

PRIMA  
PRIMA

Bundesweit Flächen füllen



Foto: Marie Hoffend

2021

Ko-Forschung 2. Jahrgang der Urbanen Liga 2021 - 2022:  
Zugang zu Ressourcen – Schwerpunkt „Zugang zu Raum“ – Erarbeitung Ressourcenkompass – Viele Wege führen zu Stadt(-raum)!

März 2022

Im Zeitraum der Ko-Forschung: Projektunabhängige „Frag den Staat“-Anfrage - Aufstellung aller durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verwalteten Liegenschaften

Juni 2022

Entwicklung und Vorstellung der nächsten Ko-Forschungs-Idee mit Staatssekretär Dr. Rolf Böisinger, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, im Haus der Statistik im Rahmen des 4. Denklabors der Urbanen Liga  
Idee: Untersuchung der BImA-Liegenschaften, inklusive Potenzialanalyse, On-Tour-Kampagne und eigenem Liegenschaftskataster

September 2022

Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik in Berlin: Vorstellung Ko-Forschungs-Vorhaben in der Gesprächsrunde „Zugang zu und Vergabe von Gemeingütern – Strategien zur gemeinwohlorientierten Aktivierung von Stadt und Raum“

Nutzung öffentlicher Flächen wird oft durch Bürokratie, Abstimmungsprozesse und unterschiedliche Interessen erschwert – Kommunen spielen aufgrund ihrer Planungshoheit eine entscheidende Rolle bei der Unterstützung gemeinwohlorientierter Projekte

Fazit: transparentes Liegenschaftskataster wünschenswert, flexiblere Regelungen für Zwischennutzungen und eine stärkere Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Zivilgesellschaft müssen etabliert werden

# EINLEITUNG

2023 Februar

Beginn der Ko-Forschung  
„PRIMA BlmA“  
Forschungsziele:

**Kriterien** für alternative Nutzungen von  
BlmA-Flächen entwickeln

**Handlungsempfehlungen** als

Grundlage für Impulse und Maßnahmen

**Prozesswerkstatt** im Sommer 2024, auf  
einer BlmA-Liegenschaft in Kooperation  
mit dem Münchner Kollektiv Common  
Ground

**Publikation** als Zusammenfassung  
der Recherche und der Workshop-  
Ergebnisse sowie als Anstoß für ein  
übertragbares Prozessmodell zur  
Reaktivierung von BlmA-Flächen  
und Förderung einer solidarischen  
Stadtentwicklung

2023 August

Talk mit Klara Geywitz,  
Bundesministerin für Wohnen,  
Stadtentwicklung und Bauwesen,  
über die Frage „Bedarfsgerecht und  
klimafreundlich bauen – geht das?“ im  
Rahmen des Tags der offenen Tür der  
Bundesregierung in Berlin – mit Theresa  
Bader und Joshua Neumann

Themen der Diskussion: Klimagerechtes  
Bauen, Nachhaltige  
Stadtentwicklungspolitik, Beispiele  
für Transformationsprozesse,  
Leerstandsaktivierung, Flächenrecycling  
als Ansätze für eine resiliente Stadt

2024 Juni

Teilnahme Joshua Neumann  
und Henrik Vervoorts am Online-  
Expertenworkshop „BlmA als Akteur in  
Städtebaufördergebieten“ der Bundes-  
transferstelle Wachstum und nachhalti-  
ge Erneuerung

2024 Juli

Prozesswerkstatt „Urbane Optionsfläche  
Brantwein-Areal“ in München

2024 August - Dezember

Reflexion und Dokumentation

Leerstand – oft ein Symbol für ungenutzte Potenziale, aber auch eine Chance, die wir gemeinsam ergreifen können. Was wäre, wenn wir brachliegende Flächen neu denken? Wenn aus leerstehenden Grundstücken und Gebäuden Orte des Miteinanders, der Kreativität und des Gemeinwohls entstehen? Und die Flächen sind schon da, die entscheidend für die Stadt von morgen sein könnten: Grundstücke und Gebäude im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), die im Anschluss an die Bundesnutzung nicht selten einige Jahre leer stehen und für die Öffentlichkeit unzugänglich bleiben. Diese Flächen bieten ein enormes Potenzial für neue Formen der Nutzung und Zusammenarbeit – Potenziale, die wir sichtbar machen und aktivieren möchten.

In unserer <sup>➤</sup>Ko-Forschung „PRIMA BlmA“ wollen wir diesen Potenzialen nachgehen und Vorschläge erarbeiten, wie wir zu nachhaltigen und übertragbaren Konzepten kommen.

Wie können brachliegende Räume für neue Nutzungen geöffnet werden? Was braucht es, damit diese Orte zu Experimentierfeldern für soziale, kulturelle und ökologische Innovationen werden? Und wie können wir die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Zivilgesellschaft und Stadtmacher\*innen stärken, um diese Visionen in die Praxis zu übertragen? Diese Publikation soll zum gemeinsamen Nachdenken, Verstehen und ins Handeln kommen anregen. Unsere Vision: Ungenutzte Räume nicht nur als leere Grundstücke oder Gebäude zu sehen, sondern als Chance, gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung aktiv zu gestalten.

<sup>➤</sup>Das Urbane Liga Alumni-Netzwerk (Urbane Liga e.V.) ist ein bundesweites Bündnis von Stadtgestalter\*innen, die sich aktiv in die Gestaltung ihrer Städte einbringen. Der Urbane Liga e.V. wurde 2020 von ehemaligen Teilnehmer\*innen des Projektes „Urbane Liga – Jugendforum Stadtentwicklung“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gegründet.

# GEMEINWOHL- ORIENTIERTE RÄUME

## Eine Frage des Bodens

Das Streben nach Gemeinwohl – also Lebensqualität und Wohlergehen für uns alle – ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Im Bereich der Stadtentwicklung wird sie in der Neuen Leipzig Charta als Leitdokument gefordert. Insbesondere Eigentümer\*innen, auch oder gerade von Boden, nimmt unser Grundgesetz mit Artikel 14 des Grundgesetzes in die Pflicht: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Das ist gut, spielt die Verfügbarkeit, der Preis und die Nutzung des Bodens als unvermehrbares und unverzichtbares Gut doch eine entscheidende Rolle bei der Bewältigung der Herausforderungen, vor denen unsere Gesellschaft in Zukunft steht: wirksamer Klimaschutz, Erhaltung der Biodiversität, angemessene Wohnraumversorgung, Entgegenwirken von Einsamkeit – um nur eine Auswahl zu nennen. Denn jeder Baum und jedes Haus nutzt ein Stückchen Boden. Wir bewegen uns auf Boden fort, brauchen ihn zur Energiegewinnung und Nahrungsmittelproduktion und können auf Freiflächen verbindende und aktivierende Aktionen durchführen. Und wir können uns nicht leisten, weitere Flächen zu versiegeln. Dabei entstehen auch Zielkonflikte. Diese müssen wir als Gesellschaft gemeinsam aushandeln.

Auch wir als Urbane Liga haben uns von Anfang an mit dem Zugang und der Verstetigung, das heißt der langfristigen Nutzbarkeit von Flächen, beschäftigt. Denn: Eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung neuer Ideen und die Schaffung neuer städtischer Qualitäten ist die Verfügbarkeit von und der Zugang zu Räumen. Doch gerade dieser Zugang stellt eine große Hürde dar, da entweder die Eigentumsverhältnisse schwer aufzudecken, oder private Eigentümer\*innen kaum von einer (Zwischen-)Nutzung zu überzeugen sind. Die Erkenntnis, dass <sup>➤</sup>Bodenpolitik entscheidend für unsere eigenen Projekte und für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung im Allgemeinen ist, haben wir in unserer Grundhaltung – dem <sup>➤</sup>Maniflux der Urbanen Liga – festgehalten. Außerdem sind wir als Alumni-Netzwerk Teil des Bündnis

Bodenwende und haben zur vorletzten Bundestagswahl gemeinsam Wahlprüfsteine zum Thema formuliert.

Flächen, die sich in der Hand gemeinwohlorientierter und demokratisch legitimierter Akteure befinden, haben eine höhere Chance, so bespielt zu werden, dass sie dem Gemeinwohl dienen. Deshalb sind Flächen von öffentlichen Institutionen wie der BlmA, aber vor allem auch von Kommunen von besonderer Relevanz für die Transformationsaufgaben hin zu zukunftsfähigen Städten und Gemeinden.

Aber Flächen der öffentlichen Hand und anderer gemeinwohlorientierter Akteure sind begrenzt und die Aufgaben groß. Deshalb ist eine aktive Bodenpolitik wichtig, um handlungsfähig zu sein und eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung aktiv zu fördern.

<sup>➤</sup>Bodenpolitik bezeichnet alle Maßnahmen und Strategien, mit denen der Umgang mit Boden als Ressource geregelt wird, etwa durch Planung, Nutzung, Schutz und Verteilung. Das <sup>➤</sup>Maniflux der Urbanen Liga besteht aus 7 Werten, welche die Grundlage unserer Arbeit bilden. Mehr auf: [urbane-liga.de/maniflux](http://urbane-liga.de/maniflux)

<sup>➤</sup>Vorkaufsrecht: Steht eine Liegenschaft in einem „Satzungsgebiet“ zum Verkauf, hat eine Kommune unter bestimmten Umständen das Recht, anstelle privater Investor\*innen den Kauf zu tätigen.

<sup>➤</sup>Erbbaurecht: Ein Grundstück oder Gebäude bleibt im Eigentum einer Kommune, Stiftung oder eines anderen Eigentümers, kann aber gegen Zahlung eines jährlichen Zinses bebaut und sehr langfristig (für die Dauer des Erbbaurechts - häufig 99 Jahre) genutzt werden.

<sup>➤</sup>Bauleitplanung ist ein zentraler Teil der Stadt- und Raumplanung in Deutschland und regelt, wie Flächen in einer Gemeinde genutzt werden sollen.

<sup>➤</sup>Städtebauliche Verträge regeln zum Beispiel die Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Investor\*innen, indem die Kosten für Erschließung, Infrastruktur oder ein Anteil an bezahlbarem Wohnen für ein Baugrundstück an die Eigentümer\*innen übertragen werden.

<sup>➤</sup>Kooperative Baulandmodelle sind Strategien in der Stadtentwicklung, bei denen Kommunen, Investor\*innen und andere Akteure partnerschaftlich zusammenarbeiten, um die Entwicklung von Bauland zu steuern und dabei soziale, ökologische und wirtschaftliche Ziele zu berücksichtigen.

<sup>➤</sup>Direktvergabe bedeutet, dass zum Beispiel eine Kommune Grundstücke oder Immobilien direkt, ohne Ausschreibung oder Wettbewerb, an bestimmte Akteure verkauft, verpachtet oder zur Verfügung stellt.

Alle <sup>➤</sup> auf dieser Seite sind aus dem Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung, BBSR, 2020.



Ein Gastbeitrag von <sup>➤</sup>Mona Gennies

Eine aktive Bodenpolitik umfasst drei Handlungsfelder:

### 1. Die Mobilisierung von Boden

Kommunen können Boden strategisch ankaufen. Dabei können sie vorhandene Instrumente wie zum Beispiel das <sup>➤</sup>Vorkaufsrecht nutzen, auch wenn sie hier rechtlich und in ihrem Handlungsspielraum von der Bundespolitik noch gestärkt und die finanziellen Ressourcen von Kommunen erhöht werden müssen.

### 2. Boden halten und sichern

Ist der Boden fürs Gemeinwohl gesichert, gilt es, ihn zu halten. Dabei spielt zum Beispiel die Anwendung des <sup>➤</sup>Erbbaurechts eine große Rolle. Der Boden wird dabei nicht verkauft, sondern rechtlich vom Gebäude getrennt und über einen langen Zeitraum gegen eine Zinszahlung an Erbbaurechtsnehmer\*innen überlassen. Revolvierende Bodenfonds und Bodenstiftungen wie die Stiftung trias oder die Stadtbodenstiftung Berlin können ebenfalls gute Instrumente sein.

### 3. Boden gemeinwohlorientiert nutzen

Die gemeinwohlorientierte Nutzung des Bodens kann neben der eigenen Nutzung durch die Eigentümer\*innen, über die <sup>➤</sup>Bauleitplanung und <sup>➤</sup>städtebauliche Verträge – wie es bei <sup>➤</sup>kooperativen Baulandmodellen Praxis ist – insbesondere bei der Veräußerung gesteuert werden. Es besteht die Möglichkeit einer <sup>➤</sup>Direktvergabe an gemeinwohlorientierte Akteure. Oder die Eigentümerin wählt einen Wettbewerb der besten Ideen für die Nutzung des Bodens und führt ein Konzeptverfahren durch.

Neben den Akteuren, die per se dem Gemeinwohl verpflichtet sind, haben auch Privateigentümer\*innen eine Verantwortung der Allgemeinheit gegenüber. Gute Beispiele für Menschen, die sich dieser Verantwortung bewusst sind, sind zum Beispiel die Eigentümer\*innen der Fläche in Wuppertal, auf dem die Montag Stiftung Urbane Räume das gemeinwohlorientierte Stadtteilprojekt BOB Campus entwickelt und eine ehemalige Textilfabrik in einen lebendigen, gemischt genutzten Ort verwandelt hat. Die Eigentümerin überlässt das Grundstück im Erbbaurecht, verzichtet auf die Erhebung des Erbbauzinses und fördert so das Gemeinwohl. Das Initialkapital-Prinzip der Montag Stiftung Urbane Räume an sich steht ebenfalls für einen verantwortungsvollen Umgang mit Boden. Als Erbbaurechtsnehmer\*innen investieren die Immobiliengesellschaften der Stiftung die Überschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung in Gemeinwohlflächen; Geld für gemeinnützige Arbeit im Stadtteil und nicht zuletzt Stellen für ein Gemeinwohlmanagement. Die Stiftung trias als gemeinwohlorientierte Bodenstiftung erhält zudem regelmäßig Zustiftungen von Privatpersonen, die ihre Häuser und Grundstücke in guten Händen sehen wollen.

Insgesamt wird deutlich: Eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung und die Bewältigung vieler Zukunftsaufgaben sind eine Frage des Bodens!

<sup>➤</sup>Mona Gennies studierte Stadt- und Regionalplanung und ist Bauassessorin. Zurzeit arbeitet sie bei der Montag Stiftung Urbane Räume in Bonn. Mit dem Netzwerk Immovielien war sie Teil des ersten Urbane Liga Jahrgangs.



Foto: Marie Hoffend

# DIE BImA VERSTEHEN?

Aufbau, Gesamtbestand  
& Vergabepolitik



Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wurde 2005 gegründet und ist eine staatliche Einrichtung in Deutschland, die dem Bundesministerium der Finanzen (BMF) untersteht. Sie ist keine eigenständige juristische Person, sondern eine öffentliche Anstalt. Sie kümmert sich um die Verwaltung und Nutzung von Immobilien, die dem Bund gehören. Ihre Aufgabe ist es, diese Liegenschaften effizient zu verwalten, zu verkaufen oder anderweitig zu nutzen, um sicherzustellen, dass der Staat sie wirtschaftlich und sinnvoll einsetzt.

## AUFBAU

Die BImA unterliegt der Rechtsaufsicht des Bundesministeriums der Finanzen. Es überprüft, ob die BImA korrekt arbeitet und sich an die rechtlichen Rahmenbedingungen hält, ohne jedoch in die täglichen operativen Entscheidungen der BImA direkt einzugreifen.

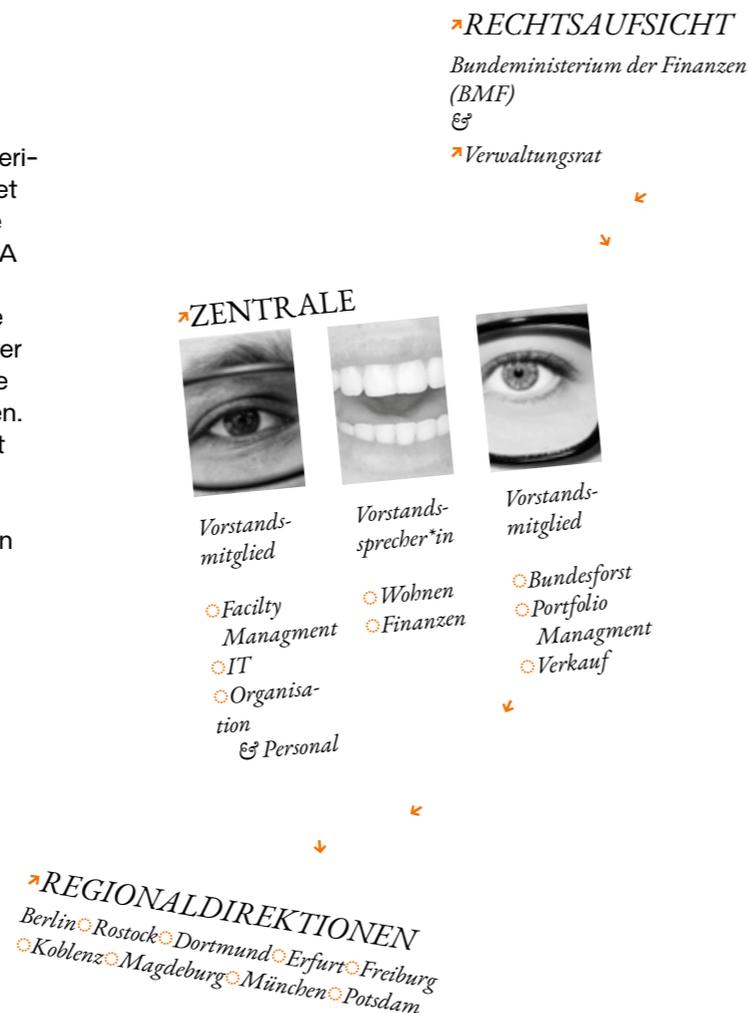
Der Verwaltungsrat der BImA besteht aus 13 Personen, die aus Politik und Wissenschaft kommen. Sie entscheiden unter anderem, wie Bauprojekte der BImA umgesetzt werden, wie das Geld verwaltet wird und wie Gewinne verwendet werden. Die Zentrale ist das Steuerungszentrum der BImA. Ihr sitzt der Vorstand vor. Die Vorstandsmitglieder sind jeweils für unterschiedliche Sparten zuständig.

Die Regionaldirektionen setzen Vorgaben um und betreuen Kund\*innen und Interessent\*innen in ihrer Region.

Die Informationen für die Abschnitte Geschichte/Aufbau/Gesamtbestand/Vergabepolitik stammen von der offiziellen Internetseite der BImA: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2025). Unternehmen. Abgerufen am 12. Februar 2025.

## GESAMTBESTAND

Der von der BImA verwaltete Gesamtbestand an Grundstücken umfasst etwa 460.000 Hektar und mehr als 38.000 Wohnungen und setzt sich aus einer Vielzahl unterschiedlicher Immobilienarten zusammen. Darunter fallen große Areale von Forst-, Naturschutz- und Verkehrsflächen, wie Bahnhöfe, Parkplätze oder Straßen. Aber auch militärische Liegenschaften, wie zum Beispiel ehemalige Kasernen und Truppenübungsplätze. Außerdem kümmert sich die BImA um die Nutzung von Verwaltungsgebäuden und Wohnungen. Die von der BImA verwalteten Wohnungen sind zum überwiegenden Teil für Bundesbedienstete, wie etwa Bundeswehrangehörige, vorgesehen und werden zu diesem Zweck vermietet. Einige Wohnungen der BImA stehen auch auf dem freien Markt zur Verfügung. Die Wohnungen machen nur einen kleinen Teil der gesamten Fläche aus, tragen aber zur Wohnungsversorgung von Bundesbediensteten bei.



## VERGABEPOLITIK

Die BImA ist auch für die Verwertung nicht mehr benötigter Liegenschaften zuständig. Dies betrifft insbesondere den Verkauf von Immobilien, die für Bundeszwecke nicht länger erforderlich sind. Darüber hinaus unterstützt die BImA Kommunen und Länder bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, indem sie Grundstücke und Immobilien an diese verkauft oder verpachtet.

Die Vergabepolitik der BImA orientiert sich an klaren gesetzlichen Vorgaben und wirtschaftlichen Grundsätzen. Obwohl sie eine Bundesbehörde ist, verfolgt sie eine marktorientierte Strategie, indem sie auf wertsteigernde Planung setzt und Liegenschaften in der Regel zum Marktwert verkauft. Eine wesentliche Aufgabe der BImA besteht darin, entbehrliche Grundstücke des Bundes wirtschaftlich zu verwerten, was sich in ihrer Vergabepolitik widerspiegelt.

**Verbilligung von Grundstücken**

Die Verbilligungsrichtlinie der BImA regelt die vergünstigte Abgabe (unter Marktwert) von Bundesliegenschaften an Gebietskörperschaften, wie zum Beispiel Kommunen und andere berechnigte Institutionen. Ziel ist es, öffentliche Aufgaben zu unterstützen, insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Die Richtlinie wurde 2018 vom Haushaltsausschuss beschlossen und 2024 aktualisiert.

**Verkauf zum Marktwert**

Die BImA verkauft Grundstücke grundsätzlich zum Marktwert, also zum aktuellen Verkehrswert (siehe BauGB § 194), wie in § 63 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) vorgeschrieben.

**Erstzugriffsoption für Kommunen (Vorkaufsrecht)**

2012 beschloss der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages mit der sogenannten „Erstzugriffsoption“, dass Kommunen und kommunale Unternehmen bevorzugt Konversionsgrundstücke, sprich ehemalige Militär- oder Staatsflächen, kaufen dürfen. Damit können sie diese Grundstücke zum gutachterlich ermittelten Marktwert erwerben, ohne sich in einem Bieterverfahren gegen andere Interessent\*innen durchzusetzen. So soll sichergestellt werden, dass Kommunen die Chance haben, Konversionsflächen für öffentliche Zwecke zu nutzen.

**Höchstgebotsverfahren**

Wenn Kommunen ihr Vorkaufsrecht, beziehungsweise ihre Erstzugriffsberechtigung nicht nutzen und die bundeseigenen Grundstücke nicht mehr für Bundeszwecke benötigt werden, verkauft die BImA die Flächen auf dem freien Markt an den Höchstbietenden. Das Höchstgebotsverfahren ist dann das standardisierte Verfahren zur Veräußerung von Bundesliegenschaften. Durch eine öffentliche Ausschreibung wird das Ziel verfolgt, den höchsten erzielbaren Preis zu ermitteln – auch um den Anforderungen des § 63 der BHO gerecht zu werden. (Siehe Verkauf zum Marktwert)

Die Informationen für die Abschnitte Erstzugriffsoption für Kommunen / Verbilligung von Grundstücken / Zusammenarbeit mit soziokulturellen Projekten stammen von der offiziellen Internetseite der BImA: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2025). Erstzugriff und Verbilligung. Abgerufen am 12. Februar 2025.

## Zusammenarbeit mit soziokulturellen Projekten

Die BImA kann soziokulturelle Projekte „indirekt“ durch die Verbilligungsrichtlinie fördern, indem sie Grundstücke zu vergünstigten Preisen an öffentliche Gebietskörperschaften oder gemeinnützige Institutionen vergibt, deren Projektziele oder deren Nutzungszweck dem Gemeinwohl dienen (zum Beispiel Geflüchtetenunterkünfte, sozialer Wohnungsbau oder Bildungseinrichtungen). Projekte mit soziokulturellen oder gemeinwohlorientierten Konzepten können auch mit Kommunen „Allianzen“ eingehen und zum Beispiel als Mitnutzer\*innen oder Mieter\*innen auf einer ehemaligen BImA-Liegenschaft ihre Projekte weiterverfolgen.

# ZWISCHEN\* NUTZEN

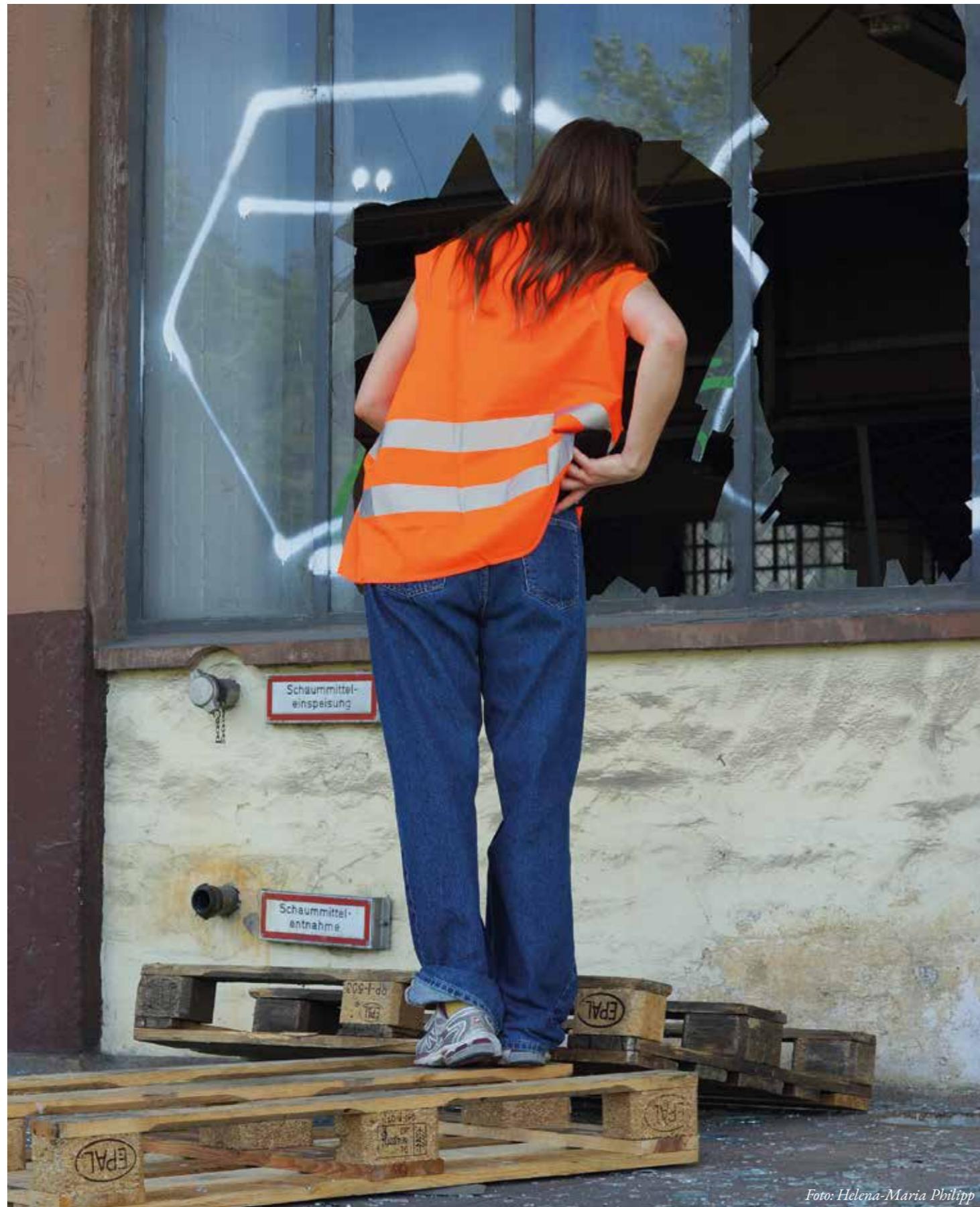


Foto: Helena-Maria Philipp

Mehrwerte  
& Best Practice

# WELCHE MEHRWERTE BIETET DIE (ZWISCHEN-)NUTZUNG VON BlmA FLÄCHEN?



Aus Sicht der BlmA lässt sich der Begriff „Zwischennutzung“ als temporäre Nutzung von Immobilien definieren, die vor der endgültigen Verwendung oder Verwertung dieser Flächen erfolgt. Vor allem Kasernenflächen werden von der BlmA an Länder oder Kommunen vermietet und damit zwischengenutzt, um schnell auf aktuelle gesellschaftliche Bedürfnisse zu reagieren, etwa durch Unterkünfte für Geflüchtete. Ein Beispiel ist die **Bayern-Kaserne** in München, welche zur Geflüchtetenunterkunft umgewandelt wurde, während die BlmA parallel die langfristige Entwicklung des Areals plant. Wo soziale oder gewerbliche Nutzung nicht möglich ist, vermietet die BlmA solche Flächen beispielsweise als Lagerflächen, wie in der **York-Kaserne** in Münster – oft ohne Strom- und Wasserversorgung, um die Kosten zu reduzieren. Insgesamt verfolgt die BlmA mit Zwischennutzungen das Ziel, soziale und gewerbliche Bedürfnisse zu unterstützen, während langfristige Nutzungs- oder Verkaufspläne vorbereitet werden.

Wir als Urbane Liga e.V., sehen es In Anbetracht des zunehmenden (Wohn-)Raumdrucks in Städten als essentiell, alle verfügbaren Möglichkeiten auszuschöpfen, um vorhandene Räume effizient und effektiv im Sinne des **Gemeinwohls** zu nutzen. Gerade in Zeiten knapper werdender Ressourcen erfordern urbane Herausforderungen kreative Lösungen. Insbesondere im Umgang mit Flächen und Gebäuden, die auf den ersten Blick unattraktiv und keine offensichtliche Nutzbarkeit bieten. Oft bergen solche brachliegenden Räume ein enormes Potenzial für Projektideen engagierter Stadtmacher\*innen. Ein zentrales Anliegen ist es dabei, wertvolle (Stadt-)Räume zu öffnen und gemeinsam zu nutzen. Solche stadtgesellschaftlich relevanten Zwischen- oder Startnutzungen, die bestenfalls nicht nur temporär einen wertvollen Beitrag leisten, sondern auch als Grundlage für eine nachhaltige und langfristige Verstetigung dienen können, bilden einen enormen Mehrwert für die breite Öffentlichkeit.

## Gemeinwohlorientierte Nutzungen umfassen:



**Soziokulturelle Angebote**, die Raum für Gemeinschaft und kulturellen Austausch bieten.

**Projektangebote** für Kinder und Jugendliche

**Temporäre Unterkünfte** für marginalisierte Gruppen

(Zum Beispiel für Menschen mit Fluchterfahrung)

**Bildungseinrichtungen** mit niedrigschwelligen Angeboten

Bezahlbare **Atelierräume** für Künstler\*innen.

Projekte, die Räume in Sinne des Gemeinwohls nutzen, schaffen nicht nur kurzfristige Lösungen, sondern generieren langfristige soziale und kulturelle Mehrwerte. Sie fördern Integration und Diversität für eine offene und resiliente Stadtgesellschaft. Für diese Projekte sind niedrigschwellige Zugänge und bezahlbare Mietstrukturen entscheidend, um wiederum eine breite Teilhabe zu ermöglichen.

Zudem tragen Zwischennutzungen dazu bei, den Zeitraum bis zur langfristigen Nutzung sinnvoll zu füllen. Oft dauert der Prozess bis zur finalen Nutzung mehrere Jahre. Angesichts vielfältiger und dringender Bedarfe an Raumressourcen ist es absolut notwendig, diese Zeit nicht ungenutzt verstreichen zu lassen. Insbesondere Flächen in staatlichem Besitz, wie beispielsweise die Flächen der BlmA, bieten, unserer Meinung nach, die Chance gemeinwohlorientierte Ziele umzusetzen, die sich auch mit Prinzipien der Neuen Leipzig Charta und den Nachhaltigkeitszielen der Bundesregierung decken. Die Aktivierung solcher Flächen ermöglicht es, vielfältige Nutzungen gepaart mit innovativen und koproduktiven Modellen in Bezug auf Trägerschaft und Betrieb zu erproben (Mixed-Use-Konzepte) und weiterzuentwickeln. Diese Herangehensweise fördert Synergien und schafft Orte, an denen unterschiedliche Akteure gemeinsam wirken können. Es liegt eine große Chance darin, Zwischennutzungen gezielt als Instrument einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu etablieren. Sie ermöglichen Transformation, Experimentierfreude und Dynamik und tragen dazu bei, wertvolle städtische Ressourcen im Sinne des Gemeinwohls zu aktivieren.

*Das Areal der Bayern-Kaserne wurde 2007 an die Landeshauptstadt München verkauft. Danach diente die Kaserne als Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete und als temporäre Übernachtungsmöglichkeit für obdachlose Menschen. Ende 2018 wurde der Bebauungsplan für den neuen Stadtteil auf dem Gelände der Bayern-Kaserne vom Stadtrat verabschiedet. Bis 2030 sollen auf 60 Hektar 5.500 Wohnungen für 15.000 Menschen entstehen.*

*Eine gemeinwohlorientierte und offene Stadt der Vielen setzt auf Werte wie Solidarität, Gemeinschaft, Selbstwirksamkeit und Teilhabe. Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung ist nicht länger eine Aufgabe der Politik und Verwaltung, sondern eine gesamtgesellschaftliche. Dafür braucht es Kooperationen zwischen den verschiedensten Akteuren, egal ob im Parlament oder im Quartier.*



Foto: Helena-Maria Phillip

"Cittadella", eine temporäre Architektur des römischen Kollektivs orizzontale für das TRANSURBAN Festival 2022

## BlmA BEST PRACTICE

Ein gutes Beispiel für eine soziokulturelle Nutzung einer BlmA Fläche sind die **Rochdale Barracks** in Bielefeld – ein rund 9 Hektar großes Areal, bestehend aus dem ehemaligen Kasernenstandort Rochdale und umliegenden Flächen.

Nach dem Abzug der britischen Armee im Jahr 2020 und der anschließenden Verwaltung durch die BlmA soll das Gelände der Rochdale Kaserne im Lauf des Jahres 2025 in den Besitz der Stadt Bielefeld übergehen, um als neues Wohnquartier entwickelt zu werden. Neben dem Erhalt ausgewählter Bestandsgebäude sind neue Wohn- und Gewerbeflächen sowie Räume für Sport, Kinderbetreuung und bürgerschaftliches Miteinander vorgesehen.

Um die Zeit bis zum Abschluss des Planungs- und Ankaufverfahrens sowie dem Beginn der Projektrealisierung sinnvoll zu nutzen, hat die Stadt Bielefeld im Jahr 2023 ein Konzept zur Öffnung, Belebung und Zwischennutzung des Areals während der Sommermonate beschlossen. Vorrang erhalten dabei Projekte, die eine langfristige Nutzungsperspektive im Sinne der Rahmenplanung Rochdale verfolgen.

Erstmals aktiviert und für Zwischennutzungen geöffnet wurde das Kasernenareal im Sommer 2022 mit der „TRANSURBAN Residency“. Das vierwöchige Residenzprogramm für urbane Kunst und Stadtforschung in Nordrhein-Westfalen bot vielfältige Veranstaltungen und machte das Gelände erstmals für die Öffentlichkeit zugänglich.

Von April bis Oktober 2025 wird die Fläche der ehemaligen Rochdale Kaserne erneut durch die Stadt Bielefeld geöffnet. Während der Öffnungszeiten sollen der ehemalige Exerzierplatz sowie ein benachbarter Park als öffentlich nutzbare Freiflächen dienen. Im Rahmen der Startnutzung bietet sich hier Raum für Kultur, Nachbarschaft und Sport sowie die Realisierung eigener kreativer Ideen.

Langfristig ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit einem umfassenden Wohn-, Dienstleistungs- und Kulturangebot geplant. Hierzu wurde 2022 ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt, und die Rahmenplanung Rochdale wurde freigegeben.

Im Oktober 2024 einigten sich die BlmA und die Stadt Bielefeld auf einen unentgeltlichen Besitzübergang der Rochdale Barracks im Juli 2025 an die Stadt. Im Gegenzug verzichtet die Stadt Bielefeld auf ihre bestehenden Ansprüche aus dem Garnisonsvertrag.

*Informationen stammen von den folgenden Internet-Unterseiten der Stadt Bielefeld: 'Rochdale Barracks' und 'Freiraum Rochdale – Ein offener Ort voller Möglichkeiten'. Abgerufen am 09. März 2025.*

# BRANNTWEIN

## AREAL(E)

Backstory &  
Prozesswerkstatt

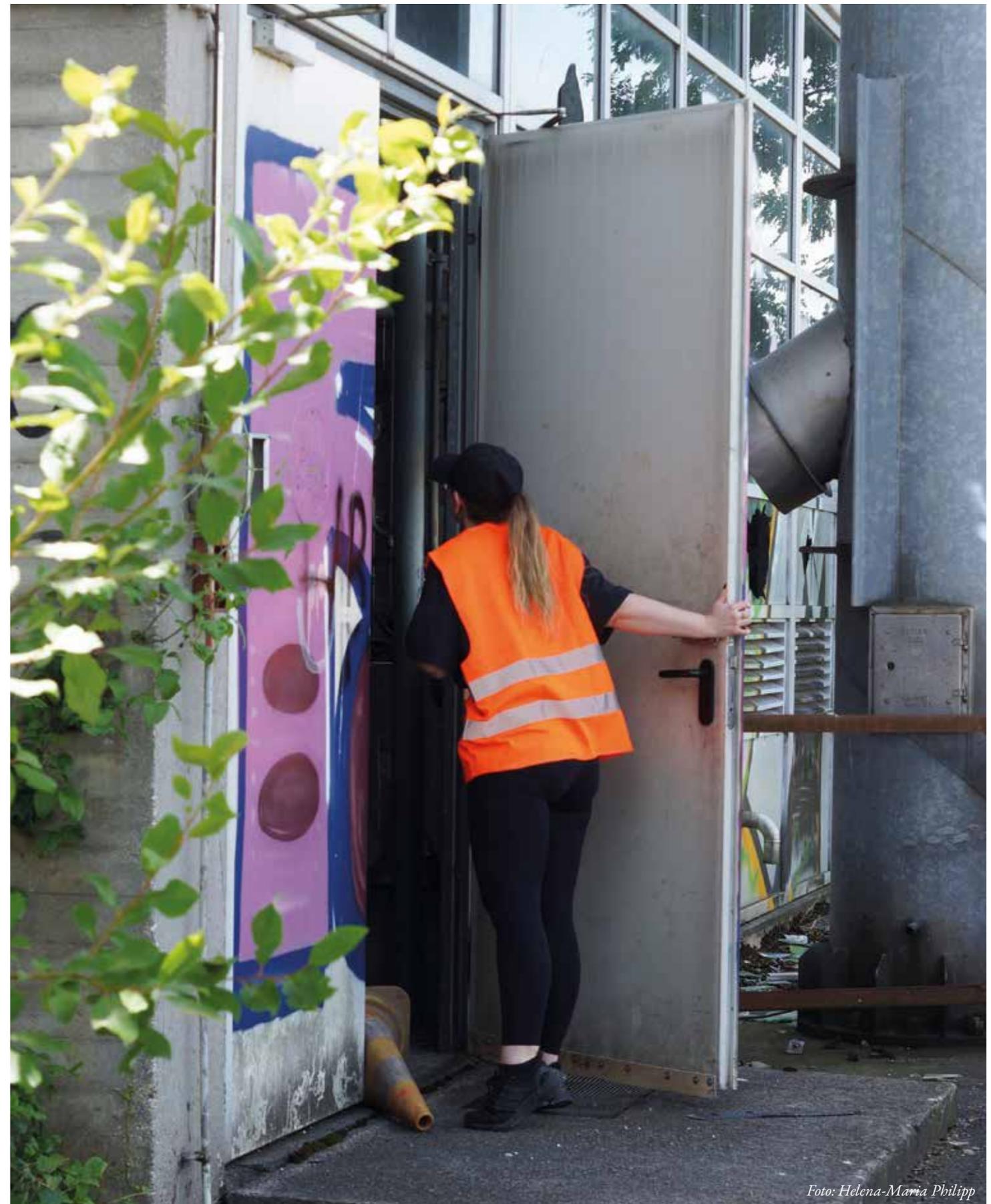


Foto: Helena-Maria Philipp



Foto: Helena-Maria Philipp

## BACKSTORY BRANNTWEINAREAL

Es gibt in ganz Deutschland Liegenschaften der BImA, die jahrzehntelang nicht genutzt werden. Hierzu zählen auch die Liegenschaften der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein. In Hamburg und München versuch(t)en Initiativen und Interessensgemeinschaften aus dem Netzwerk der Urbanen Liga die Flächen für das Gemeinwohl zu aktivieren. Im Folgenden schauen wir uns ein Beispiel aus München genauer an, bei dem das Kollektiv **Common Ground** eine soziokulturelle und nicht-kommerzielle Nutzung fordert.

Wie der Name verrät, wurde auf dem Branntwein-Areal in München früher Branntwein hergestellt – und das über 100 Jahre lang. Der hochkonzentrierte Alkohol diente als Basis für Reinigungsmittel, Kosmetika und Medikamente. Der Staat hatte bis 2017 ein Monopol auf die Branntweinproduktion, um die Herstellung von illegalem Alkohol zu unterbinden, der durch inkorrekte Destillation schwere Vergiftungen hervorrufen konnte.

➤ Ende 2017 lief das Branntweinmonopolgesetz aus und die staatliche Produktion endete. Seither steht das fast 2 Hektar große Gelände trotz seiner innerstädtischen Lage leer. Eine Sondernutzung als Pandemie-Zentrallager endete im Februar 2024. ➤ Die Stadt München beabsichtigt, das Areal vom Bund zu kaufen, um dort auf Teilen der Fläche eine Berufsschule zu bauen.

Für andere Teile der Fläche sind aktuell keine Nutzungen vorgesehen. Bis Verhandlungen, Planung und Bau beendet sind, werden weitere Jahre vergehen.

Das Kollektiv Common Ground appelliert seit 2021 für eine Nutzung mit sozialem und kulturellem Schwerpunkt, an dem möglichst viele verschiedene Gruppen teilhaben können. Im Mittelpunkt könnten Veranstaltungen wie Konzerte und Lesungen stehen, aber auch Räume für Werkstätten oder gemeinnützige Organisationen geschaffen werden, in denen sich Münchner\*innen aller Altersgruppen und Schichten begegnen können.

Die Vision von Common Ground ist, diesen Raum nicht nur als Zwischennutzung, sondern als langfristiges Angebot zur Verfügung zu stellen. Das Ziel ist ein langfristiger, koproduktiver Transformationsprozess auf Augenhöhe mit allen Beteiligten und Interessierten.

Seitdem wurden im Kollektiv mehr als 5.000 Stunden, größtenteils ehrenamtlich investiert, um mit mehr als 100 Akteuren über die Vision für das Areal ins Gespräch zu kommen. Im Mai 2022 stellte eine Mehrheit der Parteien und Fraktionen im Münchner Stadtrat einen **Antrag**, um eine nicht-kommerzielle soziokulturelle Zwischennutzung des Areals über eine Ausschreibung zu ermöglichen.

➤ *Common Ground ist ein interdisziplinäres Kollektiv aus München für Urbane Praxis und Freiräume. Für soziale Initiativen, Künstler\*innen und (Jugend-)Kollektive bildet Common Ground eine Anlaufstelle für Raum- und Wissensvermittlung, Vernetzung und Gemeinschaft.*

➤ *Die Abschaffung des deutschen Branntweinmonopols. Monatsbericht des Bundesfinanzministeriums, Oktober 2017.*

➤ *Informationen stammen aus dem Artikel: Streit um die Schnapsperle vom Leuchtenbergring, Erschienen in Süddeutsche Zeitung, 14. März 2023.*

➤ *Ein Antrag der Landeshauptstadt München. StR-Antrag 20-26 / A 02765. Gestellt im Jahr 2022.*

# PROZESSWERKSTATT URBANE OPTIONS- FLÄCHE BRANNTWEINAREAL

Brachliegende Bundesliegenschaften mit Gebäudeleerständen bergen ein enormes Transformationspotenzial für die koproduzierte Stadt von morgen. Mit Hilfe handlungsorientierter Ansätze lassen sie sich in lebendige Räume verwandeln, die der Gemeinschaft dienen und eine zukunftsweisende, solidarische Stadtentwicklung fördern.

Doch wie könnte ein Prozess zur Nutzung aussehen? Welche Akteure müssen eingebunden werden? Wie kommen Zivilgesellschaft und Verwaltung bestmöglich zusammen? Wie können urbane Optionsflächen Nährboden für gemeinwohlorientierte und soziokulturelle (Start-)Nutzungen werden?

Um diesen Fragen nachzugehen, luden wir, das Urbane Liga Alumni-Netzwerk und das Kollektiv Common Ground, im Juli 2024 zur Prozesswerkstatt „Urbane Optionsfläche Branntwein-Areal“ nach München ein.

*»Koproduktion: Bei der Koproduktion geht es um eine gemeinsame Erfüllung von Aufgaben. Anders als bei der Kooperation arbeiten die beteiligten Partner\*innen oder Teams nicht an autarken Teilaufgaben, sondern bringen sich aktiv mit den eigenen Stärken ein, um so ein gemeinsames Ziel zu erreichen.*



Fotos: Marie Hoffend



Foto: Marie Hoffend

## Alle an einen Tisch bringen

Ziel der Prozesswerkstatt war es, gemeinsam mit freien und etablierten Akteuren der Stadtentwicklung einen beispielhaften Planungsprozess zu entwickeln, der die Potenziale des Münchener Branntwein-Areals für soziokulturelle (Zwischen-)Nutzungen aufzeigt. Darüber hinaus sollten Impulse für eine zukünftige Entwicklung des Areals und für die Zusammenarbeit relevanter Akteure gegeben werden.

## Den Ort erkunden

Die Prozesswerkstatt begann für die Teilnehmenden aus Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft mit einem Rundgang über das Areal. Dabei wurden Raumpotenziale entdeckt, sichtbare Chancen und unsichtbare Hürden diskutiert und Ideen für eine mögliche Transformation gesponnen.

## Inspirieren lassen

Zum Einstieg in den Workshop gab es einen ersten Input von Susanna Walter vom Büro STUDIO | STADT | REGION zu aktorsbasierter Stadtentwicklung. Den zweiten Input lieferte Clemens Weise von der ZUSAMMENKUNFT Berlin eG. Er stellte das Modellprojekt „Haus der Statistik“ in Berlin vor. Ein zentrales Learning beider Impulse war, dass unterschiedliche Akteure – wie Unternehmen, lokale Behörden und Nachbarschaften – unterschiedliche Perspektiven einnehmen und daher eine angepasste Form der Ansprache und Zusammenarbeit benötigen.

## Gemeinsam gestalten

Im Anschluss arbeiteten die Teilnehmenden in Gruppen: Eine Gruppe widmete sich der Erarbeitung idealtypischer Prozessschritte für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung brachliegender (BlmA-)Flächen. Die andere Gruppe konzentrierte sich auf mögliche nächste Schritte im konkreten Fall des Branntwein-Areals und sammelte Learnings aus dem bisherigen Prozess.

# FLÄCHEN FÜLLEN

*„Ich bin eine 9 ha große Fläche in einer deutschen Großstadt mit ca. 300.000 Einwohner\*innen und bin momentan noch eine Liegenschaft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Ich liege knapp 3 km vom Stadtzentrum entfernt.*

*Auf dem Gelände gibt es baulichen Bestand, wie ehemalige Stabs- und Mannschaftsgebäude, eine Turnhalle und ehemalige Stallungen. Zum Teil lässt der Bestand eine direkte Anschlussnutzung zu, andere Gebäude sind sanierungsbedürftig. In gut einem Jahr wird die ursprüngliche Kasernen-Nutzung des Geländes aufgegeben.*

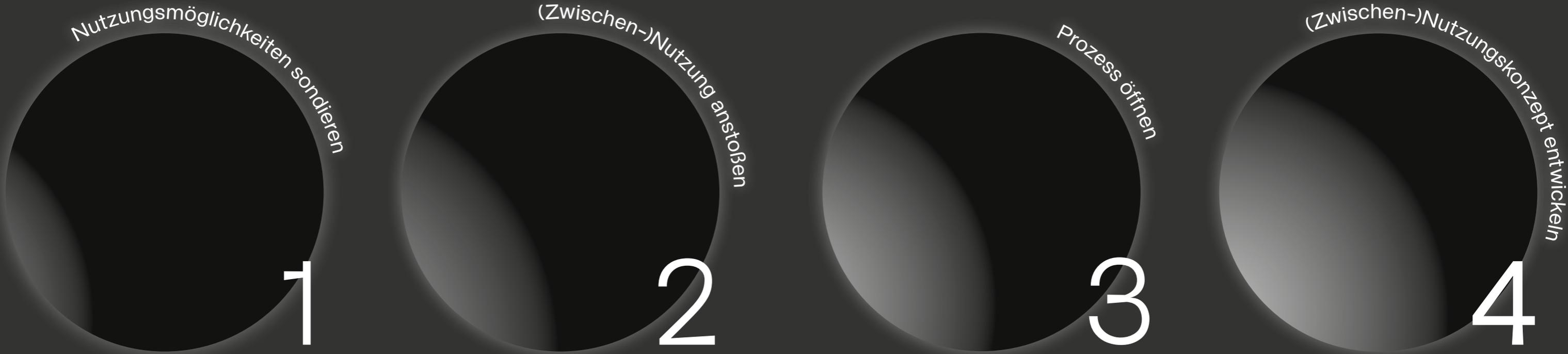
*Die Kommune interessiert sich schon länger für den Ort und hat Bedarfe für unterschiedliche Nutzungen, unter anderem in den Bereichen Kultur, Bildung und soziale Infrastruktur. Die Kommune hat Interesse, die Fläche der BImA zu kaufen. Da die Fläche von gesamtstädtischem Interesse ist, überlegt sich die Stadt, eine koproduktive Entwicklung anzustreben.*

*Darüber hinaus wird auch von Seiten verschiedener zivilgesellschaftlicher Initiativen das Potenzial gesehen, die Flächen bis zur Konversion in eine langfristige Nutzung unter anderem für Kunst und Kultur (zwischen) zu nutzen. Die Akteure möchten gerne in den Planungsprozess eingebunden werden und ihre Expertise einbringen.“*

# Ein fiktives Phasenmodell

Basierend auf den Gesprächen, Impulsen und der gemeinsam entwickelten Prozessgrafik in der Prozesswerkstatt wurde ein Phasenmodell entworfen, welches Leerstände in lebendige (Stadt-)Räume verwandeln soll.

*Dieses Modell integriert Erkenntnisse aus der BImA-Recherche (siehe Kapitel 'BImA verstehen') sowie bewährte Ansätze und Learnings aus der Praxis (siehe Kapitel 'Zwischennutzen').  
Das Modell soll Anstoß, Orientierung und Gesprächsgrundlage für Stadtmacher\*innen, Kommunen und die BImA sein. Für das Phasenmodell wird eine fiktive BImA-Fläche angenommen, die sich an existierenden BImA-Flächen orientiert.*



- ↻ Verfügbarkeit der Liegenschaft, Mietoptionen, Konditionen für den Kauf und mögliche Vorkaufsrechte prüfen.
- ↻ Rechtliche, planerische und sicherheitstechnische Aspekte ermitteln (unter anderem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Denkmalschutz, Umwelt- und Naturschutzrecht sowie Verkehrssicherungspflicht und Haftungsrecht).
- ↻ Nutzungsänderungen, Altlasten, Denkmalschutz und Statik prüfen. Stellungnahmen relevanter Behörden einholen, notwendige Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen vereinbaren.

*Zusammen mit: BImA und Kommune*

- ↻ Externe Prozessbegleitung beauftragen.
- ↻ Relevante Stakeholder identifizieren.
- ↻ Kontakt aufnehmen und Netzwerk schaffen.
- ↻ Bedarfe, Interessen und Expertisen mappen.
- ↻ Koproductives Beteiligungskonzept entwickeln.
- ↻ Beratendes Wissens-Gremium aus Fachöffentlichkeit aufstellen.

*Zusammen mit: Kommune, Begleitagentur und interessierter Fachöffentlichkeit (zum Beispiel etablierte Stadtmachen-Initiativen, erfahrene Stadtakteure)*

- ↻ Vorhaben öffentlich bekannt machen.
- ↻ Offene Beteiligungsformate durchführen. (Zum Beispiel Begehungen, Runde Tische, Workshops).
- ↻ Ideen und Visionen clustern.
- ↻ Handlungsorientierte Allianzen initiieren.

*Zusammen mit: Kommune, Begleitagentur und interessierte Öffentlichkeit*

- ↻ Zeithorizont abstecken.
- ↻ Raumbedarfe spezifizieren, mögliche Konflikte und Synergien abwägen.
- ↻ Rechtliche und sicherheitstechnische Aspekte in die Wege leiten, zum Beispiel Haftungsfragen klären.
- ↻ Verkehrssicherheit herstellen.
- ↻ Aufräumaktionen initiieren.
- ↻ Fördermöglichkeiten prüfen.
- ↻ Betreiber-, Träger- und Finanzierungsmodell entwickeln und personelle Ressourcen klären. (Siehe folgende 'Gästeliste')

*Zusammen mit: Kommune, Begleitagentur, Wissensgremium*

Das Phasenmodell beschreibt einen Prozess, der den mehrjährigen Zeitraum zwischen der Kaufabsicht der Kommune und der langfristigen Nutzung von Flächen durch flexible und räumlich angepasste Zwischennutzungen sinnvoll gestaltet. Um diesen Übergangsprozess zu steuern, sollten Akteure frühzeitig einen umfassenden Plan entwickeln, der alle Schritte von der Kaufabsicht bis zur langfristigen Nutzung oder Verstetigung abdeckt.

Da Kaufverfahren oft langwierig sind und meist Jahre bis zur Realisierung einer neuen Nutzung oder Umnutzung von BImA-Flächen vergehen können, ist es entscheidend, diese Zeit aktiv zu nutzen.

Besonders zivilgesellschaftliche Akteure, die Interesse an der Zwischennutzung von (Teil-)Flächen oder Gebäuden zeigen, bieten großes Potenzial und sollten in den Prozess eingebunden werden. Ihre Initiativen können wertvolle Impulse liefern und die Flächen bereits in der Übergangsphase einem gemeinwohlorientierten Nutzen zuführen.

Ein integrativer Ansatz, der alle relevanten Akteure frühzeitig einbezieht, steigert nicht nur die Akzeptanz, sondern schafft auch Synergien für eine nachhaltige Stadtentwicklung.



- Prozessorientiertes (Zwischen-)Nutzungskonzept im Stadtrat einreichen.
- Fläche zum Experimentierort erklären lassen. (Ergebnisoffener Prozess)
- Intermediäre Koordinationsstelle für die Zwischennutzung beauftragen: BImA, Kommune, Zwischennutzer\*innen und lokale Stakeholder zusammenbringen und vermitteln.
- Zwischennutzung umsetzen und steuern.
- Rechtliche und technische Aspekte klären, finanzielle Grundlagen sicherstellen.
- Community Management und Öffentlichkeitsarbeit übernehmen.

*Zusammen mit: Kommune und Begleitagentur*



- Interdisziplinäres Gremium aller relevanten Stakeholder einrichten.
- Transparentes Vergabeverfahren aufsetzen und Nutzungsoptionen/-bedingungen definieren.
- Open Call zur gemeinwohlorientierten Nutzung der Fläche ausrufen.
- Nutzungsvorschläge im Gremium sichten und auswählen.

*Zusammen mit: Kommune, Begleitagentur und Koordinationsstelle*



- Erste Nutzungen ermöglichen und Nutzungen koordinieren.
- Synergien zwischen der laufenden Zwischennutzung und der langfristigen Nutzung sondieren und weiterentwickeln.
- Weiterführende Beteiligungsformate organisieren und Räume zur Mitgestaltung und Verantwortungsübernahme bieten.
- Projektnetzwerk und Kommunikation pflegen.

*Zusammen mit: Kommune, Begleitagentur, Koordinationsstelle, Zwischennutzer\*innen, breiter Öffentlichkeit*



- Erkenntnisse und Mehrwerte der Zwischennutzung in die langfristige Nutzung integrieren und Synergien schaffen. (Räumlich und inhaltlich)
- Erkenntnisse dokumentieren, Mehrwerte und Synergien bekannt machen.
- Aktivitäten und Netzwerke weiterentwickeln und verstetigen.

*Zusammen mit: Kommune, Begleitagentur, Koordinationsstelle, Zwischennutzer\*innen, breite Öffentlichkeit*

# Gästeliste

Diese Akteursgruppen sollten ihr unbedingt auf dem Schirm haben und zu gegebenem Zeitpunkt zu dem Prozess einladen.

Vertreter\*innen der BImA, wie

- Portfolio Manager\*innen
- Facility Manager\*innen

Politische Vertreter\*innen, wie

- (Ober-)Bürgermeister\*innen
- Stadt- und Bezirksrät\*innen

Vertreter\*innen kommunaler Dezernate/Referate, wie

- Stadtentwicklung und Stadtplanung
- Wirtschaftsförderung und Standortentwicklung
- Kulturförderung, Bildung und Soziales
- Bau und Infrastruktur
- Öffentliche Ordnung und Sicherheit
- Umwelt und Nachhaltigkeit

Intermediäre, wie

- Quartiersmanager\*innen
- Nachtbürgermeister\*innen
- Zwischennutzungsmanager\*innen
- Prozessbegleitende Agenturen
- Moderator\*innen

Verbände und Genossenschaften

Lokale Wirtschaft, wie

- Kultur- und Kreativwirtschaft
- Immobilien- und Wohnungswirtschaft
- Investor\*innen

Bildungseinrichtungen, wie

- Schulen
- Hochschulen
- Volkshochschulen
- Ausbildungszentren und Berufsschulen

Soziale Einrichtungen / Soziale Träger

Lokale (organisierte) Nachbarschaft, wie

- Gewerbetreibende

Zivilgesellschaft, wie

- Organisationen
- Vereine
- Initiativen
- Stadtmacher\*innen
- Kultur- und Kreativschaffende

# AUSBLICK

Ungenutzte Flächen im Besitz des Bundes bergen ein enormes Potenzial für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung. Sie könnten nicht nur als Treiber der Transformation dienen, sondern darüber hinaus auch neue Partnerschaften zwischen Verwaltung, Zivilgesellschaft und weiteren Stadtakteuren ermöglichen. Doch dieses Potenzial bleibt bisher häufig ungenutzt, während die Herausforderungen in unseren Städten - von bezahlbarem Wohnraum bis sozialer Integration - immer drängender werden.

Auch die Ziele der Neuen Leipzig Charta und der Baukulturellen Leitlinien des Bundes zeigen deutlich: Nachhaltige Stadtentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe aller Akteure - von der Zivilgesellschaft über die Kommunen bis hin zum Bund. Es braucht verbindliche Kooperationen und mutige Entscheidungen, um Räume zu schaffen, die lebenswert, resilient und gemeinwohlorientiert sind. Der Bund, als Eigentümer wichtiger Flächen und als Impulsgeber, übernimmt dabei eine besondere Verantwortung.

Die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Zivilgesellschaft, Politik und Wirtschaft sollte gestärkt werden, um Flächen nicht länger als rein wirtschaftliches Gut, sondern als Grundlage für soziale und ökologische Transformation zu betrachten.

Der Bund muss eine Vorbildrolle einnehmen und vakante Flächen günstiger als bisher oder gar kostenfrei an Kommunen und Initiativen überlassen, die verbindlich gemeinwohlorientierte Projekte umsetzen. Dies würde auch die Ziele der Neuen Leipzig Charta, wie sozialer

Zusammenhalt, Ressourcenschonung und eine aktive Zivilgesellschaft unterstützen. Gemeinwohlorientierte Zwischennutzungen, wie wir sie in dieser Publikation beschreiben, sind ein wichtiger Baustein für lebendige und sozial gerechte Städte. Bereits während der Planungs- und Transformationsphase wird Raum für soziale, kulturelle und ökologische Projekte geschaffen, um die vorhandenen Flächen (ko-)produktiv zu nutzen. So werden positive Impulse für die Zukunft dieses Ortes gesetzt.

Eine engere Zusammenarbeit zwischen Bau- und Finanzministerium könnte sicherstellen, dass Entscheidungen über Flächen künftig noch stärker auf langfristigen gesellschaftlichen Nutzen ausgerichtet werden. Dabei sollte die BImA verstärkt auch im Sinne des Gemeinwohls handeln, indem sie die (Zwischen-)Nutzung ihrer Liegenschaften nicht nur aus wirtschaftlicher Perspektive, sondern auch unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer und kultureller Aspekte gestaltet. Gleichzeitig sollte der Bund zukunftsweisende Ansätze wie die Innenentwicklung und die schnelle Reaktivierung brachliegender Flächen durch flexiblere Rahmenbedingungen und Förderprogramme aktiv unterstützen.

Es liegt an uns allen, die Transformation hin zu einer nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zu gestalten und dabei Verantwortung zu übernehmen.

# Impressum

**PRIMA BImA - Bundesweit Flächen füllen**

April 2025

**Herausgeber**

Urbane Liga e.V.  
Alt-Moabit 22  
10995 Berlin  
netzwerk@urbane-liga.de  
www.urbane-liga.de

**Redaktion**

Helena-Maria Philipp  
Joshua Neumann  
Theresa Bader  
Tomma Suki Hinrichsen

**Recherche**

Andrea Kramer  
Helena-Maria Philipp  
Henrik Vervoorts  
Joshua Neumann  
Leonie Krüger  
Simon Martini  
Theresa Bader

**Grafik und Layout**

Tomma Suki Hinrichsen

**Druck**

dieUmweltDruckerei GmbH  
www.dieumweltdruckerei.de

**Download als PDF:**

[raeu.me/primabima](https://raeu.me/primabima)

Das Urbane Liga Alumni-Netzwerk (Urbane Liga e.V.) ist ein bundesweites Bündnis von Stadtgestalter\*innen, die sich aktiv in die Gestaltung ihrer Städte einbringen. Der Urbane Liga e.V. wurde 2020 von ehemaligen Teilnehmer\*innen des Projektes „Urbane Liga – Jugendforum Stadtentwicklung“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gegründet. Die Publikation wurde im Rahmen der Begleitforschung Städtebauförderung durch das BMWBS gefördert.



The full Fläche is beautiful isn't it? 🌙🌞