

# 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](http://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:**

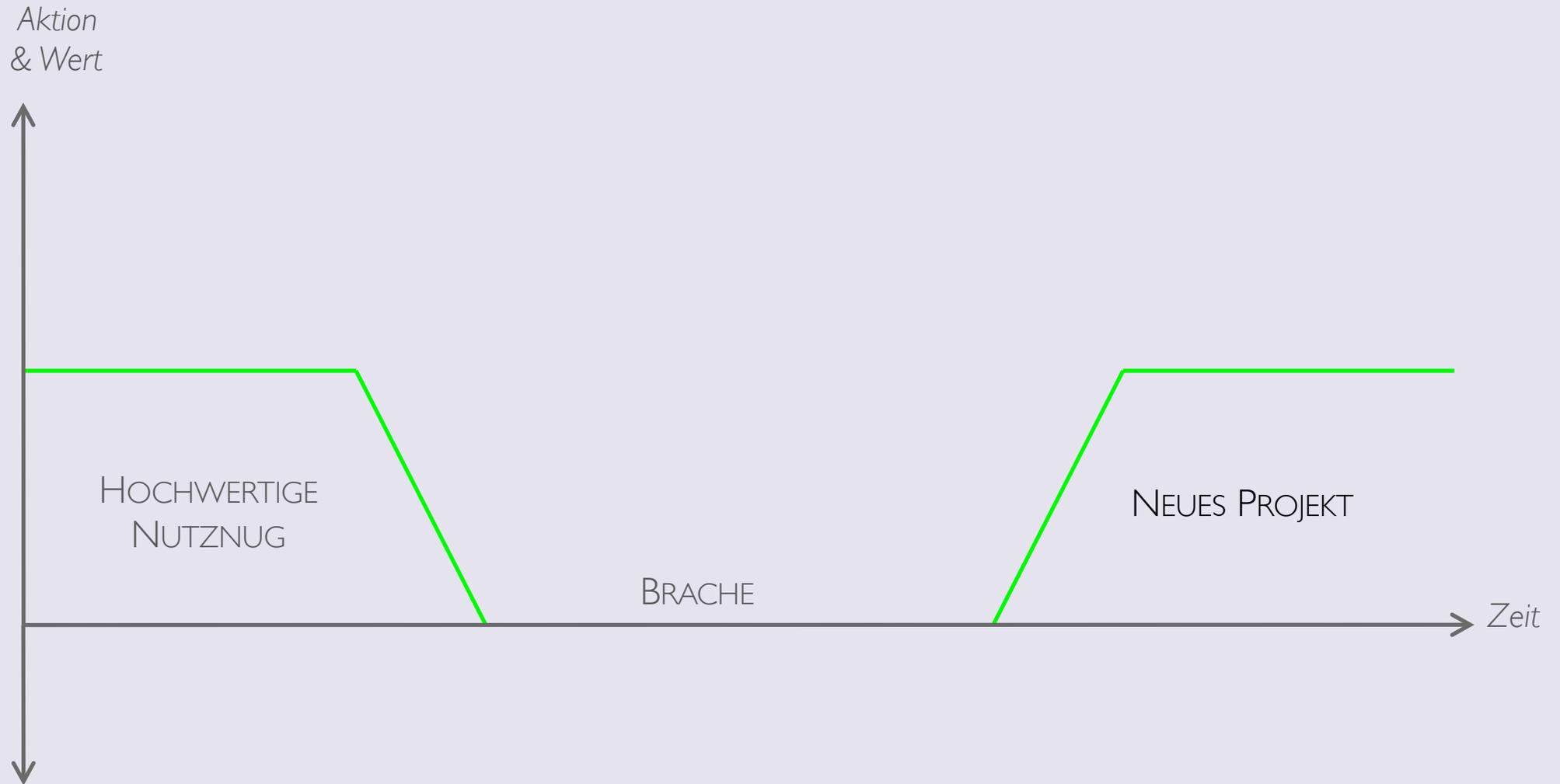
Leitnutzungen für weitere Projekte (z.B. ein einzelnes Kunstprojekt, welches ähnlich ausgerichtete Nutzungen anzieht.

# Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte

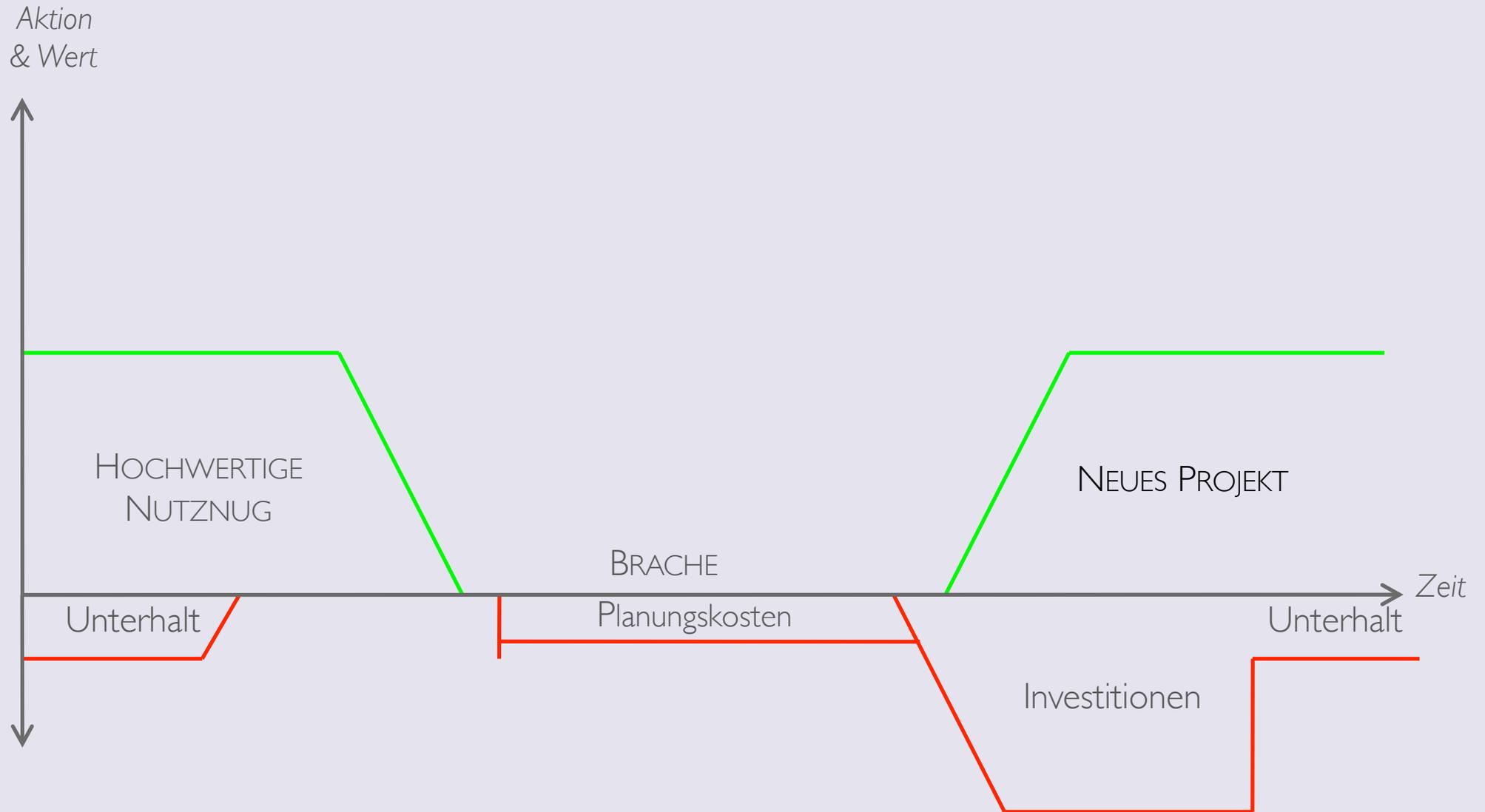
Aktion  
& Wert



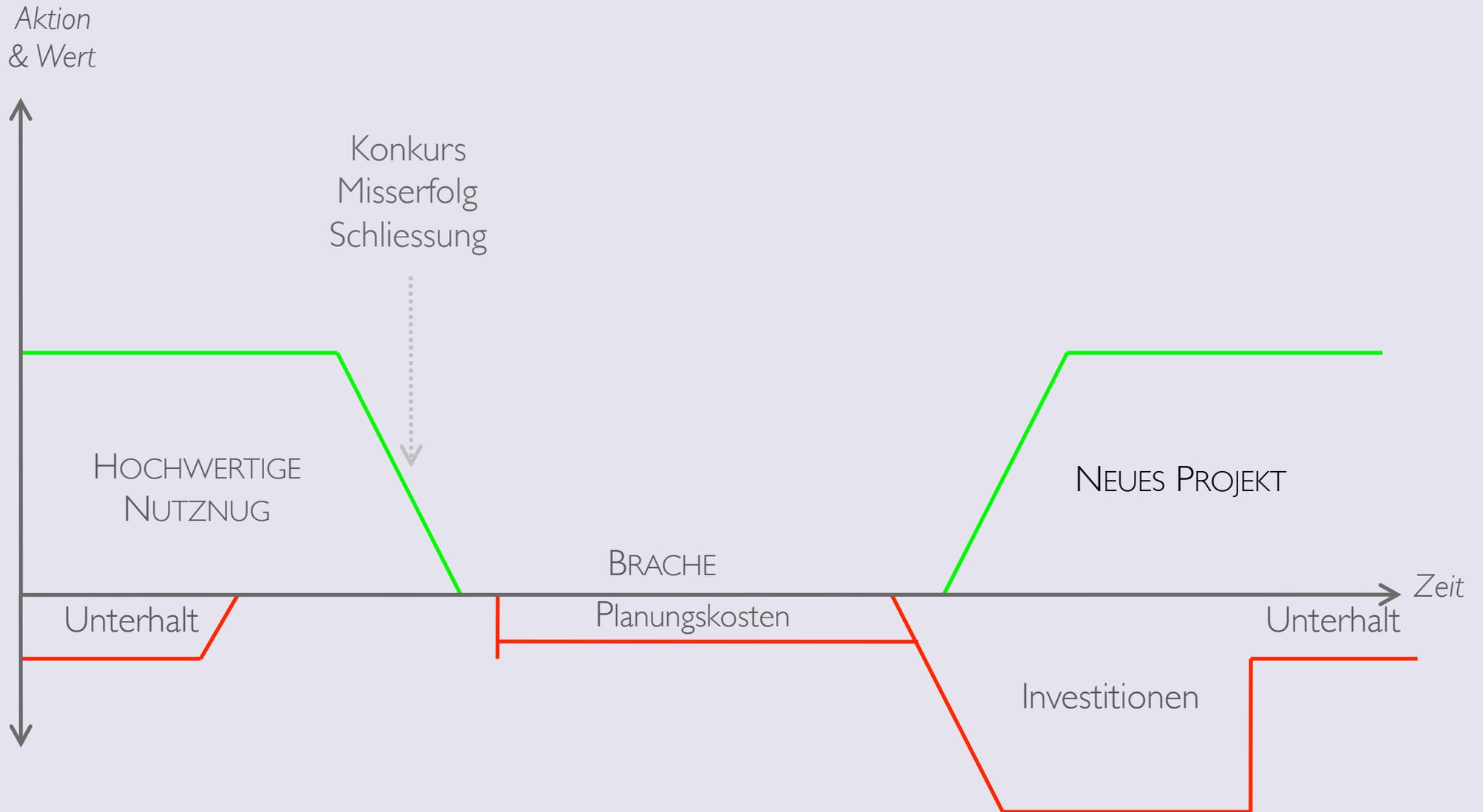
# Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



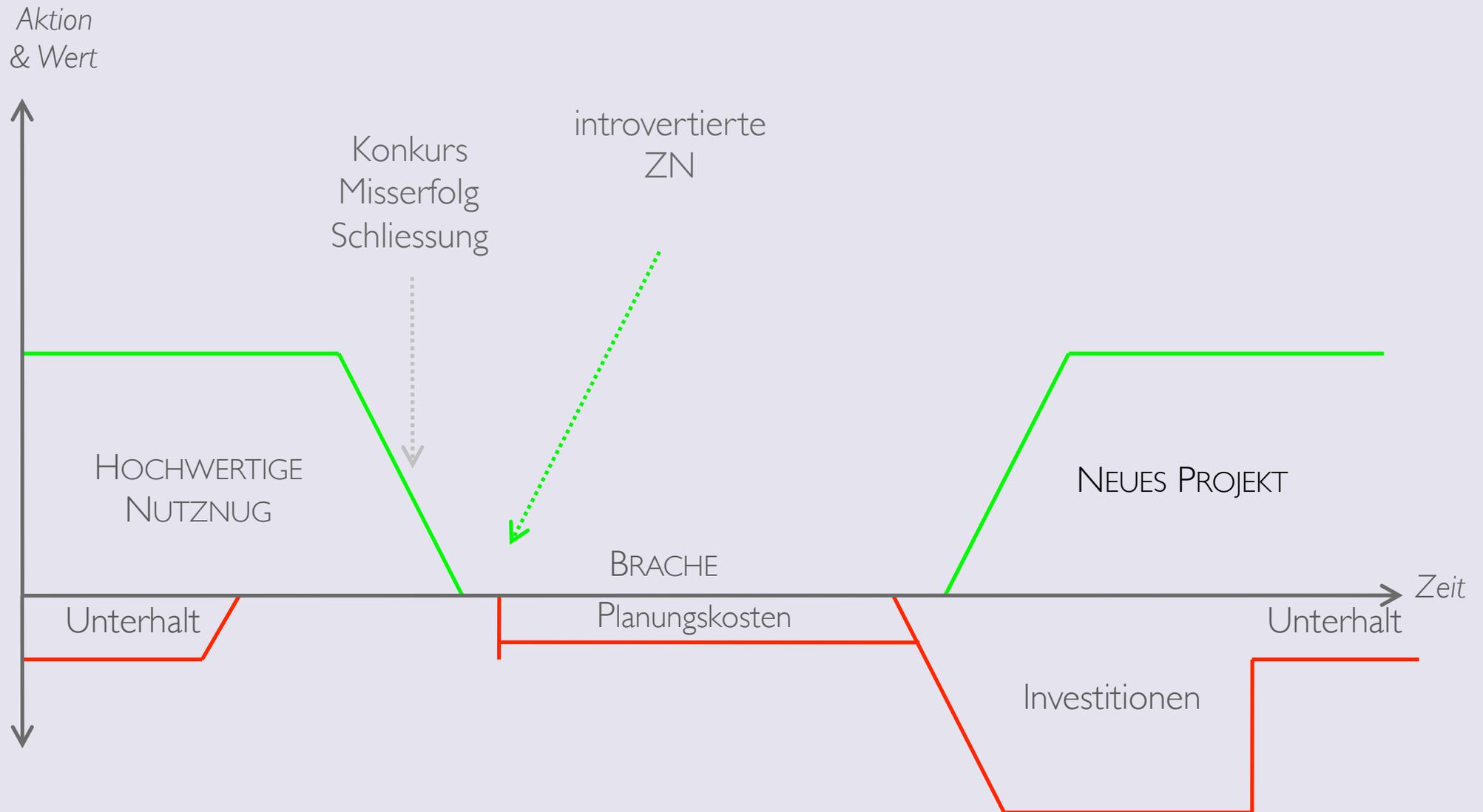
# Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



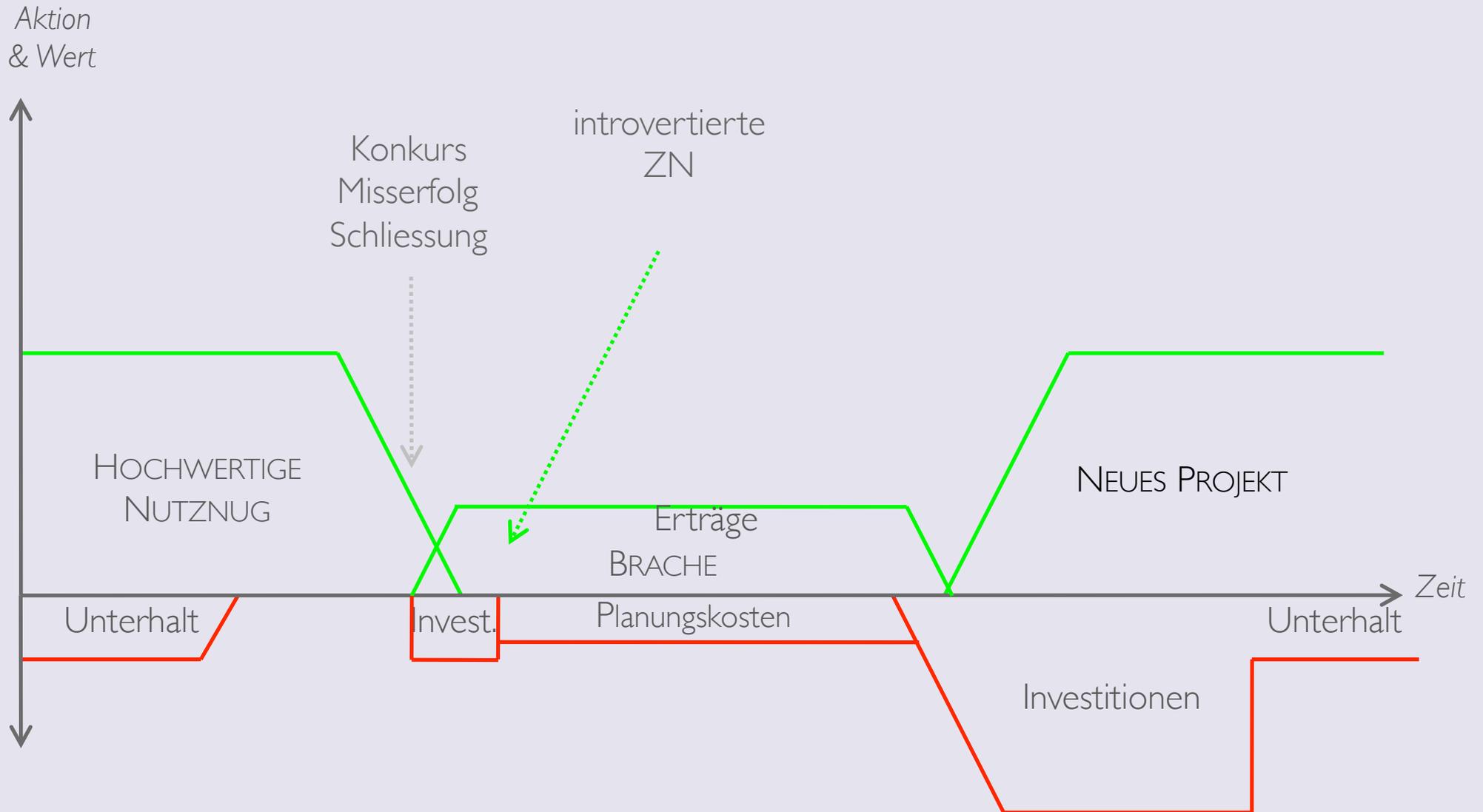
# Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



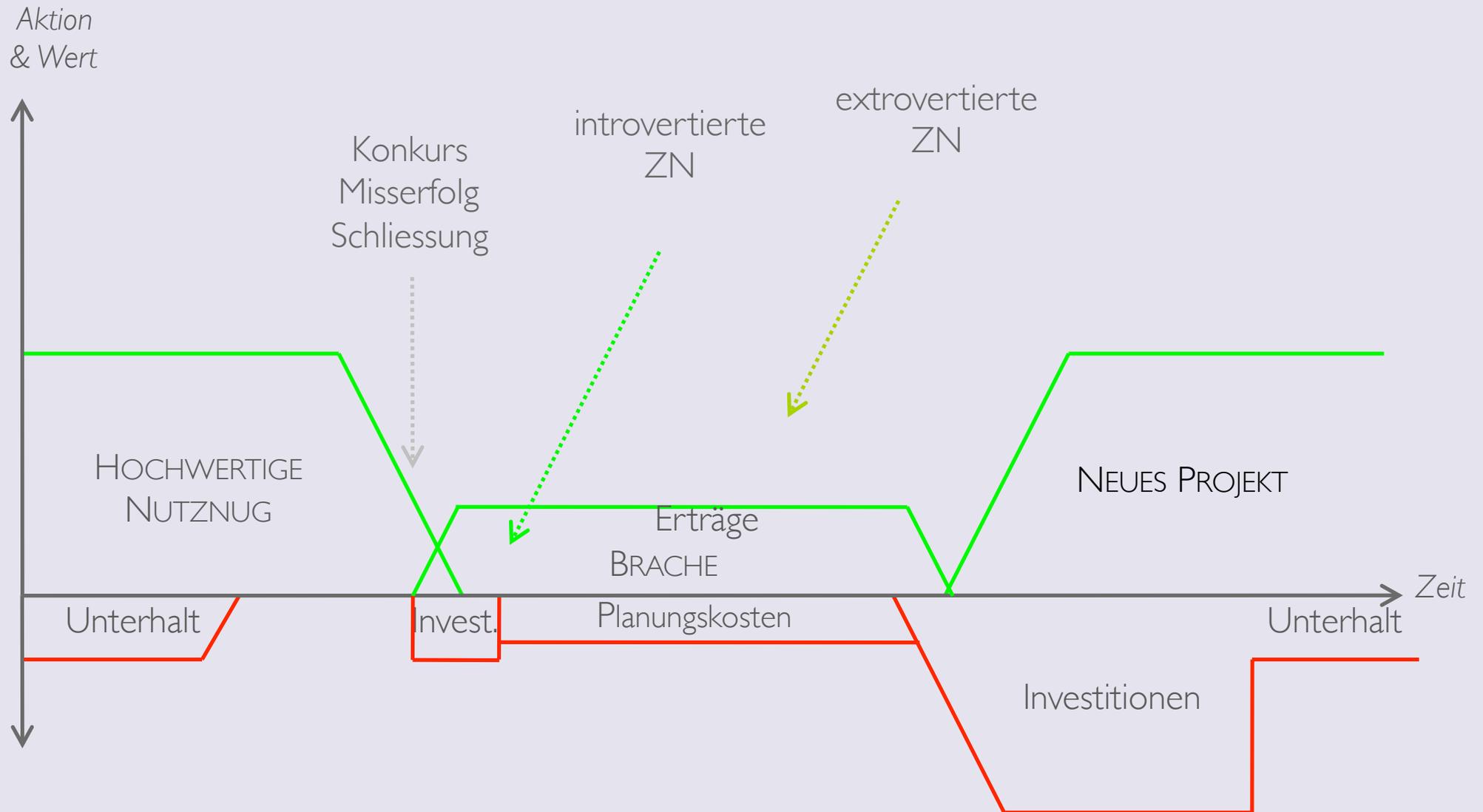
# Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



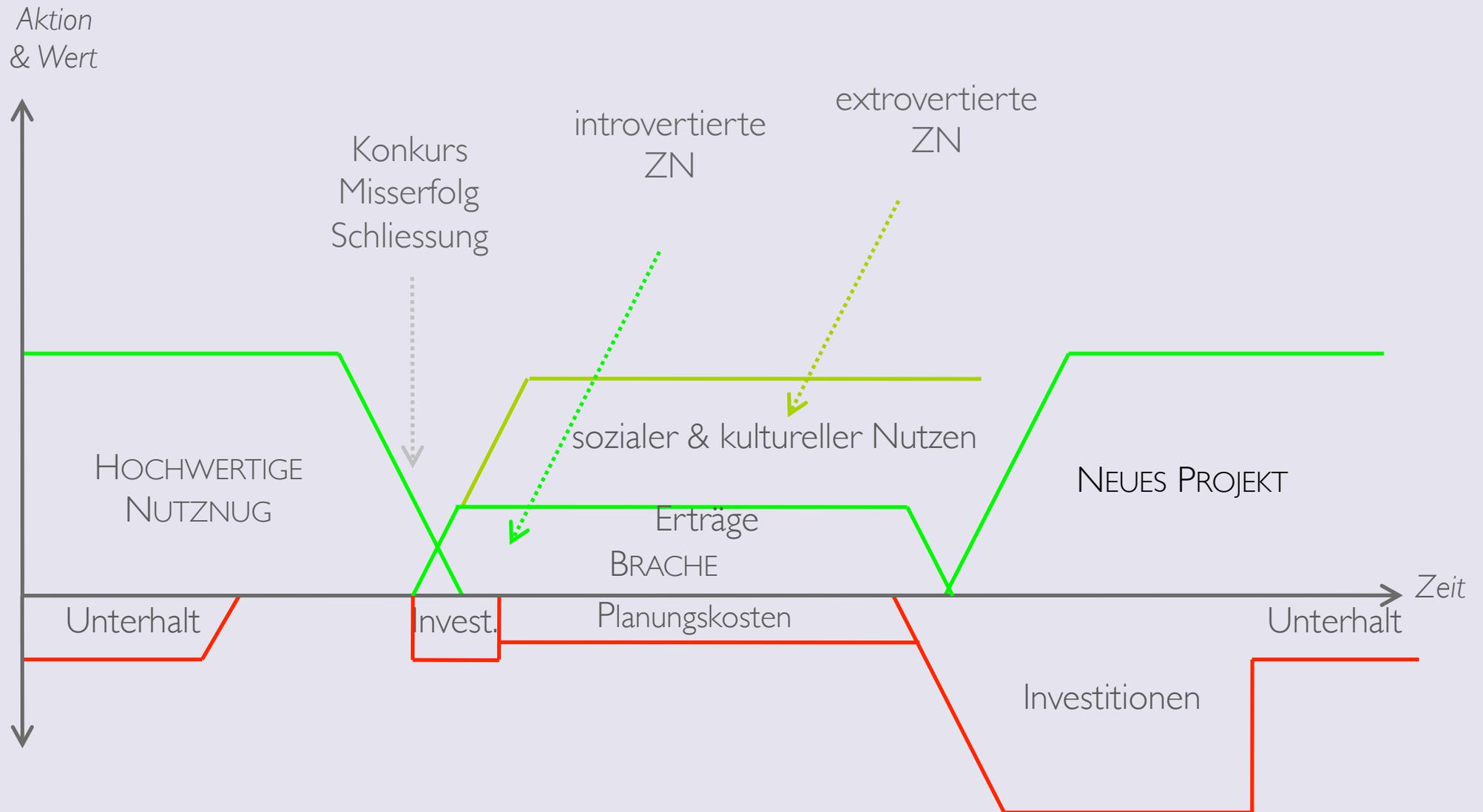
# Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



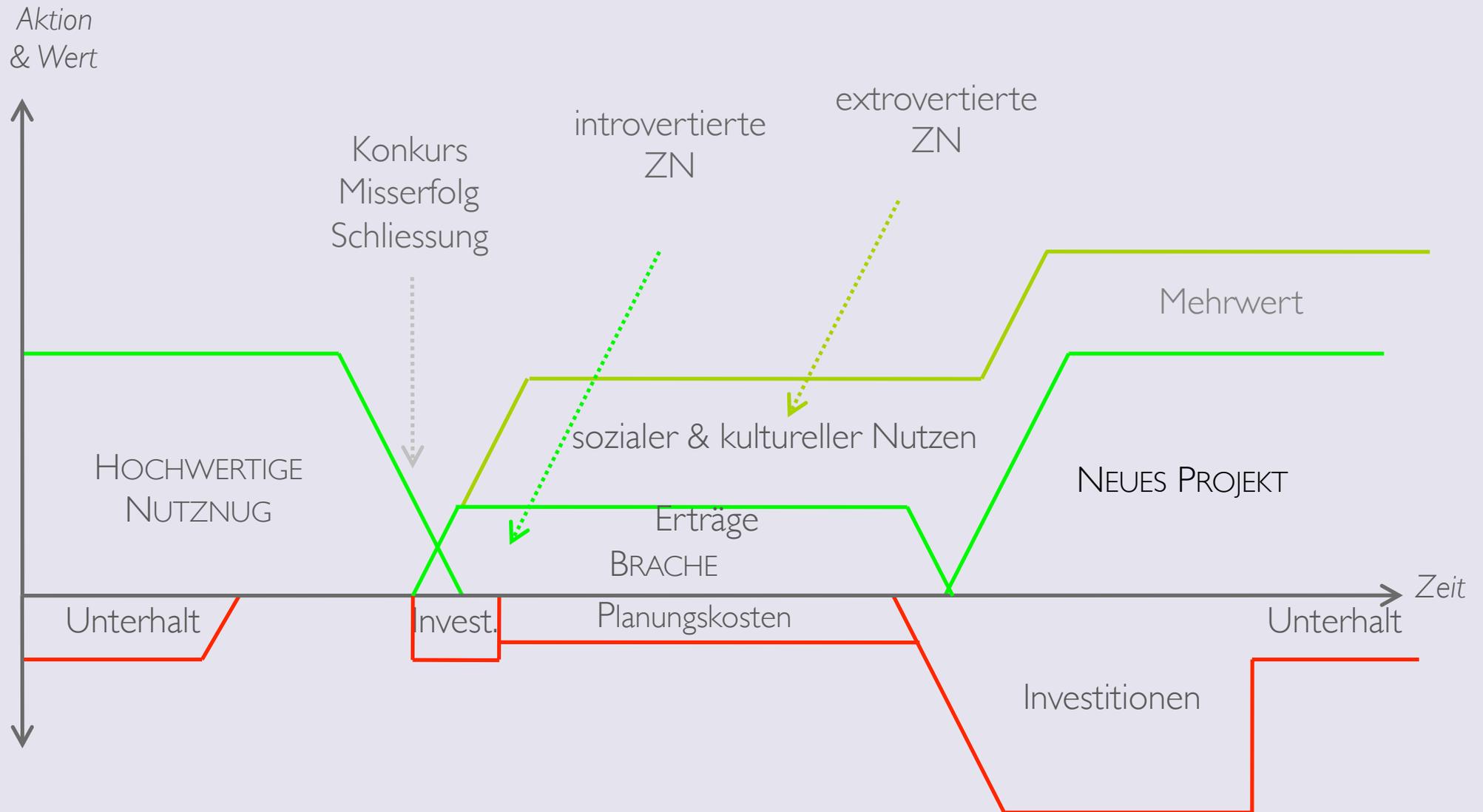
# Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



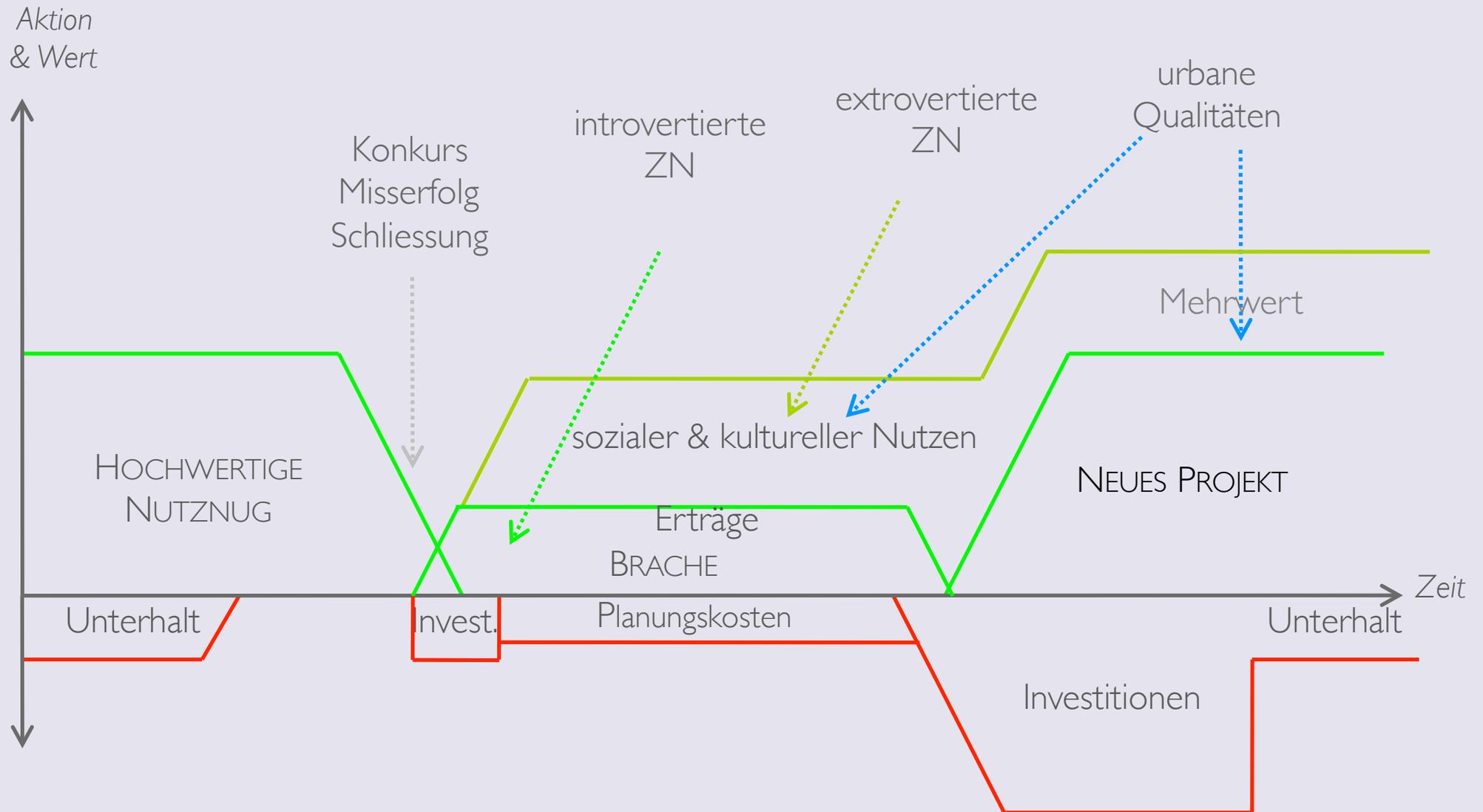
# Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



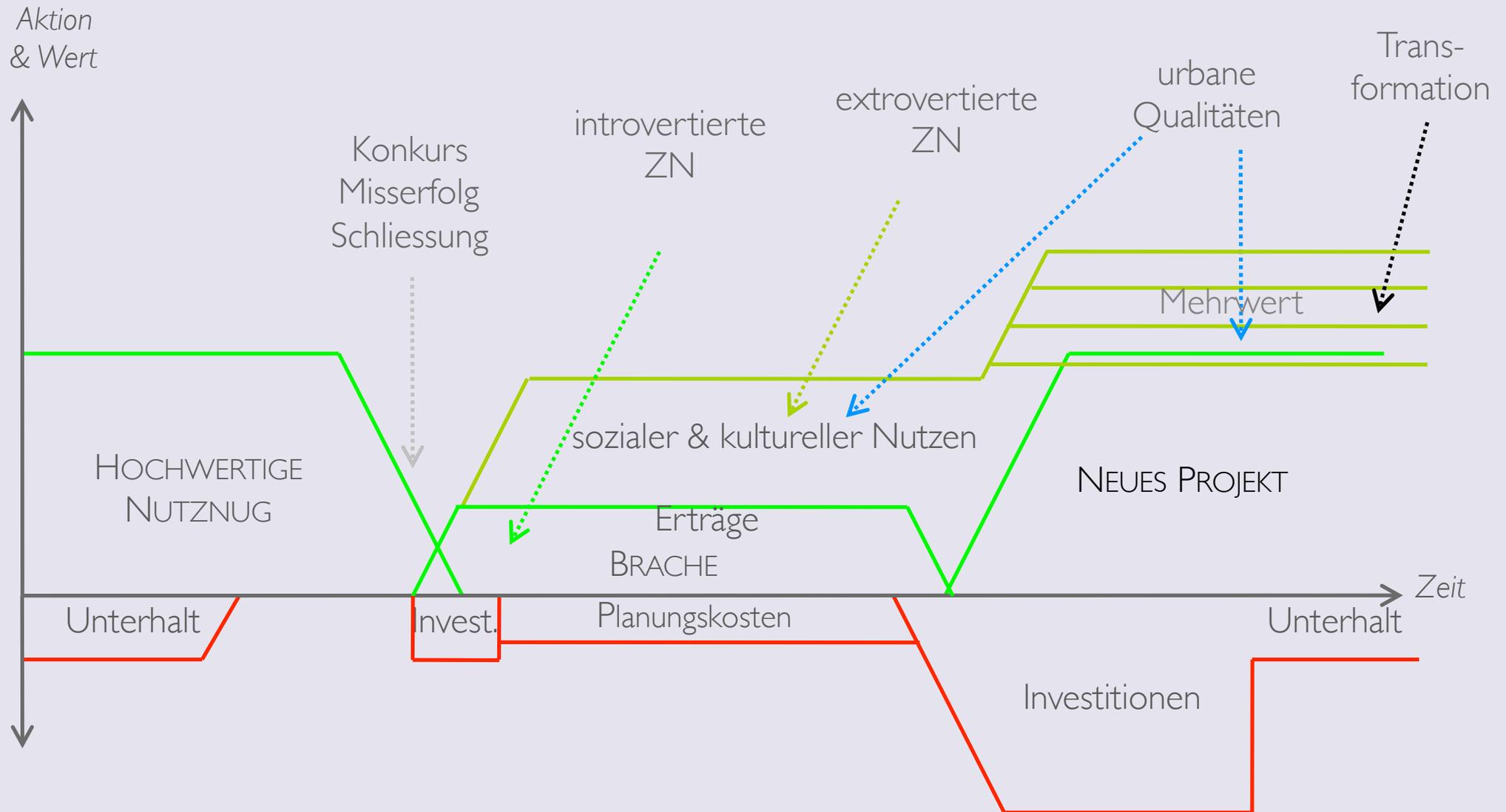
# Zwischennutzung: Wirkungsschema und Werte



# 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



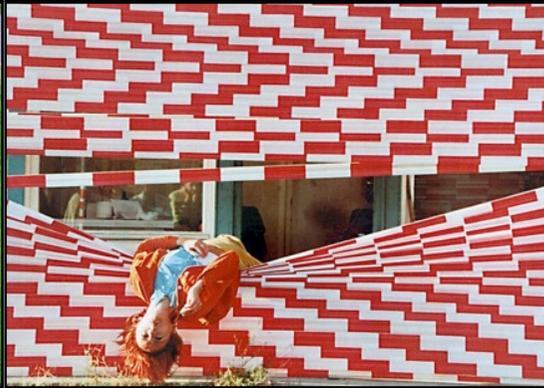
Pionieraktivitäten in der ehemaligen Kantine (l.) und im Wagenmeister-Gebäude (r.)

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

nt\*=non territorial

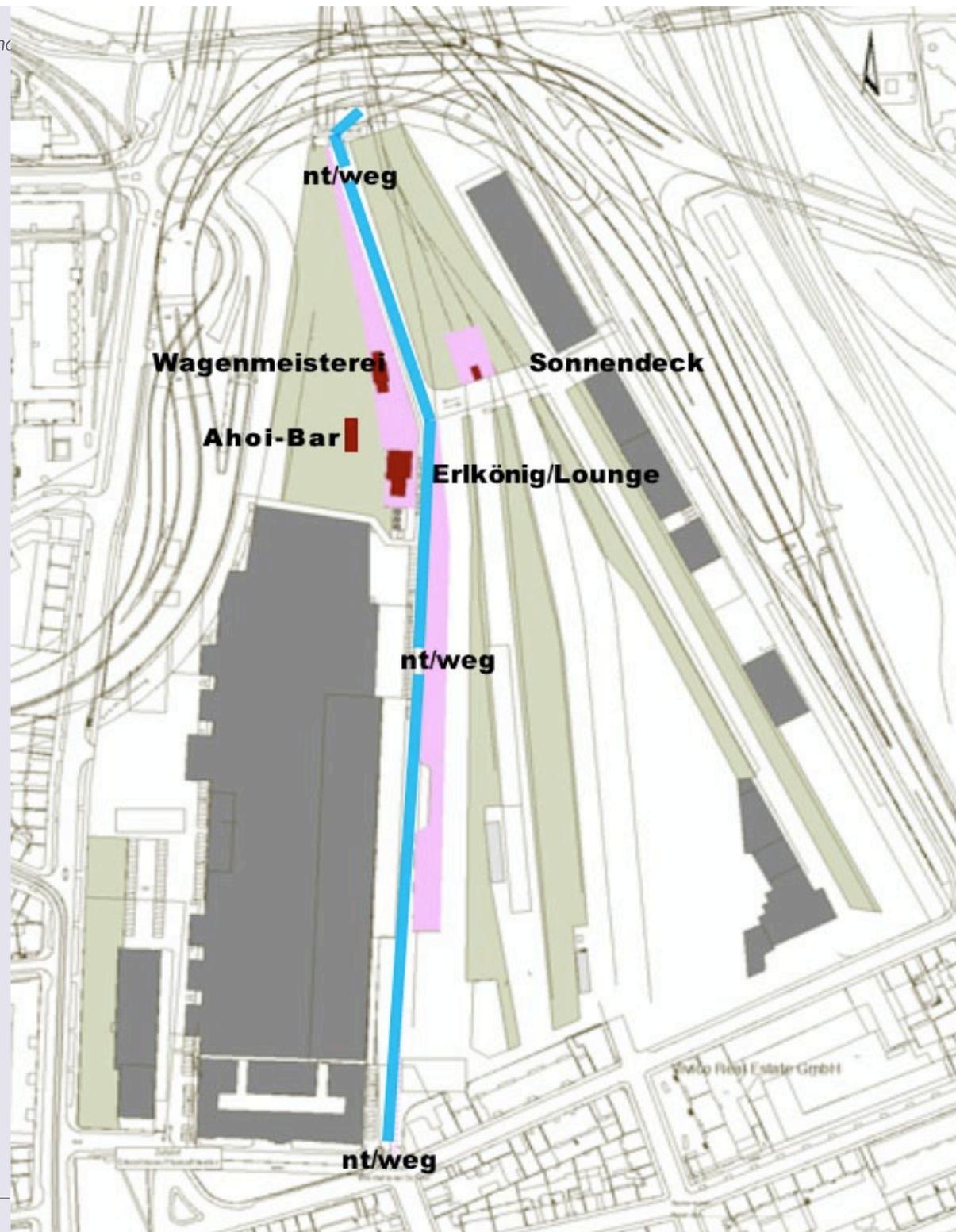
ab 2004 ergänzt durch Verein interessierter Personen Vi.P.

mit weiteren Räumen und grossen Aussenflächen



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

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

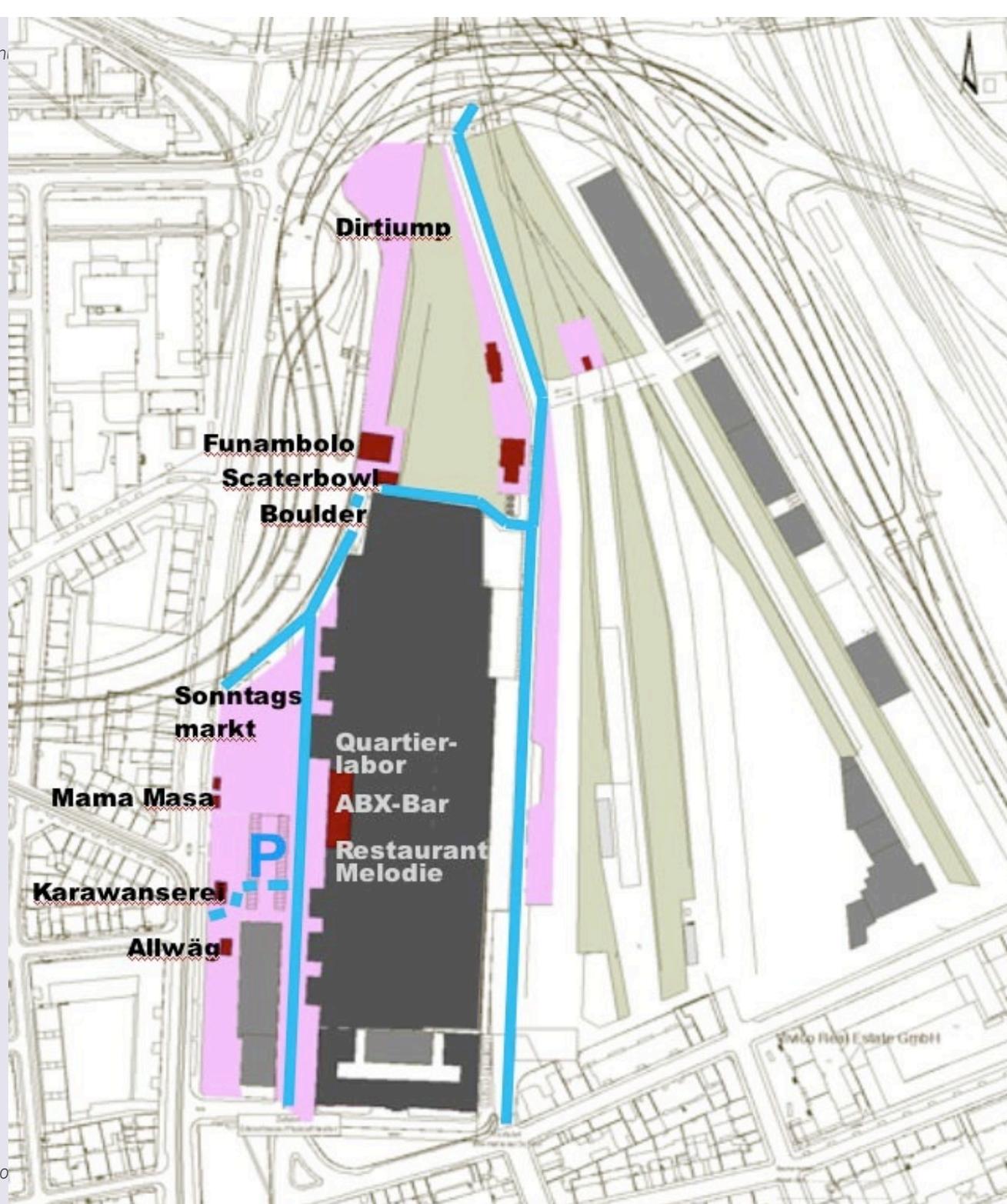


Seit 2000:  
Verein k.e.i.m.

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

Seit 2004:  
plus Verein V.i.P.

- > verbinden
- > vernetzen
- > integrieren



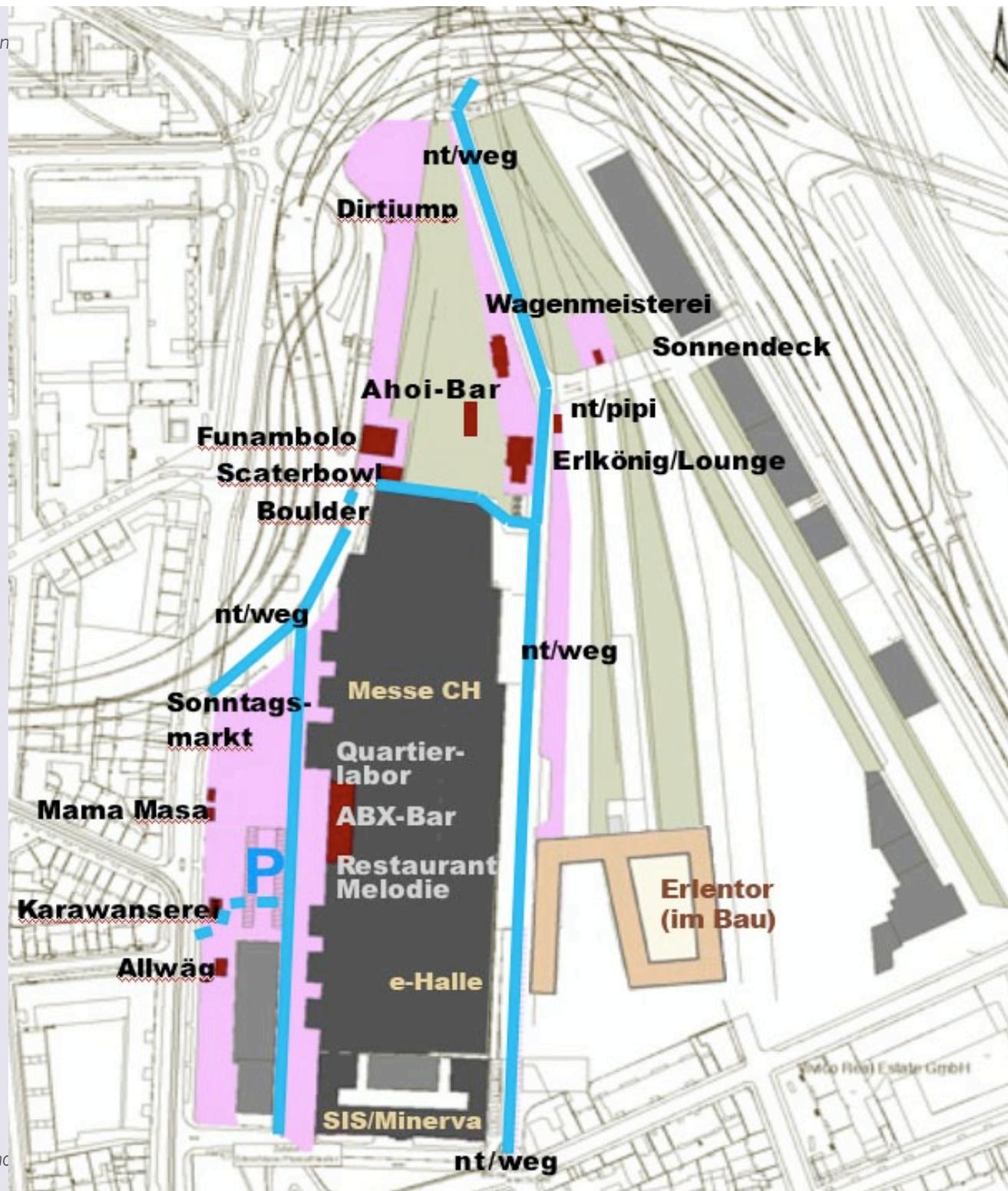
Seit 2000:  
Verein k.e.i.m.

- > 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

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

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](http://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 !