begleitend gemessen. Das Messprotokoll wird im Falle von Beschwerden an den Senatorin für Umwelt, Mobilität, Bau und Verkehr und dem Ordnungsamt geschickt. Hinter der Hauptbühne wird eine Lärmschutzwand aus IBC Kanistern errichtet. Eine detaillierte Beschreibung der Lärmschutzmaßnahmen ist der Immissionsprognose des Ingenieurbüros Lütronic [s. Anhang] zu entnehmen. Die unterschiedlichen Ausbaustufen werden in den kommenden Jahren umgesetzt und die entsprechenden Grenzwerte werden an den Emissionsorten je nach Ausbaustufe durch einen Sachverständigen eingestellt. Das Nutzungskonzept des Kulturbeutel e.V. wurde in der Immissionsprognose des Firma Lütronic geprüft und

bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass sowohl auf dem Veranstaltungsgelände die Mindestversorgungspegel für die unterschiedlichen Veranstaltungsarten gewährleistet werden können, als dass zu jeder Zeit die Grenzwerte bei den Anlieger*innen eingehalten werden können.

SICHERHEIT

ANZAHL DER BESUCHER*INNEN

Es werden max. 900 Besucher*innen gleichzeitig auf dem Gelände zugelassen. Im Haupteingangsbereich wird mit Tickern gezählt. Im Regelbetrieb werden allerdings nur ungefähr 150 Besucher*innen pro Veranstaltungen erwartet. Das Maximum von 900 Personen bezieht sich primär auf besondere Veranstaltungen.

EIN- UND AUSGÄNGE

Der Zu- und Ausgang zu den Veranstaltungen wird am Haupteingang des Veranstaltungsareals durch ausgebildete Sicherheitskräfte gem. § 34A Gewo kontrolliert. Alle vier Notausgänge [inkl. Hauptein/-ausgang] werden durch beleuchtete Notausgangsschilder und große Piktogramme kenntlich gemacht. Sie können sofort geöffnet werden.

BRANDLASTEN

Auf der Fläche werden Sitzgelegenheiten aus gebrauchten Euro-Holzpaletten verwendet. Zudem gibt es geprüfte Gebäude aus Holz und die fliegenden Bauten, die auf der Fläche entstehen.

BRANDSCHUTZ

6 Pulverlöscher und ein CO2 Löscher sind vor Ort. Diese werden mit den Brandschutzzeichen-Symbol-Schilder »Feuerlöschgerät« nach BGV A8, ASR A1.3 und DIN 4844 kenntlich gemacht, damit sie bei einem Brandfall sofort zum Einsatz kommen können. Im Jahr 2019 wurde das Gelände mit akkugepufferter redundanter Notstrombeleuchtung ausgestattet, um eine Entfluchtung auch bei Stromausfall zu gewährleisten. Rettungsfahrzeuge können das Gelände problemlos über den Rettungsweg am Wendekreis an der Amelie-Beese-Str. erreichen. Eine Bestätigung durch den vor beugenden Brandschutz erfolgte im Jahr 2019. Weitere Informationen zum Brandschutz sind der Anlage Brandschutz zu entnehmen.

SCHILDER

Das Irgendwo wird mit einem großen Schild straßenseitig zu finden sein, am

Wendekreis ist die Rettungszufahrt durch das Schild »Feuerwehruzufahrt« nach DIN 4066 kenntlich gemacht.

POLIZEIREVIER DES STADTTEILS

Zum Polizeirevier Bremen Neustadt ist Kontakt hergestellt worden. Bei größeren Veranstaltungen wird das Polizeirevier im Vorfeld vom Veranstalter*innen Team informiert. Ein gemeinsames Gespräch und Treffen auf dem Gelände mit dem Revierleiter Herrn Dziemba verlief sehr positiv. Ein neues Gespräch wird vor Veranstaltungsbeginn angesetzt. Außerdem wurden zwei Mobilfunknummern des Veranstaltungsteams kommuniziert, um bei etwaigen Beschwerden sofortigen Kontakt herstellen zu können. Mit der Revierleitung wurde ein Konzept erarbeitet, was einen sicheren und reibungslosen Ablauf des Projektes ermöglicht. Dabei soll vor allem auf den Straßenverkehr und die Sauberkeit nach den Veranstaltungen Wert gelegt werden. Die Telefonnummer des Irgendwo ist bei der Polizeinotrufzentrale hinterlegt und wird im Beschwerdefall direkt kontaktiert.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEN ANWOHNER*INNEN

Von einem Großteil der Anwohner*innen ist das Projekt Irgendwo als Bereicherung für den Stadtteil wahrgenommen worden und wird durch materielle Spenden unterstützt. Es kam jedoch vereinzelt zu Lärmbeschwerden, die auf das Projekt zurückzuführen waren. Jedoch keinen Bestand hatten, da Lärmpegelmessungen und versiegelte Limiter das Projekt entlasten konnten. Aufgrund dieser Erfahrungen werden neben den Schallschutzmaßnahmen in den kommenden Jahren zwei Konzepte für ein reibungsloseres Miteinander verstärkt eingesetzt.

OFFENE GESPRÄCHSRUNDE

In diesem Zusammenhang sollen engagierte Nachbar*innen eingeladen werden, eigene Programmpunkte zu überlegen und diese dann mit Unterstützung umzusetzen. So soll der integrative Charakter des Projekts verstärkt werden. In dieser Gesprächsrunde sollen die Bürger*innen die Möglichkeit haben, Informationen über Veranstaltungen und das Projekt generell zu erhalten, Fragen zu stellen und ihre Meinungen kundzutun.

RED LINE

Für akute Beschwerden oder Fragen soll wie in den vergangenen Jahren auch wieder die Red Line eingerichtet werden. Dies ist eine Telefonnummer auf der Behörden und Anwohner*innen jederzeit jemanden aus dem Veranstaltungsteam erreichen können, um Probleme direkt zu lösen.

AUSGABE VON GETRÄNKEN UND ESSEN

Für die Ausgabe von alkoholischen sowie nicht alkoholischen Getränken auf der Fläche werden hierfür die nötigen Genehmigungen [Ausschankgenehmigung etc.] bei der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa eingeholt. Essen wird es in Form von Kuchen und Salaten geben, die auf Spendenbasis mitgebracht und ausgegeben werden. Es werden keine Lebensmittel vor Ort produziert. Für die kulinarische Verpflegung bei besonderen Veranstaltungen werden Dritte gesucht, die mit Food-Trucks o.ä. für die Verköstigung sorgen.

VER- UND ENTSORGUNG

VERSORGUNG

Für die Strom- und Wasserversorgung soll auf die bestehende Infrastruktur des Geländes zurückgegriffen werden.

ENTSORGUNG

Auf dem Gelände werden Toilettencontainer aufgestellt in denen es 15 Sitztoiletten und 7 Urinale. Eine der Toiletten ist barrierefrei. Für das Personal werden mindestens drei Toiletten aufgestellt. Hierfür wurde 2018/19 mit Hansewasser ein Anschluss an das Kanalsystem geschaffen. Bei einer Maimalauslastung wird eine weitere barrierefreie Toilette aufgestellt. Die Müll Entsorgung passiert in Kooperation mit der Karl Nehlsen GmbH & CO.KG.

AUSSENDARSTELLUNG

Veranstaltungen werden über das Internet, Flyer und Plakate beworben.

Bremen den 10.02.2022



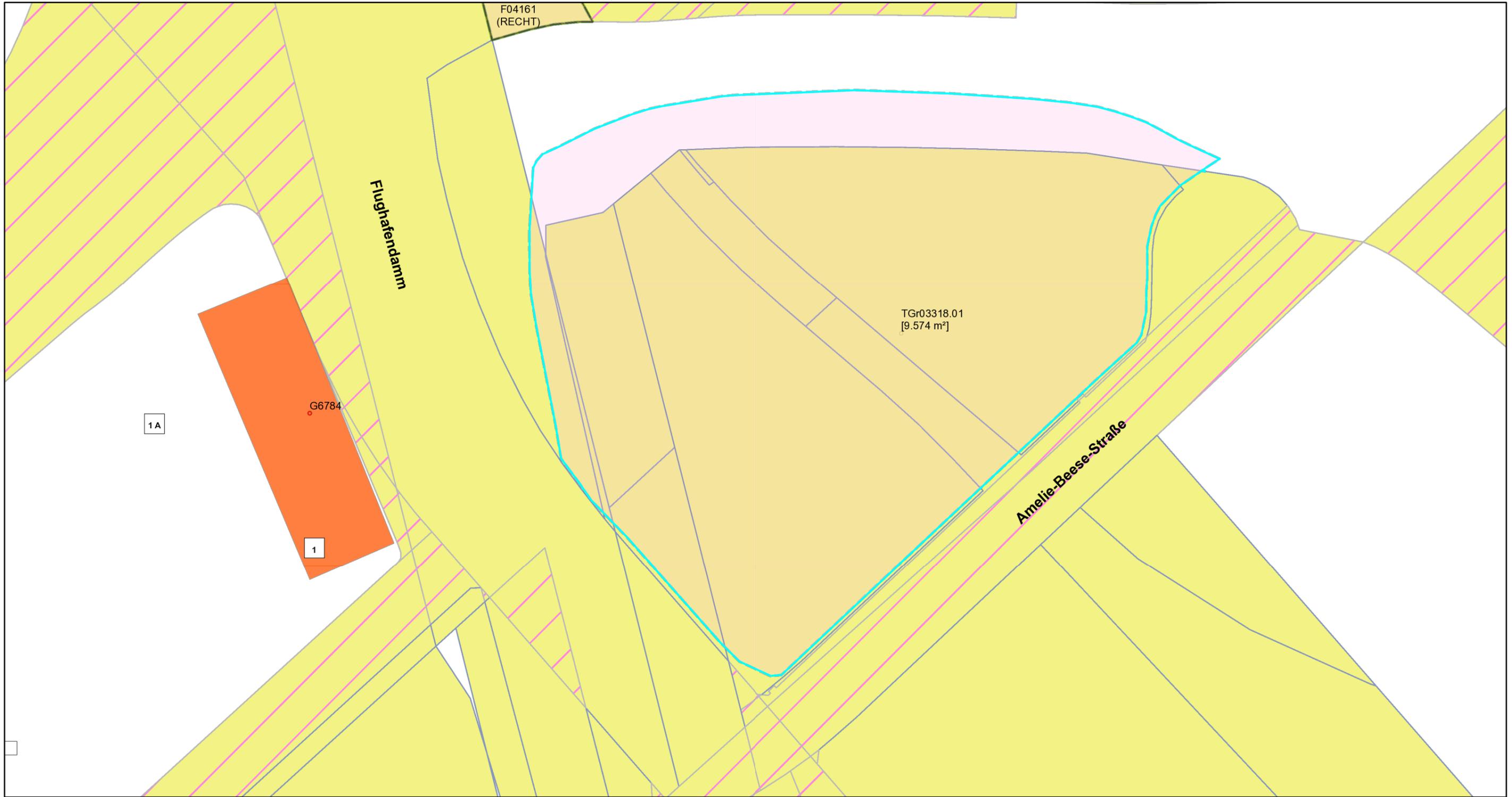
Kulturbeutel e.V.
Delmestraße 130
28199 Bremen

Felix Graßhoff
+49 1732405270
felix@kulturimbeutel.de

Amelie Rösel
+49 15774307554
amsel@kulturimbeutel.de

www.kulturimbeutel.de
info@kulturimbeutel.de

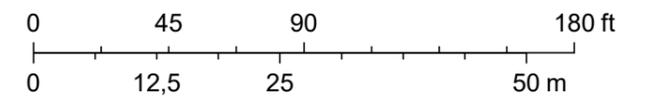
ArcGIS Web Map



13.10.2022, 14:58:13

1:717

- | | | | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| ○ TeilGrundstück Text | □ Adressen | ▭ SV Immob. + Technik | ■ Gebäude |
| □ Rechte / Baulasten Text | ▭ Pachtfläche | ▭ SV Infrastruktur-Stadt | alphaLISS |
| ● Gebäude Text | ▭ Grundstück | ▭ Bundesvermögen | ▭ unmarkiert im alphaLISS |
| Strassennamen | TeilGrundstück | ▭ Fremdvermögen | ▭ Flurstück im alphaLISS |
| | ▭ Andere Vermögen Bremen | | |



Immobilien Bremen; Immobilien Bremen AöR;
Kartengrundlage:©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen

Mitteilung des Senats vom 22. September 2020**Zwischennutzungen in Bremen und Bremerhaven verlässlich gestalten**

Die Fraktion der SPD hat unter Drucksache 20/459 eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie ist das Instrument von Zwischennutzungen in Bremen und Bremerhaven allgemein und rechtlich ausgestaltet?

Grundsätzlich ordnet sich das Instrument von Zwischennutzungen in die allgemein zu beachtenden rechtlichen Grundlagen bei der Nutzung von Räumen ein. Neben dem Planungsrecht, der Bauordnung und den Regularien für die Durchführung von Veranstaltungen sind für die Bereitstellung von im Eigentum der öffentlichen Hand befindlichen Räumen auch die „Richtlinien zur Vermietung, Verpachtung und Zwischennutzung von Immobilien des Landes und der Stadtgemeinde Bremen an Dritte“ zu beachten.

Stadt Bremen

Zwischennutzungen werden als Instrumentarium in der Stadt Bremen sowohl von privaten Eigentümern als auch von der Stadt Bremen eingesetzt.

Seit rund zehn Jahren haben in der Stadtgemeinde Bremen das Finanzressort, das Wirtschaftsressort sowie das Bauressort gemeinsam die Aufgabe der Organisation und Durchführung von Zwischennutzungen an eine intermediäre, privatrechtliche Organisation, der ZwischenZeitZentrale, übertragen. Die Begleitung dieser Zwischennutzungsagentur erfolgt über eine durch verschiedene Verwaltungseinheiten besetzte Lenkungsrunde. Dort wird über die Projekte, die die Zwischennutzungsagentur weiterverfolgen soll und die Sachmittelverwendung beraten und entschieden.

Eine derartige „intermediäre“ Organisationsform das heißt eine Organisation, die „zwischen“ Behörden und privaten Immobilieneignern, Kulturinitiativen und anderen Akteuren angesiedelt ist, hat sich aufgrund der vielfältigen Akteure und Formen von Zwischennutzungen bewährt. Die Auftragnehmer Bremens, die die Zwischennutzungsagentur betreiben, haben für diesen Zweck eine GmbH gegründet. Diese GmbH kann in Abstimmung mit der oben genannten Lenkungsrunde vorübergehend leer stehende Immobilien verschiedener öffentlicher und privater Eigner anmieten, diese Immobilien bewirtschaften und an Zwischennutzerinnen/Zwischennutzer weitervermieten. Weiterhin vermittelt sie als Beratungsinstitution auch Immobilien unterschiedlicher Eigner an verschiedenste Interessenten für Zwischennutzungen. Nicht zuletzt hilft die ZwischenZeitZentrale (ZZZ) noch unerfahrenen jungen Nutzergruppen bei der Durchführung von Veranstaltungen auf verschiedenen privaten oder öffentlichen Grundstücken durch Hilfestellungen bei Planung und Genehmigungsvorgängen.

Eine derartige Beratung für Zwischennutzungsprojekte ist vor allen Dingen auch deshalb erforderlich, da die verschiedenen Zwischennutzungsformen und Veranstaltungen zwar aus sicherheitstechnischen Gründen den normalen Veranstaltungsregularien und rechtlichen Anforderungen der Bauordnung unterliegen, jedoch häufig – aufgrund ihres innovativen Charakters für alle Beteiligten – unkonventionelle Lösungswege gesucht werden. Der Erfahrungsschatz der Zwischennutzungsagentur ZZZ ist dabei sowohl für die Behörden, als auch für potenzielle Zwischennutzer sehr hilfreich. Daher wurde eine Fibel erarbeitet, die potenziellen Zwischennutzern den Einstieg in ihr Vorhaben erleichtern soll und so auch den verschiedenen Genehmigungsbehörden Beratungsarbeit abnimmt.

In Bezug auf Leerstände in den einzelhandelsgeprägten Zentren der Stadtgemeinde Bremen, wird die Zwischennutzung in der Regel durch die in den Zentren aktiven City- und Stadtteilinitiativen, wie beispielsweise die CityInitiative (CI), „Stadtteilmarketing Hemelingen“, „Gröpelingen Marketing“ oder „Vegesack Marketing“ organisiert. Hier bestehen bereits vielfältige Erfahrungen im Umgang mit temporären Leerständen.

Darüber hinaus sind verschiedene Gruppen und Initiativen mit Zwischennutzungen auch außerhalb der Zentren befasst. Die ZZZ bietet diesen Initiativen und Gruppen ihre Unterstützung bei der Organisation von Zwischennutzungen an.

Stadt Bremerhaven

In Bremerhaven finden Zwischennutzungen sowohl bei Gewerberäumen im Erdgeschoss als auch bei Baulücken Anwendung.

Gewerbliche Zwischennutzungen

Dem gewerblichen Leerstand begegnet die Städtische Wohnungsgesellschaft seit Ende 2016 mit einem Popup-Store-Konzept. Dazu hat sie gemeinsam mit der Agentur für Kommunikation „bigbenreklamebureau“ die Kampagne „Springflut Bremerhaven“ initiiert, da klassische Vermarktungsmethoden erfolglos blieben. Zu der Zeit wussten die wenigsten Bremerhavener, was ein „Popup-Store“ ist: Eine leere Gewerbefläche, die eine temporäre Zwischennutzung zu günstigen Konditionen ohne aufwändige Formalitäten ermöglicht.

Die als Popup-Store genutzten ehemaligen Leerstände bringen vielfältige Ideen, stetig wechselnde Angebote und damit neues Leben in die Bürger, Hafestraße und neuerdings auch in die Friedrich-Ebert-Straße. So ist die erfreuliche „Springflut“-Bilanz heute mit insgesamt 16 wiederbelebten Leerständen und 66 Popup-Stores mit wechselnden Angeboten, aus denen bereits neun Festvermietungen hervorgingen, sehr erfolgreich.

Die Gründe, einen Popup-Store zu eröffnen, sind vielfältig. Eine Hauptmotivation ist, die eigene Geschäftsidee mit geringem Risiko zu testen. Zudem entstehen Orte der Begegnung unter anderem durch Projekte zum gemeinsamen Nähen oder zu den Themen Antisemitismus, Mobbing und Analphabetismus. Sogar das Klinikum Bremerhaven Reinkenheide und das Jobcenter Bremerhaven nutzen die Vorteile einer Zwischennutzung: der inoffizielle Charakter punktet mit einer niedrigeren Hemmschwelle und erleichtert die Kontaktaufnahme zu bestimmten Zielgruppen.

Eine kurze Mindestmietdauer ab drei Tagen, günstige Konditionen und ein umfassendes, vor allem virales Marketingpaket via Website, Facebook & Instagram regen zudem an, neue Geschäftsideen, kreative Projekte und vieles mehr einfach mal auszuprobieren.

Für die Vermietung der Popup-Stores hat sich die STÄWOG für einzelvertragliche Regelungen in Form von Nutzungsvereinbarungen entschieden. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt über eine Pauschale.

Für die durch das AFZ initiierte Wunderwerft in der Hafenstraße wurde ebenfalls eine Regelung über eine Nutzungsvereinbarung getroffen. Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt analog den vorgenannten Popup-Stores.

Baulücken

Für Baulücken, die ausschließlich im Goethequartier vorzufinden und zum Großteil im städtischen Eigentum sind, hat die Stadt analog dem Modell der STÄWOG, Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen.

2. Welche Gebäude oder Flächen werden in Bremen und Bremerhaven zwischengenutzt (bitte Auflistung unter Angabe der Laufzeit der Nutzungsverträge)?

Nr.	Objekt und Ort	Stadt	Laufzeit	Form der Zwischennutzung	Ressort/ GB
1	Freifläche, Güterbahnhof Gebäude, Güterbahnhof	HB	Fläche: 06.05.2009 - 30.11.2018 (Vertragsver- längerung in Abstim- mung) Gebäude: unbefristet	Fläche: Stellplatzfläche Wohnwagen Gebäude: kulturelle Nutzung	SWAE/WFB
2	Freifläche, An der Stephanikirchweide	HB	01.01.2016 - 31.12.2021	Urban Gardening (Anbau von Hopfen, etc.)	SWAE/WFB
3	Freifläche, Konsul-Smidt-Straße	HB	01.04.2020 - 30.09.2021	Urban Gardening, Spiel- und Sportangebote, Marktstände, etc.	SWAE/WFB
4	Freifläche, südöstlich Speicher XI	HB	01.05.2020 - 31.08.2020	Open Air Incar-Veranstaltungen, etc.	SWAE/WFB
5	Freiflächen in der Überseestadt und im Bremer Industrie-Park	HB	diverse Zeiträume	Notunterkunft für Flüchtlinge	SWAE/ WFB
6	Diverse Freiflächen in der Überseestadt und im Bremer Industrie-Park	HB	diverse Zeiträume	Baustelleneinrichtungsfläche	SWAE/ WFB
7	Freifläche, Amelie-Beese-Straße	HB	23.06.2017 -31.10.2020, wurde jährlich verlän- gert, Vertragsverlänge- rung bis 31.10.2022 in Vorbereitung	nicht kommerzielle Kulturveranstaltungen, Kulturbeutel	SWAE/WFB
8	Rennbahn	HB	unbefristet	Vielfältige Projekte entsprechend des mit dem Regionalausschuss abgestimmten Kriterienka- taloges für Zwischennutzungen	SWAE/WFB
9	Schiffbauerweg 4, HB Häfen	HB	unbefristet	EG: kulturelle Nutzung, Bosnische Gemeinde	SF/IB
10	Sebaldsbrücker Heerstraße 98, ehem. Berufs- schule für HWS	HB	unbefristet	EG+KG: Lagerfläche SPD	SF/IB
11	Sebaldsbrücker Heerstraße 98, ehem. Berufs- schule für HWS	HB	unbefristet	Fuhrparkstellplätze, Bremer Bürgersteigreini- gung	SF/IB
12	Jakobushaus, Friedrich-Rauers-Straße 30	HB	bis 31.07.2021 bezie- hungsweise bis zur Her- stellung des Bunkers	KG+EG+2.OG: Clubräume und Ateliers, Zu- cker e.V.	SF/IB
13	ehem.- StrVAmt HB-Nord, Johann-Lange- Straße 25	HB Vege- sack	unbefristet	Lager für Bezirkshandwerker, Eigenbedarf	SF/IB

Nr.	Objekt und Ort	Stadt	Laufzeit	Form der Zwischennutzung	Ressort/ GB
14	ehem. Recyclingstation, Clausvon-Lübken-Straße 11-17	Bremen Blumenthal	unbefristet	Garagennutzung während Neubauphase, FFW Bremen-Farge	SF/IB
15	ehem. Recyclingstation, Clausvon-Lübken-Straße 11-17	Bremen Blumenthal	unbefristet	Fuhrparkstellplätze, Schausteller Hanstein	SF/IB
16	ehem. JVA Blockland Carl-Krohne-Straße 31	HB	bis 31.03.2021	Blocklandgarten, bras e.V.	SF/IB
17	ehem. JVA Blockland Carl-Krohne-Straße 31	HB	unbefristet	Training, ASB Rettungshundestaffel	SF/IB
18	ehem. JVA Blockland Carl-Krohne-Straße 31	HB	unbefristet	Lagerfläche, Bürgerhaus Oslebshausen	SF/IB
19	ehem. Bürgeramt, Landrat-Christians-Straße 107	Bremen Blumenthal	unbefristet	Kunstprojekt, Deetz und Krüger	SF/IB
20	ehem- OA, Landrat-Christians-Straße 109	Bremen Blumenthal	bis 31.08.2020	Lagerfläche, Amtsgereicht Blumenthal	SF/IB
21	ehem- OA, Landrat-Christians-Straße 109	Bremen Blumenthal	ab 01.08.2020	Frauenprojekt "Neue Wolle", Quartier gGmbH	SF/IB
22	ehem- OA, Landrat-Christians-Straße 109	Bremen Blumenthal	unbefristet	Gemeinschaftsgartenprojekt, Kirchengemeinde Blumethal	SF/IB
23	Hartmannsstift, Gerhard-Rohlf's-Straße 48A	Bremen Vegesack	unbefristet	Möbellagerung aus einem Brandereignis, Schule Alwin-Lonke-Straße	SF/IB
24	ehem. Sportamt Auf dem Peterswerder 44	HB	unbefristet	Subkultur, Klapstul e.V.	SF/IB
25	Tiefbunker, Bahnhofplatz 18	HB	unbefristet	Tourismus, Statt Reisen e.V.	SF/IB
26	Hausmeisterhaus, Bergiusstraße 125	HB	unbefristet	temporäre Unterbringung der Schulleitung während Bauphase, Wilhelm-Focke-Oberschule	SF/IB
27	Am Fuldahafen, Bremen-Hemelingen	HB	bis 2024	Bereitstellung einer Freifläche für ein soziokulturelles Kunstexperiment, Die Komplette Palette	SKUMS
28	Bürgermeister-Smidt-Str. 116	Bremerhaven	18.11.19 - 31.03.20 verlängert vom 01.04. - 01.08.20 10. - 23.08.20 25.11. - 05.12.20	Verkauf von Marken-Second-Hand-Kleidung Verkauf von Marken-Second-Hand-Kleidung Verkauf von Glasperlen und Kinderkleidung Nutzung durch einen Verein zum Thema Frauenrechte	Stäwog

Nr.	Objekt und Ort	Stadt	Laufzeit	Form der Zwischennutzung	Ressort/ GB
29	Bürgermeister-Smidt-Str. 134, links	Bremerhaven	18.07. - 16.08.20	Vegane Snackbar	Stäwog
30	Bürgermeister-Smidt-Str. 134, rechts	Bremerhaven	seit 01.01.20 (unbefristet)	Springflut-Zentrale für Zwischennutzungsberatung	Stäwog
31	Hafenstr. 162	Bremerhaven	zur Zeit vakant		Stäwog
32	Hafenstr. 176, links	Bremerhaven	01.02. - 31.07.20 verlängert vom 01.08.20 - 31.01.21 Option auf anschließende Festvermietung	Billard-Café Billard-Café	Stäwog
33	Wülbernstr. 4c	Bremerhaven	zur Zeit vakant		Stäwog
34	Friedrich-Ebert-Str. 56	Bremerhaven	zur Zeit vakant		Stäwog
35	Heinrichstr. 40	Bremerhaven	kein Zeitraum vereinbart	Schulgarten der Astrid-Lindgren-Schule und Treffpunkt für eine Projektgruppe, die von einem Sozialpädagogen betreut wird	Seestadt Immobilien
36	Uhlandstr. 19	Bremerhaven	kein Zeitraum vereinbart	Künstlerprojekte in Verbindung mit der Galerie Goethe 45	Seestadt Immobilien
37	Ecke Frenssenstr. / Potsdamer Str.	Bremerhaven	5 Jahre	Dornröschengarten der Moschee	kein städt. Eigentum
38	Hafenstr. 184a	Bremerhaven	seit 01.12.17 (unbefristet)	Wunderwerft - Netzwerk unterschiedl. Akteure Ideenschmiede zur Wiederbelegung von Leerständen	Stäwog / AFZ

Darüber hinaus gibt es private Vermieterinnen/Vermieter, die zur Zwischennutzung Gebäude und Flächen beispielsweise an die ZZZ in Bremen vermieten. Aufgrund von datenschutzrechtlichen Bestimmungen können hierzu keine konkreten Angaben getätigt werden. Ein weiteres Beispiel privater Vermietung zur Zwischennutzung ist die Vermietung des Bundeswehrhochhauses von der GEWOBA an die Gruppierung „Visionskultur“.

3. Gibt oder gab es Verlängerungen von Nutzungsverträgen? Welche Gründe gab es für die jeweilige Verlängerung der Zwischennutzung?

Es gibt und gab Verlängerungen von Nutzungsverträgen, sofern die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen weiterhin vorlagen und vorliegen, die jeweilige Immobilie weiterhin für eine Zwischennutzung zur Verfügung stand und steht, die Zwischennutzenden Interesse an einer Weiterführung der Zwischennutzung hatten und haben. Das Interesse der Zwischennutzenden an einem Verbleib auf beziehungsweise in der jeweiligen Immobilie ist hierbei auch davon abhängig, inwiefern bei einer Etablierung der Zwischennutzung Alternativräume zur Verfügung stehen. Flächen die sich für kulturelle Nutzungen eignen sind besonders knapp. Eine Nicht-Verlängerung beziehungsweise Entfristung würde somit in vielen Fällen zum irreversiblen Verlust kultureller Angebote führen. Auch sind kulturelle Nutzungen oft nicht in der Lage eine ökonomische Wertschöpfung zu generieren die es möglich macht die üblichen Mieten zu leisten. Dies schränkt die Verfügbarkeit von Flächen für kreative und kulturelle Projekte weiter ein und bietet in Verbindung mit dem kulturellen Wert den diese Nutzungen für das Land Bremen haben Anlass mit solchen Nutzungen in Abwägung mit anderen Belangen zu individuell tragfähigen Lösungen zu gelangen.

Der Senator für Kultur arbeitet im Übrigen aktuell gemeinsam mit der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa sowie der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau an einem Programm „Bremen – jung und kreativ“. Hierbei soll der Aspekt der Förderung solcher Projekte einschließlich der Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Rahmenbedingungen zur erfolgreichen Umsetzung der Projekte betrachtet werden und Berücksichtigung finden.

4. Welche Regelungen gibt es beim Auslaufen der Nutzungsverträge für Eigentümerinnen/Eigentümer und Zwischennutzerinnen/Zwischennutzern?
- a) Wer trägt die Kosten der (Wieder-)Herstellung der Fläche oder des Gebäudes?

Die Herstellung der Fläche oder des Gebäudes bei Mietbeginn, sowie die Abräumverpflichtung bei Mietende, liegen in der Regel beim Zwischennutzenden. Die ZZZ gibt an, dass in den teilweise auch privaten Verträgen festgehalten ist, in welcher konkreten Form das Areal nach Abschluss der Zwischennutzung übergeben werden muss. In der Regel muss die Fläche oder das Gebäude in dem Zustand, in dem es übernommen wurde, wieder übergeben werden. Veränderungen und Einbauten können in Absprache mit der/dem Eigentümerin/Eigentümer vorgenommen werden. Etwaige Entsorgungs- und Wiederherstellungskosten gehen dann zulasten des Mieters/Vertragspartners.

- b) Gelingt es, für die Nutzerinnen/Nutzern neue Flächen oder Gebäude zu finden?
- c) Gibt es den Wunsch von Nutzerinnen/Nutzern, die Zwischennutzung fortzusetzen?

Die Fragen 4 b) und c) werden gemeinsam beantwortet.

Zwischennutzungen bieten insbesondere die niederschwellige Möglichkeit, temporär Räume für die Erprobung von künstlerischen, kreativen sowie unternehmerischen Tätigkeiten zu erhalten. Im Rahmen

dieser temporären Nutzung können sich diese Aktivitäten etablieren. Dies kann dazu führen, dass zum einen angestrebt wird, die Zwischennutzung an einem adäquaten Alternativort weiterzuführen, zum anderen können sich diese Aktivitäten auch dahingehend etablieren, dass die Nutzungen dauerhaft unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Regelungen am bestehenden Standort weitergeführt werden. Ein Beispiel hierfür ist die Nutzung der Immobilie „Plantage 9“. Auch in Bremerhaven hat man die Erfahrungen gemacht, dass infolge der Weiterführung von Zwischennutzungen und der damit verbundenen Möglichkeit, die Nutzungsidee weiter zu erproben und zu professionalisieren, mehrere Zwischennutzungen in eine Festanmietung übergegangen sind.

Es gibt aber eine Reihe an Zwischennutzungsprojekten die lediglich auf einen temporären Zeitraum angelegt sind beziehungsweise die sich nicht etablieren konnten und somit kein Interesse an einer Weiterführung besteht. Die überwiegende Mehrzahl der Teilnehmer an Zwischennutzungsprojekten professionalisiert sich auf Basis der gewonnenen Erfahrungen entweder im Sinne Existenzgründung oder in gemeinnützigen Folgeprojekten und/oder Berufstätigkeit. Für eine innovative Stadtentwicklung die Bremen auch bei jungen Menschen attraktiv erscheinen lässt, ist es von zentraler Bedeutung, dass bestehende Projekte die das kulturelle Leben in der Stadt prägen, eine langfristige Perspektive aufgezeigt bekommen. Dies geschieht aktuell beispielsweise am Güterbahnhof wo ein langfristiger Mietvertrag in der Abstimmung ist.

In der Stadt Bremen ist es Aufgabe der ZZZ, Interessentinnen/Interessenten an Zwischennutzungen, sowie die aktuell Zwischennutzenden in ihren jeweiligen Entwicklungen zu begleiten und damit auch bei der Suche nach Flächen und, Gebäuden für ihre Projekte zu unterstützen.

- d) Gibt es Wünsche der Eigentümerinnen/Eigentümer, die Zwischennutzung vorzeitig zu beenden?

Bislang ist kein Fall bekannt, bei dem eine Zwischennutzung ohne hinreichenden Grund (beispielsweise Zahlungsverzug) vorzeitig auf Wunsch der Eigentümerinnen/Eigentümer beendet wurde.

5. Waren oder sind dem Senat Konfliktlagen von Eigentümerinnen/Eigentümer und Zwischennutzerinnen/Zwischennutzer in Bremen oder Bremerhaven bekannt? Wenn ja, welche Art von Konflikten liegt vor, und welche Schritte unternimmt der Senat, um eine Lösung zu finden?

Für die Akzeptanz des Instruments Zwischennutzung ist bei privaten Eigentümerinnen/Eigentümer besonders entscheidend, dass Einvernehmen über die Dauer der Nutzung herrscht, nur so ist auf Seiten der Eigentümerinnen/Eigentümer eine langfristige Planung zur Nutzung der Immobilie möglich und für die Zwischennutzerinnen/Zwischennutzer eine Projektplanung realistisch. Bei Zwischennutzungen staatlicher Immobilien gilt es neben den rechtlichen Rahmenbedingungen zudem die Interessen der Allgemeinheit zu berücksichtigen. Diese konkretisieren sich beispielsweise in der Förderung innovativer und kultureller Projekte zur Attraktivierung des Standorts Bremen umso beispielsweise die Nicht-Abwanderung beziehungsweise Zuwanderung von Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer, Auszubildenden oder Studieninteressierten zu erreichen. Grundsätzlich ist eine Zwischennutzung immer temporär angelegt, sodass nach Ablauf der Zwischennutzung eine Verwertung möglich ist. Sollten sich für bestimmte Zwecke Flächenbedarfe ergeben, die auf zwischengenutzte Flächen rekurrieren, muss durch Beschlussfassung im Senat eine Änderung der Zweckbestimmung herbeigeführt werden.

In der Regel verlaufen die Zwischennutzungen konfliktfrei. Aktuell gibt es in Bremen einen Fall, bei dem die Verlängerung der Zwischennutzung durch eine Kulturinitiative am bisherigen Standort in der Nähe vom Flughafen vor dem Hintergrund einer Inanspruchnahme durch eine dauerhafte, der ursprünglichen Zielsetzung der Flächenentwicklung entsprechenden Nutzung infrage steht. In diesem Prozess wurden, auch unter Einbindung der ZZZ und der WFB, Alternativstandorte für den durch einen Investor geplanten Bürokomplex, sowie für das Kulturprojekt geprüft.

Unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Immissionsschutzes und der Vereinbarkeit mit bereits bestehenden Nutzungen, wie zum Beispiel Wohnbebauung, der erforderlichen Flächenmaße und -beschaffenheit, der Vereinbarkeit mit Belangen des Naturschutzes, der für eine kulturelle Nutzung notwendigen Nähe zur Innenstadt und nicht zuletzt den Erfordernissen einer kulturellen Nutzung mit Konzerten, Lesungen, Theatervorführungen und Workshops konnte im Stadtgebiet bislang kein alternativ geeigneter Standort identifiziert werden. Aus diesem Grunde wurde die Zwischennutzung um weitere zwei Jahre verlängert.

6. In Bremen kommt es teils zu einer unbeabsichtigten Renaturierung von Freiflächen, die langfristig als Bau- oder Gewerbeflächen genutzt werden sollen. Dies führt teilweise zu Konflikten bei der späteren Inanspruchnahme dieser Flächen. Befürwortet der Senat die Möglichkeit, „Natur auf Zeit“ auf ausgewiesenen Bauflächen als Zwischennutzung entstehen zu lassen, ohne wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten dauerhaft zu beschneiden, und welche Regelungsbedarfe sieht er, um dies zu ermöglichen?

Durch das Einsetzen natürlicher Begrünungsprozesse auf brachliegenden Gewerbeflächen werden wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht dauerhaft beschnitten, weil in der Regel ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Verwirklichung des geltenden Baurechts besteht. Dies wird durch naturschutzrechtliche Ausnahme- und Befreiungsregelungen beziehungsweise Waldumwandlungsgenehmigungen auch vollzogen. Nach diesen Regelungen ist dann für die Inanspruchnahme der Flächen ein Ausgleich zu leisten.

Dies kann zu einem Zeitverlust bei der Inanspruchnahme der jeweiligen Grundstücke und zu erhöhten standortbezogenen Kosten führen, denen allerdings die eingesparten Unterhaltungskosten während der Aufwuchszeit gegenüberstehen.

Für bis zu zehn Jahre alten Gehölzaufwuchs erscheint eine „Wald auf Zeit“-Lösung im Landesrecht möglich. Eine entsprechende Änderung des bremischen Waldgesetzes bereitet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau derzeit vor.

Das Konzept „Natur auf Zeit“ soll naturschutzrechtlich wertvolle Ausprägungen auf brachliegenden Flächen, wie zum Beispiel Gewerbe- und Industrieflächen sowie auf Flächen des Rohstoffabbaus als Zwischennutzung ermöglichen und zugleich dem Unternehmen oder Flächennutzerin/Flächennutzer soweit wie möglich Rechtssicherheit hinsichtlich der späteren Zulässigkeit der Entfernung der sukzessive entstandenen „Natur auf Zeit“ gewähren. Das Konzept „Natur auf Zeit“ wird deshalb vom Senat grundsätzlich befürwortet.

Zur Herstellung dieser Rechtssicherheit für Flächeneigentümer wird in Fachkreisen die Möglichkeit diskutiert, auf der Grundlage des § 45 Absatz 7 Satz 1 Nummer 2 und 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine artenschutzrechtliche „Vorabausnahme“ von den Verboten des § 44 BNatSchG zu erteilen. Um verbleibende Rechtsunsicherheiten hinsichtlich des Artenschutzes vollständig auszuräumen und ein unbürokratisches Verfahren zu gewährleisten, wäre aus Sicht des Senats jedoch die Schaffung einer speziellen Rechtsgrundlage für das Konzept „Natur auf Zeit“

im BNatschG erforderlich und wünschenswert. Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau beteiligt sich konstruktiv an entsprechenden Beratungen in der zuständigen Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft.

7. Wie bewertet der Senat das derzeitige Instrument von Zwischennutzungen?

Der Senat sieht in der Zwischennutzung ein wichtiges Instrument für die Stadtentwicklung mit dem kreativ und proaktiv auf stadtstrukturelle Veränderungen reagiert werden kann. Unter Berücksichtigung einer aktiven Bodenpolitik, um dem Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen gerecht zu werden, und der zunehmenden Entwicklung von Stadträumen unter der Leitidee der „Produktiven Stadt“ sind Zwischennutzungen ein wichtiges Handwerkszeug in den Stadtentwicklungsprozessen.

Auf diese Weise werden Flächen, die von der Stadt aufgekauft und/oder reaktiviert werden, bis sie ihrem letztendlichen Nutzen zugeführt werden, sinnvoll genutzt. Brachflächen werden vermieden. Hierbei ist die Nutzungsstruktur divers, dies reicht von Unterkunftsmöglichkeiten für Flüchtlinge, Kunst- und Kulturangebote, Urban Gardening über Sport- und Freizeitangebote für die Bremer Bürgerinnen/Bürger.

Gebäude und Flächen können in diesen Umstrukturierungsprozessen reaktiviert, aufgewertet und vor allem aktiv genutzt werden. Auf diese Weise können sie einen wichtigen Beitrag zu einem offenen Prozess der Standort- und Quartiersentwicklung leisten, der insbesondere auch Raum und Zeit für die Beteiligung und Integration junger Menschen mit innovativen Nutzungsideen gibt.

Mittels der Weiterführung der interdisziplinären Zwischennutzung von Immobilien mit facettenreichen Akteurinnen und Akteuren und Projekten wird ein Austausch gefördert. Hierbei können auch im Sinne des genannten Leitbildes der „Produktiven Stadt“ urbane, gemischte Quartiere geschaffen werden, in denen Kultur- und Kreativwirtschaft sowie auch wohnverträglich traditionelles Handwerk und Kleingewerbe einen Platz finden. Durch die Möglichkeit kostengünstiger Zwischennutzungen, die noch keine langfristigen Verpflichtungen und vertraglichen Bindungen erfordern, wird erfahrungsgemäß die Schwelle für eine Existenzgründung oder kulturelle Aktivitäten deutlich niedriger.

Die Bedeutung von Zwischennutzungen wird nicht zuletzt durch die Folgen der Corona-Krise steigen, da Leerstände auch in vielen, zentralen Bereichen der Städte Bremen und Bremerhaven zunehmen werden. Mithilfe von Zwischennutzung kann Leerstand vermieden werden und potenzielle Flächen können in der Umstrukturierung von Bürgerinnen/Bürger genutzt werden.

8. Sieht der Senat Bedarf, das Konzept von Zwischennutzungen neu auszurichten oder umzustrukturieren und wenn ja, welche Änderungen werden diskutiert?

Im Zuge der Senatsbefassung vom 9. Juni 2020 wurde die Zielrichtung der Zwischennutzungsagentur bestätigt und zugleich den aktuellen Begebenheiten angepasst und neu positioniert.

Die Zwischennutzungen sollen zur Stärkung der Quartiere beitragen, indem unter anderem durch Impulse und Beteiligung junger Menschen eine Belebung geschaffen wird. Mithilfe von Multiplikatoren sollen zudem Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund in Zwischennutzungsprozessen eingebunden werden.

Eine Zwischennutzungsagentur hat aufgrund ihres breiten Aufgabenspektrums, welches viele räumliche und inhaltliche Themen zulässt, einen Zugang zu Strömungen überall in der Stadt, die herkömmliche Kultur- oder

Wirtschaftsinstitutionen nicht erreichen. Auf diese Weise kann eine Zwischennutzungsagentur aktuelle Ideen schon zu Beginn sichtbar machen. Zwischennutzungen können als Instrument bei unvorhersehbaren Ereignissen eingesetzt werden, um zu agieren und nicht nur zu reagieren. Der Raum für Spontaneität und unvorhergesehene Ereignisse, die durch politische, kulturelle Geschehnisse entstehen können, soll so gestärkt werden. Das Instrument Zwischennutzung zeigt gerade jetzt in der Corona-Krise seine Bedeutung.

Es hat sich gezeigt, dass ein Austausch zwischen der etablierten Kulturszene und insbesondere den professionellen Kulturinstitutionen mit den meist jungen Akteurinnen und Akteuren in Zwischennutzungsprojekten für beide Seiten sehr befruchtend ist. Schon bislang erfolgte ein Austausch in verschiedensten Bereichen. Neben Ausstellungen der Hochschule für Künste an Zwischennutzungsorten ist vor allen Dingen auf Kooperationen mit dem Theater Bremen, Tanzprojekte aber auch auf professionelle Begleitung von Aktionskunst durch dramaturgische Gestaltung hinzuweisen. Aktuell ist beispielsweise die Kooperation des Kulturbeutel e. V. (Irgendwo) im Rahmen des Projektes „Bremer Kultursommer Summerum“ zu nennen. Hier profitieren beide Seiten vom Zugang zu neuen Publikumsgruppen und der bestehenden Infrastruktur eines Open-Air Projekts, was besonders unter den Bedingungen der Pandemie von Bedeutung ist. Dieser Ansatz eines Austausches zwischen verschiedenen etablierten Kulturinstitutionen und neuen experimentellen kulturellen Formen sollte auf weitere Bereiche wie der bildenden Kunst und entsprechenden Einrichtungen ausgeweitet werden, um die jungen Selfmade-Künstlerinnen und Selfmade-Künstler an das Kulturangebot der Stadt heranzuführen und umgekehrt die Auseinandersetzung der etablierten, professionellen Kulturinstitutionen mit subkulturellen Ansätzen zu fördern.

Zudem ist es Aufgabe der Stadt, innerhalb ihrer Verfügbarkeiten an Flächen und Immobilien aber auch im Rahmen der Entwicklung neuer Stadtquartiere langfristig zur Verfügung stehende Räume für kreative, innovative und kulturelle Projekte und das erforderliche Fördermittelbudget zur Umsetzung dieser Projekte bereitzustellen. Im Rahmen des in Bearbeitung befindlichen Programms „Bremen – jung und kreativ“ soll diese Aufgabe Berücksichtigung finden. Ein erstes beispielhaftes Projekt erfolgt aktuell im Rahmen der Entwicklung des Tabakquartiers mit der durch den Senator für Kultur erfolgten Anmietung von Räumen für die „Freie Szene“.