

Lösungsansätze für problematische Situationen in und mit *Zwischennutzungen*

Matthias Bürgin, büro metis, Basel

Matthias Bürgin



**26-NOV-
NO-SHOPPING-
DAY!**

- *dipl. Geograf ETH SWB*
- *buerometis.ch*
Digitale und Analoge Beratungen und Projekte für Stadt und Kultur
 - Nutzungsentwicklung auf Industriebrachen
 - Quartierentwicklung und Partizipation
 - Öffentlicher Raum
 - Kultur- und Fachveranstaltungen
 - Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation
- *CC Typologie & Planung in Architektur HSLU*
 - Forschungsprojekt zur Revitalisierung von Industriebrachen

Lösungsansätze für problematische Situationen in Zwischennutzungen



Doris Salcedo
Installation for the Istanbul Biennial 2003

Zwischennutzung nt*/areal Basel



«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

Quelle:

Senat für Stadtentwicklung Berlin: Urban Pioneers. Berlin - Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. 2007

«Die bringt man ja doch nie weg»



Analyse

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

Lösungen

- Steuerung & Vorausplanung der Zwischennutzung
- Befristete Mietverträge (Termin oder offen)
- Zwischennutzung zulassen, bis Flächen für Neunutzung wirklich gebraucht werden.
- Laufzeiten kommunizieren

Untervermietungen



Analyse

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

Lösungen

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

Probleme mit Nebenkosten



Analyse

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

Lösungen

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

Keine geeigneten Räume



Analyse

- **Grosse Raumstrukturen = wenig Nachfrage**
- **= oder keine Nutzungen, welche dem Arealziel dienen**
- **Wenig Angebot für belebende Nutzungen mit geringem Raumbedarf**
- **Hauptnachfrage: Kultur, Kreativwirtschaft, Bildung, innovatives Gewerbe**

Lösungen

- **Raumangebot der Nachfrage anpassen**
- **Raumteilung, Einbauten u.a.**
- **Forschungsprojekt «Indoor-Units» CCTP HSLU (& div. Wirtschaftspartner)**
- **Nie vergessen: Potenzial der Aussenräume**

Bewilligungsprobleme



Analyse

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

Lösungen

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

Abfall und sekundärer Vandalismus



Analyse

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

Lösungen

- 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

Top-down versus bottom-up



Analyse

- **Versuche, Zwischennutzungen von oben zu installieren, scheitern**
- **Verordnete Kreativität wird als PR-Manöver entlarvt**
- **Belebung/Aufwertung bleibt aus**

Lösungen

- **Bottom-up Strategie schafft Identifikation und Nachhaltigkeit**
- **Aneignung der Freiräume ermöglicht Raumproduktion statt -konsumation**
- **Lokales Wissen und lokale Energien integrieren**
- **Zusammenarbeit mit Partnern vor Ort**

Verstetigung der Zwischennutzung



Analyse

- **Entwicklungsidee von Anfang an**
- **Langwierige Planungsprozesse, dürftige Entwicklungsideen**
- **Gesellschaftlicher und ökonomischer Erfolg von Zwischennutzung**
- **Veränderte Randbedingungen (z.B. Denkmalschutz, fehlende Investoren)**

Lösungen

- **Unerwarteten Erfolg positiv nutzen**
- **Umstellen auf prozessuale Arealentwicklung (Flexibilität und Anpassung)**
- **Zwischennutzung als informelles Planungsinstrument einsetzen**
- **Best-of-two-Worlds**
- **Erhaltenswertes erhalten - erneuern wo Potenzial fehlt (Bauten & Nutzung !)**

Widerstand gegen Transformation



Analyse

- **Widerstand von innen (Partikulärinteressen / günstige Mieten)**
- **Widerstand von aussen (öffentliches Interesse / Verlust Standortaufwertung)**
- **Eigendynamik als Folge überlanger Entwicklungszeit**
- **Fehlende Würdigung des Erreichten / Verdrängung der Qualitäten**
- **Max Frisch: «Wir haben Arbeitskräfte gerufen, aber es kamen Menschen.»**

Lösungen

- **Planungsprozesse sind politische Vorhaben**
- **Lokale Befindlichkeit berücksichtigen**
- **Qualitäten sorgfältig und ernsthaft in Umnutzungsprojekt integrieren**
- **Verkaufen**

Fazit problematische Aspekte



Gründe

- **Ungenügende Steuerung**
- **Unzweckmässige Verträge**
- **Fehlende Kontrollmechanismen**
- **Wenig Interesse für die lokale Befindlichkeit**
 - > hausgemacht

- **Mangelhafte Rechtsgrundlagen**
 - > politische Aufgabe

Blick in die Zukunft



Bundesamt für Umwelt BAFU :
Leitfaden Zwischennutzung (interaktiv, aktorenspezifisch)
www.zwischennutzung.ch (ab April 2010)

Weitere wichtige Internetportale:

www.zwischennutzung.net
> Über 350 kurzkomentierte Links und Dokumente

www.zwischenstadt.ch
> Informationen und Austausch für Zwischennutzungen in der CH

Themenauswahl www.zwischennutzung.ch

A - Wirkungen	B - Merkmale	C - Bedingungen	D - Steuerung	E - Recht	F - Finanzen	G - Auf einen Blick
Einführung	Einführung	Einführung	Einführung	Einführung	Einführung	Einführung
Aufwertung	Akteure	Geogr. Lage	Planung	Mietverträge	Rentabilität	Argumente
Stadtentwicklung	Funktionen	Raumangebot	Aufgaben	Baubewilligung	Mietzinsen	Grundprinzipien
Kultur/Wirtschaft	Typologie	Bausubstanz	Organisation	Gewerbe	Planungskosten	Check Eigentümer
Soziokultur	Markt	Aussenräume	Vermietung	Versicherung	Management	Check Kommune
Konventionell		Faktor Zeit		Altlasten	Investitionen	Check Nutzer
Brachen in CH		Denkmalpflege		Öffentlicher Raum	Altlastensanierung	Bekannte Probleme
Literatur & Links					Beihilfen	
Beispiele	nt/Areal Basel	Walzwerk Münchenstein	Vidmar Köniz	Torfeld Süd Aarau	Artamis Genf	Schlotterbeck Basel
Einführung	Merker Baden	Selve Thun	Lagerplatz Winterthur	Maloya Dornalingen	Bürstenfabrik Oberentfelden	Spinnerei Murg