

# Richtlinien zur Vermietung, Verpachtung und Zwischennutzung von Immobilien des Landes und der Stadtgemeinde Bremen an Dritte

Inkrafttreten: 07.11.2008

Die Senatorin für Finanzen Bremen, den 07.11.2008

## 1.) Anwendungsbereich der Richtlinien

Die nachfolgenden Richtlinien sind bei allen Vermietungen, Verpachtungen und Zwischennutzungen von Immobilien des Landes und der Stadtgemeinde Bremen an Dritte<sup>1</sup> anzuwenden.

## 2.) Allgemeine Grundsätze für die Nutzungsüberlassung von Gebäuden und Flächen an Dritte

Nach den [§§ 63](#) und [64 der Landeshaushaltsordnung](#) (LHO) bzw. den Verwaltungsvorschriften zur Durchführung der Haushalte 2008 dürfen Immobilien für Nutzungen (wie Vermietung, Verpachtung oder Zwischennutzungen) nicht unter ihrem vollen Wert vergeben werden. Nutzungen, denen ein öffentliches Interesse und deshalb eine finanzielle Förderungswürdigkeit vom/von den zuständigen Bedarfsträger/n zuerkannt werden, sind nicht durch Verzicht auf Mieten, Pachten usw. zu unterstützen, sondern aus Haushaltsmitteln von zuständigen Bedarfsträgern zu leisten.

Der volle Wert wird nach den [§§ 63](#) und [64 der LHO](#) grundsätzlich durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit der Immobilie zu erzielen wäre. Ausnahmen sind bei geringem Wert zulässig, wenn dieser Wert (Nettokaltmiete oder Pacht) 20.000 € jährlich nicht übersteigt. Über Ausnahmen entscheidet bei Werten bis zu 5.000 € jährlich die immobilienverwaltende Einheit in Abstimmung mit der zuständigen senatorischen Fachbehörde und bei Werten bis zu 20.000 € jährlich die Senatorin für Finanzen. Bei Beträgen von mehr als 20.000 € jährlich entscheidet der Haushalts- und Finanzausschuss über Ausnahmen von der Entrichtung des vollen Wertes.

## **2.1) Grundsätze für die Vermietung von Gebäuden**

Eine Vermietung zu einem Preis, der nicht mindestens ausreicht, die laufende Bauunterhaltung des Gebäudes und die Verwaltungskosten zu decken, ist unzulässig, weil es zur Nachhaltigkeit einer Nutzung erforderlich ist, das Gebäude laufend instand zu halten. Dies gilt auch für bereits vorgenommene Nutzungsüberlassungen unter dem vollen Wert, die nach den jeweiligen vertragsrechtlichen Möglichkeiten auf Überlassungen zum vollen Wert umzustellen sind. Der Abschluss von Mietverträgen erfolgt auf der Basis von Mustermietverträgen der Verwalter. Die schrittweise Systemumstellung von einer indirekten Förderung über den Erlass von Mieten und Pachten auf eine direkte Förderung aus dem Haushalt sollte für die Betroffenen grundsätzlich finanzneutral erfolgen und bei den Eckwerten der betroffenen Ressorts berücksichtigt werden.

Ortspolitische Interessen bezüglich der Entwicklung und Sicherung der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind entsprechend den Bestimmungen des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter zu berücksichtigen.

## **2.2) Verpachtung von Freiflächen**

Für die Verpachtung von Freiflächen an Sportvereine, Kleingärtner und sonstige Nutzer gelten die dafür getroffenen Regelungen.

## **2.3) Grundsätze für Zwischennutzungen<sup>2</sup>**

Leerstehende Gebäude und Freiflächen, die kurzfristig nicht vermarktet werden, können interessierten Personenkreisen für eine befristete, andere Zwischennutzung als die endgültig vorgesehene Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Für die Zwischennutzung ist ein fester Endtermin vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen kann eine über den Endtermin hinausgehende, unbefristete Nutzung mit kurzfristigen vermietetseitigen Kündigungsmöglichkeiten (z.B. wöchentlich oder quartalsweise) zugelassen werden.

Voraussetzung ist, dass die Immobilien für die vorgesehenen Zwecke der Zwischennutzung geeignet sind, keine nachbarschaftlichen, stadtplanerischen und städtebaulichen Interessen tangiert werden und ein Entgelt entrichtet wird, das mindestens zur Deckung von durch die Zwischennutzung entstehenden Betriebskosten ausreicht, die über den Vermieter abgerechnet werden. Investitionen in die Immobilie werden für die Zwecke einer Zwischennutzung nicht vorgenommen, weil die überlassenen Gebäude letztlich vermarktet oder abgerissen werden sollen.

Sofern eine Herrichtung von Gebäuden und Flächen einschließlich Erschließung für die Zwecke der Zwischennutzung erforderlich ist, die nicht von den Zwischenutzern selbst getragen werden kann, sondern auf Kosten Bremens realisiert werden muss, ist über die Betriebskosten hinaus auch die Entrichtung einer angemessenen Nutzungsentschädigung erforderlich, die mindestens eine Refinanzierung der von Bremen getätigten Herrichtungsinvestitionen ermöglicht.

Mit der Organisation und Koordinierung von Zwischennutzungen können auch Dritte beauftragt werden.

Die in Nr. 2 dieser Richtlinien enthaltenen Kompetenzregelungen bei Nutzungsüberlassungen unter dem vollen Wert für die Senatorin für Finanzen und den Haushalts- und Finanzausschuss gelten für Fälle von Zwischennutzungen nicht, weil dort Überlassungen unter dem vollen Wert für befristete Zeiträume der Regelfall sind. Die Entscheidungen trifft daher immer die immobilienverwaltende Einheit in Abstimmung mit der zuständigen senatorischen Fachbehörde.

### **3.) Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 07.11.2008 in Kraft.

### **Fußnoten**

- 1) Dritte im Sinne dieser Richtlinien sind Betriebe, Vereine, Initiativen u.ä. die nicht zum Bereich der Kernverwaltung des Landes und der Stadtgemeinde Bremen, ihrer Eigenbetriebe, Sondervermögen und Mehrheitsgesellschaften zählen.
- 2) Eine Zwischennutzung wird dadurch bestimmt, dass die ursprüngliche Nutzung eines Gebäudes oder einer Fläche aufgegeben wurde und eine konkrete Nachnutzung gewünscht oder geplant ist. Dazwischen findet eine anderweitige Nutzung befristet statt, maximal so lange, bis die Nachnutzung realisierbar ist. Dies macht die Flexibilität von Nutzer und Nutzung zu einem wesentlichen Kriterium. Zwischennutzungen gewinnen dort an Bedeutung, wo mehr Flächen freigesetzt werden, als kurzfristig nachgenutzt werden können. In der Regel findet kein Wechsel des Eigentümers statt, es gibt kaum Nutzungskonkurrenz und das bestehende Planungsrecht bleibt erhalten. Aufgrund der Befristung bedingen Zwischennutzungen meist nur geringe Investitionen. (aus *Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“*)