Leitfaden Zwischennutzung

(mit Beispielen)

Herausgeber

metis - büro für praktische klugheit Analoge und digitale Projekte und Beratungen für Stadt und Kultur

Matthias Bürgin
Dipl. Geograf ETH
Maiengasse 25
CH-4056 Basel
Tel. ++41 61 681 85 85
Mobile ++41 79 375 55 58
e-mail: mab@buerometis.ch
http://www.buerometis.ch

Der Leitfaden Zwischennutzung ist online zu finden unter www.zwischennutzung.ch

Disclaimer

Verweise und Links

büro metis übernimmt keinerlei Haftung für Verweise auf fremde Websites («Hyperlinks»), die ausserhalb ihres Verantwortungsbereichs liegen. Zum Zeitpunkt der Linksetzung waren keine illegalen Inhalte auf diesen Seiten von Drittanbietern erkennbar.

Haftungsausschluss

büro metis übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche an die Firma, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen.

Copyright

Dieses Dokument und die Website www.zwischennutzung.ch und alle dazugehörigen Texte, Grafiken, Dokumente und weiteren Materialien sind urheberrechtlich geschützt. Ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch büro metis dürfen diese Materialien in keiner Weise verwendet werden.

www.zwischennutzung.ch 1 / 135

A-1 Wirkungen → Einführung

Der Bereich Wirkungen gibt einen Überblick über die bedeutsamen Effekte von Zwischennutzungen für alle beteiligten Akteure und benennt die Zusammenhänge zu wichtigen öffentlichen Aufgaben.

Die problematischen Aspekte, welche im Zusammenhang mit Zwischennutzungen auftreten können, werden bei den einzelnen Kapiteln behandelt, ebenso deren Vermeidung und Verringerung.

siehe auch: Auf einen Blick/Bekannte Probleme

Definition

Eine abschliessende Definition von Zwischennutzung zu formulieren, ist nicht möglich. Zwischennutzung bezeichnet den temporären und befristeten Gebrauch von Räumen und Freiflächen in der Zwischenzeit von Aufgabe einer früheren und Realisierung einer zukünftigen Nutzung. Zwischennutzungen überbrücken Verwertungslücken meist ausserhalb einer hochwertigen Nachfrage.

Die Definition hängt also weder von der Art noch von der Intensität der ausgeübten Nutzung ab, ja nicht einmal zwingend von den Mietpreisen. Kennzeichnend ist jedoch, dass Areale und Gebäude temporär für andere Aktivitäten gebraucht werden, als dass sie ursprünglich errichtet wurden.

Hohes Potenzial

Die meisten Erfahrungen mit Zwischennutzungen basieren auf dem Lückenbüsser-Syndrom, d.h. es ging meist um ein reines Vermietungsgeschäft, welches ohne grosses Wissen um das Potenzial gehandhabt wurde. Die Erfahrungen der letzten 20 Jahre - in der Schweiz und v.a. im Ausland - zeigen aber, dass Zwischennutzung längst nicht mehr das Etikett von Unordnung, Hinterhofstimmung und schwieriger Mieterschaft tragen, sondern dass sie vielseitige gesellschaftliche und ökonomische Werte generieren können.

Hinweis

Anders als die bekannte marktkonforme Raumverwertung weisen Zwischennutzungen besondere Wirkungen und Stärken auf, welche auf einer Synergie zwischen Eigentümer, Nutzer und Kommune beruht. Zwischennutzung kann mehr leisten als nur eine vorübergehende ökonomische Verwertung von Brachen, v.a. wenn sie bewusst eingesetzt wird.

Weitere Kapitel in diesem Bereich:

- » Standortaufwertung
- » Stadtentwicklung
- » Kultur/Wirtschaft
- » Soziokultur
- » Traditionelle Zwischennutzungen
- » Industriebrachen in der Schweiz
- » Dokumentation

www.zwischennutzung.ch 2 / 135

A-2 Wirkungen → Standortaufwertung

Zwischennutzungen können vielfältige positive Effekte für Eigentümer und Investoren haben. Diese reichen von der Erwirtschaftung von Erträgen über die Arealpflege und die Erzeugung von Aufmerksamkeit bis zur Adressbildung. Voraussetzung ist eine kontrollierte Planung.

Standort & Image

Zwischennutzungen werten Standorte auf

Brachliegende Areale sind oft Unorte, also Orte, welche kein Gefühl des Zuhauseseins vermitteln und der Bevölkerung oft auch unbekannt sind. Zwischennutzung kann dies meist ändern. Im besten Fall wird aus einem Unort ein Standort, der attraktiv genug ist, dass sich neue Nutzungen zu Marktbedingungen ansiedeln können, oder dass Zwischennutzungen einen neuen Markt definieren.

Zwischennutzungen lösen Kommunikation aus

Wenn ein brachliegendes Areal zwischengenutzt wird, erhält es den Nimbus des Neuen und somit Aufmerksamkeit, sowohl von den Medien, wie auch bei der Bevölkerung. Stadt- oder Dorfentwicklung wird zum Gesprächsthema.

Zwischennutzungen wirken imagebildend

Indem ein Eigentümer einer Brache Zwischennutzungen ermöglicht oder initiiert, kann er sein Image aufbessern, denn Zwischennutzungen geniessen je nach Nutzungsart in weiten Bevölkerungskreisen und bei Fachleuten der Stadtplanung einen gutes Ansehen.

Oft kristallisieren sich bei zwischengenutzten Arealen «Leuchtturm»-Nutzungen heraus (z.B. Gastro-Tempel, Kulturlokal u.ä.) oder die Gesamtheit der Nutzungen erzeugt eine Ausstrahlung, welche über das Lokale hinausgeht. Dieser Effekt kann gezielt für die Vermarktung der Standortqualität eingesetzt werden.

Zwischennutzungen sind Publikumsmagnete

Bei öffentlichkeitswirksamen Angeboten ziehen Zwischennutzungen ein beträchtliches neues Publikum an. Bisher unbeachtete Standorte werden allmählich oder plötzlich von der Öffentlichkeit erkannt; aus Niemandsland wird eine gute Adresse oder die Marke kann gestärkt werden. So verankert sich der vormals unbekannte Ort positiv im Bewusstsein der Bevölkerung.

Wertschöpfung

Bodenpreis steigt

Als Folge von höherer öffentlicher Aufmerksamkeit und Adressbildung eines zwischengenutzten Objektes stellt sich auch eine Bodenpreissteigerung ein, welche über die raumplanerisch bedingten Effekte hinausgeht. Auch wenn sich dieser Mehrwert nicht quantifizieren lässt, bestätigen namhafte Fachinstitute dieses Phänomen.

Stütze für Eigentümer

Zwischennutzungen setzen Brachflächen in Wert

Allein die Tatsache, dass Räume und Flächen (wieder) genutzt werden können, dass also darauf ein Bedürfnis befriedigt werden kann, erzeugt einen zusätzlichen Wert.

Zwischennutzungen generieren Erträge für Eigentümer

Die Mieterträge, welche Zwischennutzung einbringen, liegen zwar in einem tiefen Segment des Marktes. Im Gegensatz zu einem Leerstand ermöglichen sie aber Einnahmen, welch oft mindestens die Unterhaltskosten decken und einen Beitrag an die Planungskosten liefern können.

siehe auch: Finanzen/Rentabilität

Zwischennutzung inspiriert und dämpft den Handlungsdruck

Bei ungewisser Zukunft eines brachliegenden Areals dämpft die Zwischennutzung den Handlungsdruck der Eigentümer. Wegen der Mieterträge ermöglicht sie einerseits einen längeren Zeitraum für gründliche

www.zwischennutzung.ch 3 / 135

Planung und lässt zu, dass verschiedene Nutzungen im Hinblick auf die finale Planung getestet werden können. So kann die Planung längere Zeit «offen» gehalten werden, da verschiedene Entwicklungsszenarien möglich sind.

Oft fehlen bei einer Brache die durchschlagenden Ideen für die definitiven Nutzungen. Temporäre Einrichtungen können dem Projektentwickler gute Anhaltspunkte geben, welche Nutzungen zum spezifischen Ort passen.

Zwischennutzungen haben eine Pflegefunktion

Durch die Aktivitäten der Zwischennutzung werden Gebäude und Räume unterhalten und gereinigt und somit vor dem zeitbedingten natürlichen Zerfall geschützt; gewisse Immobilienwerte bleiben erhalten. Dies ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn nicht ein Abbruch geplant ist, sondern eine Umnutzung.

Zwischennutzungen beugen Vandalismus und Littering vor

Zwischennutzung erzeugt Präsenz auf einem Gelände, was wiederum den Vandalismus zurück bindet. Auch können Besetzungen vermieden werden, ebenso das Deponieren von Abfall.

Zwischennutzungen beugen Altlasten vor

Ist eine Industriebrache mit Schadstoffen belastet, kann die Zwischennutzung dazu führen, dass sich Belastungen nicht weiter ausbreiten und verschlimmern (z.B. durch das Einziehen eines Asphaltbelages, Erhalt funktionsfähiger Dächer und Abdeckungen).

siehe auch: Recht/Altlasten

www.zwischennutzung.ch 4 / 135

A-3 Wirkungen → Stadtentwicklung

Im Gegensatz zur herkömmlichen formellen Raumverwertung können Zwischennutzungen einen zusätzlichen Beitrag an die Stadt- oder Siedlungsentwicklung leisten, indem in relativ kurzer Zeit eine hohe und anregende Dichte an kultureller, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Präsenz entsteht.

Bei den Behörden war das Wissen um diese Effekte bisher eher knapp. Meist werden Zwischennutzungen lediglich passiv wahrgenommen - die Behörden könnten Zwischennutzungen jedoch vermehrt aktiv steuern.

Hinweis

Alle nachfolgend beschriebenen Wirkungen von Zwischennutzungen auf die Entwicklung einer Kommune können spontan entstehen. Besser sind sie jedoch mit gezielter Steuerung zu erreichen.

Innere Siedlungs- und Stadterweiterung

Zwischennutzungen öffnen Stadträume und Quartiere

Die ursprüngliche Nutzung einer Brachfläche lässt sich meist mit einer Monokultur, resp. einer «verbotenen Stadt» vergleichen. Nach einer Betriebsschliessung verwandelt sich das Gelände in einen bedeutungslosen Nicht-Ort. Zwischennutzungen erfordern und generieren Publikum in den oft unzugänglichen, abgeschlossenen Arealen (z.B. Gewerbe, Gastronomie, Kultur, Freizeit). Dadurch erweitert sich der öffentliche Raum.

Zwischennutzungen erhöhen die programmatische Dichte und Dynamik der Siedlungen

Jedes brachfallende Areal erzeugt einen Verlust an Möglichkeiten. Die Zwischennutzungen schafft Vielfalt und bringt eine Veränderung mit sich, welche einer Stadt oder Gemeinde neue Impulse verleihen kann.

Aktivierung: Stadtproduktion statt Stadtkonsum

Eine Brache einer Zwischennutzung zuzuführen heisst Raumverantwortung zu übertragen. Die Akteure nehmen so nicht nur aktiv an der Reaktivierung der Brache teil, sondern auch an den Geschicken einer Gemeinde oder Stadt. Der Einsatz der Akteure bedeutet einen Rollenwechsel: man kann selber ein Stück Stadt produzieren. Dadurch steigt die aktive Teilnahme am Gemeinwesen und fördert die Identifikation mit dem Ort.

Vernetzung und Aufwertung der Nachbarschaft

Von einer Zwischennutzung profitiert auch die Nachbarschaft, indem die Wirtschaftskreisläufe vom Objekt zum Areal erweitert werden, oder indem die Zwischennutzungen Angebote in der Nachbarschaft beanspruchen (Handwerk, Einzelhandel etc). Schliesslich können umgekehrt gewisse Angebote der Zwischennutzungen durchaus Bedürfnisse der Umgebung befriedigen (Freizeiteinrichtungen, Gastronomie etc.). Reife und erfolgreiche Zwischennutzungen können in umgebenden Quartieren weitere aufwertende Auswirkungen haben, sei dies als direkter Nachahmungseffekt oder als Kompensation für in das zwischengenutzte Areal abgewanderte Publikum oder Kaufkraft.

Zwischennutzungen erhöhen Durchlässigkeit von Siedlungen

Areale, die bisher eine räumliche Barrierewirkung hatten, können durch die Öffnung durchlässig gemacht werden; neue Wegbeziehungen entstehen und die siedlungstrennende Wirkung wird aufgehoben, was die Vielfalt steigert.

Zwischennutzungen sind Inkubator für Ideen. Sie stimulieren die Stadt

Die Besonderheiten baulicher und räumlicher Strukturen von Brachen erfordern neue Praktiken, Methoden und Taktiken, um solche Flächen nutzbar zu machen. Diese neuen Ideen lassen sich auf andere Probleme städtischer Fragestellungen übertragen.

Vorbezug von Urbanität

Wenn Zwischennutzungen kleinteilig, vielfältig, vernetzt und publikumsorientiert sind, erzeugen sie eine unverfälschte urbane Stimmung. Werden temporäre Nutzungen in eine Neubebauung integriert, befinden sich die ersten Mieter/innen schon bei ihrem Einzug in einem lebendigen Umfeld. Zwischennutzung ist

www.zwischennutzung.ch 5 / 135

das einzige Planungsinstrument, welches eine solch attraktive Siedlungsqualität erzielen kann. Demgegenüber stellt sich in herkömmlichen Neubauarealen eine Belebung meist erst nach Jahren ein.

Nachhaltigkeit

Zwischennutzungen kombinieren Akteurskompetenz und Raumpotential

Innen- und Aussenräume von Brachen weisen meist hohe Raumqualitäten auf. Akteure der Zwischennutzung können dieses Potenzial unterstützen, indem sie das Vorgefundene mit unkonventionellem kreativem Handeln nutzen, neu interpretieren und gestalten. Das sichtbar werdende Engagement und die Präsenz machen den Ort erfahrbar und ermöglichen eine Beziehung zu ihm und erhöhen dadurch dessen Qualität.

Zwischennutzungen nutzen, (re-)aktivieren bestehende Ressourcen

Einrichtungen von Brachen sind meist ökonomisch und/oder mental abgeschrieben. Diese vorhandenen Ressourcen erhalten durch Zwischennutzungen aber einen neuen Sinn und damit auch einen Wert. Zudem ist diese zwischenzeitliche Inwertsetzung in hohem Masse ökologisch sinnvoll, denn sie entsteht aus bestehender Substanz, ohne dass zusätzliche Produktionsmittel oder Energie eingesetzt werden müssen, die andernorts für den Aufbau derselben Nutzung notwendig werden.

Zwischennutzung unterstützt das Standortmarketing

Oft kristallisieren sich bei zwischengenutzten Arealen «Leuchtturm»-Nutzungen heraus (z.B. Gastro-Tempel, Kulturlokal u.ä.) oder die Gesamtheit der Nutzungen erzeugt eine Ausstrahlung, welche über das Lokale hinausgeht. Dieser Effekt kann gezielt für die Vermarktung der Standortqualität eingesetzt werden.

Zwischennutzungen ermöglichen Identifikation

Die Aktivitäten einer Zwischennutzungen strahlen in der Regel in positivem Sinne auf das räumliche und soziale Umfeld aus. Dadurch fühlen sich viele Menschen mit diesem Ort verbunden. Eine solche Bindung wertet das lokale Gemeinwesen auf und bewirkt dessen Stabilisierung.

www.zwischennutzung.ch 6 / 135

A-4 Wirkungen → Kultur/Wirtschaft

Von den möglichen Nutzungen, die sich auf einer Brache ansiedeln können, bilden die Kultur und ihr kommerzielles Pendant, die Kreativwirtschaft, einen wichtigen Schwerpunkt. Zusätzlich entstehen neue lokale Wirtschaftskreisläufe und Arbeitsplätze.

Wirtschaft kreativ

Überdurchschnittlich kreativ

Auffallendes Merkmal bei Zwischennutzungen ist der überdurchschnittlich hohe Anteil von Akteuren und Unternehmen der Kreativwirtschaft. Während diese Branche im gesamtschweizerischen Durchschnitt einen Anteil von 11% aufweist, sind es in städtischen zwischengenutzten Arealen über 40%. Zudem gibt es eine hohe Gründungsrate: über 30% aller Unternehmen in einer Zwischennutzung werden erst dort gegründet.

siehe auch Untersuchungen von zone*imaginaire: www.zone-imaginaire.ch

Innovative Impulse

Damit überhaupt eine Wertschöpfung generiert werden kann, sind solche Unternehmen auf die günstigen Mietkonditionen solcher Areale angewiesen. Unternehmen der Kreativwirtschaft gelten als Innovatoren der Wirtschaft und übernehmen gewisse Vorreiterrollen der Wissensgesellschaft. Sie liefern wichtige Impulse an die lokale Ökonomie und zeigen sich somit auch als nicht zu unterschätzender beschäftigungspolitischer Faktor.

Mehrwert durch Innovation

Zwischennutzungen realisieren neue Formen des Zusammenwirkens

In Brachen mit vielfältigem Raum- und Flächenangebot agieren oft Menschen mit ähnlichen Lebensplänen. Büros, Ateliers, Studios, Werkstätten etc. sind nicht nur nebeneinander, sondern auch miteinander tätig und im regen Austausch. Es werden Lösungen für eine gemeinsame Gestaltung des sozialen Umfeldes entwickelt.

Zwischennutzungen generieren lokale Wirtschaftskreisläufe

Aus dem Neben- und vor allem Miteinander auf relativ engem Raum entstehen durchaus auch wirtschaftliche Beziehungen zwischen den Nutzer/innen, sei es auf der Ebene des gegenseitigen Gebens und Nehmens im Sinne von Tauschwirtschaft, sei es durch klassische Geschäftsbeziehungen, z.T. auch unter Spezialkonditionen.

Zwischennutzungen aktivieren brachliegendes Humankapital

Menschen, die sich in Zwischennutzungen engagieren, haben in der Regel schon lange auf eine Gelegenheit gewartet, um ihre schlummernden Ideen in Realität umsetzen zu können. Raumqualitäten, Mietkonditionen und fruchtbares soziales Umfeld in Zwischennutzungen sind geeignete Randbedingungen, um brachliegendes Humankapital produktiv in Szene zu setzen.

Zwischennutzungen katalysieren und verwerten neue kulturelle Strömungen

Neue Terrains, Räume und Freiräume, wie man sie auf Brachen findet, inspirieren Akteure aller Kreativdisziplinen zu neuen Probeläufen, Praktiken und Projekten. Nahe liegend sind auch Kooperationen mit anderen Akteuren vor Ort, welche interdisziplinäres Schaffen begünstigen. Gewisse Kleinunternehmen betätigen sich als Trendscouts und vermitteln der Wirtschaft wichtige Innovationsimpulse.

Zwischennutzungen sind Startrampen für neue Unternehmen

Insbesondere günstige Mietkonditionen ermöglichen es, in zwischengenutzten Arealen neue Geschäftsideen mit geringerem finanziellem Risiko anzugehen und zur Marktreife zu entwickeln, sei es im Bereich von Dienstleistungen oder von Handwerk. Das informelle kreative Umfeld kann einen zusätzlichen Katalysatoreffekt bewirken

Kultur

Kultur probiert

Die preiswerten ökonomischen Bedingungen in Zwischennutzungen bieten für junge Künstler/innen, meist die einzige Zuflucht, um kulturelle Schöpfungen aller Art entwickeln und erarbeiten zu können. Zudem bietet das spezielle räumliche und soziale Ambiente einen guten Nährboden für Kreativität. Andererseits lassen sich auch arrivierte Artisten gerne von der fruchtbaren Atmosphäre in Brachen inspirieren, um Neues ausprobieren zu können. So spielen Ateliers, Proberäume und kulturelle Werkstätten eine prägende und belebende Rolle in zwischengenutzten Arealen.

Kultur setzt Trends

Zwischennutzungen zeichnen sich häufig durch einen hohen Anteil an Kultureinrichtungen aus, seien es publikumsorientierte Institutionen der Trivialkultur (Discos), der trendsetzenden Clubs mit (inter)nationaler Ausstrahlung, oder Probe- und Aufführungsorte für die Off-Szene von Tanz, Theater, Literatur und Musik. Es gibt kaum eine Stadt in Europa, welche nicht kleine oder grosse Kultureinrichtungen in ehemaligen Industriearealen kennt.

Kultur öffnet

Publikumsorientierte Kulturinstitutionen erzeugen immer Öffentlichkeit und damit Urbanität, primär über die Kundschaft und sekundär über das Medienecho. In Kombination mit begleitenden Einrichtungen aus der Gastronomie sind sie die Leuchttürme von Zwischennutzungen, v.a. was die Adressbildung und Förderung des Bekanntheitsgrades eines Areals betrifft.

www.zwischennutzung.ch 8 / 135

A-5 Wirkungen → Soziokultur

In den vielen zwischengenutzten Arealen sind soziokulturelle Einrichtungen und Aktivitäten stark vertreten. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur Belebung und tragen zur gesellschaftlichen Festigung einer Kommune bei.

Nichtkommerzielle Essenz einer Kommune

Von Selbsthilfe bis Trendsport

Soziokultur im engeren Sinn bezeichnet die gestalterische Beschäftigung mit Menschen in sozialen Projekten. Es handelt sich dabei um Angebote, welche oft unter der Mitwirkung von Freiwilligen erfolgen (z.B. Selbsthilfe, Kinderbetreuung, Populärkultur, lebenspraktische Kurse). Andererseits trifft man in Zwischenutzungen auch auf Soziokultur im weiteren Sinn, d.h. freizeitorientierte und trendsportliche Einrichtungen oder Geschäfts- und Informationsstellen von kulturellen, sozialen und anderen gemeinnützigen Organisationen, oder auch der öffentlichen Hand. Auch Cafés und Bars übernehmen soziokulturelle Funktionen, wenn sie einen starken Treffpunktcharakter haben, sei es für das Areal selbst, für die umliegenden Quartiere oder für benachteiligte Gruppen.

Stimmige Randbedingungen

Soziokulturelle Einrichtungen sind - wie die Kultur - selten kapitalkräftig und deshalb besonders auf die günstigen Mietkonditionen angewiesen, wie sie in zwischengenutzten Arealen meist gegeben sind. Andererseits wissen die Akteure der Soziokultur die räumlichen und temporären Qualitäten in solchen Arealen zu schätzen, weil sie deutlich mehr Freiheiten und damit mehr Experimente erlauben. Soziokulturelle Aktivitäten finden oft auch in Aussenräumen statt.

Gesellschaftlicher Mehrwert

Zwischennutzungen dienen dem öffentlichen Interesse

Da soziokulturelle Nutzer/innen Aufgaben wahrnehmen, welche im öffentlichen oder gesamtgesellschaftlichen Interesse liegen, bedeuten sie einen Mehrwert für das Gemeinwesen, was sich auf das Image und die Stimmung eines zwischengenutzten Areals und seinen Eigentümer überträgt.

Pionierfunktionen

Soziokulturelle Zwischennutzer/innen sind städtische Pioniere, welche sich durch hohes Eigeninteresse und Arbeitsengagement, sowie durch eine grosse Flexibilität und einen Sinn für unkonventionelle und kreative Lösungen auszeichnen. Ebenso erkennen sie frühzeitig die Probleme des Zusammenwirkens und können rasch darauf reagieren, womit sie auch als Indikatoren in Stadtentwicklungsfragen dienen.

Förderung der Selbstorganisation

In soziokulturellen Kreisen herrscht eine hohe Bereitschaft zu Kommunikation und Austausch, was auch den Vernetzungsgrad steigen lässt. Entsprechende Zwischennutzungen sind gekennzeichnet von Selbstorganisation, Eigeninitiative und Selbsthilfe. Dies wirkt sich positiv auf Lernprozesse aus, sei es wie man eine Veranstaltung organisiert, wie man ein Geschäft aufbaut oder wie man sich in bestehende Organisationen integrieren kann.

Ergänzung staatlicher Aktivitäten

Private soziokulturelle Zwischennutzungen ergänzen und bereichern die staatlichen Engagements, insbesondere auf der Ebene von quartierrelevanten Angeboten, oder sie bereiten diese vor. Entzieht sich allerdings die öffentliche Hand aus der Verantwortung für ihre eigenen Aufgaben, kann das vielfach ehrenamtliche Engagement zum Stillstand kommen.

Neue Heimat

Soziokulturelle Einrichtungen bieten oft Aufenthalts- oder Betätigungsmöglichkeiten, welche nicht von einem kommerziellen Druck begleitet sind. Insbesondere für die soziale und migrationsorientierte Integration ist dieser Umstand essentiell.

www.zwischennutzung.ch 9 / 135

A-6 Wirkungen → Traditionelle Zwischennutzungen

Als traditionell werden jene Zwischennutzungen bezeichnet, welche keine aufwertende Nutzungsentwicklung bezwecken, sondern lediglich als temporäres Vermietungsgeschäft in Erscheinung treten. Diese Art der Zwischennutzung ist häufig und mehrheitlich in peripheren oder ländlichen Gebieten anzutreffen. Die neuen temporären Nutzungen sind den ursprünglichen Nutzungen meist sehr ähnlich.

Mögliche Wirkungen

Erträge für Eigentümer

Konventionelle Zwischennutzungen generieren wichtige Mieterträge für die Eigentümer, um die laufenden Kapital- und Unterhaltskosten zu tragen und ev. einen Beitrag an die Sanierung und Planung zu leisten.

Pflegefunktion

Durch die Aktivitäten der Zwischennutzung werden Gebäude und Räume unterhalten, gereinigt und somit vor dem zeitbedingten natürlichen Zerfall geschützt; gewisse Immobilienwerte bleiben erhalten. Dies ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn nicht ein Abbruch geplant ist, sondern eine Umnutzung.

Vorbeugung Vandalismus und Littering

Zwischennutzung erzeugt Präsenz auf einem Gelände, was wiederum den Vandalismus zurückbindet. Auch können Besetzungen vermieden werden, ebenso das illegale Deponieren von Abfall.

Zwischennutzungen beugen Altlasten vor

Ist eine Industriebrache mit Schadstoffen belastet, kann die Zwischennutzung dazu führen, dass sich Belastungen nicht weiter ausbreiten und verschlimmern (z.B. durch das Einziehen eines Asphaltbelages, Erhalt funktionsfähiger Dächer und Abdeckungen).

Fehlender Mehrwert

Den konventionellen Zwischennutzungen fehlen meist die anderen positiven Effekte betreffend Standortaufwertung und Kommunalentwicklung, insbesondere dann, wenn keine zielorientierte Steuerung der Zwischennutzung erfolgt. Dafür erfordern sie aber meist weniger Planungsaufwand und geringere Vorleistungen, z.B. bezüglich der Infrastruktur (Stromanschlüsse, Toiletten, etc.).

www.zwischennutzung.ch 10 / 135

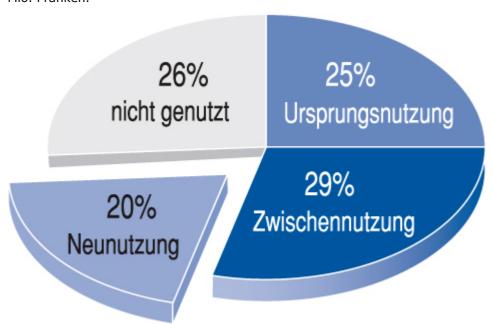
A-7 Wirkungen → Industriebrachen in der Schweiz

In der Schweiz liegen mehrere Hundert Industrie- und Gewerbeareale brach oder sind unternutzt, Gesamthaft entspricht dies einer Fläche grösser als die Stadt Genf. Obwohl viele Standorte aufgrund ihrer Lage für Umnutzungen oder für die Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben prädestiniert wären, werden Neubauprojekte bevorzugt auf der "grünen Wiese" realisiert. Hemmend wirken primär die finanziellen und zeitlichen Risiken bei der Umnutzung von Industriebrachen. Aus ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Sicht besteht jedoch ein grosses Interesse an der Wiederbelebung der brachliegenden Areale.

Es war die Wochenzeitung (WOZ), welche 1995 erstmals die brachliegenden Areale der Schweiz und die damit verbundenen Zwischennutzungen systematisch thematisiert hat. Wenig später folgte in einer Koproduktion der Zeitschriften Hochparterre und Cash eine minutiöse Darstellung der nicht mehr gebrauchten Schweiz. Als Konsequenz einer parlamentarischen Intervention im Nationalrat schalteten sich auch die Bundesämter BAFU und ARE in den Diskurs ein.

Ausgangslage quantitativ

Im Jahr 2004 zeigte die Studie «Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen» (ARE/BAFU), dass in der Schweiz Nutzflächen von der Grösse der Stadt Genf brachliegen (ca. 17'000'000 m2). 80% davon liegen in urbanen Gebieten, 26% sind nicht genutzt, 29% sind zwischengenutzt (s. Abb.). Berücksichtigt waren nur Areale mit einer Grösse von über 1ha. Mit den vielen zusätzlichen kleineren Arealen steigt das Brachflächenpotenzial weiter. Ökonomisch bedeuten die Brachflächen einen gesamtschweizerischen Ausfall von Steuergeldern in der Höhe von jährlich 150-500 Mio. Franken.



Nutzung der Arealflächen in Prozent aller Areale

Quelle: ARE/BAFU (Hrsg.): Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen. Bern, 2004.

Lagefaktor der Schweizer Industriebrachen

Eine Mehrheit der Industrie- und Gewerbebrachen befindet sich im Schweizer Mittelland. In den Gross- und Mittelzentren - das sind die 9 grössten und rund 50 kleinere Städte der Schweiz - befinden sich 40 Prozent der Arealflächen. Weitere 40 Prozent liegen in deren Peripherie. Bei mehr als der Hälfte der Areale wohnt über eine halbe Million Einwohner im Umkreis von 30 Autominuten. Über eine Viertelmillion Beschäftigte des Dienstleistungssektors haben hier ihren Arbeitsplatz. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gegenüber dem Individualverkehr aber noch schlecht. Dies deutet darauf hin, dass nur wenige ehemalige Industrieareale für publikumsintensive Einrichtungen wie Einkaufszentren und Freizeitanlagen geeignet sind.

Ausgangslage Raumplanung

www.zwischennutzung.ch 11 / 135

Auf methodischer Ebene beschäftigt sich die Raumplanung kaum mit den Industriebrachen, weil die formellen Planungsinstrumente keine Handhabe bieten, entsprechende Entwicklungsvisionen umzusetzen, obschon deren Revitalisierung den Verbrauch der freien Landschaft für Bauzonen entlasten würde. Insbesondere fehlen rechtlich definierte Instrumente, um den Übergang zwischen ehemaliger und zukünftiger Nutzung zu regeln, denn die institutionelle Raumplanung fokussiert sich auf fixe Zielzustände. Dieses Defizit kann aufgefangen werden, wenn Planungsträger die Zwischennutzung als informelles Instrument begreifen und einsetzen würden, um die Entwicklung von Industriebrachen voranzutreiben. Im Vordergrund stehen die koordinierende und steuernde Aufgabe sowie die Ermöglichung einer zielorientierten partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen allen Akteuren einer Brache.

Hinweis

Kommunen mit Industriebrachen können Zwischennutzung als informelles Planungsinstrument einsetzen, d.h. als Ergänzung der formellen Raumplanung. Sie können die Zwischennutzung in Kooperation mit den Eigentümern initiieren und steuern oder unterstützen. Dabei ist es möglich, gewisse lokale Entwicklungsziele auf unkomplizierte Weise zu erreichen.

www.zwischennutzung.ch 12 / 135

A-8 Wirkungen → Dokumentation

Hier finden Sie die wichtigsten Links zum Thema Zwischennutzung. Links zu einzelnen Projekten in der Schweiz finden Sie bei den Beispielen.

Literatur	
Hochparterre/Cash: Die nicht mehr gebrauchte Schweiz. Sonderhefte. Zürich, 1996/1997/1999.	Bestellung
Hochparterre/Wüest & Partner: Pleiten und Profit im Brachenland Schweiz. Beilage zu Hochparterre 11/2008. Zürich 2008.	Bestellung
Marc Angst, Philipp Klaus, Tabea Michaelis, Rosmarie Müller, Stephan Müller, Richard Wolff (Hrsg.): zone*imaginaire. Argumente und Instrumente für Zwischennutzungen. Vdf Hochschulverlag. Zürich 2009	Bestellung Schlussbericht Dezember 2008
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (hrsg.): Urban Pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. Jovis, Berlin, 2007.	Bestellung
ARE/BAFU/Kanton Aargau (Hrsg.): Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen. Massnahmen zur Förderung. Bern/Aarau, 2007.	Download
BAFU/ARE (Hrsg.): Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen. Bern, 2004.	Download
Bürgin Matthias, Cabane Philippe: Akupunktur für Basel. Zwischennutzung als Standortentwicklung auf dem Areal des DB-Güterbahnhofs in Basel.	Download
Reto Westermann / Roman Züst / Tibor Joanelly (Hrsg.): Waiting Lands: Strategien für Industriebrachen. Niggli-Verlag. Zürich 2008.	Bestellung
NSL - Netzwerk Stadt Landschaft (Hrsg.): Zürich: Stadt der Kreativen. = DISP 175 (Diverse Beiträge über Industriebrachen, Zwischennutzung und Kreativität). Zürich, 2008.	NSL-Netzwerk
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Zwischennutzung und neue Freiflächen - Städtische Lebensräume der Zukunft. Bonn, 2004.	Link zum Download
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Bonn, 2008.	Download
Institut für Bauwirtschaft, Universität Kassel (Hrsg): Tagungsband zum Symposium 2002: Projektentwicklung brachgefallener Flächen. Kassel, 2002.	Download
Häni, Daniel, Ritter Markus, Silber, Alex, Walter & Spehr: Werkraum Schlotterbeck - Am Puls der 90er Jahre. Christoph Merian Verlag. Basel 1993. (vergriffen)	Bestellung
Plüss, Priska: Bau- und planungsrechtliche Aspekte von Zwischennutzungen. Abschlussarbeit MAS ETH in Raumplanung. Basel/Zürich 19.11.2007	Download
Güldenzoph, Wiebke (2001): Strategien des Industriebrachenrecyclings im Kanton Zürich - Analyse, Vergleich und Evaluation. Nachdiplomarbeit ETH Zürich 2001.	Download Bericht Download Anhang

www.zwischennutzung.ch 13 / 135

Büel, Philip: Zwischennutzung im Rahmen der Projektentwicklung - Ein Mehrwert? Masterthesis CUREM. Zürich 2008.	Download
Beate Engel, Martin Waldmeier, PROGR Zentrum für Kulturproduktion (Hrsg.): Kultur im Zentrum: PROGR – eine Zwischennutzung mit Langzeitwirkung. Verlag Niggli, Zürich 2009.	Verlag Niggli Bestellung
Waldis, Samuel: Zwischennutzung urbaner Brachflächen und Nachhaltigkeit. Theoretisches Konzept zur Verbindung von Zwischennutzungen und Nachhaltigkeit. Masterarbeit Universität Basel 2009.	Download
Sulzer Escher-Wyss AG (Hrsg.): Aufbruch in Zürich West. Erfahrungen aus der Entwicklung des Escher-Wyss-Areals. Zürich, 2005.	Bestellung
trans_areale report_02: ein dokumentationsmagazin zum stadtentwicklungsprojekt _frachtenbahnhof/linz, dez 2005 (5.5 MB)	Download
Haydn, Florian (Hg.), Temporäre Räume: Konzepte der Stadtnutzung. Birkhäuser Verlag, Basel 2006.	Bestellen
Stadtplanung Wien (Homeier-Mendes I., Kohoutek R., Kamleithner C, et.al.): Urban Catalyst - Strategien für temporäre Nutzungen - Entwicklungspotentiale für urbane Residualflächen in europäischen Metropolen; Amsterdam - Berlin - Helsinki - Neapel - Wien. = Werkstattbericht Nr. 60, Wien 2003, (vergriffen)	Stadtentwicklung Wien
Klaus, Philipp: Industriebrachen und Kulturblüten – Vom Wert und dem Dilemma von Zwischennutzungen. In DISP 175. Zürich 2008.	Download
Klaus, Philipp: Stadt, Kultur, Innovation: Kulturwirtschaft und kreative innovative Kleinstunternehmen in der Stadt Zürich. Seismo-Verlag Zürich 2006.	Bestellung
Tschäppeler, Sabine / Gresch, Sabine / Beutler, Martin (Hrsg.): Brachland. Urbane Freiräume neu entdecken. Haupt Verlag. Bern 2007	Infos und Bestellung
Gstach, Doris: Freiräume auf Zeit - Zwischennutzung von urbanen Brachen als Gegenstand der kommunalen Freiraumentwicklung (Dissertation Kassel, 2006)	Bestellung
Innovationsagentur Stadtumbau NRW: Temporäre Nutzungen als Instrument der Stadtentwicklung. Good Practice Reader. Düsseldorf 2008.	Download
Literaturliste von zwischennutzung.net	Literatur Zwischennutzung
Links Informationen und Austausch für Zwischennutzungsprojekte in der Schweiz mit Projekten, News, Adressen Fachpersonen, Argumenten und Angebot für Kurzberatung	enstadt.ch
zwischennutzung.net: Umfassende Portalseite mit rund 300 kurzkommentierten Links und Dokumenten zu Zwischennutzung, Umnutzung, Brache, Community Development etc.	ennutzung.net

www.zwischennutzung.ch 14 / 135

Links (Forts.)

zone*imaginaire: grossangelegtes KTI-Forschungsprojekt über Wesen, Wert und Wirken von Zwischennutzungen in der Schweiz	www.zone-imaginaire.ch
Ungenutzte Bahnareale in Wohnräume umwandeln. Projekt im Rahmen von NFP 54	http://snipsnap.ch/cb2m4
Réhabilitation des friches industrielles. Site de l'Office fédéral du développement territorial ARE	http://www.are.admin.ch/ themen/raumplanung/00236/00423
Der Verein umnutzer.ch ist ein Zusammenschluss von Umnutzern ehemaliger Fabrikareale mit dem Zweck, den Erfahrungsaustausch unter den Mitgliedern zu fördern, Synergiepotentiale zu nutzen und gemeinsame Interessen zu vertreten.	www.umnutzer.ch
Zwischennutzungsagentur Berlin: Neue Modelle zum Umgang mit Brachen und Leerstand	www.zwischennutzungsagentur.de/

www.zwischennutzung.ch 15 / 135

B-1 Merkmale → Einführung

Zwischennutzungen zeichnen sich durch eine grosse Wesensvielfalt aus. Kaum ein Projekt gleicht dem anderen. Im Bereich "Merkmale" werden die wichtigsten Merkmale und deren Ausprägungen erläutert.

Weitere Kapitel in diesem Bereich:

- » Akteure
- » Funktionen
- » Entwicklungspfade
- » Markt

www.zwischennutzung.ch 16 / 135

B-2 Merkmale → Akteure

Bei den Akteuren einer Zwischennutzung ist zu unterscheiden zwischen jenen Personen oder Gruppen, welche die Zwischennutzung direkt betreiben und jenen, welche sie Kraft ihrer Funktion beeinflussen können.

Direkte Akteure

Diese Akteursgruppen entwickeln und/oder betreiben die einzelnen Zwischennutzungen auf einem Areal.

- Unternehmer (Etablierte, Kultur, Gastronomie, Start-ups)
- Ehrenamtliche Aktivisten (kulturelle & soziale Beweggründe), Freizeit-Akteure
- Vereine, gemeinnützige Institutionen, staatliche und halbstaatliche Einrichtungen
- Aussteiger

Indirekte Akteure

- · Eigentümer: bestimmen das Mass und die Richtung der Zwischennutzung
- Kommunen (Verwaltung/Behörden/Politik): beeinflussen Zwischennutzungen mittels Bewilligungen, Kooperationen, Vermittlungen und ev. als Mieter für eigene Bedürfnisse
- Key Agents: Vermittler, Animateure, spezialisierte Planer, Quartiermanager etc.
- Konsument/innen & Publikum: Mittels ihrer Teilnahme und Konsumation entscheiden sie über den Erfolg

Hinweis

Bei der Planung, Steuerung und Realisierung einer Zwischennutzung sind möglichst viele dieser Akteure zu ermitteln und einzubeziehen, wer auch immer die Initiative ergreift.

www.zwischennutzung.ch 17 / 135

B-3 Merkmale → Funktionen

Nebst dem engeren Zweck, dem Vermietungsgeschäft, können die einzelnen Zwischennutzungen unabhängig von ihrer genauen Aktivität unterschiedliche Funktionen übernehmen. Deren Wirkung zeigt sich auf zwei Ebenen: erstens Befriedigung lokaler Bedürfnisse, zweitens Erzeugung öffentlicher Ausstrahlung.

Zusatznutzen

(adaptiert von: Baudepartement BS/Deutsche Bahn AG: Wettbewerbsprogramm städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Neunutzung des DB-Güterbahnhofareals in Basel. 2.11.2001)

Integrationsfähige Zwischennutzungen

Erhaltenswerte Nutzungen, Objekte oder Projekte, welche im Bestand von Raum und Fläche realisiert werden können und Kontinuität und Authentizität repräsentieren. Dazu gehören auch Massnahmen, welche die finale Nutzung vorwegnehmen (z.B. Einrichtung einer Kinderkrippe oder frühzeitige Pflanzung von Baumreihen u.ä.).

Kompensatorische Zwischennutzungen

Provisorische Nutzungen von Räumen und Flächen späterer Entwicklungsetappen zur Deckung von lokalen Defiziten resp. dringender Bedürfnisse der Siedlung, der Stadt oder der angrenzenden Quartiere (z.B. Ansiedlung einer Bäckerei, eines Cafés oder eines Jugendraumes)

Entwicklungsrelevante Zwischennutzungen

Einzelne provisorische Nutzungen können - zufällig oder geplant - als Attraktoren fungieren. Ihre Präsenz beeinflusst die Entwicklung eines Standortes (z.B. ein Kulturcafé als Vorwegnahme der zukünftigen Intention, ein von Kultur mitgeprägtes Quartier zu entwickeln.

Katalytische Zwischennutzungen

Provisorische Nutzungen, welche als Leitnutzungen weitere Projekte generieren können (z.B. ein einzelnes Kunstprojekt, welches ähnlich ausgerichtete Nutzungen anzieht.

Tipp

Bei der Planung einer Zwischennutzung sollte sowohl der kommunale Nachholbedarf als auch die erwünschte Ausrichtung eines Areals möglichst präzise ermittelt werden. Zweckdienliche Nutzungen sind zu bevorzugen, denn sie erhöhen das Erfolgspotenzial.

Öffentlichkeitswirkung

Raumbedürfnisse (introvertierte Zwischennutzungen)

Es besteht immer und fast überall eine Nachfrage nach günstigen Räumen und Flächen, sei es dass Ersatz für einen wegfallenden Raum oder dass Platz zur Verwirklichung neuer Ideen gesucht wird. Bekannteste Kategorien sind Kunst, Kultur (Ateliers) und Schulungsräume. Wenn Räume für Gewerbe, Dienstleistungen, Freizeit gesucht werden (Werkstätten, Büros, Vereinslokale, Lager), so kann es sich um klassische Nutzungen handeln, die vielleicht sogar der vormalig aufgegebenen Nutzung ähnlich sind, oder um Akteure, die neue Geschäftsideen austesten und realisieren möchten (Start-Ups). Beobachtet wurde auch die Nachfrage aus dem Segment des Detailhandels, insbesondere von Grossverteilern oder Einzelunternehmen.

Wenn nur Raumbedürfnisse das Motiv der Zwischennutzung sind, so erfolgt eine individuelle Aneignung von Räumen und damit ein reines Vermietungsgeschäft zum Auffüllen des Leerstandes. Solche Zwischennutzungen sind introvertiert, d.h. sie erzeugen keine Öffentlichkeit. Sie steuern nur ganz selten einen Mehrwert an die Standortentwicklung bei. Selbst ein Supermarkt generiert nur Publikum, aber keine Öffentlichkeit i.e.S.

Entwicklungsbedürfnisse (extrovertierte Zwischennutzungen)

Wenn die reine Raumnachfrage mit einer bestimmten Nutzungsentwicklung kombiniert ist, kann man von extrovertierten Zwischennutzungen sprechen. Alle Akteure können Gründe für ein solches Bedürfnis haben (Eigentümer, Kommunen, Nutzer/innen). Motive dazu sind: Öffnung von Räumen und Flächen, Imagebildung, Standortaufwertung, Herstellung von Ortsqualitäten, Steigerung der Siedlungsvielfalt, Ermöglichung von Kontexten zur Nachbarschaft.

www.zwischennutzung.ch 18 / 135

Extrovertierte Zwischennutzungen erzeugen immer Öffentlichkeit und daher einen immateriellen - über die Adressbildung teilweise auch einen materiellen - Mehrwert für Standort und Kommune.

Beispiele für extrovertierte Zwischennutzungen: Restaurants, Clubs, Veranstaltungslokale, Treffpunkte aller Art, Bildungseinrichtungen, Trendshops, sportliche Freizeiteinrichtungen u.v.a.m.

Programmatische Zwischennutzung

Es gab und gibt in der Schweiz und Europa einige Beispiele extrovertierter Zwischennutzungsprojekte, welche von einer eigens gebildeten Trägerschaft (Verein o.ä.) betrieben, verwaltet und gemanaged werden und sich durch ein zusätzliches Momentum auszeichnen: Im Rahmen ihrer Tätigkeit thematisieren sie explizit den temporären Charakter des Projektes, um die Vorteile ihres handlungsorientierten Programms hervorzuheben. Damit leisten sie einen Beitrag zur öffentlichen Diskussion über Strategien der Stadtentwicklung. Solche Projekte können nur wenige aber wiederkehrende Stunden, einige Monate oder mehrere Jahre dauern.

Beispiele im Leitfaden Zwischennutzung: nt/Areal Basel, Torfeld Süd Aarau

weitere Beispiele:

SoHo Ottakring Wien: www.sohoinottakring.at

Zwischenpalastnutzung Berlin: www.zwischenpalastnutzung.de

www.zwischennutzung.ch 19 / 135

B-4 Merkmale → Entwicklungstypen

Rein theoretisch, aber auch rückblickend auf Dutzende von bekannten Beispielen beinhalten Zwischennutzungen eigentlich immer drei Phasen, allerdings mit unterschiedlichen Ausprägungen:

- U: Übergang von der ursprünglichen Nutzung zur Zwischennutzung
- Z: Eigentliche Zwischennutzung
- T: Transformation von der Zwischennutzung zur neuen Nutzung

Um eine bessere Lesbarkeit der kompletten Entwicklungspfade zu ermöglichen, sind die drei Phasen nachfolgend in chronologisch umgekehrter Reihenfolge dargestellt. Die Zeitachse (vertikal) kann in den drei Phasen jede beliebige Dauer annehmen. Die horizontale Ausdehnung zeigt schematisch das Mass der Ausstrahlung und Vitalität einer Nutzung an.

U: Übergang ehemalige Nutzung zur Zwischennutzung







U1: Ehemalige Nutzung führt über eine Phase der Brache zur Zwischennutzung. U2: Zwischennutzung beginnt schon, während die ehemalige Nutzung teilweise noch läuft. U3: Zwischennutzung löst die ehemalige Nutzung zu einem eindeutig bestimmten Zeitpunkt ab.

Es ist bisher kein Fall bekannt, wo eine Zwischennutzung gleich zu Beginn ihre volle Entfaltung erreicht.

Z: Eigentliche Zwischennutzung

Die Zwischennutzung selbst kann unterschiedliche Verläufe nehmen. Deren «Biografien» hängen einerseits von Angebot und Nachfrage, von den erteilten Bewilligungen und den Entwicklungsabsichten von Eigentümer und Kommune ab.







Z1:

allmählicher Beginn bis zu maximaler Entfaltung, anschliessend Konsolidierung. **Z2**:

allmählicher Beginn, maximale Reife wird erst am Schluss erreicht.

Z3:

allmählicher Beginn bis zu maximaler Reife, anschliessend allmähliche Ausdünnung.

www.zwischennutzung.ch 20 / 135

T: Transformation Zwischennutzung zur Neunutzung



T1:
Zwischennutzung
wird beendigt,
danach erfolgt
zunächst eine
sekundäre Brache
bis zur
Neunutzung



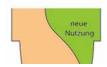
T2:
Die neue Nutzung
schliesst ohne
Übergang direkt an
die
Zwischennutzung
an



T3:
Die
Zwischennutzung
verstetigt sich und
wird zur
Umnutzung



T4:
Die
Zwischennutzung
wird teilweise von
der neuen Nutzung
abgelöst, teilweise
verstetigt sie sich
zur Umnutzung.



T5: Neue Nutzung löst die Zwischennutzung allmählich ab



T6:
dito, einzelne
Elemente der
Zwischennutzung
fliessen in die
Neunutzung ein,
und zum Teil auch
umgekehrt

Vierundfünfzig Entwicklungstypen

Durch die Kombination der Varianten dieser drei Phasen ergeben sich insgesamt 54 unterschiedliche Entwicklungstypen einer Zwischennutzung.

Entscheidend für die Qualität der «endgültigen» Nutzungen sind weniger die Anfänge der Zwischennutzung oder deren Verlauf, sondern die Transformation hin zu den neuen Nutzungen, denn der von den Eigentümern und/oder den Behörden beeinflusste Prozess kann im besten Fall die qualitativen Errungenschaften der Zwischennutzungen (z.B. Image oder Belebung) übernehmen (T6) oder im schlimmsten Fall wieder verschwinden lassen (T1/T2).

Eine Auswertung der bekannten Zwischennutzungen zeigt deutlich Typ T4 als häufigste Ausprägung der Transformation, gefolgt von Typ T1 und T5. Aus der Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung wäre Typ T6 besonders wünschenswert.

www.zwischennutzung.ch 21 / 135

B-5 Merkmale → Markt

Auch bei Zwischennutzungen spielt grundsätzlich ein Markt, gelenkt von Angebot und Nachfrage.

Angebot

Das Angebot bestimmt grundsätzlich die Eigentümerin eines Areals, resp. deren Beauftragte. Das Potenzial von Räumen und Flächen eines Areals für eine Eignung zur Zwischennutzung ergibt sich aus den Faktoren Raumangebot, Zustand Bausubstanz, mögliche Dauer, geografische Lage, Status der Entwicklungsplanung u.a.m. Die grosse Bedeutung dieser Aspekte erfordert deren detaillierte Analyse. Diese ist in Kap. C. Bedingungen ausführlich beschrieben.

siehe auch: Bereich «Bedingungen»

Nachfrage

Die Nachfrage nach Räumen und Flächen ist bei Zwischennutzungen meist nicht direkt auszumachen, denn das Angebot spricht oft ein Nutzersegment an, welches sich in der Regel nicht am üblichen Liegenschaftsmarkt orientiert. Dessen Angebote übersteigen meist die finanziellen Kapazitäten von spezifischen Nachfragern für kulturelle, soziale, soziokulturelle oder kleingewerbliche Aktivitäten, insbesondere, wenn es sich um Einsteiger handelt. Die Nachfrage muss folglich detailliert ermittelt und bei Bedarf auch angekurbelt werden. In der Regel erfolgt dies über lokale oder regionale Netzwerke der einzelnen Zielgruppen oder über kommunale oder kantonale Amtsstellen resp. Verbindungspersonen.

In einem urbanen, zentral gelegenem Umfeld kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach Räumen für Zwischennutzung das Angebot in der Regel übersteigt, hingegen bedarf es in Agglomerationsgemeinden, in Kleinstädten, sicher aber in ländlichen Gebieten zusätzlicher Bemühungen, um genügend Nachfrage generieren zu können.

siehe auch: Bereich «Bedingungen»

Tipp

Ergibt sich die Nachfrage von Interessent/innen für Räume und Flächen in Zwischennutzungen nicht von selbst, so ist diese anzukurbeln, indem primär formelle und informelle Netzwerke angesprochen und kommunale/kantonale Vermittlungspersonen eingeschaltet werden. Der Einsatz von klassischen Annoncen ist nur das letzte Mittel.

www.zwischennutzung.ch 22 / 135

C-1 Bedingungen → Einführung

Der Bereich «Bedingungen» beschreibt die wichtigsten Einflussfaktoren und Bedingungen für die Zwischennutzungseignung auf Objektebene und zeigt auf, wie in der Regel die Nachfrage darauf ausfällt. Planungshilfen unterstützen den Entscheidungsprozess.

Oberste Bedingung für das Zustandekommen einer Zwischennutzung ist die grundsätzliche Bereitschaft eines Eigentümers, ein Objekt überhaupt auf den Zwischennutzungsmarkt zu bringen. Die positiven Effekte einer Zwischennutzung sind im Bereich "Wirkungen" ausgeführt. Allfällige Bedenken, nicht in eine Zwischennutzung einzusteigen sind mannigfaltig, können aber in den meisten Fällen ausgeräumt werden.

siehe auch: Bereich «Wirkungen», Auf einen Blick/Bekannte Probleme

Weitere Kapitel in diesem Bereich:

- » Geographische Lage
- » Raumangebot
- » Bausubstanz
- » Aussenräume
- » Faktor Zeit
- » Denkmalpflege

www.zwischennutzung.ch 23 / 135

C-2 Bedingungen → Geographische Lage

Die geographische Lage einer Brache bestimmt einerseits das Potenzial einer möglichen Zwischennutzung, andererseits erfordern die einzelnen Lagetypen auch unterschiedliches Vorgehen bei der Planung und Realisierung einer Zwischennutzung.

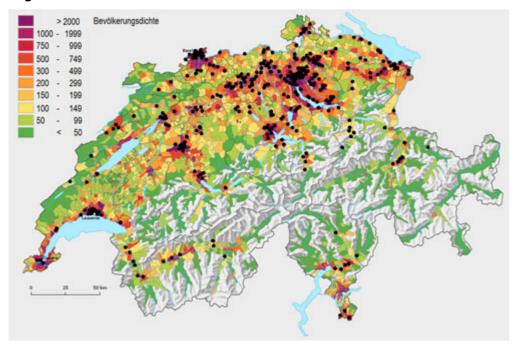
Übersicht

Die 2003 veröffentlichte Studie von ARE und BAFU zur Brachflächensituation in der Schweiz zeigte, dass sich eine Mehrheit der Areale sich im Schweizer Mittelland entlang den Hauptachsen des Verkehrs befindet.

Prozentuale Verteilung der Brachen in der Schweiz:

9 grösste Städte (Grosszentren): 27%
Peripherie dieser Städte: 21%
Mittelzentren (50 kleinere Städte): 13%
Peripherie der Mittelzentren: 18%
Nicht urbane Gebiete: 21%

Lage der Brachflächen in der Schweiz



Quelle: BAFU/ARE (Hrsg.): Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen. Bern, 2004.

Grundsatz

Zwischennutzung dient immer der Vorbereitung von Umnutzungen von Industriebrachen. Diese finden am ehesten dort statt, wo die Nachfrage gross ist und die Renditeaussichten befriedigend sind, also in den baulichen Entwicklungsgebieten der Schweiz. Allerdings gibt es auch diverse erfolgreiche Umnutzungsbeispiele in nachfrageschwachen Regionen, wobei dort für das Gelingen jeweils ein Nutzungskonzept erforderlich war, welches auf Nischennutzungen basierte.

Eine Zwischennutzung kann die Erträge während der Entwicklungsphase markant steigern und zur Finanzierung der Planungs-, Sanierungs- und Transaktionskosten beitragen.

Nachfolgend wird für die vier wichtigsten Standortgebiete ausgeführt, welche Nachfrage zu erwarten ist, resp. wie eine in erster Annäherung schwache oder fehlende Nachfrage kompensiert werden kann.

www.zwischennutzung.ch 24 / 135

Zentrale Lagen

Im zentralen Siedlungsgebiet von grossen und mittleren Städten kann die Zwischennutzung primäre urbane Bedürfnisse befriedigen. Dazu gehören in erster Linie Einrichtungen der Kultur und Soziokultur (Veranstaltungs- und Ausstellungsräume, Künstlerateliers, Proberäume für Bands, Studios für Tanz und Theater) und des Nachtlebens (trendige Bars, Clubs und Restaurants), ebenso wie Büro- und Werkstattnutzungen für die Kreativwirtschaft und innovatives Kleingewerbe.

Beispiele im Leitfaden Zwischennutzung: nt/Areal Basel, Merker-Areal, Baden, Lagerplatz Winterthur, Artamis Genf

Periphere Lagen

In den peripheren Lagen - also in Kleinstädten und deren Agglomerationen sowie in der weiteren Agglomeration von Grossstädten - geht die Nachfrage insbesondere für die Kreativwirtschaft, Kultur und Dienstleistungen zurück. D.h. nicht, dass es sie nicht gibt, aber sie muss u.U. aktiv angeregt werden durch Aktivierung der lokalen und regionalen Netzwerke, auch kommunale und kantonale Behörden sollten nach Raumbedürfnissen betr. ihrer eigenen Aufgaben einbezogen werden. Der Anteil traditioneller gewerblicher Zwischennutzungen steigt.

Beispiele aus dem Leitfaden Zwischennutzung: Vidmar Köniz, Walzwerk Münchenstein

Ländliche Lagen

Bei Zwischennutzungen in ländlichen Lagen überwiegt die Nachfrage von traditionellem Gewerbe. Das Motiv in diesen Lagen ist weniger von den Softfaktoren geprägt, sondern durch die ökonomische Notwendigkeit, resp. vom Mangel an erschwinglichen Flächen in neuen Gewerbegebieten.

Die Nachfrage seitens Kultur und Kreativwirtschaft ist eher punktuell und hängt stark vom Einzugsgebiet, der Erreichbarkeit und von initiativen Einzelpersonen ab. Zudem können sich einige kompensatorische Nutzungen einer Gemeinde oder des Kantons ansiedeln (v.a. aus den Bereichen Soziales, Bildung, Jugend, Freizeit), auch tourismusrelevante Einrichtungen sind denkbar.

In ländlichen Lagen beliebt ist das Wohnen in Lofts.

Weitere Informationen unter Loftbörse.ch: www.loftboerse.ch

Die Erfahrung zeigt, dass sich in ländlichen oder peripheren Gebieten die Zwischennutzung häufig verstetigt und zu einer definitiven Umnutzung (ganz oder teilweise) führt. Durch gezielte Sanierungen, Bespielung mit eher traditionellen Nutzungen und graduelle Anpassungen der Mietkonditionen lassen sich meist zeitgemässe Nutzungsbedingungen schaffen und eine befriedigende Rendite erwirtschaften.

Beispiele aus dem Leitfaden Zwischennutzung: Spinnerei Murg, Maloya Ormalingen

Tipp

Ergibt sich die Nachfrage für die temporäre Nutzung einer Brache nicht von selbst, so sind verstärkt kommunikative Massnahmen notwendig, sei es, dass die Möglichkeit der Zwischennutzung über klassische Medienarbeit verbreitet wird, sei es dass gezielt einerseits die lokalen und regionalen Netzwerke aktiviert werden, andererseits der Kontakt zu Behörden gesucht wird, um latente Raumbedürfnisse aufzuspüren und zu aktivieren.

Einzellagen

Befindet sich eine Industriebrache am Rande eines ländlichen oder sogar isoliert ausserhalb des Siedlungsgebietes, so gelten in verstärktem Masse die Aussagen für ländliche Lagen (s.o.). Die Möglichkeit einer Umnutzung und damit einer Zwischennutzung ist noch deutlicher abhängig von den realisierbaren Visionen einer engagierten Person, sei es der Eigentümer selbst oder geeignete Berater.

Verallgemeinert lässt sich aber sagen, dass es an solchen Orten - aufgrund des fehlenden Entwicklungsdruckes leichter ist, eine Zwischennutzung einzurichten, als direkt auf eine Umnutzung zuzusteuern. Sie bietet dem Eigentümer ganz besonders die Möglichkeit, mit Vermietungen zu experimentieren, um Ideen für die definitv anzusiedelnden Nutzungen zu gewinnen.

Planungshilfe Lage und Nachfrage

	Zentrale Lagen	Periphere Lagen	Ländliche Lagen	Einzel- lagen
Nutzungen				
Veranstaltungsorte Kultur	+++	++	+	+
Ateliers/Proberäume/Studios	+++	+++	++	++
Ausstellungsräume/Galerien	+++	++	+	+
Kreativwirtschaft	+++	++	+	+
innovatives Gewerbe	+++	++	++	++
traditionelles Gewerbe	++	++	+++	+++
Trendsport	+++	++	+	+
Lager	++	++	++	++
Detailhandel	+	+	+	+
Gesundheit	+++	++	+	+
Bildung	+++	++	+	+
Dienstleistungen/Büro	+++	+++	++	+
Gastronomie	+++	++	+	+
Unterhaltung	+++	++	+	+
Freizeit	+++	++	+	++
Soziales	++	++	+	+
Wohnen	++	++	+++	++
Jugend	+++	++	+	+
Legende	<u>Nachfrage</u>	gross	mittel	selten
		+++	++	+

www.zwischennutzung.ch 26 / 135

C-3 Bedingungen → Raumangebot

Von zentraler Bedeutung ist das quantitative Angebot an Räumen und Flächen eines Brachobjektes. Zu unterscheiden betr. Eignung sind die Raumdimensionen und der Mix des Raumangebotes.

Der Einfluss des Zustandes der Bausubstanz, deren qualitativen Merkmale und Ausstattung, sowie auch die nicht zu unterschätzende Bedeutung von Freiflächen werden in den Kapiteln "Bausubstanz" und "Aussenräumen" gesondert behandelt.

siehe auch: Bedingungen/Bausubstanz, Bedingungen/Freiflächen

Raumgrössen

Industriebrachen verfügen aufgrund der früheren räumlichen Einheit von Produktion, Lager und Verwaltung meist über ein vielfältiges Raumangebot, was die Raumgrössen und -typen betrifft. Hier sind zunächst die Nutzungseignungen und die allgemeine Nachfragekonstellationen für einzelnen Raumgrössen aufgeführt, wobei die Übergänge fliessend sind.

Kleine Räume (bis ca. 50 m2)

Nachfrage: stark, braucht kaum Kommunkation

Eignung für Ateliers, Büros, Vereinslokale, Hobbyräume, Kinderkrippe, Take-Away, Detailhandel, ...

Mittlere Räume (ca. 50 bis 100 m2)

Nachfrage: stark, braucht wenig Kommunikation

Eignung für Ateliers, Bürogemeinschaften, Schulungsräume, Treffpunkte, Vereinslokale, Kleingastronomie, Rückzugsräume, Detailhandel, Minimarkt, (Gesundheits)-Praxen, Wohnen (Lofts)

Grosse Räume (100 - 300 m2)

Nachfrage: mittel bis gross, braucht deutliche Kommunikation

Eignung für Bürogemeinschaften, Foren und Tagungsorte, Gewerbe, kulturelle Veranstaltungslokale, Einrichtungen der Gastronomie und des Nachtlebens (z.B. Restaurant, Club, Foodcourt), Einzelhandel und soziokulturelle und bildungsorientierte Mehrzweckräume (z.B. Quartiertreffpunkt).

Geschossbauten mit offenen Räumen können u.U. mit einfachen baulichen Mitteln unterteilt werden, um Nutzungen mit weniger Flächenanspruch unterzubringen (z.B. Trennwände zwischen Stützen).

Hallen (grösser als 500 m2)

Nachfrage: spezifisch, situativ, braucht gezielte, persönliche Kommunikation.

Produktions- und Lagerhallen eignen sich für kulturelle Veranstaltungen (z.B. Konzerte, Theater, Musical, Events, Ausstellungen), aber auch für verschiedene Gewerbe-, Lager- und Freizeitnutzungen (z.B. Kletterparadies, Beachvolley, Hallenfussball, Skateboarding, Go-Kart-Strecken etc.). Andere Nutzungen welche solch grosse Flächen benötigen, sind Märkte (z.B. Wochenmarkt, Flohmarkt, Bauteilbörse), Migrantenlokale, Catering/Grossgastronomie, Messen und Gewerbeausstellungen etc.

Grosse Hallen bieten die Möglichkeit, auch andere Nutzungen, die eigentlich nur einen kleinen Raumbedarf haben, mittels mobiler Baumodule (z.B. Messebauten, Container, Baubaracken u.ä.) unterzubringen. Bekannt ist ferner die Unterteilung mit Trennwänden, doch senkt dies aufgrund des Störungspotenzials die Aufenthaltsqualität. Je nach Kanton können ev. hohe Kosten für Brandschutz und Wärmedämmung anfallen, was die Eignung beeinträchtigt.

Empfehlung

Wer grosse Hallen für eine Zwischennutzung anbieten möchte, aber keine geeignete Nutzung findet, sollte versuchen, den Raum zu unterteilen resp. Container oder andere flexible Bau- oder Raummodule zu konstruieren, anzuschaffen oder zu leasen, um Nutzungen mit kleinerem Flächenbedarf unterzubringen.

Konkrete Hinweise: www.zwischenstadt.ch

Drittens können solche Hallen als gedeckte Allmend funktionieren, z.B. als ein +/- frei zugänglicher öffentlicher Raum mit Schutz bei unwirtlichen Witterungsbedingungen.

www.zwischennutzung.ch 27 / 135

Raumhöhen

In Industriebrachen sind die Raumhöhen, insbesondere von Produktionsräumen, oft wesentlich grösser als in neueren Bauten für Gewerbe und Dienstleistungen. Diese Qualität wird von vielen Zwischennutzern, aber auch vom Publikum und anderen Nutzer/innen geschätzt, weil sie neue Raumerlebnisse ermöglicht und das Normendenken der Moderne kontrastiert.

Aus praktischer Sicht begünstigen hohe Räume einen freieren Umgang mit Inneneinrichtungen, insbesondere bei kulturellen Nutzungen, für technische Installationen bei gewerblichen Verwendungen oder bei Einrichtungen von Sport und Freizeit.

Eher unpraktisch sind grosse Raumhöhen für den Wärmehaushalt während den Heizperioden, was bei der Berechnung der Nebenkosten in Betracht zu ziehen ist.

Raummix

Aufgrund obiger Aussagen zur Nachfrage nach bestimmten Raumgrösssen ergeben sich für unterschiedlich strukturierte Brachenareale folgende Situationen:

Vorwiegend kleine und mittlere Räume

Objekte mit vorwiegend kleinen und mittleren Räumen sind eher selten. Sie treten in kleineren, meist gewerblich orientierten Brachen auf und werden in ihrer Zwischennutzungsphase ein eher «stilles Dasein» fristen, denn sie lassen nur wenige publikumsorientierte Nutzungen zu. Dafür sind Sie sehr rentabel und gut vermietbar (hohe Nachfrage)

Das heisst aber nicht, dass solche Zwischennutzungen keinen Mehrwert erzeugen können, denn auch sie können das kulturelle und wirtschaftliche Leben einer Kommune bereichern und zu einer aufwertenden Identifikation führen.

Beispiel aus dem Leitfaden Zwischennutzung: Merker-Areal, Baden

Vorwiegend grosse Räume und Hallen

Die Nachfrage nach grossen Räumen und Hallen ist in der Regel kleiner und spezifischer, so ist es in Brachen, die vorwiegend nur grosse Strukturen aufweisen, schwieriger, temporäre Mieter zu finden. Solche Beispiele sind in der Schweiz eher selten.

Soll dennoch eine Zwischennutzung eingerichtet werden, sind Kreativität und besondere Anstrengungen notwendig, um geeignete Mieter zu finden, es sei denn, dass der Zufall spielt und sich die passende Nachfrage von alleine ergibt. Oder es sind (mobile) Raumaufteilungen vorzunehmen (s.o.).

Allein die Nachfrage sagt noch nichts aus über das Zustandekommen, v.a. dann wenn bestimmte Nutzungen nicht erwünscht sind, weil sie zu lärmig sind oder das Image negativ beeinflussen können.

Mögliche Nutzungen für grosse Räume sind oben aufgezählt.

Beispiele aus dem Leitfaden Zwischennutzung: Schlotterbeck Basel

Mix aller Raumgrössen

Stehen alle Raumgrössen für eine Zwischennutzung zur Verfügung, so ergibt sich eine grösstmögliche Vielfalt an Aktivitäten und eine maximale Ausstrahlung in die Stadt oder Gemeinde, womit eine optimale Bereicherung des lokalen Lebens und folglich eine markante Standortaufwertung erzielt werden kann.

Beispiele aus dem Leitfaden Zwischennutzung: nt/Areal Basel, Walzwerk Münchenstein, Torfeld Süd Aarau

Sonderbauten

Auf vielen Industriebrachen befinden sich nicht nur Produktions-, Verwaltungs- und Lagereinheiten, sondern auch Nebengebäude wie Schuppen, Werkstätten, Silos, Garagen oder gar Wohnbauten. Es gilt, auch diese flächenmässig eher unbedeutenden Objekte in ein Zwischennutzungskonzept einzubinden, stellen sie doch oft Angebotsnischen mit unvermuteten Gebrauchsqualitäten dar, welche für eine begrenzte Zeit zu attraktiven Nutzungen führen können. Das Nutzungspotenzial für eine Zwischennutzung wird bei Sonderbauten und speziellen Räumen oft erst von den Akteuren erkannt! Die Nutzbarkeit ist deshalb nicht voreilig auszuschliessen.

Planungshilfe Raumgrössen

	kleine Räume	mittlere Räume	grosse Räume	Hallen
Nutzungen				
Veranstaltungsorte Kultur	+	+++	+++	+++
Ateliers/Proberäume/Studios	+++	+++	++	+
Ausstellungsräume/Galerien	+	++	+++	++
Kreativwirtschaft	+++	+++	++	+
innovatives Gewerbe	++	+++	+++	++
traditionelles Gewerbe	++	+++	+++	++
Trendsport	+	+	++	++
Lager	+	++	+++	++
Detailhandel	++	++	++	+++
Gesundheit	+++	+++	+	+
Bildung	+	+++	+++	+
Dienstleistungen/Büro	+++	+++	++	+
Gastronomie	+	++	+++	+
Unterhaltung	+	+	++	+++
Freizeit	+++	+++	++	++
Soziales	+++	+++	++	++
Wohnen	+	++	++	+
Jugend	++	+++	+++	+1+
Legende	<u>Eignung</u>	sehr gut	gut	weniger gut
		+++	++	+

www.zwischennutzung.ch 29 / 135

C-4 Bedingungen → Bausubstanz

Wie bei einem normalen Vermietungsgeschäft spielt auch für die Zwischennutzung nebst den Raumdimensionen der Zustand der Bausubstanz, die Ausstattung der Räume, Gebäude und Flächen eine Rolle, ganz speziell aber die ästhetische Ausstrahlung. Der Charme der Industrieästhetik ergibt sich auch aus der Tatsache, dass solche Räume heute praktisch nicht mehr gebaut werden.

Bei Zwischennutzungen wird der Standortfaktor Bausubstanz in der Regel anders interpretiert als in konventionellen Situationen. Die Akteure bringen in der Nutzung dieser Räume eine hohe Anpassungsfähigkeit und Flexibilität mit. Sie nutzen und gestalten mit kreativem Handeln das Vorgefundene neu, rezyklieren vorhandene Strukturen und Material und setzen in hohem Masse Eigenleistungen ein. Sie schätzen die hohen Gestaltungsfreiheiten und das Image der aussergewöhnlichen Industrieatmosphäre.

Die Qualitäten der Bausubstanz erhöhen oder vermindern die Eignung und Nachfrage, welche sich allein durch das quantitative Raumangebot ergeben.

Äesthetik

Industrie- und Gewerbebrachen unterscheiden sich von marktüblichen Nutzräumen nicht nur bezüglich des Raumangebots, sondern auch hinsichtlich der ästhetischen Qualitäten. Die ungewohnten Gestaltungsprinzipien aus zurückliegenden Zeiten und die fremde Materialität üben eine Faszination aus, welche von Akteuren und Besuchern sehr hoch gewichtet wird, denn hier ist Geschichtlichkeit verortet, eine Qualität, die Identifikation ermöglicht und andernorts selten erlebbar ist.

Dazu zählen auch sowohl ungewohnte, aber für die ursprüngliche Nutzung typische Konstruktionselemente wie Fenster, Tore, Stützen, Nischen, Raumvorsprünge und -durchgänge, ja sogar bauliche Elemente, welche im Produktionsprozess notwendig gewesen waren wie Stufen, Sockel, Gruben etc. Nicht minder wichtig sind Details wie Rohre, Reste von Maschineninfrastruktur, Beschläge, Geländer u.v.m.

Zustand

Der bauliche Zustand im Sinne von Dauerhaftigkeit und Nutzbarkeit ist bei der Nachfrage im Rahmen von Zwischennutzungen sekundär, wobei doch gewisse Minimalstandards vorhanden sein müssen:

- Temperatur- und Witterungsschutz
- keine Risse, kein Abbröckeln der Wände und Decken
- einigermassen ebene Böden

In jedem Fall ist eine gefahrlose Nutzung eines Mietobjektes zu gewährleisten.

siehe auch: Finanzen/Investitionen

Als Grundsatz gilt, dass sich jeder Mangel bei der Bausubstanz senkend auf den Mietpreis auswirken muss.

Allfällige Unzulänglichkeiten wie zerschlagene Fenster, defekte oder fehlende Türen, Löcher in Böden, Wänden, Decken o.ä. welche die Nutzbarkeit einschränken oder verunmöglichen, müssen für eine Vermietbarkeit hergerichtet werden, sei es direkt durch den Eigentümer oder durch die Mieter/innen - dann mit entsprechender Kompensation betr. Mietzins.

Empfehlung

Vor der Vermietung für eine Zwischennutzung sollen die Objekte hinsichtlich Bausubstanz mit einer Fachperson, einem Vertreter der Behörde und ev. einem Mietervertreter besichtigt, eine Mängelliste erstellt und das Vorgehen hinsichtlich erforderlicher Ausbesserungsmassnahmen geklärt werden.

siehe auch: Recht/Bewilligungen, Recht/Haftung, Finanzen/Mietpreise

Ausstattung / Infrastruktur / Haustechnik

Was die Ausstattung von Räumen und Gebäude betrifft, so ist zwischen der üblichen Raumausstattung mit Haustechnik und ausserordentlicher Infrastruktur zu unterscheiden.

www.zwischennutzung.ch 30 / 135

Haustechnik allgemein

Das Vorhandensein von Heizung, Wasser, Strom, Kommunikation muss auch für Zwischennutzungen für eine normale Vermietbarkeit vorausgesetzt werden. Das Fehlen solcher Infrastruktur schliesst deshalb viele Nutzungen aus und reduziert das Potenzial der Zwischennutzung.

Elektrizität

Ohne Strom lässt sich ein Raum auch für Zwischennutzungen nicht vermieten. Als Regel gilt, dass in jedem vermietbaren Raum mindestens eine 220V-Steckdose vorhanden sein muss, das gilt auch für Räume, welche für eine Zwischennutzung in kleinere Einheiten unterteilt werden; ev. können provisorische Leitungen gelegt werden.

Heizung

Das Vorhandensein einer Heizung ist für die meisten Kategorien von Zwischennutzungen unabdingbar. Nur wo temperaturunabhängige Ware gelagert wird, ist eine Heizung entbehrlich. Mobile Heizanlagen (Gas oder Elektro / Strahler oder Gebläse) sind ökologisch bedenklich und sollten nur für kurzzeitige Interventionen eingesetzt werden.

Nur Aktivitäten, welche stark bewegungsorientiert sind oder grosse Menschenmassen anziehen, können auf eine permanente Heizung verzichten, wobei auch dann ein kleiner Platz zum Aufwärmen meist förderlich ist. Beispiele sind Indoor-Markt, hallenorientierte Street-Sport-Nutzungen (ev. mit heizbarer Garderobe), Tanz/Nachtclub (mit anfänglichem mobilem Einheizen).

Beim Fehlen einer Heizung in einzelnen Gebäudeteilen ist dort die Nutzbarkeit auf die wärmeren Monate beschränkt, was einen kontinuierlichen Betrieb verhindert und somit die Eignung und Nachfrage für Zwischennutzungen massiv reduziert.

Wasser

Nicht jede Zwischennutzung erfordert einen direkten Wasseranschluss. Ein zentrales Lavabo für mehrere Mieter kann durchaus genügen.

Fehlende, ungenügende oder ungünstig gelegene Wasseranschlüsse können aber gewisse Nutzungen fernhalten, dazu gehören Gastronomie, gewerbliche Nutzungen mit regelmässigem Wasserkonsum und andere Einrichtungen mit einem unmittelbaren Reinigungsbedarf (z.B. Bildende Künstler, Kinderkrippe, Massagepraxis etc.).

Tageslicht

Reichlich vorhandenes Tageslicht begünstigt die Eignung und Nachfrage von Kreativwirtschaft, Kultur (Ateliers) und Dienstleistungen.

Industriebauten sind häufig mit beträchtlichen Fensterflächen ausgestattet, z.T. auch mit Sheddächern, allerdings kann dieser Vorteil durch grosse Raumtiefen relativiert werden; die Belichtung ist genügend, wenn die Fensterfläche rund 10% der Bodenfläche beträgt. Räume oder Teile davon, welche diese Bedingung nicht erfüllen, müssen allenfalls Nutzungen zugeführt werden, welche mehr auf Kunstlicht denn auf Tageslicht angewiesen sind (z.B. Fotostudio, Ausstellungen, Nachtlokale u.a.m.).

Toiletten

Praktisch alle Zwischennutzungen erfordern das Vorhandensein von Toiletten. Deren Standard kann sich auf ein durchschnittliches Niveau beschränken. Ist das Angebot knapp oder sind bestehende WC-Anlagen für einzelne Mieter nur mit komplizierten Umwegen zu erreichen, können auch mobile Anlagen eingesetzt werden.

Tipp

Da kaum für jede/n Mieter ein separates WC verfügbar ist, müssen Reinigung und Unterhalt von Gemeinschaftsanlagen präzise geregelt werden.

Kommunikation

Nicht alle Nutzungen benötigen in einer temporären Situation einen fixen Telefonanschluss oder einen Internetzugang. Sind sie aber vorhanden begünstigt dies die Nachfrage v.a. von Interessenten aus dem Dienstleistungssektor, insbesondere der Kreativwirtschaft und dem kaufmännischen Sektor.

Tipp

Ist ein brachfallender Betrieb mit einer Telefonzentrale resp. einem IT-Netzwerk ausgestattet und entsprechend verkabelt, sollte beim Auszug resp. beim Rückbau

www.zwischennutzung.ch 31 / 135

darauf geachtet werden, dass diese Infrastruktur für die Zwischennutzung erhalten bleibt. Gleiches gilt für Sonderausstattungen (s.u.).

Sonderausstattung

Zu dieser Ausstattungskategorie zählen mechanische Installationen wie Lüftungen, Druckluft, (Waren)Lifte, Hebebühnen, Hallen- und andere Lastkräne und dergleichen. Sind sie auch während der Zwischennutzung funktionsfähig oder können mit geringem Aufwand instand gestellt werden, steigt die Attraktivität und damit das Spektrum der Nachfrager.

Tipp

Bei der Unterhaltspflicht von Sonderausstattungen ist zu differenzieren, ob solche Installationen nur einem einzelnen Mieter oder der ganzen Nutzergemeinschaft dienen.

Schadstoffe

Ehemalige Industriegebäude sind potentiell mit Schadstoffen belastet. In Produktionsräumen können flüchtige Subtanzen von der Bausubstanz wieder «ausgeschwitzt» werden, insbesondere wenn die Räume wieder beheizt werden. Bei Zwischennutzungen kann das zu gesundheitlichen Risiken führen. Ebenso ist der Untergrund von alten Gewerbe- und Industrieliegenschaften ist potentiell mit Schadstoffen belastet.

Die Situation der Schadstoffbelastung kann deshalb die Eignung für eine Zwischennutzung deutlich beeinflussen.

Tipp

Bevor eine Zwischennutzung realisiert wird, ist die Situation der Schadstoffbelastung zu klären: Hat sie Auswirkungen

- a) auf die Gesundheit der Zwischennutzer/innen?
- b) auf die (Um-)Bauvorhaben (Bewilligung)?
- c) auf die Realisierungszeit (vorgängige Abklärungen, technische Untersuchungen)?
- d) auf die Kosten?

Ist die Belastungssituation abgeklärt, sind wenn nötig in Absprache mit der Behörde Massnahmen zu ergreifen wie reinigen (Staub), abdecken, versiegeln, sandstrahlen.

siehe auch: Recht/Altlasten, Finanzen/Investitionen

www.zwischennutzung.ch 32 / 135

C-5 Merkmale → Aussenräume

Freiflächen oder Aussenräume fristen bei der Entwicklung von Zwischennutzungen oft ein stiefmütterliches Dasein, obschon sie vitale Bedürfnisse in einer Kommune stillen können.

Alle Aussenflächen - unabhängig von der Bodenbedeckung - eignen sich zunächst für den Aufenthalt und die Bewegung von Personen, sei es als Ziel- oder Durchgangsraum. Solchermassen nutzbare Flächen ermöglichen eine gesellschaftlich relevante Präsenz und damit Öffentlichkeit an einem Ort, der in den vorangegangenen Zeiten meist ein «verbotener» oder zumindest abgeschotter Siedlungsteil war und über keine entwicklungsfördernde Geschichte verfügt.

Dieses Entwicklungspotenzial ist nicht nur für städtische Gebiete relevant, wo das Fehlen von Freiräumen ein allgegenwärtiger Mangel darstellt, sondern auch für jede Kleinstadt, wo ein Industrieareal vielleicht sogar noch eine grössere Raumblockade darstellt.

In Arealen, die bisher eine räumliche Barrierewirkung hatten, bedeutet eine neue Zugänglichkeit der Aussenräume, dass neue Wegbeziehungen entstehen und die siedlungstrennende Wirkung aufgehoben wird. Dies wiederum steigert die Vielfalt der Nutzbarkeit.

Nebst dieser allgemeinen Bedeutung der im Rahmen einer Zwischennutzung verbesserten Zugänglichkeit von Freiflächen, können einzelne Flächen je nach Charakter auch spezifisch genutzt werden.

Hinweis

Eine besondere Bedeutung erhalten Aussenflächen, wenn parallel dazu Innenräume genutzt werden können (z.B. Materialdepot für eine Freizeitnutzung), oder wenn sie einer zu einer Innenraumnutzung zugeschlagen werden können (z.B. Aussenfläche für einen Gastrobetrieb).

Eine weitere Möglichkeit ist die temporäre Möblierung mittels baulicher Provisorien etc.

Beispiel: Basislager, Zürich: www.basis-lager.ch

Asphalt / Beton

Mit Asphalt oder Beton befestigte Aussenflächen eignen sich für viele Freizeitnutzungen, speziell für Trendsportarten wie Streetbasket, Skateboarding, Bike-Polo usw.

Weitere mögliche Nutzungen sind Märkte, Standplätze für Strassentheater, Zirkuszelte, Winterquartier für Fahrende oder andere Wagenparks (vergleichbar mit Allmendnutzung).

Nutzbar sind solche Flächen auch als (gebührenpflichtige) Parkings für arealfremde Personen. Allerdings trägt eine solche Nutzung nur wenig zur Arealentwicklung und Standortaufwertung bei - ähnlich verhält es sich mit der Nutzung für Handel mit Auto-Occasionen.

Es gibt zumindest einen Fall in der Schweiz, wo mit stationären und temporären Parkings der Aufwand für soziokulturelle Zwischennutzungsprojekte gedeckt wird. Ferner ist die Zulässigkeit von Parkings je nach gesetzlichen Regelungen gewissen Restriktionen unterworfen.

Kies

Mit Kies oder ähnlichem Material belegte Flächen eignen sich für ähnliche Nutzungen wie befestigte Aussenflächen (s.o.) mit Ausnahme von Nutzungen, welche auf glatte Oberflächen angewiesen sind (z.B. kein Skateboard möglich).

Bei nicht versiegelten Flächen sind die Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten. Es bestehen Auflagen bzgl. der Versickerung und der Entwässerung.

siehe auch: Recht/Baubewilligungen

Grünflächen

Unter Grünflächen sind sämtliche Ausprägungen humusbedeckter Freiflächen zu verstehen, also Wiesen, Äcker, Gärten, Parkanlagen, Geleiseanlagen, verwilderte Flächen u.ä. Das Zwischennutzungspotenzial solcher Flächen wird in der Schweiz meist unterschätzt, doch gibt es unzählige Möglichkeiten, auch scheinbar nutzlose Flächen in einer Nutzungsentwicklung mitzuzdenken. Hier einige exemplarische Beispiele:

• Einrichtung einer Sommerbar / Biergarten (ev. in Kombination mit einer temporären Fahrnisbaute)

www.zwischennutzung.ch 33 / 135

- Startplatz für Ballonfahrten
- Trendsporteinrichtung wie z.B. Dirtjump-Gelände (BMX-Velos)
- Cross-Golf-Platz
- Aktionsräume für Kinder und Jugendliche (ev. mit Baracke als Ausgangsbasis)
- Temporäre Nutzgärten (auch für Schulzwecke oder multikulturell ausgerichtet als Integrationsprojekt oder mit anderen sozialen Zielen)
- Ausstellungs- und Produktionsraum für Landart und andere Kunstinstallationen
- Hundeauslaufplatz
- Abenteuerspielplatz
- Ruheplätze
- Öffentlicher Park
- Temporäre (Klein)Tierhaltung
- Temporärer Campingplatz

www.zwischennutzung.ch 34 / 135

C-6 Bedingungen → Faktor Zeit

Zwischennutzungen können grundsätzlich in jeder zur Verfügung stehenden Zeitspanne stattfinden, allerdings beeinflusst die mögliche Dauer die Art der Nutzung und deren Wirkung für den Standort und die Kommune.

Hinweis

«Plan B»: Im Rahmen der Entwicklung einer Brache hin zu einer Neunutzung sind je nach Ausgangslage unterschiedliche Planungsschritte notwendig. Üblich sind: Konzeptentwicklung (ev. Wettbewerb), Umsetzung zur Planungsreife (Gestaltungsplan, Zonenplanänderung o.ä.), Klärung der Finanzierung, Baubewilligungsverfahren, bauliche Realisierung (in Etappen). All diese Schritte brauchen Zeit. Die Dauer ist primär abhängig von der Entschlossenheit der Eigentümer, der Entwicklungsbedürfnisse und der politischen Situation einer Kommune, und natürlich aber auch vom Immobilienmarkt. Die Erfahrung zeigt, dass der komplette Prozess meist länger dauert als ursprünglich angenommen, da sich auf verschiedenen Ebenen Komplikationen ergeben können. Ist Zwischennutzung nicht a priori vorgesehen, so sollte ein «Plan B» zu Anwendung kommen, der mittels Zwischennutzung die Nachteile einer Verzögerung schon frühzeitig abfedern soll.

Grundsätzlich kann eine Zwischennutzung bei jedem Status einer Arealentwicklung einsetzen. Es gilt die Regel: je früher, umso länger. Und: je länger eine Zwischennutzung dauert, umso mehr Wirkung für alle Akteure kann sie erzielen. Umgekehrt betrachtet: je später eine Zwischennutzung einsetzt, desto klarer sind die Fristen abschätzbar, aber es reduzieren sich auch die Wirkungen.

Die Potenziale und Wirkungen unterscheiden sich je nach Dauer einer Zwischennutzung. Auf grösseren Arealen sind Mischformen denkbar resp. üblich.

Kurzfristige Zwischennutzung

Dauer:

Wenige Wochen/Monate

Einmalige eventorientierte Anlässe oder saisonale Nutzung. Es erfolgt keine Fixvermietung, sondern nur sporadisch für die jeweilige klar begrenzte Nutzung.

Beispiele/Erläuterungen:

- Barbetrieb auf einem ehemaligen Eisenbahngelände jeweils im Sommer
- Kunstprojekt zwischen Auszug der Mieter und Abbruch
- Firmenanlass in einer leeren Fabrikhalle
- Swing-Space für kurzfristigen Raumbedarf von hochwertigen Unternehmen

Besonderheiten:

- ev. aufwendige Bewilligungsverfahren gemessen an der Nutzungsdauer
- · ev. überproportionaler Verwaltungsaufwand

Wirkungen:

nur teilweise renditewirksam, dafür Image- oder Adressbildung

Mittelfristige Zwischennutzung

Dauer:

Nutzung eines Objektes für wenige Jahre mit bereits feststehendem Ende

Beispiele/Erläuterungen:

- · Ateliers und Büros etc. in einer Fabrik, deren Umnutzung fest geplant ist
- Vorübergehender Leerstand bei der Neuorganisation der Produktion eines Unternehmens
- · Zwischennutzungen in aufeinander folgenden Etappen einer Neuüberbauung

www.zwischennutzung.ch 35 / 135

Besonderheiten:

- Investitionen in eine bessere Nutzbarkeit können kaum amortisiert werden (erst ab ca. 5 Jahren).
- Bei kürzerer Dauer müssen bauliche Anpassungen oder der Einbau von Infrastruktur improvisiert oder über Recycling realisiert werden.
- · Basismietpreise sind nach unten anzupassen

Wirkungen:

ertragsorientiert, Standortaufwertung, informelle Stadtentwicklung, Belebung

Langfristige Zwischennutzung

Dauer:

Mehrere Jahre ohne fixiertes Ende

Beispiele/Erläuterungen:

- Ateliers, Büros, Veranstaltungslokale in einer Fabrik, Freizeitnutzungen im Aussenraum
- Zukünftige Nutzung steht höchstens in der Phase der Grobplanung
- Planungsfristen sind unklar
- · Umnutzung verzögert sich aufgrund fehlender Investoren

Besonderheiten:

- · Zwischennutzung liefert Ideen und Anhaltspunkte für noch ungewisse Umnutzung
- · Längere Fristen erhöhen Planungssicherheit der Zwischennutzer und ermöglichen Investitionen
- · Erhöhte Wahrscheinlichkeit für finanzielle Projektunterstützungen durch Dritte
- Erschwerte Bewilligungsvoraussetzungen bei Brandschutz und Wärmedämmung (Realisierungsfristen 3- 7 Jahre, abhängig von den Bestimmungen und der Vollzugspraxis der Kantone)

Wirkungen:

ertragsorientiert, Standortaufwertung, informelle Stadtentwicklung, Belebung

«Definitive» Zwischennutzung

Dauer:

Allmähliche teilweise oder umfassende Verstetigung zur Umnutzung

Beispiele/Erläuterungen:

- · Rendite aus Zwischennutzung erweist sich als befriedigend
- · Verzicht auf Umnutzung aufgrund fehlender Investoren
- Gesamtnutzen der Zwischennutzung übertrifft die Renditeüberlegungen
- · Koexistenz mit einer höherwertigen Nutzung auf dem gleichen Areal

Besonderheiten:

- Bei einer Verstetigung sind die baurechtlichen Anforderungen zwingend zu erfüllen
- ev. Sanierung der Bauherrenaltlasten erforderlich
- · Umnutzungsinvestitionen bewirken höhere Mietzinsen
- · Mieterwechsel nicht ausgeschlossen
- Imagebonus bei weiten Bevölkerungskreisen

www.zwischennutzung.ch 36 / 135

Wirkungen:

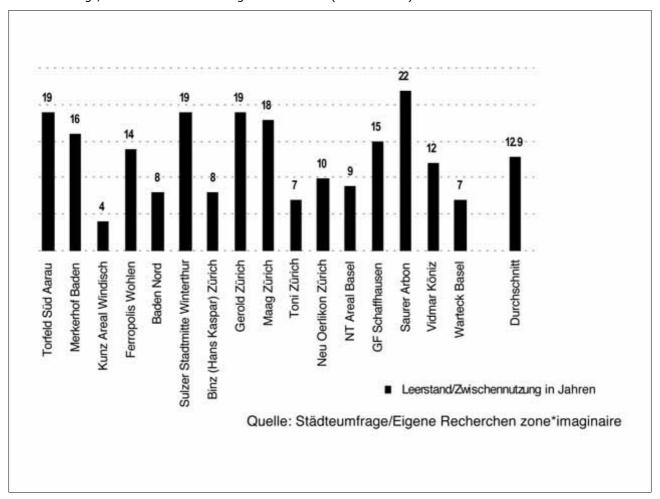
ertragsorientiert, Standortaufwertung, Nachhaltigkeit, informelle Stadtentwicklung, Belebung

Erfahrungswerte

Die Erfahrung zeigt, dass Zwischennutzungen meist länger dauern als ursprünglich geplant war. Die Verlängerung entsteht fast immer seitens der Eigentümer, teilweise auch wegen langwieriger Bewilligungsverfahren der Kommune (u.U. Abstimmung über einen Gestaltungsplan). Es ist in der Schweiz nur ein Fall bekannt, wo Widerstand der Zwischennutzer explizit zu einer Verschleppung der Umnutzung geführt hat (Hanro-Areal, Liestal). Sind zweckmässige Mietverträge abgeschlossen und erfolgt eine sorgfältige Kommunikation, sind Bedenken unbegründet.

siehe auch: Recht/Mietverträge, Auf einen Blick/Bekannte Probleme, Auf einen Blick/Grundprinzipien

Das das KTI-Forschungsprojekt «zone*imaginaire» (2008) hat gezeigt, dass sich in grösseren Schweizer Industriebrachen die durchschnittliche Dauer der Zwischennutzungsphase in einer Bandbreite von 4-22 Jahren bewegt, im Durchschnitt beträgt sie 13 Jahre (siehe Grafik).



Zwischennutzungsdauer von 16 grossen Industriebrachen in der Schweiz Quelle: adaptiert von Zone*Imaginaire (2008). www.zone-imaginaire.ch

Planungshilfe Faktor Zeit

Nutzungen	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
Veranstaltungsorte Kultur	+++	+++	+++
Ateliers/Proberäume/Studios	+	+++	+++

www.zwischennutzung.ch 37 / 135

Ausstellungsräume/Galerien	+++	+++	+++
Kreativwirtschaft	++	++	++
innovatives Gewerbe	+	+++	+++
traditionelles Gewerbe	+	+++	+++
Trendsport	++	+++	+++
Lager	+	+++	+++
Detailhandel	+	+++	+++
Gesundheit	+	+++	+++
Bildung	+	+++	+++
Dienstleistungen/Büro	+	+++	+++
Gastronomie	++	+++	+++
Unterhaltung	++	+++	+++
Freizeit	+++	+++	+++
Soziales	++	+++	+++
Wohnen	+	+++	+++
Jugend	++	++	+++
Legende			
<u>Eignung</u>	sehr gut	gut	weniger gut
	+++	++	+

www.zwischennutzung.ch 38 / 135

C-7 Bedingungen → Denkmalpflege

Es kommt wiederholt vor, dass die Bausubstanz von Industriekomplexen als ganz oder teilweise erhaltenswert im Sinne des Denkmalschutzes taxiert wird. Dabei variiert die Bedeutung der Schutzwürdigkeit von national über kantonal bis lokal. Betr. Zwischennutzung sind die Konsequenzen auf zwei Ebenen zu sehen:

Viel Potenzial

Die Verfahren einer Unterschutzstellung beeinflussen die Planung einer Umnutzung in der zeitlichen Dimension im Sinne einer Verfahrensverlängerung (ca. 1 Jahr). Zwischennutzungen in einem erhaltenswerten Objekt können dazu dienen, die Planung der Umnutzung zu optimieren, sei es dass die Mieterträge aus der Zwischennutzung den Handlungsdruck reduzieren, sei es dass sie die notwendigen Ideen und Impulse liefern, welche Nutzungen definitiv anzustreben sind.

Wiederholt erweisen sich die einzelnen Zwischennutzungen in einem erhaltenswerten Objekt als geeignet, um in eine - auch wirtschaftlich nachhaltige - definitive Umnutzung überführt zu werden.

Beispiel im Leitfaden Zwischennutzung: Merker-Areal Baden

Wenig Einschränkungen

Während eines Unterschutzstellungsverfahrens ist Zwischennutzung bewilligungsfähig, sofern sie den Schutzzielen nicht widerspricht. Bei einer reinen Vermietung im Bestand ohne irreversible bauliche Veränderungen sollte dies gut möglich sein. Aus Kreisen der Denkmalpflege ist zu vernehmen, dass sie erstens planerische Verfahren zur Erhaltung bevorzugen und zweitens, dass sie Zwischennutzungen begrüssen, da sie dem Erhalt der schutzwürdigen Substanz förderlich sind, sodass damit auch Ausnahmen im Bewilligungsverfahren begründet werden können.

Beispiele im Leitfaden Zwischennutzung: <u>Lagerplatz Winterthur</u>, <u>Merker-Areal Baden</u>, <u>Vidmar Köniz</u> weitere Beispiele:

Werkraum Warteck Basel: www.werkraumwarteckpp.ch/ Gundeldingerfeld Basel: www.gundeldingerfeld.ch/

Da aus denkmalpflegerischen Aspekten grössere Eingriffe in die Bausubstanz wie z.B Wärmedämmung etc. oft nicht umfassend machbar sind, kann die Unterschutzstellung gleichzeitig auch eine gewisse Erleichterung der gesetzlichen Anforderungen für die Zwischennutzung bedeuten.

Tipp

Die Art der zulässigen baulichen Massnahmen für Zwischennutzungen eines zu schützenden Objektes sollte mit den zuständigen Behörden oder kompetenten Fachleuten frühzeitig abgeklärt werden.

www.zwischennutzung.ch 39 / 135

D-1 Steuerung → Einführung

Zwischennutzungen waren bislang mehrheitlich eine nebensächliche Begleiterscheinung im Rahmen der Revitalisierung einer Brache. Das Wissen um Wesen und Wirkungen war gering.

Entstanden sind Zwischennutzungen meist spontan durch die Initiative von Mietinteressenten aller Couleur. Eigentümer haben solchen Avancen unter dem Motiv der Erwirtschaftung von Erträgen in der Regel relativ ahnungslos zugestimmt, deshalb haben sich Zwischennutzungen im Lauf der Zeit vielerorts ein negatives Image eingehandelt, weil deren Akteure die Lücken in den Vereinbarungen oft zu ihren Gunsten interpretiert haben und mehrfach unkontrollierte Zustände entstanden sind, Situationen also, wo die Zwischennutzung eine unerwünschte Eigendynamik entwickelt hat.

Steuerung ersetzt Zufall

Anfänglich eher unbeabsichtigt entstanden haben sich einige Zwischennutzungen als Bereicherung für Standort und Kommune entpuppt und so einen ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert geschaffen. Nur in wenigen Fällen wurde dieser Effekt wissentlich gesteuert. Wird eine solche Steuerung bewusst und geplant eingesetzt, können die positiven Effekte von Zwischennutzung systematisch verstärkt und die wenigen negativen Erscheinungen abgeschwächt werden.

siehe auch: Auf einen Blick/Bekannte Probleme

Flexible Professionalität

Grundsätzlich kann Zwischennutzung als informelles Planungsinstrument betrachtet werden. Zwischennutzungsakteure operieren meist mit unkonventionellen Lösungsansätzen, weshalb auch von Eigentümern und von kommunaler Seite eine hohe Bereitschaft zu Flexibilität unerlässlich ist. Wie bei Planungsinstrumenten üblich, erfordert auch die gezielte Steuerung von Zwischennutzung eine Professionalität auf Konzept- und Handlungsebene. Da Zwischennutzung auch ein Instrument zur Nutzungsentwicklung ist, ist die Bereitschaft zu prozesshaftem Vorgehen unerlässlich.

Hinweis

Bei einfachen Zwischennutzungen - entweder kleine Dimensionen oder anspruchslose Nutzungen wie Parkplatz oder Zwischenlager - sind die Planungsanforderungen geringer. Auf eine professionelle externe Steuerung kann daher verzichtet werden.

Vermeidung von Unannehmlichkeiten

Zwischennutzungen können störende Effekte mit sich bringen. Jedoch sind entsprechende Widerwärtigkeiten praktisch immer auf ungenügende Steuerung, fehlende Kontrollmechanismen und unzweckmässige Verträge zurückzuführen. Diese wiederum haben ihren Ursprung in der mangelnden Kenntnis des Phänomens Zwischennutzung bei verantwortlichen Akteuren.

siehe auch: Auf einen Blick/Bekannte Probleme

Deshalb beschäftigen sich die Ausführungen in diesem Kapitel mit den verschiedenen Ebenen der Steuerung von Zwischennutzungen. Sie sind relevant für alle Akteure, insbesondere für jene, welche gewillt sind, in diesen informellen, innovativen und viel versprechenden Planungsprozess einzusteigen und davon zu profitieren.

Hinweis

Eine Zwischennutzung kann nur dann erfolgreich sein, wenn alle involvierten Parteien von Beginn weg den temporären Charakter des Vorhabens akzeptieren und sich bewusst sind, dass der Verlauf dieser Zwischenzeit auch eine Modifizierung bisheriger Positionen und Herangehensweisen erfordert.

Weitere Kapitel in diesem Bereich:

- » Planung
- » Aufgaben
- » Organisation
- » Vermietung

www.zwischennutzung.ch 40 / 135

D-2 Steuerung → Planung

Wenn Zwischennutzung als informelles Planungsinstrument verstanden wird, sind zur Steuerung analog der formellen Planung verschiedene Planungsschritte in der Startphase zu durchlaufen. Besondere Beachtung verdient auch die Planung der Transformation gegen Ende einer Zwischennutzung, welche sicherstellen soll, dass die erreichten Qualitäten nicht verloren gehen, sondern in die definitive Nutzung übertragen werden.

Hinweis

Eine belebende und standortaufwertende Zwischennutzung ergibt sich nur dann, wenn die Planungsmethodik nicht nur das reine Bereitstellen von Bauplätzen zum Ziel hat, sondern auch eine standortgerechte Nutzungsentwicklung anstrebt, welche sich am lokalen Potenzial orientiert.

Planungsschritte Start

Erste Zielformulierung

Angepasst an die Revitalisierungsabsichten für das konkrete Objekt sind die quantitativen und qualitativen Ziele zu definieren, welche mittels Zwischennutzung erreicht werden sollen. Anhaltspunkte liefern die Formulierungen zu den positiven Auswirkungen von Zwischennutzung (Standortaufwertung, Stadtentwicklung, Kultur/Wirtschaft, Soziokultur) und der möglichen Funktionen.

siehe auch: <u>Wirkungen/Standortaufwertung</u>, <u>Wirkungen/Stadtentwicklung</u>, <u>Wirkungen/Kultur</u> & <u>Wirtschaft</u>, <u>Wirkungen/Soziokultur</u>, <u>Merkmale/Funktionen</u>

Potenzialanalyse

Der nächste Schritt besteht aus drei Elementen. Es müssen folgende Aspekte abgeklärt und miteinander verglichen werden:

- · Eignung des Raumangebotes, der Bausubstanz und der Schadstoffbelastung
- Erste Einschätzung der Nachfrage durch Recherchen und Befragungen von lokalen und regionalen Netzwerken sowie einiger Schlüsselstellen der kommunalen und kantonalen Verwaltung
- · Weitere Randbedingungen wie Schutzwürdigkeit, Bewilligungserfordernisse, Investitionsbedarf.

siehe auch: <u>Bedingungen/Raumangebot</u>, <u>Bedingungen/Bausubstanz</u>, <u>Bedingungen/Aussenräume</u>, <u>Bedingungen/Denkmalpflege</u>, <u>Recht/Baubewilligungen</u>, <u>Recht/Gewerbliche Bewilligungen</u>, Finanzen/Investitionen

Vergleich mit formeller Planung

Aufgrund der Ergebnisse der Potenzialanalyse kann ein erstes Vorgehenskonzept aufgestellt werden. Dieses ist in der Folge mit der zeitlichen Dimension zu verknüpfen, d.h. mit den noch erforderlichen Schritten der Planung der Umnutzung oder einer bereits geplanten Etappierung der Umnutzung.

siehe auch: Bedingungen/Faktor Zeit

Erarbeitung Entwicklungsszenarien

Es ist empfehlenswert, mehrere Entwicklungsszenarien durchzuspielen und zu rechnen, erstens um den Ungewissheiten mit der Gesamtentwicklung gerecht zu werden, andererseits, um die Wirkungen der Zwischennutzung, gemessen an der eigenen Investitionsstrategie zu optimieren. Eine dieser Szenarien sollte im Sinne von «Plan B» aufgestellt werden.

siehe auch: Bedingungen/Faktor Zeit

Tipp

Beim Rückbau der aufzugebenden, bisherigen Nutzung oder bei der Entwicklung aus einem Leerstand ist besonders darauf zu achten, dass:

- bei einer Etappierung zuerst die nicht zwischennutzbaren Bereiche entwickelt werden,
- die vorhandene Infrastruktur nicht zerstört wird.
- dass Personal mit Kenntnis der Anlage und der Infrastruktur verfügbar bleibt,
- dass für eine erfolgreiche Zwischennutzung minimale Investitionen getätigt werden müssen.

www.zwischennutzung.ch 41 / 135

Überarbeitung Ziele

Es liegt nahe, dass die ursprünglich formulierten Ziele nach obigen ersten Planungsschritten überprüft werden müssen, denn in dieser Zwischenzeit können Erkenntnisse und Angebot die Machbarkeit wesentlich beeinflussen.

Definition Organisation und Vermietung

Nach der Klarheit über die definitiven Ziele und das anzustrebende Szenario besteht der erste Schritt Richtung Realisierung in Form der Festlegung der Organisation, also betr. der Kooperationspartner, der Art der Vermietungs-Leitlinien (z.B. Einzel- oder Globalvertrag), sowie natürlich auch der markttauglichen Mietzinse unter Berücksichtigung der Fristen und der Angebotsqualität.

Nachfrage initiieren

Jetzt ist der Zeitpunkt gekommen, um mietbereite Zwischennutzungsakteure zu finden. Da sich die positiven Effekte von Zwischennutzung wie authentische Belebung und Standortaufwertung praktisch nur dann einstellen, wenn sich Akteure mit einer deutlichen eigenen Entwicklungsenergie beteiligen, sollten die in einem früheren Planungsschritt hergestellten Kontakte intensiviert werden, am besten durch aufrichtige persönliche Bemühungen und/oder durch eine spezifische Informationsveranstaltung. Auch Interessenten, welche sich von selber im Rahmen der Planung gemeldet haben, sind einzubeziehen. Zweck solcher Bemühungen ist der Abschluss von Mietverträgen und ev. die Erarbeitung und Zustimmung zu einer gemeinsamen Entwicklungs-Devise. – Erst wenn sich mit diesem Vorgehen keine genügende Nachfrage einstellt, ist auf klassische Vermietungsinserate zurückzugreifen.

Spätestens nach den Vertragsabschlüssen sind die notwendigen Bewilligungen einzuholen.

siehe auch: Recht/Baubewilligungen, Recht/Gewerbliche Bewilligungen

Umsetzung und Startschuss

Es folgt der Mietantritt, der mit all den erforderlichen Details wie Schlüsselwesen, ev. Hausordnung, Umbauten, Anpassungen etc. verbunden ist. Insbesondere für Nutzungen mit publikumsorientierten Charakter ist genügend Zeit für die Vorbereitung einzuräumen.

Durchaus sinnvoll ist ein öffentlichkeitswirksamer Startschuss; im Minimum mit einer passenden Medienarbeit, besser noch mit einem Einweihungsanlass, welcher dem Charakter der Zwischennutzung Rechnung trägt und eine wichtige Identifikation mit Ort und Nutzung schaffen kann.

Ein gleichzeitiger Start aller Zwischennutzungen ist zwar denkbar, aber auch ein Einstieg mit wichtigen Leit- oder Pioniernutzungen. Möglicherweise generieren erst diese eine umfassende Nachfrage.

Tipp

Monitoring und Rückkoppelung: Die wechselnden Randbedingungen des Marktes einer Nutzungsentwicklung durch Zwischennutzung und deren nur vage abschätzbare Wirkung erfordern wie weiter oben erwähnt eine Flexibilität aller Beteiligten. Somit soll die Entwicklung genau beobachtet und beurteilt werden; u.U. sind Ziele und Massnahmen wiederholt zu revidieren und anzupassen.

Tipp

Leitnutzung: Der Erfolg einer Zwischennutzung kann durch die «Akquisition» einer Leitnutzung wesentlich gesteigert werden, eine Zwischennutzung, welche als Leuchtturm auf einer Brache funktioniert, eine grosse Ausstrahlung hat und weitere Nachfrager anzieht. Die Erfahrung zeigt, dass eine solche Leitnutzung nicht von oben kreiert werden kann, sondern dass sie sich aus dem lokal vorhandenen Potenzial ergeben muss.

Die oben aufgeführten Planungsschritte variieren in ihrer Detaillierung und Ausformung je nach den Partnern welche in diesen informellen Planungsprozess einbezogen werden.

Transformation Endnutzung

Wenn Zwischennutzungen positive Effekte für den Standort und die lokale Entwicklung erzeugen, einen hohen Gebrauchswert enthalten und insbesondere eine starke Identität schaffen, ist es angezeigt, diese Werte nicht zu beseitigen, sondern sorgfältig in die Endnutzung zu transformieren, d.h. die Zukunft mit der Vergangenheit und der Gegenwart zu bereichern und zu verknüpfen. Sonst besteht die Gefahr, dass die während einer Zwischennutzung geschaffenen Qualitäten, Identitäten, Vernetzungen abrupt abbrechen und nichts vom Gewinn der Zwischennutzung zurück bleibt. Dabei sei ausdrücklich erwähnt,

www.zwischennutzung.ch 42 / 135

dass nicht zwingend die Nutzungen selbst beibehalten werden müssen, jedoch aber die Qualitäten, d.h. deren Wirkung und Ausstrahlung.

Der langfristige Erhalt der in Zwischennutzung entstandener Strukturen stellt die nachhaltigste Lösung dar:

- wirtschaftlich weil investiertes Kapital und Ressourcen sich weiter entwickeln können;
- ökologisch weil bereits mit Energieaufwand erstellte Gebäude weiter genutzt werden und evtl. Altlasten gesichert bleiben; und
- sozial, weil gewachsene Netzwerke und Strukturen sich erweitern und festigen können.

In der Planersprache bedeutet dies, dass das Vorgehen einer prozesshaften Nutzungsentwicklung während der gesamten Arealumwandlung kontinuierlich aufrecht erhalten wird, wobei in der Phase der Wandlung von Zwischennutzung zur Endnutzung die konzeptionellen und operationellen Aktivitäten zu intensivieren sind.

Beispiele

- Ein beliebter Abenteuerspielplatz der Zwischennutzung kann bei der Aussenraumgestaltung der neuen Überbauung berücksichtigt und integriert oder neu angelegt werden. Initianten und Betreiber sind einzubeziehen.
- Einzelne Bauten eines Gebäudekomplexes können mit ihren Nutzungen telquel erhalten werden.
- Ein erfolgreicher Gastrobetrieb in einer Lagerhalle kann in der neuen Bebauung unter anderen Vorzeichen weitergeführt werden.
- Besonders attraktive Teile eines zwischengenutzten Objektes können aus der Arealentwicklung ausgeklammert und an die Betreiber veräussert werden.
- Für einen populären Wochenmarkt auf dem früheren Firmenparkplatz wird ein neuer Standort auf dem Areal oder in der Nachbarschaft gefunden.
- Ein kreatives Kinderprojekt in einem Lagerschuppen wird für einen Pavillon der Neuüberbauung adaptiert.
- Entwickelt sich in ehemaligen grossen Produktionsräumen ein Grossraumbüro für kreative Betriebe, können im neuen Komplex ähnlich konzipierte Flächenangebote geschaffen werden.

Alternativen

In zwischengenutzten Arealen entstehen wiederholt auch Aktivitäten, welche mit der geplanten Umnutzung nicht kompatibel sind, insbesondere wenn es sich um einen relativ unstrukturierten Freiraum handelt (z.B. laute Gastronomie und Events, wenig regulierte Aufenthalts- und Aktionsflächen). Solche Nutzungen entsprechen aber wiederum einem offensichtlich grossen Bedürfnis, weshalb die lokale Politik und die Verwaltung gefragt sind, um andernorts als Ersatz ähnliche Raumvoraussetzungen zu schaffen.

Hinweis

Erfolgt keine sorgfältige Transformation der Zwischennutzung hin zur Endnutzung, so steigt die Gefahr, dass sowohl bei den Akteuren als auch bei der Bevölkerung Widerstand entsteht und ev. von Massnahmen der Politik oder des zivilen Ungehorsams unterstützt wird. Dadurch können sowohl die erreichten Qualitäten wie auch das gute Image verloren gehen. Diese Verantwortung betrifft sowohl die Eigentümer als auch die Kommunen.

www.zwischennutzung.ch 43 / 135

D-3 Steuerung → Aufgaben

Soll eine Zwischennutzung nicht einfach spontan entstehen, sondern gesteuert werden, um das Wirkungspotenzial optimal ausnutzen zu können, können alle Akteure einen aktiven Beitrag zum guten Gelingen leisten.

Hinweis

Eine Steuerung kann auch nachträglich etabliert werden, z.B. wenn sich bereits eine spontane Zwischennutzung eingenistet hat, vorausgesetzt die abgeschlossenen Mietverträge lassen dies zu.

Eigentümer/Investoren/Entwickler

Ausgangsbedingung

Die Eigentümer/Investoren/Entwickler sollten bestrebt sein, dass die Zwischennutzungen eine Standortaufwertung, eine Imageverbesserung, eine frühzeitige Belebung, eine Inspiration für die zukünftige Entwicklung, eine Arealpflege, eine Ertragsverbesserung, etc. bewirken.

Steuerungsmöglichkeiten

- · Entwicklung Zwischennutzungskonzept
- Zielorientierte Gestaltung der Mietpreise
- Entscheide über Nutzungsarten
- · Auswahl einer geeigneten Verwaltung
- Persönliches Engagement der Projektverantwortlichen
- Angebote f
 ür Kommunikation und Dialog
- Vorleistungen betr. Sicherung des baulichen und infrastrukturellen Zustandes

Gemeinde

Ausgangsbedingung

Die Gemeinde sollte bestrebt sein, dass die Zwischennutzungen einen Mehrwert für die allgemeine lokale Entwicklung, einen Impuls für die Zivilgesellschaft, eine Chance für neue Betriebe (Start-ups), eine temporäre Kompensation für lokalen Nachholbedarf, etc. schafft.

Steuerungsmöglichkeiten

- Entwicklungspartner im Sinne einer umfassenden Steuerung
- Beteiligung an der Entwicklung Zwischennutzungskonzept
- Als Bewilligungsinstanz hat die Kommune einen Ermessenspielraum im Rahmen ihrer Kompetenzen.
 Dazu gehört auch, befristete Bewilligungen und Ausnahmen zu erteilen oder dass unter besonderen Umständen eine Zwischennutzung auch stillschweigend geduldet werden kann.
- Mediations- und Vermittlungsfunktion bei Konflikten zwischen Mieter und Vermieter
- Koordination
- Abklärung kommunaler, ev. auch regionaler Nachholbedürfnisse, für die auch eine temporäre Lösung möglich ist.
- Mieter werden von Räumen für die Realisierung eigener kommunaler Projekte und Aufgaben, v.a. für Bildung, Kultur, Jugend, Arbeitslosigkeit, Integration und weitere Betreuungsaufgaben
- Finanzielle Unterstützung generell oder für spezifische Nutzungen.
- · Vernetzung mit lokalen Netzwerken potenzieller Nutzer
- Ideelle und finanzielle Bürgschaften für Zwischennutzungen im öffentlichen Interesse

Ist eine Kommune auch Eigentümerin eine Brache, hat sie zudem auch die im vorangehenden Abschnitt genannten Handlungsmöglichkeiten.

siehe auch: Steuerung/Organisation

Akteure

Ausgangsbedingung

Die Zwischennutzungsakteure sollten bestrebt sein, dass ihre Aktivitäten nicht nur selbstbezogen erfolgen, sondern dass sie damit einen Beitrag zur Belebung des Ortes und zur Bereicherung der gesellschaftlichen und ökonomischen Stadtentwicklung leisten.

Steuerungsmöglichkeiten

- Bereitstellung verlässlicher Angebote
- · Produktion eines hohen Outputs
- Netzwerkbildung mit anderen Zwischennutzungen
- Öffnung für Kooperationen bez. Bedürfnissen aus der näheren und weiteren Umgebung

Key-Agents

Ausgangslage

Zwischennutzung im Sinne dieses Leitfadens, d.h. mit einer vielfältigen Wirkung, ist ein noch wenig verbreitetes Planungsinstrument. Deshalb ist es vorteilhaft, erfahrene unabhängige Fachpersonen aus den Bereichen Planung oder Quartiersmanagement in die Vorbereitung und Entwicklung einer Zwischennutzung beizuziehen. Auch engagierte Mitarbeiter/innen von Verwaltungen können diese Funktion ausüben.

Handlungsmöglichkeiten

- Beratungsfunktion bei einer Potenzialabklärung und der Konzeptentwicklung
- Beratung bei vertraglichen und alltagspraktischen Problemen
- Empfehlungen zur Optimierung der Nutzungsentwicklung
- Entwicklung von konkreten Nutzungsideen / einzelnen Nutzungen
- Beratung über bauliche Umsetzung und baurechtliche Machbarkeiten
- · Aufspüren von Leitnutzungen
- · Vermittlung von geeigneten Mietparteien
- · Vertrauensbildung auf alle Seiten
- · Verbindungen zu den Netzwerken aller relevanten Akteure etablieren
- · Verhandlungen zwischen den Hauptakteuren als Assistenz oder als Delegierte

Informationen und Austausch für Zwischennutzungprojekte in der Schweiz: www.zwischenstadt.ch

www.zwischennutzung.ch 45 / 135

D-4 Steuerung → Organisationsformen

Wird eine Zwischennutzung bewusst geplant und gesteuert, bedarf es eine der Situation angepasste Organisationsform, welche die Zuständigkeiten und Kompetenzen regelt.

Klassische Zwischennutzung

Praktisch alle bekannten Zwischennutzungen sind spontan entstanden, d.h. durch Mietanfragen von einzelnen potenziellen Nutzern. Die Eigentümerseite, wenn sie denn auf eine solche Anfrage eingestiegen ist, konnte als Interimslösung einen Ertrag generieren. Konzeptionelle Ansätze bei der Vermietung sind unterblieben.

Haben sich zufälligerweise dennoch positive Effekte einer Standortentwicklung oder eines gesellschaftlichen Mehrwerts ergeben, so ist dies auf die Netzwerke der Mieter zurückzuführen, frei nach dem Prinzip, dass sich Ähnliches anzieht. D.h. die ersten Zwischennutzer haben ähnliche weitere Mieter angezogen, woraus spontan ein Cluster entstanden ist, das eventuell in einem ortsbezogenen Image und einer identifikationsfähigen Ausstrahlung resultiert hat.

Beispiele im Leitfaden Zwischennutzung: Lagerplatz Winterthur, Torfeld Süd Aarau

Dieses Vorgehen der Nicht-Steuerung birgt die Gefahr, dass sich eine spontane Zwischennutzung zu einem trojanischen Pferd entwickelt, welches aufgrund seiner Eigendynamik entweder die Richtung der Umnutzung unabhängig von den Intentionen des Eigentümers vorspurt oder diese durchkreuzt. Solche Fälle enden entweder mit einem abrupten Ende oder überdauern als langwierige Konflikte.

Beispiel im Leitfaden Zwischennutzung: Selve-Areal Thun

Einfache Steuerung

Unter einfacher Steuerung sind zwei Phänomen zu unterscheiden: entweder steuert der Eigentümer oder die Akteure. Eine gemeinsame Steuerung von Eigentümern und Akteuren ist zwar denkbar, aber bisher nicht bekannt, obschon dadurch einige Konflikte umgangen werden könnten.

Steuerung durch Eigentümer

Der Eigentümer ist sich bewusst, dass nach dem Brachfallen eine mehrjährige Planungsphase folgt. Er will diese Zeit mit Zwischennutzungen überbrücken und wählt die Mieterschaft gezielt aus, d.h. er folgt dabei seinen Intentionen einer sinnstiftenden Nutzung. Im Minimum besteht die Steuerung in der gezielten und sorgfältigen Auswahl der Mieter.

siehe auch: <u>Steuerung/Aufgaben</u> Beispiele im Leitfaden Zwischennutzung: <u>Merker-Areal Baden</u>, <u>Vidmar Köniz</u>

Steuerung durch Akteure

Wenn eine Mietanfrage nicht durch Einzelnutzer erfolgt, sondern wenn eine Gruppe oder ein Verein mit einer Mietanfrage an den Eigentümer herantritt, so wird die Untervermietung nach den Zielen einer solchen Trägerschaft ausfallen. Diese Ziele sind dem Eigentümer meist bekannt, und er tritt die Steuerung an die Mieterschaft ab, was nicht zwingend negative Auswirkungen haben muss, im Gegenteil, v.a. dann wenn die Mieter über erhebliche kulturelle, sozialräumliche oder planerische Kompetenzen verfügen.

Dieses Modell birgt die Gefahr, dass der Eigentümer zu einem bestimmten Zeitpunkt die Steuerung wieder einseitig an sich reissen möchte und dadurch Konflikte heraufbeschwört. Um einer solchen Entwicklung vorzubeugen, ist frühzeitig - möglichst schon zu Beginn - das Vorgehen für die Transformation zu klären und zu vereinbaren.

siehe auch: <u>Steuerung/Aufgaben</u> Beispiele im Leitfaden Zwischennutzung: nt/Areal Basel, Schlotterbeck Basel

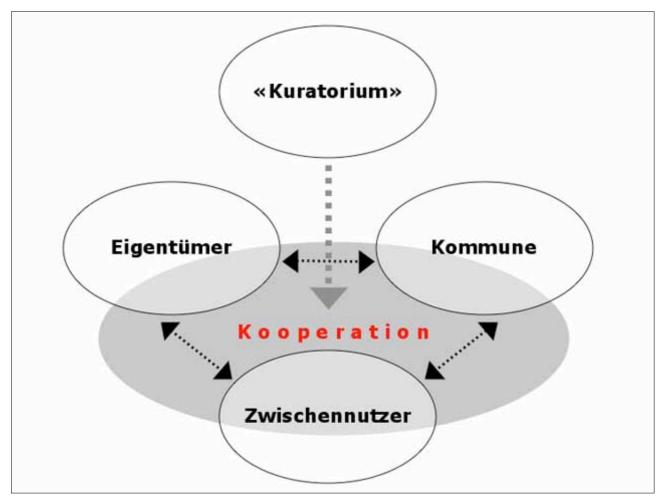
Steuerung durch Kommune

Die Kommune, in der eine Brache liegt, ist als Bewilligungsinstanz in jedem Fall an der Steuerung einer Zwischennutzung beteiligt. Sie kann diese Aufgaben mit mehr oder weniger Bewusstheit, d.h. mit mehr oder weniger Wissen um die potenziellen Wirkungen von Zwischennutzung tun. Kann die Kommune frühzeitig inhaltlich mitreden, wird sie in Situationen, wo ein Ermessenspielraum besteht, diesen eher grosszügig auslegen, wenn hingegen ihre planerische Hoheit und Kompetenz nicht einbezogen wird, ist mit einer eher engen Auslegung zu rechnen.

www.zwischennutzung.ch 46 / 135

Umfassende Steuerung

Die optimale Steuerung einer Zwischennutzung ist dann gegeben, wenn sich Eigentümer, Akteure und Kommune zu einem kooperativen Vorgehen entschliessen können. Damit ist auch eine maximale Wirkung zu erzielen.



Die drei Hauptbeteiligten einer Zwischennutzung - Eigentümer, Kommune und Mieterschaft - vereinbaren eine Kooperation, welche die Steuerung der Zwischennutzung vom Beginn bis zur Transformation in die Endnutzung begleitet. Eine solche Vereinbarung sollte einen Konsens über die wichtigsten Ziele aller Beteiligten enthalten und in einer Absichtserklärung münden, dass alle konsensfähigen Ziele angestrebt werden sollen.

Als optionaler vierter Akteur kann ein beratendes Kuratorium geschaffen werden, welches die Entwicklung unabhängig beobachtet, als Schlichtungsstelle bei allfälligen Konflikten fungiert, aber auch eigene Impulse einbringen kann, insbesondere, wenn die Aktivitäten auf einer der Akteursebenen nicht mehr zielwirksam sind; diese Impulse können als Vermittlung und/oder als Entwicklung von eigenen Projektvorschlägen beigesteuert werden. Das Kuratorium setzt sich insgesamt zusammen aus je einer/m Vertreter/in der Beteiligten und rund 3 unabhängigen externen Personen.

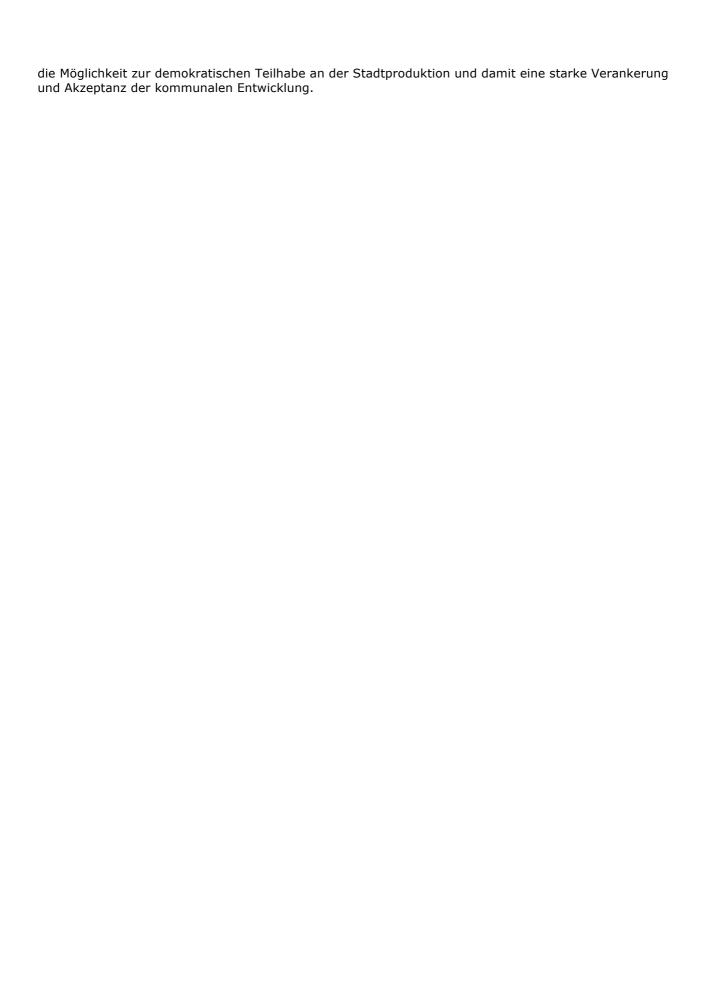
siehe dazu exemplarisch Kap. 7 in «Akupunktur für Basel» www.areal.org/areal_alt/download/zn_mb.pdf

Sonderfall: Öffentliche Hand als Eigentümerin

Ist die öffentliche Hand Eigentümerin einer Brache (z.B. Schlachthof, Verwaltungs- oder Schulgebäude, Gefängnis u.ä.), muss sie zwei Rollen übernehmen: jene der entwickelnden und jene der bewilligenden Instanz. Diese Konstellation bedeutet grundsätzlich eine klar effizientere Steuerungsmöglichkeit. Sind Planungs- und Bewilligungsinstanzen unter einem Dach, ist eine frühzeitige und enge Kooperation möglich; allfällige Kompetenzstreitigkeiten sind frühzeitig zu klären.

Andererseits kann die Kommune ihre allgemeinen und lokalen Entwicklungsziele mit der Verfügbarkeit über eigene Räume und Flächen wesentlich besser angehen. Zudem besteht über partizipative Prozesse

www.zwischennutzung.ch 47 / 135



www.zwischennutzung.ch 48 / 135

D-5 Steuerung → Vermietung

In diesem Kapitel kommen die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Vermietungsmodelle zur Sprache.

Weitere Themen der Vermietung siehe Kapitel «Recht/Mietverträge» und «Finanzen/Mietzinsen».

siehe auch: Recht/Mietverträge, Finanzen/Mietzinsen

Einzelvermietung

Das häufigste bekannte Vermietungsmodell für Zwischennutzung ist die Einzelvermietung, d.h. ein Vermieter schliesst mit jeder einzelnen Mietpartei einen Mietvertrag ab. Die Häufigkeit allein ist allerdings kein Beleg für die Zweckmässigkeit dieses Modells.

Vorteile Einzelvermietung

- · für Vermieter und Akteure: direkter Kontakt
- für Vermieter: direkte Einflussnahme über Art der Nutzung
- für Vermieter und Akteure: Möglichkeit der individuellen Gestaltung von Mietkonditionen

Nachteile Einzelvermietung

- für Vermieter: viele bis sehr viele einzelne Verträge
- für Vermieter: hoher Verwaltungsaufwand (Vertragsabschluss, Nebenkostenabrechnung, Einzelkontakte während Mietzeit, ev. Kündigungsverfahren)
- für Akteure: Gefahr der Konkurrenz zwischen Mietern, weniger Anreiz zu Kooperation

Globalvermietung

In einigen Fällen wurde ein Vermietungskonzept angewandt, das hier als Globalvermietung bezeichnet wird. Der Vermieter schliesst die Mietverträge nicht mit einzelnen Mietparteien ab, sondern mit einer Trägerschaft (Verein, Firma, andere Institution), welche ihrerseits mit den einzelnen Mieter/innen Untermietverträge abschliesst. Oft ist eine Trägerschaft selber Akteur der Zwischennutzung, und es besteht daher eine räumliche und institutionelle Nähe zu den einzelnen Mietparteien.

Vorteile Globalvermietung

- · für Vermieter: nur einer bis wenige einzelne Verträge
- für Vermieter: niedriger Verwaltungsaufwand
- für Vermieter: kein Aufwand bei Mieterwechseln
- für Vermieter: Delegation der alltäglichen Verantwortung
- für Vermieter: Trägerschaft hat einen direkteren Draht zu den Akteuren
- für Akteure: unmittelbare resp. informelle Kontakte zur Untervermieterin
- · für alle: starke Identitätsbildung

Nachteile Globalvermietung

- für Vermieter: kein direkter Kontakt mit den einzelnen Mietparteien
- für Vermieter: nur konzeptuelle Einflussnahme über Art der Nutzung
- für Mieterin: Risiko von Leerständen und Verwaltungskosten
- für Akteure: keine direkte Aushandlung von Bedingungen mit Eigentümer

Globalvermietung wird dann angewendet, wenn der Vermieter schon vor dem Start einer Zwischennutzung dieses Konzept höher bewertet als jenes der Einzelvermietung, oder wenn sich eine solche Trägerschaft bereits schon vor Vertragsabschluss gebildet hat. Derartige Verträge sind in der Schweiz v.a. aus Basel (Schlotterbeck, Bell, Frobenius, Kiosk) und Genf (u.a. Artamis) bekannt

Beispiele im Leitfaden Zwischennutzung: nt/Areal Basel, Schlotterbeck Basel, Artamis Genf

www.zwischennutzung.ch 49 / 135

Mischformen

Je nach räumlicher Komplexität der Brache können gleichzeitig beide Vermietungsmodelle zur Anwendung kommen, z.B. grosse Raumstrukturen mit einem einzelnen Nutzer erhalten einen Einzelvertrag, bei kleinstrukturierten Objekten mit mehreren oder vielen Mieteinheiten kommt die Globalvermietung zum Zug.

Denkbar ist auch eine Wandlung des Konzeptes über die Zeit. In den Anfängen einer Zwischennutzung werden Einzelverträge abgeschlossen; wenn mit der Zeit ein Mieterverein oder eine IG ins Leben gerufen wird, können die Einzelverträge in einen Globalvertrag mit der neu entstandenen Trägerschaft umgewandelt werden.

Anforderungen an Liegenschaftsverwaltungen

Sei es, dass ein Eigentümer die Mietverhältnisse direkt regelt oder sie indirekt via eine Verwaltung abschliesst, in beiden Situationen müssen die handelnden Personen über die Besonderheiten einer Zwischennutzung im Bilde sein (Bereitschaft zu individuellen Lösungen, überdurchschnittlich kreative Mieter/innen, Wissen um die Wirkungen von Zwischennutzungen etc.). Vor dem Abschluss von Verträgen muss Klarheit über die Kriterien der Raumvergabe und der mietrechtlichen Erfordernisse bestehen.

Es gibt in der Schweiz erst wenige Liegenschaftsverwaltungen, welche spezifische Kompetenzen im Umgang mit Zwischennutzungen haben. Alle anderen müssen die Bereitschaft mitbringen, sich in diese Thematik einzuarbeiten. Im Vergleich zu konventionellen Mietverhältnissen ist zusätzlich empfohlen, ein persönliches Interesse für die Gegebenheiten des Areals und seiner Entwicklung mitzubringen und dies auch gegenüber den Mietparteien zum Ausdruck zu bringen. Dazu gehört auch ein gelegentlicher Augenscheinschein vor Ort, der mehr der Information und der informellen Kontaktpflege als der Kontrolle dienen soll.

Bei Einzelverträgen (s.o.) ist es wichtig, dass die zuständigen Sachbearbeiter gut erreichbar sind und sich nicht scheuen, auf ungewöhnliche Fragen einzugehen oder innovative Lösungsvorschläge zu suchen oder mitzutragen. Bei Globalverträgen, welche ja den Vermieter und seine Verwaltung entlasten, ist die räumliche Nähe weniger wichtig, aber es sollte auch nicht der Eindruck entstehen, dass man sich bei einer Verwaltung nicht für den Lauf der Dinge einer Zwischennutzung nicht interessiert.

Hinweis

Der richtige Mietermix wird von zwischennutzungserfahrenen Eigentümern und Verwaltungen immer wieder als Schlüssel einer reibungsarmen Zwischennutzung erwähnt. Die richtige Auswahl erfordert nicht nur klassisches Knowhow einer Immobilienverwaltung, sondern auch ein Gespür für die Atmosphäre vor Ort und für das Konflikt- oder Synergiepotenzial zwischen den einzelnen Mietinteressenten. Bei fehlenden Kompetenzen kann auch ein versierter Key-Agent beigezogen werden.

www.zwischennutzung.ch 50 / 135

E-1 Recht → Einführung

Der Begriff «Zwischennutzung» fehlt im juristischen Vokabular. was aber nicht heisst, dass Zwischennutzungen im rechtsfreien Raum stattfinden. Für all jene Situationen, in denen rechtliche Ungewissheiten auftauchen, oder die bisher zu konkreten Problemen geführt haben, bringt dieses Kapitel mehr Klarheit.

Assistenz im Neuland

Viele Eigentümer von Brachen haben Bedenken, dass sie sich mit der Etablierung einer Zwischennutzung ein trojanisches Pferd einhandeln. Dies liegt v.a. in der Tatsache begründet, dass die Mietverhältnisse in einer Zwischennutzung neue, zusätzliche Kompetenzen erfordern, welche von jenen einer üblichen Vermietung abweichen, andererseits bestehen Bedenken und Unsicherheiten zu weiteren rechtlichen Aspekten. Zwischennutzung ist für viele Akteure Neuland. Hier wird erläutert, wie Sie dieses Neuland unter Minimierung der Risiken betreten können.

Klarstellung

Eines muss vorweg klar gestellt werden: Bei Zwischennutzung handelt es sich nicht um einen beliebig formbaren Spielball oder um einen gut gemeinten und unverbindlichen Deal, sondern um eine reguläre Nutzung. Zwar findet diese am unteren Ende des Marktes statt, doch auch dort gelten die gleichen Rechte und Pflichten wie bei anderen Marktteilnehmern. Beide Parteien - Eigentümer und Zwischennutzer - brauchen Rechtssicherheit.

Verbesserungswünsche

Die Rechtssituation für Zwischennutzungen weist noch etliche Unsicherheiten auf. Die Verfahren und rechtlichen Regelungen sind nur selten auf solche Anliegen vorbereitet. Es wäre deshalb zweckdienlich, wenn sich aus der Praxis und/oder aus einem politischen Prozess heraus eine grössere und unterstützende Flexibilität im Umgang mit Zwischennutzungen einstellen würde. Im Vordergrund stehen grosszügigere Regelungen für Ausnahmen und Fristen sowie die Bereitschaft zu einer Kultur des frühzeitigen Verhandelns.

Weitere Kapitel in diesem Bereich:

- » Mietverträge
- » Baubewilligung
- » Betriebsbewilligung
- » Altlasten
- » Versicherung & Haftung
- » Öffentlicher Raum

www.zwischennutzung.ch 51 / 135

E-2 Recht → Mietverträge

Die Mietverhältnisse einer Zwischennutzung sind geprägt von der Unsicherheit betreffend der Dauer und der Verbindlichkeiten, diese einzugehen sich ein Vermieter meist fürchtet - eigentlich zu Unrecht, wenn man richtig vorgeht, wie nachfolgende Ausführungen zeigen.

Der Abschluss von korrekten Mietverträgen ist das A und O einer erfolgreichen Zwischennutzung. Korrekt heisst in diesem Fall, dass solche Verträge dem schweizerischen Mietrecht (Art. 253ff OR) entsprechen müssen und dass beide Seiten - Mieter und Vermieter - gewillt sind, die einmal getroffenen Vereinbarungen auch konsequent einzuhalten. Vom Mietrecht abweichende Vereinbarungen sind nicht zulässig, resp. nichtig, wenn sie trotzdem vereinbart werden. So kann auch der Gebäudeunterhalt nicht auf die Mieter abgeschoben werden.

Die Hauptaufmerksamkeit gilt einerseits den Vereinbarungen über Fristen, andererseits den Regelungen über besondere Umstände, welche bei einer Zwischennutzung von üblichen Mietverhältnissen abweichen.

Tipp

Je klarer und realistischer die Formulierungen eines Mietvertrages sind, umso weniger unerwünschte Schwierigkeiten sind für beide Seiten zu erwarten.

Details zu Mietzinsen siehe: Finanzen/Rentabilität

Grundsätze

Mietverträge in Zwischennutzungen sind - ausser bei einer expliziten Wohnnutzung - als Mietverträge für Geschäftsräume zu betrachten und auszugestalten.

Mietverträge für Zwischennutzungen sollten nur dann mittels ortsüblichen vorgedruckten Formularen ausgefertigt werden, wenn ein solches Formular auch Raum für die speziellen Umstände einer Zwischennutzung (s.u.) bietet. Ist dies nicht der Fall, sind individuelle Mietverträge aufzustellen.

Es lohnt sich, die Tatsache der Zwischennutzung im Mietvertrag auszuformulieren, z.B. in Form einer Präambel. Sei es, dass die temporäre Natur der Nutzung explizit erwähnt wird, sei es, dass die Ziele, die mit einer Zwischennutzung erreicht werden sollen, genau umschrieben sind - und dass sich beide Parteien dazu bekennen, diesen Zielen nachzuleben.

Tipp

Angepasst an den baulichen Zustand eines Objektes und an die voraussichtliche Dauer einer Zwischennutzung sollte eine Klausel über die Tauglichkeit der Mietsache für die vorgesehene Nutzung aufgenommen werden, welche auch eine der Situation angepasste Behebung der Mängel beinhaltet (vgl. Art. 259 OR).

Ebenso soll der Umgang betr. Veränderungen an der Mietsache durch den Mieter, welche z.B. notwendig sind, um die beabsichtigte Nutzung überhaupt umsetzen zu können, klar geregelt werden, einschliesslich z.B. Verzicht auf Wiederherstellung bei der Rückgabe bei einem Abbruchobjekt oder bei einer umfassenden Renovation für eine Umnutzung (vgl. Art. 260a OR).

Gebrauchsleihe

Die Gebrauchsleihe gemäss Art. 305ff. OR ermöglicht dem Eigentümer die grösstmögliche Freiheit bezüglich Verfügbarkeit resp. Rückforderung seines Objektes, denn selbst wenn eine bestimmte Dauer vereinbart worden, ist, kann der Verleiher «die Sache früher zurückfordern, wenn der Entlehner sie vertragswidrig gebraucht oder verschlechtert oder einem Dritten zum Gebrauche überlässt, oder wenn er selbst wegen eines unvorhergesehenen Falles der Sache dringend bedarf.» (Art. 309 Abs. 2 OR). Eine Gebrauchsleihe kann auch auf eine bestimmte Dauer festgelegt werden; sie unterliegt nicht den mietrechtlichen Bestimmungen im Sinne des Mietrechts.

Laut Gesetz muss das Objekt zwingend «unentgeltlich» zur Verfügung gestellt werden (Art. 305 OR). Dies bedeutet allerdings nicht, dass der Entlehner das geliehene Objekt völlig gratis benutzen darf: Die aus dem Gebrauch des Objekts entstehenden Kosten sowie die gewöhnlichen Erhaltungskosten muss er selber tragen (Art. 307 I OR). Darunter fallen einerseits verbrauchsabhängige Nebenkosten, andererseits gewöhnliche Unterhaltskosten (kleinere Reparaturen und technische Wartung, allenfalls auch Gebäudereinigung und Pflege des Umschwungs) und kleinere Ausgaben, die der Werterhaltung dienen. Nicht "gewöhnliche Erhaltungskosten" sind hingegen ausserordentliche Aufwendungen, Finanzierungskosten und Steuern.

www.zwischennutzung.ch 52 / 135

Unbefristetes Mietverhältnis

Es kommt selten vor, dass bei Zwischennutzungen unbefristete Mietverträge ausgestellt werden, da das Fehlen einer Frist und der temporären Charakter der Nutzung einen Widerspruch bedeutet. Zudem kann der mietrechtliche Kündigungsschutz unliebsame Folgen für die Vermieterseite haben.

Tipp

Unbefristete Mietverträge sollen nur dann abgeschlossen werden, wenn Klarheit besteht, dass keine umfassende Umnutzung resp. Neunutzung erfolgen wird.

Befristetes Mietverhältnis

Für die meisten Zwischennutzungen sind befristete Mietverträge die beste Lösung. Befristete Mietverhältnisse enden auf die vereinbarte Frist ohne weitere Kündigung (Art 255 Abs. 2 OR), jedoch sollte eine Informationspflicht beschlossen werden. Dabei sind verschiedene Varianten möglich:

Befristung auf ein bestimmtes Datum oder eine bestimmte Dauer

Sind die Pläne für eine Umnutzung schon soweit gediehen, und liegen ev. dafür schon Bewilligungen vor, so drängt sich eine klare begrenzte Regelung der Mietdauer auf.

Erweist sich die Zwischennutzung innerhalb dieser Frist als erfolgreich und erzeugt sie eine positive Ausstrahlung, und zeigt sich andererseits, dass die Umnutzungspläne doch nicht so rasch voranschreiten, empfiehlt es sich, so früh wie möglich eine Verlängerung anzubieten, ansonsten Unmut bei den Mietparteien und bei der Bevölkerung entstehen kann.

Offene Befristung

Die Dauer des Mietverhältnisses wird mittels einer Bedingung umschrieben, also eines klar definierten Ereignisses, bei dessen Eintreten das Mietverhältnis endet. Dies kann ein bestimmter Moment des Planungsprozesses oder auch eine mögliche Handänderung sein. Eine offene Befristung sollte immer dann getroffen werden, wenn der Beginn einer definitiven Um- oder Neunutzung noch weit gehend unbekannt ist, aber auch dann, wenn schon Pläne für eine Umnutzung bestehen, aber die Finanzierung noch nicht gesichert ist.

Ein offen befristetes Mietverhältnis berücksichtigt die tatsächlichen Gegebenheiten einer Neunutzung, und sichert eine möglichst lange Nutzbarkeit für die Zwischennutzer und garantiert die freie nachträgliche Verfügbarkeit für den Eigentümer.

Ein Mietverhältnis kann erst dann beendet werden, wenn das Ereignis, auf welches sich die formulierte Befristung bezieht, tatsächlich eintrifft.

Tipp

Die positiven Wirkungen einer Zwischennutzung für beide Seiten legen nahe, eine Zwischennutzung möglichst lange aufrecht zu erhalten. Die folglich optimale Formulierung orientiert sich am tatsächlichen Baubeginn und nicht am Vorliegen einer Baubewilligung, denn diese hat meist eine Gültigkeitsdauer von einem Jahr und wird unter schlechten Umständen nicht in Anspruch genommen.

Formulierungsvorschlag: «Das Mietverhältnis endet mit dem Baubeginn der neuen Nutzung. Über den genauen Zeitpunkt muss der Mieter spätestens 6 Monate im Voraus orientiert werden.»

Verlängerungsoptionen

Häufig werden befristete Mietverhältnisse mit einer Verlängerungsoption versehen, diese kann sowohl offen oder auch eindeutig formuliert sein (z.B. ... kann um drei Jahre verlängert werden).

Kurzfristige Verlängerungsoptionen, z.B. jeweils um ein weiteres Jahr, können schikanös wirken und breiten Unmut schaffen, insbesondere dann, wenn es keinen zwingenden Grund gibt, die Verlängerung realistisch anzusetzen. - Ebenso ungeeignet sind kurzfristige Verlängerungen, wenn der Vermieter damit eine übermässige Kontrolle über den Verlauf und die Qualität der Zwischennutzung ausüben will. Damit kratzt er am Vertrauensverhältnis.

Hinweis

Vermieterseits ist zu beachten, dass auch Zwischennutzungen eine angemessene Planungssicherheit benötigen, besonders wenn Zwischennutzer Investitionen für ihre Mietobjekte tätigen oder längerfristige Projekte mit starkem Bezug zur Nachbarschaft oder für die gesamte Kommune realisieren.

www.zwischennutzung.ch 53 / 135

Mischformen

Bekannt sind auch Mischformen solcher Fristenregelungen: z.B. eine befristete Vertragsdauer für 2 Jahre; wenn diese dann nicht von einer Seite mit einer Vorlaufzeit von 6 Monaten gekündigt, resp. bestätigt wird, geht sie automatisch in einen unbefristeten Vertrag über.

Eine solche Regelung ist dann von Vorteil, wenn die Zweifel über die positiven Effekte einer Zwischennutzung bestehen. So gilt die erste Frist als eine Art Probezeit. Allerdings werden sich - bei so viel Ungewissheit - die meisten Zwischennutzer hüten, in ihre Mietobjekte zu investieren, d.h. der Output der Zwischennutzung kann möglicherweise sein Potenzial gar nicht entfallen, womit das Konzept einer Probezeit in Frage gestellt wird.

Eigenheiten Kündigungsschutz

Die Kündigung eines unbefristeten Mietvertrages durch den Vermieter kann bei einer Schlichtungsstelle angefochten werden. Wird die Kündigung wegen Missbräuchlichkeit aufgehoben, geniesst die Mieterschaft einen gesetzlichen Kündigungsschutz von 3 Jahren. In dieser Zeit kann das Mietverhältnis vermieterseits nur unter Berufung auf ausserordentliche Gründe gekündigt werden (Zahlungsrückstand, Sorgfaltspflichtverletzungen, etc.). Als missbräuchlich gilt eine Kündigung, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst, namentlich wenn eine Rachekündigung vorliegt, wenn sie zur Durchsetzung von einseitigen Vertragsänderungen, zum Erwerb der gemieteten Wohnung oder innerhalb der Kündigungssperrfrist ausgesprochen wird, um nur einige Konstellationen zu nennen.

Bei befristeten Mietverträgen besteht ebenfalls der gesetzliche Kündigungsschutz, falls es sich um eine Kündigung zur Unzeit und/oder auf Vorrat handelt: wenn vor der vereinbarten Frist gekündigt wird, oder wenn die vereinbarte Bedingung (s.o.) nicht eingehalten wird, resp. deren Eintreten nicht belegt werden kann (z.B. muss ein Baubeginn mit Unternehmerverträgen gesichert sein.).

Kommt eine (aussergerichtliche) Einigung auf dem Verhandlungsweg erst nach erfolgter Kündigung zustande, löst dies ebenfalls die gesetzliche Sperrfrist aus - auch wenn die Schlichtungsstelle nicht eingeschaltet wird.

Eine Kündigungssperrfrist besteht im übrigen auch während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- und Gerichtsverfahrens.

Tipp

Muss der Vermieter mit einer Anfechtung einer beabsichtigten Kündigung rechnen, und möchte er das Risiko vermeiden, dass der Mieterschaft der gesetzliche Kündigungsschutz von 3 Jahren zugesprochen wird, gibt es folgende Handlungsoptionen:

- Angebot einer Erstreckungsvereinbarung vor oder anstelle der Kündigung mit realistischer Umschreibung der Fristverlängerung
- Verhandlungen, um einen rechtzeitigen Auszug finanziell abzugelten

Tipp

Im Bereich der Zwischennutzungen bestehen Möglichkeiten, die Folgen der Kündigungsschutzbestimmungen zu vermeiden, indem <u>befristete Mietverträge</u> abgeschlossen werden. Es sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Zwischennutzung muss im Mietvertrag als solche ausdrücklich bezeichnet werden mit Verweis auf die gesetzliche Bestimmung von Art. 272a Abs. 1 lit. d.
- Die befristete Mietdauer richtet sich nach dem bevorstehenden Umbau- oder Abbruchvorhaben, also für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder zum Erhalt der Baubewilligung.
- Es ist eindeutig darauf hinzuweisen, dass es sich um ein befristetes Mietverhältnis handelt und das Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf der bezeichneten Mietdauer endet.

Tipp

Wurden <u>unbefristete Mietverträge</u> ohne Hinweis auf die Zwischennutzung abgeschlossen, so hat der Vermieter das Kündigungsverfahren vorsichtig anzugehen. Insbesondere hat er darauf zu achten, dass eine Kündigungssperrfrist nicht entsteht. Aus diesem Grund hat die Erfahrung gezeigt, dass es ratsam ist, die für die Begründung der Kündigung sachdienlichen Unterlagen vorzubereiten und das Mietverhältnis vor Aufnahme von bilateralen Verhandlungen zu kündigen. Es kann zwar nicht verhindert werden, dass die Kündigung angefochten wird, allerdings wird das

www.zwischennutzung.ch 54 / 135

Risiko einer Aufhebung minimiert. Für die bilateralen Verhandlung stehen folgende Optionen im Vordergrund:

- Angebot einer Erstreckungsvereinbarung mit realistischer Umschreibung der Dauer
- Verhandlungen über einen Zwischennutzungsvertrag
- Verhandlungen über einen neuen Mietvertrag nach Abschluss der Umbauarbeiten (Achtung: In jedem erst nach erfolgter Kündigung!)
- Verhandlungen, um einen rechtzeitigen Auszug finanziell abzugelten

Besondere Regelungen

Untermiete Normalfall

Die Erfahrungen aus verschiedenen Zwischennutzungsprojekten zeigen, dass die Untermiete immer wieder zu Problemen geführt hat, sei es dass dem Vermieter ein finanzieller Nachteil entstanden ist, sei es, dass die Nutzungssituation nicht mehr kontrollierbar war. Deshalb sollen in Mietverträgen die Bestimmungen über die Untermiete genau unter die Lupe genommen werden.

Die Untermiete gemäss Art. 262 OR ist eine zwingende Gesetzesbestimmung. Das heisst, dass Vertragsbestimmungen, welche die Untermiete zum vorneherein verbieten, nicht gültig sind.

Hinweis

Der Mieterin muss deutlich gemacht werden, dass die Vermieterin über eine Untervermietung informiert werden muss, denn sie muss dieser Untervermietung zustimmen. Reagiert die Vermieterin nicht auf eine entsprechende Information, gilt dies als formlose Zustimmung. Verweigern kann die Vermieterin eine Untermiete nur, wenn gesetzliche Ablehnungsgründe vorliegen. Dies ist der Fall:

- wenn die Bedingungen des Untermietervertrags nicht offen gelegt werden
- wenn diese Bedingungen missbräuchlich sind
- wenn dem Vermieter wesentliche Nachteile entstehen

Grundsätzlich gelten für einen Untermietvertrag dieselben Bedingungen wie im Hauptmietvertrag. D.h. dass auch der gleiche Mietpreis gilt. Der Preis für die Untermiete darf nur dann höher ausfallen, wenn dadurch ein vom Mieter geleisteter Mehrwert abgegolten wird. Dies ist einerseits der Fall, wenn das Objekt möbliert und/oder instand gestellt untervermietet wird, oder wenn der Mieter organisatorische oder marktrelevante Vorleistungen erbracht hat.

Untermiete Sonderfall

Wenn ein Globalvertrag mit einer Trägerschaft abgeschlossen wird, so ist die Untervermietung an weitere Einzelnutzer/innen gerade der Zweck eines solchen Vertrages. Dies sollte im Vertragswerk auch so festgehalten werden.

siehe auch: Steuerung/Vermietung

Die Mieterin geht einerseits ein gewisses Risiko betr. Weitervermietung ein, andererseits erbringt sie nebst finanziellen Verpflichtungen für Grundinvestitionen und/oder Rückstellungen konzeptionelle, operative und standortaufwertende Leistungen, die beim Vermieter wegfallen. Diese Arbeiten können auf die Untermietverträge im Sinne von Mehrwert umgelegt werden.

Nebenkosten

Im Gegensatz zur Ursprungsnutzung einer Industriebrache müssen die Nebenkosten auf eine Vielzahl von Mietparteien abgewälzt werden. Enthält der Mietvertrag eine Entschädigungspflicht für Nebenkosten (pauschal oder akonto), müssen die damit abzugeltenden Nebenkosten präzise und abschliessend aufgelistet sein. Eine Bezeichnung «übrige Betriebskosten» ist zu ungenau. In einer Nebenkostenabrechnung können dem Mieter später keine weiteren Kosten übertragen werden.

Anders als bei üblichen Mietverträgen müssen u.U. auch Strom- und Kommunikationskosten als «Nebenkosten» verrechnet werden, wenn nämlich nicht für jede Mieteinheit ein separater Stromzähler vorhanden ist, oder wenn eine bestehende zentrale Telefon- resp. IT-Anlage benutzt werden kann.

siehe auch: Finanzen/Rentabilität

Ausmietung

Endet eine Zwischennutzung definitiv, so gelten die Bestimmungen für die Geschäftsmiete, ausser bei Wohnnutzungen. Je nach Vertrag besteht also eine Kündigungsfrist resp. eine Informationspflicht von 6 Monaten des Vermieters. Für Mieter, welche sich in einer ökonomischen Nischensituation befinden,

www.zwischennutzung.ch 55 / 135

bedeutet die Suche nach einem neuen passenden Standort und die dortige Etablierung ein überdurchschnittlicher Aufwand.

Es empfiehlt sich im Sinne einer Goodwill-Aktion, jenen Mietparteien, welche schon vor Ablauf dieser Frist einen neuen Standort finden, den Mietzins nicht bis zum Ende der Vertragszeit zu verlangen. Entweder wird dies individuell geregelt oder es wird ein globaler Mietzinserlass für einen bis mehrere Monate gewährt. Eine solche Massnahme muss nicht vertraglich geregelt werden. Sie kann im Zug der Verhandlungen über die Rückgabemodalitäten eröffnet oder gewährt werden.

www.zwischennutzung.ch 56 / 135

E-3 Recht → Baubewilligungen

Wie jede andere Nutzung müssen auch Zwischennutzungen die bau- und planungsrechtlichen Normen erfüllen. In der Schweiz existieren Zwischennutzungen jedoch nicht als eigenständiger rechtlicher Begriff. Entsprechende Bewilligungsgesuche stellen die zuständigen Behörden denn auch oft vor Entscheidungsprobleme. Im Vordergrund stehen die Zonenkonformität, umweltschutzrechtliche Bestimmungen und Brandschutz.

Öffentliches Interesse

Viele der relevanten rechtlichen Bestimmungen beinhalten einen Ermessensspielraum, u.U. sogar eine explizite Möglichkeit einer Ausnahmebewilligung oder einer Erleichterung. Dort wo dies gegeben ist, muss eine Güterabwägung zwischen der strikten Einhaltung von Normen einerseits und dem öffentlichen Interesse an der Realisierung einer Zwischennutzung andererseits erfolgen. Es ist die Pflicht der zuständigen Bewilligungsbehörde - idealerweise unter Konsultation der verantwortlichen politischen Instanzen - dieses öffentliche Interesse zu erkennen und entsprechend zu gewichten.

Das öffentliche Interesse an einer Zwischennutzung lässt sich nicht in einer allgemeingültigen Form erfassen. Es ist im Einzelfall anhand der in «Wirkungen» beschriebenen möglichen positiven Funktionen und Wirkungen der Zwischennutzungen zu ermitteln.

siehe auch: Wirkungen/Einführung

Bau- und Planungsrecht

Grundsatz

Zunächst ist festzuhalten, dass für bestehende Gebäude eine Bestandesgarantie gilt. Einige Kantone haben die Bestandesgarantie auf eine Erweiterung (AG, LU) oder Zweckänderung (SH) ausgeweitet.

Damit eine temporäre Nutzung grundsätzlich bewilligungsfähig ist, muss sie zonenkonform sein, d.h. sie hat der Nutzungszone des Standortes zu entsprechen. Ist dies nicht der Fall, so gibt es in allen Schweizer Kantonen die Möglichkeit - aber keinen Anspruch - , eine Ausnahmebewilligung bei Abweichung von der Zonenkonformität zu erteilen, wobei die rechtlichen Grundlagen und die Praxis zur Erteilung einer Ausnahmebewilligung in den einzelnen Kantonen stark variieren.

Zulässigkeit ohne Zweckänderung

Eine Bau- und entsprechende Nutzungsbewilligung ist raumplanungsrechtlich an das Objekt geknüpft. Wird deshalb eine rechtmässig bewilligte Baute ohne bauliche Massnahmen im selben Rahmen wie bisher zwischengenutzt, ist keine neue Bewilligung erforderlich. Selbst ohne bauliche Massnahmen kann aber eine Zweckänderung vorliegen. Ist diese nur nebensächlicher Natur sind, bedarf sie keiner Baubewilligung. Es dürfen keine neuen Erschliessungsmassnahmen nötig werden und es darf zu keiner Nutzungsintensivierung kommen. Zudem dürfen keine Widersprüche mit anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften auftreten (Lärmschutz, Brandschutz etc. s.u.).

Zulässigkeit mit Zweckänderung

Falls eine Zweckänderung vorliegt, bedarf es einer neuen Bewilligung, selbst wenn eine Zwischennutzung zonenkonform ist. Der Begriff der Zweckänderung wird im Detail je nach gesetzlichen Grundlagen und Praxis von Kanton zu Kanton und von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich beurteilt. Als Grundsatz gilt: «Die Zweckänderung muss allerdings örtlich fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung haben. Es muss sich um eine grundlegende Zweckänderung handeln, die neuen Auswirkungen müssen intensiver als bisher sein. Zweckänderungen entfalten örtlich fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, wenn sie die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.» (Verwaltungsgericht OW, 2000)

Gesuchsteller

Grundsätzlich ist der Eigentümer der Gesuchsteller für den Bewilligungsantrag einer Zwischennutzung zuständig. Bei Globalverträgen kann diese Pflicht auch dem Mieter übertragen werden, wobei die Gesuche auch dann vom Eigentümer zu unterzeichnen sind.

siehe auch: Steuerung/Vermietung

www.zwischennutzung.ch 57 / 135

Industriezone und Gewerbezone

Industrielle Brachen liegen meist in einer Industrie- oder einer Gewerbezone. Übergeordnete Bestimmungen vorbehalten sollten dort alle zu erwarteten siedlungsorientierten Zwischennutzungen planungsrechtlich zulässig sein. Soll in einer Brache auch gewohnt werden (z.B. Lofts), so muss in der Industriezone eine Ausnahmeregelung beansprucht werden. Auch wenn es scheint, dass Wohnen in der Gewerbezone eher möglich sein sollte, ist eine allgemeine Aussage nicht möglich. da die Zonendefinitionen kantonal und kommunal unterschiedlich ausfallen. Die Zulässigkeit der Wohnnutzung muss fallweise abgeklärt werden.

Bestehen in der Nachbarschaft einer Brache aktive zonenkonforme Gewerbe- oder insbesondere Industriebetriebe, muss deren Betrieb garantiert sein, d.h. es können von Zwischennutzungen keine höheren Schutzbedürfnisse betr. Immissionen geltend gemacht werden, als dass sie für die Standortzone gelten.

Besondere Zonen

Es gibt diverse Brachen, welche nicht in einer Industrie- oder Gewerbezone liegen, dies gilt v.a. für Anlagen der Bahnen, des Militärs oder anderen Betrieben der öffentlichen Hand. Diese Bauten liegen entweder in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) oder sind keiner Zone zugewiesen (Bahnanlagen). Während - bei gleichzeitiger Einhaltung des übergeordneten Rechts - in einer öBA kaum grundsätzliche Hindernisse bewilligungstechnischer Natur zu erwarten sind, müssen im zweiten Fall die eisenbahnrechtlichen Belange berücksichtigt werden.

Beschränkt sich die Bestandesgarantie an einem solchen Standort nur auf das Gebäude und nicht auf die Nutzung, so ist eine Ausnahmeregelung zu suchen.

Neue Zonierung

Planungsrechtliche Komplikationen können sich ergeben, wenn im Rahmen einer Revitalisierung einer Brache entweder der Zonenplan für den Standort geändert oder ein Gestaltungsplan rechtskräftig wird, der eine Zonenänderung mit sich bringt. So kann eine gewerbliche oder kulturelle Zwischennutzung unverhofft beispielsweise in eine Wohn- oder eine Grünzone zu liegen kommen und damit die Zonenkonformität verlieren oder in einen noch stärkeren Konflikt mit der zulässigen Nutzung geraten wie vor der Planungsmassnahme. Schwierigkeiten können sich auch ergeben, wenn eine Zwischennutzung in einem Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht liegt.

Tipp

Ist abzusehen, dass eine Zwischennutzung durch planerische Massnahmen ihre Zonenkonformität verliert, kann die temporäre Zulässigkeit von Zwischennutzungen durch eine entsprechende Formulierung im Gestaltungsplan oder in Sonderbauvorschriften geregelt, resp. für temporäre Nutzungen die Sondernutzungsplanpflicht erlassen werden. Wichtig ist, dass dabei ein Vorbehalt betr. übergeordnetes Recht eingebunden wird.

Provisorische Bewilligungen

Im ersten Moment könnte man annehmen, eine temporäre Zwischennutzung könnte auch mittels einer provisorischen Bewilligung erteilt werden. Die Rechtsgrundlage für eine provisorische Bewilligung ist als solche aber nirgends gegeben.

Vielerorts werden deshalb befristete Bewilligungen erteilt, um den provisorischen Charakter zu betonen, oft verbunden mit der Pflicht, die Bewilligung in regelmässigen Abständen neu zu beantragen. Inhaltlich unterscheiden sich befristete Bewilligungen jedoch nicht von den definitiven.

Explizit ist die Möglichkeit zu befristeten Bewilligungen nur in vereinzelten kommunalen Bauordnungen gegeben, so z.B. in Thun und in Burgdorf, wo eine nicht zonenkonforme Nutzung als sog. Übergangsnutzung für 5 plus 2 Jahre bewilligt werden kann, wobei bestimmte Bedingungen erfüllt sein müssen.

Kommentiertes Baureglement der Stadt Thun www.thun.ch/fileadmin/behoerden/planungsamt/media/pdf/baureglement_2002.pdf

Erneute Bewilligung mit Auflagen

Zu beachten ist der fliessende Übergang von Zwischennutzung zu einer späteren Umnutzung: eine Zwischennutzung, die sich verstetigt, wird meist durch ein erneutes Baubewilligungsverfahren mit den entsprechenden Auflagen in eine definitive Nutzung umgewandelt. Ein entsprechendes Baugesuch zur

www.zwischennutzung.ch 58 / 135

Umnutzung im Bestand kann nicht mehr auf die allfällig gewährten Erleichterungen einer Zwischnnutzungsbewilligung rechnen; in diesem Fall sind alle Norm-Auflagen betr. Brandschutz, Wärmedämmung, baulichem Schallschutz, Altlasten usw. zu erfüllen, was möglicherweise erhebliche Investitionen erforderlich macht.

Tipp

Wenn eine Zwischennutzung allmählich in eine definitive Nutzung übergeführt wird, müssen die Investitionen zur korrekten Erfüllung aller baurechtlichen Auflagen frühzeitig kalkuliert und im Finanzierungsplan berücksichtigt werden. Bei einer Umlegung auf die Mietzinsen müssen die Mietparteien frühzeitig informiert werden. Bei einem hohen Mietpreisanstieg ist die Möglichkeit zu bedenken, dass Teile der Mieterschaft nicht mitziehen werden.

Masterarbeit ETH: Bau- und planungsrechtliche Aspekte von Zwischennutzungen www.zwischennutzung.net/downloads/MAS_schlussbericht_pluess.pdf

Wärmedämmung

Materielles

Die Pflicht zu einer effizienten Wärmedämmung ist prinzipiell in allen Kantonen gegeben, doch variieren die Bestimmungen der Kantone im Detail. Verschiedentlich sieht das Recht Erleichterungen betr. Anforderungen an den Wärmeschutz für verschiedene Situationen vor, u.a. auch wenn die Dauer der Beheizung - wie bei provisorischen Nutzungen oder Bauten - begrenzt ist. IN vielen Kantonen beträgt die Frist 3 Jahre, bzw. 3 Heizperioden. Zudem gilt das Prinzip der Verhältnismässigkeit; diese wird vielfach auch mit dem öffentlichen Interesse an einer Nutzung verglichen. Dabei sind die wirtschaftlichen Vorteile einer allfälligen wärmeschutzpflichtbefreiten Zwischennutzung einzubeziehen.

Fristen

Die Investitionen in eine rechtskonforme Wärmedämmung sind hoch, v.a. wenn sie nach einigen Jahren wegen Gebäudeabbruch keinen Zweck mehr erfüllen. Die zeitliche Beschränkung einer Zwischennutzung erzwingt reduzierte Amortisationsfristen, welche eine solche Massnahme nur rechtfertigen, wenn die Zwischennutzung doch länger dauern oder sich zu einer definitiven Nutzung verstetigen könnte. Der meist dreijährigen Frist zur Anpassung der Wärmedämmung steht in der Schweiz eine durchschnittliche Dauer von Zwischennutzungen von 13 Jahren gegenüber.

Tinn

Klaffen die Fristen einer Pflicht zur gesetzeskonformen Wärmedämmung und die Dauer einer Zwischennutzung auseinander, so kann ein Massnahmenplan zur energetischen Sanierung zwischen Bewilligungsbehörde und Eigentümer ausgehandelt werden, welcher die Interessen beider Seiten gebührend berücksichtigt und z.B. stufenweise die Anforderungen in Abhängigkeit der Nutzungsdauer anhebt.

Beispiel ZHAW im Lagerplatz Winterthur: Bei jeder Bewilligungserneuerung (jeweils nach 5 Jahren) wurden die Auflagen betr. Wärmedämmung mit der Stadt situativ neu verhandelt und angepasst.

Energieeffizient zwischennutzen

Bei der Planung von Zwischennutzungen empfiehlt es sich auf jeden Fall zu prüfen, ob durch Investitionen in Energieeffizienz-Massnahmen die Energieverbrauchskosten derart gesenkt werden können, dass sich unter dem Strich Kosten einsparen lassen. Gewisse Investitionen lassen sich möglicherweise auch schon im Hinblick auf die endgültige Nutzung rechtfertigen, so dass mit dem Liegenschaftsinhaber die Kosten gemeinsam getragen werden können. Solche Vereinbarungen erfordern aber eine längerfristige Dauer der Zwischennutzung mit einer entsprechenden vertraglichen Absicherung.

Informationen des Programms EnergieSchweiz zum Thema energieeffizientes Bauen und Sanieren: www.bfe.admin.ch/energie/00567/00569

Kampagne bau-schlau von EnergieSchweiz zur rationellen Energienutzung in Gebäuden: www.bau-schlau.ch

Lufthygiene

Gemäss Eidg. Luftreinehalteverordnung (LRV) haben Oel- und Gasfeuerungen bestimmte Schadstoff-Grenzwerte einzuhalten. Diese müssen alle 2 Jahre kontrolliert werden. Bei Überschreitung der Grenzwerte ist eine Anlage einzuregulieren und – falls die Nachmessung keine Verbesserung zeigt – zu sanieren, die ordentliche Frist beträgt gemäss LRV 5 Jahre. Erleichterungen können gewährt werden, in erster Linie durch längere Fristen.

Tipp

Bei einer voraussehbaren Dauer einer Zwischennutzung von mehr als 5 Jahren ist frühzeitig sicher zu stellen, dass die bestehende Heizanlage noch den aktuellen Emissionsvorschriften genügt und weiter betrieben werden kann. Andernfalls ist abklären wer, wann und auf wessen Kosten für einen Ersatz besorgt ist bzw. ob Erleichterungen, d.h. Fristverlängerungen gewährt werden können.

Luftreinhalteverordnung: www.admin.ch/ch/d/sr/c814_318_142_1.html

Brandschutz

Materielles

Im Gegensatz zu anderen baurechtlichen Bestimmungen ist der Brandschutz in der Schweiz einheitlich geregelt durch die Brandschutznorm und die 19 Brandschutzrichtlinien der VKF (Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen). Wegen der Personensicherheit ist der Brandschutz die strengste in einem Bewilligungsverfahren einzuhaltende Norm. Zwischennutzungen werden daher grundsätzlich nicht anders behandelt als normale Nutzungen.

Während neue Bauten vollumfänglich den Brandschutzvorschriften genügen müssen, sind bestehende Bauten verhältnissmässig anzupassen (Art. 2 Abs. 2 Brandschutznorm), wenn

wesentliche bauliche oder betriebliche Veränderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden;

die Gefahr für Personen besonders gross ist.

Zudem macht Art. 11 Abs. 2 der Brandschutznorm einen Weg frei für besondere Lösungen: «Anstelle vorgeschriebener Brandschutzmassnahmen können alternativ andere Brandschutzmassnahmen als Einzel- oder Konzeptlösung treten, soweit für das Einzelobjekt das Schutzziel gleichwertig erreicht wird. Über die Gleichwertigkeit entscheidet die Brandschutzbehörde.»

Oberste Priorität haben die Fluchtwege sowie die Brandabschnittsbildung. Im Gegensatz zu anderen Elementen des Brandschutzes wie der Grösse der Brandabschnitte, Sprinkleranlagen etc. ist die Anforderung an die Fluchtwege nicht durch technische Massnahmen kompensierbar. Breite und Entfernung der Fluchtwege und deren Kennzeichnung werden deshalb strikte durchgesetzt. Besondere Anforderungen gelten dabei für Nutzungen mit grosser Personenbelegung, welche nicht im Erdgeschoss einer Baute liegen.

Vollzugspraxis und Fristen

Während die Normen und Richtlinien national einheitlich geregelt sind, erfolgt der Vollzug des Brandschutzes nach kantonalen Regelungen. Je nach Kanton wird dieser von einer kantonalen oder einer kommunalen Behörde wahrgenommen.

Die für die Bewilligung von Zwischennutzungen entscheidenden Abweichungen vom Normalfall (verhältnismässige Anpassung, alternative Massnahmen, s.o.) werden von diesen Behörden beurteilt und bewilligt oder verworfen. Dasselbe gilt für die Fristen, innerhalb derer ein regelkonformer Zustand hergestellt werden muss. Grundsätzlich kann nicht mit grosszügigen Sanierungsfristen gerechnet werden; sie werden von Fall zu Fall festgelegt.

Als wichtigstes Kriterium im kleinen Ermessensspielraum gilt das Mass der möglichen Gefährdung. Oft muss vom Gesuchsteller der Nachweis der Ebenbürtigkeit der vorgeschlagenen Alternative erbracht werden, was u.U. zu kostspieligen Expertisen führen kann.

Zuweilen wird auf die Eigenverantwortung des Grundeigentümers gesetzt, d.h. die Auflagen werden via Bewilligung verfügt, jedoch nicht immer kontrolliert. Dann liegen die Verantwortung und damit auch die Haftung voll und ganz bei den Gesuchstellern oder subsidiären Veranstaltern.

Tipp

Bevor definitive Mietverträge abgeschlossen werden und noch bevor ein Baugesuch eingereicht wird, sollte eine Vorabklärung mit der für den Brandschutz zuständigen

www.zwischennutzung.ch 60 / 135

Behörde erfolgen. Dies schützt vor Überraschungen und ermöglicht eine Optimierung der einzelnen Nutzungen und des Nutzungsmixes im Vergleich mit dem zu erwartenden finanziellen Aufwand für die Brandschutzauflagen. Zumindest ist eine fachlich versierte und mit der Praxis der Behörde vertraute Fachperson zu konsultieren.

Die schweizerischen Brandschutzvorschriften im Internet: http://bsvonline.vkf.ch
Brandschutzrichtlinie Flucht- und Rettungswege: http://bsvonline.vkf.ch/PDF/Richtlinien/BSR16/16-03d.pdf
Brandschutzrichtlinie Kennzeichnung Fluchtwege, Sicherheitsbeleuchtung und -stromversorgung http://bsvonline.vkf.ch/PDF/Richtlinien/BSR17/17-03d.pdf
Brandschutzrichtlinie Schutzabstände Brandabschnitte http://bsvonline.vkf.ch/PDF/Richtlinien/BSR15/15-03d.pdf
Merkblatt Anlässe mit grosser Personenbelegung: http://snipsnap.ch/giy3x

Lärmschutz

Grundsatz

Der Schutz vor Lärm ist in der Schweiz durch das Umweltschutzgesetz (USG) geregelt. Das USG hat unter anderem zum Ziel, die Bevölkerung vor schädlichem oder lästigem Lärm zu schützen, der durch den Bau und Betrieb von Anlagen erzeugt wird. (Art. 1 i. V. m. Art. 7 USG).

im Sinne der Vorsorge ist Lärm durch Massnahmen bei der Quelle (Emissionsbegrenzung) unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Die Emissionsbegrenzungen sind zu verschärfen, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen schädlich oder lästig werden (Art. 11 USG). Die Emissionen werden insbesondere eingeschränkt durch den Erlass von Emissionsgrenzwerten, von Bau- und Ausrüstungsvorschriften sowie von Verkehrs- oder Betriebsvorschriften (Art. 12 USG).

Für die am häufigsten Lärmquellen (Verkehrsinfrastruktur, Industrie- und Gewerbeanlagen, Schiessanlagen) wurden in der Lärmschutz-Verordnung (LSV) Belastungsgrenzwerte festgelegt, welche als Mass für die Beurteilung der Lästigkeit oder Schädlichkeit des Lärms herangezogen werden. Bei fehlenden Belastungsgrenzwerten beurteilt die Vollzugsbehörde die Lärmimmissionen im Einzelfall nach den Kriterien von Art. 15, 19 und 23 USG.

Lärm und Anwohner

Brachen befinden sich meist in Industrie- oder Gewerbezonen, welche sowohltraditionell als auch rechtlich eine höhere Geräuschentwicklung als in Wohngebieten zulassen. Deshalb und weil es auch einem grossen lokalen oder regionalen Bedürfnis entspricht, und weil das Raumangebot stimmt, siedeln sich im Rahmen von Zwischennutzungen gerne und oft innovative Restaurants, Bars, Clubs, Discos, kulturelle Veranstaltungslokale etc. an. Solche Nutzungen sind vielfach gesellschaftlich erwünscht und gehören auch zum Wesenmerkmal von Urbanität, was je nach Standort im öffentlichen Interesse liegt. Die damit verbundenen Geräusche können indes für die Bevölkerung auch lästig oder gar schädlich werden. Als Grundsatz des Umweltrechts gilt, dass diese Betriebe die Nachbarschaft nicht erheblich stören dürfen. Das Bundesrecht lässt also eine gewisse, aber keine erhebliche Störung zu.

Tipp

Eine frühzeitige Berücksichtigung möglicher emissionsbegrenzender Massnahmen ist für Anlagebetreiber nicht nur vorteilhaft, sondern eine rechtliche Pflicht.

Beurteilung im Einzelfall

Orte mit einem regelmässigen Gastrobetrieb oder Veranstaltungen gelten als Anlagen im Sinne des USG, für die allerdings in der LSV keine Grenzwerte festgelegt sind. Bei der Beurteilung der Störwirkung des Lärms steht den Vollzugsbehörden ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Dabei sind insbesondere Lärmcharakter, Zeitpunkt, Häufigkeit des Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit und Lärmvorbelastung der betroffenen Nutzungszone zu berücksichtigen. Die Vollzugsbehörden haben zudem die Möglichkeit, bei der Beurteilung die oben erwähnten Kriterien für die Störwirkung in Kenntnis der lokalen Eigenheiten zu gewichten. Dazu hat die Vereinigung der kantonalen Lärmschutzfachleuten (Cercle Bruit) 1999 eine "Vollzugshilfe zur Ermittlung und Berteilung der Lärmbelastung in Zusammenhang mit dem Betrieb von öffentlichen Lokalen" erarbeitet. Sie wird seither regelmässig angewendet und wurde auch vom Bundesgericht anerkannt.

www.zwischennutzung.ch 61 / 135

Diese Vollzugshilfe ist indes nicht anwendbar, wenn ein Gastro- oder Veranstaltungsbetrieb nicht regelmässig, also nicht im Sinne einer 100%-igen Geschäftstätigkeit funktioniert, sondern nur untergeordnet, z.B. während 1-2 Tagen pro Woche oder einigen wenigen Wochen pro Jahr.

Grosser Ermessensspielraum

Die zuständigen Behörden haben bei der Beurteilung der Störwirkung im Einzelfall einen grossen Ermessensspielraum. Sie müssen sich dabei in der Abwägung der Interessen bewusst sein, erstens dass es für eine absolute Ruhe keine rechtliche Grundlage gibt, dass zweitens bei gewissen kulturellen Nutzungen die Schallerzeugung gerade der Zweck darstellt, und dass es drittens durchaus ein öffentliches Interesse an solchen Nutzungen gibt.

Veranstaltungen im Freien

Zur Beurteilung des des Lärms, den ein Gastrobetriebe oder Veranstaltungen verursachen, wenn sie im Aussenraum stattfinden, hat die Eidgenössische Kommission für Lärmbekämpfung (EKLB) eine Mitteilung erarbeitet. Sie hält fest, dass die Kantone bzw. Gemeinden zwar keine neuen Immissionsgrenzwerte festlegen dürfen, sie jedoch ausserhalb des Geltungsbereichs des Umweltschutzgesetzes, also z.B. zur Begrenzung des Besucherlärms, polizeirechtliche Massnahmen treffen können. Dabei stehen weniger Massnahmen zur Begrenzung der Schallintensität als vielmehr zeitliche und örtliche Einschränkungen in Vordergrund.

Fingerspitzengefühl

Bei andauernden Leerständen von Brachen sind Nachbarn u. U. während langer Zeit keinen Immissionen mehr ausgesetzt gewesen und haben sich an die relative Ruhe gewöhnt. Selbst wenn eine belebende Zwischennutzung zu keinen übermässigen Lärmimmissionen führt, sondern nur den gesetzlichen Spielraum beansprucht, kann eine temporäre Nutzung die Nachbarn beunruhigen, resp. deren Widerstand auslösen. Macht sich eine solche Skepsis bemerkbar, ist viel Fingerspitzengefühl der beteiligten Parteien erforderlich.

Tipp

Die Anliegen von Anwohnern sind auf jeden Fall anzuhören, und die Bewilligungsbehörde sollte ihren Entscheid nachvollziehbar kommunizieren und die Interessen der Betreiber sowie die vorgesehenen Massnahmen zum Schutz der Anwohner erläutern.

Tipp

Die Betreiber einer Nutzung mit Störungspotenzial sollten im Sinne der Vorsorge möglichst versuchen, die Emissionen frühzeitig zu begrenzen. Dies kann insbesondere durch eine gute Schallisolation des Gebäudes, besser noch durch eine Optimierung des Betriebs erfolgen. Um die Anwohner vor Lärmimmissionen durch ankommende und weggehende Besucher zu schützen, sind die Zufahrten entsprechend auszulegen und das Publikum mit Hinweisen auf das Ruhebedürfnis der Anwohner zu sensibilisieren.

Lärmschutzverordnung: www.admin.ch/ch/d/sr/c814_41.html
Empfehlungen Cercle Bruit zum Lärm von Gaststätten:
www.cerclebruit.ch/cerclebruit/publikat/publi_gastrolaerm.html
Mitteilung EKLB: Die Begrenzung des Lärms von Veranstaltungen im Freien:
www.eklb.admin.ch/uploads/media/d-BegrenzungLaermVeranstaltungen-2007_01.pdf

Gewässerschutz

In der Regel verursacht eine Zwischennutzung nicht mehr Abwasser als die ursprüngliche Nutzung. Mit Berücksichtigung der Bestandesgarantie sind Auflagen seitens des Gewässerschutzes nur zu erwarten, wenn Veränderungen an den Entwässerungseinrichtungen vorgenommen werden (z.B. Einbau zusätzlicher Toiletten, Vermietung an eine Nutzung mit höherer Abwasserproduktion)

Befindet sich ein zwischengenutztes Objekt ausserhalb des Bereichs öffentlicher Kanalisationen ist das Abwasser entsprechend dem Stand der Technik zu beseitigen (Art. 13 GSchG).

Tipp

Bei der Vergabe von Mietverträgen ist darauf zu achten, dass ein zukünftiger Zwischennutzer keine verunreinigenden Stoffe in die Kanalisation einleiten wird.

Behindertengerechtes Bauen

Das Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (2002) verlangt den diskriminierungsfreien Zugang bei Neubauten und bewilligungspflichtigen Erneuerungen wenn:

- Bauten und Anlagen öffentlich zugänglich sind
- Gebäude mehr als 50 Arbeitsplätzen aufweisen

Es wird im Prinzip nicht nach dauerhaften oder temporären Bauten unterschieden, auch wenn die Behörde bei der Festsetzung der geforderten Massnahmen die Dauer mit berücksichtigen darf. Ebenso ist die Verhältnismässigkeit der angeordneten Massnahmen zu berücksichtigen. In der Praxis wird von 5% der Gebäudeversicherungssumme bei Neubauten und 20% der Erneuerungskosten bei Umbauten ausgegangen, welche für Massnahmen zugunsten der Behindertengerechtigkeit zumutbar sind!

Einstiegsseite des Bundes über behindertengerechtes Bauen (inkl. Adressen): www.ch.ch/private/00070/00077/00633/00655

www.zwischennutzung.ch 63 / 135

E-4 Recht → Gewerbliche Bewilligungen

Nebst den objektbezogenen Bewilligungen nach Bau- und Planungsrecht sind für gewisse Zwischennutzungen auch subjektbezogene Bewilligungen erforderlich, v.a. im Bereich Gastronomie, Veranstaltungen und Gewerbe. Diese Bewilligungen einzuholen ist in jedem Fall Pflicht der Betreiber solcher Nutzungen.

Gastgewerbe

Alle Kantone kennen eine Bewilligungspflicht für das Gastgewerbe, doch sind die Regelungen sehr unterschiedlich, insbesondere was die Anforderungen an den Betreiber und die Öffnungszeiten betrifft. Zudem ist die gastgewerbliche Bewilligung selten nur auf den Betreiber ausgerichtet, sondern auch auf die Lokalität, z.B. wenn im Rahmen einer Gastrobewilligung auch die umweltschutzrechtlichen Belange geprüft werden, für die ein normales Baugesuch erforderlich ist (z.B. Kanton BS) oder wenn die Bewilligung bezogen auf ein bestimmtes Grundstück ausgestellt wird (z.B. Kanton BE).

Folgende Kantone stellen keine speziellen Anforderungen an den Betreiber eines Gastrobetriebes: AR, GL, GR, SO, SZ, UR, ZG und ZH. In allen anderen Kantonen ist ein Fähigkeitsausweis oder zumindest eine Prüfung erforderlich.

Die Regelungen für die Öffnungszeiten sind in jedem Kanton anders. Die Polizeistunde abgeschafft haben UR und OW. In den Kantonen GR, NE, VD und VS liegen die Öffnungszeiten in der Kompetenz der Gemeinde. Die meisten anderen Kantone unterscheiden zwischen Werk- und Wochenendtagen, zB. BS: Mo-Do 01h / Fr-Sa 02h, oder FR: Mo-Do 23.30h / Fr-So 24h. Alle Kantone kennen Verlängerungsmöglichkeiten, die durch spezielle Bedingungen definiert sind und entsprechende Bewilligungsverfahren erfordern, welche mehr oder weniger restriktiv gehandhabt werden.

Die genauen Bestimmungen sind bei den zuständigen Stellen der Standortgemeinden oder -kantonen zu erfragen.

Übersicht alle kantonalen Gastgewerbegesetze: www.gastrorecht.ch/index.php?option=com_bookmarks&Itemid=394&mode=0&catid=3&navstart=0

Andere Bewilligungen

Gewerbliche Tätigkeiten können in der Schweiz grundsätzlich ohne Bewilligung ausgeübt werden. Das gilt aber nicht für alle Erwerbstätigkeiten. Bewilligungspflichtige Tätigkeiten sind meist durch eidg. oder kantonale, selten auch durch kommunale Bestimmungen geregelt.

Beispiele für bewilligungspflichtige Tätigkeiten (nicht abschliessend): Gastronomie (s.o.), Finanzdienstleistungen, Gesundheitswesen, Kinderkrippen/Tagesstätten/Heime, Kreditvermittlung, Lebensmittelbetriebe, Lebensmittelhandel, Personalvermittlung/Personalverleih, Sicherheitsbereich, Taxigewerbe, Tierheilpraktiker, Transportgewerbe (Carunternehmen, Chauffeure), Versicherungsvermittlung etc.

SECO: Liste aller Bewilligungen www.e-service.admin.ch/bewilligungen/index.php?KompletteListeEC=1&l=de

BBT: Liste der reglementierten Berufe www.bbt.admin.ch/themen/hoehere/00169/00370/index.html

Veranstaltungen

Die frühzeitige Öffnung und Belebung einer Brache sollte eines der angestrebten Ziele von Zwischennutzung sein, wobei publikumsorientierte Veranstaltungen eine grosse Rolle spielen. Für folgende Spielarten solcher Veranstaltungen sind die Bewilligungserfordernisse abzuklären. Hier können nur summarische Hinweise gegeben werden, da die Regelungen kantonal und kommunal stark voneinander abweichen.

Wiederkehrende kulturelle Veranstaltungen

einer internen Institution oder eines Gastrobetriebes (Konzerte, Film, Lesungen, Musical, Kleinkunst, Disco, Club, Theater usw.)

Die Zulässigkeit derartiger Aktivitäten wird in der Regel im Rahmen der gastgewerblichen Grundbewilligungen geprüft und erteilt (ev. mit Auflagen).

www.zwischennutzung.ch 64 / 135

Ausstellungen, Märkte etc.

Das Bundesrecht sieht für einen Standbetreiber o.ä. die Verpflichtung zu einer «Bewilligung für Reisende» vor. Allerdings entfällt diese bei Märkten, Messen und Ausstellungen, welche durch die zuständige Behörde autorisiert sind.

Die Bewilligungen für Messen, Märkte und Ausstellungen unterliegen kantonalen, häufiger jedoch kommunalen Regelungen. Solche Regelungen beziehen sich allerdings praktisch immer auf öffentlichen Grund, für Anlässe auf privatem Grund besteht ein gewisses Regelungsvakuum. Vorbehalten bleiben die arbeitsrechtlichen, gastgewerblichen oder polizeilichen Bestimmungen (z.B. spezielle Verkehrsregelung).

Wer einen Stand ausserhalb einer solchen Veranstaltung betreibt, muss bei der zuständigen Stelle seines Wohnkantons die Reisendenbewilligung beantragen. Anbieter/innen von Frischprodukten sind davon befreit.

Informationen des SECO für das Gewerbe der Reisenden inkl. Formulare und Kontaktadressen: www.seco.admin.ch/themen/00645/00655/index.html?lang=de

Sporadische kulturelle oder sportliche Veranstaltungen

Es sind keine allgemeingültigen Aussagen betr. Bewilligungserfordernisse möglich. Auskunft erteilt die jeweils zuständige Stelle der Standortgemeinde.

Ist eine Veranstaltung mit einer vorübergehenden entgeltlichen Bewirtschaftung mit Speisen und Getränken verbunden, sind je nach Kanton und Dauer des Anlasses eine Gelegenheitswirtschaftsbewilligung o.ä. und eine Freinachtsbewilligung erforderlich. Die Modalitäten und die Bewilligungserteilung sind in der Regel Sache der Standortgemeinde. In einzelnen Kantonen besteht lediglich eine Meldepflicht (s.a. oben: Gastgewerbe). Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten, dazu existiert ein spezielles Merkblatt der Feuerpolizei Schaffhausen; es ist in der ganzen Schweiz gültig.

Merkblatt Anlässe mit grosser Personenbelegung: http://snipsnap.ch/qiy3x

www.zwischennutzung.ch 65 / 135

E-5 Recht → Altlasten

Aufgrund der hohen Wahrscheinlichkeit von Verunreinigung mit Schadstoffen ist in Industriebrachen die sorgfältige Abklärung der Belastungssituation in Boden und Gebäuden von zentraler Bedeutung. Zwischennutzungen können aufgrund der Mieterträge dazu beitragen, dass notwendige Sanierungen umgesetzt werden.

Die nachstehenden Ausführungen behandeln die allgemeinen rechtlichen Grundlagen im Bewilligungsverfahren und bieten Hilfestellung für besondere Altlasten-Situationen.

Grundsätzliches

Gesetzliche Grundlage

Oft ist der Untergrund von alten Industrie- und Gewerbestandorten durch die frühere Tätigkeit mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Wenn solche Standorte zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die Gefahr dazu besteht, müssen sie saniert werden. Das Umweltschutzgesetz und die Altlasten-Verordnung legen hierzu die Beurteilungsgrundsätze und das Verfahren fest.

Die Altlastenregelungen des Bundes gelten abschliessend, d.h. es darf keine zusätzlichen, weitergehenden Bestimmungen in den verschiedenen Kantonen geben.

Neben den Belastungen im Untergrund können aber auch Belastungen der Gebäudesubstanz einen Einfluss auf die Innenraum-Luft haben. Gesundheitliche Auswirkungen von Schadstoffen aus Gebäudeteilen werden nach der Gesetzgebung zum Schutz der Gesundheit beurteilt (siehe weiter unten).

Erster Schritt: Abklärung der Belastungssituation

Es empfiehlt sich, vor Beginn der Zwischennutzung die Belastungssituation abzuklären. Informationen hierzu sind entweder beim Inhaber oder bei der zuständigen kantonalen Altlastenfachstelle erhältlich, die auch den kantonalen Kataster der belasteten Standorte führt. Durch die Zwischennutzung mit neuen Tätigkeiten und Personen auf dem Areal ändert sich u.U. auch die Gefährdungslage, was eventuell Massnahmen zum Schutz von Mensch und Umwelt erforderlich macht. So ist beispielsweise ein Kinderhort auf einem ehemaligen Industrie-Hinterhof nur zulässig, wenn die Bodenbelastung gewisse kritische Werte nicht übersteigt. Nötigenfalls braucht es Zugangsbeschränkungen, Versiegelungen oder belastetes Terrain muss vorgängig entfernt werden. Zur Abklärungen der Belastung muss u.U. eine historische, ev. sogar eine technische Untersuchung durchgeführt werden (Suche in alten Firmenarchiven, Bodenanalysen). Solche Untersuchungen sollten jedoch immer erst nach Konsultation mit der kantonalen Altlastenfachstelle erfolgen.

Wenn eine Zwischennutzung mit baulichen Veränderungen am belasteten Standort einher geht, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch die Altlastenthematik relevant. Artikel 3 der Altlasten-Verordnung besagt hierzu:

Belastete Standorte dürfen durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn:

- a. sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden; oder
- b. ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.

Adressen der Fachstellen des Bundes und der Kantone: www.bafu.admin.ch/altlasten/01626/01629/index.html?lang=de
Kataster der belasteten Standorte: Stand der Erstellung: www.bafu.admin.ch/altlasten/01608/01609/index.html?lang=de

Bei einem sanierungsbedürftigen Standort (= Altlast)

Vor Beginn der Zwischennutzung sollte bei sanierungsbedürftigen Standorten abgeklärt werden, wie dringlich die Sanierung ist und wann diese geplant ist. So lässt sich verhindern, dass eine Zwischennutzung aus Sanierungsgründen unerwartet und vorzeitig beendet werden muss. Bei baulichen Veränderungen ist Artikel 3 der Altlasten-Verordnung zu beachten (siehe oben).

Bei einem belasteten, aber nicht sanierungsbedürftigen Standort

Wenn Zwischennutzungen auf einem zwar belasteten, aber nicht sanierungsbedürftigen Standort eingerichtet werden, so sind keine bewilligungstechnischen Hindernisse für die Zwischennutzung zu erwarten. Allenfalls eignet sich der Standort aber nicht für sensible Nutzungen wie z.B. einen Kinderhort.

www.zwischennutzung.ch 66 / 135

Besondere Fälle

Kein Problem

Durch Zwischennutzungen auf belasteten Standorten mit nur geringfügigen baulichen Änderungen oder unter Verwendung mobiler Einrichtungen, wird eine Sanierung nicht wesentlich erschwert. Somit ist die Belastung für das Vorhaben und die Bewilligungserteilung nur relevant, wenn eine empfindlichere Nutzung geplant ist (dauernd bewohnte Räume, Kinderspielplätze, etc.).

Belastete Innenräume

Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass Innenräume einer Brache belastet sind, seien es asbesthaltige Verkleidungen, PCB- oder PAK-haltige Anstriche, Verputze und Beläge etc. oder auch Taubenkot. Während schwachgebundener Asbest aufgrund dessen Gesundheitsgefährdung schon für die Zwischennutzung entfernt und entsorgt werden muss, können die anderen potenziellen Gefährdungen für eine Zwischennutzung zulässig sein. Jedoch ist zu bedenken und auch einzuberechnen, dass bei einer Verstetigung der Zwischennutzung zu einer definitiven Umnutzung die entsprechenden Schadstoffe entfernt und entsorgt werden müssen. Werden die damit verbundenen Kosten auf die nachfolgenden Mietpreise umgelegt, ist ggf. mit einem Mieterwechsel zu rechnen. Krankheitsrisiken aufgrund von Schadstoffen in der Gebäudehülle werden nach der Gesetzgebung zum Schutz der Gesundheit beurteilt.

BAG: Gesetzgebung zum Schutz der Gesundheit: www.bag.admin.ch/org/grundlagen/index.html?lang=de
BAG-Thema «Schadstoffe in der Raumluft»: www.bag.admin.ch/themen/chemikalien/00238/01355/01359

Reinigung vor Bezug

Sind Böden von Räumen, welche für eine Zwischennutzung vorgesehen sind, mit problematischen Rückständen von Maschinen oder Produktionsprozessen verunreinigt (Öl, Schmier- und Entfettungsmittel, Taubenkot etc.) ist vor dem Bezug eine fachgerechte Reinigung durchzuführen. Eventuell empfiehlt sich auch ein Abdecken der belasteten Flächen, z.B. mit einem Laminat oder einem Verputz.

Nutzungseinschränkungen

Sind bei einer bekannten Bodenverunreinigung in der Umgebung von zwischengenutzten Bauten gesundheitsgefährdende Auswirkungen zu erwarten, kann die Nutzung auf solchen Flächen eingeschränkt oder verboten werden.

Tipp

Im Zweifelsfall ist das Areal frühzeitig durch einen Altlastenspezialisten zu überprüfen. Altlasten-Massnahmen (Untersuchungen und Sanierungen) müssen von der kantonalen Altlastenfachstelle bewilligt werden. Übereilte, unsachgemässe Sanierungen sind kontraproduktiv. Die Gefahr der unkontrollierten Freisetzung ist gross. Nach nicht fachgerecht durchgeführten Arbeiten kann die Innenraumbelastung wesentlich höher liegen als vorher.

Keine neuen Verunreinigungen

Obschon es rechtlich eigentlich klar ist, dass durch eine Zwischennutzung keine neuen Verunreinigungen auf einem Areal hinzukommen dürfen, ist dies schon vorgekommen. Deshalb ist vermieterseits darauf zu achten, dass bei der Raumvergabe potenzielle Verunreiniger in Sachen Schadstoffe ausgeschlossen werden - darunter fällt auch das Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen.

BAG-Informationen über die gesundheitsgefährdende Wirkung diverser Chemikalien: www.bag.admin.ch/themen/chemikalien/00228/index.html?lang=de

Verzeichnis der Innenraum-Schadstoffquellen, Umweltbundesamt Österreich: www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/leistungen/Umweltanalytik/Innenraumschadstoffe.pdf

Innenraumluft-Check, Umweltbundesamt Österreich www.umweltbundesamt.at/indoor-umwelt-check

Verein eco-bau (mit über 40 Bauämtern des Bundes, von Kantonen und Städten): www.eco-bau.ch/index.cfm?Nav=11

siehe auch: Finanzen/Altlastensanierung

www.zwischennutzung.ch 67 / 135

E-6 Recht → Haftung & Versicherung

Rechtslage Haftung Eigentümer

Grundsatz

Die Haftung bei der Nutzung von Grundstücken und Gebäuden wird in der Schweiz durch Art. 679 ZGB und Art. 58 OR geregelt. Die äusserst allgemein gehaltenen Bestimmungen besagen, dass für die Haftung bei Unfällen die Grund- resp. die Gebäudeeigentümerin immer zur Verantwortung gezogen werden kann. Der Eigentümer ist folglich dafür verantwortlich, dass er sein Grundstück so unterhält, dass bei dessen Nutzung niemand gefährdet wird.

Diese gesetzliche Ausgangslage kann nicht durch eine vertragliche Regelung im Mietvertrag - z.B. Haftungsausschluss - ausgehebelt werden. Andererseits haben die Gerichte in einem konkreten Schadensfall einen grossen Ermessensspielraum zur Auslegung der Haftungsfrage; dabei wird auch geklärt, ob auch andere Parteien, Mieter oder Drittpersonen ein Verschulden trifft, z.B. bei Nichtbeachten von Gefahrenhinweisen oder unsachgemässem Umgang mit Installationen.

Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung ist sehr empfehlenswert, aber nicht obligatorisch.

Tipp

Das Haftungsrisiko kann ein Eigentümer verringern, indem klare Verhaltens- oder Nutzungsregeln formuliert und z.B. mittels Hinweistafeln kommuniziert werden; z.B. dass das Betreten gewisser Arealbereiche mit Gefahren verbunden ist (ev. Einsturzgefahr, oder Gefahr herunterfallender Äste von Bäumen etc.)

Tipp

Bei Zwischennutzungen von privatem Aussenraumes im Sinne von Allmend kann die öffentliche Hand für eine Übernahme der Grundeigentümerhaftpflicht angefragt werden.

Beispiele: Einfach-Mehrfach, Wien:

www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/mehrfachnutzung/index.html

brachland.ch, Bern: www.brachland.ch

Gebäudeversicherung

Die Gebäudehaftung umfasst Personen- und Sachschäden als Folge von baulichen Mängeln oder ungenügendem Unterhalt des Gebäude selbst oder der dazugehörigen Werke (Installationen etc.). Gegen solche Schäden kann die Eigentümerin bei jedem Sachversicherer eine entsprechende Versicherung abschliessen. Ob durch eine Zwischennutzung ein höheres Risiko entsteht und folglich versichert werden muss als jenes, das bei der ursprünglichen Nutzung bestanden hat, kann nur im Einzelfall geklärt werden.

Massgebend für die Prämienberechnung ist der Gebäudewert sowie der Gebäudetyp (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Ferienhaus, Landwirtschaftsgebäude und Gewerbegebäude, welche das höchste Versicherungsrisiko aufweisen, zudem sind bei den Gewerbegebäuden die im Gebäude enthaltenen Betriebsarten massgebend). Eine Änderung der Nutzung kann somit zu Prämienveränderungen führen.

Beispiele*:

Mehrfamilienhaus, Gebäudewert CHF 1'200'000 Deckungssumme CHF 5'000'000 - Prämie ohne Stempel CHF 65.30/Jahr

Gewerbegebäude (Büro), Gebäudewert CHF 1'200'000 Deckungssumme CHF 5'000'000 - Prämie ohne Stempel CHF 150.50/Jahr

Tipp

Muss wegen einer Zwischennutzung der Versicherungsschutz der Gebäudeversicherung erweitert werden, weil das Schadensrisiko objektiv steigt, und ist die Haftung ein Schlüsselthema bei Vertragsabschluss, kann die Mieterschaft anbieten, die Mehrkosten für diese Erweiterung zu übernehmen.

Alternativ - und mietrechtlich korrekt - sind die Mehrkosten für höhere Versicherungsprämien direkt in den Mietzins zu integrieren.

Versicherungen Mieterschaft

Veranstaltungshaftpflichtversicherung

Bei kurzfristigen Zwischennutzungen z.B. für eine Ausstellung oder ein Event ist es empfehlenswert, - manchmal sogar vertraglich verpflichtend, eine Veranstaltungshaftpflichtversicherung abzuschliessen.

Eine solche Versicherung empfiehlt sich auch situationsbezogen abzuschliessen, wenn ein Verein als Mieter gelegentlich im Rahmen seiner Zwischennutzung grössere Anlässe durchführt und nicht anderweitig versichert ist. Versichert ist grundsätzlich die gesetzliche Haftpflicht wegen Personenschäden (Tötung, Verletzung oder sonstige Gesundheitsschädigung) und Sachschäden (Zerstörung, Beschädigung oder Verlust von Sachen). Die Versicherung erstreckt sich dabei auf die Organisation und die Durchführung des versicherten Anlasses, einschliesslich Vorbereitungs- und Aufräumungsarbeiten.

Beispiel*: Die Versicherungsgesellschaft XY bietet Haftpflichtversicherungen an für Feste, Veranstaltungen, Festspiele, Aufführungen, Abendunterhaltungen, Ausstellungen und Umzüge durchschnittlichen Umfangs (1 - 4 Tagen, plus Vorbereitungs- und Aufräumarbeiten). Die Prämienberechnungsgrundlage für die Haftpflichtversicherung von Festen und Veranstaltungen ist die Anzahl Tage, bei Festspielen, Aufführungen und Abendunterhaltungen die Anzahl Aufführungen und bei Ausstellungen die Ausstellungsfläche.

Übrige oder spezielle Veranstaltungen (z.B. Internationale, eidgenössische, interregionale und interkantonale Feste) werden einzelfallweise beurteilt.

Preis: Wochenendpauschale von ca. 110 CHF (Freitag 12.00 bis Montag 06.00) für eine Versicherungssumme von 3 Mio CHF.

Verpflichtung zum Abschluss einer Privathaftpflichtvericherung

Gemäss schweizerischem Mietrecht ist es dem Vermieter erlaubt, von der Mieterschaft den Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung zu verlangen, welche allfällige Schäden am Mietobjekt deckt.

Beispiel*: Deckungssumme: 5 Mio. CHF, Prämienkosten: ca. 75 CHF/Jahr,

Vereinshaftpflicht

Ist ein Verein Mietpartei (Einzel- oder Globalvertrag), so empfiehlt sich der Abschluss einer Vereinshaftpflichtversicherung, welche Schadensansprüche von Dritten deckt, wenn diese auf Vereinstätigkeiten ihrer Mitglieder zurückzuführen sind. Die Gesamtprämie setzt sich aus einer Grundprämie plus einer Prämie pro Aktivmitglied zusammen.

Beispiel*: Die Minimalprämie für eine Versicherungssumme von CHF 3 Mio. beträgt, ohne Stempel, CHF 300/Jahr, diejenige für eine Versicherungssumme von CHF 5 Mio.: CHF 400/Jahr. Die Prämie pro Aktiv-Mitglied variiert zwischen 1–2 CHF.

Rechtsschutzversicherung

Eine Rechtsschutzversicherung übernimmt im Fall eines Rechtsstreits die anfallenden Kosten (z.B. Anwaltshonorare, Gerichtskosten, Expertisen etc.) und versicherte Risiken (z.B. Versicherungsrecht, Strafrecht, Schadenersatzrecht, Opferhilfe Administrativverteidigung, Arbeitsrecht, Mietrecht, übriges Vertragsrecht) sowie in der Privatrechtsschutzversicherung die Kosten einer Rechtsberatung bis CHF 500 in Personenrecht, Familienrecht (ohne Scheidungsrecht), Erbrecht und Nachbarrecht.

Beispiel*: übliche Deckungssumme: 250'000 CHF, Prämienkosten: ca. 300 CHF/Jahr

www.zwischennutzung.ch 69 / 135

^{*} Der schweizerische Versicherungsmarkt ist dereguliert. Allgemein gültige Aussagen sind nicht möglich. Die hier angeführten Beispiele wurden mit einer einzelnen Versicherungsgesellschaft abgeklärt. Sie sind deshalb nur exemplarisch zu verstehen.

E-7 Recht → Öffentlicher Raum

Aus der Öffnung von einst geschlossenen Industriearealen im Privateigentum ergeben sich vielfach Qualitäten, die sonst nur im öffentlichen Raum vorkommen. Für eine derartige Situation stehen keine Rechtsgrundlagen zur Verfügung. Erforderlich sind Verhandlungslösungen.

Allmend auf privatem Grund

Je nach Lage, Eignung und Zugänglichkeit der Flächen und Räume kann auf Privatareal eine Raumaneignung analog der Allmend erfolgen, womit Öffentlichkeit und folglich ein hybrider öffentlicher Raum entsteht. Eine solche Entwicklung kann sich durchaus positiv auswirken oder für die zukünftige Nutzung sogar beabsichtigt sein.

Beispiel im Leitfaden Zwischennutzung: Le Flon Lausanne

In einem solchen Fall müssen die üblichen Dienste im öffentlichen Raum zwischen Eigentümer, Kommune und Nutzer nach Massgabe des Interesses geklärt und geregelt werden (Beleuchtung, Sicherheit, Reinigung u.ä.). Als erfolgreiches Beispiel ist das Abfallkonzept auf dem nt/Areal Basel genannt, wo auf Initiative der Zwischennutzer ein Abfallranger angestellt wurde, der für die Sauberkeit auf dem Gelände verantwortlich ist. Finanziert wird er als Public Private Partnership von der Eigentümerin, den Zwischennutzungsvereinen, der Stadt Basel und weiteren Stakeholders.

Medienmitteilung Abfallranger nt/areal Basel: www.areal.org/scripts/detail.php?id=1486

www.zwischennutzung.ch 70 / 135

F-1 Finanzen → Einführung

Ziel der Ausführungen dieses Bereichs «Finanzen» ist, die vorhandenen finanztechnischen Handlungsspielräume, Regeln und Möglichkeiten aufzuzeigen und Leitplanken für eine erfolgreiche Zwischennutzung zu geben - auch damit die nicht monetären Wirkungen zur Geltung kommen können.

Zwischennutzung spielt sich zwar im Markt ab, doch quasi am unteren Ende der Skala. Dieser Aktionsbereich bedeutet für Marktteilnehmer, welche sich andere Sphären gewohnt sind, Neuland und beinhaltet folglich Unsicherheit. Manche verwenden dafür den Begriff Risiko, der allerdings nur dann berechtigt ist, wenn die Flexibilität zu innovativem Handeln fehlt.

Weitere Kapitel in diesem Bereich:

- » Rentabilität
- » Mietzinsen und Nebenkosten
- » Planungskosten
- » Management
- » Investitionen
- » Altlastensanierung
- » Beihilfen

www.zwischennutzung.ch 71 / 135

F-2 Finanzen → Rentabilität

Die Rentabilität einer Zwischennutzung darf nie nur anhand der Rendite - einem kurzfristigen Vergleich der erzielten Erträge mit dem eingesetzten Kapital - beurteilt werden, sondern muss einer langfristigen Kalkulation Platz machen und das zukünftige Entwicklungspotenzial berücksichtigen.

Grundsatz

Die Renditeberechnung hängt von vielen Faktoren ab, am stärksten jedoch von der Art und Weise, wie die Liegenschaften in der Buchhaltung aktiviert sind. Realistischerweise sind die Gebäude – nicht aber der Landwert – massiv abzuschreiben.

Natürlich hängt die Rendite auch von weiteren Faktoren ab, insbesondere der Art der Bewirtschaftung, der Verwaltung und den Investitionen für Instandstellung und Unterhalt (s.u.)

Erfahrungswerte

Zwischennutzung rentiert

Zwischennutzungen rentieren, zumindest (im städtischen Umfeld und) wenn sie professionell geführt sind. Sie decken nicht nur die Bewirtschaftungskosten, sondern sie liefern Ertrag und haben wiederholt die Kosten – zumindest teilweise - für das Entwicklungsprojekt finanziert. Darüber sind sich verschiedene betroffene Eigentümervertreter als auch Immobilienfachleute einig. Von verschiedenen Seiten wird gar vermutet, dass die erwirtschafteten guten Renditen von Zwischennutzungen zu deren Verstetigung führen kann.

Die einzige Untersuchung über die Rendite von Zwischennutzungen in der Schweiz durch das KTI-Forschungsprojekt «zone*imaginaire» (2008) hat Bruttorenditen ergeben, die zwischen 6 und 10% liegen. Folglich muss der Zwischennutzung ein hohes kommerzielles Potential zugesprochen werden.

zone*imaginaire: www.zone-imaginaire.ch

Steigende Eigenkapitalrendite

Von besonderem Interesse bei Brachen, v.a. wenn sie noch im Besitz der ursprünglichen Eigentümer sind, ist die Eigenkapitalrendite. Gegenüber einem Leerstand wird diese mit einer Zwischennutzung immer höher liegen, da erstens Erträge generiert werden können und zweitens die Kosten für den laufenden Unterhalt und die Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen massiv geringer ausfallen. Schliesslich ermöglicht dieser Überschuss oder zumindest ein Teil davon, eine Reinvestition in die Vorbereitung und das Management einer Erfolg versprechenden Zwischennutzung zu tätigen, welche sich dann bei einer definitiven Umnutzung oder einer Neuüberbauung zusätzlich auszahlen wird.

Sorgenkind Randlagen

Offen ist die Situation in peripheren oder in Einzellagen, besonders wenn die Raumnachfrage schwach ist. Wenn sich auch hier die möglichen Mieterträge auf das lokale 10%-Quantil beschränken, so kann es knapp werden, auch nur die Zinsen des Anlagewertes zu finanzieren. Folglich müssten hier die Abschreibungen noch deutlicher zu erhöht werden, und es sind besondere Kommunikationsmassnahmen erforderlich, um die Nachfrage zu erhöhen.

siehe auch: Finanzen/Mietzinsen

Ausblick Um- oder Neunutzung

Mag die vorübergehende Rendite – wie oben beschrieben – auch zufrieden stellend sein, so sind Eigentümer und v.a. institutionelle Investoren dazu geneigt, eine gute Rendite auch bei einem grösseren Kapitaleinsatz realisieren zu wollen, um einen höheren absoluten Gewinn zu erwirtschaften.

Es hat sich bei verschiedenen Projekten gezeigt, dass für komplette Neubebauungen einer Brache der Kapitalbedarf rund 30% höher ist als bei regelkonformen Umnutzungen im Bestand. Aus rein volkswirtschaftlicher Sicht ist eine Neulösung möglicherweise zwar erstrebenswert, nicht aber unter Berücksichtigung einerseits der ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit und andererseits der urbanen resp. lokalen Standortqualität. Im Vormarsch sind «Best of two worlds»-Lösungen, also eine Kombination von Neuüberbauung auf einem Teil des Areals und Erhalt der Substanz und der Nutzung auf dem anderen.

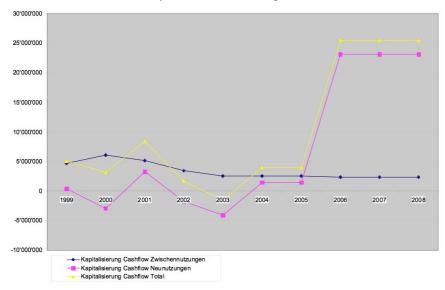
www.zwischennutzung.ch 72 / 135

Cashflow-Untersuchungen

Im Jahr 2008 wurden im Rahmen einer Masterarbeit Immobilienmanagement bei zwei Arealen die Wirtschaftlichkeit mittels der Discounted-Cashflow-Methode untersucht. Die Ergebnisse sprechen deutlich für die Zwischennutzung, sowohl im urbanen als auch im ländlichen Raum.

Spinnerei Murg

Bei der Revitalisierung der Spinnerei-Areals in Murg am Walensee, also im ländlichen Raum, schwankte der kapitalisierte Cashflow der Neunutzungen stark und wies eher tiefe bis negative Werte auf, während jener aus den Zwischennutzungen durchwegs positiv und konstant war. Dadurch ermöglichte die Zwischennutzung im Sinne einer Quersubventionierung die Investitionen in die Neubauvorhaben, ohne dass eine risikoreiche Kapitalaufnahme nötig war.

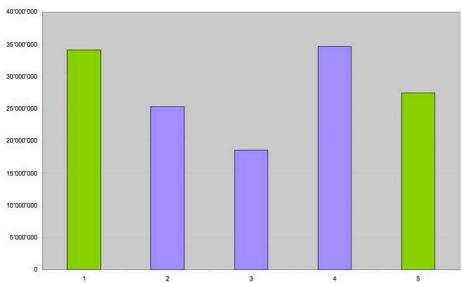


Kapitalisierter Cashflow Spinnerei Murg (Quelle: Philip Büel, 2008)

Beispiel im Leitfaden Zwischennutzung: Spinnerei Murg

Toni Areal Zürich

Nach dem Konkurs der Swiss Diary Food wurde das Toni-Areal Teil der Konkursmasse. Ohne Nutzungskonzept war ein Verkauf dieser urbanen Immobilie praktisch unmöglich. Die langwierige Projektentwicklung wurde durch spontane und strategische Zwischennutzungen aus dem Bereich Bildung, Kultur und Gastronomie abgefedert. Wie die Studie anhand von fünf Szenarien aufzeigt, hätte nur ein früherer Start der Neunutzung gegenüber der Zwischennutzung einen leicht besseren Cashflow erzielen können, doch ein solcher war angesichts der komplexen Entwicklungsbedingungen unrealistisch.



www.zwischennutzung.ch 73 / 135

Discounted Cashflow für fünf Entwicklungsszenarien ab 1998 auf dem Toni-Areal Zürich (Quelle: Philip Büel, 2008)

Szenario 1: Ist-Verlauf inkl. Zwischennutzungen

Szenario 2: Verlauf ohne Zwischennutzungen

Szenario 3: Keine Zwischennutzungen, Neunutzung 3 Jahre später

Szenario 4: Keine Zwischennutzungen, Neunutzung 3 Jahre früher

Szenario 5: Zwischennutzungen, Neunutzung 3 Jahre später

Zusätzliche Werte

Das mit diesem Leitfaden empfohlene Konzept einer standortaufwertenden Zwischennutzung erzeugt zusätzlich zur Rendite des Eigentümers und zu den ev. höheren Steuereinnahmen der Kommune für beide Akteursgruppen Nutzwerte, welche bei einer Kosten-Nutzen-Analyse eindeutig als Zusatznutzen erscheinen würden. Sie können zwar nur in den seltensten Fällen konkret gemessen werden, doch werden sie sowohl die Aufwands- wie die Ertragsseite einer Immobilienbuchhaltung aufbessern.

Für den Eigentümer

- frühzeitige Belebung
- positiver Imagewandel
- Adressbildung
- · bessere Vermietbarkeit in der Zukunft
- · Qualitätssicherung bei der Arealentwicklung
- Ideenlieferant und Experimentierfeld für die Umnutzung
- · Reduktion der Unsicherheit
- Vorbereitung und Ideenlieferant f
 ür Umnutzung
- Arealpflege
- ev. bessere ÖV-Anbindung

Für die Kommune

- · Vorbezug von Urbanität
- Unterstützung der lokalen Ökonomie durch neue Arbeitsplätze
- temporäre Behebung kommunaler Raum- und Nutzungsdefizite
- Stärkung der lokalen Vielfalt
- Entwicklungsimpuls f
 ür die Nachbarschaft
- · sparsamer Umgang mit dem Bodenverbrauch

Sogwirkung

Erfolgreiche Zwischennutzung kann bei entsprechender Nachfrage nach günstigen Räumen eine Sogwirkung auslösen, indem weitere brachliegende oder unternutzte Objekte vermietet werden können.

Bekannt ist ein Fall, wo sich eine öffentlichkeitswirksame Zwischennutzung auf einer kleinen Teilfläche einer Brache etabliert hat. Ausgehend von diesem Erfolg konnte die Eigentümerin ein anderes, weitaus grösseres Gebäude (5'000 m2 BGF) mit einem vormaligen Leerstand von 60% ganz unvermittelt vollständig an Künstler und kreative Start-ups zwischenvermieten.

Wertsteigerung

Positive Imageentwicklung, gute Adressbildung, lokale Belebung, bessere Wahrnehmung in der Öffentlichkeit und ähnliche aufbauende Effekte einer Zwischennutzung können sich auch direkt auf den Landpreis niederschlagen, sodass dieser höher zu Buche schlägt, als sich dies nur über raumplanerische Massnahmen (Einzonung, Gestaltungsplan u.ä.) erklären liesse. Dieser Effekt wurde zwar noch nicht stichhaltig untersucht, doch bestätigen namhafte Fachinstitute diese Kausalität auf qualitativer Ebene:

www.zwischennutzung.ch 74 / 135

man ist sich einig, dass Zwischennutzung zu einer Steigerung des Landpreises beiträgt, jedoch ist nicht bekannt, wie hoch das Ausmass des Anstiegs ist.

Ein Beispiel: Für das erste Baufeld der Neuentwicklung auf einer Brache mit Zwischennutzung wurde ein Landpreis erzielt, der im Vergleich zur Schätzung einer Grossbank - im Wissen sowohl um die Einzonung als auch um die standortaufwertenden Ziele der Zwischennutzung – sechs Jahre später 400% höher lag. Wie hoch der Anteil der Zwischennutzung an der Wertsteigerung von ca. CHF 19 Mio. beträgt, kann ohne nähere Untersuchung nicht beantwortet werden, aber er ist mit Sicherheit erheblich.

Quintessenz Rentabilität

Die Rentabilität, welche letztlich den Input mit dem Output vergleicht, ist für einen Zeitraum zu beurteilen, welche über die Zwischennutzung hinausgeht. Sie umfasst sowohl die eigentliche Rendite, berücksichtigt aber auch die indirekten Werte und die Wertsteigerung. Wenn sich bisher auch keine betriebswirtschaftlichen Methoden anbieten, um diesen Begriff von Rentabilität in Prozentwerten zu umschreiben, so ist festzustellen, dass bewusst gesteuerte Zwischennutzung, welche auf klaren Aufwertungszielen beruht, zu einem Wert führen würde, der eindeutig zu einem besseren ökonomischen Ergebnis als nur die kalkulierte Rendite liegt.

www.zwischennutzung.ch 75 / 135

F-3 Finanzen → Mietzinsen

Die Erträge aus den Mietverträgen für Zwischennutzungen sind die einzige oder zumindest die wichtigste Ertragsquelle auf einer Brache für den Eigentümer. Die eigentlichen Mietzinsen gehorchen einerseits den Regeln des Marktes, sind aber auch von langfristigen Entwicklungsüberlegungen gesteuert. Besondere Aufmerksamkeit ist den Nebenkosten zu schenken, da sie meist einen Unsicherheitsfaktor enthalten.

Höhe der Mietzinse

Der Begriff Mietzins bezieht sich in diesem Abschnitt auf den Nettobetrag, den ein Zwischennutzer dem Eigentümer bezahlt. Nicht berücksichtigt sind Nebenkosten (s.u.) und Mietzinszuschläge bei Untervermietung im Rahmen von Globalverträgen.

Zu «Globalvertrag» siehe auch: Finanzen/Management

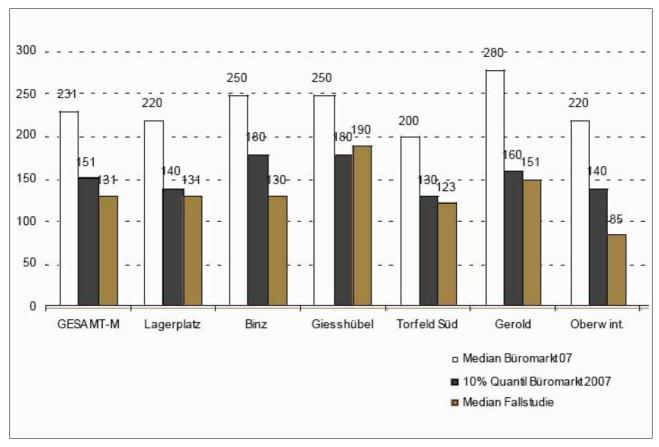
Wenig Referenzen

Auch in Zwischennutzungen folgen die Mietpreise den Gesetzen des Marktes. Es ist allerdings weniger die Nachfrage, die den Mietpreis bestimmt, sondern das Angebot, resp. die Qualität. Gegenüber klassischen Vermietungen weisen Zwischennutzungsobjekte marktbezogen mehrheitlich nur Nachteile auf, allen voran ein schlechterer, d.h. nicht zeitgemässer Ausbaustandard und eine kurze oder zumindest unsichere Mietdauer. Folglich entsprechen die Mieten in Zwischennutzungen einer marktüblichen Höhe für «low standard» Objekte. Dennoch gibt es Beispiele, wo im Verlauf der Zwischennutzung die Preise aufgrund der Nachfrage merklich angezogen haben

In der Schweiz existieren praktisch keine systematischen Untersuchungen betr. Mietpreise für Zwischennutzungen. Folgende Tatsachen sind bekannt:

- Die Durchschnittsmiete von 6 untersuchten Arealen beträgt CHF 130/m2/Jahr, wobei die Bandbreite CHF 86 bis 190 beträgt (Ø inkl. Nebenkosten CHF 165/m2/Jahr (2008, siehe Grafiken unten).
- Kreative innovative Kleinstunternehmen in Zürich zahlen im Durchschnitt CHF 180/m2/Jahr (2006).
- In Aarau beträgt der Durchschnitt je nach Betriebsart CHF 80-120 CHF/m2/Jahr (2004)
- Mietpreise bei einer Zwischennutzung in Basel: Freiflächen (3/4 asphaltiert): ca. CHF 0.25/m2/Jahr, Gastronomieflächen: ca. CHF 22/m2/Jahr, Büros/Ateliers/Gastro: CHF 39/m2/Jahr (2008)
- Zwischennutzungen in Deutschland (Berliner Studien) bezahlen in 20% der Fälle eine kostendeckende Miete, in 60% gar keine Miete.

www.zwischennutzung.ch 76 / 135



Mittlere Netto-Mietpreise von 6 untersuchten Arealen in der CH Quelle: Zone*imaginaire/Mieterbefragung 2008

Richtwert

Die Mietzinsen aus der oben erwähnten Studie bewegen sich im Bereich des untersten Quantils (günstigste 10%) der von Wüest+Partner erhobenen lokalen Büropreise. Die untersuchten Beispiele beziehen sich praktisch durchwegs auf zentrale Lagen von Grossstädten.

Befindet sich eine Brache nicht mehr an solchen Lagen, sondern an der Peripherie, in den Agglomerationen oder in ländlichen Lagen, ist die absolute Preisgestaltung entsprechend dem lokalen Markt nach unten zu korrigieren.

Empfehlung

Mietzinse für Zwischennutzungen sollten sich am 10%-Quantil der lokalen Mieten für vergleichbare Nutzungen orientieren, d.h. jeweils immer nach Nutzungsart (Büro, Lager, Gewerbe etc.). Schwankungen nach oben und unten lassen sich durch Ausbaustandard, geographische Lage, Erreichbarkeit, Mietdauer begründen. Das deutliche Interesse des Eigentümers am Zustandekommen einer standortaufwertenden Zwischennutzung kann das Niveau der Mietzinse weiter senken.

Je nach Nutzungsmix ist ein mittlerer Wert festzusetzen, welcher je nach Finanzkraft von kommerziellen und kulturellen resp. gemeinnützigen Nutzungen Anpassungen nach oben und unten ermöglicht.

Zinsanpassungen

Normale Erhöhung

Es kann immer wieder beobachtet werden, dass Eigentümer oder Verwaltungen versuchen, auch bei Zwischennutzungen die Mietzinse nach oben anzupassen, wenn die Zwischennutzung länger dauert als ursprünglich angenommen oder bei offensichtlichem kommerziellen Erfolg einer Nutzung. Da Zwischennutzungen ebenfalls dem Mietrecht unterstehen, sind solche Erhöhungen nicht statthaft, es sei denn, der Vermieter hat wertvermehrende Investitionen vorgenommen, der Referenzzinssatz für Hypotheken sei angestiegen, oder wenn eine Erhöhung im Rahmen eines indexierten Mietvertrages erfolgt (nur bei mind. 5 Jahre Vertragsdauer). Mietzinserhöhungen sind generell nur möglich, wenn sie

www.zwischennutzung.ch 77 / 135

begründet sind, wobei die Begründungen beziffert werden müssen. Wie jede andere Vertragsänderung sind Mietzinserhöhungen mit amtlichem Formular zu eröffnen, wobei eine Anfechtung innert 30 Tagen möglich ist.

Mietzinsreserve/Staffelung

Bekannt ist die Praxis der gestaffelten Mietzinse (Art 269c OR). Dieses Instrument ist gedacht als Rabatt oder Starthilfe eines Vermieters, insbesondere für geschäftliche oder ähnliche Situationen, d.h. wenn zu Beginn des Mietverhältnisses nicht klar ist, ob der Geschäftserfolg des Mieters ausreicht, um den eigentlich angemessenen Mietzins zu entrichten.

Eine Klausel für einen gestaffelten Mietzins ist nur dann zulässig, wenn der Mietvertrag für eine Dauer von mindestens drei Jahren abgeschlossen wird, und sie muss diversen Bedingungen genügen, u.a. einem vorgängig vereinbarten Zahlungsplan.

Staffelmietvertrag (Monatszeitschrift HEV Zürich): www.hev-zuerich.ch/ms-zeitschrift/jahr-2008/ms-art-200806-07.htm

Passive Zinsanpassung

Die Beteiligung am kommerziellen Erfolg von geschäftsorientierten Zwischennutzungen kann vertraglich auch in Form einer Umsatzmiete geregelt werden (v.a. Betriebe aus Gastronomie, Eventkultur, Detailhandel u.ä.). Die Umsatzmiete eignet sich allerdings nur für Einzelverträge, nicht aber bei Globalvermietung.

siehe auch: Steuerung/Vermietung

Grundsätzlich sind die Parteien frei bei der Ausgestaltung einer Umsatzklausel. Vereinbart wird eine Beteiligung des Vermieters am Umsatz des Mieters in Prozentanteilen, doch sollten nicht nur progressive, sondern auch degressive Ansätze gewählt werden, um dem Mieter einen Anreiz für erfolgreiches Wirtschaften zu gewähren. Operiert in Zwischennutzungen ein gastronomischer Betrieb auch mit kulturellen Veranstaltungen sind allfällige ehrenamtliche Leistungen zu berücksichtigen, d.h. vorrangig sind diese zu entschädigen, indem der Umsatzanteil reduziert wird.

Umsatzmiete (Monatszeitschrift HEV Zürich): www.hev-zuerich.ch/ms-zeitschrift/jahr-2006/ms-art-200602-12.htm

Nebenkosten

Übliche Nebenkosten

Nebenkosten sind im Mietvertrag zwingend getrennt von der Nettomiete festzulegen. Sie umfassen in der Regel folgende zulässigen Positionen:

- Heizkosten
- Warmwasseraufbereitungskosten
- Wasserkosten/Abwasser
- Hauswartkosten
- Serviceverträge, z.B. für Lifte, Hebebühnen u.ä.
- · Kosten der Treppenhausreinigung
- · Strom für allgemeine Beleuchtung
- Benutzungsgebühr Kabelnetz
- Verwaltungskosten

Folgende Nebenkosten sind nicht zulässig

- Steuern
- · Gebäudeversicherungsprämien
- Anschlussgebühren für Kabelnetz, Kanalisation usw.
- Niederschlagsableitungsgebühr (Meteorwasser)
- Erschliessungsgebühren
- Hypothekar- und Baurechtszinsen

www.zwischennutzung.ch 78 / 135

· Reparaturen und Investitionen

Die zulässigen Nebenkosten sind pauschal oder akonto im Mietvertrag aufzunehmen. Den Nebenkosten von Zwischennutzungen haften aber Ungewissheiten an:

- Für den Betrieb einer Zwischennutzung fehlen Erfahrungswerte für praktisch alle Nebenkostenarten, da sich die neue Nutzung meist deutlich von der ursprünglichen Nutzung unterscheidet.
- Bei unterschiedlich intensiver neuer Nutzung können sich insbesondere Wärme- und Wasserbedarf zwischen den einzelnen Nutzungen stark unterscheiden.
- Es fehlen die technischen Einrichtungen für eine verbrauchsabhängige Heizungsabrechnung
- Möglicherweise haben nicht alle Mieter einen direkten Wasseranschluss

Tipp

Ein Zwischennutzungsmietvertrag sollte die einzelnen Kostenelemente so transparent und detailliert wie möglich aufführen – auch allfällige Mietzinszuschläge. Dies schafft gegenseitiges Vertrauen und schützt vor ungerechten Ansprüchen.

Spezialfall Elektrizität

Der Stromverbrauch ist bei konventionellen Mietverhältnissen durch eine individuelle Abrechnung mit dem Stromlieferant geregelt und nicht Bestandteil der üblichen Nebenkosten.

Bei einer Zwischennutzung bezieht sich der Stromverbrauch nicht mehr auf ein einziges Unternehmen, sondern verteilt sich auf mehrere bis viele Mieteinheiten. Die Verteilung der Stromkosten ist abhängig von der Zahl der Stromzähler. Es gibt einige Beispiele von Zwischennutzungen in der Schweiz, wo – weil nur ein einziger zentraler Stromzähler vorhanden war - die entsprechenden Kosten beim Eigentümer hängen geblieben sind, ohne dass sie an die Mieter weitergegeben werden konnten, z.T. bis zu einer Höhe von CHF 500'000/Jahr.

Lösungsansätze

Um zu vermeiden, dass die Neben- und Stromkosten beim Eigentümer hängen bleiben, gibt es verschiedene Modelle:

Grundsatz

Die Nebenkosten für eine Zwischennutzung sind möglichst realistisch festzulegen. Die Abweichung zwischen vereinbarten und tatsächlich verrechneten Beträgen sollte nicht mehr als 20% betragen. Lockvogelverträge mit einer attraktiven Nettomiete und nicht offen gelegten hohen Nebenkosten sind nicht statthaft. Im Zweifelsfall ist der Beizug von Fachleuten empfehlenswert, um die Verbrauchswerte bei unterschiedlichen Nutzungen einigermassen realistisch einschätzen und differenziert festlegen zu können.

Der Einbau von Zählern zur Messung des individuellen Wärmeverbrauchs ist zu prüfen.

- Abrechnung über eine Pauschale:
 - Werden die Nebenkosten über eine Pauschale abgerechnet, ist zwar keine detaillierte Abrechnung notwendig, aber es können auch keine Nachforderungen gestellt werden. Aufgrund der unsicheren Anfangswerte im Mietvertrag ist zu empfehlen, eine Klausel zu integrieren, welche ermöglicht, dass diese Pauschale nach einem ersten Jahr einmalig angepasst werden darf, allerdings unter Offenlegung der effektiven Kosten. Wird bei der Festlegung eines Pauschalwertes keine Möglichkeit zur Anpassung eingebaut, hat der Eigentümer keine Chance, unabgegoltene Nebenkosten auf die Mietparteien abzuwälzen.
- Akonto-Lösung:
 - Eine Akonto-Abrechnung ermöglicht, die Schwankungen bei den verbrauchsabhängigen Leistungen jährlich dem tatsächlichen Verbrauch anzupassen, doch sind unterschiedliche Leistungsbezüger im Mietvertrag auch unterschiedlich zu behandeln. Die oben genannte Abweichung von 20% sollte möglichst nicht überschritten werden.
- Elektrizität:
 - Der Stromverbrauch kann je nach Nutzung stark variieren, vom Minimalbedarf für Licht und Radio in einem Künstleratelier über den Bedarf eines Handwerkers für seinen Maschinenpark bis zum Maximalbedarf bei einem Gastrobetrieb mit Pizzaofen, Herd, Kühlaggregaten sowie Sound- und Lichtsystem.

Tipp

Sofern nicht für jedes Mietobjekt ein eigener Stromzähler vorhanden ist und somit keine direkte Abrechnung des Stromlieferanten mit dem (Unter)Mieter erfolgen kann, muss auf dem Verhandlungsweg ein Verteilungsschlüssel gefunden und im Mietvertrag als Sondernebenkosten vereinbart werden. Empfehlenswert ist der Beizug eines Elektrofachmanns oder die Konsultation einer öffentlichen Energieberatungsstelle, welche pro Mietobjekt anhand der installierten elektrischen Geräte und der Nutzungsintensität eine Verbrauchsschätzung vornehmen können.

Alternativ ist der Einbau individueller anerkannter Stromzähler zu prüfen (ev. nur teilweise bei Grossverbrauchern). Dabei ist die technische Machbarkeit abzuklären, und die Kosten für den Einbau gegenüber dem Nutzen abzuwägen, auch wenn die Kosten von der Mieterschaft getragen werden müssen.

www.zwischennutzung.ch 80 / 135

F-4 Finanzen → Planungskosten

Soll mit Zwischennutzung ein Mehrwert bei einer Brachenentwicklung erzeugt werden, ist eine entsprechende Steuerung notwendig. Diese besteht aus Planungs- und Managementleistungen, welche in den einzelnen Phasen des Entwicklungspfades unterschiedliche Intensitäten erfordern.

Intensität

Planungsleistungen Managementleistungen

Phase

Übergang ursprüngliche Nutzung zu Zwischennutzung hoch gering

Betrieb der Zwischennutzung gering hoch

Transformation zur definitiven Nutzung mittel mittel

In diesem Kapitel werden die finanziellen Aspekte der Planungsleistungen beschrieben. Jene der Managementleistungen folgen im nächsten Kapitel «Management».

siehe auch: Finanzen/Management

Grundsatz

Wenn Zwischennutzung als Instrument zur Revitalisierung einer Brache eingesetzt wird, sind entsprechende professionelle Planungsleistungen zu erbringen und wie die übrigen Dienstleistungen im Rahmen des Entwicklungsprozesses zu entschädigen und deshalb zu kalkulieren.

Die wichtigsten Planungsschritte sind im Kapitel Planung detailliert beschrieben.

siehe auch: Steuerung/Planung

Zusammengefasst handelt es sich um:

- · Erste Zielformulierung
- Potenzialanalyse
- Vergleich mit formeller Planung
- Erarbeitung Entwicklungsszenarien
- Überarbeitung Ziele
- Definition Organisation und Vermietung
- Nachfrage initiieren
- Umsetzung und Startschuss
- später: Transformation zur definitiven Nutzung

Der erforderliche Aufwand kann nicht allgemeingültig vorausgesagt werden, er ist abhängig von Grösse, Lage und Zustand der Brache, sowie von den zu erreichenden Zielen.

Sind im ausführenden Unternehmen die entsprechenden Kompetenzen intern nicht oder nur ungenügend vorhanden, sind externe Fachpersonen beizuziehen. Es ist von Honoraransätzen auszugehen, wie sie in der Raumplanung und Architektur gemäss SIA üblich sind. Die Aufträge können als Gesamtpaket oder als Teilpakete vergeben werden. Unter Umständen eignet sich auch eine Variante mit einem Startpaket und einem anschliessenden kontinuierlichen Beratungsmandat nach Regie/Aufwand.

Hinweis

Die Beauftragung von Fachpersonen (intern oder extern) für die Planung einer Zwischennutzung erfordert zwar einen finanziellen Mehraufwand gegenüber einer konventionellen Arealentwicklung. Er führt aber zu weniger Komplikationen im Zwischennutzungsbetrieb und wird durch den ideellen und finanziellen Mehrwert der Gesamtentwicklung mindestens gleichwertig kompensiert.

www.zwischennutzung.ch 81 / 135

Aktivitäten der Zwischennutzer

Auch Zwischennutzungsakteure können abgeltungswürdige planerische Leistungen erbringen, insbesondere dann, wenn sie über fachliche Kompetenzen verfügen. Denkbar sind zwei Situationen:

Erstens können Einzelpersonen, Institutionen oder organisierte Akteure mit substanziellen konstruktiven Ideen oder Konzepten direkt an den Eigentümer oder die Kommune herantreten. Gehen diese über den Eigennutzen hinaus und tragen zum Mehrwert der Revitalisierung bei, haben diese ebenfalls den Charakter einer Planungsleistung und verdienen eine direkte oder indirekte finanzielle Kompensation.

Zweitens können Eigentümer oder Kommune aktiv auf bekannte Gruppen oder Personen, welche sich für eine Zwischennutzung interessieren, zugehen, oder durch entsprechende Kommunikation zur Bildung solcher Interessengruppen animieren. Es kann sich durchaus lohnen, diese in die Planungsorganisation einzubeziehen und angemessen zu entschädigen.

Bei einer frühzeitigen Integration der handlungsorientierten Zwischennutzer in die professionelle Planung profitieren Eigentümer und/oder Kommune von deren meist hohem kreativen Potenzial und der Fähigkeit, kostengünstige und unkonventionelle Lösungsansätze zu entwickeln. Eine finanzielle Abgeltung stärkt das gegenseitige Vertrauen, die Identifikation mit dem Ort und der Aufgabe, sowie die beiderseitige Verbindlichkeit für die zukünftige Entwicklung.

Public Private Partnership

Hauptverantwortliche bei einer gesteuerten Zwischennutzung sollten die Eigentümer resp. Investoren oder die von ihnen beauftragten Projektentwickler sein. Somit haben sie auch die Planungskosten zu tragen. Orientiert sich die Steuerung aber auch explizit nach den Zielen der Standortkommune, resp. nimmt die Kommune ihre Planungshoheit nicht nur in formellen Sinne wahr (Plangenehmigung), sondern in umfassendem, so ist nahe liegend, dass sie sich gemäss der Umkehr des Prinzips «Wer zahlt, befiehlt» angemessen an den Kosten für die Zwischennutzungsplanung beteiligen sollte. Der Kostenteiler sollte sich nach dem beabsichtigten oder zu erwarteten Nutzen richten.

www.zwischennutzung.ch 82 / 135

F-5 Finanzen → Management

Im Gegensatz zur konzeptionell ausgerichteten Planung und Vorbereitung einer Zwischennutzung stehen in der Realisierungsphase operationelle, praktische und alltagsorientierte Leistungen im Vordergrund. Sie werden hier mit dem Begriff Management zusammengefasst.

In einem klassischen Vermietungsprozess erbringt eine beauftragte Liegenschaftsverwaltung die meisten dieser Management-Leistungen. Bei einer wirkungsorientierten, gesteuerten Zwischennutzung mit ihren speziellen Anforderungen ist es angezeigt, andere oder weitere Stellen mit Managementsaufgaben zu betrauen. Eventuell sind spezialisierte Verwaltungen mit entsprechenden Erfahrungen beizuziehen.

Kosten können auf verschiedenen Ebenen anfallen. Nachstehend erfolgt eine summarische Zusammenfassung der verscheidenen Kostenarten.

Überblick

Overheadkosten

Die Hauptverantwortlichen der Revitalisierung bezeichnen eine Stelle, welche im Rahmen der Projektorganisation den Überblick über sämtliche Belange der Zwischennutzung behält und die verschiedenen Aktivitäten koordiniert, eine Controlling-Funktion inne hat, als Ansprechpartner zur Verfügung steht und auch aktiv kommuniziert. Je nach Steuerungsmodell kommt auch die Koordination mit der Standortgemeinde hinzu. In Verhandlungsangelegenheiten ist diese Stelle mit den notwendigen Entscheidungskompetenzen auszustatten.

siehe: Steuerung/Organisation

Bei einer internen Lösung ist die beauftragte Person mit einem entsprechendem Pflichtenheft und einem angemessenen Zeitvorrat auszustatten, welcher budgetiert werden muss. Bei einer externen Lösung sind die üblichen Honorare auszurichten und zu budgetieren.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen sämtlichen Aufwand, der mit der Vermietung i.e.S. anfallen: Vergabe der Objekte, individuelle Mietverträge, Nebenkostenabrechnung, Schlüsselwesen, Objektübergabe und – rückgabe, Auskunftserteilung und Beantwortung von Beanstandungen u.ä.

Bei Zwischennutzungen liegen die Verwaltungskosten in der Regel etwa 1-2 Prozentpunkte höher als bei klassischen Vermietungen. Nebst der grossen Anzahl der Vertragspartner mit individuellen Verhandlungsgesprächen umfasst der Mehraufwand auch den zusätzlichen Einsatz für laufende Problembehebungen, v.a. aber für die Kommunikation und die Pflege der Nutzerschaft.

Die Kosten steigen deutlich an, wenn – hausgemacht - wegen mangelndem Engagement der Verwaltung ungeordnete Verhältnisse eintreten (unzulässige Untervermietung, fehlende Abfallregelung etc.).

Bei einem Globalvertrag hingegen sind die Verwaltungskosten deutlich tiefer, da mit einem einzigen Vertrag das ganze Objekt vermietet werden kann. Die eigentlichen Kosten fallen für die Trägerschaft an, welche für die Untermietvermietung besorgt ist.

Vermittlungskosten

Eine Zwischennutzung mit gutem Image und an guter Lage kennt in der Regel keine Leerstände. Die zuständige Verwaltung kann damit rechnen, dass bei einem allfälligen Mieterwechsel die Netzwerke der Mieterschaft funktionieren und schnell ein geeigneter Nachmieter gefunden wird (Mund-zu-Mund-Propoganda)

An eher nachfrageschwacher Lage kann es durchaus vorkommen, dass zu Beginn einer Zwischennutzung oder bei der Kündigung einer Mietpartei aktiv nach geeigneten Nutzungen gesucht werden muss. Der klassische Weg einer Annonce wird vielleicht einen beliebigen, aber nicht den gewünschten Mieter bringen. Mehr Chancen bieten eine zielgruppenorientierte Kommunikation und Vermittlungsaufträge an Personen mit einem guten Netzwerk in die lokale und regionale Nachfragerszene. Die Kosten bewegen sich in einem bescheidenen Rahmen.

Aktivierungskosten

Hauptunterschied zu einem herkömmlichen Vermietungsgeschäft sind die internen und externen aktivierenden Aufgaben der Zwischennutzer. Sie dienen der Stärkung des Images, der Adressbildung und

www.zwischennutzung.ch 83 / 135

der Kontaktpflege zur medialen und realen Öffentlichkeit. Diese Funktion kann als reine PR-Aufgabe oder aber als stimulierende Projektentwicklung ausgeübt werden.

Eigenheiten Globalvertrag

Wird ein Globalvertrag für ein Brachenobjekt abgeschlossen, so beschränkt sich der Aufwand für den Eigentümer auf die Overhead- und die reduzierten Verwaltungskosten (s.o.). Den Hauptaufwand hat die Institution zu tragen, welche als Globalmieterin fungiert; dabei wird der Eigentümer einerseits finanziell entlastet, andererseits muss er folglich dem Mieter die Möglichkeit zugestehen, zur Begleichung der administrativen und konzeptionellen Aufwendungen entsprechende Erträge zu generieren (Reduktion Mietzins, Untervermietung zu höherem Zins). In der Regel kann eine Zwischennutzungsorganisation solche Leistungen günstiger erbringen als ein marktorientiertes Unternehmen.

siehe: Steuerung/Vermietung

Bei einem Globalvertrag legt die Mieterin in der Regel den Schwerpunkt der Aufwendungen anders. Man reduziert und vereinfacht die administrativen Belange so weit wie möglich und legt den Fokus auf aktivierende Aufgaben. Dazu gehört auch die Entwicklung von eigenen Projekten, sei es im soziokulturellen, kulturellen oder urbanistischen Bereich, um so das Wirkungspotenzial der Zwischennutzung optimal ausschöpfen zu können.

Finanzierung Trägerschaft

Wird eine Zwischennutzung von einer Trägerschaft betrieben (s.o. Globalvertrag), entstehen Kosten durch den Aufwand für Verwaltung, Betreuung, Kommunikation, Rückstellungen und Projektentwicklung etc. Für diese Aufgaben muss in der Regel eine Geschäftsstelle eingerichtet werden. Gewisse Arbeiten können auch an Vorstandsmitglieder delegiert werden, doch hat ehrenamtliche Tätigkeit auch ihre Grenzen. Ein Zeitaufwand, der einen Richtwert von 20 Stunden pro Jahr (zusätzlich zur engeren Vorstandstätigkeit) übersteigt, sollte intern abgegolten werden können.

Um die anfallenden Kosten finanzieren zu können, bieten sich verschiedene Möglichkeiten an.

Mitgliederbeitrag

Mitgliederbeiträge von Vereinen sind in der Regel tief und können die Aufwendungen nur zu einem geringen Teil decken.

Mietzinszuschlag

Vor allem in der Region Basel hat sich bei Globalverträgen das Modell der Mietzinszuschläge auf einen Basismietzins für die einzelnen Untermietparteien bewährt. Zwei Varianten sind zu unterscheiden: Pauschalzuschlag und Nutzungszuschlag.

Pauschalzuschlag:

Im Untermietvertrag wird ein flächenabhängiger Projektzuschlag vereinbart. Dessen Höhe richtet sich nach dem effektiv zu finanzierenden Aufwand und ist somit auch abhängig von der Gesamtmietfläche; ist diese eher klein (wenige hundert m2), so wird der Projektzuschlag eher grösser; er vermindert sich, je grösser die Gesamtfläche ist.

Reale Beispiele:

- Projektzuschlag bei einer Gesamtmietfläche von 3'700 m2: CHF 1.-/m2/Monat (1994 2001)
- Projektzuschlag bei einer Gesamtmietfläche von 300 m2: CHF 4.50 /m2/Monat (2004-2008)

Nutzungszuschlag:

Bei kommerziellen Nutzungen (Restaurant, Club, Bar, Disco, Detailhandel etc.) kann ein Mietzinszuschlag auch erfolgsabhängig einfordert werden, d.h. es wird ein Pachtvertrag abgeschlossen (zusätzlich zum Untermietvertrag oder darin integriert), welcher einen Mietzinszuschlag enthält, der umsatzabhängig bei einem Mindestbetrag festgelegt wird. Die Bemessung der Höhe dieses Zuschlags sollte ein ausgewogenes Mittel zwischen der tiefen Grundmiete und einer durchschnittlichen Marktmiete für die entsprechende Nutzung sein. Die Begründung für diese Form von Mietzinszuschlag liegt in der Tatsache, dass die betreffende Nutzung in ihrer Geschäftstätigkeit von den allgemeinen Bemühungen der Trägerschaft profitiert und bessere Umsätze generieren kann.

Beispiel für ein Restaurant inkl. Veranstaltungslokal von total 300 m2 BGF (plus Keller und Stauraum, ohne Inventar) in einem grossen zwischengenutzten Areal: Untermietzins 8% des Umsatzes, jedoch min. CHF 5'600/Monat, Basismietzins CHF 1'100/Monat, Ertrag für Trägerschaft: CHF 4'500/Monat.

www.zwischennutzung.ch 84 / 135

Allfällige Überschüsse aus der Vereinstätigkeit werden in den Gastrobetrieb oder Sonderprojekte reinvestiert.

Projektgewinne

Die Trägerschaftsorganisation einer Zwischennutzung kann durchaus auch eigene kommerzielle Projekte aufziehen, welche einen Gewinn abwerfen, mit dem die eigene Tätigkeit co-finanziert werden kann. Die konkreten Projekte hängen vom Potenzial der zur Verfügung stehenden Flächen und Räume ab. Abgesehen vom Gewinn führen solche Projekte auch zu einer stärkeren Identität und Vernetzung.

Parkplatzvermietung: In einem zwischengenutzten Areal stehen grosse asphaltierte Flächen zur Verfügung. Die Trägerschaft hat 60 Parkplätze fest vermietet und betreibt ein temporäres Parking für Besucher eines benachbarten Vergnügungsbetriebes. Jährlicher Bruttoertrag: ca. CHF 90'000.

Markt: Auf einer Freifläche in einem zwischengenutzten Areal wird wöchentlich ein Markt abgehalten. Die Vermietung der Standplätze bringt einen Bruttoertrag von ca. CHF 70'000/Jahr.

Weitere Ideen: Vermietung von Werbeflächen an gut einsehbaren Standorten, Vermietung von Freiflächen für Zirkusse, Strassentheater oder Gewerbeausstellungen, Roadpricing für Schleichwege über Privatareal usw.

Zu den Projekten, welche einen Gewinn für die Finanzierung der Zwischennutzung beisteuern, gehören auch Benefizveranstaltungen und Arealfeste.

www.zwischennutzung.ch 85 / 135

F-6 Finanzen → Investitionen

Zwischennutzung ist kein Phänomen, welches sich ausserhalb des Liegenschaftsmarktes abspielt. Somit muss ein Eigentümer auch gewisse Investitionen vorsehen, um sein Objekt für diese spezifische Form der Vermietung bereit zu stellen.

Es ist zu unterscheiden zwischen Investitionen, welche aus einer rechtlichen Pflicht hervorgehen und solchen, die geeignet sind den Erfolg der Zwischennutzung zu sichern und die Standortaufwertung zu steigern.

Tipp

In jedem Fall sollen Investitionen immer dem Prinzip der Verhältnismässigkeit folgen, d.h. sie müssen den kürzeren Amortisationszeiten gerecht werden. Allenfalls sind sie mit zukünftigen Mehrerträgen zu verrechnen.

Vermietbarkeit

Hinweis

Der Eigentümer hat die gesetzliche Pflicht, das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben (Art. 256 OR). Je nach Zustand des Objektes sind Bereitstellungsinvestitionen vorzunehmen und zu kalkulieren.

Der taugliche Zustand für eine Zwischennutzung liegt auf einem tieferen Standard als bei einem üblichen Vermietungsgeschäft. In der Regel ist er zwischen Vermieter und Mieterschaft auszuhandeln, resp. es ist mietvertraglich zu vereinbaren, in welchem Zustand das Objekt übergeben werden soll. Der vereinbarte Zustand bestimmt den Mietpreis – oder umgekehrt.

Es gibt Zwischennutzer, die bereit sind, ein Objekt telquel zu übernehmen und Instandstellungsarbeiten in Eigenregie zu übernehmen. Andere möchten gewisse Grundanforderungen erfüllt haben. Zu den üblichen Grundanforderungen gehören:

- Gebäudesicherheit und Witterungsbeständigkeit (Dach, Fach, Fassade)
- Einigermassen ausnivellierte Böden
- Intakte Fenster und abschliessbare Türen
- Heizung
- Zentrale oder individuelle Verfügbarkeit von Strom und Wasser
- · Vorhandensein von Toiletten
- Aussenbeleuchtung (v.a. auf einem grösseren Gelände)

Hinweis

Der Ausbaustandard ist immer abhängig von den angestrebten Nutzungen und kann innerhalb einer Brache von einer Baute zur anderen variieren. Bei unbekannter Nutzungsdauer, lohnt es sich, über gewisse Investitionen nachzudenken. Ist der Zustand der Liegenschaft oder der Infrastruktur eines Tages zu marode, muss evtl. die Zwischennutzung abgebrochen werden, ohne dass Ersatz da ist.

siehe auch: Bedingungen/Bausubstanz

Unabhängig von vertraglichen Vereinbarungen ist der Eigentümer verpflichtet, gewisse rechtliche Anforderungen, v.a. betr. Brandschutz zu erfüllen.

Beispiel: Damit das Merker-Areal in Baden nach der Produktionsaufgabe überhaupt für Zwischennutzungen vermietet werden konnte, haben die Eigentümer aus eigener Initiative das Objekt mit Investitionen in der Höhe von ca. 5 Mio. CHF instand gestellt, da mit einer langen Planungszeit gerechnet wurde.

Beispiel aus dem Leitfaden Zwischennutzung: Merker-Areal, Baden

Hinweis

Je grösser die Ähnlichkeit die Zwischennutzung eines Raumes der vormaligen Nutzung ist, umso weniger Anpassungen sind notwendig, umso geringer ist der Investitionsaufwand.

www.zwischennutzung.ch 86 / 135

Unterhalt

Der Eigentümer hat gegenüber den Mietern eine gesetzliche Unterhaltspflicht (Art. 256 OR), er muss also allfällig auftretende Mängel während der gesamten Mietzeit durch entsprechende Investitionen beseitigen.

Die Unterhaltskosten sollten bei Zwischennutzungen im Normalfall nicht mehr als 1% des Gebäudewertes betragen. Probleme ergeben sich, wenn ein Objekt jahrelang vernachlässigt wurde. Ein solches früheres Versäumnis kann sich rächen, wenn die Tauglichkeit des Gebäudes nur mit grossem Aufwand aufrechterhalten werden kann oder die Nutzung gar eingestellt werden muss. Bekannt ist ein Beispiel, wo der vernachlässigte Unterhalt der Elektroinstallationen wegen drohender Personengefährdung zu einem Abbruch der betroffenen Nutzungen geführt hat.

Tipp

Eine günstige Lösung, um den Aufwand für den Unterhalt tief zu halten, ist die Auftragserteilung an Mieter, sofern sie die entsprechenden Fähigkeiten besitzen.

Bei grossen Aufwendungen und kurzen Restnutzungfristen, z.B. wenn eine Heizanlage ersetzt werden muss und die Zwischennutzung weniger als die übliche Amortisationszeit einer Heizanlage dauert, ist der Gang an den Verhandlungstisch unumgänglich, das Ziel muss sein, Alternativlösungen zu finden, im schlimmsten Fall muss das Mietverhältnis beendet werden.

Tipp

Kostensparend wirkt sich aus, wenn ein ehemaliger Betriebsangestellter (Hauswart, Techniker o.ä.) in die Zwischennutzung integriert wird. Dessen über Jahre erworbene Kenntnisse von Gebäuden und Installationen verringern den Unterhalts-, Investitions und Planungsaufwand erheblich.

Ergänzende Investitionen

In Rahmen von Zwischennutzungen ergeben sich oftmals Situationen, wo projektbezogen kleinere oder mittlere Investitionen erforderlich sind, um im Aussenraum oder im Innern von Gebäuden die Aufenthaltsqualität, der Treffpunktcharakter, die Sauberkeit, die Sicherheit oder die Orientierung verbessern. Solche Projekte beziehen sie nie auf einen einzelnen Mieter, sondern auf die Mietergemeinschaft und/oder die Besucher/innen resp. die Öffentlichkeit. Zur Veranschaulichung hier einige Beispiele:

- Signaletik: Orientierungs- und Informationstafeln oder Wegweiser, Beleuchtung;
- Sitzgelegenheiten;
- Verkehrstafeln und Markierungen;
- Fixe oder mobile Bepflanzung (auch zur Raumgliederung);
- Kunstinstallationen und Errichtung von Landmarks;
- Briefkästen;
- Veloabstellanlagen;
- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene (Klettergerüst, Sandkasten, Bocciabahn, Streetbasket-Körbe, Skateboard-Objekte, Strassenschach etc.);
- Brunnen;
- Mobile WC-Anlage;
- Infrastruktur zur Abfallentsorgung;
- Vordächer oder Wetterunterstand.

Die Kostenübernahme solcher Projekte ist im Rahmen von Verhandlungen entsprechend dem Nutzen zwischen Eigentümer, Kommune und Mieterschaft aufzuteilen. Empfehlenswert ist eine Kooperation mit interessierten Organisationen.

www.zwischennutzung.ch 87 / 135

F-7 Altlastensanierung

Im Rahmen von Zwischennutzungen auf Industriebrachen können - müssen aber nicht - auch Investitionskosten für die Sanierung von Altlasten anfallen. Diese sind aber meist nicht auf die Zwischennutzung zurückzuführen, sondern auf die vormalige Nutzung. Ist eine Sanierung tatsächlich notwendig, muss sie früher oder später sowieso durchgeführt werden.

Grundsatz

Das Umweltschutzgesetz bestimmt in Art 32d, dass der Verursacher die Kosten der altlastenrechtlich gebotenen Massnahmen (Untersuchung, Überwachung, Sanierung) zu tragen hat. Sind mehrere Verursacher beteiligt, so tragen sie die Kosten entsprechend ihren Verursacheranteilen. Dabei wird in erster Linie der so genannte Verhaltensstörer (derjenige der durch sein eigenes Verhalten oder durch das unter seiner Verantwortung erfolgte Verhalten Dritter, die Belastung des Standortes bewirkt hat) und erst sekundär der Zustandsstörer (Standortinhaber, Mieter, Pächter) herangezogen.

Eine Solidarhaftung unter verschiedenen Verursachern gibt es nicht. Kann ein Verursacher nicht mehr ermittelt werden oder ist er zahlungsunfähig, so muss das zuständige Gemeinwesen, in der Regel der Kanton, dessen Kostenanteil tragen. Dabei entlastet der Bund die Kantone, indem er 40% dieser Kosten übernimmt.

Aushubmaterial von belasteten Standorten

Die Mehrzahl aller belasteten Standorte ist nur derart gering belastet, dass Sanierungsmassnahmen nicht erforderlich sind. Bei Bauvorhaben auf solchen Standorten fällt aber dennoch oft Aushubmaterial an, das besonders behandelt werden muss und dessen Entsorgung deshalb teuer kommt als üblich. Diese Mehrkosten hat normalerweise der Bauherr zu tragen. Das Umweltschutzgesetz sieht jedoch unter gewissen Bedingungen vor, dass auch derjenige, der die Belastung verursacht hat, einen Anteil an den Untersuchungs- und Behandlungskosten tragen muss (Art. 32b^{bis} USG).

Zwischennutzung

Stellt sich im Bewilligungsverfahren für die Zwischennutzung heraus, dass altlastenrechtliche Massnahmen ergriffen werden müssen, können deren Kosten nicht einfach dem Zwischennutzer überbürdet werden. Allenfalls wird er als Mieter und in dem Sinne als Zustandsstörer einen geringen Kostenanteil übernehmen müssen. Bei einem absehbar zeitlich befristeten Mietverhältnis dürfte das jedoch die Ausnahme sein. Die Hauptlast tragen in jedem Fall die anderen Verursacher.

umweltgerechte Entsorgung

Entsorgungshinweise und Merkblätter zur umweltgerechten Entsorgung finden sich auf dem Abfallwegweiser im Internet. Zusätzlich lassen sich dort nach Abfallart und Region sortiert die geeigneten Entsorgungsanlagen suchen.

Auf die Darstellung von Kostenbeispielen wird an dieser Stelle verzichtet, denn die Annahmetarife sind regional unterschiedlich, zeitlichen Schwankungen unterworfen und auch mengenabhängig. Empfehlenswert ist das Einholen von Offerten bei mehreren Entsorgern.

Abfallwegweiser: www.abfall.ch

www.zwischennutzung.ch 88 / 135

F-8 Finanzen → Beihilfen

Zwischennutzung ist nicht a priori unterstützungswürdig und erhält deshalb nicht automatisch von dritter Seite finanzielle Beihilfen. Doch können einzelne Nutzungen oder Projekte geeignet sein, um bei der öffentlichen Hand (Subventionen, Lotteriefonds), Stiftungen oder Unternehmen (Sponsoring) Unterstützungsbeiträge auszulösen. Die Unterstützungswürdigkeit ergibt sich indes nicht aus der Tatsache, dass es sich um ein Vorhaben im Rahmen einer Zwischennutzung handelt, sondern aus dessen Inhalt. Da aber Innovationsfreudigkeit meist ein Merkmal von Zwischennutzungen ist, können darin oder dafür entwickelte Nutzungen und Projekte die Anforderungen der möglichen Geldgeber oftmals gut erfüllen.

Die Bedingungen, um für ein Vorhaben in den Genuss einer Unterstützung zu kommen, sind inhaltlich und geografisch äusserst unterschiedlich. Hier können nur einige Anhaltspunkte und Hinweise vermittelt werden.

Nicht näher behandelt sind Nutzungen und Projekte, welche direkt von der öffentlichen Hand oder einer gemeinnützigen Institution als eigenständige Zwischennutzung betrieben werden (z.B. Kindergarten, Mittagstisch, Treffpunkt für Stellensuchende, Jugendhaus, Proberaum für Stadttheater etc.)

Tipps zu Finanzierungsmöglichkeiten für Verwaltung, Administration und aktivierende Projekte bei Globalverträgen siehe Kapitel Management

siehe auch: Finanzen/Management

Projekte und Nutzungen

Für finanzielle Unterstützungsbeiträge kommen v.a. Nutzungen und Projekte in den Bereichen Kultur und Soziales in Frage. Dabei muss unterschieden werden zwischen Nutzungen, welche während der gesamten Zwischennutzungsdauer bestehen sollen, und zeitlich begrenzten Projekten.

In einer ersten Annäherung könnten folgende Vorhaben förderungswürdig sein:

- Kulturprojekte aller Art
- Soziokulturelle Begegnungsorte
- · Vorhaben zur Bekämpfung und Kompensation von Arbeitslosigkeit
- Integrationsprojekte
- Quartiersmanagement
- Projekte zur Förderung und Vernetzung der lokalen Ökonomie
- Bildungseinrichtungen
- Projekte zur Förderung von Bewegung und Gesundheit mit präventivem Charakter
- Start-up-Unternehmen
- Projekte zur Verbesserung sozialer Stabilität

Unterstützende Institutionen

Bund, Kantone und Gemeinden

Unterstützungsbeiträge der öffentlichen Hand können als Projektbeiträge oder als Subventionen gewährt werden. Subventionen sind eher langfristig ausgerichtet und erfordern einen längeren administrativen Vorlauf und sind für Vorhaben im Rahmen von kurz- und mittelfristigen Zwischennutzungen kaum zu erwarten.

Jedoch haben Bund, Kantone und Gemeinden diverse Konti, um Unterstützungsbeiträge an Vorhaben im öffentlichen Interesse zu gewähren. Sowohl für kontinuierliche Vorhaben als auch für sporadische Projekte sind die entsprechenden Fachstellen oder politischen Gremien zu konsultieren.

Insbesondere auf kommunaler Ebene können privat initiierte Nutzungen und/oder Projekte zur Lösung lokaler Defizite beitragen und deshalb eine höhere Gunst der Förderungswürdigkeit erhalten.

Eine alternative Form der finanziellen Unterstützung durch die Kommunen besteht im Erlass oder in der Reduktion von Gebühren und Abgaben.

www.zwischennutzung.ch 89 / 135

Lotteriefonds

Mit ca. 300 Mio. CHF jährlich verfügen die Lotteriefonds der Kantone über respektable Zusatzkassen zur Unterstützung von Projekten wohltätiger oder gemeinnütziger Art. Jeder Kanton hat sein eigenes Reglement, wobei die Bestimmungen generell offener formuliert sind als bei direkten Leistungen der öffentlichen Hand.

Tendenziell richtet ein kantonaler Lotteriefonds Beiträge an Infrastrukturausgaben und an Betriebskosten (z.B. Aufbau von (mobilen) Trennwänden für die Einrichtung von Künstlerateliers in grossen Räumen, Beitrag an technische Infrastruktur und Mobiliar für ein Kulturlokal, Umbauarbeiten für einen soziokulturellen Treffpunkt etc.).

Vermehrt werden jedoch Einzelprojekte mit Produktionsbeiträgen unterstützt, teilweise werden auch Starthilfen vergeben. Häufig setzt der Lotteriefonds die Bedingung voraus, dass auch von anderen Institutionen, insbesondere der Standortgemeinde eines Projektes, Beiträge geleistet werden.

Übersicht zur Kulturförderung in der Schweiz www.kulturfoerderung.ch
Migros Kulturprozent www.kulturprozent.ch

Stiftungen

In der Schweiz existieren Tausende von klassischen Stiftungen, davon sind rund 2700 unter Aufsicht des Bundes, die übrigen unter der Aufsicht der Kantone. Es gibt praktisch für jeden Zweck eine Stiftung welche eine Nutzung oder ein Projekt im Rahmen einer Zwischennutzung unterstützen könnte. Um eine geeignete Stiftung zu finden, kann das Eidg. Stiftungsverzeichnis konsultiert oder Auskunft bei den kantonalen Stiftungsaufsichtsbehörden eingeholt werden.

Eidg. Stiftungsverzeichnis: www.edi.admin.ch/esv/00475/00698/
Eidgenössische Stiftungsaufsicht: www.edi.admin.ch/esv/index.html

Sponsoren

Sponsoring unterscheidet sich von anderen Unterstützungsbeiträgen durch die Erwartung des involvierten Unternehmens, eine Gegenleistung zu erhalten; meist in Form einer Produktpräsenz oder zumindest in der Verbreitung eines Logos oder Slogans. Bei Zwischennutzung tritt dies meist nur bei besonderen Veranstaltungen auf. Denkbar sind aber auch kontinuierliche publikumsorientierte Nutzungen, welche eine zielgruppenspezifische Kommunikation und einen Imagetransfer ermöglichen.

Als Sponsoren können je nach Ausstrahlung eines Vorhabens lokale bis internationale Unternehmen oder Institutionen auftreten. Sponsoring ist individuell zu verhandeln und wird in Sponsoringverträgen geregelt.

www.zwischennutzung.ch 90 / 135

G-1 Auf einen Blick → Einführung

Der Bereich «Auf einen Blick» fasst die detaillierten Ausführungen dieses Leitfadens in Form von handlungs- und verhaltensorientierten Checklisten und Frage/Antwortkatalogen zusammen, sodass der Entscheid sowie der Einstieg und die Realisierung einer Zwischennutzung erleichtert werden.

Zwischennutzung generiert gegenüber einem Leerstand von Industriebrachen immer einen Mehrwert, sei es im Minimum ein elementarer Mietertrag, sei es eine Aufwertung für Standort und Gemeinde, sei es eine Steigerung des Grundstückspreises.

Zwischennutzung dient sowohl als internes Entwicklungsinstrument für Eigentümer als auch als informelles Planungsinstrument einer Kommune. In der Regel wird der Aufwand für die erforderlichen Planungsschritte über den direkten oder indirekten Nutzen überkompensiert.

Weitere Kapitel in diesem Bereich:

- » Argumente
- » Grundprinzipien
- » Checkliste Eigentümer
- » Checkliste Städte und Kommunen
- » Checkliste Nutzer/innen
- » Bekannte Probleme

G-2 Auf einen Blick → Argumente

Diese stichwortartige Auflistung von Argumenten und Begründungen soll den verschiedenen Akteursgruppen aufzeigen, weshalb die Initiierung und Umsetzung einer Zwischennutzung auf einer Industriebrache sinnvoll ist. Die einzelnen Argumente können sich gegenseitig überlappen.

Die ausgewerteten Erfahrungen in zwischengenutzten Arealen zeigen durchwegs, dass der zusätzliche Aufwand für die notwendige Planung, Steuerung, Betreuung, Instandstellung etc. durch die direkten und indirekten Erträge mindestens kompensiert wird - die ideellen Werte nicht eingerechnet.

siehe auch: «Wirkungen»

Basisnutzen

Ein Basisnutzen ergibt sich für eine temporäre Vermietung für Nutzungen, welche der ursprünglichen Nutzung ähnlich sind.

- Ertragsverbesserung gegenüber Leerstand
- Bestandessicherung durch Pflegefunktion
- Vorbeugen gegen Vandalismus und Littering
- · Sicherung von Arbeitsplätzen
- Überbrückung von Entwicklungsphasen

Zusatznutzen

Diverse Zusatznutzen, welche den Basisnutzen einer temporären Vermietung ergänzen, können sich spontan ergeben, lassen sich aber durch zweckmässige Planung gezielt herbeiführen, insbesondere, wenn das Vorhaben als eigentliches Projekt verstanden wird. Nicht an jedem Standort ergeben sich alle und die gleichen Zusatznutzen, sondern graduell je nach Nachfragemarkt und eingesetzter Planungsmassnahmen (Potenzialanalyse, optimaler Mietermix, Förderung publikumsorientierter Nutzungen, Koordination und Kooperation zwischen Akteursgruppen, sorgfältige Bewilligungsverfahren, Integration in kommunale Entwicklungskonzepte u.a.m.).

Areal und Standort

- Standortaufwertung eines Areals
- · Adressbildung und Imageaufbesserung
- Verbesserung der Marktfähigkeit
- Neue Vermarktungsargumente
- Erzielung höherer Grundstückspreise
- · Inspiration und Experimentierfeld für zukünftige Nutzungen
- Wegbereitung f
 ür dauerhafte Umnutzungen
- · Reduktion des Handlungsdrucks
- Konservierung von Altlasten

Stadt/Kommune/Quartier

- Nachhaltige Alternative zum Bauen auf der grünen Wiese
- Zwischennutzung kann die Stadt stimulieren
- Schaffung von Öffentlichkeit und Identifikationsmöglichkeiten
- Erhöhung der Lebensqualität im der Nachbarschaft
- Qualitätssicherung/-steigerung von Stadt- und Siedlungsentwicklung
- Befriedigung und Abfederung lokaler Bedürfnisse und Defizite (in Kultur, Bildung, Versorgung, Soziokultur, Jugend, Gesundheit etc.)
- Neue Grundlage f
 ür Stadtmarketing

• Zwischennutzungen ermöglichen einen Vorbezug von Urbanität

Ökonomie

- Nährboden für betriebliche Neugründungen (Start-up-Funktion)
- Bildung neuer mikroökonomischer Wirtschaftskreisläufe
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im wegweisenden Bereich der Kreativwirtschaft
- Unterstützung und Stabilisierung der lokalen Ökonomie

Kultur

- Nischen für kulturelle Entfaltung und Produktion
- Kulturelle Aktivitäten können Trends setzen

Gesellschaft

- Räume und Flächen für Experimente und Innovation
- · Gewandtheit im Umgang mit Unsicherheit
- Förderung neuer Tätigkeitsformen und der Selbstorganisation
- · Raumproduktion statt Raumkonsum
- · Demokratisierung der Teilhabe an der Stadt/Siedlung

G-3 Auf einen Blick → Grundprinzipien

Wer die nachfolgenden thematisch geordneten Grundprinzipien berücksichtigt, wird eine Zwischennutzung erfolgreich gestalten können. Diese Grundprinzipien stellen die Verhaltensessenz dieses Leitfadens dar.

Hauptsache

Zwischennutzung ist temporär.

Standort

Interesse für die Ortsqualitäten entwickeln und pflegen.

Umnutzung

Zuerst Arealteile ohne Zwischennutzungspotenzial entwickeln.

Nachhaltigkeit

Geeignete Bausubstanz solange nutzen wie möglich.

Planungsprozess

Bereitschaft zu Flexibilität ist Pflicht.

Controlling

Kontrolle ist gut, Vertrauen ist besser.

Standortaufwertung

Publikumsorientierte Nutzungen stärken das Image.

Belebung

Kreativität und Innovation zulassen und Möglichkeitsfelder schaffen.

Mietpreis

Günstiger Raum für befristete Nutzung.

Mietvertrag

Zwischennutzung zulassen, bis Flächen für Neunutzung wirklich gebraucht werden.

Kommunikation

Transparenz schafft Vertrauen.

Recht

Alle Akteure benötigen Planungssicherheit.

Bewilligungen

Hohes öffentliches Interesse begünstigt Verhandlungen über Ausnahmeregelungen.

Transformation

Bei Revitalisierung Nutzungen oder deren Qualitäten aus der Zwischenzeit übernehmen.

Finanzen

Positiven Cashflow aus Zwischennutzung für Steuerung und Arealentwicklung einsetzen.

G-4 Auf einen Blick → Checkliste Eigentümer

Wenn Sie den obigen Argumenten zustimmen und die Grundprinzipien befolgen, kann mit einer Zwischennutzung nichts schief laufen. Was bleibt, ist die konkrete Arbeit. Die nachstehende Checkliste ist die praktische Essenz dieses Leitfadens und vereinfacht Eigentümern, Entwickler und Investoren den Entscheid, die Planung und Durchführung einer Zwischennutzung. Die einzelnen Schritte sind chronologisch geordnet, manchmal ist auch Gleichzeitigkeit erforderlich.

Entscheidfindung

Raumpotenzial und Nutzungseignung abklären

Geografische Lage; Art und Strukturierung der Bauten und Aussenflächen; vorhandene Infrastruktur und Ausstattung; baulicher Zustand; Einfluss von Altlasten und Denkmalschutz; Aufbau Raumverzeichnis (ev. Datenbank)

Nachfrage nach diesem Raumpotenzial abschätzen

Lokale Raumbedürfnisse eruieren; temporärer Raumbedarf und Nachholbedarf der Kommune klären; Kontakte zu Schlüsselnutzern und zu Kulturszenen suchen

Knowhow aktualisieren

Informationen über erfolgreiche Zwischennutzungen einholen; Projekte besuchen; Fachleute kontaktieren

Arealspezifische Ziele der Zwischennutzung definieren

Abstimmung auf die eigenen Umnutzungsabsichten; mögliche Entwicklungsziele der Kommune in Erfahrung bringen und allenfalls berücksichtigen; eigene Bereitschaft zu Flexibilität sowie persönliche Rolle und Engagement klären (eher Patron oder eher Anleger)

Tipp

Klären Sie ernsthaft ab, ob Sie die notwendigen Kompetenzen in Ihrem eigenen Hause haben oder ob Sie nicht besser eine Fachperson beiziehen sollten.

Vorbereitung

Öffentlichkeitsarbeit starten

frühzeitige Kommunikation weckt die Nachfrage und schafft Vertrauen; Medien, Internet und lokale Verbreitungskanäle einbeziehen; regelmässig und detailliert informieren

Konzept entwickeln

Ziele in Massnahmen umwandeln; Klarheit über Dauer und Fristen erlangen (Vergleich mit Marktakzeptanz); idealen Nutzungsmix als Referenz definieren; Vorleistungen zur Vermietbarkeit und Bewilligungsfähigkeit abschätzen (Instandstellung, Altlasten, Brandschutz, Wärmedämmung); Möglichkeitsfelder für Kreativität und Innovation bestimmen; Etappierung berücksichtigen

Kooperationen prüfen

Ziele und Absichten offenlegen; öffentliches Interesse resp. konkrete Zusammenarbeit mit der Kommune abklären inkl. Bezug zu einer entscheidungsbefugten Ansprechperson; Zonenkonformität und Handlungsspielraum für Bewilligungsverfahren in Erfahrung bringen; frühzeitige Zusammenarbeit mit passenden Mietinteressenten suchen (Einzelpersonen oder Gruppen); ev. umfassende formelle Steuerung vorbereiten (Eigentümer, Kommune, Nutzer)

Tipp

Keine voreiligen Mietverträge mit Interessenten abschliessen, bevor nicht Gewissheit über das Gesamtkonzept besteht.

Bestehendes Wissen nutzen

Einbindung von Hauswarten und/oder Technikpersonal; vorhandene Pläne und andere objektbezogene Unterlagen sichern

Professionelle Verwaltung einbeziehen

Vorbereitung Mietverträge und Abrechnungsmodell für Nebenkosten, Erfahrungen mit Zwischennutzungen von Vorteil

Durchführung

Auswahl von Mietern

Möglichst informell über lokale Netzwerke vorgehen; gezielt und sensibel auswählen: Mix, Ausstrahlung, Synergien, Konkurrenz, Publikumsorientierung; ev. Nachfrage mit Zusatzmassnahmen ankurbeln (z.B. mittels Key-Agent); Mietverträge abschliessen

Bewilligungen einholen

Baubewilligung einreichen; ev. mit gewerblichen Bewilligungsverfahren mit der Mieterschaft koordinieren

Startschuss

Der Mieterschaft Zeit zum Renovieren, Installieren und Einleben geben; Eröffnungslass; Medieninformation

Transformation

Nutzungen und Qualitäten prüfen

Wirkung der Zwischennutzung oder einzelnen Projekte für die Arealentwicklung beurteilen; Möglichkeit der direkten (Nutzer) oder indirekten Integration (Qualität) in das Umnutzungsprojekt abwägen; Erhalt und sanfte Weiterentwicklung des Bestandes mitdenken

Keinen Zündstoff liefern

Frühzeitige Information über die Beendigung oder Änderung einer Zwischennutzung; Errungenschaften und ehrenamtliche Einsätze würdigen; erfolgreiche Situationen nicht abrupt stoppen, sondern in verkraftbaren Portionen

Supplément

Netzwerk bilden

Austausch mit anderen Zwischennutzungsprojekten pflegen; ev. Interessengemeinschaft bilden; politische Vorstösse zur Vereinfachung der Verfahren initiieren

Verein Umnutzer.ch: www.umnutzer.ch

Herzblut zeigen

Persönliches Engagement, zumindest aber Interesse, für die Arealentwicklung und die Zwischennutzung stärken Identität und Akzeptanz.

G-5 Auf einen Blick → Checkliste Städte/Gemeinden/Verwaltungen

Die nachstehende Checkliste ist die praktische Essenz dieses Leitfadens für die konkrete Arbeit. Sie vereinfacht Städten und Gemeinden den Entscheid zur Zwischennutzung sowie deren Planung und Realisierung. Die einzelnen Schritte sind chronologisch geordnet, manchmal ist auch Gleichzeitigkeit erforderlich.

Entscheidfindung

Entwicklungsbedürfnisse ermitteln

Bei Anzeichen von Brachfallen oder nach Betriebsaufgabe die Folgen und Erfordernisse für die Raumentwicklung analysieren; differenzieren nach baulicher, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklung

Lokaler Nachholbedarf eruieren

Nachholbedarf der Kommune oder der Nachbarschaft nach spezifischen Nutzungen eruieren (Kultur, Soziokultur, Freizeit, Jugend, Gastronomie, Vereine, Freiräume etc.); kommunalen temporären Raumbedarf - aus allen Vollzugsaufgaben - abschätzen und beim Eigentümer anmelden

Knowhow aktualisieren

Informationen über erfolgreiche Zwischennutzungen einholen; Projekte besuchen; Fachleute kontaktieren

Beratung und Vermittlung anbieten

Angebot der umfassenden Beratung von Eigentümern und Nutzungsinteressierten betr. Einzelheiten von Zwischennutzungen; qualifizierte Vermittlung von Mietinteressenten an Eigentümer; Mitarbeiter/in als Anlaufstelle für Fragen der Zwischennutzung bestimmen; Hilfestellung bei Frage zu Altlasten, Brandschutz, Wärmedämmung, Denkmalschutz (gilt in ausgeprägtem Mass für grössere Kommunen und Städte mit internen Fachpersonen und ev. Erfahrungen aus früheren Zwischennutzungen); Auskünfte über kompetente externe Fachpersonen

Vorbereitung

Öffentliches Interesse definieren

Erwartete Vorteile der Zwischennutzung für die Gesamtentwicklung der Kommune benennen und kommunizieren.

Formelle Planung präzisieren

Möglichkeiten des aktuellen Zonenplans ausloten; Diskurs über Umnutzung vs. Neuüberbauung führen; Öffentlichkeit informieren und einbeziehen; Entscheid über mögliche und notwendige formelle planerische Massnahmen (Zonenplanänderung, Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften u.ä.)

Bewilligungsverfahren prüfen und regeln

Regelung des Bewilligungsablaufs innerhalb der Behörde; Festlegen des Ermessensspielraums der involvierten Amtsstellen; Weisungsrechte festhalten; ev. Anpassen der Bauordnung für Bewilligung von temporären Nutzungen

Kooperationen eingehen

ev. aktive formelle Rolle bei einer umfassenden Steuerung der Zwischennutzung einnehmen (Kooperation von Eigentümer, Kommune, Nutzer)

Mieter werden

Bei der Befriedigung eigener kommunaler Raumbedürfnisse Mietverträge verhandeln; Budgets für entsprechende Nutzungen bewilligen (lassen)

Durchführung

Speditive Genehmigungen

Abwicklung der formellen Planungsschritte unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses; dito. Erteilung der Bewilligungen

Monitoring

Entwicklungsfortschritt und Auswirkungen der Zwischennutzungen beobachten; Konsequenzen für laufende Entwicklungsstrategie ableiten

Finanzielle Beteiligung I

ev. Leistung von finanziellen Beiträgen an Vorhaben kultureller, sozioökonomischer, gesundheitlicher Ausrichtung o.ä., welche den üblichen Unterstützungskriterien der Kommune entsprechen.

Finanzielle Beteiligung II

ev. Beiträge im Rahmen einer PPP an die Dienste für Reinigung, Beleuchtung und Sicherheit bei Nutzung des privaten Areals als öffentlicher Raum.

Transformation

Neubeurteilung ernst nehmen

Wirkungen der Zwischennutzung auf die kommunale Entwicklung analysieren; Verlust der Zwischennutzung thematisieren; Wünschbarkeit des (Teil)Erhalts beurteilen; im Rahmen der Rechtsicherheit Korrekturen an der kommunalen Planung vornehmen.

Keinen Zündstoff liefern

Frühzeitige Kooperation mit Eigentümer und Nutzern über die Beendigung oder Änderung einer Zwischennutzung; Errungenschaften und ehrenamtliche Einsätze würdigen; erfolgreiche Situationen nicht abrupt stoppen, sondern in verkraftbaren Portionen

Ersatz anbieten

Kreative Energien der Zwischennutzung am Leben erhalten; den Nischennutzungen eine neue Heimat geben; Akteure unterstützen, wenn sie selber aktiv werden

G-6 Auf einen Blick → Checkliste Nutzer/innen

Die nachstehende Checkliste ist die praktische Essenz dieses Leitfadens für die konkrete Arbeit. Sie vereinfacht den Personen und Institutionen, welche sich aktiv an einer Zwischennutzung beteiligen wollen, den Entscheid zur Zwischennutzung sowie deren Planung und Realisieung. Die einzelnen Schritte sind chronologisch geordnet, manchmal ist auch Gleichzeitigkeit erforderlich.

Entscheidfindung

Bewusstheit über Motivation

Eigene Motivation klären: Besteht eine innere Bereitschaft für ein explizit temporäres Engagement? Welche Publikumswirksamkeit möchte ich eingehen? Welche Raumbedürfnisse haben ich und mein Umfeld? Möchte ich einfach einen Raum mieten oder ein Projekt entwickeln? Agiere ich lieber alleine oder in einer Gruppe? Wie gross ist der Wille, einen Beitrag zur lokalen Entwicklung zu leisten? Bin ich bereit in einem lebendigen Umfeld zu handeln und zu kooperieren?

Knowhow aktualisieren

Informationen über erfolgreiche Zwischennutzungen einholen, Projekte besuchen, Fachleute kontaktieren

Vorbereitung

Räume suchen und finden

Eigentümer einer Industriebrache für Mietmöglichkeit direkt kontaktieren; Beziehungen nutzen; Wunschraum selber vorschlagen; Vermittlung durch Gemeinde suchen

Gemeinsam vorgehen

Gleichgesinnte suchen; Interessengemeinschaft oder Verein gründen; als Trägerschaft auftreten; im Minimum informelles Netzwerk aufbauen; Offerte an Eigentümer für die temporäre Miete eines ganzen Gebäudes; Bereitschaft zur kooperativen Steuerung signalisieren; Finanzierungsmöglichkeiten für die interne «Geschäftsführung» und Projektentwicklung suchen oder neu erfinden

Öffentliches Interesse dokumentieren

Öffentlichkeit und Sympathien bei der Bevölkerung schaffen; lokale Defizite aufzeigen; zuständige Amtsstellen überzeugen (Kulturförderung, Sportförderung, Jugendförderung etc); Förderbeiträge für einzelne Projekte beantragen

Durchführung

Mietverträge verhandeln

Nur mietrechtlich korrekte Verträge akzeptieren; Fristen beachten und ernst nehmen; Verhandlungen über Ausbaustandard und Instandstellungsarbeiten führen (Art. 256 OR).

Bewilligungsfragen nicht vergessen

Zuständigkeit und Verantwortung mit Eigentümer und Behörde klären; gewerbliche Bewilligungen (z.B. für Gastronomie oder Veranstaltungen) rechtzeitig beantragen

Einsatz zeigen

Handwerkliche Fähigkeiten ebenso demonstrieren wie Dialogfähigkeit; Kontakte zur Nachbarschaft knüpfen; verschiedene Alters- und Sozialgruppen bedienen

Output produzieren

Zugänglichkeit verbessern; Ortsqualitäten herstellen; Publikum anziehen; präsent sein; Medienaufmerksamkeit anstreben; Leuchtturm-Nutzung entwickeln; Ausstrahlung erzeugen

Transformation

Planung aufmerksam begleiten

Kontinuierliches und aufrichtiges Hervorheben des temporären Charakters; keinen Anlass zum Misstrauen seitens Eigentümer oder Kommune geben; Entwicklungsschritte aufmerksam beobachten; Einbezug in Planungsaktivitäten anstreben

Proaktives Verhalten

Selbstreflexion über die Errungenschaften der temporären Nutzung pflegen; Fortbestand nur anstreben, wenn Auswirkung auf lokale Entwicklung offensichtlich ist; keinen direkten Widerstand aufbauen; Alternativen proaktiv vorschlagen (z.B. käufliche Übernahme eines Teilareals als Genossenschaft oder unter Beizug eines passenden Investors).

G-7 Auf einen Blick → Bekannte Probleme

Gespräche über Zwischennutzungen lösen häufig Abwehrreflexe aus, welche auf Unannehmlichkeiten basieren, welche die betreffenden Personen selber erlebt haben oder - noch häufiger - welche sie vom Hörensagen kennen. In diesem Kapitel werden in Kurzform die bekannten Probleme analysiert und gezeigt, wie sie vermieden oder behoben werden können.

Zwischennutzungen können in der Tat negative oder störende Effekte mit sich bringen. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich jedoch praktisch immer, dass entsprechende Widerwärtigkeiten auf ungenügende Steuerung, fehlende Kontrollmechanismen und unzweckmässige Verträge zurückzuführen sind. Diese wiederum haben ihren Ursprung im mangelnden Wissen über Wesen und Wirkungen von Zwischennutzungen. Es ist Ziel dieses Leitfadens, dieses Wissen zu erweitern.

«Die bringt man ja doch nie weg»

Die Furcht vieler Eigentümer, dass Zwischennutzungsakteure - wenn sie erst einmal ihre Räume bezogen haben - diese nicht mehr verlassen wollen, ist verbreitet. Doch sie ist dann unbegründet, wenn von Anfang an korrekte befristete Mietverträge abgeschlossen werden. Es empfiehlt sich, sinnvolle und realistische Formulierungen für die Fristen festzulegen. In Fällen, wo Widerstand gegen eine bevorstehende Kündigung zu beobachten war, ist dies auf unbefristete Verträge zurückzuführen und/oder auf sehr lange Planungszeiten, wofür aber die Mieterschaft nicht verantwortlich gemacht werden kann. (s.a. unten: Politischer Widerstand)

siehe auch: Recht/Mietverträge

Wilde Untervermietungen

Es geschieht oft, dass Mieter einer Zwischennutzung ihr Objekt untervermieten, ohne den Vermieter zu informieren und ohne Einhaltung der mietrechtlichen Vorgaben, z.B. auch mit höherem Mietzins. Dies führt zu einer unkontrollierten Veränderung des Mietermixes und zu Ertragsausfällen für den Eigentümer. Nur selten kontrollieren Vermieter diese Vorgänge, noch seltener gehen sie gegen Vertragsverletzungen vor, zum einen, weil sie den Überblick verloren haben, zum anderen, weil sie den Aufwand des Rechtsweges scheuen. Um solchen Unannehmlichkeiten vorzubeugen, müssen die Regeln der Untermiete schon bei Vertragsabschluss speziell betont und ein wirksames Controlling eingeführt werden.

siehe auch: Recht/Mietverträge

Probleme mit Nebenkosten

In (grossen) Brachkomplexen fehlt oft die Infrastruktur, um Heizung, Strom etc. mit jedem Mieter individuell abrechnen zu können (fehlende Wärme- und Stromzähler etc.). Dadurch können dem Vermieter teils hohe Unterhaltskosten entstehen. Dies kann vermieden werden, wenn bei Vertragsabschluss alternative Abrechnungsmodelle angewendet werden.

siehe auch: Finanzen/Mietzinsen

Unbefriedigende Ertragssituation

Je nach quantitativem und qualitativem Raumangebot und der geografischen Lage eines Areals kann mit der temporären Vermietung nicht genügend Nettoertrag erwirtschaftet werden, um in die Planung einer Revitalisierung eines Geländes investieren zu können. Zunächst ist festzuhalten, dass jede Vermietung von Brachflächen mehr Ertrag einbringt als ein Leerstand. Andererseits können geringe Einnahmen kompensiert werden durch spätere höhere Erträge, wenn die Zwischennutzung mit dem Ziel einer Standortaufwertung gesteuert ist.

siehe auch: Finanzen/Rentabilität

Fehlender Mehrwert

Eine Zwischennutzung kann auf der Ebene eines reinen Mietgeschäftes stehen bleiben. Dann kann sich nebst den Erträgen aus den Mietverhältnissen kein zusätzlicher Mehrwert einstellen. Um Zwischennutzungen auch imagebildend, standortaufwertend oder stadtbelebend zu betreiben, ist frühzeitig eine zielorientierte aktive Planung notwenig, welche im Minimum den Mietermix so steuert, dass dieser die latenten Potenziale zum Leben erwecken kann.

siehe auch: Bereich «Steuerung»

Verstetigung der Zwischennutzung

Es ist bekannt, dass sich Zwischennutzungen auf einer Brache sowohl gesellschaftlich als auch ökonomisch äusserst erfolgreich etablieren und einen zuvor nicht abschätzbaren Mehrwert für das Gemeinwesen generieren können, eine Entwicklung, die womöglich in eine andere als die ursprünglich beabsichtigte Richtung verläuft.

Eine solche Situation muss nicht zwingend negativ sein, im Gegenteil ist es ratsam, das unerwartete Ergebnis positiv zu nutzen. Zum einen kann die Eigentümerschaft die positive Ausstrahlung imagebildend und standortaufwertend integrieren, andererseits können neue Rentabilitätsberechnungen Aufschluss über die Strategie der zukünftigen Arealbewirtschaftung geben; es könnte durchaus sein, dass eine Verstetigung oder Verlängerung der Zwischennutzung durchaus bessere betriebswirtschaftliche Werte liefert als eine von Investitionen begleitete Umnutzung oder Neuüberbauung. Auch eine graduelle Sanierung und Anpassung der Mietzinse ist prüfenswert.

siehe auch: <u>Bedingungen/Faktor Zeit</u> Finanzen/Rentabilität

Immissionen und sekundärer Vandalismus

In zwischengenutzten Brachen siedeln sich oft auch Unterhaltungsbetriebe an (Musikbars, Clubs, Konzertlokale), die einem vitalen Interesse der Gesellschaft entsprechen und andernorts kaum geeignete und bezahlbare Räume finden. Mit solchen Nutzungen können sich die Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft verstärken (Musiklärm und sog. Sekundärlärm). Grundsätzlich ist festzuhalten, dass solche Lärmimmissionen nicht apriori unzulässig sind, sondern sie müssen fachlich kompetent und detailliert untersucht und beurteilt werden. Zur Vermeidung von Konflikten empfiehlt es sich, frühzeitig den Kontakt mit allfälligen Anwohnern zu suchen, sie von den Vorteilen eines (wieder-)belebten Areals zu überzeugen und siehe nach Möglichkeit in die Entwicklung einzubinden.

siehe auch: Recht/Baubewilligungen

Mit zunehmendem Bekanntheitsgrad und steigendem Publikumsverkehr kann es in einzelnen Fällen zu sekundärem Vandalismus, Littering und illegalem Deponieren von Abfällen kommen, allerdings in einem Ausmass, welches deutlich geringer ist, als bei einem Leerstand. Einerseits sind dies Phänomene, welchen unsere Zivilgesellschaft mehr oder weniger machtlos gegenübersteht. Andererseits lässt lässt sich solchen Auswüchsen am ehesten durch Ansiedlung von Nutzungen vorbeugen, welche eine möglichst hohe Präsenz auf dem Areal bewirken (soziale Kontrolle). Allenfalls ist mit allen Stakeholdern ein Konzept zur Abhilfe und Abfallbeseitigung zu entwickeln und umzusetzen.

siehe auch: Recht/Öffentlicher Raum

Mentale Barrieren

Die Lebenspläne von Verfügungsberechtigen eine Brache einerseits und Zwischenutzer/innen andererseits driften oft auseinander. Businesspläne und/oder patriarchalisches Unternehmertum treffen auf Flexibilität, Kreativität und Spontaneität. Dazu kommen unterschiedliche Kulturen der Selbstverständlichkeit oder die Furcht vor der abweichenden Ästhetik der jeweils anderen Partei. Solche mentale Barrieren können das Zusammenspiel der Parteien erschweren oder ein temporäres Projekt gar nicht erst zulassen.

Hier sind auf beiden Seiten innere Öffnung und dialogische Gesprächsbereitschaft unter Ausklammerung der Machtebene notwendig. Die Aufklärung über die gegenseitigen Interessen und Haltungen, sowie die Bewusstheit über das Win-Win-Potenzial einer Zwischennutzung sind von grosser Wichtigkeit zum Abbau

Top-down versus bottom-up

Es gab Beispiele, wo Eigentümer resp. Projektentwickler eine Zwischennutzung auf einer grossen Brache etablieren wollten. Sie beauftragten damit ein international tätiges Event-Unternehmen, doch die angestrebte Belebung stellte sich nicht ein, die Aufwertung blieb aus, das Vorhaben verschlang nur viel Geld. Wenn Zwischennutzung einen Standort beleben und aufwerten soll, muss mit lokalen Partnern zusammengearbeitet werden. Es sind die latenten Potenziale der kleinmaschigen Netzwerke vor Ort, welche in der Lage sind, Energien und wirklich nachhaltige Qualitäten zu generieren, welche sich bezahlt machen, wenn der notwendige Spielraum vorhanden ist.

siehe auch: Bereich «Steuerung»

Widerstand gegen Transformation

Besonders bei langandauernder Übergangsnutzung kann es vorkommen, dass sich Widerstand gegen eine Transformation resp. gegen die Beendigung der Mietverhältnisse bildet. Dieser kann von innen, d.h. von der Mieterschaft oder von aussen, d.h. aus der lokalen Bevölkerung oder von der Politik kommen, oder in Kombinationen von beidem. Bei einer ganzheitlichen Analyse solcher Situationen sind verschiedene Fälle zu unterscheiden:

Partikulärinteressen

Der Widerstand zielt nur auf den Erhalt der Mietverhältnisse: Eine Mieterschaft hat sich über lange Jahre an die günstige Mietsituation gewöhnt. Die Leute wollen nicht mehr wahrhaben, dass sie in einer temporären Situation operieren, obschon sie es genau wissen.

Bei einer solchen Ausgangslage ist das Mietrecht gefragt. Wurden die Mieter/innen unachtsam mit unbefristeten Mietverträgen ausgestattet, so können diese unter Treu und Glauben davon ausgehen, dass sie ohne zeitliche Einschränkung in ihrem Mietobjekt bleiben können. Die Verantwortung liegt damit beim Eigentümer. Das Mietrecht bietet hier einen relativ starken Schutz. Soll ein Umnutzungsprojekt dennoch in kurzer Frist durchgezogen werden, sind entweder neue befristete Verträge auszuhandeln oder es ist eine vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes u.U. mit finanziellen Abgeltungen zu bewerkstelligen.

(s.a. oben «Die bringt man ja doch nie weg.»)

Wenn befristete Verträge ausgestellt wurden und wenn zudem die Tatsache der Zwischennutzung im Mietvertrag deutlich festgehalten worden ist, sollten keine mietrechtlichen Probleme entstehen. Dann ist dem Widerstand mit überzeugender Information und Kommunikation zu begegnen.

siehe auch: Recht/Mietverträge

Gesellschaftlicher Mehrwert

Der Widerstand kann tiefere Gründe haben: Aus der Zwischennutzung hat sich eine starke Ausstrahlung auf die Stadt oder die Kommune ergeben; eine eigene Identität ist entstanden und/oder lokale Defizite wurden kompensiert, d.h. es lassen sich dort Bedürfnisse befriedigen, welche sonst in der Stadt/Kommune zu kurz kommen und essentiell für die Lebensqualität sind (besondere kulturelle, ökonomische und soziale Qualitäten). Wenn für einen Eigentümer eine solche Situation überraschend kommt, dann war er beim Eingehen einer Zwischennutzung möglicherweise zu sehr auf das reine Vermietungsgeschäft ausgerichtet und hat, aus einer verständlichen Unerfahrenheit heraus, dem Potenzial von Zwischennutzung zu wenig Beachtung geschenkt.

Drei Beispiele

Auf dem nt/Areal in Basel erzeugte im Sommer 2008 allein die behördlich verfügte Einschränkung der Öffnungszeiten für Veranstaltungslokale, welche die Transformation zu einem neuen Stadtquartier einläuten sollte, einen Aufschrei breiter Bevölkerungskreise in Form einer Flut von Leserbriefen. Grundtenor: Lasst uns den letzten Freiraum der Stadt! Folge: Sofortige Abschwächung der Verfügung und spätere Aufhebung.

Informationen auf der Homepage nt/Areal: www.areal.org/scripts/detail.php?id=1456

Gegen den Quartierplan über das zwischengenutzte 3.2 ha grosse Hanro-Areal in Liestal regte sich Widerstand in Form eines Referendums, welches 2008 bei der Stimmbevölkerung Erfolg hatte (54% Nein, Stimmbeteiligung über 50%). Anstelle einer Neuüberbauung für 200 Wohnungen wünschten sich die Gegner die Sicherung der über 100 Arbeitsplätze der Kreativwirtschaft, im Bildungsbereich und der Gesundheitsbranche, sowie die Aufrechterhaltung der in den Jahren gefestigten Identität des Areals. Ferner bemängelten sie den fehlenden Einbezug der Mieterschaft in die Planung und die Übergabe des Areals an einen «anonymen Grossinvestor».

Homepage der erfolgreichen Gegner: www.quartierplan-hanro.ch

In der Stadt Bern hat sich seit 2005 im ehemaligen Progymnasium am Waisenhausplatz die kulturelle Zwischennutzung PROGR mit hoher Ausstrahlung installiert. Das Vorhaben der Stadt, das Areal dem Sieger eines Wettbewerbs zu verkaufen und einer kommerziellen Nutzung (Gesundheit, Wellness, Einzelhandel) zuzuführen, scheiterte 2009 in einer Volksabstimmung, nachdem sich die Zwischennutzer für einen Erhalt durch Kauf stark gemacht hatten. Somit wird aus dem künstlerischen Provisorium ein Dauerzustand.

Abstimmungsmitteilung der Stadt Bern: www.bern.ch/neues-aus-ihrer-stadt/2009/abstimmungmai
Homepage PROGR: www.progr.ch

Überlegungen zur Problemlösung

Planungsprojekte sind immer auch politische Vorhaben, welche über die Interessen eines Eigentümers oder Investors hinausgehen. Wenn die Revitalisierung eine Brache auch politisch Erfolg haben will, muss die lokale Befindlichkeit eruiert werden. Widerstand kann sich v.a. dann ergeben, wenn die Transformation einer Industriebrache die qualitativen Errungenschaften einer Zwischennutzung für die Gemeinschaft nicht würdigt, welche ausserdem meist mit sehr viel ehrenamtlichem Engagement operiert und wenn der daraus entstandene Mehrwert nur von den Eigentümern abgeschöpft wird.

Insbesondere wenn Eigentümer sich sehr viel Zeit mit der Entwicklung eines Areals lassen, müssen sie mit einer Eigendynamik der Zwischennutzung rechnen. Paradoxerweise sind es oft genau die belebenden und standortaufwertenden Komponenten, welche den Eigentümer zu einer Zwischennutzung motivieren, von der er auch profitiert. Hier sei zurückverwiesen auf die Methodik der prozessualen Planung, welche nicht zwingend auf die ursprünglichen Ziele fixiert ist, sondern diese laufend in Frage stellen und die neuen Qualitäten integrieren darf. Verschiedene Projekte zeigen, dass eine Best-of-two-worlds-Strategie zu befriedigenden Lösungen - auch in unternehmerischem Sinn - führen kann, d.h. gleichzeitig erhalten, was erhaltenswert ist und erneuern, wo der Bestand kein Potenzial mehr aufweist.

Lässt sich diese Strategie nicht anwenden oder werden errungene Qualitäten dennoch verdrängt, sind die Behörden gefragt, um entsprechenden Ersatz zu schaffen, wenn die politische Situation weiterhin gärt.

Schäden an der Bausubstanz

Allzu ungestüme Kreativität der Mieterschaft kann auch ins Auge gehen, wenn nachteilige Einbauten vorgenommen werden oder eine übermässige Abnutzung der Bausubstanz auftritt, welche für eine spätere Umnutzung nachteilig sind.

Wenn noch unklar ist, ob ein Gebäude erhalten oder abgerissen wird, muss beim Abschluss des Mietvertrages besonders auf Art. 260a OR verwiesen werden, welcher bei Veränderungen durch den Mieter die schriftliche Zustimmung des Vermieters verlangt. Die Risiken der übermässigen Abnützung müssen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit beurteilt werden, wobei bei einem eher schon heruntergekommenen Objekt nicht dieselben Massstäbe gelten wie bei einer weitgehend intakten Baute. In jedem Fall gilt, dass gemäss Artikel 267 OR die Mieterschaft das Objekt in dem Zustand abgeben muss, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch der Sache ergibt. Also ist die Nutzung im Vertrag präzise zu umschreiben.

siehe auch: Finanzen/Investitionen

Schäden im Untergrund

Je nach Art der Zwischennutzung, z.B. bei einer Reparaturwerkstätte oder Autogarage besteht ein Risiko für Verschmutzungen des Untergrundes, welche ein spätere Umnutzung massiv behindern oder verteuern können. Dem kann durch klare Regeln und Auflagen bereits im Mietvertrag begegnet werden. Unabdingbar bei Aktivitäten mit umweltgefährdenden Stoffen sind wirksame Kontrollmassnahmen. Bei Beendigung der Zwischennutzung gilt auch hier Artikel 267 OR, wonach die Mieterschaft das Objekt in dem Zustand abgegeben muss, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch der Sache ergibt.

siehe auch: Finanzen/Altlastensanierung

Beispiele / Einführung

Es gibt eine Vielzahl von Zwischennutzungen in der Schweiz. Keines gleicht dem Anderen. Dennoch gibt es Verwandtschaften und Analogien. Die nachfolgenden Beispiele bieten Anschauungsmaterial über die vielfältigen Hintergründe und Möglichkeiten, wie sich dank Zwischennutzungen Industriebrachen verhindern, auffangen oder aufwerten lassen. Die Auswahl enthält einerseits erfolgreiche Beispiele mit Nachahmungspotenzial, andererseits verweist sie auch auf problematische Aspekte, welche motivieren sollen, solche Schwächen künftig zu vermeiden.

Exemplarisch

Die ausgewerteten Beispiele sind keinesfalls eine abschliessende, aber eine exemplarische Auswahl, welche sowohl unterschiedliche Landesteile, unterschiedliche Marktsituationen, unterschiedliche Siedlungslagen und Eigentumsverhältnisse und verschiedene Typologien und Biografien berücksichtigt.

Darstellungsraster

Alle Beispiele sind durch eine identische tabellarische Aufstellung der wichtigsten Merkmale sowie durch eine zusammenfassende Kurzbeschreibung inkl. Illustrationen dargestellt, jeweils ergänzt mit Links zu weiterführenden Internetseiten oder zu Literatur.

Beispiele

» nt/Areal Basel

nt/Areal ist die erste Zwischennutzung der Schweiz, in der die Dimension der Stadtentwicklung von Anfang an mitgedacht wurde. Die Initiative dazu kam von den Nutzer/innen.

» Walzwerk Münchenstein

Das Projekt Walzwerk in der Basler Agglomerationsgemeinde Münchenstein ist eine erfolgreiche Mischform von Zwischennutzung und Umnutzung aus dem Bestand heraus, einschliesslich punktueller Neubauten.

» Vidmar Köniz

Die Vidmarhallen Köniz sind Beispiel für eine Zwischennutzung in der städtischen Peripherie, welche über eine Sanierung zu einer tragfähigen, nachhaltigen Umnutzung der Substanz und der Nutzungen geführt hat.

» Torfeld Süd Aarau

Obwohl strategisch nicht temporär angelegt, hat sich die kreative und kleingewerbliche Aneignung der industriell nicht verwertbaren Räume im Torfeld Süd dank der lange Zeit fehlenden Planungsideen als eine typische kreative Zwischennutzung entwickelt. Der Fortbestand der errungenen Qualitäten ist für die Zukunft nicht gesichert.

» Artamis Genf

Artamis Genf ist eine typische städtische Zwischennutzung mit grossem Belebungsfaktor. Das aus einer Besetzung heraus entstandene Ziel der Erhaltung musste wegen der Altlastensanierung aufgegeben werden.

» Werkraum Schlotterbeck Basel

Der Werkraum Schlotterbeck war ein dreijähriges Experiment, welches zeigte, wie mittels intern geregelter Zwischennutzung - auch auf relativ kleiner Fläche - der kreative Output einer Stadt angekurbelt werden kann.

» Merker Baden

Das Merkerareal in Baden ist ein Vorzeigebeispiel, wie in einer Kleinstadt aufgrund der Standortaufwertung durch Zwischennutzung ein ursprüngliches Tabula-rasa-Projekt sich in eine auch immobilientechnisch befriedigende Umnutzung aus einer Mischung von sanfter Bestandserhaltung und Neubau wandeln konnte.

» Selve Thun

Die räumlich und zeitlich ausgedehnte Zwischennutzung Selve-Areal zeigt deutlich das Entwicklungspotential der temporären Nutzung, gleichzeitig aber auch die Komplikationen bei mangelnder Steuerung.

» Lagerplatz Winterthur

Im riesigen Sulzer-Areal Winterthur konzentrierte sich die Zwischennutzung auf den so genannten Lagerplatz. Ideale Raumstrukturen und optimaler Mietermix führten zur einer permanenten Belebung, welche den Lagerplatz zum erfolgreichsten Teil des Umnutzungsvorhabens machten. Durch einen Verkauf an eine Stiftung kann das Teilareal nachhaltig weiterentwickelt werden.

» Maloya Ormalingen

Die Zwischennutzung Maloya Ormalingen zeigt ein für periphere Lagen verbreitetes Entwicklungsvorgehen. Anstelle der in ruralen Gebieten meist fehlenden Kreativwirtschaft wird temporär traditionelles Gewerbe angesiedelt, unspektakulär konsolidiert und schliesslich verstetigt.

» Bürstenfabrik Oberentfelden

Die Gemeinde Oberentfelden hat bei der Alten Bürstenfabrik vier Rollen inne: Eigentümerin, Verwaltung, Bewilligungsbehörde und Planungshoheit. Die Zwischennutzung - teils traditionell, teils kreativ - überbrückt ein Verwertungsvakuum in der Agglomerationsperipherie und inspiriert die Umnutzung.

» Spinnerei Murg

Auch im ländlichen Raum unterstützen Zwischennutzungen die Umnutzung. Massgeblich für den Erfolg der Umnutzung der Alten Spinnerei Murg war das persönliche Engagement des Besitzers und der tragende finanzielle Effekt der Mieterträge.

» Le Flon Lausanne

Das Quartier du Flon war über Jahrzehnte städtischer «Restraum». Eine Umnutzung ausschliesslich durch Neubau hatte nie eine Chance. Erfolg brachte erst die Entwicklungsstrategie mit einer Mixtur aus Alt und Neu, sowohl bezüglich der Bauten als auch der Nutzung.

Überblick

	Lage	Grösse AF/NF	Eigentum	Entstehung	Dauer	Wirkung	Trans- formation
» nt/Areal Basel	G P	19/	U>K/A/U+	Р	9+	E/S/W/B/K	(N/E)
» Walzwerk Münchenstein	АР	4.0/3.2	А	Р	10+	E/S/W/K	(U/N)
» Vidmar Köniz	АР	1.5/2.1	U	S	14	E/W/K	(M)
» Torfeld Süd Aarau	ΚZ	9.6/2.1	U>U/A	S	21+	E/S/W/B/K	((N/U/E))
» Artamis Genf	G Z	2.0/??	К	В	20	W/B/K	(N)
» Schlotterbeck Basel	G Z	??/0.3	В	Р	3	B/K	N
» Merker Baden	ΚZ	1.5/1.4	U+	I	17	E/S/W/B/K	(M)
» Selve Thun	ΜZ	6.0/4.1	U>G	S	19	E/B/K	(N)
» Lagerplatz Winterthur	G Z	4.6/3.7	U+>A	S	18	E/S/W/B/K	(U/M)
» Maloya Ormalingen	L P	4.3/	В	S	15	E/W	(U/N)
» Bürstenfabrik Oberentfelder	ΑZ	2.3/1.2	К	S	14+	E/S/W/B/K	((M))
» Spinnerei Murg	LΖ	/2.9	U+	I	10+	E/S/W/B/K	(U)
» Le Flon Lausanne	G Z	5.5/5.0	U+	S	40	E/S/W/B/K	N/U/E

Erklärungen und Abkürzungen

Lage: G: Grossstadt, M: Mittelstadt, K: Kleinstadt, A: Agglomeration, L: Ländlich,

Z: Zentral, P: Peripherie

Grösse: Erste Zahl: AF: Arealfläche / Zweite Zahl: NF: Nutzfläche (in 10'000 m2)

Eigentum: U: ursprüngliches Unternehmen,

U+: Umwandlung des Industrieunternehmens in Immobiliengesellschaft,

B: Bank, A: Anleger, K: Kommune, G: Auffanggesellschaft

Der Pfeil > verweist auf einen/mehrere Eigentümerwechsel im Betrachtungszeitraum

Entstehung: P: Zwischennutzung ist als Projekt entstanden

S: Zwischennutzung ist spontan entstanden

B: ZN als Folge Besetzung

I: Eigentümer hat Zwischennutzung bewusst initiiert

Dauer: J: Anzahl Jahre bei abgeschlossenen ZN , Zusatz J+: ZN läuft noch

Wirkung: E: Ertragssicherung, S: Standortaufwertung, W: Effekt für lokale Wirtschaft,

B: Belebung für Stadt-/Quartierentwicklung, K: Effekt für Kultur/Kreativwirtschaft

Transformation: N: Neubebauung, V: Verstetigung, U: Umnutzung/Sanierung im Bestand,

M: Mix aus Verstetigung und Neubebauung, E: wenige Elemente werden übernommen

(): Transformation noch im Gang, (()): Transformation in Planung

nt/Areal ist die erste Zwischennutzung der Schweiz, in der die Dimension der Stadtentwicklung von Anfang an mitgedacht und erfolgreich umgesetzt wurde. Die Initiative dazu kam von den Nutzer/innen.

Telegramm

Objekt	Güterbahnhofareal der Deutschen Bahn			
Adresse	Erlenstrasse 5-23, 4058 Basel			
Eigentümerin	Vivico Real Estate GmbH, D-Frankfurt/M. neu: teilweise auch Publica und Kanton Basel-Stadt			
Verwaltung	extern: bis 2006: Allianz Immobilien GmbH, D-Stuttgart seit 2007: EPM Swiss Property Management AG, Basel intern: Vereine k.e.i.m. und V.i.P.			
Lage	Stadtrand (1.5 km vom Zentrum), angrenzend an traditionelle Arbeiterquartiere			
Arealfläche	Gesamtfläche Areal: 19 ha			
Altlasten	Belaster Standort, der nicht saniert oder überwacht werden muss (oberflächliches Auftreten von Schwermetallen, Kohlenwasserstoffen und polycyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK)), hohe Entsorgungskosten			
Nutzfläche	Zwischennutzung nt/Areal: 8'000 m2 Aussenflächen, 1'500 m2 Innenräume. Andere ZN: Messe CH: ca. 25'000 m2, E-Halle: ca. 3'000 m2, Verwaltungsgebäude zeitweise: 5'000 m2			
Struktur	Riesige Freiflächen (asphaltiert und Geleisefelder), Umschlagshalle (100 x 200 m), kleinere Kantinen- und Betriebsgebäude			
Nutzungen	nt/Areal: Gastrokultur, Nachtleben, Trendsportanlagen, Marktplatz, Ateliers und Büros, soziokulturelle Einrichtungen andere Projekte: Messe CH: Ausstellung (BaselWorld), E- Halle: Gastronomie, Event, Ausstellung, Galerie, Verwaltungsgebäude: Dienstleistungen, Ateliers, Kreativwirtschaft			
Dauer	seit 2000 (noch in Betrieb)			
Transformation	Neues gemischtes Stadtquartier Erlenmatt (ca. 800 Wohnungen, ca. 2000 Arbeitsplätze, ca. 30'000 m2 Einzelhandel). Erhalt der zwischengenutzten Kantine als Parkrestaurant			
Besonderes	Standortaufwertung durch Zwischennutzung, Vorbezug von Urbanität, besondere Bedeutung der Aussenflächen			
Entstehung ZN	stadtentwicklungsorientierte Initiative von ZN			

Urbane Impulse

Man stelle sich irgendwo in einer europäischen Stadt ein Entwicklungsgebiet für mehrere hundert Wohnungen und viele Arbeitsplätze vor. Wie lange dauert es, bis sich städtisches Leben an einem solchen Ort einstellt? Wer zieht in ein Quartier, das noch gar keines ist? In Basel, wo das brachfallende DB-Güterbahnhofareal ein fast letztes Stadterweiterungsgebiet darstellte, stellte sich der kleine Verein k.e.i.m. dieselben Fragen. Unter dem Label nt/Areal - wobei nt für «non territorial» und damit für einen Verzicht auf einen permanenten Raumanspruch steht - richtete er ab 2000 eine Zwischennutzung in der ehemaligen Betriebskantine und dem benachbarten Wagenmeisterei im Zentrum des 19ha grossen Areals ein. Ausgangspunkt für die Initianten war die eigene Fachstudie «Akupunktur für Basel», welche das Transformationspotenzial des Areals akribisch analysierte. Die Autoren stellten die These auf, dass Zwischennutzung, wenn richtig gesteuert, dem bisherigen Nicht-Ort frühzeitig eine eigene Identität und urbane Impulse vermitteln kann, welche im Stadtgefüge positive Spuren hinterlassen. Das neue Quartier könnte von Anfang an von einer städtischen Atmosphäre profitieren.

Phase I: Gastro- und Kulturoase

Die ehemalige Kantine fürs Bahnpersonal wandelte sich schnell zum überregional beliebten Restaurant Erlkönig, in der zugehörigen Lounge entstand ein Clubbetrieb mit Bar, DJ-Events, Konzerten und anderen kulturellen Veranstaltungen. Die Wagenmeisterei betrieb man zuerst als freies Labor für Kultur und Stadtentwicklung, später dann als eigenständige Kulturbar. Manchmal fast wichtiger noch für die öffentliche Wahrnehmung war der Aussenraum: ein vorher unzugängliches riesiges Areal stand plötzlich der ganzen Bevölkerung offen. Knapp 1.5 km vom Stadtzentrum entfernt erzeugten die stillgelegten Eisenbahngeleise, die schützenswerte Ruderalvegatation und die Weite des Stadthimmels eine befreiende und anregende Stimmung, sodass der Ort zu einem Umschlagplatz von Ideen wurde. Eine Vielzahl von Performances und Installationen zeugen von der grossen Nachfrage nach derartigen Freiräumen. Künstler/innen generierten aus den Qualitäten des Ortes heraus neue Werke und Werte.

Phase II: Expansionsgelüste

Nach kurzer Zeit war das Projekt nt/Areal so attraktiv, dass die Grundeigentümerin Vivico im ehemaligen Verwaltungsgebäude mit ca. 5'000 m2 BGF einen Leerstand von 60% wettmachen konnte, indem Sie in eigener Regie und zu günstigen Konditionen Räume an Kulturschaffende und Startup-Betriebe vermietete. Die Autoren von «Akupunktur» erhielten von der Vivico zudem den Auftrag, Empfehlungen für eine Intensivierung der Zwischennutzung in diesem Gebäude und in den 20'000 m2 grossen Umschlagshallen zu entwickeln. Im Verwaltungsgebäude sollte ein belebtes Quartier- und Kreativzentrum entstehen, und in der äusseren Schicht der Hallen waren auf 400 Laufmeter kleinteilige Nutzungen und ein gedeckter Marktplatz vorgeschlagen. Jedoch setzte die Akquisition der Swiss International School und der Messe CH als neue ertragssteigernde Mieter einer solchen Expansion ein rasches Ende.

Phase III: Aussenräume im Visier

Objekt der Begierde bei Zwischennutzungen sind i.d.R. Innenräume. Da im angrenzenden Matthäus-Quartier aber ein drastischer Freiraummangel herrscht, hat sich 2003 der Verein V.i.P. (Verein interessierter Personen) dem Ziel verschrieben, die grossen Freiflächen des Areals für die Bevölkerung zu öffnen und aufzuwerten, um das Entwicklungsgebiet schon frühzeitig an die Nachbarschaft anzubinden. Entstanden sind Trendsportanlagen (Kletterwand, Dirt-Jump-Strecke, Skatepark, Basketball, Bike-Polo, Gratis-Fahrzeugverleih für Kinder), ein Kinderprojekt, der Talentschuppen Funambolo sowie der Sonntagsmarkt, ein äusserst beliebter Flohmarkt mit ca. 120 Ständen. In den später zugemieteten Räumen einer ehemaligen Logistikfirma kamen kürzlich ein Quartierlabor und zwei weitere Bars hinzu.

Phase IV: Ablösung

Im Herbst 2006 begann im Rahmen der formellen Planung der Rückbau der Geleiseanlagen. Das erste Baufeld «Erlentor» wurde im Juli 2009 bezogen. Allmählich wird die Zwischennutzung von der finalen Nutzung abgelöst und gleichzeitig domestiziert, leider aber nicht transformiert. Zwar bleibt auf Vorschlag des Siegerteams im städtebaulichen Wettbewerb die ehemalige Kantine erhalten; sie soll zu einem

Parkrestaurant umgebaut werden. Doch ein Ersatz des für Basel so wichtig gewordenen Freiraums und seiner spezifischen Qualitäten steht noch nicht in Aussicht.

Ansatz mit Zukunft

Das Projekt nt/Areal hat mit seinen publikumsorientierten Angeboten und den hohen Aufenthaltsqualitäten dem bislang unbekannten Areal zu einer guten Adresse und einer besseren Wertschöpfung verholfen, wie Kanton und Grundeigentümerin explizit bestätigen. Auch in der (inter)nationalen akademischen Welt ist nt/Areal erfolgreich angekommen: Viele Diplomarbeiten, Dissertationen und Publikationen verweisen auf nt/Areal. Ebenso viele Führungen von Delegationen aus halb Europa beschäftigten die Zwischennutzer.

Links:

Homepage nt/Areal www.areal.org
Download: Zwischennutzung als strategisches Element der Stadtentwicklung. Auszug Urban Pioneers.
http://www.areal.org/content/uploads/urbanpioneers_basel_plus.pdf
http://www.e-balle.ch/
http://www.e-halle.ch
http://www.e-halle.ch
http://www.e-halle.ch
http://www.e-halle.ch
www.e-lentor.ch
www.e-lentor.ch
http://www.bd.bs.ch/erlenmatt
www.bd.bs.ch/erlenmattpark
www.bd.bs.ch/erlenmattpark

Das Projekt Walzwerk in der Basler Agglomerationsgemeinde Münchenstein ist eine erfolgreiche Mischform von Zwischennutzung und Umnutzung aus dem Bestand heraus, einschliesslich punktueller Neubauten.

Telegramm

Objekt	Walzwerk Münchenstein		
Adresse	Tramstrasse 56-66, 4142 Münchenstein		
Eigentümerin	bis 1999: Aluminium Münchenstein, dann: Konkursverwaltung Transliq AG, seit 2004: SEFER Foundation (LI)		
Verwaltung	Kantensprung GmbH Basel		
Lage	Industrie- und Gewerbegebiet im Birstal, Entfernung zum Gemeindezentrum ca. 1 km, zum Bahnhof SBB Basel ca. 5 km		
Arealfläche	ca. 4 ha		
Altlasten	Eintrag im Kataster BL, bisher keine nennenswerte Gefährdung gefunden		
Nutzfläche	ca. 32`000 m2		
Struktur	kleine und mittlere Verwaltungs- und Produktionsgebäude, sowie vier grosse Hallen (je ca. 3`000 m2)		
Nutzungen	Freizeit, Kultur, Bildung, Gesundheit, Handwerk und Gewerbe		
Dauer	seit 1999: rudimentäre Zwischennutzungen, seit 2004: Mix von kurz- und langfristigen Mietverträgen		
Transformation	Lebendiges, regionales Freizeit- und Gewerbezentrum, Umnutzung im Bestand, teilweise Ergänzungsneubauten		
Besonderes	Verwaltung als gestaltende Kraft, Stabilität durch Vielfalt, Umnutzung im Habitus von Zwischennutzung		
Entstehung ZN	zuerst spontan und unkoordiniert durch Mietinteressenten, später zielorientiert durch Verwaltung		

Beschreibung

Clevere Umnutzung

Das über 4ha grosse Gelände der früheren «Aluminium Münchenstein» wurde 2004 von der SEFER Foundation ersteigert. Die als Bieterin knapp unterlegene Kantensprung GmbH - bekannt von der Umnutzung des Gundeldinger Feldes in Basel - übernahm Flächen und Bauten als Verwalterin und verfasste auch das Bewirtschaftungskonzept. Sie führte die bereits von der Konkursverwaltung eingeleitete Umnutzung durch Vermietung der bestehenden Bausubstanz weiter. Ziel ist es, einen lebendigen, vielfältig genutzten Ort für Gewerbe und Freizeit zu entwickeln. Dabei stützen sich die Verantwortlichen auf einen internen Gestaltungsplan, der - in städtebaulicher Manier - auch Bepflanzungen und eine Optimierung der Verkehrsstruktur, sowie das Ensemble ergänzende Neubauten auf den Baulandreserven vorsieht. Sonst wurde bisher v.a. in Sanierungsmassnahmen wie Verbesserung und Entflechtung der Haustechnik, Isolation und feuerpolizeiliche Massnahmen investiert.

Nachhaltigkeit und Öffentlichkeit

Die Umnutzung des verschachtelten Industrieensembles mit weitgehend ungepflegter Bausubstanz ermöglicht weniger Materialflüsse, günstigere Mieten und eine kleinmassstäblichere Gestaltung; sie entspricht dem Wunsch nach Nachhaltigkeit. Bei der Vermietung wird nach Möglichkeit darauf geachtet, dass die neue Nutzung mit der früheren eine gewisse Ähnlichkeit hat, sodass nur wenig bauliche Anpassungen notwendig werden. Angesiedelt wurden bisher über 50 Mieter aus einem breiten Feld von Freizeit, Kultur, Bildung, Gesundheit, Handwerk und Gewerbe, den unterschiedlichen baulichen Strukturen entsprechend vom Einmannbetrieb bis zum Grosshandel. Sowohl für Mieterschaft wie auch das breite Publikum besonders wichtig war die Öffnung und damit die freie Zugänglichkeit des ehemals verschlossenen Areals. Dies begünstigte einerseits die Belebung, war aber auch Voraussetzung für kulturelle und andere Veranstaltungen und Events wie z.B. die regelmässigen Mega-Flohmärkte in einer der immensen Hallen oder das Oldtimer-Treffen.

Komplikationen im Rahmen

Da das Areal unterschiedlich zoniert ist (Gewerbezone, Industriezone), sowie zu zwei Gemeinden (Münchenstein, Arlesheim) gehört, ergaben sich in der täglichen Entwicklungspraxis immer wiederholt Erschwernisse durch unterschiedliche und aufwändige Bewilligungspraktiken, denn für die laufenden Anpassungen mussten bisher gegen 50 Teilbaugesuche eingereicht werden.

Bei einem ehemaligen Aluminiumwerk würde man Altlasten erwarten. So ist das Areal im Altlasten-Kataster des Kantons Baselland vermerkt, doch haben die bisherigen Untersuchungen keine grossflächigen Belastungen ergeben. Nach einer frühzeitigen Oberflächenreinigung der Konkursverwalterin musste lokal Asbest entsorgt werden, bei Aushubarbeiten ist ölhaltiges Erdreich angefallen. Um allfälligen weiteren Unannehmlichkeiten vorzubeugen, ist in den Anlagekosten ein beträchtlicher Entsorgungsbetrag budgetiert.

Eine besondere Problemsituation ergab sich durch den Sekundärlärm der monatlichen Club-Events, womit die Nachbarschaft redlich Mühe hatte, denn seit längerer Zeit gab es keine Immissionen mehr aus dem Industriebetrieb. In langwierigen Gesprächen hat man sich schliesslich gefunden. Erstaunliches Detail: trotz der Nähe der Stadt Basel und der sehr guten Erreichbarkeit auch mit dem öV war es bisher nicht möglich, einen trendigen oder innovativen Gastrobetrieb anzusiedeln.

Zufriedenheit für Alle

Dennoch herrscht rundum Zufriedenheit: die Eigentümerin hat trotz Verzicht auf ein Neubaukonzept eine ansprechende Rendite, die Verwaltung kann nach ihren Grundsätzen agieren und die Mieterschaft hat günstige Konditionen und ein anregendes Umfeld. Die stärker involvierte Gemeinde Münchenstein hätte zwar lieber einen grossen Player mit Neunutzung gehabt, doch kann sie nun auch vom gewachsenen Bekanntheitsgrad des Walzwerk und dessen überregionaler Ausstrahlung profitieren und sie ist angetan von der hohen Kommunikationskompetenz der Kantensprung GmbH und deren Wille, kontinuierlich Verbesserungen einzuleiten. Schliesslich erachten die Planungsbehörden des Kantons Baselland die langsame Gangart dieser kleinstrukturierten Umnutzung als ideal für diesen Agglomerationsraum, dessen Zukunft noch mit vielen Ungewissheiten behaftet ist.

Links

Homepage Walzwerk http://www.walzwerk.ch

Beispiele / Vidmarhallen Köniz

Die Vidmarhallen Köniz sind Beispiel für eine Zwischennutzung in der städtischen Peripherie, welche über eine Sanierung zu einer tragfähigen, nachhaltigen Umnutzung der Substanz und der Nutzungen geführt hat.

Telegramm

Objekt	Vidmarhallen	
Adresse	Könizstr. 161, 3097 Liebefeld/Köniz	
Eigentümerin	Lista AG, 8586 Erlen	
Verwaltung	H.P. Burkhalter + Partner AG, Bern	
Lage	Agglomeration Bern, in einem alten Industriegebiet in Köniz	
Arealfläche	ca. 1,5ha	
Altlasten	geringe belastet mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), Kohlenwasserstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen. Weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	
Nutzfläche	21′500m2	
Struktur	Mehrgeschossige Industriehallen und Büroräumlichkeiten der ehemaligen Vidmar AG Büroeinrichtungen, sehr verwinkelt, keine Freiflächen.	
Nutzungen	Nutzer aus allen Sektoren: Ateliers, Freikirche, Lager, Kleingewerbe, Theater, Gastro	
Dauer	Ab 1990 Vermietung der frei werdenden Räume an Interessenten, zuerst die oberen Stockwerke, danach die restlichen Räume. Von 2002 bis 2004 Sanierung des Gebäudes, danach Verstetigung der Zwischennutzung.	
Transformation	Die ursprünglichen Zwischennutzer sind nach der Sanierung geblieben.	
Besonderes	Schon während ZN nahezu 100% Auslastung, nach Sanierung mit Einzug Stadttheater Bern wieder zu 100% vermietet. Veränderung der Arbeitsplätze: ursprünglich 430, heute wieder ca. 400	
Entstehung ZN	aufgrund hoher Nachfrage nach Gewerberäumen in Köniz	

Beschreibung

Das Beispiel der Vidmarhallen kann gut aufzeigen, wie durch die Nachfrage nach günstigen Gewerberäumen eine Zwischennutzung entsteht, die erfolgreich verstetigt werden konnte.

Ende der Ursprungsnutzung

Die Vidmar AG, ursprünglich Herstellerin von Kassenschränken und Tresoren, wurde 90 Jahren nach der Gründung 1989 an Lista verkauft und die Produktion geschlossen. Bis 1997 wurden im Gebäude noch

Möbel verkauft. Schon 1990 zogen die ersten Zwischennutzer in die leerstehenden Räume der oberen Stockwerke ein. Die neue Eigentümerin Lista versuchte nicht aktiv eine Zwischennutzung zu initieren, vielmehr wurde sie von Künstlern angefragt, da in Köniz günstige Gewerberäume knapp waren. Mit den neuen Mietern wurden unbefristete Mietverträge einzeln ausgehandelt. In wenigen Jahren war trotz dem entgültigen Ende der Vidmar AG das Haus komplett vermietet. Es nisteten sich vielfältige Nutzer aus Kunst, Kultur, Verkauf und Gewerbe ein.

Aus Zwischennutzung entsteht Umnutzung

Die Zwischennutzung war eigentlich nur bis zum Abbruch für eine neuen Bebauung geplant. Da sich aber die Vermietung für die Eigentümerin rentierte und die Gemeinde Köniz das Areal nicht für Wohnungen umzonte, bot sich die Sanierung der gut erhaltenen Gebäudestrukturen an. Ausserdem wäre bei einem Abriss viel Land verloren gegangen, da nach den aktuellen Bauverordnungen nicht mehr so nahe an die Zuglinie der BLS gebaut werden durfte. Eine Sanierung war nötig: die Räume waren längerfristig für die neuen Nutzer nicht geeignet (Heizung, Kommunikation), ausserdem war der Keller stellenweise mit Asbest belastet.

Preiswerte Kontinuität

Mit Beginn der Renovation wurde den "schwarzen Schafen" unter den Mietern gekündigt, da einige Zwischennutzer die Mieten nur sporadisch bezahlten. Die freiwerdenden Räume konnten den verbliebenen Mietern während des Umbauprozesses als Ersatzräume angeboten werden. Der Umbau wurde von den Mietern problemlos akzeptiert. Dadurch blieb die gemischte Zusammensetzung der Nutzer auch nach der Renovation bestehen. Die Endnutzer konnten den Ausbau der Räume selber gestalten. Der Mietpreis beträgt heute 80.- CHF/m2/a, zuzüglich Ausbaustandard.

Späte Öffentlichkeit

Die Zwischennutzung der Vidmarhallen wurde für die Öffentlichkeit nicht sichtbar, die Nutzer traten nie gemeinsam organisiert auf. Erst der Einzug des Stadttheaters Bern lockte auch die Öffentlichkeit in die Vidmarhallen. Nach mehr als 10 Jahren Sanierung sind die Gebäude heute fertig ausgebaut, ohne die Zwischennutzer verdrängt zu haben. Mit der Vermietung der grossen Hallen im Erdgeschoss ist kürzlich eine Auslastung von 100% erreicht worden.

Links

Homepage Vidmarhallen www.vidmarhallen.ch

Projektseite der Architekten

http://www.rykartarchitekten.ch/umbauten/0007_vidmarhallen_liebefeld/0007_vidmarhallen_liebefeld_a

4 htm

Beispiele / Torfeld Süd Aarau

Obwohl strategisch nicht temporär angelegt, hat sich die kreative und kleingewerbliche Aneignung der industriell nicht verwertbaren Räume im Torfeld Süd dank der lange Zeit fehlenden Planungsideen als eine typische kreative Zwischennutzung entwickelt. Der Fortbestand der errungenen Qualitäten ist für die Zukunft nicht gesichert.

Tel	ea	ra	m	m

Objekt	Industriegebiet Torfeld Süd	
Adresse	Diverse (Industriestr., Torfeldstr. Buchser Str., Florastr.)	
Eigentümerin	diverse	
Verwaltung	diverse	
Lage	Kleinstädtisch zentral, 200-600m vom Bahnhof	
Arealfläche	9.6 ha	
Altlasten	belasteter Standort, aktuell kein Untersuchungsbedarf, Neubeurteilung bei Bauvorhaben	
Nutzfläche	71'000 m2, davon 21'000 m2 Zwischennutzung	
Struktur	4 unabhängige Areale mit ebenerdigen Produktionshallen und zwei- bis mehrgeschossigen Verwaltungsbauten, hofartige Aussenräume	
Nutzungen	60% ursprüngliches Gewerbe und Industrie, 40% Kultur, Kunst- und innovatives Kleingewerbe, Freizeiteinrichtungen und Clublokale - keine kontinuierliche Gastrokultur.	
Dauer	seit 1988	
Transformation	Fussballstadion mit Mantelnutzung, Industrieneubau, Wohnen	
Besonderes	Impuls für Umnutzungsprojekt kommt erst nach 15 Jahren	
Entstehung ZN	allmähliche Vermietung einzelner Räume	

Beschreibung

Komplexe Verhältnisse

Das Torfeld Süd ist eine vielfältige, aber auch kleinteilig strukturierte Industriezone in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Aarau. Ab 1894 entstand ein verschachteltes Konglomerat von Hallen, Gewerbebauten und Erschliessungsflächen (über 50 Bauten). Ende der 80er-Jahre begann der allmähliche Rückzug der industriellen Nutzung der Traditionsunternehmen Maschinenfabrik Oehler & Co, F. Aeschbach AG, Sprecher & Schuh sowie Maxim. Mit den Umstrukturierungen der Betriebe und der Eigentumsverhältnisse blieben etwa 60% der Geschossfläche der ursprünglichen Nutzung erhalten. Die restlichen Flächen haben die Eigentümer für sich beansprucht oder an Dritte vermietet. Als Besonderheit hat sich die weltweit tätige Rockwell Automation hier angesiedelt.

Andrang der Kleinen und Kreativen

Mit der grossen Kunstausstellung Artefact 1988 in den Hallen der Firma Aeschbach ergab sich eine erste Stop&Go-Zwischennutzung, allerdings ohne nachhaltige Wirkung. Dennoch wurden bald auch kreative und Klein- bis Kleinstunternehmer und Vereine unterschiedlichster Couleur auf das Areal aufmerksam. Die Mehrheit wurde mit unbefristeten Mietverträgen ausgestattet, womit klar ist, dass das Torfeld Süd strategisch nicht als Zwischennutzung galt. Aktuell sind es 50 Unternehmen (davon die Hälfte im Areal gegründet), 25 Freizeit- und Clublokale, sowie 3 Glaubenszentren.

Belebung trotz Vernachlässigung

Auch wenn das Areal keinen wirklichen einladenden Eindruck vermittelt, zieht es täglich über 1000 Arbeitende und Besucher/innen an, allein die Kletter- und Skater-Anlage gegen 80'000 pro Jahr. Damit erlangte Torfeld Süd den Status eines öffentlich deutlich wahrnehmbaren städtischen Brennpunktes, dessen Ausstrahlung sich auf ganz Aarau übertragen hat; die ursprüngliche Nutzung allein hätte dies nicht generieren können. Auch die Bedeutung für den Arbeitsmarkt kann sich sehen lassen, entstanden doch über 140 neue Arbeitsplätze, wobei in den Neuansiedlungen die Lehrlingsdichte doppelt so gross ist wie in der Gesamtstadt. Der Zustand der Bauten blieb vielfach prekär, weshalb die Zwischennutzer selbst über 5 Mio. CHF in den Ausbau der Räume steckten. Andere Mieter mussten ihre Räume verlassen, weil die Eigentümer die gesetzlich notwendige Sanierung der elektrischen Installationen lange hinausgeschoben und schliesslich verweigert hat.

Stadion bringt Veränderung

Die Stadt Aarau hat nie aktiv eine planerische Lösung gesucht, sie wollte den Landpreis tief halten und auf eine kooperative Lösung zusteuern. Von privater Seite wurde 1992 ein erster Gestaltungsplan bis zur Rechtskraft erarbeitet; weil dieser aber einer städtebaulichen Sünde gleich kam, wurde er nie umgesetzt. Zehn Jahre später brachte ein zweiter privater Versuch neue Perspektiven, doch blieb das Engagement der Initianten zögerlich. Erst 2003 unternahm die Mittellandpark AG einen entscheidenden Schritt, neue Visionen für das gesamte Areal zu entwickeln, ausgehend von einem neuen Fussballstadion für den FC Aarau, kombiniert mit einer kommerziellen Mantelnutzung. Dieses Projekt scheiterte 2005 in der Volksabstimmung. Zwar haben sich die Initianten zurückgezogen, doch das Bedürfnis nach einem neuen Stadion blieb bestehen, und ein neues reduziertes Projekt hatte Erfolg. Die Mantelnutzung des Stadions übernimmt nun einen Teil der bestehenden sportlichen Freizeitnutzungen, während der Zweckartikel der Sondernutzungsvorschriften eine gewisse Wünschbarkeit für den Verbleib der übrigen kreativen und belebenden Nutzungen formuliert. Einerseits müssen vier Gebäude erhalten bleiben, andererseits sollen Entwickler und Investoren durchaus Interesse an Nischennutzungen haben, doch werden ohne klare formelle Absicherung die unbefristeten Übergangsnutzungen weiterhin Zwischennutzungen bleiben.

Links

➡ Website einer Diplomarbeit (Stand 2006) http://www.zone-imaginaire.ch/torfeld/torfeld.htm
 ➡ Informationen der Stadt Aarau über Zonenplanänderung und Gestaltungsplan http://www.aarau.ch/xml_1/internet/de/application/d88/d134/f2622.cfm?highlight=torfeld%20s%FCd
 ➡ Kollaboration Torfeld-Süd, Projekt von Nutzer/innen http://artefact.li/projekte/kollaboration-torfeld-sud/
 ➡ Beitrag Zeitschrift «Heimatschutz» http://www.heimatschutz.ch/uploads/tx_userzeitschrift/22_05_06_d4.pdf
 3 thematische Nummern der Zeitschrift «Q» Aarauer Kultur ➡ 10/2004 http://www.aarauerkultur.ch/admin/files/pdf/1242380248.pdf
 ➡ 05/2007 http://www.aarauerkultur.ch/admin/files/pdf/1181717303.pdf
 ➡ 01/2008 http://www.aarauerkultur.ch/admin/files/pdf/1200481216.pdf

Beispiele / Artamis Genf

Artamis Genf ist eine typische städtische Zwischennutzung mit grossem Belebungsfaktor. Das aus einer Besetzung heraus entstandene Ziel der Erhaltung musste wegen der Altlastensanierung aufgegeben werden.

Telegramm

Objekt	Areal der Industriellen Werke Genf (ehemalige Gasfabrik)	
Adresse	Rue du Stand, Boulevard de Saint-George, Genf	
Eigentümerin	Services Industriels de Genève SIG, Ville de Genève, Canton de Genève	
Verwaltung	Selbstverwaltet bis Herbst 2008	
Lage	Städtisch zentral, beim Zusammenfluss der beiden Flüsse Arve und Rhône im Quartier Jonction.	
Arealfläche	ca. 2 ha	
Altlasten	Sanierungspflicht: 74'000m3 kontaminierte Böden (v.a. Zyanid, Benzol, und aliphatische Kohlenwasserstoffe, PAK)	
Nutzfläche	unbekannt	
Struktur	9 mehrgeschossige Gebäude mit kleinen und grossen Räumen, Lagerhallen, Aussenraum asphaltiert	
Nutzungen	Innovative Pioniernutzungen im Bereich Kunst, Kultur, Musik, Freizeit, Kreativwirtschaft, Gastronomie (ca. 300 Nutzer/innen)	
Dauer	ca. 1988 - 2008	
Transformation	Diverse Wettbewerbe, 2007 Idee Neubau eines Öko- Quartiers. Gegenprojekt Coquelicot von Artamis. 2008 Räumung zwecks Altlastensanierung.	
Besonderes	Artamis hat sich nie als temporäres Vorhaben verstanden, sondern suchte das Definitivum.	
Entstehung ZN	Bis Ende 80er-Jahre Büros der SIG, danach erste Besetzungen als Squat. 1996 Gründung des Dachverbands Artamis, vollständige Besetzung mit Bleiberecht.	

Beschreibung

Zwischennutzung wider Willen

1996 formierte sich der Dachverband Artamis, um der autonomen Kulturszene Genfs auf dem Areal der Industriellen Werke eine Bleibe zu schaffen, nachdem das Areal zuvor besetzt gewesen war. Künstler und Kulturschaffende aus allen Sparten nisteten sich in den zahlreichen Gebäude, Hallen und Baracken ein. Sie wollten nie eine Zwischennutzung sein, sie wollten bleiben. Zu jener Zeit war Genf geprägt durch eine grosse Vielfältigkeit an tolerierten Besetzungen, Squats und halboffiziellen Zwischennutzungen. 1999 wurde das Areal der SIG parzelliert und zwischen verschiedenen Eigentümern aufgeteilt. Dennoch wurden die Nutzer weiterhin toleriert.

Subkulturelle Bastion

Zu den besten Zeiten arbeiteten mehr als 300 Kulturschaffende und Künstler auf dem Areal. Die Angebote der Betriebe (Theater, Konzerte, Festivals, Ausstellungen) hatten eine europaweite Ausstrahlung. Gleichzeitig ging der Geist der Pionierzeit je länger je mehr unter. Zwischen den Nutzern kam es zu grossen Meinungsunterschieden und Konflikten, die schliesslich zur Auflösung der Dachorganisation führte. Einige Nutzer organisierten sich darauf gebäudeweise. Es fehlte deshalb an einer Steuerung der Nutzung und Kontrolle des Areals. Viele Betriebe bezahlten keine Miete und existierten am Rande der Illegalität. Falls Miete bezahlt wurde, belief sich diese auf ungefähr 80.-CHF/m2/a. Durch Untervermietungen für Anlässe von etablierten Kulturbetrieben konnten die Nutzer teilweise hohe Gewinne erwirtschaften. Artamis wurde von vielen Genfer als das heimliche Herz der Stadt empfunden. Jedes Wochenende hielten sich Hunderte von Besuchern auf dem Areal auf.

Räumung und Dekontamination

Untersuchungen der Stadt Genf zeigten, dass das Areal der Artamis schwerwiegend belastet ist. Vor allem Zyanid, Mineralöl und Benzol steckte im Boden und in den Gebäuden, Belastungen in der Rhône sollen bis Marseille gemessen worden sein. Mit Ausnahme dreier Gebäude musste alles abgerissen und 74'000m3 Erde abgetragen werden. Die Kosten der Sanierung werden auf 50 Mio CHF geschätzt und werden vom Kanton und der Stadt Genf getragen. Die Nutzer wurden relativ kurzfristig informiert und versuchten Widerstand zu organisieren. Die Stadt Genf anerkannte die ausserordentliche Bedeutung der entstandenen Netzwerke und bot den nicht-kommerziellen Nutzern Ersatz in einem nahen Gebäude an. Den dort ansässigen Handwerkern musste dafür gekündigt werden. Noch ist nicht klar, was nach der Sanierung des Areals weiter geschieht. Der Verein "Pour que pousse Coquelicot", welcher sich u.a. aus ehemaligen Nutzern zusammensetzt, plant auf dem Areal ein Eco-Quartier, welches dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtet ist, Wohnungen, Büros und Ateliers anbietet und soweit möglich selbstverwaltet ist. Das Projekt "Coquelicot" wurde 2003 an der Nachhaltigkeitsbörse des Kanton Genfs ausgezeichnet.

Links

Artamis Dachorganisation (Stand 2008) http://www.artamis-associations.org
Private Website mit Bildern http://www.jjkphoto.ch/artamis.htm
Carré Vert: Sanierung/Umnutzung der Stadt Genf http://www.carre-vert.ch
Website Umnutzungsprojekt der ehemaligen Nutzer/innen http://www.coquelicot.ch

Beispiele / Werkraum Schlotterbeck Basel

Der Werkraum Schlotterbeck war ein dreijähriges Experiment, welches zeigte, wie mittels intern geregelter Zwischennutzung - auch auf relativ kleiner Fläche - der kreative Output einer Stadt angekurbelt werden kann.

Telegramm

Objekt	Ehemalige Grossgarage Schlotterbeck	
Adresse	Viaduktstrasse 40-44, 4051 Basel	
Eigentümerin	Schweizerische Volksbank SVB	
Verwaltung	extern: SVB, intern: Verein b.e.i.r.a.t.	
Lage	Rand der Innenstadt, 100m vom Bahnhof SBB	
Arealfläche	unbekannt	
Altlasten	unbekannt	
Nutzfläche	2\500 m2	
Struktur	Oberstes Geschoss (wenig unterteilt), andere Geschosse waren eher kommerziell zwischengenutzt	
Nutzungen	Ateliers, Kleingewerbe, Creative Services, Kantine, Veranstaltungsraum	
Dauer	3 Jahre (1991 - 1993)	
Transformation	Neubau Bürogebäude (Haus «Euregio» von Richard Meier)	
Besonderes	«Werkraum» als sozialplastisches Experiment	
Entstehung ZN	Initiative durch Nutzerverein b.e.i.r.a.t.	

Beschreibung

Werkraum als Programm

Nutzer/innen der ehemaligen Stadtgärtnerei entschlossen sich nach deren Zwangsräumung, den eingeschlagenen Weg, neue Formen der Kultur, des Gewerbes und des sozialen Zusammenlebens zu erproben, weiterzugehen. In der denkmalpflegerisch wertvollen, aber nicht geschützten Schlotterbeck-Garage fanden sie eine Bleibe, deren Dauer aber von Anfang an auf drei Jahre begrenzt war. In dieser Zeit konnten sie ihr «sozialplastisches» Vorhaben verfeinern: über 70 Nutzer/innen versuchten auf 2'500m2 neue Formen des Zusammenlebens und -arbeitens, sowie der Kommunikation in einem kulturell-gewerblichen Kontext; der Begriff des «Werkraumes» war in die Tat umgesetzt und vereinte nebst einigen skeptisch-zweifelnd-missgünstigen Stimmen viel Lob auf sich. Finanzielle und ideelle Unterstützung erhielten sie von staatlicher, wirtschaftlicher und privater Seite. Beinahe gehörte es zum guten Ton, eine Jahresversammlung im grossen Forum des Schlotterbeck abzuhalten.

Statuten statt Besetzung

Neu im Werkraum Schlotterbeck war die Abkehr vom agitatorischen Prinzip einer Besetzung. Mit der Besitzerin, der ehemaligen Schweiz. Volksbank (SVB), handelte man einen Mietvertrag aus, was den

Fundamentalisten der Bewegung ein Dorn im Auge war. Überdies gab man sich rechtlich verbindliche Strukturen und stellte einen Koordinator an. Die Resonanz war so gross, dass noch vor Beendigung des Projektes eine Publikation mit aufwendigem Bild- und Textmaterial erschienen ist. Auf diesem Boden entstand auch der b.e.i.r.a.t., Verein für Raumwirklichkeiten, der in Basel fortan weitere Räumlichkeiten für die Zwischennutzung aufspürte und diese auch sicherte und betreute. Die positiven Referenzen der Volksbank erleichterten fortan die Kontakte mit Eigentümern, was dem Verein b.e.i.r.a.t. ermöglichte, zwischen 1992 und 2001 drei weitere ähnliche Projekte zu realisieren (Bell, Frobenius, Kiosk), z.T. mit weitaus grösseren Dimensionen.

Links

Publikation Werkraum Schlotterbeck antiquarisch: http://snipsnap.ch/7duy3

Beispiele / Merkerareal Baden

Das Merkerareal in Baden ist ein Vorzeigebeispiel, wie in einer Kleinstadt aufgrund der Standortaufwertung durch Zwischennutzung ein ursprüngliches Tabula-rasa-Projekt sich in eine auch immobilientechnisch befriedigende Umnutzung aus einer Mischung von sanfter Bestandserhaltung und Neubau wandeln konnte.

Telegramm

Objekt	Merker-Areal	
Adresse	Bruggerstrasse 3, 5400 Baden	
Eigentümerin	früher: Merker AG, heute: Merker Liegenschaften AG	
Verwaltung	jetzt: André Roth Immobilien AG, Baden	
Lage	Stadtzentrum, 3 min. bis Bahnhof	
Arealfläche	ca. 1.5 ha	
Altlasten	Sanierungspflicht v.a. wegen Entfettungsmitteln	
Nutzfläche	ca. 13`500 m2 (für Zwischennutzung)	
Struktur	kleine bis grosse Raumeinheiten (8 - 280 m2)	
Nutzungen	ursprünglich: Produktion von Haushaltgeräten und Waschmaschinen	
	Zwischennutzungen im Merkerhof: 50-70 Einzelpersonen und Betriebe der Sparten Kreativwirtschaft, Kultur, Gesundheit, Bildung, Gastronomie, Handwerk und Immobilien	
Dauer	17 Jahre (1991 - 2008)	
Transformation	Erhalt des Merkerhofs (Gelbes Viereck), ergänzt durch neue Wohnnutzung Martinsbergstrasse (ab 1996) und «Merker- Park» (ab 2008)	
Besonderes	rentable Verstetigung der Zwischennutzung, urbaner Mikrokosmos	
Entstehung ZN	Initiative durch Eigentümerin, Vorausinvestitionen für Vermietbarkeit	

Beschreibung

Weitsicht zu Beginn

Als 1991 die Merker AG die Produktion von Waschmaschinen und anderen Haushaltshilfen einstellte, verhielt sich die Eigentümerschaft betr. der zukünftigen Verwertung des Areals von Anfang an umsichtig. Einerseits ergriff sie die Initiative zu einer Umnutzung mittels Wettbewerb und Gestaltungsplan, andererseits war ihr klar, dass ein solcher Entwicklungs- und Genehmigungsprozess lange dauern würde. Deshalb hat sie nach Erteilung einer provisorischen Bewilligung für eine Nutzungsänderung ca. 5 Mio. in eine einfache Renovation investiert, damit die Räumlichkeiten für eine Zwischennutzung vermietet werden konnten.

Neunutzung vs. Umnutzung

Vier Jahre später genehmigte die Stadt Baden einen ersten privaten Gestaltungsplan, welcher auf einer Tabula-Rasa-Strategie beruhte und eine komplette Neubebauung des Areals vorsah. Er wurde aber nicht

gleich umgesetzt. Zwischenzeitlich kam es zu einem Landabtausch zwischen der Merker Liegenschaften AG und der Stadt Baden, und 2001, nach einer baugeschichtlichen Studie über das Merkerareal, äusserten die Behörden überraschend den Wunsch nach einer Bewahrung des Merkerhofs (90 x 60m) einerseits als Zeitzeuge, andererseits weil sich die Zwischennutzung für die Stadtentwicklung bewährt hatte. Dieser Richtungswechsel desavouierte die bisherige Planung, doch die beiden Parteien einigten sich schliesslich auf einen zweiten, diesmal von der Stadt finanzierten Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften, sodass der Erhalt des Gebäudes nicht über den üblichen Denkmalschutz gelöst werden musste, auch das Nutzungsmass über alle Flächen blieb erhalten. Mit der Plangenehmigung (2003) orientierte sich die Entwicklung fortan einerseits an der sanften Umnutzung des Merkerhofs, sowie der Möglichkeit, nebenan eine weitere neue Wohnüberbauung (45 Eigentumswohnungen im Baurecht) zu realisieren. Dazu mussten einige Fabrikationsgebäude abgerissen werden, was auch die Beseitigung der Altlasten ermöglichte (v.a. Entfettungsmittel, Sanierungskosten ca. 1.5 Mio. CHF). Einige wenige Zwischennutzungen mussten dort weichen, doch hätten sich jene Arealbereiche eher schlecht für eine Fortführung der Vermietung geeignet. Die Sanierung, welche den Übergang von der provisorischen zur definitiven Nutzung des Merkerhofs abschliesst, ist seit anfangs 2008 im Gange, und der Merker-Park folgt auf dem Fuss. Die heutigen Eigentümer sehen die Erhaltung der geschichtlichen Spuren als wichtige Qualität.

Professionalität und Kommunikation

Für die Vermietung war all die Jahre ein professioneller Immobilien-Dienstleister zuständig. Leerstände gab es kaum. Weggezogen sind einige Handwerksbetriebe, welche eher traditionelle Standortbedingungen bevorzugten. Bemerkenswert ist das direkte Engagement der Eigentümerfamilie, welche nicht nur klare Vorgaben über die (nicht)erwünschten Mieter/innen gibt, sondern auch persönlich an den Vermietungsentscheiden Anteil nimmt. So wollen die Eigentümer keine Vereine oder Briefkastenfirmen, sondern Nutzungen, welche Präsenz und Belebung erzeugen. Die laufende Sanierung ist so konzipiert, dass kein Auszug der bisherigen Mieter notwendig wurde. Die Mieterschaft war zwar nie formell organisiert, dennoch konnten sie ihre Anliegen gegenüber der Eigentümerin - meist erfolgreich - anbringen. Ein zweiwöchentlicher «jour fixe» während der Umbauzeit rundet die hohe Kommunikationskultur ab.

Urbanität stärkt Image

Für die Behörden der Stadt Baden bedeutet die realisierte Entwicklung eine wertvolle Bereicherung und Ergänzung des städtischen Lebens und Wirkens, denn die vielfältigen Zwischennutzungen etablierten sich rasch und verwandelten die ehemalige Produktionsstätte in eine kreative Denkfabrik, resp. in einen urbanen Mikrokosmos. Publikumsorientierte Nutzungen wie das «Theater am Brennpunkt» und das Kulturlokal «Merkker» zogen eine fluktuierende Öffentlichkeit an und trugen markant zur überregionalen Ausstrahlung bei. Das Objekt Merker-Areal konnte den ehemalige Produktionsbetrieb aufgrund der Entwicklung seit 1991 als zentrumsnahmen positiven Imageträger für Stadt und Agglomeration bestens ablösen.

Erfolg dank Flexibilität

Die Parallelstrategie der Eigentümerin hat sich bewährt. Die Investitionen für die erste Renovation waren rasch amortisiert. Die Zwischennutzungen im sanft renovierten Merkerhof zahlten sich finanziell aus und lieferten wichtige Einkünfte für die Zeit der Planung. Der Erfolg des im zweiten Anlauf gefundenen Konzeptes mit Verstetigung der Zwischennutzung des Merker-Areals ist geprägt von der kontinuierlichen und engagierten Kooperation zwischen Grundeigentümerin und Standortgemeinde, sowie durch eine grosse Bereitschaft zu Flexibilität bei allen Beteiligten. Auffallendes Merkmal dieser Umnutzung ist, dass nicht nur die Bausubstanz erhalten blieb, sondern auch die Nutzungen. Dennoch ist die Rentabilität gegeben. Auch die Nutzer/innen selbst konnten sich über die Zeit in ihrer Professionalität entwickeln und sind so in der Lage, die neuen, leicht höheren, aber harmonisierten Mietkosten zu tragen (140-180 statt 50-200 CHF/m2/J.).

Links

Beispiele / Selve-Areal Thun

Die räumlich und zeitlich ausgedehnte Zwischennutzung Selve-Areal zeigt deutlich das Entwicklungspotential der temporären Nutzung, gleichzeitig aber auch die Komplikationen bei mangelnder Steuerung.

_			
	ea		
	 -L-	 	

Objekt	Areal der ehemaligen Buntmetallwerke Selve AG	
Adresse	Scheibenstrasse, 3600 Thun	
Eigentümerin	Hauptfläche: früher Selve AG, Titag AG, Marti AG, Oreba AG; im Jahr 2000 Ersteigerung durch Selve-Park AG (50% Stadt Thun, 50% Kanton Bern) Teilflächen: Stadt Thun, Kanton Bern	
Verwaltung	diverse	
Lage	Angrenzend an Stadtzentrum	
Arealfläche	4-6 ha	
Altlasten	ehemals 3 sanierungsbedürftige Standorte auf dem Areal (hohe Chromatbelastung im Grundwasser). Die Sanierung erfolgte im Rahmen der Überbauung 2008/09.	
Nutzfläche	40'700 m2 (davon 7'600 m2 öffentliche Grünfläche)	
Struktur	Zahlreiche grosse und kleinere Fabrikations- und Verwaltungsgebäude, interne Verkehrsflächen	
Nutzungen	Nachtclubs, Bars, Discos, Restaurants, Konzertbühnen, Gewerbe, Freizeitanlagen, Ateliers	
Dauer	19 Jahre (1988 - 2007)	
Transformation	Neuüberbauung (28`600 m2 BGF Wohnen, 8`400 m2 BGF Dienstleistung, 6`000 m2 Park)	
Besonderes	Zwischennutzung als Partymeile mit überregionalem Einzugsgebiet	
Entstehung ZN	Ehemalige Firmen-Angestellte machten sich auf dem Areal selbständig	

Beschreibung

Dramatischer Endspurt

Die Geschichte des Thuner Selve-Areals ist äusserst komplex, ebenso die Besitzverhältnisse und Planungsvorgänge. Umso länger konnte sich eine vielfältige, allerdings nicht immer nur erfreuliche Zwischennutzung halten. 1993 mussten die Metallwerke Selve AG (zuletzt Swissmetal) ihren Betrieb wegen Konkurrenzdruck und aus wirtschaftlichen Gründen schliessen. Mit dem Niedergang des Unternehmens stellte sich zwischen 1988 und 2000 eine Kapitalvernichtung von rund 45 Mio. ein (Wertverminderung Immobilien). Mit ein Grund dafür war die beträchtliche Kontaminierung des Bodens mit Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen.

Vom Buntmetall zu bunten Völkerscharen

Bereits 1988 wurde in einer Lagerhalle eine der grössten Skateranlagen der Schweiz eingerichtet und gleich eine Schweizer Meisterschaft durchgeführt. Auch andere punktuelle Zwischennutzungen kamen schon vor der Betriebschliessung hinzu, indem sich ehemalige Mitarbeiter in leerstehenden Räumen selbständig machten. Bald erfolgte ein eigentlicher Boom auf die günstigen Räume. Rund 200 v.a. gastronomische, gewerbliche und kulturelle Nutzungen liessen sich auf die befristeten Verträge ein und verwandelten die Scheibenstrasse in eine Ausgehmeile mit überregionaler Ausstrahlung. Ohne eigenes Zutun erhielt die Militärstadt Thun im Handumdrehn ein neues, offensichtlich attraktives Image, denn an guten Tagen bevölkerten rund 10'000 vergnügungshungrige Gäste das Selve-Areal in der 40'000-Einwohner-Stadt. Die neuen Nutzungen kompensierten auch die vernichteten 420 Arbeitsplätze praktisch vollständig.

Planung ja

Da die Schliessung der Industrie vorauszusehen war, begannen schon 1988 die Vorarbeiten für eine umfassen Neuplanung des gesamten Gebietes, die 1990 mit dem Wettbewerbserfolg des Berner Büro B einen Höhepunkt erreichte. Doch die Umsetzung kam wegen der Immobilienkrise und den unklaren Kosten für die Altlastensanierung ins Stocken. Zwar wurden drei Teilprojekte realisiert, ansonsten herrschte Stillstand. Erst die Ersteigerung des Areals durch die öffentliche Hand (s.o.) und die Kooperation mit privaten Investoren brachte ab 2005 neuen Schwung. Das Resultat eines zweiten Wettbewerb über einen reduzierten Perimeter wird nach politischen Hürden nun aktuell umgesetzt (vorwiegend Wohnungsbau auf einer Tabula-rasa-Basis).

Steuerung nein

Die Zwischennutzunge wurden nie in die Planung einbezogen, obschon sie deutliche stadtbereichernde Wirkungen erzeugt hatten. Es fehlte auch eine frühzeitige aktive und zielorientierte Steuerung der Nutzungen durch die Verwaltungen. Mieterträge waren das einzige Motiv. Doch das neue positive Image erlitt auch Dämpfer, sei es durch zunehmenden Vandalismus und mehrere Brände, sei es durch teilweise zwielichtige Nutzungen und undurchschaubare Untervermietungen, welche scheinbar nicht in den Griff zu bekommen waren. Und die respektablen Bruttoerträge durch Zwischennutzungen wurden zu 50-70% durch ungedeckte Betriebskosten u.ä. wieder aufgefressen. Die Baufälligkeit der Objekte und prekäre Infrastruktur trugen das ihre zum allmählichen Rückzug der einst blühenden Zwischennutzungen bei. Ende 2007 war Schluss mit lustig.

Brachliegende Möglichkeiten

Seit 2008 pilgert das Ausgehvolk bereits wieder in die nahe Grossstadt. Doch das ehemals zwischengenutzte Selve-Areal hat die Stadt Thun dennoch nachhaltig beeinflusst und neue Qualitäten erzeugt. Ein Indiz dafür sind die Aufwertungsmassnahmen in der Altstadt, welche u.a. realisiert wurden, um die Abwanderung von Gästen ins Selve-Areal zu kontern. Dass die neue Überbauung nicht mit einem zeitgeistigen Branding, sondern unter dem Label «Selve» vermarktet wird, ist nicht eine Referenz an die industrielle Vergangenheit, sondern bedient sich der Tatsache, dass dieser Begriff durch die jüngste Vergangenheit mehrheitlich positiv besetzt ist. Mit dem Blick von heute wäre aber mehr möglich gewesen, insbesondere die Verschränkung von alt mit neu, von lebendig mit gemächlich, von Industrie mit Urbanität. Doch Mitte der 90er-Jahre war in Thun noch kaum Wissen um Wesen und Wirkungen von Zwischennutzungen vorhanden.

Links

Homepage Neuüberbauung: http://www.selve-thun.ch

Im riesigen Sulzer-Areal Winterthur konzentrierte sich die Zwischennutzung auf den so genannten Lagerplatz. Ideale Raumstrukturen und optimaler Mietermix führten zur einer permanenten Belebung, welche den Lagerplatz zum erfolgreichsten Teil des Umnutzungsvorhabens machten. Durch einen Verkauf an eine Stiftung kann das Teilareal nachhaltig weiterentwickelt werden.

Telegramm

	•		
Objekt	Lagerplatz (im Sulzer-Areal)		
Adressen	Lagerplatz, Zur Kesselschmiede, Tössfeldstrasse		
Eigentümerin	bis 2008: Sulzer Immobilien AG / Die Post, ab 2009: Pensionskasse Stiftung Abendrot		
Verwaltung	Sulzer Immobilien AG		
Lage	grossstädtisch, zentral		
Arealfläche	4.6 ha, entspricht ca. 1/6 des Sulzerareals		
Altlasten	Belastete Standorte ohne schädliche Einwirkungen, z.T. untersuchungs- oder überwachungsbedürftig (Kühlschmiermittel, Lösemittel, Bunt- und Schwermetalle Hydrauliköl), teilweise Asbest in Innenräumen.		
Nutzfläche	37'000 m2 (vermietet)		
Struktur	Diverse grosse und mittlere Gebäude (20 Objekte, erstellt 1894 bis 1954): Produktionshallen, Werkstätten, Laborgebäude, Magazine.		
Nutzungen	Industriell teilweise genutzt bis Ende 90er Jahre: Produktion und Logistik der Maschinenfabrik Zwischennutzung: Hochschule, Bildung, Therapien, Büro, Dienstleistungen, Handwerk, Handel, Verkaufsläden, Kultur- und Kunstschaffende, Trendsport, Gastronomie (über 80 Mieter)		
Dauer	seit Anfang der 90er Jahre		
Transformation	Diverse Gestaltungspläne, Verstetigung der Zwischennutzung mit nachhaltigem Wachstum		
Besonderes	Starke Belebung und Identitätsbildung waren gute Ausgangslage für Verkauf des Areals, sanfte Weiterentwicklung folgt in Kooperation mit Mieterschaft		
Entstehung ZN	Ausstellung zu CH-700-Jahr-Feier lockte Interessenten an.		

Lange schwierige Entwicklung

Was die Grösse und das stadtentwicklerische Potenzial betrifft, sind die Geschicke des Sulzerareals in der Stadtmitte Winterthur auf gleicher Flughöhe anzusiedeln, wie jene der ABB in Baden oder im Zentrum Zürich-Nord. Grosser Unterschied: Sulzer wollte die ab 1992 nicht mehr für Produktionszwecke gebrauchten Immobilien direkt verwerten, d.h. an Dritte veräussern, während an den ABB-Standorten auch ein Eigenbedarf gedeckt wurde. Für das rund 27 ha grosse Areal fanden sich während langer Zeit weder befriedigende planerische Lösungen noch Investoren. Mehrere Projektplanungen, Wettbewerbe, Testplanungen und öffentliche Foren brachten zwar Ergebnisse, aber keine direkt umsetzbaren. Selbst dem vom Stararchitekten Jean Nouvel konzipierten Grossprojekt «Megalou» war trotz erteilter Baubewilligung kein Erfolg beschieden.

Zwischennutzung als Nebenschauplatz

Fast im Verborgenen begannen sich nach einer Ausstellung zum 700-Jahre-Jubiläum der Eidgenossenschaft auf dem 4.6 ha grossen und kompakten Teilgelände «Lagerplatz» direkt an der Bahnlinie, das eine ideale gemischte Raumstruktur mit kleinen und mittleren Raumeinheiten sowie Hallen aufweist, einzelne Künstler und Gewerbler für mietbare Räume zu interessieren. Die Verwaltung hatte keinen gezielten Nutzermix angestrebt, sondern reagierte auf die Nachfrage, welche durch Mund-zu-Mund-Propoganda innert weniger Jahren zu einer Vollvermietung des Leerstandes führte. Wenn in einem Gebäude alle Räume vermietet waren, folgte das nächste. Die Mietverträge waren befristet auf jeweils 5 Jahre mit Verlängerungsoption. Nebst der Kreativwirtschaft, innovativem Gewerbe, Kultur- und Gastrobetrieben, Trendsport und Soziokultur nisteten sich mit der Rudolf Steiner-Schule und der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaft (ZHAW) auch namhafte Bildungsinstitutionen auf dem Lagerplatz ein. Die besonderen Assets des Areals für die rund 100 Mieter/innen mit 350 Arbeitsplätzen waren die günstigen Konditionen, die Möglichkeit der sozialen Kontakte und die attraktive, wenn auch etwas heruntergekommene Bausubstanz.

Endlich Stadt

Investitionen zur Verbesserung der Mietsache wurden seitens der Eigentümerin nur minimal vorgenommen, ausser bei der ZHAW und im NW-Bereich, wo 1999 mit 1.3 Mio. CHF einige Gebäude zu Büros und Geschäftsräumen für KMUs umgebaut wurden. So hat sich die einstige «Notlösung» zum lebendigsten und erfolgreichsten Teil des Umnutzungsvorhabens Sulzer-Areal entwickelt. Für die Sulzer-Immobilien war der Lagerplatz wichtig, weil er für eine hohe Präsenz und eine permanente Belebung des Areals sorgte. Die Ausstrahlung der kreativen Atmosphäre hat sich auf die ganze Stadt Winterthur ausgewirkt. Vermehrt befriedigen Nutzer/innen und Publikum auch ihre Wohnbedürfnisse in der näheren Umgebung des Areals (Töss-Quartier). Überdies lassen etliche Stadtkenner verlauten, dass sich Winterthur erst mit dem Lagerplatz zu eine richtigen urbanen Stadt entwickelt habe, denn es haben sich Nutzungsangebote ergeben, die man in Winterthur vorher vermisst hat. Die Behörden haben die positiven Wirkungen der Zwischennutzung erst vor wenigen Jahren wahrgenommen, doch heute attestiert der Stadtpräsident dem Lagerplatz, einer der spannendsten Orte Winterthurs zu sein und eine positive Ausstrahlung auf das gesamte Sulzerareal auszuüben.

Erfolgreiche Eigeninitiative

Als die Eigentümer 2006/07 eine weitere Testplanung für die Umnutzung des Lagerplatz ausschrieben und einen Käufer für das Areal suchten, ahnte die Mieterschaft Schlimmes und begann sich intern zu organisieren. Ein neu gegründeter Arealverein begann Visionen zu entwickeln, wie sich ein sanftes und nachhaltiges Wachstum dieses einzigartigen Lebensraumes verwirklichen liesse. Auch wurden eigene Kontakte mit möglichen Investoren geknüpft, welche die errungenen Qualitäten schätzen. Nach zweijährigen Verhandlungen war anfangs 2009 die Übernahme durch die Pensionskasse Stiftung Abendrot perfekt. Im Kaufabschluss eingepreist ist die Sanierung der Altlasten. Abendrot übernimmt auch den aus der Testplanung hervorgegangenen Gestaltungsplan, hat aber zunächst alle Mietverhältnisse um 5 Jahre verlängert und will sich nun Zeit lassen, gemeinsam mit der Mieterschaft Entwicklungsperspektiven auszudenken: schrittweise sollen Renovationen vorgenommen werden, wobei Rückbauten und die Errichtung von Neubauten nicht ausgeschlossen sind. Alle Beteiligten zeigten sich mit dieser Lösung zufrieden.

Links

Homepage Arealverein Lagerplatz http://www.lagerplatz.ch
Fotorundgang, mehr als 300 attraktive Bilder http://www.al2.ch/boeby/location/lagerplatz/index.htm
Projektwebsite Stiftung Abendrot http://www.abendrot.ch/de/04-06/winterthur.php
Website Umnutzung Sulzerareal http://www.sulzerareal.com/

Literatur:

Download DISP 150/2002: Rückblick auf 14 Jahre «Sulzer-Areal Stadtmitte» in Winterthur in http://www.nsl.ethz.ch/index.php/content/download/422/2731/file/

Beispiele / Maloya Ormalingen

Telegramm

Dauer

Transformation

Besonderes
Entstehung ZN

Die Zwischennutzung Maloya Ormalingen zeigt ein für periphere Lagen verbreitetes Entwicklungsvorgehen. Anstelle der in ruralen Gebieten meist fehlenden Kreativwirtschaft wird temporär traditionelles Gewerbe angesiedelt, unspektakulär konsolidiert und schliesslich verstetigt.

Objekt	Maloya-Areal, Ormalingen/Gelterkinden
Adresse	Ribistrasse, Maloyaweglein, 4460 Gelterkinden; Fabrikweg, 4466 Ormalingen
Eigentümerin	Basellandschaftliche Kantonalbank
Verwaltung	IT Immobilien, Basel
Lage	Siedlungsrand, ländlich, liegt auf der Gemeindegrenze zwischen Ormalingen und Gelterkinden BL
Arealfläche	ca. 4.3 ha (ohne LW-Zone und Bauland G3)
Altlasten	Chlorierte Kohenwasserstoffe (CKW) und schwerflüchtige aliphatische Kohlenwasserstoffe. Teilweise unbedenklich, teilweise sanierungspflichtig, teilweise überwachungsbedürftig.
Nutzfläche	28'500 m2 (davon 16'700 verkauft)
Struktur	Grosse Lager- und Gewerbehallen, mehrgeschossiges Verwaltungsgebäude, asphaltierte Freiflächen, Baulandreserven
Nutzungen	Hauptsächlich konventionelles Gewerbe, Büros und

Rasche Nutzung der Konkursmasse

Als die Autoreifenherstellerin Maloya AG 1992 nach ihrem Konkurs die Produktion in Ormalingen einstellen musste, übernahm die Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB) als Hauptgläubigerin das Areal, mit dem Ziel es für einen Weiterverkauf instand zu stellen. Um einem unrentablen Leerstand entgegenzuwirken, wurde zunächst versucht, die Räumlichkeiten temporär an Gewerbetriebe zu vermieten. So wurden einzelne Gebäude rasch vollständig ausgelastet, andere haben bis heute einen Leerstand (2009: ca. 3'000 m2).

Lagerhallen, Biogasanlage, landwirtschaftliche Nutzung der Freiflächen. Keine ZN für Kreativwirtschaft und Kultur.

Seit 1994 Übernahme des Areals von der Maloya AG durch

die Hauptgläubigerin BLKB (noch zwischengenutzt)

Zwischennutzung als Lückenfüller, kein Zusatznutzen

Gewerbe, Überbauung der Baulandreserven

ZN gegen Leerstand

Unspektakulärer Prozess

Für die lokale Bevölkerung hatten die Veränderungen auf dem Areal keine besonderen Auswirkungen, da sich keine publikumsorientierten Nutzungen ansiedelten. Aus ökonomischen Gründen wirkte die Kommune dennoch an der Zwischen- und Umnutzung des Areals unterstützend mit, sei dies als Bewilligungsinstanz für Umzonungen oder als Miteigentümerin der Erschliessungsinfrastruktur.

Späte Erkenntnisse über Altlasten

Erst nach einer gewissen Zeit stellten sich die Altlasten für die neue Eigentümerin BLKB als Herausforderung dar, da sie ein beträchtliches - und bisher unbekanntes - Hindernis für die rasche Umnutzung und den Verkauf der Arealteile bedeutete. Zwar haben die Schadstoffe in den Innenräume die Vermietbarkeit nicht verhindert, doch ergaben Probebohrungen 1998 an mehreren Stellen eine Bodenverschmutzung mit Erdölprodukten. Unbelastete Parzellen konnten zwar schon bald verkauft werden, belastete Standorte aber müssen erst saniert werden, also erst 17 Jahre nach Ende der Ursprungsnutzung. Die Sanierung soll 2009 in Angriff genommen werden und wird auf eine Dauer von 2-3 Jahren geschätzt. Die Kosten von ca. 1 Mio CHF werden zu 50% von Kanton und Bund mitfinanziert.

Umnutzung neben Zwischennutzung

Von Anfang an war klar gewesen, dass das Areal nicht eine umfassende Umgestaltung erhalten sollte, da der Bestand bautechnisch mehrheitlich intakt war. Ziele waren Neuparzellierung, Verkauf und Weiternutzung. Die neuen Eigentümer der unbelasteten Parzellen haben einen Grossteil der ehemaligen Zwischennutzer definitiv übernommen, die temporäre Nutzung wurde also verstetigt. Daneben sind aber noch immer Mieter auf dem Areal, die weiterhin befristete Verträge haben, welche bis zum endgültigen Weiterverkauf dauern, ev. sogar überdauern.

ш	L/C
151	 1

keine vorhanden

Beispiele / Alte Bürstenfabrik Oberentfelden

Die Gemeinde Oberentfelden hat bei der Alten Bürstenfabrik vier Rollen inne: Eigentümerin, Verwaltung, Bewilligungsbehörde und Planungshoheit. Die Zwischennutzung - teils traditionell, teils kreativ - überbrückt ein Verwertungsvakuum in der Agglomerationsperipherie und inspiriert die Umnutzung.

<u>Teleg</u>ramm

Objekt	Bürstenfabrik Walther Oberentfelden
Adresse	Köllikerstrasse 32, 5036 Oberentfelden
Eigentümerin	Gemeinde Oberentfelden
Verwaltung	Gemeinde Oberentfelden
Lage	zentral in Agglomerationsgemeinde
Arealfläche	2.3 ha
Altlasten	Belasteter Standort, aktuell kein Untersuchungsbedarf, Neubeurteilung bei Bauvorhaben
Nutzfläche	12'000 m2
Struktur	ein- bis viergeschossige Gewerbe- und Lagerbauten mit interner Erschliessung, denkmalgeschützte Villa
Nutzungen	Künstlerateliers, Kreativwirtschaft, Second Hand, traditionelles Gewerbe, Jugendtreff, Veranstaltungslokale, Musikproberäume, Hobbyräume, Lager
Dauer	seit ca. 1995
Transformation	Wettbewerbsprojekt 2008 des Kantons für gemischte Umnutzung (im Bestand und Neubau)
Besonderes	Gemeinde hat Areal zur Rettung eines industriellen Betriebes erworben - vergeblich
Entstehung ZN	einstige Ergänzungsmieter wurden übernommen, kreative Mieter kamen sukzessive hinzu

Beschreibung

Rettungsversuch durch Gemeinde

Als anfangs der 90er-Jahre die Bürstenfabrik Walther in Oberentfelden in Schwierigkeiten geriet, schritt die Gemeinde zur Rettungstat. Sie erwarb 1995 das Areal in Kombination mit einem Landabtausch und ermöglichte dadurch dem inzwischen in WASAG umformierten Unternehmen einen Neubau im lokalen Gewerbegebiet. Die Firma besteht bis heute weiter, konzentrierte allerdings die Produktion auf Industriebürsten, wobei die ehemaligen ca. 100 Arbeitsplätze heute auf einen Drittel geschrumpft sind. Mit den Liegenschaften übernahm die Gemeinde auch die bereits angesiedelten Ergänzungsmieter. Sie ist immer davon ausgegangen, dass dieser Akt nur eine Übergangslösung sein sollte, schliesslich gehört das Vermietungsgeschäft nicht zu ihren Kernaufgaben.

Kreative stärken Image

Schon zu Beginn der neuen Situation waren einige kreative Mieter dabei; deren Mund-zu-Mund-Propoganda hat gut funktioniert und es stellte sich eine zunehmende Mietnachfrage aus diesen Kreisen ein. Ausschlaggebend waren sowohl die günstigen Mietzinsen wie auch die relative Freiheit, die sich in der Bürstenfabrik bot. Nach einigen Jahren haben die Behörden erkannt, dass diese Mieterschaft einerseits «unproblematisch» und andererseits dem Image und der Identität einer durchschnittlichen Mittellandsgemeinde mit 7'300 Einwohner/innen zuträglich war. Fortan wurden solche Mietkandidaten bei Leerständen bevorzugt. Die publikumswirksamen belebenden Nutzungen beschränken sich auf ein kulturelles Veranstaltungslokal, zwei Lokale von Migrantenvereinen, einen betreuten Jugendtreff und einige Ateliers, in denen auch diverse Kurse angeboten werden. Bemerkenswert ist, dass sich die Mieterschaft mehrheitlich nicht als Zwischennutzer sieht, denn die Gemeinde hat sie bewusst mit unbefristeten Mietverträgen ausgestattet und nahm damit mietrechtliche Komplikationen in Kauf.

Gemeinde mit vier Hüten

Oberentfelden hat durch den Kauf des Areals gleich vier Rollen übernommen. Die Gemeinde ist Eigentümerin und damit verantwortlich für die Haftung und den Gebäudeunterhalt, wobei nur das Allernotwendigste investiert wurde. Sie hat auch die Vermietung und Verwaltung übernommen, agiert als grosszügige Bewilligungsgeberin und muss sich als Planungsinstanz um die Entwicklung des Areals kümmern. Bald nach dem Erwerb versuchte die Gemeinde das Areal zu verkaufen. Eine erste Lösung über einen möglichen Investor mit einem rechtskräftigen Gestaltungsplan scheiterte aber an dessen Konkurs. Darauf erkannte man, dass «die Zeit nicht reif» war, um das Areal an einen Investor veräussern zu können. Weitere eigene Entwicklungsbemühungen hat Oberentfelden nicht in Angriff genommen, wobei der Gemeinde bei einer Vollkostenrechnung ein Ertragsüberschuss von ca. 20% zur Verfügung steht, welchen sie in die Planung reinvestieren kann.

Initiative des Kantons

Im Jahr 2008 hat der Kanton den Wettbewerb «Wohnstandort Aargau» ausgeschrieben, mit dem er auf fünf «schwierigen Arealen» nach innovativen Lösungen für attraktives Wohnen suchen wollte. Oberentfelden hat sich mit seiner Bürstenfabrik angemeldet, wobei die Vorgaben der Gemeinde einerseits die Erhaltung der kreativen Szene sowie die Wahrnehmbarkeit der industriellen Geschichte waren, schliesslich steht die Bürstenfabrik für den Start der Industrialisierung in Oberentfelden. Das Siegerprojekt reagiert auf die positive Bedeutung der Übergangsnutzung und sieht vor, einen strassenseitigen Teil des industriellen Bestandes inkl. der aktuellen Nutzung zu belassen, auf dem restlichen Areal sind eine grossmassstäbliche Wohnzeile sowie ein kleinmassstäblicher EFH-Bereich vorgeschlagen. Über diesen Wettbewerb ist Oberentfelden endlich und unerwartet zu einer Revitalisierungsperspektive des Areals gekommen. Die Behörden haben nun den Impuls aufgegriffen und suchen mit drei möglichen Entwicklern nach einer Umsetzung. Parallel dazu sondiert die kreative Mieterschaft, welche sich inzwischen zu einer IG zusammengeschlossen hat, nach einer Verstetigung ihrer Präsenz über eine genossenschaftliche Lösung.

Links

Homepage der Kreativen http://www.alte-buersti.ch
Homepage Gemeinde Oberentfelden http://www.oberentfelden.ch
Homepage Wettbewerb Wohnkanton Aargau http://www.wohnkantonaargau.ch

Literatur

Auf Wohnungssuche im Aargau. Ein Wettbewerb für fünf Orte. Beilage zu Hochparterre 12/2008

Beispiele / Alte Spinnerei Murg

Auch im ländlichen Raum unterstützen Zwischennutzungen die Umnutzung. Massgeblich für den Erfolg der Umnutzung der Alten Spinnerei Murg war das persönliche Engagement des Besitzers und der tragende finanzielle Effekt der Mieterträge.

Telegramm

	:
Objekt	Alte Spinnerei Murg
Adresse	Alte Spinnerei, 8877 Murg
Eigentümerin	Esther und Dieter von Ziegler
Verwaltung	Azireal AG
Lage	Dorfsiedlung am Walensee, 1 Gehminute vom Bahnhof
Arealfläche	3 Standorte: total 2.2 ha
Altlasten	Belasteter Standort, aktuell kein Untersuchungsbedarf, Neubeurteilung bei Bauvorhaben
Nutzfläche	Alte Spinnerei 20'000 m2, Lagerhalle Zentrum: 5'000 m2, Sägerei 4'000 m2
Struktur	3 Standorte im Dorf: Lagerhallen, Produktionsgebäude, Büro- und Werkstattggebäude, Sägereiwerk direkt am Walensee
Nutzungen	Innovatives Kleingewerbe, Gastronomie mit regionaler Ausstrahlung, Kultur, Sport- und Freizeitangebote
Dauer	seit 1999, stetig abnehmend
Transformation	Umnutzung und Sanierung in Lofts, Lofthotel, Büro- und Gewerberäume; ZN teilweise übernommen.
Besonderes	Die Schliessung der Spinnerei in den 1990er bedeutete einen Schock bei der Bevölkerung von Murg. Mit den Zwischennutzungen und der Umnutzung durch Loftwohnungen konnten die Eigentümer des Areals ihr Image bei der örtlichen Bevölkerung und Kommune wieder korrigieren.
Entstehung ZN	teils durch Eigentümer initiiert, teils aufgrund Nachfrage.

Beschreibung

Schwerer Schlag

Nach über 160 jährigem Bestehen musste die Spinnerei Murg 1996 ihren Betrieb schliessen, obschon sie noch wenige Jahre zuvor im Dorfzentrum in eine grosse neue Lagerhalle investiert hatte. Für alle Beteiligten war dies ein schwerer Schlag, denn das 800-Seelen-Dorf verlor 140 Arbeitsplätze und den besten Steuerzahler. Nach erfolgreicher Liqudidation des Produktionsbetriebes übernahm vier Jahre später ein Familienzweig der ehemaligen Besitzer die AG: «Statt eines Industriebetriebs habe ich nun eine Geschichte geerbt. Daran will ich anknüpfen. Ich spüre eine Verantwortung gegenüber diesem Ort, mit dem meine Familie seit Generationen verbunden ist.» (NZZ Folio 11/03). Übrig geblieben waren die

Fabrikliegenschaften mit fast 30'000 m2 Nutzfläche - an einem Standort, der keine rosigen Entwicklungschancen versprach.

Kleine Schritte statt grosser Wurf

Zunächst wurde in Zusammenarbeit mit den Behörden ein Leitbild für ein Vorgehen in kleinen Schritten erarbeitet, da der Markt keine Aussicht für eine komplette Übernahme einzelner Bauten durch Dritte bot. Die zwei Schwerpunkte des Leitbildes waren: erstens eine baldige Ansiedlung von Kleingewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetrieben im Bestand, um im Dorf wieder neue Arbeitsplätze zu schaffen und einen Ertrag zu erwirtschaften. Die Zwischennutzung ermöglichte eine schnelle Umsetzung. Zweitens war man sich der touristischen Bedeutung der Lage am Walensee bewusst und plante Nutzungen, welche sich dieses Potenzial zunutze machen könnten. Als Zwischennutzung geplant - in der Zwischenzeit aber dank des Erfolgs verstetigt - wurde 2002 das Sägewerk am See in einen gastrokulturellen Betrieb mit Wassersportzentrum umgebaut. Andere temporäre und teils wiederbelebende Nutzungen für Freizeit, Kultur und Gemeinde folgten (Go-Kart, Musical, Kinderkrippe, Kunstausstellung, Musik-Übungsräume, einfache Wohnungen).

Lofts als Zauberformel

Mehrheitlich auch aus touristischem Motiv ist ab 2006 der Umbau von Bereichen der alten Spinnerei zu einer beachtenswerten Loftanlage in 2 Etappen erfolgt (Bezug 2007/08). Sie umfasst 34 Lofts mit 61-368 m2, sowie 16 Ateliers und Gewerberäume von 9-250 m2; die meisten Einheiten wurden verkauft, andere vermietet. Der Markt hat die trendigen Flächen gut aufgenommen, so waren im Frühling 2009 nur noch 10 Einheiten frei. Das Lofthotel bietet 12 grosse familiengeeignete Zimmer, eine 330 m2- Suite sowie Seminarräume. Der Clou sind die beiden Biker-Lofts, wo man als Hotelgast die Möglichkeit hat, mit dem Motorrad ins Zimmer zu fahren.

Positiver Cashflow und mehr

Mit dieser Umnutzung der ehemaligen Industrieräume ist die Entwicklung des Areals grösstenteils abgeschlossen, bloss für die grosse Lagerhalle fehlt noch eine tragfähige Lösung. Wie eine wissenschaftliche Studie gezeigt hat (s.u.), generierte die Zwischennutzung nebst den Mieterträgen auch mehrere Zusatznutzen: erstens in Form von Goodwill in der Gemeinde und ihrer Bevölkerung nach dem Schock der Betriebsaufgabe, zweitens als Marketinginstrument und drittens als Start-up-Unterstützung für Betriebsgründungen. Was die Mieterträge der Zwischennutzungen betrifft, so zeichnet ein bemerkenswerter Effekt ab: während der kapitalisierte Cashflow der Neunutzungen stark schwankte und bis 2005 eher tiefe bis negative Werte aufwies, war jener aus der Zwischennutzung durchwegs positiv und konstant. Dadurch ermöglichte die Zwischennutzung im Sinne einer Quersubventionierung die Investitionen in die Neubauvorhaben, ohne dass eine risikoreiche Kapitalaufnahme nötig war.

Links

Projekthomepage Alte Spinnerei http://www.altespinnerei.ch
http://www.azireal.ch
website Lofthotel, Gastronomie und Events http://www.sagiq.ch
http://www.loftmurg.ch

Literatur

➡ Bestellmöglichkeit: Büel, Philip: Zwischennutzung im Rahmen der Projektentwicklung - Ein Mehrwert? Masterthesis CUREM. Zürich 2008. http://www.curem.ch/bestellung_masterthesen.html

Beispiele / Le Flon Lausanne

Das Quartier du Flon war über Jahrzehnte städtischer «Restraum». Eine Umnutzung ausschliesslich durch Neubau hatte nie eine Chance. Erfolg brachte erst die Entwicklungsstrategie mit einer Mixtur aus Alt und Neu, sowohl bezüglich der Bauten als auch der Nutzung.

Tel		

Objekt	Quartier Le Flon
Adresse	rue de Genève, Place de l'Europe, rue des Côtes-de- Montbenon, rue de la Vigie, 1003 Lausanne
Eigentümerin	LO-Holding AG
Verwaltung	LO-Holding AG
Lage	städtisch zentral, topografisch abgetrennt
Arealfläche	ca. 5.5 ha
Altlasten	Belasteter Standort, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig (Chemikalien, Fette, Rohöl), Mehrkosten Aushub: +20%
Nutzfläche	Zwischennutzung: ca. 50'000 m2, Neunutzung ca. 90'000 m2
Struktur	orthogonal angeordnete mittelgrosse Lager- und Verwaltungsgebäude
Nutzungen	Lager, Gewerbe, Ateliers, Nachtleben
Dauer	mind. 30 Jahre
Transformation	neues zentrales Stadtquartier mit Detailhandel, Fachmärkten, Bildung, Verwaltung, Büros, Kultur und Gastronomie
Besonderes	Aufwertung eines ganzen Stadtquartiers durch Umnutzung, welche Elemente der vorangehenden Zwischennutzung teilweise adaptiert
Entstehung ZN	spontan und unkoordiniert nach Rückzug der ursprünglichen Nutzer

Beschreibung

Eine fast unendliche Geschichte

Die Geschichte des Quartiers Le Flon geht ins 19. Jh. zurück. Jean-Jacques Mercier, der Initiant und Realisator des Funiculaire Lausanne-Ouchy, erwarb kontinuierlich alle Grundstücke im Tal des Flon. Mit dem Aushubmaterial des Tunnels wurde das Tal zu einer Plattform aufgeschüttet und der langjährige zentrale Warenumschlagplatz von Lausanne eingerichtet. Ab den 50er-Jahren ging dessen Bedeutung zurück. Allmählich sind alternative, aber auch arrivierte Mieter aus den Bereichen Kunst, Kultur, Gewerbe, Detailhandel, Gastronomie, Nightlife etc. als Zwischennutzer mit meist befristeten Mietverträgen eingezogen, denn Eigentümer und Stadt brüteten über verschiedenen Entwicklungsstrategien, die allesamt von einer radikalen Neuüberbauung ausgingen. Dennoch entfaltete sich ein kleinstrukturiertes, dörflich anmutendes Leben mit einem 24-Stunden-Betrieb, denn die verschiedenen Anläufe zur Entwicklung kamen nie über einen Status der Planung hinaus, selbst als die Stadt 1988 gegen den Willen der Eigentümerin einen Wettbewerb organisierte, der von Bernard Tschumi gewonnen wurde.

Der Schandfleck bestimmt den Trend

Auch wenn im Flon über die Jahre ein lebendiges städtisches Biotop entstanden ist, blieb das Gebiet der gemiedene Hinterhof von Lausanne, wo insbesondere nachts die Sicherheit zu wünschen übrig liess, prägten doch die Prostitution und das Drogenmilieu das Bild. Eine erste Änderung trat 1984 ein, als die Gesellschaft den Bahnbetrieb Lausanne-Ouchy an die Stadt verkaufte und sich fortan als LO-Gestion AG auf das Immobiliengeschäft konzentrierte. Aber erst mit der Professionalisierung der eigenen Entwicklungsabteilung und einer offenen zuständigen Stadträtin gelang der Durchbruch zu einer Neuausrichtung, der 1999 in einem vom Service de l'Urbanisme erarbeiteten Quartierplan (PPA) mündete. Der Plan folgte dem Motto: Das Beste der Vergangenheit aufgreifen, um die Zukunft zu bauen. Dies bedeutete einen sanften Umgang mit der Bausubstanz und der Nutzung: einzelne Gebäude wurden ganz oder teilweise erhalten und umgebaut, möglichst viele ehemalige Nutzungen wurden übernommen, wenn sie keinen Störfaktor darstellten, andere Arealteile sollten in einer bewahrenden Massstäblichkeit neu überbaut werden. Jedenfalls war es das Ziel, den vielfältigen, lebendigen und kleinstrukturierten Charakter zu erhalten: une vie de 24 heures, allerdings auf einem gehobenen Niveau. Der Plan erhielt keine Bestimmung zur Realisierung bestimmter Nutzungen.

Offene gated community

Bis im Jahre 2003 wurde die Flon-Vision 1 umgesetzt, seither ist die nächste Etappe Vision 2 in Entwicklung, jeweils unter Einsatz von beträchtlichen Investitionen. Anzutreffen sind heute u.a ein Zentrum der kantonalen Verwaltung mit vielbeachtetem Innenhof (Flon-Ville), ein Kino, diverse Fachmärkte und kleine sowie grosse trendige bis avantgardistische Detailhändler und Dienstleister, Banken, mehrere Bildungseinrichtungen, u.a. Migros-Klubschule, mehrere Gastro- und Nightlife-Betriebe und eine zentrale Promenade. Die Freiräume sind zwar öffentlich zugänglich, befinden sich jedoch in Privatbesitz, weshalb auch die üblichen öffentlichen Leistungen wie Reinigung und Sicherheit privat geregelt werden.

Stadtteil zwischen Idealismus und Rendite

Nebst gewandtem Umgang mit den Eigenheiten der Immobilienbranche waren eine breite Öffentlichkeitsarbeit und ein behutsamer und intensiver Kommunikationsprozess mit der bisherigen Mieterschaft erforderlich, um die Visionen umzusetzen. Die gute Mischung konnte auch dadurch erreicht werden, dass die LO-Gestion es sich leisten konnte und wollte, gewisse belebende Nischennutzungen aus der Zeit der Zwischennutzung durch individuelle Mietpreisgestaltung am Ort zu bewahren. Insgesamt haben die Eigentümer somit ein gutes Gleichgewicht zwischen Ökonomie und idealistischer Ausgestaltung des Quartierklimas gefunden, also zwischen sterilem Neubauquartier und Alternativkultur. Schliesslich hat sich eine Win-Win-Situation ergeben, indem einerseits für die Eigentümer die Rendite befriedigend ist, andererseits hat die Stadt Lausanne ein neues Zentrumsquartier erhalten, welches sehr gut frequentiert ist; nicht zuletzt auch wegen der Stationen der beiden Metro-Linien.

Links