

Standortentwicklung durch Zwischennutzung: Chancen ergreifen – Herausforderungen annehmen

» Impulsreferat

Eröffnungsveranstaltung kuratorisch-strategische Projektgruppe, 22./23. September 2016,
Güterbahnhof Coburg (Band für Kultur, Wissenschaft, Dienstleistung und Gewerbe)

Matthias Bürgin, dipl. Geograf ETH, Basel
www.buerometis.ch



«Wir sind dankbar, dass wir bei der Erstvermarktung von Baufeldern bereits eine gewisse Art von Urbanität haben.»

Dr. Elmar Schütz, Qualitätssicherung Vivico Real Estate GmbH

«Die Zwischennutzungen leisten der zukünftigen Wertschöpfung des Areals unschätzbare Dienste.»

Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister Basel-Stadt

«Ohne Zwischennutzungen wäre es nicht gegangen.»

Eugen Wolf, Geschäftsführer der Walzmühle Immobilien AG, Frauenfeld

Begriffsklärung Zwischennutzung



» Aspekte

Vorübergehende Nutzung brachliegender Räume, Liegenschaften und Freiflächen

Meist andere Nutzung, anderer Zweck, anderer Gebrauch

Meist andere Nutzer

Später: Aktivierung der ursprünglichen Nutzung oder Etablierung einer neuen definitiven Nutzung

Zwischennutzungen überbrücken Verwertungslücken ausserhalb einer hochwertigen Nachfrage.

Zwischennutzung ist eine temporäre Inwertsetzung,

Chancen / Basisnutzen



» Basisnutzen

- Ertragsverbesserung gegenüber Leerstand
- > Mittel für Planung und Altlastensanierung
- Bestandessicherung durch Pflegefunktion
- Vorbeugen gegen Vandalismus und Littering
- Sicherung/Ersatz von Arbeitsplätzen
- Befriedigung unterschiedlicher Raumbedürfnisse

» » Introvertierte Zwischennutzungen

Chancen / Zusatznutzen



» Zusatznutzen

- Testlabor für zukünftige Entwicklungsoptionen / verminderter Handlungsdruck
- Belebung / Kompensation von lokalen Defiziten / Innere Entwicklung
- Stärkung lokale Ökonomien / Start-Ups / Kreativwirtschaft
- Nischen für Kulturproduktion, -präsentation und Trendsetting
- (Sozio)kultur und Freizeit: Treffpunkte / Betätigungsfelder / Trendsport
- Pioniercharakter: Neue Arbeits- und Lebensformen
- Gesellschaft: Raumproduktion statt Raumkonsum / soziales Kapital / sozialraumorientierte Stadtentwicklung
- Förderung von Wohlbefinden, Lernfähigkeit, Identität, Freiheit, Offenheit, Toleranz, Partizipation und Solidarität
- Erhalt und Förderung der sozialen Artenvielfalt
- Immobilien: Adressbildung / Standortaufwertung / Bodenpreissteigerung / Reduktion Marketing

» » Extrovertierte Zwischennutzungen

Chancen / Funktionen



» **Integrationsfähige Zwischennutzungen:**

Objekte, Projekte oder Massnahmen im Bestand, welche die finale Nutzung vorwegnehmen (z.B. Betrieb eines Ausstellungsraums oder frühzeitige Pflanzung von Baumreihen u.ä.).

» **Kompensatorische Zwischennutzungen:**

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

» **Entwicklungsrelevante Zwischennutzungen:**

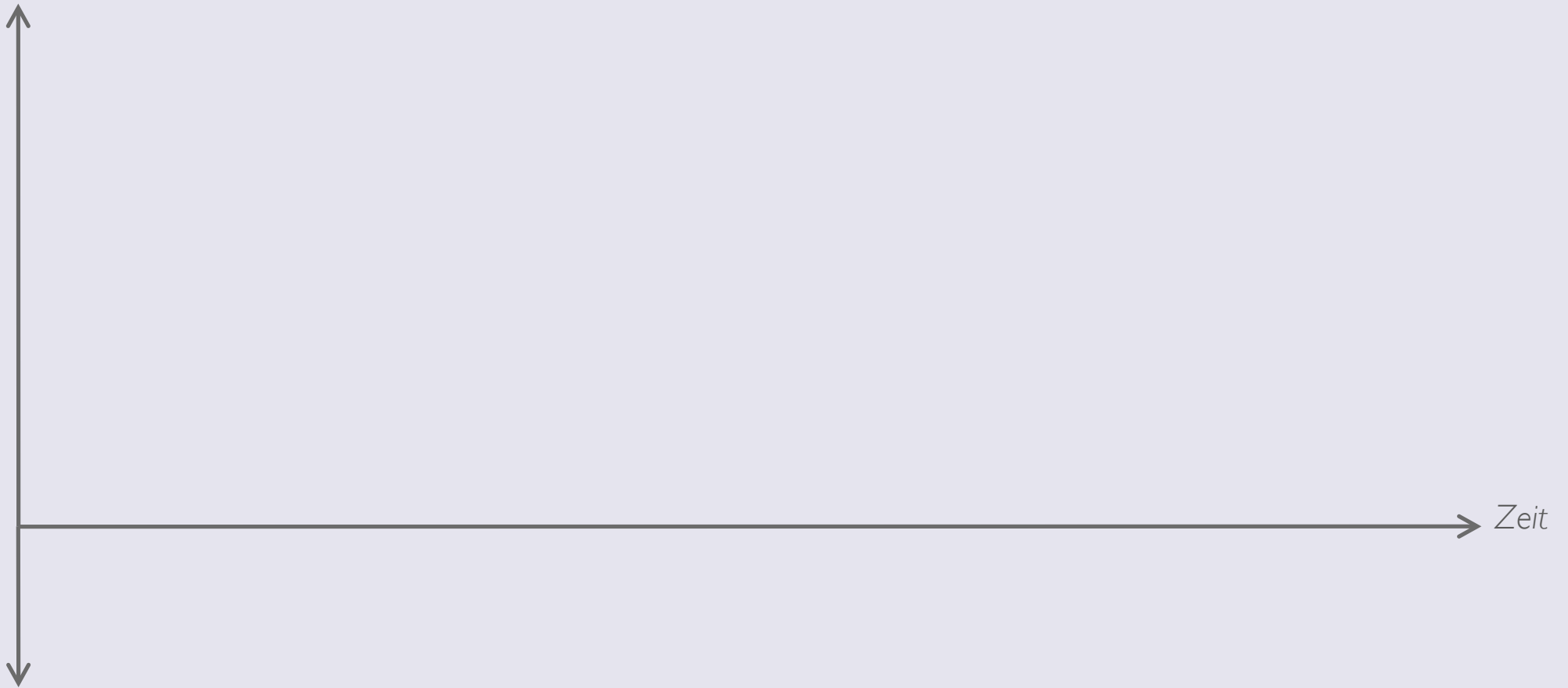
Zufällige oder geplante Attraktoren: prägen die qualitative Entwicklung eines Standortes (z.B. Kulturcafé, Klettergarten, Atelierhaus)

» **Katalytische Zwischennutzungen:**

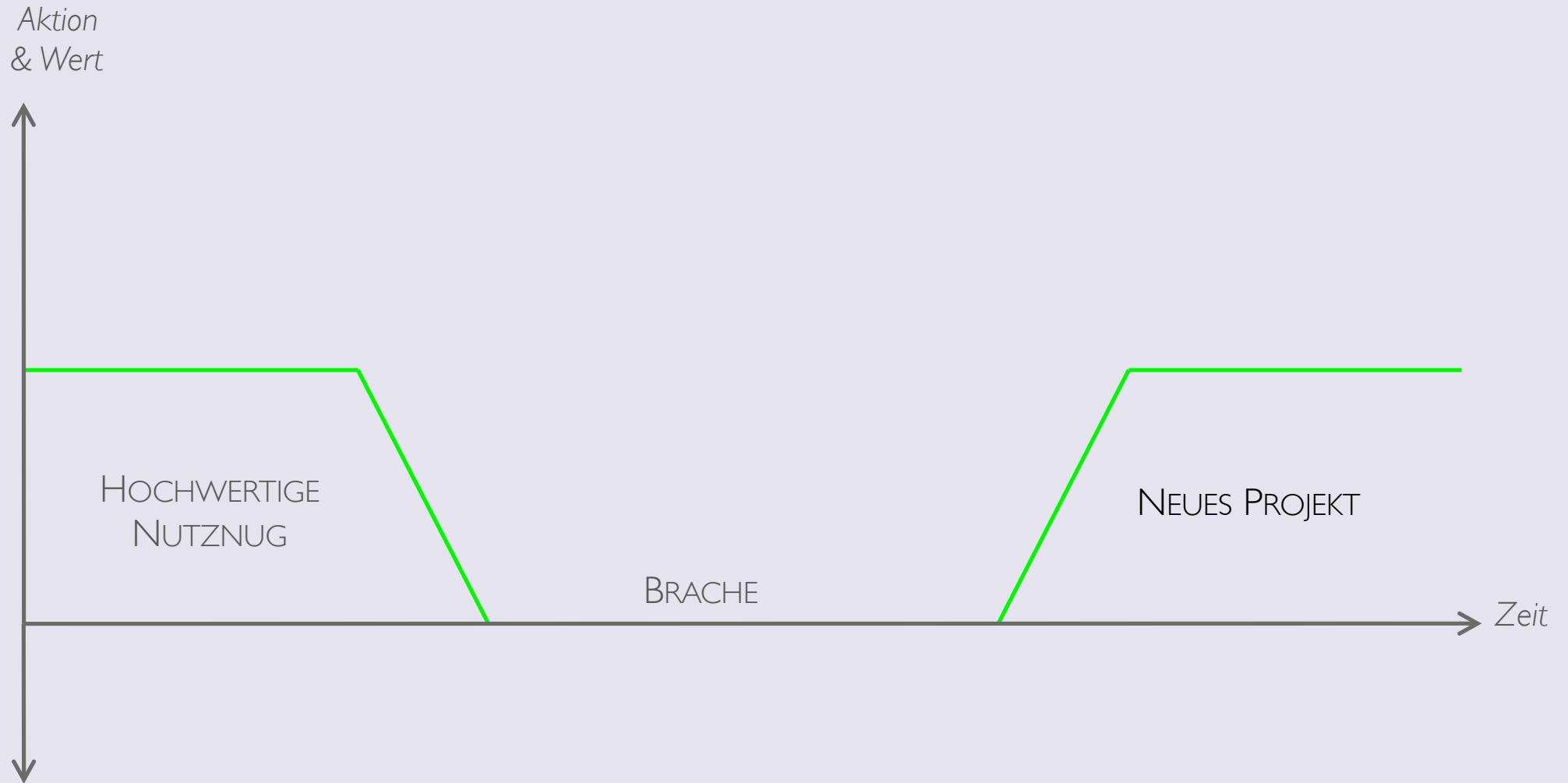
Leitnutzungen für weitere Projekte (z.B. ein einzelnes Kunstprojekt, welches ähnlich ausgerichtete Nutzungen anzieht.

Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte

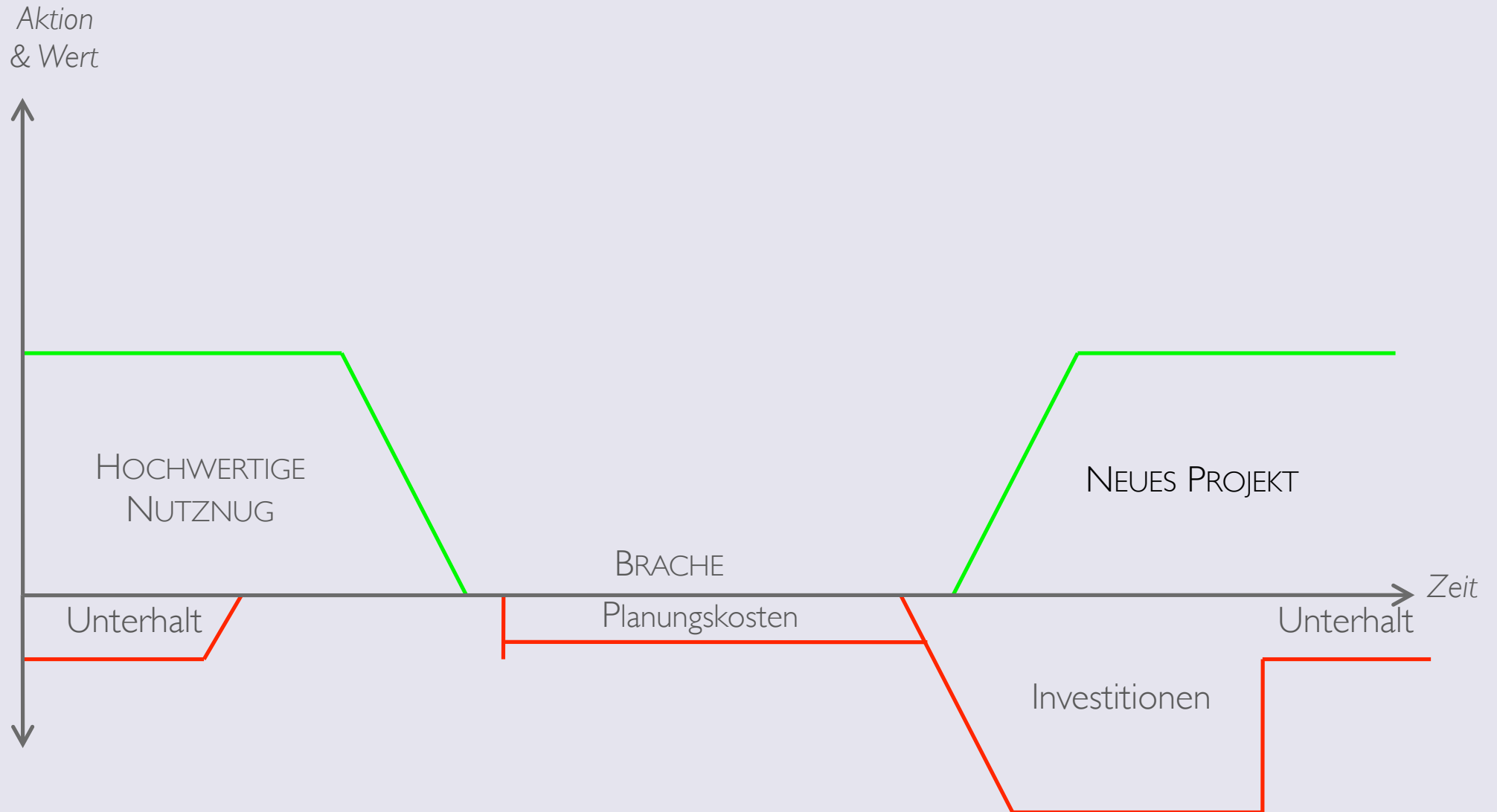
Aktion
& Wert



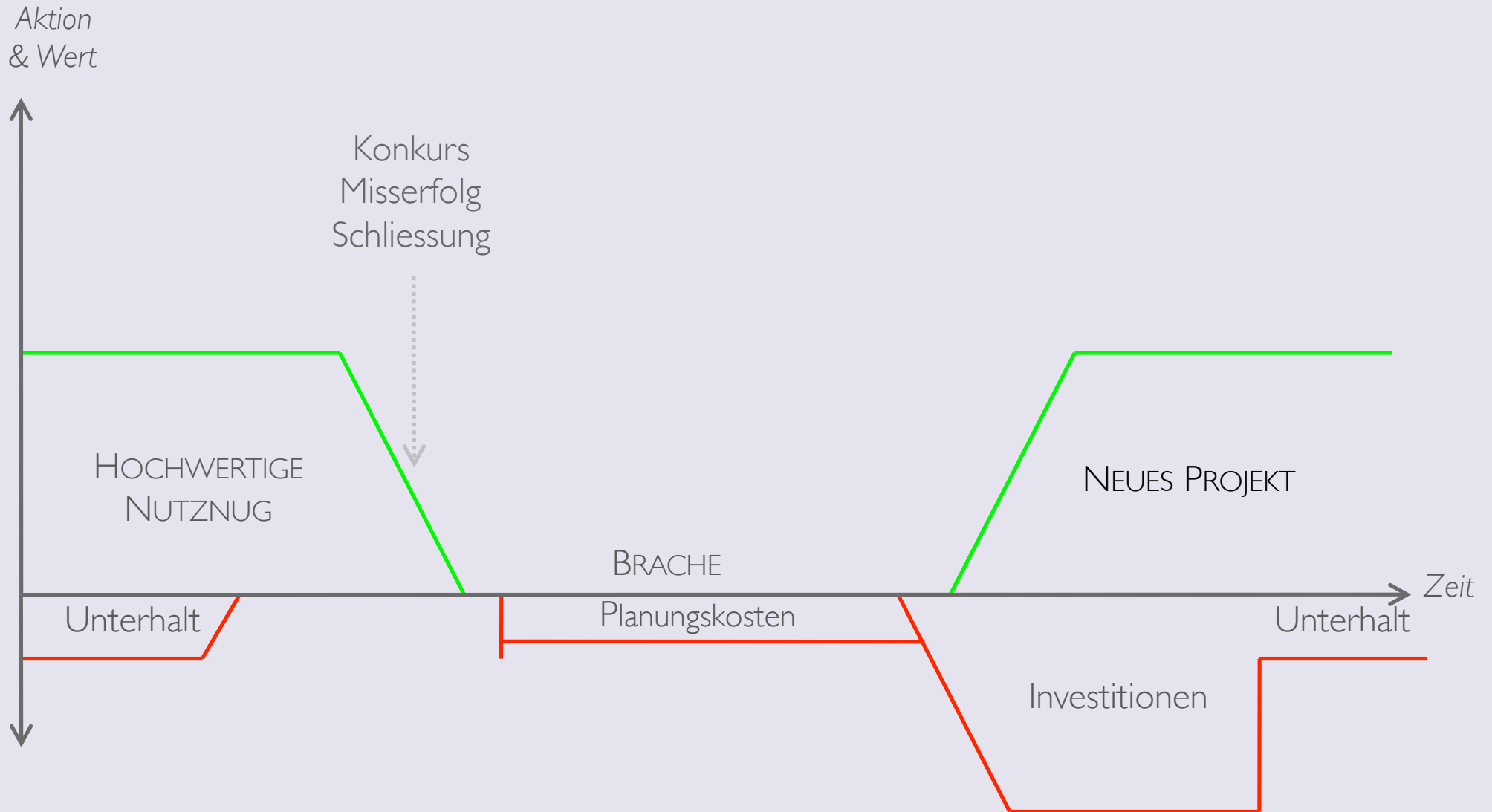
Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



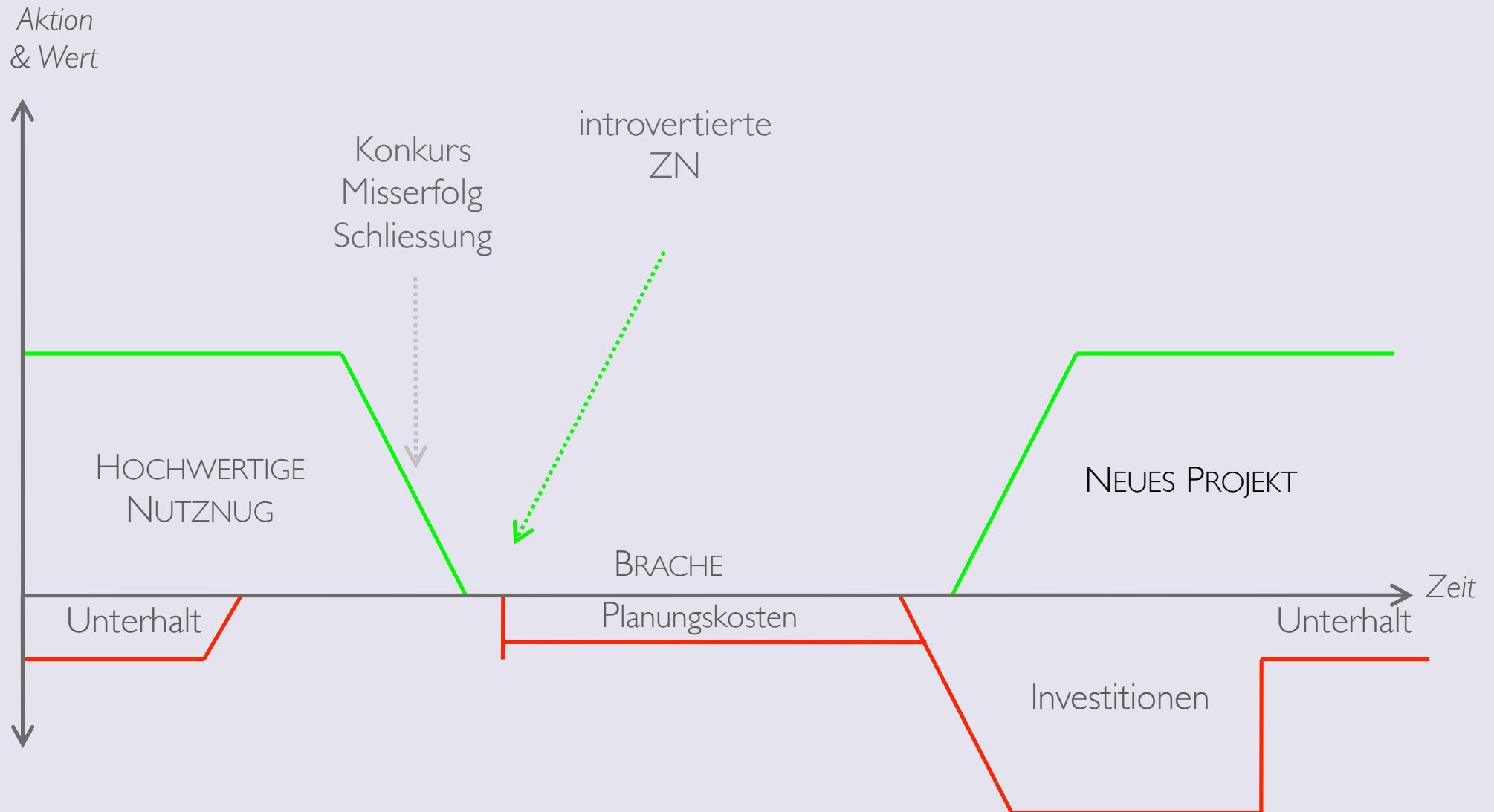
Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



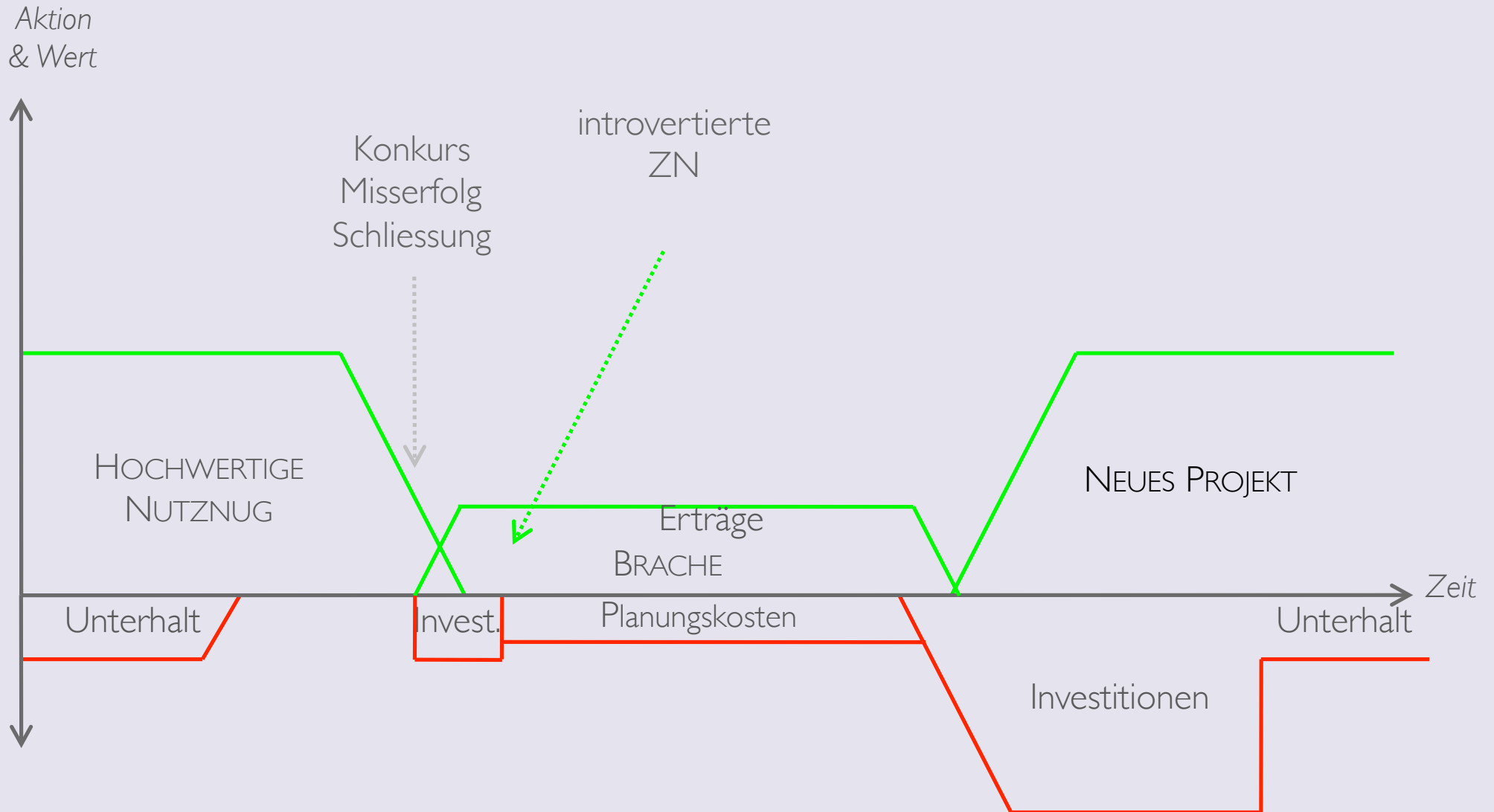
Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



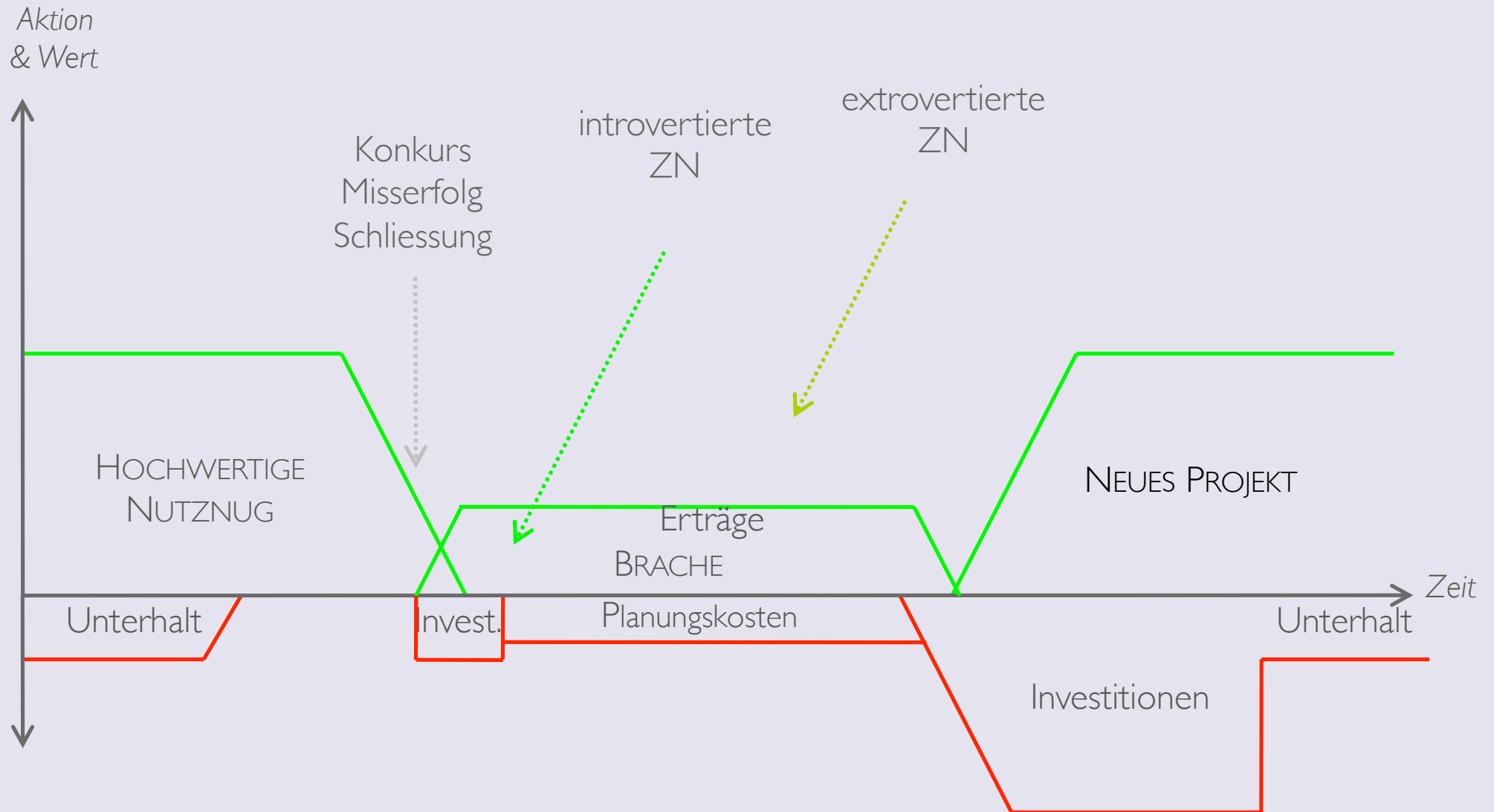
Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



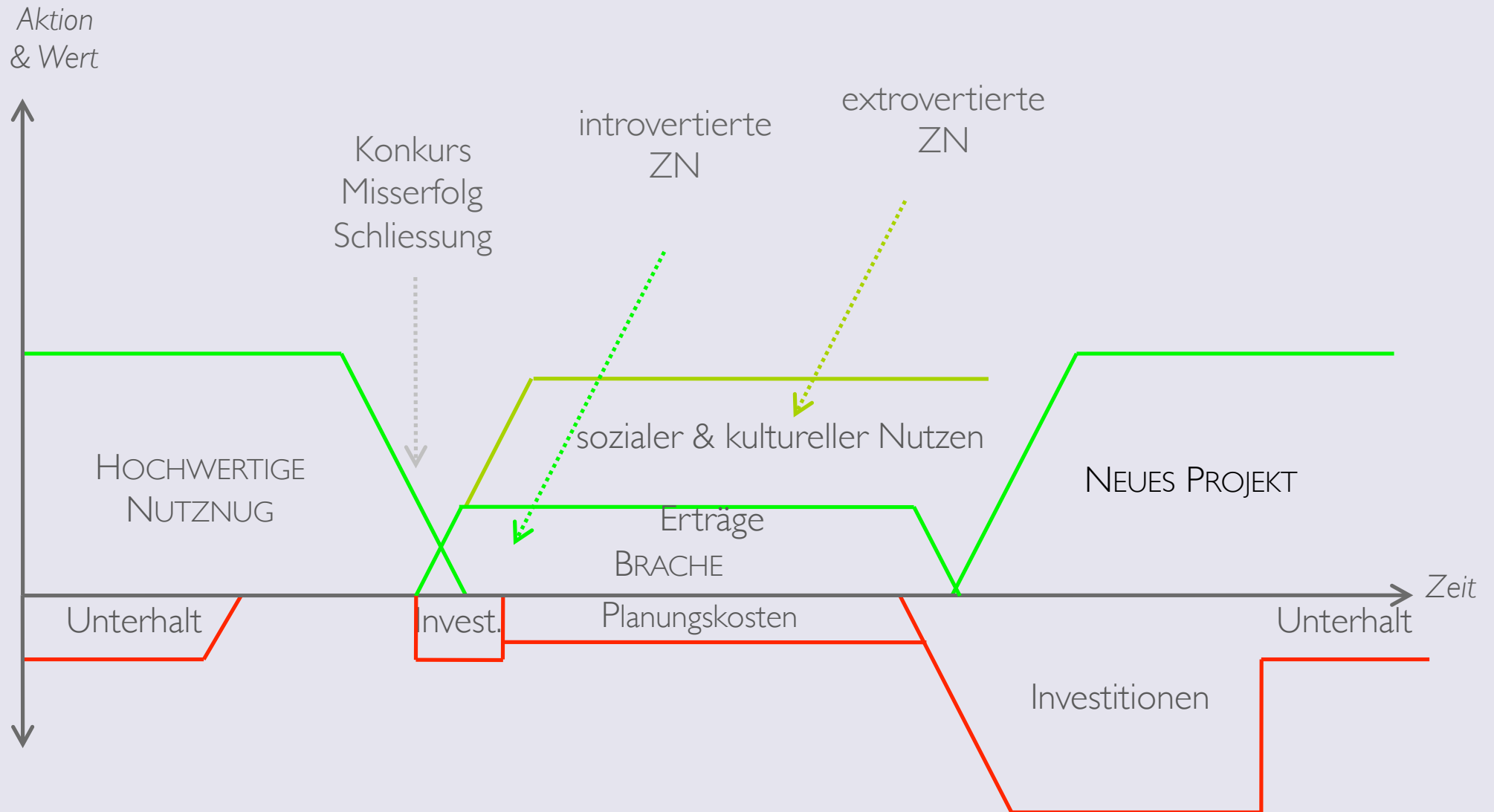
Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



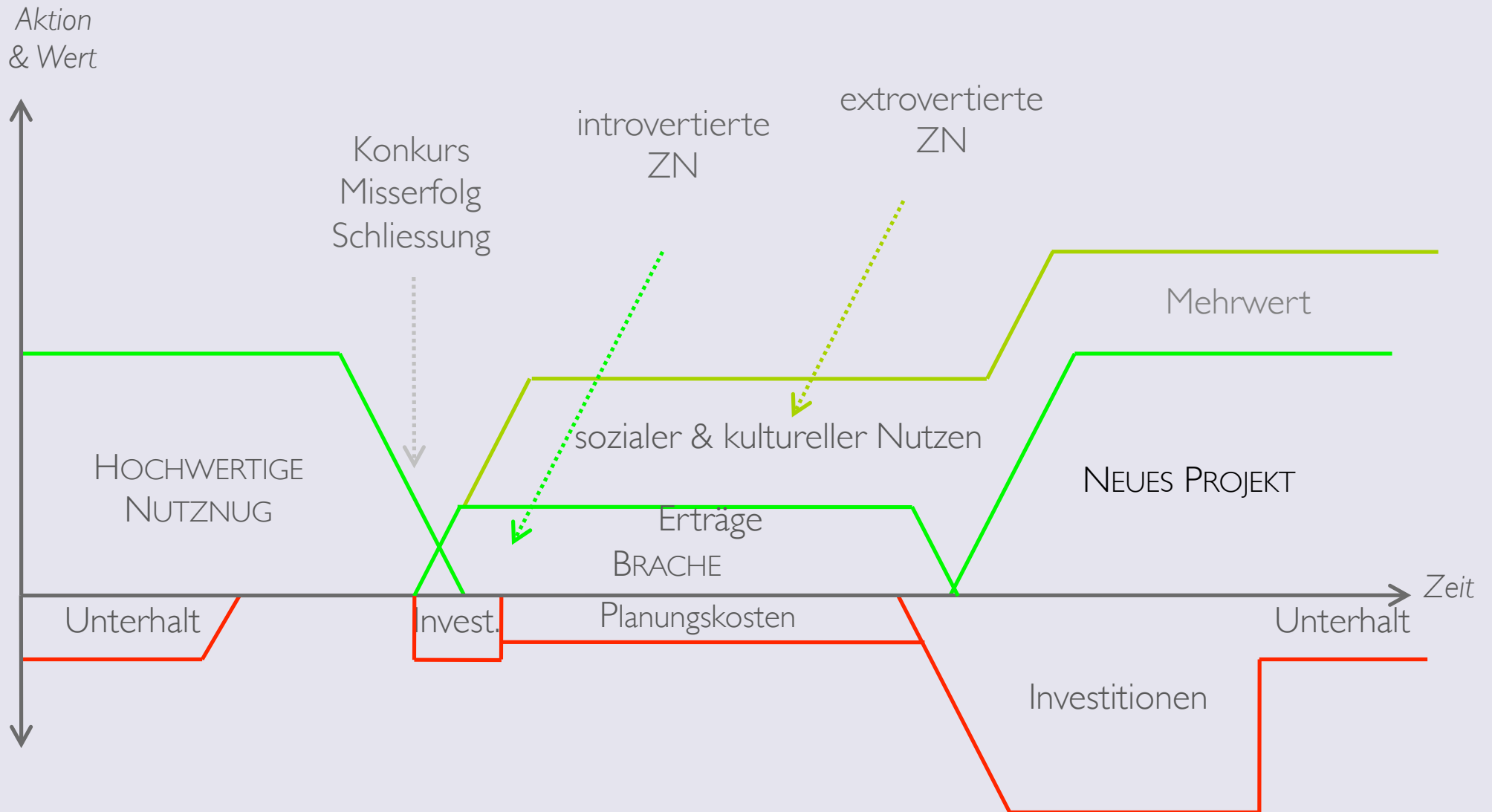
Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



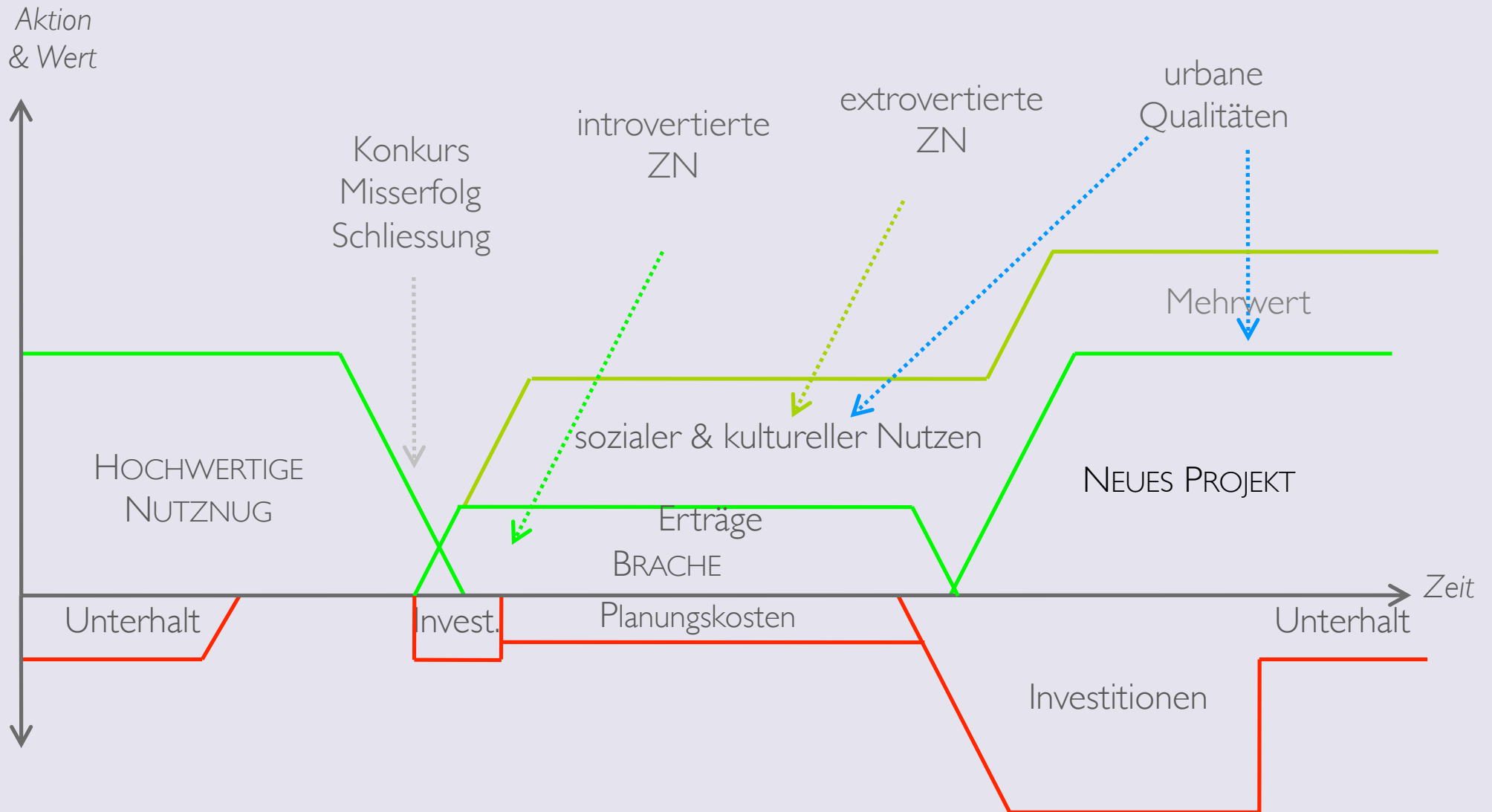
Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



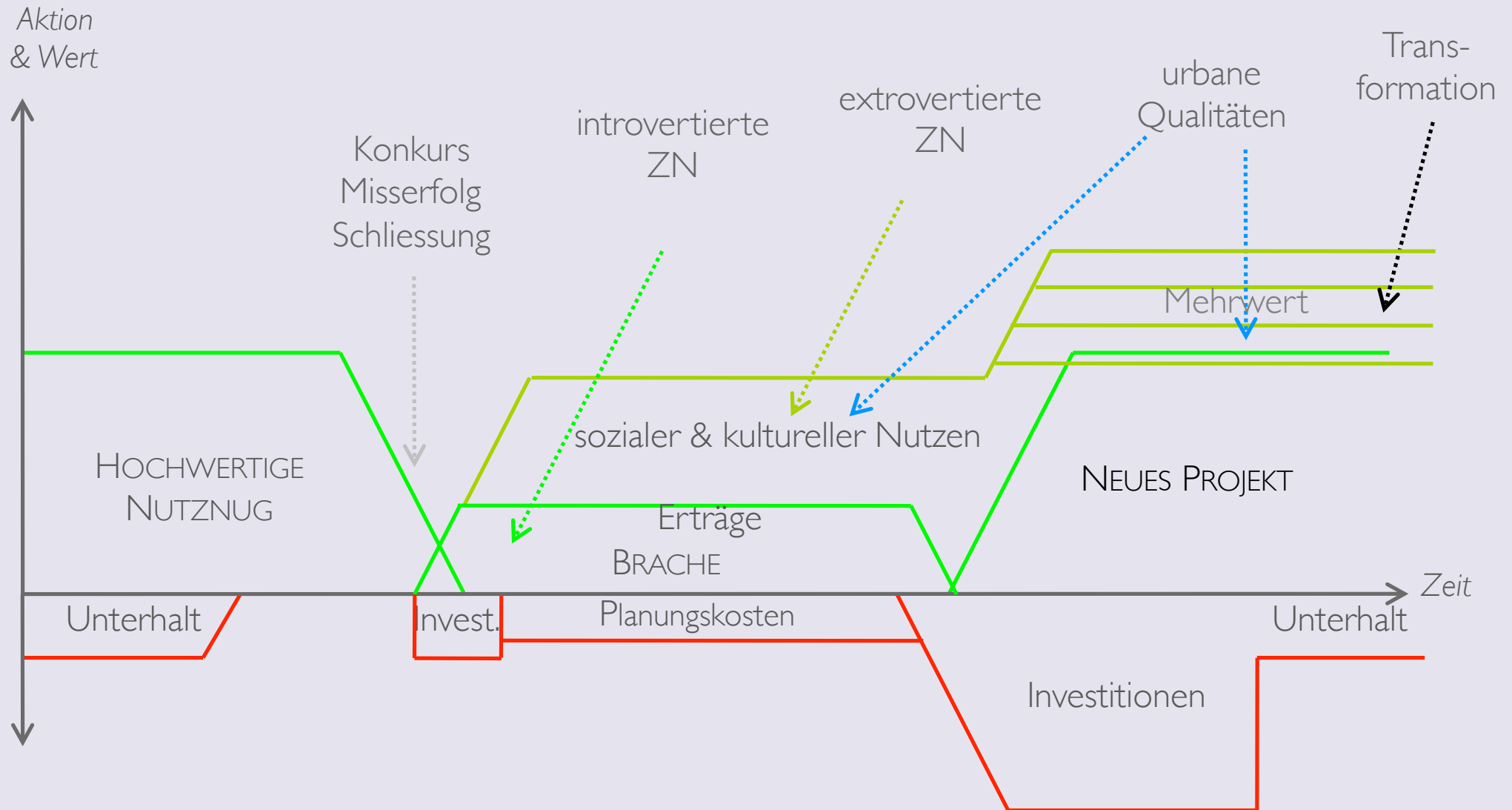
Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



DB-Güterbahnhofareal Basel



1900 - 1995

Visualisierung Erlenmatt Endzustand ca. 2025



1999

Matthias Bürgin/Philippe Cabane

AKUPUNKTUR FÜR BASEL

Zwischennutzung als

Standortentwicklung auf dem Areal des

DB-Güterbahnhofs in Basel

Matthias Bürgin
Dipl. Geograph ETH SWB

metis - büro für
praktische klugheit
problemlösung
ideenvermittlung

Güterstrasse 119
CH-4053 Basel
Tel: ++41 61 361 46 85
Fax: ++41 61 361 46 86
Email: info@buerometis.ch
<http://www.buerometis.ch>

Philippe Cabane
Dipl. Stadtplaner IFU SWB
&lic. phil.I

Städtebau und Planung

Martinskirchplatz 13
CH-4051 Basel
Tel: ++41 61 263 12 33
Fax: ++41 61 263 12 34
Email: pcabane@access.ch

zuhanden von:

Deutsche Bahn AG

Kanton Basel-Stadt

Medien und Öffentlichkeit

Basel, Juni 1999

Zwischennutzungsprojekt nt*/areal Basel



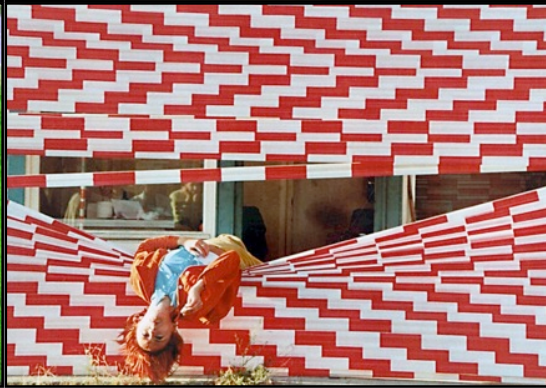
Pionieraktivitäten in der ehemaligen Kantine (l.) und im Wagenmeister-Gebäude (r.)

1999 initiiert und gesteuert vom kleinen Verein k.e.i.m.

nt*=non territorial

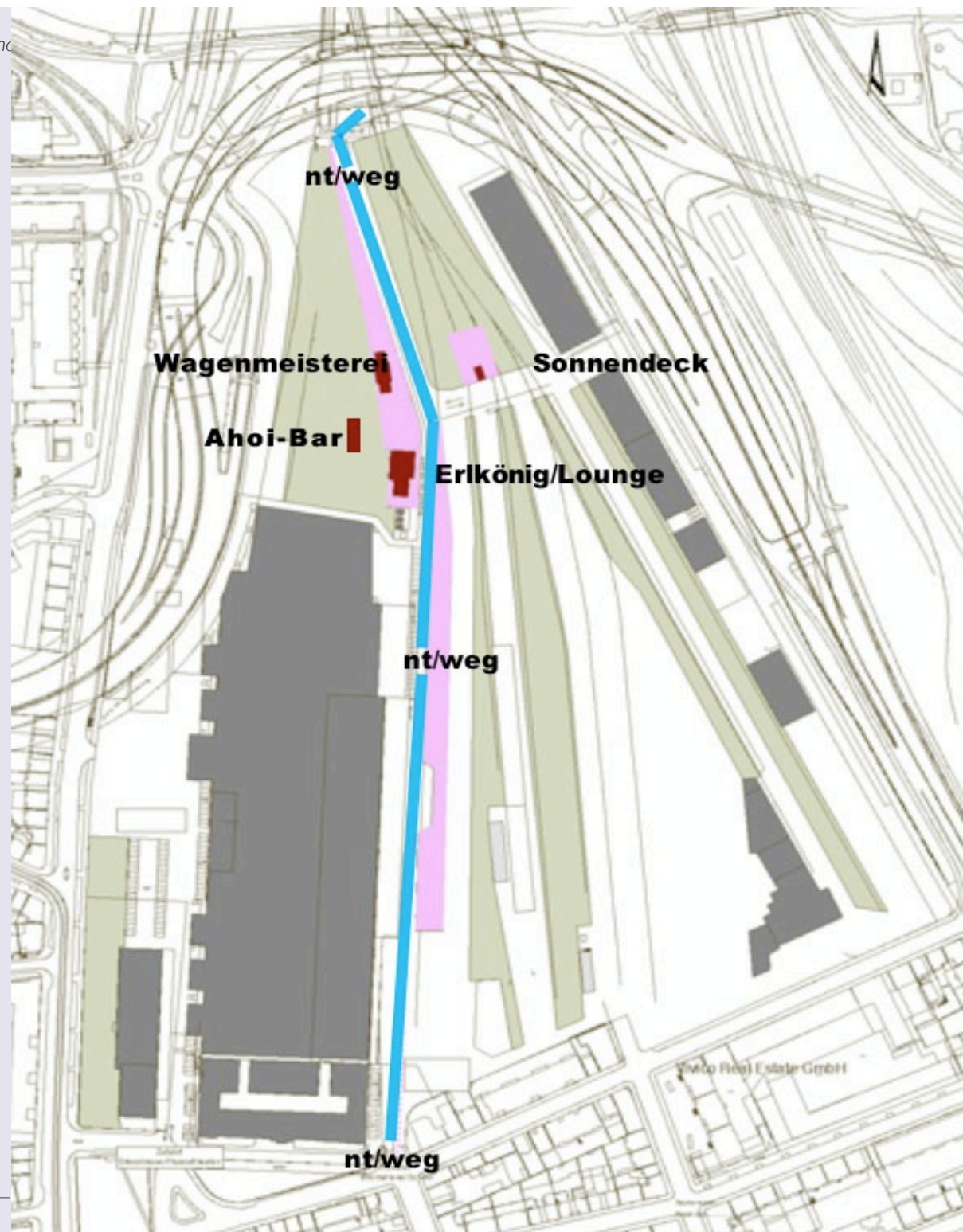
ab 2004 ergänzt durch Verein interessierter Personen Vi.P.

mit weiteren Räumen und grossen Aussenflächen



Seit 2000:
Verein k.e.i.m.

- > öffnen
- > entdecken
- > transformieren
- > intensivieren

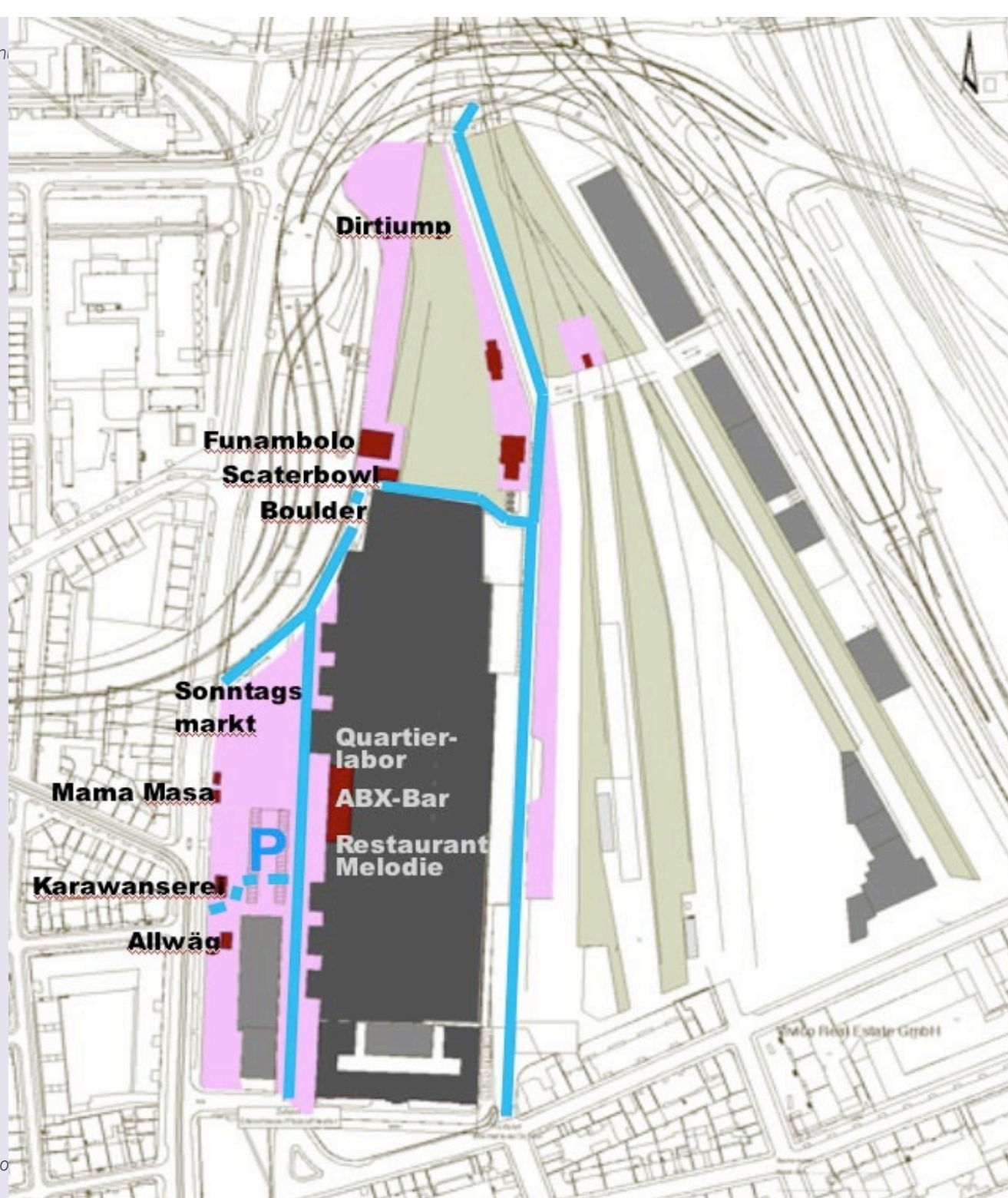


Seit 2000:
Verein k.e.i.m.

- > öffnen
- > entdecken
- > transformieren
- > intensivieren

Seit 2004:
plus Verein V.i.P.

- > verbinden
- > vernetzen
- > integrieren



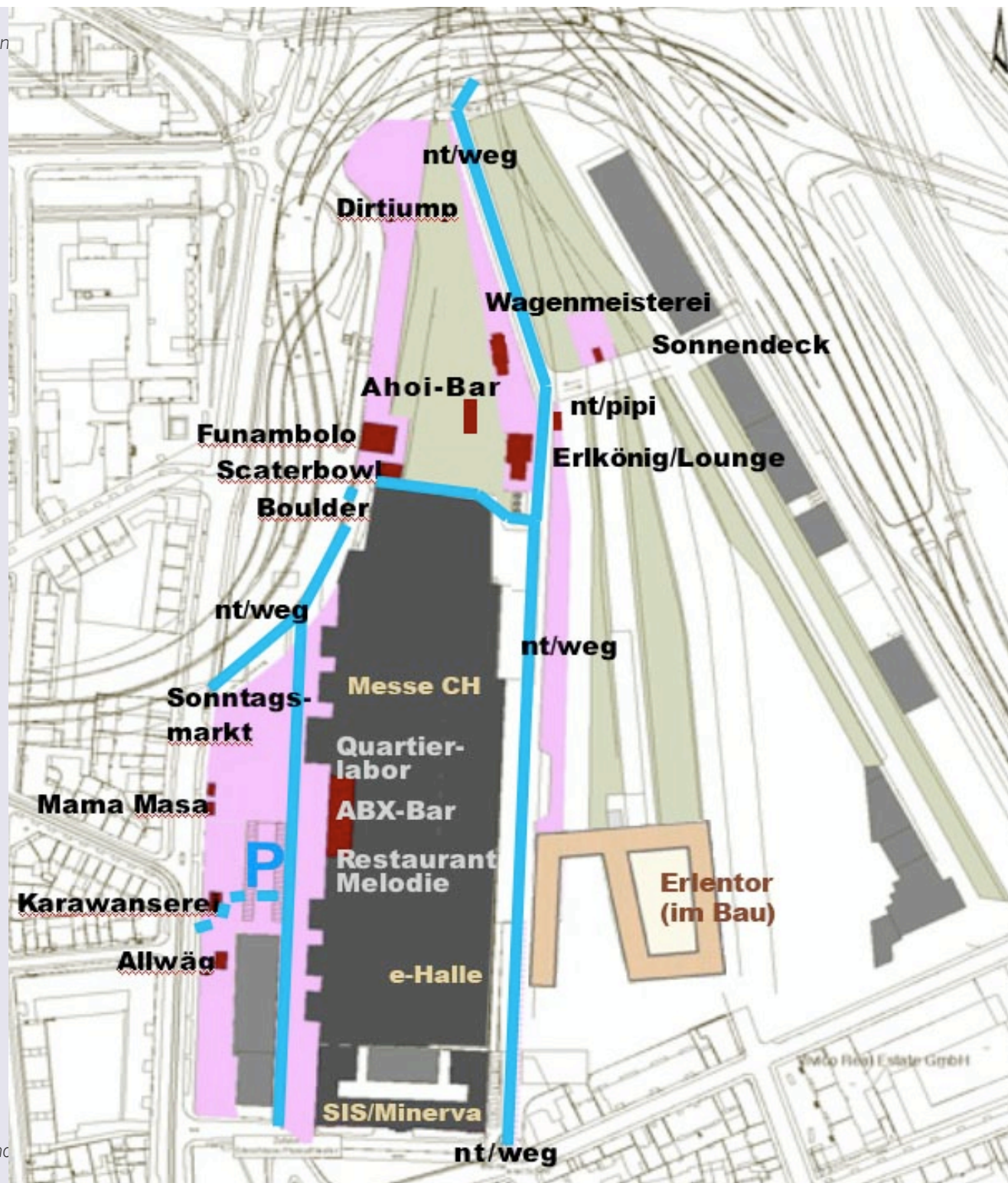
Seit 2000:
Verein k.e.i.m.

- > öffnen
- > entdecken
- > transformieren
- > intensivieren

Seit 2004:
Plus Verein V.i.P.

- > verbinden
- > vernetzen
- > integrieren

2000 – 2012:
mehr als 20
ZN-Projekte mit
> 2000 Events



Erlenmatt 2016



Herausforderungen / «Die bringt man ja doch nie weg»



Analyse

- Spontaner unbedachter Einstieg in Mietverträge
- Unbefristete Verträge !
- Dauer der Planungszeiten unterschätzt

Lösungsansätze

- Kein rechtliches Problem: siehe Art. 272a Abs. 1 d OR
- Steuerung & Vorausplanung der Zwischennutzung
- Befristete Mietverträge (Termin oder offen)
- Zwischennutzung zulassen, bis Flächen für Neunutzung wirklich gebraucht werden.
- Laufzeiten kommunizieren

Herausforderungen / Untervermietungen



Analyse

- Untervermietung ohne Information des Vermieters
- Höhere Untermietzinsen als Basismietzins
- Finanzielle Nachteile Vermieter
- Unerwünschte Veränderung Mietermix

Lösungsansätze

- Regeln der Untervermietung nachdrücklich betonen
- Einhaltung des Mietrechts einfordern
- Wirksames Controlling
- Globalvertrag an eine Organisation statt Dutzenden von Einzelverträgen

Herausforderungen / Probleme mit Nebenkosten



Analyse

- Bisher ein Nutzer - neu mehrere Nutzer
- Fehlende Einrichtungen für individuelle Verbrauchserhebung
- Fehlende Erfahrungswerte
- Kosten können bei Vermieter hängen bleiben

Lösungsansätze

- Alternative Abrechnungsmodelle
- Pauschale: Klausel zur Anpassung nach erster Abrechnungsperiode
- Strom: Verbrauchsschätzung Nutzungstypen durch Fachperson

Herausforderungen / Bewilligungsprobleme



Analyse

- Oft keine spezifische Rechtsgrundlagen für Bewilligungen
- Ausnahmegewilligungen erzeugen Abhängigkeit
- Kurze Fristen bei Brandschutz und Wärmedämmung

Lösungsansätze

- Kommune in Planung aktiv einbeziehen
- Öffentliches Interesse an Zwischennutzung wecken (siehe Formular Kanton BS)
- Prinzip der Verhältnismässigkeit geltend machen
- Kreative Willkür einfordern resp. umsetzen
- Massnahmenplan zur stufenweisen Anpassung verhandeln und vereinbaren

Exkurs öffentliches Interesse

Planerische Interessen	<ul style="list-style-type: none">– Überbrückung von Entwicklungsphasen– Adressbildung und Imageaufbesserung– Wegbereitung für dauerhafte Umnutzungen
Soziale und sozialpolitische Interessen	<ul style="list-style-type: none">– Nachhaltige Alternative zum Bauen auf der grünen Wiese– Befriedigung und Abfederung lokaler Bedürfnisse und Defizite (in Kultur, Bildung, Versorgung, Soziokultur, Jugend, Gesundheit usw.)– Förderung neuer Tätigkeitsformen und der Selbstorganisation
Verbesserung der Siedlungsqualität	<ul style="list-style-type: none">– Sicherung von Arbeitsplätzen– Schaffung von Öffentlichkeit und Identifikationsmöglichkeiten– Erhöhung der Lebensqualität in der Nachbarschaft– Verminderung von räumlicher Barrierewirkung durch die Öffnung und Durchlässigkeit von Arealen und Stadtteilen– Förderung der Quartierinfrastruktur (z.B. Gewerbe, Gastronomie, Kultur, Freizeit)– Erschliessung von Brachflächen; Erweiterung des öffentlichen Raums
Sicherheit und Ordnung	<ul style="list-style-type: none">– Bestandessicherung durch Pflegefunktion– Vorbeugen gegen Vandalismus und Littering; Erhöhung des Sicherheitsempfindens
Kulturpolitische Interessen	<ul style="list-style-type: none">– Schaffung von Transparenz bezüglich Verantwortungen und Vertragspartnerschaften– Plattformen und Nischen für kulturelle Entfaltung und Produktion– Raum für Kreation, künstlerische Produktion sowie kulturelle Vermittlung– Orte für die Herstellung von Netzwerken– Innovative kulturelle Modelle werden erprobt
Wirtschaftspolitische Interessen	<ul style="list-style-type: none">– Ertragsverbesserung gegenüber Leerstand– Verbesserung der Marktfähigkeit– Standortaufwertung eines Areals– Schaffung von neuen Arbeitsplätzen– Unterstützung und Stabilisierung der lokalen Ökonomie– Förderung von Innovation / start-up-Unternehmen durch das Bereitstellen von Räumen und Flächen für Experimente und Innovation– Bildung neuer mikroökonomischer Wirtschaftskreisläufe

Formular Kanton Basel-Stadt zur Beurteilung Ausnahmeregelung Bewilligungsverfahren

Herausforderungen / Abfall und sekundärer Vandalismus



Analyse

- Eigentlich dient Zwischennutzung der Arealpflege
- Spraysen als Selbstdarstellung
- Wo Abfall liegt, kommt mehr dazu
- Littering teilweise als Folge der Nutzungen

Lösungsansätze

- z.T. keine 100%-ige Lösung, grundsätzlich geringere Schäden als bei Leerstand
- Verbundenheit/Engagement mit Areal spüren lassen - erzeugt Respekt
- Reinigungskonzept mit allen Stakeholdern planen und umsetzen
- Sprayereien: als Upgrading zu Streetart verstehen und davon profitieren

Herausforderungen / Widerstand gegen Transformation



Analyse

- Widerstand von innen (Partikulärinteressen / günstige Mieten)
- Widerstand von aussen (öffentliches Interesse / Verlust Standortaufwertung)
- Verstetigung bei langwierige Planungsprozesse, dürftige Entwicklungsideen und Erfolg von Zwischennutzungen
- Fehlende Würdigung des Erreichten / Verdrängung der Qualitäten
- Max Frisch: «Wir haben Arbeitskräfte gerufen, aber es kamen Menschen.»

Lösungsansätze

- Planungsprozesse sind politische Vorhaben
- Lokale Befindlichkeiten berücksichtigen
- Qualitäten sorgfältig und ernsthaft in Umnutzungsprojekt integrieren
- «Unerwarteter» Erfolg positiv nutzen
- Verkaufen

Fazit problematische Situationen



» Gründe

- Ungenügende Steuerung
- Unzweckmässige Verträge
- Fehlende Kontrollmechanismen
- Unzweckmässige Kommunikation / fehlender Dialog
- Reine Verwertungslogik
- Wenig Interesse für die lokale Bedürfnisse und Befindlichkeit
 - > hausgemacht

- Mangelhafte Rechtsgrundlagen Bewilligungen
 - > politische Aufgabe

Management / Mehr Erfolg mit Steuerung (informelle Planung)



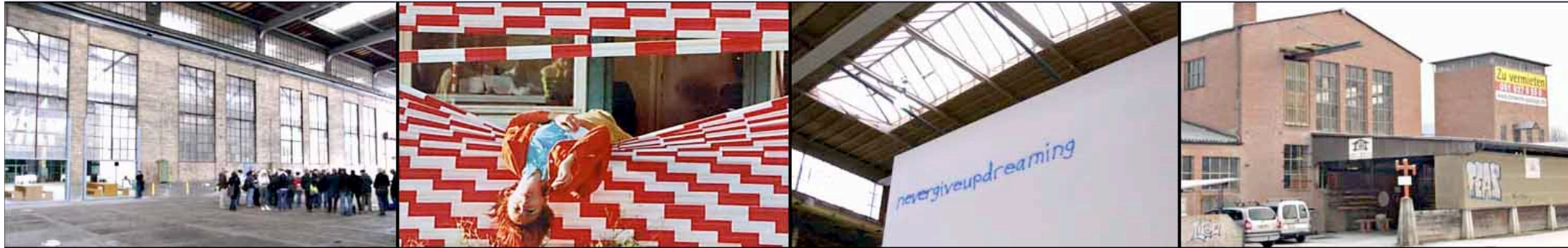
» Schritte einer informellen Planung:

- Zielformulierungen und Spielregeln (Prozess statt Zustand)
 - Potenzialanalyse (auch Leuchturnutzungen ermitteln)
 - Entwicklungsszenarien
 - Zwischennutzungs- & Vermietungskonzept, Organisationsmodell
 - Nachfrage initiieren & Networking
 - Umsetzung
- >> Prozessualisierung, Professionalisierung & Budgetierung

» Randbedingungen:

- Einbindung aller Akteursgruppen (Eigentümer/Entwickler/Investoren – Kommunen – Nutzer/innen)
- Berücksichtigung lokaler Bedürfnisse
- Ausgewogenes Verhältnis bottom-up und top-down
- Einsetzen von Key-Agents (Coach, Kümmerer, ZN-Agentur)

Management / Handlungsgrundsätze (www.zwischennutzung.ch)



Hauptsache Standort	Zwischennutzung ist temporär.
Umnutzung	Interesse für die Ortsqualitäten entwickeln und pflegen.
Ressourcen	Zuerst Arealteile ohne Zwischennutzungspotenzial entwickeln.
Planungsprozess	Geeignete Bausubstanz solange nutzen wie möglich
Controlling	Bereitschaft zu Flexibilität ist Pflicht.
Standortaufwertung	Kontrolle ist gut, Vertrauen ist besser.
Belebung	Publikumsorientierte Nutzungen stärken das Image.
Mietpreis	Kreativität und Innovation zulassen und fördern.
Mietvertrag	Günstige Mieten für befristete Dauer.
Dauer	Offene Befristung.
Recht	Bis Flächen für Neunutzung wirklich gebraucht werden.
Bewilligungen	Alle Parteien benötigen Planungssicherheit.
Transformation	Hohes öffentliches Interesse begünstigt Verhandlungen über Ausnahmeregelungen.
Finanzen	Bei Umnutzung Qualitäten der Zwischennutzung übernehmen. Cashflow aus Zwischennutzung für Arealentwicklung einsetzen.

The End

Danke für Ihre Aufmerksamkeit !