

## *Industriebrachen und Kulturblüten – Vom Wert und dem Dilemma von Zwischennutzungen*

Philipp Klaus

Abstract: Abandoned industrial areas are targets for urban regeneration and new uses, such as shopping centers, offices and luxury housing. During the planning process and the search for investors, brownfield sites are let to temporary users. A wide range of artists, cultural entrepreneurs, small businesses and manufacturers settle into the areas. Relatively low rents make the spaces attractive for such activities. Most owners welcome these tenants as they bring in reasonable income as well as investing in the rooms and infrastructure and improving the image of the area with musicals, theatres, etc. Hence, planners, the public and social scientists paid little attention to the value and significance of the interim activities themselves. A recent research project has shown that more than forty percent of the enterprises in such areas belong to the creative industries. The rate of business start-ups is clearly above average and the impact on the local economy is considerable. Innovative activities have a high presence, an avant garde emerges in cultural areas, and future expectations for businesses are good. The dilemma arises when these enterprises come under pressure to leave when the plans for redevelopment and new spaces are ready. As the importance of creative areas for the life and future of a city is now being recognized, the 'straight' path to redevelopment is being reconsidered. Alternative pension funds seem to be one way out of the dilemma.

English title: Brownfields and New Cultural Milieus: On the Value and Dilemma of Temporary Uses

In unzähligen Städten der Welt haben sich nach Stilllegung der Produktion in Industrieanlagen kulturelle Aktivitäten eingenistet. Die Hallen der Fabriken erwiesen sich für die Auf- und Durchführung von Theatern, Konzerten, Musicals, Performances und Ausstellungen als sehr gut geeignet. Das Aufkommen der Technoszene führte die Beats der Industrieproduktion fort, und es begann die Zeit der grossangelegten Partys – abseits der Wohngebiete. Doch nicht ge-

nug; viele Industriegebäude erlaubten auch die stille Produktion von Kultur. Bis heute werden die grossen hellen Räumlichkeiten als Ateliers für Kunst, Architektur, Design oder als Schreibstuben für die Filmproduktion und alle Arten kreativer Unternehmungen genutzt. Die Keller dienen als Übungslokale der Musikbands. Die meisten dieser Aktivitäten gelten als Zwischennutzungen. Die Möglichkeit, sich in den Industriebrachen einzunisten und Nischen zu füllen, wird als Vorteil für die Kulturschaffenden erachtet. Die Bedeutung kultureller Zwischennutzungen geht aber viel weiter: sie ist ein Vorteil für die lokalen Ökonomien und Gesellschaften, indem sie Entwicklungen ermöglichen, die mehr als ein «nice to have» sind.

Zwischennutzungen sind zu einem grossen Thema geworden. Die genannten Aktivitäten sind in den vergangenen zwanzig Jahren aber im Hinblick auf ihre gesellschaftliche und ökonomische Bedeutung kaum untersucht worden. Industriebrachen werden in erster Linie als Brachen betrachtet, auch wenn sogenannte Zwischennutzungen sie weitgehend ausgefüllt haben. Bis heute ist ihr Image jenes der etwas dubiosen Figuren, welche sich in den Arealen tummeln: «Chlütterer»<sup>1</sup>, Bastler, weltfremde Künstler und Künstlerinnen sowie der Lagerflächen hinter den sieben Gleisen. Aus der Optik von Besitzern, Investoren, PlanerInnen und PolitikerInnen haben Zwischennutzungen spezifische Funktionen:

- Werterhalt (unter anderem durch beträchtliche Eigeninvestitionen der ZwischennutzerInnen in die Infrastruktur);
- Imagepflege und Adressbildung, wofür sich Kulturnutzungen, z. B. Musicals, immer sehr gut geeignet haben;
- Betriebskostendeckung, wobei in vielen Arealen gute Margen erzielt werden;
- städtebauliche Chance, weil durch die Belegung mit Zwischennutzung – und vor allem mit viel Kultur – Urbanität in die Areale gezogen ist, welche dann auch baulich umgesetzt werden kann.

Es gibt in der Schweiz 348 Grundstücke, «die auf eine neue Nutzung warten» (Loderer 2008). Abriss, Umbau, Sanierung und vor allem neue Nutzungen scheinen die zwingen-

*Dr. sc. nat. Philipp Klaus* ist Wirtschafts- und Sozialgeograph mit den Schwerpunkten Sozio-ökonomische Fragen, Kulturökonomie und Migration. Er ist Mitglied des Zürchers Instituts INURA.

den Optionen für die Industriebranchen zu sein. Diese Meinung wird in Debatten und Diskussionen über die Zukunft der Areale vertreten, ebenso in Fach- und anderen Publikationen. So wird 2004 in einer Bestandesaufnahme im Auftrag der Bundesämter ARE und Buwal unter dem Titel «Die brachliegende Schweiz» (Valda und Westermann 2004) vom Leerstand in den ehemaligen Industriearealen und dem volkswirtschaftlichen Verlust, der dadurch entsteht, gesprochen. Der jährlich entgangene Mietertrag betrage 0,5–1,5 Mia. Franken. Eine solche Rechnung geht allerdings nur auf, wenn eine entsprechende Nachfrage nach Konversion und Dienstleistungsflächen besteht. Mit zu hoch angesetzten Renditeerwartungen bleiben die Areale leer, die Umnutzung schreitet nicht voran und die Zwischennutzungen bleiben Zwischenlösungen<sup>3</sup>. Zudem werden die beachtlichen Erträge aus den Mieten der Zwischennutzenden nicht einbezogen. Denn viele Areale sind dank Zwischennutzungen profitabel, solange sie nicht an Rendite- oder Gewinnerwartungen gemessen werden, die eine Nutzung mit hochwertigen Dienstleistungen, Luxuswohnungen und Shopping einbringen würde. Eine Untersuchung in sieben Arealen in den Städten Aarau, Winterthur und Zürich ermittelte eine durchschnittliche Miete von Fr.165.– m<sup>2</sup>/Jahr für Zwischennutzungen (Angst et al. 2008). Es hat sich herausgestellt, dass in etlichen Arealen genügend Gewinn erwirtschaftet wird, um damit nicht nur Betriebskosten, sondern auch Planungskosten für die Umnutzung zu bezahlen (Büel 2008). «Die Aufgabe des Facility Managers ist es, mit möglichst geringem Investitionsaufwand ein Maximum herauszuholen», beschreibt ein Vertreter einer Immobiliengesellschaft deren Engagement in einer ehemaligen Papierfabrik (Angst et al. 2008). Da die Nachfrage nach Räumen in Industriearealen gross ist, versuchen Arealbesitzer die Mieten immer wieder nach oben anzupassen, selbst wenn seitens der Vermieter keine Investitionen getätigt werden. Aber die Nischen an trendigen Lagen sind hochpreisig und für Arealbesitzer durchaus lukrativ. Beispiel Geroldstrasse: Die Besitzerin vermietet ihr Areal an einen Zwischenmieter. Dieser tätigt minimale oder keine Investitionen und hat die Mieten in den vergangenen Jahren kontinuierlich angehoben. Da einige Nutzungen im Areal sich geschäftlich konsolidieren konnten, versuchte der Vermieter die Mieten gleich zu verdoppeln.

2003 veröffentlichte die TU Berlin die EU-Studie Urban Catalyst (Misselwitz et al. 2003), welche Zwischennutzungen in fünf europäi-

sehen Städten untersuchte und verglich. Zwischennutzung von brachliegenden Arealen und Liegenschaften wurde darin in einem weiteren städtischen Kontext betrachtet und als vernachlässigtes Entwicklungspotenzial, aber auch als wichtiger städtischer Innovationsmotor beschrieben (Misselwitz et al. 2003). Damit wird angesprochen, dass der Wert von Zwischennutzungen weit über die bisher gemachten Ausführungen hinausgeht. In vielen ehemaligen Industriearealen werden Innovationen generiert. Insbesondere die Kreativwirtschaft hat sich in den Industriearealen ausgebreitet. Die KünstlerInnen, freien Theatergruppen und Partyorganisatoren, die sich zu Beginn der 1990er Jahre Freiräume in den Fabrikanlagen erobert hatten, sind in der Zwischenzeit zu KulturunternehmerInnen geworden. Die verschiedensten Branchen sind entstanden oder haben sich mit dem Aufstieg der Kultur- oder Kreativwirtschaft entwickelt. Die Kreativwirtschaft ist in den vergangenen zwei Jahrzehnten zu einem veritablen Wirtschaftssektor herangewachsen. Rund 43% der 485 erfassten Unternehmen in den im Projekt zone\*imaginaire<sup>4</sup> untersuchten sieben Gebieten und Arealen zählen zur Kreativwirtschaft (Angst et al. 2008). Zum Vergleich: In der Schweiz sind es 11% der Unternehmen, die zur Kreativwirtschaft gehören (Weckerle et al. 2007). Das heisst, in vielen Industriebranchen haben sich kreative Milieus entwickelt, die einen festen Bestandteil der Kreativwirtschaft der Städte bilden und von denen wichtige Impulse auf die lokale Wirtschaft und die Wissensökonomie ausgehen. In diesen Milieus entstehen Innovationen in der Kulturproduktion, in der angewandten Kunst, im Web- und IT-Bereich, in der Architektur und weiteren Branchen. Kreative innovative Kleinunternehmen entwickeln neue Formensprachen und geben Anstösse für Unternehmen in Mode, Musik, Film, TV und Werbung oder beliefern Grossunternehmen aus dem Banken- und Industriesektor mit Produkten für die symbolische Ökonomie (vgl. Klaus 2006).

Die ehemaligen Industrieareale zeichnen sich des Weiteren durch überdurchschnittliche Unternehmensgründungsaktivitäten aus, die für die Beschäftigung und die Wirtschaft von erheblicher Bedeutung sind. Über 30% der im Projekt zone\*imaginaire (Angst et al. 2008) befragten Unternehmen (aus allen Branchen) wurden im Areal selber gegründet. Eine ähnliche Brutstättenfunktion für Start-ups findet sich in der Schweiz kaum wieder. Unternehmensgründungen fanden hierzulande lange Zeit wenig Beachtung und auch kaum Unterstützung im



Abb. 1: Kreative innovative Kleinstunternehmen sind eine Bereicherung für zwischen-genutzte Areale und bekommen eine Chance als Start-ups. (Foto: P. Klaus)

Vergleich zu anderen Ländern, wie zum Beispiel in Holland oder Deutschland. Neben staatlichen Startfinanzierungen gibt es in diesen Ländern eine aktive Gründungs politik mit Innovations-, Gewerbe- und Technoparks, die seit den 1970er Jahren betrieben wird.

Industriebrachen sind deshalb nicht nur «waiting lands» wartende Areale – wie sie neustens bezeichnet werden (vgl. Züst und Westermann 2008), sondern «flourishing lands», wo Kulturblüten heranwachsen und sich entfalten. Durch den Beitrag der kulturellen Zwischen-nutzungen in den nicht gar so brachliegenden ehemaligen Industriearealen zu Beschäftigungsentwicklung, Innovation in der Kreativwirtschaft und oftmals attraktiven Stadtteilen ergibt sich ein volkswirtschaftlicher Nutzen, der nicht unerheblich ist, aber genauso wenig leicht zu beziffern ist wie der oben beschriebene Verlust. «Die Rendite muss stimmen!» (Lehmann 2008). Diese in der Vermarktung von Immobilien zwingend scheinende Losung steht im Widerspruch zu den erfolgreichen Gründungsaktivitäten und dem Aufblühen von kreativen innovativen Kleinstunternehmen, die stark mit den relativ günstigen Mieten verknüpft sind.

Gibt es einen Weg aus diesem Dilemma? Selbstverständlich bestehen neben der Rendite weitere Gründe für die Entwicklung von Arealen, wie Energieeffizienz, Sicherheit oder auch planerische Entwicklung nach innen durch Verdichtung und Weiteres mehr. Für den Erhalt von Gründungsaktivitäten und Kulturblüten

braucht es Alternativen. Diese liegen entweder in staatlichen Interventionen. Dafür fehlt aber an den meisten Orten der politische Wille. Ausnahmen bilden Kulturzentren wie die Rote Fabrik, die jedoch auf einem gänzlich anderen Konzept fussen. Oder die Alternativen liegen in der Verringerung von Renditeerwartungen, wozu die Rezession der 1990er Jahre mit fehlenden Investoren hilfreich war, was aber selten zur definitiven Weiterführung von Nutzungen geführt hat, sobald sich die Möglichkeit der Umnutzung ergab. Es bleibt noch das Engagement von vorausschauenden Akteuren aus dem Bereich alternativer Anleger, insbesondere Stiftungen und Pensionskassen. Zu den erfolgreichen privatwirtschaftlichen Beispielen zählt das Gundeldinger Feld in Basel, wo kulturelle und andere Nutzungen durch massgeschneiderte Planung und die Überzeugung, dass diese Nutzungen für die städtische Gesellschaft und Wirtschaft wichtig sind, einen definitiven Standort erhielten. Andere Beispiele sind die Genossenschaft Gleis 70 in Zürich-Altstetten, wo ebenfalls die Pensionskassen-Stiftung Abendrot investiert und damit das Überleben von rund vierzig Kleinstunternehmen gesichert hat, sowie das Sulzer-Lagerplatzareal in Winterthur, welches auch an die Pensionskassen-Stiftung Abendrot verkauft wird und damit 100 Kleinbetriebe weiter wirtschaften können.

Die Zukunft wird zeigen, was unter Chancen für die ehemaligen Industrieareale verstanden wird. Schon jetzt ist klar, dass in städtischen

Zentren die Räume und Nischen für innovative kreative Unternehmen und Kulturblüten knapp geworden sind.

#### Anmerkungen

- 1 Schweizerdeutsch für Werkler oder Bastler, die Objekte, Maschinen, Apparate etc. herstellen, verändern, recyceln oder reparieren.
- 2 Diese Metapher stammt vom Schweizer Spielfilm «Hinter den sieben Gleisen» von Kurt Früh aus dem Jahre 1959. Die Geschichte erzählt, wie die drei Clochards Barbarossa, Clown und Dürst der hochschwangeren Inge in einem alten Schuppen an den Gleisen vor dem Zürcher Hauptbahnhof Unterschlupf gewähren und ihr aus der Klemme helfen.
- 3 Es ist zwar planerische Doktrin, die Entwicklung nach innen zu fördern. Es gab allerdings auch immer wieder Beispiele, bei denen zugunsten einer Vermarktung der Industrieareale rentable Produktionen aufgegeben wurden (Toni, Hürli-mann).
- 4 zone\*imaginaire: KTI-Forschungsprojekt (2006–2008) über Bedeutung und Wert von Zwischen-nutzungen in der Schweiz.  
<http://www.zone-imaginaire.ch>.  
 Zugriff: 18.01.2009

#### Literatur

- ANGST, M.; KLAUS, P.; MICHAELIS, T.; MÜLLER, R.; WOLFF, R. (2008): zone\*imaginaire. *Argumente und Instrumente für Zwischennutzungen in der Schweiz*. Zürich/Rapperswil.
- BÜEL, P. (2008): *Pionier- und Zwischennutzungen im Rahmen der Projektentwicklung. Ein Mehrwert?* Masterthesis CUREM, Zürich.
- KLAUS, P. (2006): *Stadt, Kultur, Innovation. Kulturwirtschaft und kreative innovative Kleinstunternehmen in Zürich*. Zürich: Seismo-Verlag.
- LEHMANN, M. (2008): Die Rendite muss stimmen. In: *Hochparterre*, Nr. 11, S. 6–7.
- LODERER, B. (2008): Genutzt – frei – neu bebaut. In: *Hochparterre*, Nr. 11, S. 8–9.
- MISSELWITZ, P.; OSWALT, P.; OVERMEYER, K. (Hg.) (2003): *Urban Catalysts – Strategies for Temporary Uses. Synthesis Report*, Berlin.
- VALDA, A.; WESTERMANN, R. (2004): *Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen*. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL, Bern.
- WECKERLE, C. et al. (2007): *Kreativwirtschaft Schweiz. Daten – Modelle – Szene*. Birkhäuser Verlag, Basel.
- ZÜST, J.; WESTERMANN, R. (2008): *Waiting Lands. Strategien für Industriebrachen*. Sulgen/Zürich, Niggli.