

## In der Senatssitzung am 7. Mai 2024 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation  
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Der Senator für Finanzen

26.04.2024

### Vorlage für die Sitzung des Senats am 07.05.2024

#### Weiterführung einer Zwischennutzungsagentur für Bremen bis 2028

##### A. Problem

Der Senat hat am 09.06.2020 den weiteren Betrieb einer Zwischennutzungsagentur für Bremen beschlossen und Haushaltsmittel in Höhe von 561.000 €, aufgeteilt auf vier Jahre, bereitgestellt. Zweck der Förderung war die Beauftragung eines Büros in Form von Personalkostenübernahme und Sach- und Projektmittel zur Anschubfinanzierung von Projekten. Nach einer europaweiten Ausschreibung im Jahr 2020 hat das Autonome Architekturatelier GmbH (AAA) den Zuschlag erhalten und die Stadt Bremen beauftragte erneut die AAA zur Fortführung des Betriebs einer Zwischennutzungsagentur. Die AAA setzte, wie in den Jahren zuvor, die Zwischen-Zentrale Bremen (ZZZ) als Zwischennutzungsagentur für Bremen ein. Als ZZZ betreut sie Zwischennutzungen, berät Interessent:innen und Zwischennutzende, vermittelt Immobilien und Brachflächen aus privater und öffentlicher Hand, initiiert und betreut Zwischennutzungsprojekte.

Folgende Ziele wurden in der letzten Auftragsbeschreibung ermittelt und sollten mithilfe des Instrumentes Zwischennutzungsagentur erreicht werden:

- I. Die städtebauliche Aufwertung und Reaktivierung privater und in Besitz der öffentlichen Hand befindlicher brachliegender Flächen (Brachflächenrecycling) und Sicherung erhaltenswerter leerstehender Gebäude durch Zwischennutzungen als strategischer Planungsansatz der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung.
- II. Die Kostenreduzierung der laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten insbesondere städtischer Immobilien durch Zwischennutzung.
- III. Die Stärkung der Kultur- und Kreativszene, insbesondere auch in Bezirken mit Erneuerungsbedarf. Impulsgebung in die Nachbarschaft und Quartiere. Beteiligung junger Akteur:innen an Stadtentwicklungsprozessen.
- IV. Funktion als ‚Urbanes Labor‘ für experimentelle und multifunktionale Räume, die spontan und flexibel reagieren können und sich mit der Nachbarschaft vernetzen.
- V. Darstellen und Sichtbarmachen von Bedarf und Angebot von Zwischennutzung/Raum zur Entfaltung.
- VI. Austausch zwischen verschiedenen kulturellen Szenen an innovativen Orten.

Die aktuelle Finanzierung der Zwischennutzungsagentur läuft am 31. Oktober 2024 aus. Vor dem Hintergrund der erfolgreichen Arbeit der ZZZ sowie unter Berücksichtigung der Herausforderungen von Flächenknappheit, der damit einhergehenden Notwendigkeit zur effizienteren Flächennutzung, der weiter zunehmenden Bedeutung an kulturellen und wirtschaftlichen Stadtentwicklungsimpulsen in Quartieren mit Entwicklungsbedarf und Quartieren, die zukünftig zu ‚Neuen Orten der Produktiven Stadt‘ transformiert werden, ist über die Weiterführung der Zwischennutzungsagentur zu entscheiden.

Für die Weiterführung des Projekts ist eine Laufzeit von vier Jahren vorgesehen. Es fallen Kosten für den Betrieb einer Zwischennutzungsagentur in Form von Personal und Sach-/Projektmitteln an, letztere um Anschubfinanzierungen von Projekten zu ermöglichen. Die Besetzung

des Personals, bestehend aus einer Projektleitung, circa 70.000 € p.a., und eines:r qualifizierten Mitarbeitenden, circa 40.000 € p.a., hat sich in den vergangenen Projektlaufzeiten bewährt. Die zusätzlichen jährlichen Projektmittel in Höhe von 30.000 € zur Unterstützung von Projektinitiativen und für den laufenden Betrieb der Agentur haben sich ebenfalls als sinnvolles und notwendiges Instrument herausgestellt.

Es ergibt sich ein Aufwand von 140.000 € jährlich, für die vorgesehene Laufzeit von vier Jahren - ab Auftragsvergabe - ein Gesamtaufwand von 560.000 € zzgl. circa 10 Prozent, wegen der gestiegenen Personal- und Energiekosten in den letzten Jahren. Dieser Gesamtbedarf in Höhe von 615.000 € soll zu gleichen Anteilen auf die folgenden Ressorts aufgeteilt werden:

Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation	205.000 €
Der Senator für Finanzen	205.000 €
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung	205.000 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>615.000 €</b>

Im Hinblick auf die zeitlichen Rahmenbedingungen der erforderlichen EU-weiten Ausschreibung ist der Beschluss zur Weiterführung der Zwischennutzungsagentur und die Mittelbereitstellung bereits im Rahmen der sogenannten „haushaltslosen Zeit“ unter Berücksichtigung der vom Senat am 28.11.2023 und vom Haushalts- und Finanzausschuss beschlossenen Regelungen zur „Haushalts- und Wirtschaftsführung nach Art. 132a der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen“ nötig. (siehe hierzu D. „Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck“).

Ferner sind Ausschuss- und Deputationsvorlagen, die eine Vorbelastung für das aktuelle bzw. für künftige Haushaltsjahre darstellen, dem Senat zur Beschlussfassung vorzulegen. Eine Beschlussfassung der Deputation für Wirtschaft und Häfen sowie der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung über den folgenden Sachverhalt ist für den 05.06.2024 bzw. 06.06.2024 vorgesehen.

## **Bilanz der Zwischenzeitzentrale zwischen 2020 und 2024**

Seit über 15 Jahren arbeitet die ZZZ in einem komplexen, sich stets wandelnden Aufgabenfeld. Ihre Zielvorgaben wurden in den vergangenen Beauftragungen den aktuellen sozialen und wirtschaftlichen Stadtentwicklungsprozessen angepasst. Die Ziele I und II sind dabei eine stete Konstante, die den Fokus auf Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit legen, die Ziele III bis VI dienen der Förderung einer prosperierenden kulturellen Entwicklung und sozialen Stärkung der Quartiere. Seit der letzten Beauftragung im Jahr 2020 initiierte und betreute die ZZZ eine große Anzahl von Projekten, die sich wirtschaftlich und sozial positiv auf die Standorte und Quartiere auswirkten und die Kultur- und Kreativlandschaft von Bremen erweitern/erweiterten und bereichern/ bereicherten<sup>1</sup>. Viele Projekte halten den Kontakt mit der ZZZ oder nehmen flankierende Beratungsleistungen in Anspruch.

Im Auftrag des Wirtschafts-, Bau- und Finanzressorts Bremen suchen Vertreter:innen der ZZZ geeignete Objekte für die Zwischennutzung auf, beraten Eigentümer:innen, entwickeln mit den Nutzer:innen Konzepte und begleiten oder initiieren Projekte aktiv. Durch „vergünstigte“ Räume gegen eine befristete Nutzung entsteht eine Win-Win-Situation für die beteiligten Akteur:innen. Die geringe Miete verringert das finanzielle Risiko und vergrößert die Bereitschaft, neue Nutzungsideen auszuprobieren. Nicht selten entstehen dadurch langfristige Mietverhältnisse und Innovationen. Neben den Einnahmen für Eigentümer:innen und der Bestandspflege

---

<sup>1</sup> Nähere Ausführung zu den Projekten können dem als Anlage 1 beigefügten Sachstandsbericht der ZZZ, S.23 ff entnommen werden.

der Immobilien, werden ideale Bedingungen für Vereine, Initiativen sowie Kleinunternehmen und Start-Ups geschaffen.

Das Interesse an Zwischennutzung ist weiterhin nachweisbar hoch; der ZZZ liegen viele Anfragen vor. Das Angebot ist auch offen für Menschen, die noch nicht in institutionellen Strukturen eingebunden sind und aufgrund von fehlendem Kapital ihre Ideen ohne Unterstützung nicht umsetzen könnten. So entsteht insbesondere für junge Menschen und Neu-Bremer:innen die Chance, Projekte umzusetzen. Dies stärkt auch das Image Bremens als attraktive Stadt für junge Menschen.

Zudem können soziale und nachbarschaftliche Projekte in Stadtbezirken mit Förderbedarf unterstützt werden und so die Lebensqualität im Quartier stärken. Viele Projekte der ZZZ befinden sich in peripheren Stadtgebieten, die einen Entwicklungsbedarf vorweisen, wie bspw. in Hemeelingen mit den Projekten „Wurst Case“ und „Galop du porc“. Auf diese Weise wird vor Ort die Nachbarschaft aktiviert, gestärkt und durch pressewirksame Veranstaltungen wird zudem die öffentliche Aufmerksamkeit in diese Stadtgebiete gelenkt.

Ein wichtiger Baustein einer Zwischennutzungsagentur ist die Vernetzung verschiedenster Akteur:innen aus der Stadtverwaltung, der freien Wirtschaft, Bürger:innen und der Kultur- und Kreativwirtschaft. Dabei kooperiert und berät die ZZZ die verschiedenen Beteiligten aus diversen Stadt- und Gewerbeentwicklungsprojekten und baut Bezüge auf. Beispielsweise mit den Quartiersmanger:innen aus dem WiN-Programm, diversen Stadtteil- und Werbegemeinschaften (Stadtteilmanagement, Vereine von lokalen Geschäftsleuten) und Sanierungsträger:innen und Gebietsbeauftragte in Quartieren mit Entwicklungsbedarf (bei integrierten Entwicklungskonzepten). So leistet die ZZZ einen wichtigen Beitrag zu stadtpolitischen Entwicklungsprozessen.

Eine Besonderheit im letzten Auftragszeitraum stellt dabei die „Bespielung“ eines 30 Hektar großen Außengeländes der ehemaligen Galopprennbahn durch Zwischennutzungen in Hemeelingen dar. Die Organisation von Zwischennutzungen auf einer so großen Außenfläche, die über fast keine Infrastruktur verfügte, hat deutschlandweit Vorbildcharakter. Die ZZZ hat hier infrastrukturelle Rahmenbedingungen geschaffen, um Zwischennutzung zu ermöglichen und koordiniert die interdisziplinären Akteur:innen. Die Zwischennutzungsangebote sind dabei sehr facettenreich. Von Bildungsangeboten wie bspw. ‚Schule draußen‘; Sportangeboten wie Golf oder Bogenschießen, besonderen Sport- und Kulturevents, Umweltbildungsaktivitäten, wissenschaftliche Untersuchungen zu Robotik oder Gewässern und Nachbarschaftstreffen<sup>2</sup> findet hier ein vielfältiges Programm statt. Dieses gewonnene Wissen und die Erkenntnisse aus dem Projekt ‚Galop du Porc‘ werden auch zukünftig von Bedeutung sein, da in Transformationsprozessen immer wieder Brachflächen ohne Infrastruktur entstehen. Darüber hinaus konnten im Stadtentwicklungsprozess für das Gelände bereits Nutzungsbausteine ausprobiert und getestet werden. Dieses Ausprobieren und die Nutzbarmachung von Brachflächen ist ein großer Mehrwert für die Stadt Bremen.

Zusammengefasst hat die ZZZ seit 2020 ein komplexes und interdisziplinäres Aufgabenfeld erfolgreich bearbeitet, den Gebäudebestand geschützt und die soziale und kulturelle Lebensqualität der Bremer:innen gestärkt. Die Initiierung von Zwischennutzungen haben sich als Instrument der Stadt- und Gewerbeflächenentwicklung und zur Schaffung temporärer kultureller und sozialer Räume bewährt und weitergehend etabliert. Dieses Aufgabenfeld mit der erforderlichen engen Einbindung und Akzeptanz in der Aktivenszene und den entsprechenden inoffiziellen Netzwerken ist nur bedingt von der Verwaltung oder anderen etablierten Institutionen leist-

---

<sup>2</sup> Siehe Sachstandsbericht ZZZ, S.25-29

bar. Ferner stehen in der Verwaltung auch nicht die notwendigen Personalkapazitäten zur Verfügung. Folglich ist eine Fortsetzung der Finanzierung der Zwischennutzungsagentur mit dem aktuellen Aufgabenspektrum sicherzustellen.

### **Zukünftige Aufgabenstellung für die Stadt- und Gewerbeentwicklung und Zwischennutzungen**

Es gilt, der aktiven Bodenpolitik und der zunehmenden Flächenknappheit gerecht zu werden und vorhandene Flächen und Brachflächen effizient zu nutzen. Das Instrument der Zwischennutzung ist ein wichtiger Baustein zur Etablierung einer Flächenkreislaufwirtschaft. Im Zeitraum 2012 bis 2022 hat sich die Zahl der in der Stadt Bremen lebenden Menschen um 4,2 % bzw. 22.945 und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort um 17,8 % bzw. 39.304 Personen erhöht. Damit einhergehend stieg von 2012 bis 2022 die Bevölkerungsdichte in der Stadt Bremen von rund 1.670 Einwohner:innen je km<sup>2</sup> auf 1.740 Einwohner:innen je km<sup>2</sup>, Tendenz steigend. Mit dem positiven Wachstum an Einwohner:innen und Beschäftigten in der Stadt Bremen wächst ebenfalls der Nutzungsdruck auf die Flächen der Stadt. Die effiziente Nutzung von Brach- und Gebäudeflächen, ehe sie transformiert werden, ist elementar, um auch temporär ungenutzte Flächen erlebbar zu machen und Bestandsgebäude vor Verfall zu schützen. Insbesondere im Hinblick auf den Erhalt von ‚Grauer Energie‘ sind Bestandsgebäude für die Zukunft zu sichern. Darüber hinaus sollten Mehrfachnutzungen mitgedacht werden, sodass Gebäude zeitlich und/oder räumlich effizienter von mehreren Akteur:innen (beispielsweise zu unterschiedlichen und sich ergänzenden Zeiten) genutzt werden können. Eine Zwischennutzungsagentur liefert hier durch die Ertüchtigung brachliegender Flächen und Gebäude einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Bestandspflege und -entwicklung.

Aufgrund des Transformationsprozesses von Flächen zu ‚Neuen Orten der Produktiven Stadt‘<sup>3</sup> entstehen immer wieder Areale, die im Umgestaltungsprozess temporär ungenutzt sind. Diese können, in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümer:innen, für Zwischennutzungsprojekte wichtige Potenziale bieten. Im Zuge der Transformation sollen urbane, gemischt genutzte Quartiere entstehen, in denen traditionelles Handwerk und Kleingewerbe sowie Kultur- und Kreativwirtschaft Platz finden<sup>4</sup>. Aktuell werden in Bremen circa zehn solcher Projekte geplant und entwickelt, zukünftig könnte die Anzahl weiter steigen. Hier können Zwischennutzungsprojekte auch Experimentierräume schaffen, die zu Impulsen für die spätere Nutzung der transformierten Flächen führen.

Vom Bevölkerungswachstum der Stadt Bremen profitieren nicht alle Bewohner:innen gleichermaßen. Es gibt soziale Unterschiede, die sich räumlich manifestieren. Hier soll mit Unterstützung von kulturellen und sozialen Zwischennutzungsangeboten in Quartieren mit Entwicklungsbedarf die Lebensqualität gesteigert und Impulse gegeben werden. Zudem sind diese Quartiere auch häufig besonders vom Strukturwandel betroffen, es gibt leerstehende Erdgeschoss- oder auch größere Büro- und Gewerbeflächen, für die neue Nutzungskonzepte zu finden sind, um die Abwärtsspirale zu durchbrechen. Zwischennutzungen sind dabei ein Instrument, um Nutzungen, Experimentierräume und Finanzierungskonzepte zu erproben, die kurzfristig positive Signale senden und ggf. auch langfristig in diesen Quartieren bestehen bleiben.

Um für junge Menschen und Neu-Bremer:innen eine attraktive und lebenswerte Stadt darzustellen, braucht es kulturelle Angebote in allen Quartieren. Zugleich braucht es für solche Angebote die notwendigen Räume – Platz für kurzfristige oder längerfristige, experimentelle oder schon erprobte Konzepte, die die Bremer Kultur- und Kreativszene mit abwechslungsreichen

---

<sup>3</sup> Siehe Handlungsstrategie ‚Strategie zur Entwicklung von neuen Orten der Produktiven Stadt in der Stadt Bremen‘

Formaten ergänzen und bereichern. Im Sinne einer fairen und sozialen Stadtentwicklung soll die Teilnahme an Kulturangeboten allen Bremer:innen ohne große finanzielle Hürden ermöglicht werden. Gleichzeitig müssen die Angebote für die Veranstalter:innen finanzierbar sein. Solche bezahlbaren und leicht verfügbaren Räume sind häufig schwer zu finden. Da Zwischennutzungen oft mit nur geringen Raumkosten verknüpft sind, können hier Räume für kulturelle Angebote und kreative Experimente temporär zur Verfügung gestellt werden und so Bedarfe gedeckt werden, die sich am normalen Markt nur schwer bis unmöglich darstellen lassen. Neben der Kultur- und Kreativwirtschaft braucht die Stadt Bremen auch vergünstigte Experimentierräume für innovative Produktideen, um zukünftige Start-Ups zu unterstützen. Durch Zwischennutzungen können die hierfür erforderlichen niederschweligen Flächenbedarfe initiiert werden.

## **B. Lösung**

Die Stadt(teil)- und Gewerbeentwicklung befindet sich stetig in einem Transformationsprozess, welcher immer wieder Unerwartetes mit sich bringt. Um auf diese spontanen Entwicklungen reagieren zu können, bieten Zwischennutzungen eine flexible Reaktion auf frei gewordene Räume und Flächen und bieten urbane Experimentierräume.

Aus diesen aktuellen Aufgaben der Stadt- und Gewerbeentwicklung resultiert die nachfolgende neu geschärfte Zielsetzung für die zukünftige Zwischennutzungsagentur.

### **Neue Zielsetzung der Zwischennutzungsagentur**

**I.** Die städtebauliche Aufwertung und Reaktivierung privater und in Besitz der öffentlichen Hand befindlicher brachliegender Flächen (Brachflächenrecycling) und Sicherung erhaltenswerter leerstehender Gebäude durch Zwischennutzungen als strategischer Planungsansatz der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung.

**II.** Die Kostenreduzierung der laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten insbesondere städtischer Immobilien durch Zwischennutzung.

**III.** Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaft, insbesondere in den Quartieren mit Entwicklungsbedarf, sowie die Bündelung von Bedarfen und Angeboten.

**IV.** Funktion als ‚Urbanes Labor‘ für experimentelle und multifunktionale Räume, die neue Nutzungsformen zulassen und sich mit der Nachbarschaft sowie weiteren kommunalen Zwischennutzungsagenturen vernetzen.

**V.** Funktion als Beratungsagentur, welche die Verstetigung von Zwischennutzungen in Pioniernutzungen begleitet. Es geht um die Implementierung des Beteiligungsinstruments.

Die **Ziele I bis II** ergeben sich aus der zuvor dargelegten Flächenknappheit, den Transformationsprozessen der Stadt Bremen zu Neuen Orten der Produktiven Stadt und dem Beitrag zur nachhaltigen Nutzung von Flächen und Gebäuden (Erhalt Grauer Energie). Hierbei sind zukünftig auch Mehrfachnutzungen von Gebäuden mitzudenken.

Die Aktivierung, Vernetzung und Stützung der Kultur- und Kreativszene ist im **Ziel III** festgesetzt. Hierbei soll der Schwerpunkt auf eine fokussierte Stärkung von Kreativ- und Kulturangeboten in Quartieren mit Entwicklungsbedarf gelegt werden. Hierfür ist eine enge Kooperation mit Sanierungsträger:innen, den dazugehörigen Entwicklungsprogrammen, lokalen Netzwerken und Werbegemeinschaften sowie Stadtteilmanager:innen nötig. Für die Aufnahmen der Bedarfe ist eine gute Sichtbarkeit der Zwischennutzungsagentur in diesen Quartieren und den entsprechenden Netzwerken erforderlich, um die interessierte Zielgruppen zu erreichen.

Im **Ziel IV** ist der Aufbau von attraktiven Raum- und Vernetzungsangeboten für Bremer:innen verankert, um Gelegenheiten für neue, experimentelle Projekte, Ideen und Veranstaltungen zu geben. Dies dient ebenfalls der Stärkung von Möglichkeiten zu Impulsprojekten und Gründungen. Zu Ziel IV gehört auch der Raum für Spontanität und Flexibilität für unvorhergesehene Ereignisse, um auf politische und stadtplanerische Entwicklungen mit kreativen Ideen reagieren zu können.

Das **Ziel V** soll zum einen die Beteiligung der Bürger:innen an der Stadtgestaltung stärken und zum anderen erfolgreiche Projekte bei einer Verstärkung unterstützen. Für ein gutes Gelingen der Zwischennutzungsagentur ist eine enge Kooperation und Beratung mit und von relevanten Akteur:innen aus der Kultur- und Kreativszene, den Quartiers- und Stadtteilmanagements, den Gründungsnetzwerken, den lokalen Werbegemeinschaften sowie Ortsbeiräten erforderlich. Hier müssen durch eine Zwischennutzungsagentur Austauschformate gefunden werden, um insbesondere den notwendigen guten Informationsfluss zu gewährleisten.

Zukünftige Großprojekte zur Zwischennutzung in Bremen sind weiterhin die Betreuung und Koordination von Zwischennutzungen des ‚Galop du Porc‘ (ehemaliges Rennbahnareal) und die Organisation und Steuerung des ‚Wurst Case‘ auf dem Könnecke Gelände in Hemelingen. Beides wird von der Zwischennutzungsagentur organisiert.

### **Organisationsstruktur**

Die Zwischennutzungsagentur wird in der Umsetzung ihres breiten Aufgabenspektrums weiterhin von einer Lenkungsgruppe, bestehend aus den projekttragenden Ressorts, der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und dem Senator für Finanzen und zusätzlich von Immobilien Bremen und dem Senator für Kultur flankiert. Die Zwischennutzungsagentur lädt in einem regelmäßigen Turnus hierzu ein und bereitet Inhalte vor.

Die Zwischennutzungsagentur organisiert eigenständig einen regelmäßigen Austausch und Beratungen mit offiziellen und inoffiziellen Kultur- und Kreativnetzwerken, Stadtteil-, und Quartiermanagements sowie lokalen Stadtteil- und Werbegemeinschaften. Darüber hinaus vernetzt sich die Zwischennutzungsagentur über Bremen hinaus mit anderen Städten und präsentiert Bremer Zwischennutzungsformate in den jeweiligen Foren. Zu spezifischen Themenfeldern, die Zwischennutzung betreffen, soll die Zwischennutzungsagentur min. zwei bis drei Fachveranstaltungen im Auftragszeitraum anbieten.

### **C. Alternativen**

Alternativen werden nicht vorgeschlagen, da die Stadt Bremen Gefahr liefe, ihre in den letzten Jahren aufgebaute, deutschland- und europaweit anerkannte Kompetenz und Qualität beim Thema Zwischennutzungen zu verlieren. Wenn keine übergangslose Weiterführung der Aufgaben gewährleistet werden kann, wäre mit nicht unerheblichen Anlaufkosten für eine neue Phase der Zwischennutzung zu rechnen. Zudem würden ganz konkret eine Reihe vielversprechender, derzeit im Aufbau befindlicher Zwischennutzungsprojekte in ihrer Initialphase gefährdet und die Zwischennutzung des Rennbahnareals müsste für den Zeitraum ruhen.

### **D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck**

Mit der Vorlage ergeben sich finanzielle Auswirkungen. Für die Jahre 2024 bis 2028 entsteht ein Mittelbedarf in Höhe von 615.000 €.

Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation wird ihren Finanzierungsanteil in Höhe von 205.000 € aus Mitteln des Sonstigen Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt), Teilsondervermögen Gewerbeflächen leisten. Die Mittel in Höhe von 205.000 € sind bereits in den von der städtischen Deputation für Wirtschaft und Häfen in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss beschlossenen Wirtschafts- und Finanzplänen des Teilsondervermögens Gewerbeflächen für den Zeitraum von 2024 bis 2028 berücksichtigt.

Die Abwicklung erfolgt über das Sonstige Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt), Teilvermögen Gewerbeflächen. Von dort erfolgen bedarfsgerechte Abforderungen bei den am Projekt

beteiligten Ressorts und Sondervermögen. Eine Verpflichtungsermächtigung wird aufgrund der vorhandenen Liquidität der Sondervermögen nicht benötigt.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung berücksichtigt ihren Finanzierungsanteil von 205.000 € zu gleichen Teilen in den Bereichen Stadtentwicklung, Städtebauförderung und dem Sondervermögen Infrastruktur.

Die Mittel der Städtebauförderung stehen auf der Haushaltsstelle 3696/893 40-2 „Städtebauförderung Lebendige Zentren Blumenthal“ zur Verfügung und die Mittel der Stadtentwicklung auf der Haushaltsstelle 3696.53210-8 „Kosten für die Stadtentwicklung“.

Der Finanzierungsanteil des Sondervermögens Infrastruktur ist im Budget Grundstücksverwaltung enthalten.

Für das Eingehen der Verpflichtung bei der Hst. 3696.893 40-2 und bei der Hst. 3696.53210 i.H.v. je 68.333 € ist in der haushaltslosen Zeit die Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses erforderlich. Zum Ausgleich wird bei der Hst. 3696/893 20-8 „Zuschüsse für Maßnahmen der Städtebauförderung“ (Gesamt VE rd. 5 Mio. €) eine veranschlagte VE i.H.v. 136.666 € gem. Haushaltsentwurf 2024 herangezogen.

Der Senator für Finanzen wird seinen Finanzierungsanteil in Höhe von 205.000 € aus Mitteln des Sondervermögens Immobilien und Technik leisten. Die Mittel sind in Höhe von 205.000 € bereits in der Aufstellung der Wirtschafts- und Finanzpläne des Sondervermögens Immobilien und Technik für den Zeitraum von 2024 bis 2028 berücksichtigt.

Entsprechend der vom Senat am 28.11.2023 und vom Haushalts- und Finanzausschuss beschlossenen Regelungen zur „Haushalts- und Wirtschaftsführung nach Art. 132a der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen“ dürfen bis zur Beschlussfassung der Haushalte 2024 / 2025 nur Ausgaben geleistet werden, die entsprechend des Art. 132a Satz 1 LV zur vorläufigen Haushaltsführung zur Weiterführung wichtiger und dringlicher staatlicher Aufgaben unerlässlich sind. Nach Art. 132a Satz 1 LV zur vorläufigen Haushaltsführung ist der Senat bis zum Inkrafttreten eines Haushaltsplans ermächtigt, alle Ausgaben zu leisten, die nötig sind,

- a) um gesetzlich beschlossene Einrichtungen zu erhalten und gesetzlich beschlossene Maßnahmen durchzuführen,
- b) um rechtlich begründete Verpflichtungen der Freien Hansestadt Bremen zu erfüllen,
- c) um Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen fortzusetzen, sofern durch den Haushaltsplan eines Vorjahres bereits Beträge bewilligt worden sind.

Der Senat, die zuständigen Deputationen und der Haushalts- und Finanzausschuss haben bereits in 2016, 2020 und davor wiederkehrend den Betrieb der Zwischennutzungsagentur mit einer Laufzeit von vier Jahren beschlossen. Entsprechend wurden Mittel in den jeweiligen Finanz- und Wirtschaftsplänen der Sondervermögen bereitgestellt. Die Fortsetzung der Finanzierung stellt damit eine Weiterführung der Leistung dar, für die bereits in den Finanz- und Wirtschaftsplänen der Sondervermögen der Vorjahre Beträge bewilligt worden sind (Tatbestand c). Sollte keine nahtlose Fortführung der Zwischennutzung gewährleistet werden, würde ein Neuanlauf nicht unerhebliche Mehrkosten mit sich bringen. Zudem würden ganz konkret eine Reihe vielversprechender, derzeit im Aufbau befindlicher Zwischennutzungsprojekte in ihrer Initialphase gefährdet und die Zwischennutzung des Rennbahnareals müsste für den Zeitraum ruhen. Neben dem erfüllten Tatbestand der Weiterbewilligung ergibt sich dadurch auch eine zeitliche Dringlichkeit die Maßnahme innerhalb der haushaltlosen Zeit umzusetzen.

Die vom Haushalts- und Finanzausschuss am 08.12.2013 beschlossenen Regelungen zur vorläufigen „Haushalts- und Wirtschaftsführung nach Art. 132a der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen“ können folglich als eingehalten angesehen werden.

Der Förderungszweck einer Zwischennutzungsagentur als Instrument der Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung richtet sich explizit an alle Bevölkerungsgruppen und schließt demzufolge keine Gruppierung aus.

Der Klimacheck ergab folgende Ergebnisse. Die Beschlüsse in der Senatsvorlage führen voraussichtlich zu einer Abnahme der Treibhausgasemissionen um bis zu 50 t CO<sub>2</sub>e jährlich und haben daher positive Auswirkungen auf den Klimaschutz. Im Folgenden werden die Auswirkungen des Senatsbeschlusses auf die einzelnen Handlungsfelder des Klimaschutzes aufgeschlüsselt:

- Handlungsfeld Gebäude, Anlagen, Infrastruktur: Voraussichtliche Abnahme der Treibhausgasemissionen. Einsparung von bis zu 50 t CO<sub>2</sub>e pro Jahr.
- Handlungsfeld Bewusstseinsbildung: Die Beschlüsse führen voraussichtlich zu einer zeitlich begrenzten Bewusstseinsbildung bei Vertreter:innen aus Politik bzw. Verwaltung und bei Wirtschaftsvertreter:innen.

### **E. Beteiligung und Abstimmung**

Die Vorlage ist mit dem Senator für Kultur und mit der Senatskanzlei abgestimmt.

### **F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Für Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz geeignet.

### **G. Beschluss**

1. Der Senat nimmt den Sachstandsbericht der Zwischennutzungsagentur zur Kenntnis.
2. Der Senat stimmt der Weiterführung der Zwischennutzungsagentur sowie deren Finanzierung mit Kosten in Höhe von 615.000 € und der hiermit verbundenen Vorbelastung der Haushalte 2025 bis 2028 zu.
3. Der Senat nimmt zur Kenntnis, dass die vom Haushalts- und Finanzausschuss am 08.12.2013 beschlossenen Regelungen zur „Haushalts- und Wirtschaftsführung nach Art. 132a der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen“ eingehalten werden.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung sowie den Senator für Finanzen die Vorlage den städtischen Deputationen für Wirtschaft und Häfen sowie Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vorzulegen und die benötigten haushaltsrechtlichen Ermächtigungen über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

### ANLAGEN:

Anlage 1: Zwischenbericht\_ZZZ\_2020-2023.pdf

# Sachstandsbericht



**Dezember 2023**

# Inhalt

<b>Vorwort.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Aktuelle Arbeitsschwerpunkte der ZZZ.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Vermittlung von Räumen.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Laufende Unterhaltung von Netzwerkfunktionen, Teilnahme an     Veranstaltungen und Arbeitsgruppen.....</b>	<b>7</b>
<b>1.3 Unterstützung von laufenden Projekten, Beratung von Nutzer*innen .</b>	<b>8</b>
<b>2. Planung, Umsetzung und Begleitung von Projekten .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Unterstützung von neuen Akteurs- und Nutzungskonstellationen .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2 Aktionsräume.....</b>	<b>11</b>
<b>3. Herausforderungen .....</b>	<b>12</b>
<b>3.1 Zugang zu Immobilien, Akquise von geeigneten     Zwischennutzer*innen .....</b>	<b>12</b>
<b>3.2 Mediation und Zusammenarbeit mit/Zusammenbringen von Nutzer*in-     nen .....</b>	<b>13</b>
<b>3.3 Laufende Genehmigungsprozesse .....</b>	<b>14</b>
<b>3.4 Räumlich .....</b>	<b>15</b>
<b>4. Lösungsstrategien.....</b>	<b>16</b>
<b>4.1 Aufbau von Best-Practice / Standards für Genehmigungsprozesse .....</b>	<b>16</b>
<b>4.2 Einbindung der ZZZ in lokale und städtische     netzwerke und -strukturen .....</b>	<b>16</b>
<b>4.3 Öffentlichkeits- und Pressearbeit .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Ausblick .....</b>	<b>19</b>
<b>6.1 Flächen auf Gebieten der Neuen Orte der Produktiven Stadt aktivieren</b>	<b>19</b>
<b>6.2 Fortführung bestehender, langlaufender Projekte.....</b>	<b>19</b>
<b>6.3 Projekte in Stadtumbauquartieren aktivieren und unterstützen.....</b>	<b>20</b>
<b>6.4 Netzwerke pflege und organisieren.....</b>	<b>20</b>

6.5 Funktion als Schnittstelle und Initiator von Projekten ausbauen .....	21
6.6 Wissens- und Erfahrungsvermittlung stärken .....	21
6.7 Betreuung von Projekten in Startphasen.....	22
<b>7. Initiierte und Begleitete Projekte .....</b>	<b>23</b>
<b>Wurst Case.....</b>	<b>24</b>
<b>Galop de porc.....</b>	<b>25</b>
<b>Langfristige Zwischennutzungen auf dem Galop de Porc: .....</b>	<b>26</b>
<b>Pathologie.....</b>	<b>30</b>
<b>Post Kattenturm.....</b>	<b>31</b>
<b>Brache als Stadtgarten.....</b>	<b>32</b>
<b>DKP - Die Komplette Palette.....</b>	<b>33</b>
<b>Stiftungsdorf Arbergen .....</b>	<b>34</b>
<b>Teilnahme an Workshops und Beiräte .....</b>	<b>35</b>
<b>Vermittelte Projekte.....</b>	<b>36</b>
<b>Mehrfachnutzungen .....</b>	<b>38</b>
<b>Neue Orte der Produktiven Stadt .....</b>	<b>38</b>
<b>Das Team: .....</b>	<b>40</b>

## Vorwort

Dieser Bericht gibt eine Übersicht über die laufenden Aktivitäten der ZZZ und die Schwerpunkte der laufenden Arbeit im Jahr 2023. Dies bezieht sich auf einzelne Projekte und einzelne räumliche Schwerpunkte ebenso wie auf laufende Anfragen und Kooperationen, in denen die ZZZ eingebunden ist. Dabei soll herausgearbeitet werden, wie beispielhaft diese Projekte für die generelle Arbeit der ZZZ sind.

Aufgezeigt werden soll weiterhin, welchen Aufgaben sich die ZZZ stellen muss, um Projekte zum Laufen zu bringen. Dies wird aufgeschlüsselt in Raumakquise, die Suche nach geeigneten Nutzer\*innen, den Herausforderungen in der Genehmigung von Nutzungen und den Umgang mit Leerständen an peripheren Standorten. Für diese Punkte wird dann einzeln aufgeführt, worin die einzelnen Aufgaben bestehen.

Aufgezeigt werden dazu auch die Lösungen, mit denen sich die ZZZ diesen Aufgaben nähert. Diese teilen sich in projektspezifische Lösungen und in Lösungen, die sich generell auf Zwischennutzungsprojekte anwenden lassen. Diese werden entsprechend dargestellt nach den vorliegenden Bedingungen und den zu erbringenden Leistungen.

Schließlich gibt der Zwischenbericht einen Ausblick darüber, welche konkreten Aufgaben sich der ZZZ zeitnah für den verbleibenden Beauftragungszeitraum stellen und welche auch mittelfristig Relevanz für eine Fortführung der ZZZ besitzen.



## 1. Aktuelle Arbeitsschwerpunkte der ZZZ

Die laufenden Arbeitsschwerpunkte der ZZZ (abweichend von den Zielen der ZZZ) lassen sich in die Vermittlung von Räumen, die Arbeit als Netzwerker\*innen, die Unterstützung von Nutzer\*innen und Eigentümer\*innen, die Umsetzung und Initiierung von Zwischennutzungsprojekten sowie die Begleitung von experimentellen Nutzungsformen und Akteurskonstellationen teilen. Darüber hinaus lassen sich räumliche Schwerpunkte feststellen, in denen die ZZZ in den vergangenen Monaten und Jahren aktiv ist/war.

### 1.1 Vermittlung von Räumen

Eine der zentralen Aufgaben der ZZZ ist die Betreuung von Menschen, Initiativen und Institutionen, die für ihre Aktivitäten, ihre Arbeit oder anderes auf der Suche nach Räumen sind, die sie hierfür benötigen. Diese melden sich in der Regel eigeninitiativ bei der ZZZ mit ihren Raumbedarfen. Im Fall von Berichterstattung, Nutzungsaufrufen oder anderer Bewerbung melden sich zudem noch weitere Interessent\*innen. Das Angebot, Mund-zu-Mund-Propaganda sowie die Social-Media-Kanäle (Instagram, Facebook) erzeugen eine anwachsende Nachfrage. Zudem besteht ein ansprechender Internetauftritt, der aktuell überarbeitet wird.

Von den Anfragenden werden die genauen Bedarfe erfragt (Größe, Ausstattung, Lage, Preis, Nutzungsweise, u.a.), um dann ermitteln zu können, ob geeignete Räume vorhanden sind, bzw. an geeignete Anbieter\*innen vermittelt werden kann.

Einem Teil der Anfragenden können direkt Angebote in Objekten angeboten werden, die von der ZZZ betreut werden, wie dem Wurst Case (ehemaliges Verwaltungsgebäude Könecke Wurstwaren in Bremen-Hemelingen) und dem Galop de Porc (ehemaliges Rennbahngelände in Bremen-Sebaldsbrück) oder auch mittelbar im UMZU direkt in der Innenstadt. Dies ist in der Regel natürlich das unkomplizierteste Vorgehen.

In anderen Fällen verfügt die ZZZ über Kontakte zu Personen und Institutionen, die Räume anbieten können und reicht diese, nach Rücksprache, an die Raumsuchenden weiter. Dies sind Räume, die von der WFB oder der IB verwaltet werden (z.B. in



## 1. Aktuelle Arbeitsschwerpunkte der ZZZ

---

der Überseestadt für die Ukraine Hilfe, dem Bau von Tiny Houses auf dem Gelände des Kämmererei-Quartiers oder der JVA für kurzfristige Foto- und Filmaufnahmen). Dies sind auch Angebote von privaten Anbieter\*innen oder öffentlich geförderten Einrichtungen (z.B. dem Netzwerk Brynja in der Neustadt, das Künstlerhaus bei Lloyd Dynamo, die Plantage 9 oder das Creative Hub).

Schließlich werden Anfragen auch an die Partner\*innen in der Lenkungsgruppe (WFB und IB) und des Beirats (Klub Dialog, Haus und Grund) weitergeleitet, um hier Möglichkeiten zu finden. Ebenso werden den Suchenden auch mögliche Objekte und Suchräume genannt, in denen sie für ihre Zwecke unter Umständen fündig werden können.

Für die Anfragen ist dabei festzuhalten, dass die Spannweite sehr weit ist und sich Anfragen nicht nur dem Bereich Zwischennutzung zuordnen lassen. Dies bezieht sich auf die Anmietung von Räumen über einen längeren Zeitraum ebenso, wie für die Nutzung von Flächen und Räumen für kurzfristige Veranstaltungen. Das Angebot der ZZZ ist insofern raumzentriert. Die Auswahl der Nutzer\*innen ergibt sich hingegen nach den in den Zielen der ZZZ festgelegten Kriterien für die Unterstützung von Akteur\*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft, die in der Gründungsphase sind. Die Möglichkeit der ZZZ, sich innerhalb eines Netzwerks zu bewegen, trägt hier dazu bei, dass Anfragen direkt beantwortet oder an andere Ansprechpartner\*innen weitergeleitet werden können. Insbesondere hervorzuheben ist dabei, dass durch die Weitergabe von Anfragenden auch Projekte stabilisiert werden können, die sich über weitere (zahlende) Mitnutzer\*innen freuen. Ein weiterer Aspekt ist die Mehrfachnutzung von Räumen, die noch detaillierter beschrieben wird.





## 1.2 Laufende Unterhaltung von Netzwerkfunktionen, Teilnahme an Veranstaltungen und Arbeitsgruppen

Die ZZZ ist Teil von mehreren formellen und verschiedenen informellen Netzwerken. Zuallererst ist die Lenkungsgruppe der ZZZ mit regelmäßigen monatlichen Treffen zu nennen. Die Lenkungsgruppe setzt sich aus den Vertreter\*innen der beauftragenden Ressorts (Wirtschaft, Häfen und Transformation, Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und Finanzen sowie der dazu gehörenden Einheiten (WFB, IB und SV Infrastruktur). Dazu gibt es den halbjährlich tagenden Beirat der ZZZ, in dem Haus & Grund, die Architektenkammer, die Gewoba, das Bremer Zentrum für Baukultur, der Klub Dialog, die Innovationsabteilung der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation und der Bremer Rat für Integration vertreten sind.

Zu den formellen Netzwerken, in denen die ZZZ engagiert ist, sind , insbesondere der Nutzungsbeirat der Strategie der Entwicklung „Neuer Orte der produktiven Stadt“ (NOPS) und der Beirat des Klub Dialog zu nennen. In diesen Netzwerken wird der Kontakt zu Eigentümer\*innen und Verbänden, zu Fachexperten\*innen und Nutzer\*innen hergestellt. Die ZZZ ist auch regelmäßig als Akteurin zu Workshops und Planungswerkstätten eingeladen, in denen es um zentrale Stadtentwicklungsprojekte (z.B. Entwicklung der Hafenkante, Hachez-Quartier, Entwicklung des Rennbahngeländes, des Tabakquartiers und des Neuen Hulsberg-Viertels) oder um Nutzungsweisen und Akteur\*innen geht (Denkzellenprozess des Senators für Kultur, Machbarkeitsstudie JVA Blockland) geht.

Die ZZZ ist dazu in nicht institutionalisierten Netzwerken unterwegs, in denen der laufende Austausch mit Akteur\*innen stattfindet, die nicht formell organisiert sind. Dies sind Kontakte zu Kulturakteur\*innen, die in verschiedenen Projekten immer wieder Kooperationspartner\*innen sind und die ihrerseits gut vernetzt sind. Dies ist auch die Pflege der Kontakte zu Menschen, die Nutzer\*innen in ZZZ Projekten oder auf der Suche nach Flächen waren. Teil dieses Prozesses ist es, dass viele Anfragende zu einem persönlichen Gespräch eingeladen werden und so der direkte Kontakt hergestellt wird. Jährlich ist hier von mindestens 50 Termine auszugehen.



setzen und Akteur\*innen anzusprechen. Diese tragen einerseits zur Belebung von Objekten bei und erlauben es, Best-Practice-Beispiele und Expertise vorzustellen.

### **1.3 Unterstützung von laufenden Projekten, Beratung von Nutzer\*innen**

An vielen Stellen ist die ZZZ in der Unterstützung und Beratung von Nutzer\*innen aktiv. Im Gegensatz zu der Vermittlung von Räumen werden hier konkrete Unterstützungsmaßnahmen geleistet, die eine Umsetzung von Projekten überhaupt möglich machen. In einigen Fällen ist dies die Herstellung der Kontakte zwischen Eigentümer\*in und Nutzer\*in und die Begleitung bis zum Start des Projekts. In anderen Fällen ist dies die Unterstützung durch Beratungen bei der Anfertigung von Genehmigungsunterlagen oder Verträgen und Unterstützung mit Mitteln aus dem Sachmitteletat für Anschaffungen und Gutachten, um Projekte zu realisieren.

Zu den unterstützten Projekten in den vergangenen Monaten zählen insbesondere Open-Air-Veranstaltungen auf dem Galop de Porc und die Zwischennutzung der Parzellenflächen an der Schule Schaumburger Straße. Bei diesen Nutzungen wurden Kontakte zwischen Eigentümer:erinnen und Nutzer:innen hergestellt, Vertragsbedingungen festgelegt und beim Genehmigungsverfahren unterstützt.

Zu den unterstützten Projekten in Gebäuden gehören Zwischennutzungen wie der ARaum in der Humboldtstraße, das Tanzwerk in der Häschenstraße oder das Afrika Netzwerk in der Gläsernen Werft. Bei diesen Projekten ging es darum, geeignete Nutzer\*innen zu finden, sie beim Genehmigungsprozess zu unterstützen, bei der Anfertigung von Unterlagen zu helfen und generell Akzeptanz für die Zwischennutzung zu schaffen.

Dabei gelingt es nicht immer alle Anfragen in eine tatsächliche Nutzung zu überführen. So gab es einen langen Prozess mit einer Nutzer\*innengruppe, die gerne das leerstehende Autohaus in der Kornstraße und später das ehemalige Autohaus Dello in der Georg-Bitter-Straße nutzen wollte. Hier gingen die Bemühungen leider ins Leere, so dass sich die Nutzer\*innengruppe mittlerweile aufgelöst hat.





## 2. Planung, Umsetzung und Begleitung von Projekten

Momentan werden von der ZZZ zwei Projekte, Wurst Case und Galop de Porc, direkt betreut und – teilweise auch als AAA GmbH - umgesetzt, mit der Pathologie war ein drittes Projekt in Vorbereitung, dass aufgrund fehlerhafter Instandhaltung nicht zustand kam<sup>1</sup>. Bei diesen Projekten ist die ZZZ in allen Schritten der Umsetzung beteiligt und gibt diese auch nicht an eine Nutzer\*innengruppe ab.

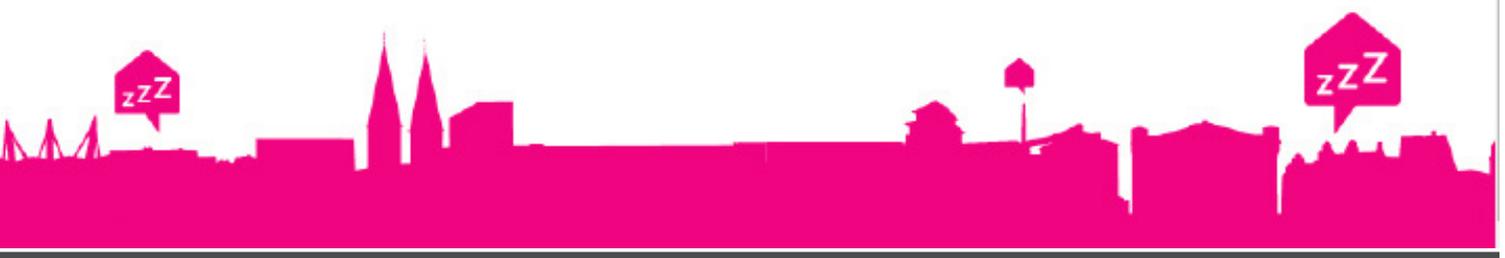
Im Wurst Case wird seit 2015 das ehemalige Bürogebäude der Fleischwarenfabrikation Könecke durch die AAA GmbH zwischengenutzt. Das Gebäude wird vom Eigentümer gemietet und kleinteilig untervermietet. Die gesamte Kommunikation läuft über die ZZZ, die AAA GmbH kümmert sich um die Struktur der Nutzer\*innen und um alle Belange des Gebäudes. Ein Ende der laufenden Zwischennutzung ist momentan absehbar, allerdings gibt es noch kein klares Datum. Eine Verstetigung der Nutzung in dem Gebäude ist allerdings vorstellbar, eine Einigung der bisherigen Nutzer\*innen und des Eigentümers vorausgesetzt.

Das Galop de Porc auf der ehemaligen Pferderennbahn wird seit 2020 von der ZZZ betreut. Ungleich dem Wurst Case ist die Situation bei Galop de Porc wesentlich dynamischer. Hier gibt es laufende Planungen, die Entwicklung des Areals beginnt und Teilflächen werden nach und nach aus der Zwischennutzung herausgenommen. Auf dem Gelände gilt es aufgrund der schwierigen Infrastruktur und Logistik mit viel höherem Aufwand Zwischennutzungen zu etablieren und mit den verschiedenen Akteur\*innen abzusprechen. Aufgrund der Vorgeschichte und der laufenden Planungsprozesse sind hier auch die Anforderungen an die Interaktion mit Politik und Verwaltung deutlich höher. Infrastrukturen wie Strom, Wasser und Lagerflächen sind nur teilweise vorhanden und mussten geschaffen werden. An anderer Stelle muss die bestehende Struktur (die Tribüne, aber auch die Zuwegungen oder die Zaunanlagen und die Ausschilderung) aufwendig erhalten werden.

In der ehemaligen Pathologie sollte im Herbst 2023 ein Projekt beginnen, welches auf ein Jahr angelegt war. In dem Projekt hätte die ZZZ die Gesamtkoordination übernommen und die Grundlagen für Projekte von anderen Akteur\*innen geschaffen. Zu den Aufgaben der ZZZ gehörten die Klärung der Genehmigungs- und Haftungsfragen, die Vertragsgestaltung, die

---

1 Ein Zustand, der durch eine Zwischennutzung verhindert worden wäre



Erarbeitung eines Nutzungskonzepts und die Ansprache potenziell Nutzungsinteressierter. Bei der Zwischennutzung dieses Gebäudes wäre es zum einen darum gegangen, die geschützte Substanz des Gebäudes zu bewahren und sie für eine zukünftige Nutzung im Bestand zu erhalten, und zum Anderen auch auf Wünsche für eine zukünftige Nutzung einzugehen, die an dieser zentralen Stelle des Geländes stattfinden soll und sich verstetigen können. Die Nachfrage nach den Räume in der Pathologie dokumentierte deutlich, dass es einen großen Bedarf an Flächen, zumal in zentrale Lage, gibt.

## **2.1 Unterstützung von neuen Akteurs- und Nutzungskonstellationen**

Ein Teil der Vermittlung oder Unterstützung von Nutzungen ist mit der Frage verbunden, wie Räume insgesamt intensiver genutzt werden können. Es sind häufig Räume vorhanden oder sie stehen leer, aber es fehlen die geeigneten Zugänge und Strukturen, um diese nutzen zu können. An dieser Schnittstelle arbeitet die ZZZ in der Unterstützung von Vereinsgründungen, bei Genehmigungsfragen oder eigener Anmietung. Trotzdem können nicht für alle Anfragen passende Angebote gefunden werden, da die Kapazitäten begrenzt sind oder die Hürden ihrer Umsetzung zu hoch ((haftungs)rechtliche Auflagen, Investitionsbedarf).

Eine Möglichkeit, die in den vergangenen Monaten intensiver genutzt wurde, ist die Teilung von Räumen für mehrere Nutzungen. So gibt es eine Kooperation mit der Bremer Heimstiftung, die über Räume verfügt, die temporär komplett leer stehen oder die zu festen Zeiten verfügbar sind. Hier wird erprobt, welche Nutzungsanfragen sich in diesem Zusammenspiel realisieren lassen. Dieses Angebot ist nur für Nutzer\*innen interessant, die so flexibel und mobil sind, dass sie täglich ihre Arbeits- und Übungsmaterialien transportieren können.

Eine vergleichbare Anfrage, die exemplarisch für andere sein könnte, kam von der Neuland AG, die seit dem Corona Lockdown aufgrund der Möglichkeit von Home-Office auf einmal sehr viele Flächen zur Verfügung hatte, die sie gerne sinnvoll nutzen



## 1. Aktuelle Arbeitsschwerpunkte der ZZZ

---

würde. Diese sich wandelnden Arbeitswelten bieten Raumpotentiale, die bei Bedarf in Form von Zwischennutzungen an die Nachfrager\*innen vermittelt werden können.

Eine andere Möglichkeit, die sich im Umfeld der ZZZ gebildet hat, ist die Gründung der Raum Union Genossenschaft. Diese ist gegründet worden, um Gewerbeimmobilien langfristig für kleingewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen zu sichern. Für Zwischennutzungen ist sie nicht vorgesehen, könnte aber im Fall einer Verstetigung eine Möglichkeit für die Anmietung und Betreuung vormals zwischengenutzter Objekte sein.

Zu der neuen Nutzungsweise gehört auch die Zusammenarbeit mit der Materialversammlung Bremen. Diese soll insbesondere Kulturakteur\*innen Materialien für ihre Arbeit zur Verfügung stellen, die sie dafür nicht extra beschaffen müssen. Momentan wird für diese ein Konzept erstellt, eine Umsetzung des Projekts ist ab 2024 geplant. Ähnlich der Zwischennutzung geht es hier auch oft um Dinge, die schon vorhanden sind und für die es keine direkte Weiternutzung gibt, oder die nicht in der Intensität genutzt werden, die eigentlich möglich wäre.

### 2.2 Aktionsräume

Die Aktionsräume der ZZZ sind in der Regel vom Projekt und Objekt abhängig. Dennoch bemüht sich die ZZZ im Rahmen der benannten Ziele in den Stadtbezirken sowie Stadt- und Ortsteilen von Bremen aktiv zu sein. Dies sind vor allem Gebiete im Umbruch und Stadterneuerungsgebiete in Bremen Nord (Vegesack, Blumenthal), im Bremer Westen (Gröpelingen), dem Bremer Süden (Woltmershausen, Neustadt, Kattenturm), dem Bremer Osten (Hemelingen) sowie in ausgewählten Projekten im Bereich der Innenstadt bzw. der Östlichen Vorstadt.



## 3. Herausforderungen

Die Initiierung, Vermittlung und Etablierung von Zwischennutzungen ist stets mit Herausforderungen verbunden, die sich aber im Laufe der Zeit verändern können.

### 3.1 Zugang zu Immobilien, Akquise von geeigneten Zwischennutzer\*innen

Zu den laufenden Herausforderungen der ZZZ seit ihrer ersten Beauftragung gehört die Überzeugung von privaten Eigentümer\*innen ihre Leerstände zur Verfügung zu stellen. Dies hat sich in den vergangenen Jahren grundsätzlich nicht geändert, da sich die Gründe, Leerstände nicht zur Verfügung zu stellen, nicht geändert haben. Die meisten Eigentümer\*innen gehen davon aus, dass sie ihre Leerstände zukünftig regulär vermieten können, sie scheuen den zusätzlichen Arbeitsaufwand und es ist für sie finanziell uninteressant. Die sich verändernde Marktsituation mit steigenden Zinsen und sinkender Investitionsbereitschaft, wird von der ZZZ zu beobachten sein, falls sich hierdurch neue Möglichkeiten zur Zwischennutzung ergeben.

Der einzige Bereich, in dem es bisher möglich war und in dem es zunehmend auch zu eigeninitiativen Entwicklungen kommt, sind Entwicklungsgebiete mit abgeschriebenen Objekten, für die ohnehin eine neue Nutzung geplant ist. Dies betrifft die Könecke Fabrik ebenso wie die Überseeinsel oder das Tabakquartier, in denen die Eigentümer\*innen eigene Entwicklungen anstoßen.

Die Einbindung der ZZZ in die Prozesse der Neuen Orte der Produktiven Stadt kann hierfür eine Zugangsmöglichkeit sein. Auf diese Objekte trifft häufig zu, dass sie sich in einem Planungsprozess befinden und sich der existierende Gebäudebestand häufig nicht mehr in einer langfristigen Nutzung befindet. Zwischennutzungen können hier die Gebäudesubstanz erhalten und laufende Kosten zumindest teilweise decken. Sie können jedoch vor allem in Bezug auf die langfristige Nutzung aufzeigen, wie und welche Nutzungen hier einen Platz finden können, die auch Teil der angestrebten Nutzungsmischung sein sollen.

In der Akquise von Nutzer\*innen stellt sich die Aufgabe, geeignete Nutzer\*innen für bestimmte Objekte und Standorte zu finden.



### 3. Herausforderungen

---

Für im Stadtgebiet eher peripher gelegene Standorte (wie Blumenthal, Arbergen oder auch Kattenturm und Gröpelingen)<sup>2</sup> gilt, dass sie aufgrund ihre Lage nur für eine Teilmenge der Nachfragenden interessant sind, bzw. nur für eine befristete Zeit genutzt werden (wie in den vier Wochen Palast der Produktion auf dem Kämmerei-Quartier 2012). Dabei gilt, dass Distanz hier sowohl mental wahrgenommen wird (wie in Hemelingen oder Kattenturm) und durch Zwischennutzungen abgebaut werden kann, als auch aus einer schwierigen Anbindung mit dem ÖPNV (wie in Arbergen oder Woltmershausen) resultieren kann. In jedem Fall gilt es hier mit lokalen Akteur\*innen zu kooperieren und Nutzer\*innen zu finden, die auch weite Wege für ihre Nutzungen zurücklegen.

Anders gelagert ist der Fall bei Objekten, die aufgrund ihre Größe und Struktur (wie auf dem Steingut Gelände mit riesigen Hallenflächen von mehreren 10.000m<sup>2</sup>, die untereinander verbunden und schwer trennbar sind) oder ihrer (fehlenden) Infrastruktur (insbesondere Heizung, Strom, Wasser oder Lagerflächen) schwer in eine Zwischennutzung zu bringen sind. Für diesen Fall gilt, dass die ZZZ sich bemüht geeignete Nutzer\*innen zu finden und nach Möglichkeit die Bedingungen für eine Zwischennutzung zu schaffen (wie auf dem Galop de Porc). Die Bedingungen können hier allerdings so gelagert sein, dass eine Zwischennutzung nur unter großem Aufwand realisiert werden kann.

### **3.2 Mediation und Zusammenarbeit mit/Zusammenbringen von Nutzer\*innen**

Die Zwischennutzung größerer Objekte erfolgt häufig nicht durch eine Zwischennutzungspartei, sondern durch mehrere einzelne oder institutionalisierte Personen und Personengruppen. Im Sinne einer möglichst intensiven Nutzung, der Möglichkeit vielen Menschen Zugang zu Räumen zu geben und laufende Kosten zu teilen, ist dies ausdrücklich gewünscht. Um zu gewährleisten, dass die Nutzer\*innen miteinander auskommen und zueinander passen, werden im Vorfeld Kriterien für die Nutzung der Flächen ausgehandelt und gemeinsame Treffen mit den zukünftigen Nutzer\*innen organisiert. Die Aufgabe der ZZZ ist es hier, schon vor Beginn einer Nutzung Bedingungen und Hausregeln festzuhalten und mit den Nutzer\*innen auszuhandeln.

---

2 Würde auch für Oberneuland oder Horn-Lehe gelten, wenn es dort relevante Objekte gäbe



Die gemeinsame Nutzung von Räumen und Flächen durch unterschiedliche Nutzer\*innen mit unterschiedlichen Ansprüchen und Verhaltensweisen kann natürlich trotzdem zu Konflikten führen. Dies sind in der Regel klassische Auseinandersetzungen (Sauberkeit, Nutzung gemeinsamer Räume und Gegenstände). Hier ist die ZZZ gefragt, zwischen den Nutzer\*innen zu moderieren und Lösungen für ein kooperatives Miteinander auszuhandeln.

In Ausnahmefällen geht es auch darüber hinaus, wenn sich Nutzer\*innen in ihren Rechten eingeschränkt sehen. Dies trifft insbesondere auf die Rennbahn zu, in der mit der Draußenschule eine sensible Nutzung mit Schüler\*innen erfolgt und es immer wieder zu Problemen mit externen Personen kommt. Dies sind Hundehalter\*innen, die sich widerrechtlich über das Gelände bewegen und ihre Hunde frei laufen lassen oder Schäden durch Vandalismus. Hier organisiert die ZZZ regelmäßige Treffen der Nutzer\*innen untereinander, um mögliche Konflikte und Nutzungskonkurrenzen auszuräumen. Die ZZZ ist zudem im Austausch mit Polizei, Ordnungsamt und den Grundstückseigentümervertreter\*innen, um externe Beeinträchtigungen zu minimieren.

### **3.3 Laufende Genehmigungsprozesse**

Im Bereich der Genehmigung von Zwischennutzungen gibt es inzwischen einen eingespielten Prozess; hier zählen sich die gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnisse in der Vergangenheit aus. In den letzten 12 Monaten kam es zu keinen Einschränkungen durch fehlende Genehmigungen und alle notwendigen Unterlagen konnten von der ZZZ in Eigenleistung erstellt werden.

Allerdings birgt jede neue Zwischennutzung projekt- und objektspezifische Herausforderungen. Grundsätzlich ist folglich immer mit einem ausreichenden Vorlauf bis zur Erteilung einer Genehmigung zu planen. Für den kurzfristigen, zeitlich befristeten Rahmen von Zwischennutzungen ist dies natürlich herausfordernd, da sich die möglichen Räume auch sehr kurzfristig ergeben können, die Zwischennutzer\*innen ihre Inhalte kurzfristig verändern oder im Tun neue Bedingungen entstehen. Entsprechend ist es nicht immer einfach schon direkt passende Lösungen vorhalten zu können.





### 3.4 Räumlich

Eine große Schwierigkeit besteht im Zugang zu Leerständen in Stadtteilen wie es in Kattenturm und anderen Stadtteilen der Fall ist. Diese wurden in der Nachkriegszeit als reine Wohngebiete geplant und bieten darüber hinaus kaum nutzbare Flächen. Hinzu kommt die höhere Nachfrage nach Altbeständen durch den Bevölkerungsanstieg und die schwierige konjunkturelle Situation. Auch wenn Zwischennutzungen hier als Impulsgeber gewünscht sind, können sie nur initiiert werden, wenn es auch nutzbare Leerstände gibt.

Vergleichbar gibt es auch auf der Nachfrageseite im Bereich von Lagerflächen einen großen Überhang. Hier kommt zum Tragen, dass Lagerhallen in aller Regel nicht für Zwischennutzungen zur Verfügung stehen, da sie sich immer relativ einfach vermieten lassen. Angebote lassen sich hier nur im Zusammenhang mit größeren Objekten finden, in denen sich auch Lagerraum befindet. (Objekte wie der Realmarkt oder die Norddeutsche Steingut scheiden wiederum aus, weil sie selbst für ein Lager zu groß sind)



## 4. Lösungsstrategien

Für einzelne Handlungsfelder hat die ZZZ über die vergangenen Jahre Lösungsstrategien entwickelt. Diese sind dazu geeignet einzelne oder auch mehrere Herausforderungen direkt zu adressieren. Einige dieser Strategien bauen auch darauf, dass Zwischennutzungen als Möglichkeit und Instrument bekannter und akzeptierter werden und hierdurch leichter zu realisieren werden.

### 4.1 Aufbau von Best-Practice / Standards für Genehmigungsprozesse

Für die Genehmigungen von Zwischennutzungen, hat sich der Aufbau von gemeinsamen Wissens- und Kommunikationsstrukturen als Erfolgsstrategie erwiesen. Sowohl von Seiten der ZZZ als auch der entsprechenden prüfenden Behörden gibt es Erfahrungswerte und eingespielte Abläufe, die helfen, einzelne Zwischennutzungen zu genehmigen. Über die Jahre hat sich die ZZZ hier auch ein entsprechendes Vertrauen aufgebaut.

Wichtig ist hierfür auch, dass die ZZZ innerhalb ihres Teams die entsprechenden Kompetenzen aufgebaut hat, um prüffähige Unterlagen zu erstellen und im Bedarfsfall über Kontakte zu Fachpersonal (Statiker\*innen, Architekt\*innen) verfügt, um diese mit Hilfe des Sachmitteleats für die Erstellung von Gutachten und Anträgen zu beauftragen.

### 4.2 Einbindung der ZZZ in lokale und städtische Netzwerke und -strukturen

Die ZZZ besitzt seit ihrer Gründung einen Beirat, der zur Vernetzung in „Zwischennutzungsrelevante“ Netzwerke und Institutionen vorgesehen ist. Dieser tagt regelmäßig und gibt die Möglichkeit, über aktuelle Themen und Projekte der ZZZ zu sprechen. In den vergangenen Jahren ist der Beirat kontinuierlich gewachsen und deckt verschiedene Themenfelder (Bau, Eigentum, Kultur- und Kreativwirtschaft, Migration) ab.





## ZwischenZeitZentrale Bremen

Seit 2022 ist die ZZZ Teil des Nutzungsbeirats Neue Orte der Produktiven Stadt und hier in einem Netzwerk, das über relevante räumliche Entwicklungen für Zwischennutzung diskutiert und in dem Vertreter\*innen sind, die Nachfragen nach Zwischennutzungen vertreten. Hier gibt es einen Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit, welcher durch den Erhalt Grauer Energien und die Einbindung in eine Flächenkreislaufwirtschaft deutlich wird. Durch die Zwischennutzung vorhandener Gebäude sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie diese auch langfristig in die Nutzung integriert werden können. Der Wurst Case auf dem Könecke Gelände ist hierfür ein gutes Beispiel. Die Workshops zu einzelnen Projekten der Neuen Orte der Produktiven Stadt bieten zudem die Möglichkeit, Kontakt mit den Flächeneigentümer\*innen aufzunehmen.

Auf kommunaler Ebene ist die ZZZ in vielen Stadtteilen mit dem jeweiligen Stadtteilmarketing und dem Quartiersmanagement vernetzt. Der Austausch hier ist auch von laufenden Projekten (z.B. in Hemelingen, Kattenturm, Walle, Vegesack) abhängig. Häufig geschieht der Austausch auf Zuruf, wenn Nutzer\*innen Anfragen haben und Räume gesucht werden oder umgekehrt Räume angeboten werden. Die ZZZ ist bei laufenden Projekten häufig in den Ortsbeiräten, um ihre Projektideen vorzustellen.

Wichtig ist auch der Austausch in informelleren Netzwerken wie der Freiluftparty- oder der Wagenplatzszene. Aus diesen kommen laufend Anfragen nach Flächen und Räumen, die ohne den Kontakt zur ZZZ weitgehend im Leeren verlaufen oder in informellen / illegalen Nutzungen resultieren würden.

Insgesamt gehört die laufende Betreuung von bestehenden Kontakten zu einem Erfolgsfaktor der ZZZ. So kann das Angebot laufend durch einen „Schneeballeffekt“ bekannt gemacht werden und können über die Kontakte von Kontakten weitere Nutzer\*innen erreicht werden.

### 4.3 Öffentlichkeits- und Pressearbeit

Die erfolgende Öffentlichkeitsarbeit der ZZZ über Social Media und über die aktive Ansprache der Presse zur Berichterstattung sind wichtig, um das Angebot der ZZZ laufend bekannt und sichtbar zu machen. Gerade mit Blick auf leerstehende Immobilien ist es wichtig, dass über Zwischennutzungen berichtet wird, damit auch



nach außen klar wird, dass etwas passiert. So können dann auch Hinweise aus der Bewohner\*innenschaft eingesammelt und neue Nutzungsanfragen generiert werden. Generell fördert die Öffentlichkeitsarbeit die Akzeptanz von Zwischennutzungen, so dass Anwohner\*innen, Eigentümer\*innen und Nutzer\*innen dem Thema offener gegenüber stehen.

## 5. Finanzierung

Die für den Beauftragungszeitraum 2020 bis 2024 zur Verfügung stehenden Sachmittel konnten bisher noch nicht im vorgesehenen Umfang verausgabt werden. Von den 120.000,00 € vorhandenen Sachmitteln steht noch ungefähr die Hälfte nominell zur Verfügung. Dieser Betrag wird sich vermutlich noch um eine Summe von ca. 15.000,00 € - 20.000,00 € erhöhen, die aus den Nutzungsentgelten für die Zwischennutzungen und Veranstaltungen auf dem Galop de Porc erwirtschaftet werden konnten. Hierfür ist zu beachten, dass das Galop de Porc viele zeitliche Ressourcen bindet, aber auch viele der entstehenden Kosten decken kann.

In anderen Projekten sind im bisherigen Zeitraum überschaubare Kosten entstanden, mit dem Relaunch der Projekthomepage werden aber noch größere Kosten anfallen. Generell gilt, dass mit dem vorhandenen Budget die laufenden Projekte der ZZZ gut unterstützt werden können und das auch weitere, kleinere Projekte profitieren könnten. Zur Verbesserung der Informationen wird die ZZZ künftig quartalsweise berichten.



## 6. Ausblick

Für die kommenden Jahre, insbesondere über das Ende des Auftragszeitraum im Oktober 2024 hinaus, soll an dieser Stelle ein Ausblick darüber gegeben werden, welche Projekte, Vorgehensweisen und Herausforderungen sich für die nächsten Jahre anbieten, stellen und angegangen werden sollten.

### 6.1 Flächen auf Gebieten der Neuen Orte der Produktiven Stadt aktivieren

Für die kommenden Jahre soll die bestehende, funktionierende Zusammenarbeit mit Eigentümer\*innen, Akteur\*innen und der Verwaltung im Bereich der Entwicklung der Neuen Orte der Produktiven Stadt ausgebaut werden. Mittels laufender Projekte sollten Modelle geprüft und entwickelt werden, wie erfolgreiche Zwischennutzungen verstetigt und damit Bestandteil der Quartiersentwicklung werden können.

Mögliche Orte hierfür könnten insbesondere die ehemalige Süßwarenfabrik in Sebaldsbrück aufgrund ihrer räumlichen Nähe zur Rennbahn, das Hachez-Quartier mit seiner zentralen Lage sein oder die Norddeutsche Steingut sein, die einen ganz speziellen Flächenmix zur Verfügung stellt. Bei diesen Projekten ist immer zu beachten, ob und welche Möglichkeitsfenster sich öffnen. .

### 6.2 Fortführung bestehender, langlaufender Projekte

Einige der bestehenden Projekte werden auch in einem neuen Auftragszeitraum weiterlaufen. Dies betrifft in erster Linie das Galop de Porc und den Wurst Case, die beide von der ZZZ verwaltet werden. Andere Projekte, die momentan laufen, wie in der Schaumburger Straße, sind weniger abhängig von der ZZZ, würden aber auch zukünftig Unterstützung benötigen.

Insbesondere das Galop de Porc wird in absehbarer Zeit eine Betreuung benötigen, die die laufenden Nutzungen weiter unterstützt und weitere anstößt, die in die langfristige Planung des Areals passen. Es laufen hier auf vielen Ebenen schon Gespräche



über die zukünftige Nutzung des Geländes, allerdings ist noch nicht absehbar, wann alle Teilflächen umgebaut werden. Die ZZZ ist in diesem Prozess nicht nur Ansprechpartner für Zwischennutzer\*innen, sondern auch an der Schnittstelle zwischen langfristiger und temporärer Nutzung gefragt.

Für den Wurst Case gilt hingegen, dass die ZZZ je nach Entwicklungsgeschwindigkeit den Übergang von der Zwischennutzung in die langfristige Nutzung moderieren muss. Für die momentanen Nutzer\*innen sind dann Alternativen zu finden und der Auszug aus dem Gebäude zu managen. Dies gilt auch für den Fall einer langfristigen Perspektive für das Gebäude, wenn sich die Mietpreise ändern oder Umbauten in dem Gebäude anstehen. Nicht ausgeschlossen ist allerdings auch, dass die Zwischennutzung des Gebäudes fortgeführt wird.

### **6.3 Projekte in Stadtumbauquartieren aktivieren und unterstützen**

Verschiedene Gebiete der Stadterneuerung und des Stadtumbaus sind schon jetzt Zielgebiet von Projekten der ZZZ (Blumenthal, Kattenturm, Hemelingen, Gröpelingen). In diesen Quartieren sollen die bestehenden Aktivitäten beibehalten oder intensiviert werden. Mit Zwischennutzungsprojekten werden hier Impulse gesetzt und Aufmerksamkeit erzeugt. Vor Ort können Zwischennutzungen Räume für lokale Initiativen öffnen und Angebote sichtbar machen. Für die Arbeit in den Quartieren gilt, dass diese vernetzt mit lokalen Akteur\*innen erfolgen muss. Ansprechpartner\*innen sind in den aufgestellten Stadtumbauquartieren insbesondere die Gebietsbeauftragten, die in Gröpelingen und Blumenthal explizit auch Aufgaben des Leerstandsmanagements haben.

### **6.4 Netzwerke pflege und organisieren**

Die bestehenden Kooperationen und Netzwerke werden in den kommenden Jahren gepflegt und nach Möglichkeit ausgebaut. Neben den Neuen Orten der Produktiven Stadt sind dies insbesondere die Netzwerke in die einzelnen Stadtteile. Dies ist umso wichtiger, als einige mögliche Objekte in Nutzung kommen könnten, die in Stadtteilen liegen, in denen die ZZZ momentan noch nicht so gut verankert ist. Dazu gehört auch zu überlegen, wie das Zusammenspiel von ZZZ, Lenkungsgruppe und Beirat angepasst werden kann,





Ausgebaut werden auch die Netzwerke in die Kulturszene, zur Kultur- und Kreativwirtschaft und zu Existenzgründer\*innen. Hier wird auf die bestehenden Netzwerke aufgebaut und nach Möglichkeit ergänzt. Wichtig hierbei ist es insbesondere darauf zu achten, dass diese sich aufgrund von Generationenwechseln laufend ändern und gerade Neu-Bremer\*innen / junge Menschen erreicht werden, die noch nicht in etablierten Netzwerken organisiert sind.

Der Austausch mit neuen Projekten, die in verschiedenen Formaten auch Zwischennutzungen organisieren oder temporäre Projekte anschieben, wird ebenfalls ausgebaut. Hier gilt es, in Abstimmung mit der Lenkungsgruppe, zu klären, welche Schwerpunkte die ZZZ bearbeitet und wie sich die Projekte untereinander stützen können.

### **6.5 Funktion als Schnittstelle und Initiator von Projekten ausbauen**

Die ZZZ verfügt durch ihre Arbeit in den vergangenen Jahren über die Erfahrungen, als Ansprechpartner für den Aufbau von Projekten und Unterstützer in deren Startphase zu wirken. So können gerade Projekte in großflächigen Leerständen von der ZZZ initiiert werden und die ZZZ kann als Hauptmieter Ansprechpartner für die Eigentümer sein und diese gegebenenfalls, wie im Falle der Plantage 9, in eine Eigenverwaltung überführen.

Vor allem sollten neue und experimentelle Nutzungsformate erprobt werden, für die es noch keine Vorlagen gibt. So können Beispielprojekte geschaffen werden, die bei positiven Erfahrungen entsprechend vervielfältigt werden können.

### **6.6 Wissens- und Erfahrungsvermittlung stärken**

In der ZZZ liegt ein großer Schatz an Erfahrungen und Wissen zu Zwischennutzungen vor. Diese Erfahrungen sind teilweise schon jetzt auf der Homepage zugänglich. Zukünftig soll dies weiter ausgebaut werden, damit unabhängig von der ZZZ Zwischennutzungen eigeninitiativ organisiert werden können, bzw. schon erste Informationen über notwendige Arbeitsschritte bekannt sind, bevor der Kontakt zur ZZZ gesucht wird. Das von der AAA GmbH organisierte Netzwerk Zwischennutzung



(NZN) wird dies als Plattform für Zwischennutzung deutschlandweit machen.

Zu den Erfahrungen, die hier geteilt werden sollen, gehört auch die in der Organisation von Mehrfachnutzungen. Hier soll aufgezeigt werden, wie diese umgesetzt werden können und welche Lösungsansätze es für organisatorische, technische Probleme gibt.

### **6.7 Betreuung von Projekten in Startphasen**

Die ZZZ ist eine Anlaufstelle für Projektmacher\*innen und Nutzer\*innen, die eigene Projekte umsetzen möchten und dafür Unterstützung suchen. Die Unterstützung mit Räumen ist dabei die Kernkompetenz der ZZZ. Durch die Vernetzung mit vielen weiteren Akteur\*innen hat die ZZZ aber auch die Möglichkeit, Kontakte herzustellen und auf bestehende Beratungs- und Unterstützungsnetzwerke zu verweisen. Aus den Erfahrungen mit der Plantag 9 und ähnlichen Projekten kann die ZZZ zudem viele Informationen zum Aufbau von (formellen) Organisationsstrukturen teilen.



# 7. Initiierte und Begleitete Projekte

## Initiierungsprojekte

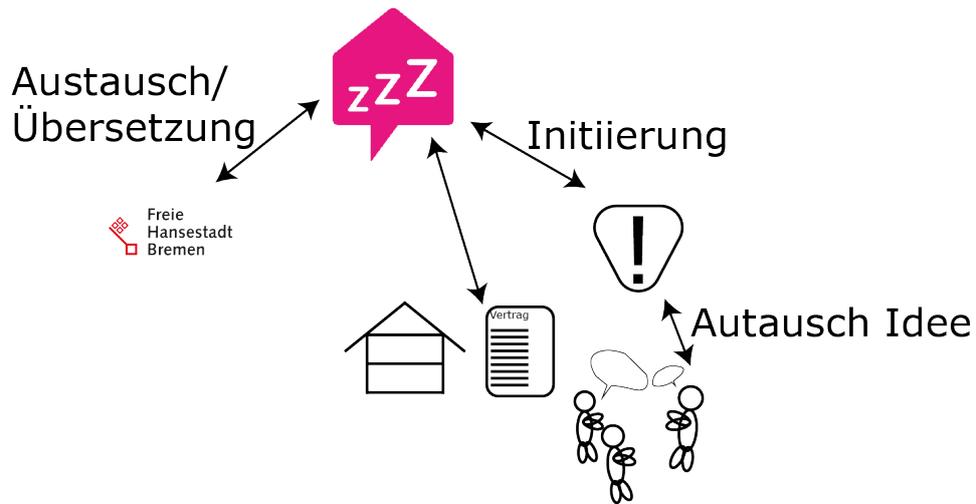


Abb 1: Julian Essig

## Beratungsprojekte

### und begleitete Projekte

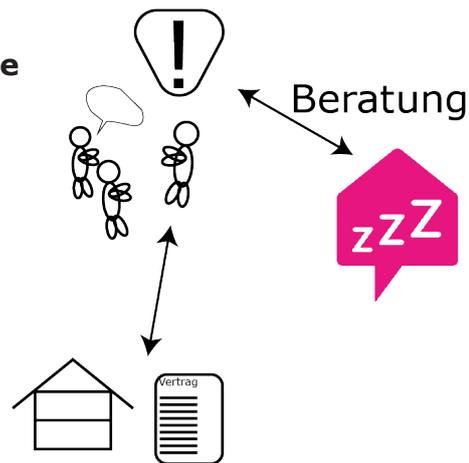


Abb 2: Julian Essig





F1: Daniel Schnier und Julian Essig

## Wurst Case

Initiiert und verwaltet durch die ZZZ

seit 2015 - laufend

Zum Sebaldsbrücker Bahnhof 1

Kooperationen: verschiedene Akteure aus der Gesamtstadt Bremen

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Wurstwaren Fabrikation Könecke wird seit 2015 von der ZZZ als Zwischennutzung organisiert. Insgesamt finden 35 Nutzungsparteien in dem Gebäude einen Platz für ihre Aktivitäten. Diese bewegen sich zwischen handwerklichen, künstlerischen und sozialen Nutzungen, es gibt Atelierflächen, kleine Werkstätten und Büroflächen. Das Projekt wird laufend durch die ZZZ betreut. Dies beinhaltet die Suche nach neuen Nutzer\*innen bei Auszügen, die Planung regelmäßiger Veranstaltungen, die Kommunikation mit der Eigentümerin, kleine Reparaturen und die Betreuung der Nutzenden mit ihren laufenden Fragen. Die Durchführung des Tags der offenen Tür stellte auch in 2023 wieder eine Möglichkeit dar, zu der auch viele Besucher\*innen aus dem Stadtteil und darüberhinaus in den Wurst Case kamen. Im Oktober 2023 wurden die Ergebnisse eines Ideenwettbewerbs für das gesamte Könecke-Gelände vorgestellt. In diesen bleibt das Gebäude des Wurst Case stehen und bietet so möglicherweise die Chance für eine Verstetigung der Nutzungen in dem Gebäude.



## 7. Initiierte und Begleitete Projekte



F2: Julian Essig

### Galop de porc

Initiiert und verwaltet durch die ZZZ

seit 2021 - andauernd

Ludwig Roselius Allee - ehml. Rennbahn

Kooperationen: Galoppgarten, Oberschule Sebaldsbrück, NABU, RadRenngemeinschaft, GolfPoint, BogenErfahrung, Kuckuck

Das "Galop de Porc" ist das zweite große Projekt der ZZZ, das über direkt über die AAA GmbH angemietet und von der ZZZ verwaltet und betreut wird. Das Gelände stand nach dem Auszug der Golfanlage im Dezember 2019 frei und bis zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen für das Areal stehen die Flächen für Zwischennutzungen zur Verfügung. Die Betreuung der Fläche benötigt eine zeitintensive Betreuung, da nur begrenzt Infrastruktur zur Verfügung steht und sich für viele der Anfragenden Nutzungsinteressent\*innen viele Fragen zur möglichen Umsetzung ihrer Zwischennutzung stellen. Aufgrund der administrativen Situation sind zudem alle Anfragen mit einem erhöhten Abstimmungsaufwand versehen, der durch die Lenkungsgruppe der ZZZ und an die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation laufen muss. Aufgrund der eingeschränkten infrastrukturellen Situation sind zudem auch viele Abstimmung mit den Nutzer\*innen zu treffen, die sich den Ort mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen teilen. Die ZZZ ist hier auch in der Verantwortung, Konflikte unter den Nutzer\*innen zu schlichten und gemeinsame Aktivitäten, wie ein Frühlingfest, zu organisieren. Mit Blick auf die langfristige Planung für das Gelände ist die ZZZ zudem in laufende Abstimmung eingebunden. Hierbei geht es auch darum, dass die Zwischennutzungen im besten Fall auf die langfristige Nutzung abgestimmt sind.



## Langfristige Zwischennutzungen auf dem Galop de Porc:

Im Zwischennutzungsprojekt „galop de porc“ kann in verschiedene arten der Zwischennutzung unterschieden werden. Zum einen gibt es die „langfristigen Projekte“, welche eine feste verortbare Fläche auf der ehemaligen Pferderennbahn bespielen und betreuen. Zum Anderen gibt es wiederkehrende Events und einmalige Events, welche keine festen Flächen auf der Rennbahn haben.

### Beginn der Zwischennutzungen im Zeitraum 2020-2022

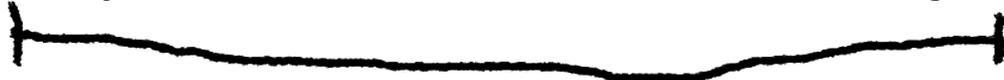
- BogenErfahrung: Durchführung von Bogenschießveranstaltungen und regelmäßige Übungseinheiten
- GolfPoint: Unterhaltung der Driving Range und Möglichkeit Golf zu Spielen
- Draußenschule am See: Grünes Klassenzimmer der Oberschule Sebaldsbrück
- Galoppgarten: Übungsleitergeführtes Sportangebot (Sportgarten e.V., LVG & AFS und FQZ Vahr)
- Totholzbiotop: Pflege einer Fläche zum Verweilen, Anlage Totholzbiotop
- Kuckuck: Vereinsgeführte Veranstaltungsfläche für kleine Kultur- und Musikveranstaltungen
- NABU: Anlage Blüh- und Experimentierflächen. Ferienprogramm für Kinder und Jugendliche

### Neue Zwischennutzungen seit November 2022

#### GALOPPCROSS CYCLOCROSS IN BREMEN

ab Frühjahr 2023

langfristig



Der Bremer Radsportverband möchte auf der ehemaligen Galopprennbahn eine dauerhafte Cyclocrossstrecke aufbauen, unterhalten, sichern und pflegen.

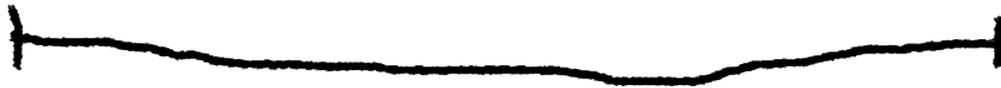




### DIGITAL IMPACT LAB

ab Mai 2023

langfristig



Das Digital Impact Lab Bremen ist eine Bildungs-, Qualifizierungs- und Digitalinnovations-Einrichtung zwischen formaler und non-formaler Bildung.

Auf dem Galop de Porc (und meerMINT Dock Ost) sollen regelmäßige Open Labs und MINT-Themen-Labs realisiert werden. Diese stellen in der Regel außerschulische Veranstaltungen und Maßnahmen nun-formaler Bildung dar.



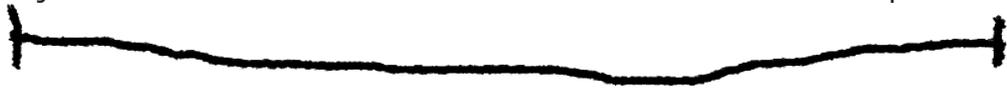
F3: Elif Günzel



### GALOP DE FUNGI - PILZSCHMIDE

Projektstart 2024

Experiment



Das Projekt beschäftigt sich mit der ökologisch nachhaltigen Zucht von Kulturspeisepilzen (wie bspw. dem Austernseitling) und dem Aufbau und der Verbreitung von Wissen zum Anbau von Kulturspeisepilzen mittels Low-Tech-Methoden.

---

### ARTISTISCHES BRÜCKENPROJEKT

Probebeginn Juni 2023



Entwicklung eines artistischen Theaterspiels über eine bewegliche Brücke, deren Mittelteil teilweise durch Artisten überspielt wird oder mit eingesetztem Mittelteil überspielt werden kann, Probe und Lagerort

### Events in 2023:

#### DER RAUM IN DER TÜTE

Erste Woche im Mai 2023

Das Event Raum in der Tüte war ein Projekt zweier Künstler:innen, die aus Papiertüten begehbare Skulpturen in verschiedenen Räumen aufbauten.





## FOTOMARATHON BREMEN

Samstag den, 02.09.2023

Der Fotomarathon ist eine fotografische Schnitzeljagd durch Bremen für angemeldete Teilnehmer:innen. Eine Station war auf der Rennbahn aufgebaut.

---

## ZWISCHENPRÄSENTATION RAHMENPLAN

Dienstag den, 27.06.23

Vorstellung Zwischenergebnisse Rahmenplan.

---

## NORDDEUTSCHE MEISTERSCHAFT IM CYCLOCROSS

Sonntag den, 25.11.23

Durchführung der Norddeutschen Meisterschaft im Cyclocross durch den Bremer Radsportverband. Hierfür wurden Flächen über den Bereich der Trainingsanlage hinaus genutzt, insbesondere wurde der Bereich um die Tribüne für Besucher\*innen mit einbezogen.





F3: Julian Essig

## Pathologie

Initiierung durch die ZZZ - Community-building, Erhalt Bausubstanz abgesagt

Richtweg 19, 28195 Bremen

Kooperationen: Geno, GEG

Für die Zwischennutzung der Pathologie wurden umfangreiche Vorbereitungen erledigt, um die ca. 30 Räume in dem Gebäude für eine Nutzung durch Initiativen und Einzelpersonen vorzubereiten. Zu den Vorbereitungen gehören die Absprachen mit der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neues Hulsberg (GEG) und der Gesundheit Nord, die Klärung der Duldung der Zwischennutzung mit der Bauordnung und der Feuerwehr und die Erstellung eines Nutzungskonzepts. In diesem wurden den einzelnen Räumen mögliche Nutzungen zugeschrieben, notwendige bauliche Maßnahmen festgehalten und vorliegende Bedarfe zusammengefasst. Für die Zwischennutzung wurde eine Ausschreibung mit Kriterien für die Interessent\*innen erarbeitet und mit diesen mehrere Begehungen organisiert. Für einzelne Nutzungsbausteine in dem Gebäude wurden schon umfangreiche Vorgespräche geführt und erste Veranstaltungen geplant. Vorgesehen war für die Pathologie einer Nutzung von mindestens einem Jahr. Die Absage erfolgte aufgrund baulicher Mängel, die entgegen getroffener Aussagen doch nicht behoben werden konnten, drei Wochen vor geplanten Beginn. Entsprechend mussten hier viele Anfragen aufgefangen werden und auf der geplanten öffentlichen Begehung viele Besucher\*innen getröstet werden.



## 7. Initiierte und Begleitete Projekte



### Post Kattenturm

Initiierung durch die ZZZ

2024 (gewünscht)

Gorsemannstraße 20

Kooperationen: Ortsamt Kattenturm

F4: Daniel Schnier

Der Ortsteil Kattenturm steht im besonderen Fokus der ZZZ. Hier gibt es über das IEK auch zusätzliche Mittel, um im Stadtteil Zwischennutzungen zu unterstützen. Mit der seit 2019 leerstehenden ehemaligen Postfiliale befindet sich eine potenziell sehr interessante Immobilie im Kattenturmer Zentrum. Hier bestand die erste Hürde darin, überhaupt einen Kontakt zur Hauptmieter herzustellen. Das Gebäude ist aufgrund seiner räumlichen Besonderheiten und der umgebenden anderen Nutzungen nicht für alle Nutzungsarten geeignet, insbesondere muss die Nutzung durch die Post soweit abgesichert werden, dass dort keine Unbefugten Zugang bekommen können. Aktuell wird versucht erste Initialnutzungen in dem Gebäude anzustoßen. Der Kontakt zur verwaltenden Post stellt sich hier als relativ zäh dar.





F 5: Daniel Schnier

## Brache als Stadtgarten

Begleitet durch die ZZZ -

ab Sommer 2023

In der Wisch

Kooperationen: BDP-Jugendhaus, UBB

Im Bereich der Straße In der Wisch laufen die Planungen für den (Aus)Bau des Schulcampus der Schule an der Schaumburger Straße. Die Erweiterung des Schulgeländes wird auf einem kleinen Gebiet mit Gartenparzellen stattfinden, die schon weitgehend leerstehen, bzw. deren letzte Nutzer\*innen gekündigt wurden. Für den Zeitraum bis die Bauarbeiten beginnen ist allerdings eine Nutzung dieser Flächen möglich. Nach einer Begehungen der Fläche wurden im Anschluss mögliche Interessent\*innen angesprochen, die ein Interesse an der Nutzung haben könnten. Mit dem BDP Jugendhaus am Hulsberg konnte ein Nutzer in direkter Nachbarschaft gefunden werden. Hier wurde Unterstützung bei der Einrichtung eines Gartenprojektes für Jugendliche geleistet, die hier eigeninitiativ einen Raum für sich schaffen. Zudem konnte über einen Kontakt zum Verein Umwelt Bildung die Vermittlung von Kita-Gruppen erreicht werden, die diese Grünflächen für regelmäßige Aktivitäten nutzen wollen.



## 7. Initiierte und Begleitete Projekte



F 6: Julian Essig

Das Kulturprojekt "Die Komplette Palette" wurde durch die ZZZ in ihrem laufenden Betrieb unterstützt. Im Jahr 2023 war hier keine Unterstützung in der Antragstellung nötig. Es wurden vor allem Unterstützungsleistungen in den sozialen Medien geleistet. Daneben wurde ein gemeinsamer Beitrag zum jährlich stattfindenden Treffen Hemelinger Stadtteilstadtteilfest "Hemelinger Vielfalt" organisiert. Im Sommer tagte der Beirat der ZZZ auf dem Gelände der DKP und Immo Wischhusen gab einen umfassenden Einblick in die Arbeit auf der DKP und wie diese im Zusammenspiel mit Eigentümer, Stadtteil, ZZZ und Verwaltung unterstützt wurde. Zusätzlich konnte die DKP durch Vermittlung der ZZZ eine Lagerfläche für den Winter 2022 / 2023 auf dem Könecke Gelände nutzen.

### **DKP - Die Komplette Palette**

Begleitet durch die ZZZ

seit 2017 am Fuldahafen

Zum Sporthafen Hemelingen

Kooperationen: Immo Wischhusen





## Stiftungsdorf Arbergen

Begleitet durch die ZZZ

Frühsommer 2023

Vor dem Esch 7, 28307 Bremen

Kooperationen: Stiftungsdorf Arbergen

F 7: Daniel Schnier

Im Stiftungsdorf Arbergen stand eine Immobilie leer, die bisher von einer Wohngruppe genutzt wurde. Über den Kontakt zur Bremer Heimstiftung konnten diese Räume von der ZZZ besichtigt werden. Für den Frühsommer 2023 konnte die ZZZ eine Nutzung dieses Gebäudes durch eine freie Theatergruppe vermitteln, die hier konzentriert an einer Theaterperformance arbeiten konnte.





## Teilnahme an Workshops und Beiräte

Die ZZZ war Teil von verschiedenen Workshops und Veranstaltungen, in die sie auch inhaltlich eingebunden wurden.

- Beirat Neue Orte der Produktiven Stadt in der Pathologie (Hulsberg)
- Workshops zu Hachez (Neustadt), Tribüne Rennbahn (Vahr, Sebaldsbrück), Piek 17 (Überseestadt), Rewe / Sportsworld Gelände (Woltmershausen), Hulsberg Quartier (Hulsberg)
- Zukunftsworkshop Quartiersmanagement Kattenturm
- Regionalbeirat Rennbahn, Sebaldsbrück



## Vermittelte Projekte

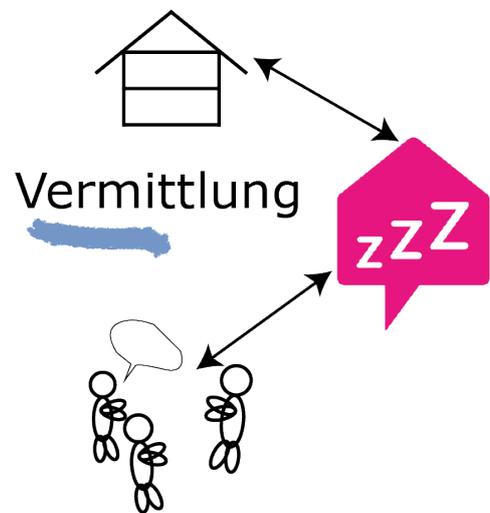


Abb 3: Julian Essig

### Bahnhof Vegesack (Nutzung)

In das Bahnhofsgebäude in Vegesack konnte schon 2021 das Digital Impact Lab vermittelt werden. Im Laufe des Jahres 2022 konnte zudem eine Mitnutzung der Fläche durch die Landesarbeitsgemeinschaft Gesundheit vermittelt werden.

### BRYNJA, Neustadt

Das Projekt BRYNJA (Raum für Psyche und Gesundheit) nutzt ein Gewerbegebäude in einem Hinterhof im Buntentor. Diese Fläche wird nicht immer und zu jeder Zeit durch die Initiative benötigt. So konnte die ZZZ verschiedene Nutzer\*innen (u.a. Schwankhalle, Cafe Radieschen, Am Apparat, vielfältig., Einzelpersonen) an BRYNJA vermitteln. Diese trugen wiederum dazu bei, das Projekt zu stabilisieren.

### Lloyd Dynamowerke (Nutzer\*innen)

Für ein Gebäude auf dem Gelände der Lloyd Dynamowerke bildet sich eine Nutzer\*innengruppe, die in dem gesamten Gebäude ein Künstlerhaus etablieren möchte. Die ZZZ konnte hierhin einige Künstler\*innen verweise.





### **Creative Hub (Nutzer\*innen)**

Das Creative Hub in der ehemaligen Professor Heß Kinderklinik bietet Räume und Flächen für Existenzgründer\*innen und Initiativen an. Die ZZZ leitet regelmäßig Anfragende weiter, aufgrund einer Reduzierung der verfügbaren Fläche im Creative Hub waren 2023 allerdings eher Anfragende aus dem Creative Hub bei der ZZZ vorstellig.

### **UMZU (Nutzer\*innen)**

Das UMZU ist ein temporäres Projekt in der Bremer Innenstadt auf einer Verkaufsfläche des Marktpavillons in der Papenstraße. Hierhin hat die ZZZ Nutzer\*innen verwiesen, die tageweise Räume suchen und/oder auf die Aufmerksamkeit in der Innenstadt angewiesen sind

### **Sparkasse am Brill (Nutzer\*innen, Gruppen, Kultur, startups)**

Zu der Immobilienverwaltung der ehemaligen Sparkassengebäude besteht seit mehreren Jahren ein guter Kontakt. Hierhin konnten mehrere Nutzer\*innen und Akteur\*innen vermittelt werden. Seit Mitte 2023 werden für diese Flächen allerdings wieder "reguläre" Mietpreise genommen und entsprechende längerfristige Mietverträge geschlossen.

### **Koch und Bergfeld, Kirchweg 200, (Filmdreh)**

Auch der Kontakt zu den Eigentümern bei Koch & Bergfeld besteht seit einigen Jahren. Hier konnte unter anderem der Zugang für einen Filmdreh ermöglicht werden.



F8:Daniel Schnier



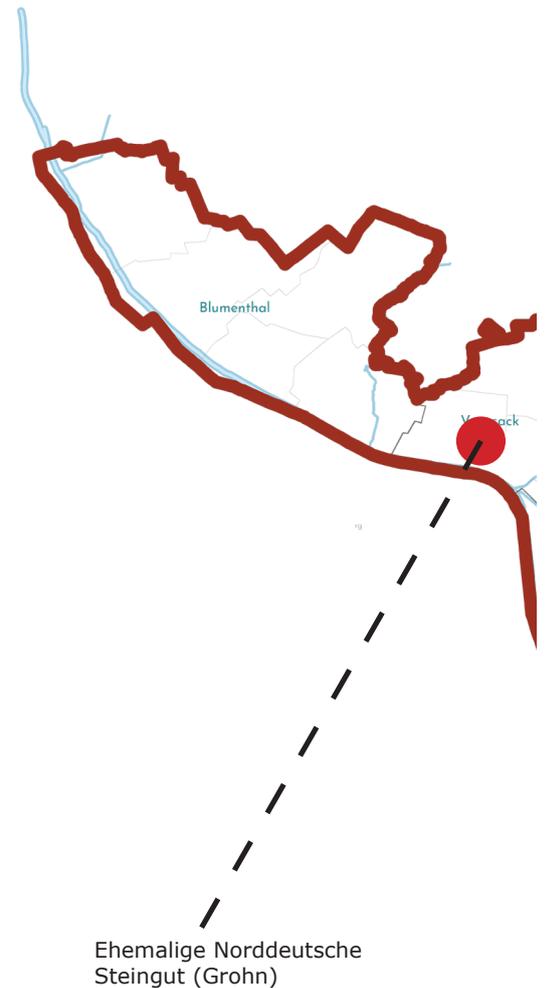
## Mehrfachnutzungen

Mit der Bremer Heimstiftung fanden mehrere Termine vor Ort statt, um mögliche Räumlichkeiten für Mehrfachnutzungen kennenzulernen. Über das Jahr konnten Interessent\*innen an die Bremer Heimstiftung verwiesen werden, allerdings war der Rücklauf bisher noch überschaubar. Ähnliches gilt auch für den Paritätischen Pflegedienst in Hemelingen, hier konnte ein Kontakt zum Anatolischen Bildungs- und Beratungszentrum e.V. hergestellt werden, die dort jetzt regelmäßig Räume nutzen können.

## Neue Orte der Produktiven Stadt

### Begehungen ohne bisher erfolgreiche Vermittlungen

Im Verlauf des Jahres 2023 wurden mehrere Gebäude und Flächen begangen, die im Programm Neue Orte der Produktiven Stadt benannt sind. Bisher konnten diese Flächen, soweit sie überhaupt für eine Zwischennutzung zur Verfügung stehen, noch nicht in eine Zwischennutzung gebracht werden.





# ZwischenZeitZentrale Bremen

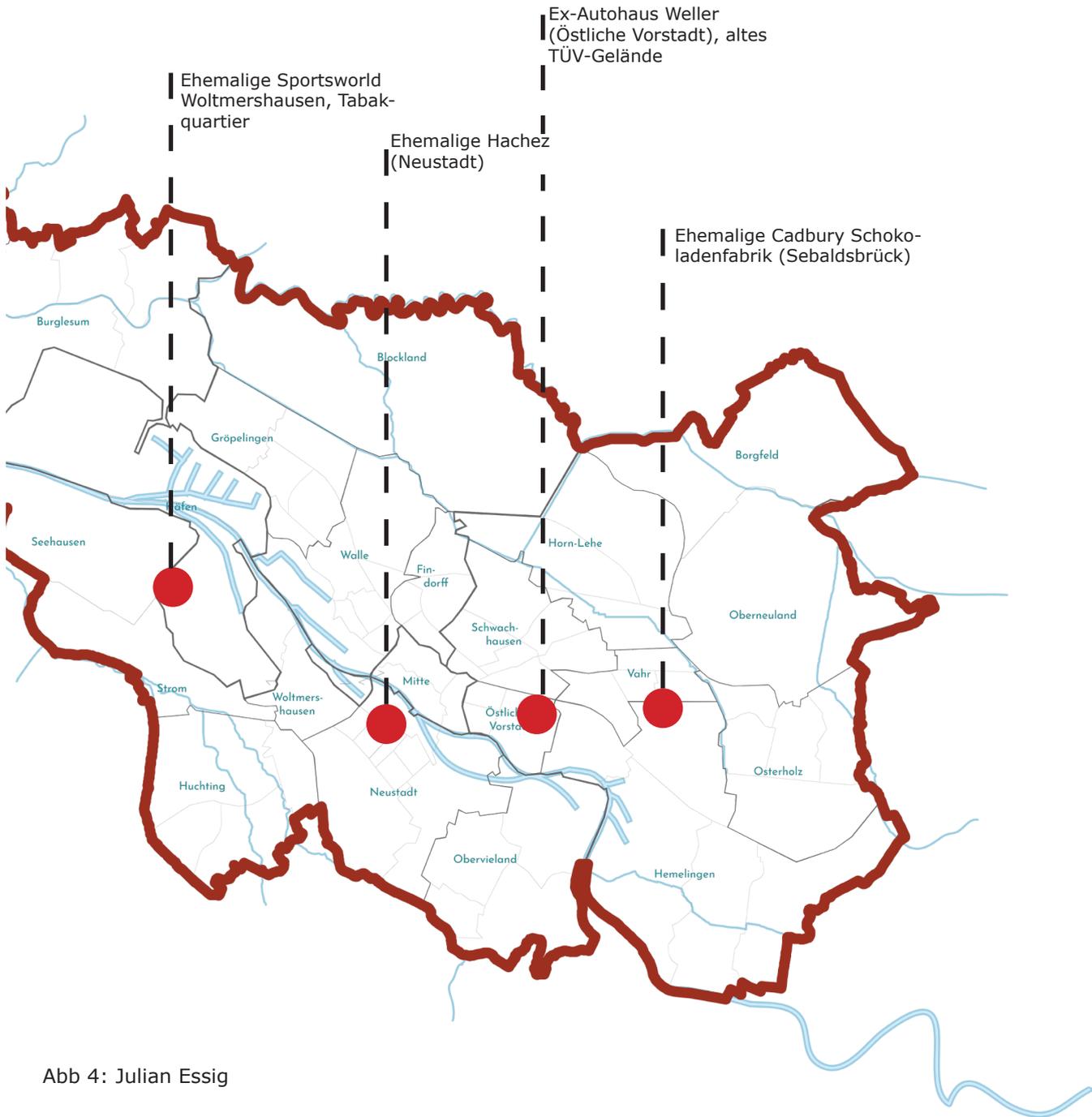


Abb 4: Julian Essig



## Das Team:



Oliver Hasemann

Julian Essig

Daniel Schnier

Lukas  
Henneböhl

Svenja Oltmanns



F 9 + 10: Daniel Schnier



Der Senator für Finanzen  Freie  
Hansestadt  
Bremen

Die Senatorin für Bau, Mobilität  
und Stadtentwicklung  Freie  
Hansestadt  
Bremen

Die Senatorin für Wirtschaft,  
Häfen und Transformation  Freie  
Hansestadt  
Bremen

**WFB** Wirtschaftsförderung  
Bremen GmbH   
*Wir schaffen Perspektiven*

 immobilien  
bremen

**Verfasser:**

AAA GmbH Bremen  
Zum Sebaldsbrücker Bahnhof 1  
28309 Bremen



+49 (421) 4958 126

[kontakt@aaa-bremen.de](mailto:kontakt@aaa-bremen.de)



## Quellen

Abb 1: Julian Essig .....	23
Abb 2: Julian Essig .....	23
F1: Daniel Schnier und Julian Essig .....	24
F2: Julian Essig .....	25
F3: Elif Günzel .....	27
F3: Julian Essig .....	30
F4: Daniel Schnier .....	31
F 5: Daniel Schnier .....	32
F 6: Julian Essig .....	33
F 7: Daniel Schnier .....	34
Abb 3: Julian Essig .....	36
F8: Daniel Schnier .....	37
Abb 4: Julian Essig .....	39
F 9 + 10: Daniel Schnier .....	40

