

# Bau RECHT auf STADT machen



# “Wie lässt sich bei temporären, sozio-kulturellen und gemeinwohlorientierten Projekten der Spielraum des Baugesetzes und der Landesbauordnungen erweitern, um den Genehmigungsaufwand für Akteure und Verwaltung zu vereinfachen?”

## AUSGANGSLAGE

StadtmacherInnen und Stadtmacher arbeiten mit Ihren Projekten und Initiativen im kulturellen und sozialen Bereich. Für sie ist eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung und eine temporäre Nutzung von Stadträumen essenziell. Dabei werden sie häufig mit komplexen planungs- und bauordnungsrechtlichen Regeln konfrontiert, die eine dynamische Entwicklung Ihrer Projekte erschweren: Vergaberecht, Vertragsrecht, Veranstaltungsrecht sowie Planungsrecht und die Bauordnung sind dicke Bretter.

Im Rahmen der Ko-Forschung beschäftigt sich die Urbane Liga

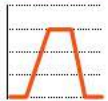
mit den Fragen rund um ein gemeinwohlorientiertes Baurecht. Ziel ist es, Spielräume innerhalb des Planungs- und Baurechts für soziokulturelle, gemeinwohlorientierte und temporäre Nutzungen auszuloten, um den Stadtgestaltungsinitiativen die Projektentwicklung zu erleichtern.

Eine eigens entwickelte Prozessgrafik zeigt typische Projektverläufe auf und wagt den Versuch, mögliche Stufen eines schrittweisen Genehmigungsverfahrens für soziokulturelle und gemeinwohlorientierte Nutzungen zu skizzieren.

## PROJEKTVERLAUF IM STUFENMODELL



Einfach Machen



(Bau-) Genehmigung auf Zeit



Schrittweise Genehmigung

## ABSICHT DIESES PAPIERS

Das vorliegende Papier möchte darstellen, welche Relevanz eine entgegenkommende Auslegung des Baurechts für gemeinwohlorientierte und temporäre Nutzungen hat. Die Urbane Liga zeigt Strategien auf, die in den eigenen Projekten

angewendet wurden und möchte Vorschläge machen, bestehendes Recht zu erweitern bzw. zu ändern. Um das Nachdenken über Alternativen anzustoßen, werden auf den folgenden Seiten vier Forderungen an das geltende Baurecht gestellt.

## DAS BAURECHT ALS BASIS



Grafik: Freiraum-Fibel, BBSR

Zu unseren Forderungen.

# ① Neue Spielräume im Planungsrecht!

## HEMMNIS: BESCHRÄNKTE NUTZUNG

Ist eine passende Fläche gefunden und der Kontakt zu den Eigentümern hergestellt, kann es vorkommen, dass das angestrebte Vorhaben aufgrund der im Bebauungsplan (B-Plan) festgelegten Art und Umfang der Nutzung (z.B. Gewerbe, Wohnen, Verkehr) nur schwer zu bewilligen ist. Denn viele der vorhandenen Gebietstypen der Bauordnungsverordnung (BauNVO) sind für die Projekte stadtgestaltender Initiativen nicht passend bzw. lassen sich nicht schnell genug anpassen. Obwohl nach § 31 BauGB im Einzelfall Ausnahmen oder Befreiungen in Betracht kommen und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke in fast allen Gebietsklassen ausnahmsweise zulässig sind (z.B. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zeigt die Genehmigungspraxis, dass Ermessensspielräume innerhalb des Planungsrechts nur selten ausgenutzt werden oder im Prozess für die oft temporären Projekte zu langwierig sind.

Auch mit dem Mittel des städtebaulichen Vertrags kann für Initiativen passendes Baurecht geschaffen werden. Der Vertrag legt Pflichten fest, gibt den Akteuren Sicherheit und macht sie handlungsfähig. Seine Potentiale werden jedoch von dem komplexen Prozess bis zum Vertragsschluss verdeckt.

## IN DER PRAXIS: BEFRISTETE BEFREIUNG

Dem experimentellen Wohn- und Kulturverein Blaue Blume e.V. in Friedrichshafen gelang es, eine brachliegende Fläche, die im B-Plan als Grünfläche deklariert ist, öffentlich nutzbar zu machen. Dies wurde mit einer befristeten Befreiung vom B-Plan möglich, die für die Initiative jedoch sehr kostenintensiv war. Temporär wurden damit Kultur und Wohnen baurechtlich zulässig.



Schritte der Blaue Blume: Phasen der informellen Nutzung folgt die befristete Genehmigung



Bild: © Blaue Blume e.V., Friedrichshafen

## LÖSUNG: NEUE NUTZUNGSFORM

Eine neue Kategorie im Flächennutzungsplan, zum Beispiel eine „Experimentierfläche“, ist mit der Möglichkeit verbunden, Bewilligungsverfahren für temporäre, nicht-kommerzielle Projekte zu beschleunigen. In den bestehenden Gebietskategorien (u.a. Gewerbegebiete, Mischgebiete, Urbane Gebiete) wird damit die Genehmigungsfähigkeit von experimentellen Flächennutzungen vereinfacht.

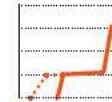
# ② Temporäre Raumstrukturen legalisieren

## HEMMNIS: BAULICHE ANFORDERUNGEN

Das Bauordnungsrecht birgt viele Hürden, wenn mit Baugenehmigungen oder verfahrensfreien Bauvorhaben kleinteilige Raumstrukturen von soziokulturellen Freiraumprojekten umgesetzt werden sollen. So benötigen „fliegende Bauten“, die an verschiedenen Orten aufgestellt werden können, eine Ausführungsgenehmigung und sind, länderabhängig, auf Standzeiten von drei bzw. sechs Monaten beschränkt. Danach muss eine Baugenehmigung erteilt werden. „Verfahrensfreie Bauvorhaben“ ermöglichen zwar das genehmigungsfreie Errichten von baulichen Anlagen wie Garagen mit bis zu 30m<sup>2</sup> Fläche, deren Gebrauch ist jedoch stark eingeschränkt. So dürfen Abstellräume und Unterstände, aber keine Aufenthaltsräume errichtet werden (Art. 61, Abs. 1 Satz 1 MBO). Sollen Raumstrukturen als Aufenthaltsraum genutzt werden, müssen bauliche Anforderungen der zutreffenden Gebäudeklasse (GK) erfüllt und Genehmigungen eingeholt werden. GK 1 beschreibt freistehende Gebäude von bis zu 7m Höhe und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten. Wird eine Raumstruktur der GK 1 zugeordnet, müssen entsprechend der Landesbauordnung technische Baubestimmungen wie der bauliche Brandschutz erfüllt werden. Dadurch entstehen Kosten, die die Initiativen nicht begleichen können.

## IN DER PRAXIS: FLIEGENDER BAU

Die kreative Auslegung des Bauordnungsrechts zeigt das PLATZprojekt Hannover. Das längerfristige Bestehen des Container-Kollektivs erforderte die Abwägung verschiedener Entwicklungsoptionen und Genehmigungsverfahren. Durch die Anpassung der Richtlinie zu fliegenden Bauten wurden Container mit langer Standzeit legalisiert.



Geduldeter PLATZ: Das Projekt erlangt in der langen Phase der Duldung Bekanntheit



Bild: © Platzprojekt, Hannover

## LÖSUNG: LANGE STANDZEIT UND GK 0.5

1. Die Standzeit fliegender Bauten soll in der Muster-Richtlinie auf 2 Jahre erhöht werden.
2. Eine neue Gebäudeklasse 0.5 unterstützt sozio-kulturelle Räume. Diverse Nutzungen, Aufenthaltsräume, Küchen, Werkstätten sowie Ausstellungsflächen werden damit zulässig. Bauliche Anforderungen werden niedriger angesetzt als bei der GK 1, sie orientieren sich an den baulichen Anlagen. Mithilfe einer Experimentierklausel, soll die GK 0.5 drei Jahre erprobt werden.

## IMPRESSUM

### REDAKTION

Benedikt Schlund  
David Morsl  
Franziska Ortgies  
Gregor Kuhlmann  
Henrik Verwoorts  
Jakob Wirth  
Konrad Braun  
Mona Gennies  
Leila Unland

### AUFTRAGGEBER

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

### ANSPRECHPARTNER IM BMI

Anja Röding  
anja.roeding@bmi.bund.de,  
Jacqueline Modes  
jacqueline.modes@bmi.bund.de

### ANSPRECHPARTNER IM BBSR

Stephanie Haury  
stephanie.haury@bbr.bund.de

## AUFTRAGNEHMER

Das beauftragte Team stadstattstrand ist eine interdisziplinäre Gruppe mit unterschiedlichen Expertisen und Erfahrungen aus jeweils eigenen Projekten und Arbeitsfeldern.

### ANSPRECHPARTNER

Tristan Biere, Konrad Braun,  
Laura Bruns

### KONTAKT

kontakt@urbane-liga.de

### RECHTLICHE BERATUNG

RA Frank Reitzig, Berlin

### SATZ & LAYOUT

Brückner und Brückner, Mannheim  
Any Studio, Berlin

### FOTOS

Bildrechte, sofern nicht anders angegeben:

© Team stadstattstrand,  
veröffentlicht im August 2019, online

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für Männer, Frauen oder Personen die sich keinem der beiden Geschlechter (allein) zugehörig fühlen.



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Die Urbane Liga ist ein Projekt des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI). Sie ist aus dem Jugendforum Stadtentwicklung entstanden und Teil der Städtebauförderung.

## ③ Atlas mutiger Ermessens- spielräume

### HEMMNIS: UNGENUTZTE SPIELRÄUME

In gesetzlichen Regelungen gibt es Ermessensspielräume, die unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände unterschiedliche Entscheidungen ermöglichen. Bei der Erteilung von Genehmigungen werden bestehende Ermessensspielräume von Verwaltungsmitarbeitern häufig nicht genutzt. Entweder sind Haftungsfragen nicht geklärt oder das Wissen über die Anwendung von Spielräumen fehlt.

Am Beispiel des Provisoriums, der ungeklärten Entwicklungsstufe eines Projekts zwischen Informellem und formellem Status, zeigt sich, dass rechtliche Instrumente bereits existieren. Vereinzelt kommen diese in Praxisbeispielen zur Anwendung und bilden die Ermessensspielräume von Verwaltungen ab:

- Aktive Duldung
- Moratorium
- Experimentierklausel – § 3 Abs. 3 MBO
- verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 61 MBO
- Einbindung soziokultureller Nutzung nach §§ 6–9 BauNVO möglich
- Teilgenehmigung – § 74 MBO
- Befreiungen – § 31 Abs. 2 BauGB
- Abweichung von Nutzung nach "Art und Maß" der Umgebung möglich – § 34 Abs. 3a BauGB

## IN DER PRAXIS: DULDUNG

Der etablierte Kultur- und Kreativort Niehler Freiheit e.V. in Köln wird mit der finanziellen Förderung durch Kulturverwaltung, Kommunalpolitik sowie die Dezernate Stadtentwicklung und Umwelt sichtlich von der Stadtverwaltung geduldet. Die zukünftige Entwicklung des Projekts kann durch Instrumente der Ermessensspielräume in Kooperation mit der Stadt bestimmt werden.

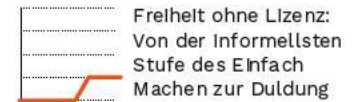


Bild: © Niehler Freiheit e.V., Köln

### LÖSUNG: ATLAS DER ERMESSENSSPIELRÄUME

Eine Publikation kann präzise die Ermessensspielräume anhand von Praxisbeispielen illustrieren. Diese soll sukzessive neue Formen von gemehwohlorientierter Stadt- und Raumentwicklung durch junge Erwachsene etablieren, da Verwaltungen motiviert werden Instrumente wie das Moratorium oder aktive Duldung zu nutzen. Gleichzeitig werden Initiativen über die Möglichkeiten der Legalisierung informiert.

## ④ Öffentliche Förderung als Türöffner

### HEMMNIS: TEURE GENEHMIGUNGEN

Stadtgestaltungsinitiativen müssen teure Genehmigungen für ihre Bauten und Veranstaltungen (Befreiung vom B-Plan, Statik, Brandschutz etc.) selbst organisieren und finanzieren.

Aktuell gibt es keine Förderung für Genehmigungsverfahren. Initiativen müssen Eigenmittel zur Finanzierung nutzen. Vereinzelt lassen sich finanzielle Mittel z.B. aus Kulturförderungen für die baurechtliche Erschließung umlegen.

### IN DER PRAXIS: KOORDINIERUNGSSTELLE

Die Koordinierungsstelle Förderprogramme Urbanes Grün bietet in Stuttgart kostenlose Beratungen und finanzielle Unterstützungen für Projekte, die den innerstädtischen verdichteten Raum begrünen möchten.

### LÖSUNG: GEFÖRDERTE GENEHMIGUNG

Gefordert wird ein Förderprogramm, das Rechtsberatung und Finanzierung von Genehmigungsverfahren für gemeinwohlorientierte, nicht kommerzielle Stadtgestaltungsinitiativen umfasst.

