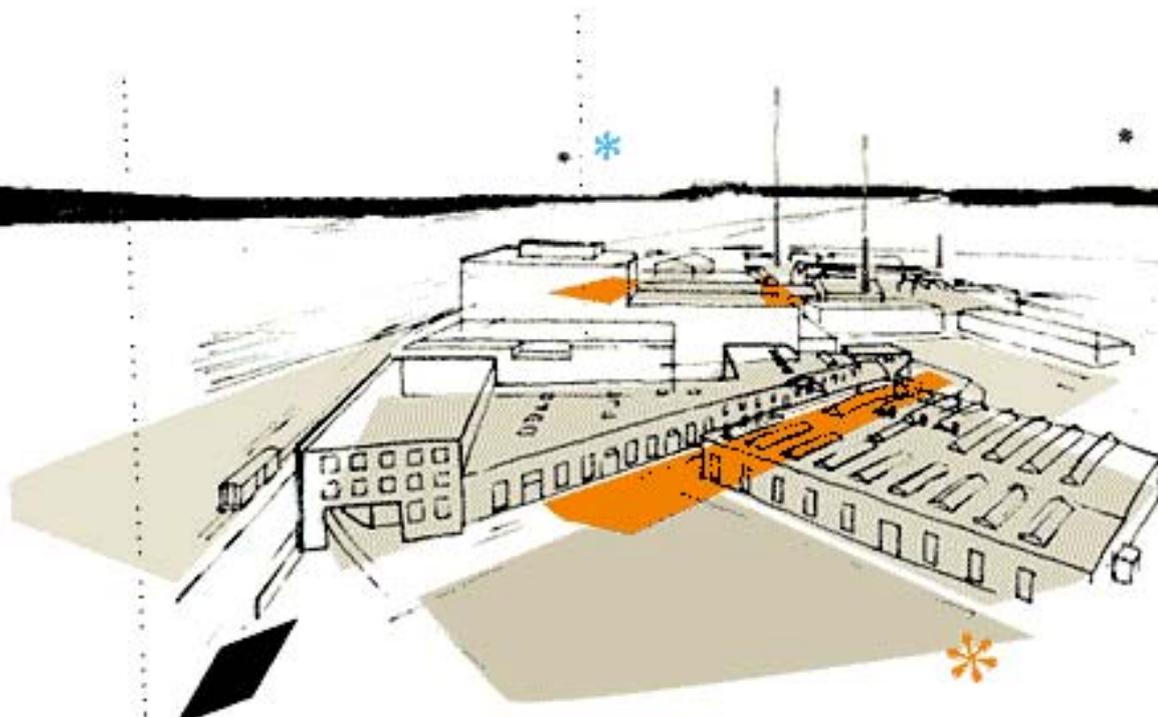


zone*imaginaire

Argumente und Instrumente für Zwischennutzungen in der Schweiz



Forschungsbericht anhand von sieben Fallstudien
in den Städten Aarau, Winterthur und Zürich
Dezember 2008



Impressum

Autoren und Autorinnen

Marc Angst	marc.angst@nrs-team.ch NRS team GmbH
Philipp Klaus	klaus@inura.ch INURA Zürich Institut; Universität Zürich, Geografisches Institut
Tabea Michaelis	tmichael@hsr.ch Institut für Raumentwicklung IRAP der Hochschule für Technik Rapperswil NRS team GmbH
Rosmarie Müller	rmueller@hsr.ch Institut für Raumentwicklung IRAP der Hochschule für Technik Rapperswil NRS team GmbH
Richard Wolff	wolff@inura.ch INURA Zürich Institut Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften Winterthur, Department Architektur

www.zone-imaginaire.ch | forschung@zone-imaginaire.ch

Partner

Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung
Stadtbauamt Aarau, Stabstelle Stadtentwicklung
Stadt Winterthur, Stadtentwicklung
Stadt Zürich, Präsidialdepartement, Stadtentwicklung und Hochbaudepartement, Amt für Städtebau
Swiss Life Property Management AG

Begleitung

André Odermatt, Universität Zürich, Geografisches Institut

Unterstützt von

Kommission für Technologie und Innovation der Schweizerischen Eidgenossenschaft KTI; Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung; Stadtbauamt Aarau, Stabstelle Stadtentwicklung; Stadt Winterthur, Stadtentwicklung; Stadt Zürich, Präsidialdepartement, Stadtentwicklung und Hochbaudepartement, Amt für Städtebau; Swiss Life Property Management AG



zone*imaginaire

Argumente und Instrumente für Zwischennutzungen in der Schweiz

Autoren und Autorinnen

Marc Angst, Philipp Klaus, Tabea Michaelis, Rosmarie Müller, Richard Wolff

**Forschungsbericht anhand von sieben Fallstudien
in den Städten Aarau, Winterthur und Zürich
Dezember 2008**

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1 Einleitung	7
1.1 Zum Thema Zwischennutzung	7
1.2 Ziele des Projekts zone*imaginaire	8
1.3 Projektpartner	9
1.4 Inhalte	9
1.5 Fallbeispiele	10
1.6 Projektdauer	10
Kapitel 2 Theoriezugänge	11
2.1 Zwischennutzung vor dem Hintergrund räumlicher, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Prozesse	12
2.2 Zwischennutzung – Annäherung an einen Begriff	13
2.3 Akteure, Formen und Phasen der Zwischennutzung	17
2.3.1 Zwischennutzende als Raumpioniere	17
2.3.2 Weitere Akteure	21
2.3.3 Informelle Stadtentwicklung durch Zwischennutzung	22
2.4 Räumliche Faktoren	23
2.4.1 Verfügbarkeit	23
2.4.2 Flächengrößen	24
2.4.3 Bauliche Struktur	24
2.4.4 Laufende Planung	24
2.5 Funktionen und Verläufe von Zwischennutzungen	25
2.6 Stadtplanung	27
2.7 Kulturwirtschaft	27
2.7.1 Kultur und Zwischennutzung	27
2.7.2 Kulturwirtschaft im regionalökonomischen Diskurs	28
2.7.3 Die Bedeutung der Kulturwirtschaft für die lokale Ökonomie	29
2.7.4 Brutstätten, Startups und Innovation	30
2.7.5 Innovationen und das städtische Produktionssystem der Kulturwirtschaft	31
2.7.6 Freiräume	33
2.8 Soziokulturelle Nutzungen	34
2.8.1 Was ist Soziokultur?	34
2.8.2 Organisationsformen soziokultureller Aktivitäten in Zwischennutzungen	34
2.8.3 Zwischennutzungen als Freiräume für soziokulturelle Aktivitäten	37
2.8.4 Die Rolle der öffentlichen Hand bei soziokulturellen Zwischennutzungen	38
2.8.5 Bürgerschaftliche Zwischennutzung	39
2.8.6 Subsistenz und Selbsthilfe	40

Kapitel 3 Themen, Thesen, Forschungsdesign	42
3.1 Themenbereiche.....	42
3.2 Thesen.....	43
3.3 Methodisches Vorgehen und Forschungsdesign.....	45
3.3.1 Eigentümerbefragung	46
3.3.2 Mieter- und Mieterinnenbefragung.....	46
3.3.3 Experten- und Expertinneninterviews	47
3.3.4 Städtebefragung	47
3.3.5 Statistische Auswertungen der Telefonbucheinträge	47
3.3.6 Hochschularbeiten UZH / HSR /ZHAW	48
Hochschule Rapperswil (HSR)	48
Kapitel 4 Auswertungen und Resultate	51
4.1 Zwischennutzer und Arten der Nutzung in den untersuchten Arealen	51
4.1.1 Nutzung der untersuchten Areale	51
4.1.2 Nachfrage nach und Attraktivität der Zwischennutzungen	55
4.1.3 Ansprüche der Zwischennutzenden an Mietdauer, Raum und Standort	56
4.2 Finanzielle Aspekte.....	58
4.2.1 Rentabilität von Zwischennutzungen	58
4.2.2 Vorleistungen für Zwischennutzung.....	60
4.2.3 Aufwendungen für Unterhalt, Verwaltung.....	60
4.2.4 Rentabilität sanfter Umnutzung.....	61
4.2.5 Investitionsmodelle	62
4.3 Umgang mit erschwerenden Faktoren.....	62
4.3.1 Verwaltungsaufwand	63
4.3.2 Mietermix	63
4.3.3 Mietverträge und Kündigungsfristen	64
4.3.4 Haftung, Mängelrüge	64
4.3.5 Lärm, Vandalismus, Abfall	65
4.3.6 Öffentlicher Widerstand	66
4.4 Regelungen und Verfahren	66
4.4.1 Bewilligungen.....	66
4.4.2 Ausnahmen und Sonderregelungen	68
4.4.3 Beispiele von Instrumenten und Verfahren.....	69
4.4.4 Thema Denkmalschutz	72
4.4.5 Thema Altlasten	73
4.5 Zwischennutzung in der Planung und Entwicklung von Arealen	74
4.5.1 Arealentwicklung mit teilweiser oder ganzer Verstetigung der Zwischennutzung	74
4.5.2 Entwicklungsszenarien	75

4.5.3 Planungsprozess und Dauer von Zwischennutzungen.....	75
4.5.4 Die Rolle der Zwischennutzung im Prozess zur Neunutzung von Arealen.....	77
4.5.5 Bewährung der Verfahren.....	78
4.5.6 Mögliche Rollen in Prozessen – drei Beispiele.....	79
4.6 Indikator für Defizite.....	81
4.7 Das Image von Zwischennutzungen und seine Bedeutung.....	83
4.7.1 Einschätzung des Images durch die befragten Stadtplanungsstellen	83
4.7.2 Die Einschätzung des Images durch die befragten Zwischennutzenden	84
4.7.3 Die Bedeutung des Images in der Arealentwicklung	86
4.8 Kreativwirtschaft in Zwischennutzungen.....	89
4.8.1 Situation und Dynamik der wirtschaftlichen Aktivitäten in den Untersuchungsgebieten 89	
4.8.2 Die Branchen in den einzelnen untersuchten Gebieten.....	91
4.8.3 Ergebnisse bezüglich lokaler Ökonomie.....	94
4.8.4 Cluster, Netzwerk, Zusammenarbeiten.....	96
4.8.5 Innovationen in Zwischennutzungen.....	98
4.8.6 Brutstätten.....	99
4.8.7 Standort- und weitere Faktoren	100
4.9 Soziokulturelle Nutzungen in den untersuchten Arealen	101
4.9.1 Bestandesaufnahme der soziokulturellen Aktivitäten in den untersuchten Gebieten	101
4.9.2 Soziokulturelle Aktivitäten und Nutzungen in den untersuchten Arealen	103
4.9.3 Standortfaktoren für soziokulturelle Zwischennutzungen	104
4.9.4 Soziokultur aus Sicht verschiedener Akteure	105
4.9.5 Bedeutung der Soziokultur in den Zwischennutzungen für die Areale und die Städte	105
4.9.6 Lernprozesse, Qualifikationsmöglichkeiten, Selbstorganisation.....	106
4.9.7 Innovation, neue gesellschaftliche Entwicklungen.....	107
4.9.8 Durchmischung, Kooperationen, Netzwerke	107
Kapitel 5 Schlussfolgerungen	108
5.1 Prozesse, Raum- und Arealentwicklung.....	108
Zwischennutzungen sind kein Risiko.....	108
Zwischennutzungen rentieren.....	109
Zwischennutzung schafft Adressen	110
5.2 Kreativwirtschaft	111
5.3 Schlussfolgerungen Soziokultur	113
5.4 Rechtliche Aspekte	114

Kapitel 6 Werkzeugkasten	115
6.1 Argumente	115
6.2 Instrumente und Handlungsstrategien	117
6.2.1 Anleitung für das Lesen der Instrumente und Handlungskategorien	117
Regulative Instrumente	117
Strategien für die Marktteilnahme	119
Strategien zur Prozesssteuerung und Organisationsentwicklung	120
6.3 Handlungsmodelle (Modellrechnungen)	149
6.4 Checklisten	153
Anhänge	
Anhang 1 Portraits der Forschungsareale und Gebiete	155
Anhang 2 Forschungsbegleitgruppe	175
Anhang 3 Fragebogen für Mieterbefragung	176
Anhang 4 Leitfaden für Eigentümerbefragung	183
Anhang 5 Dokumentenrecherche bei Partnerstädten	191
Anhang 6 Kurzumfrage Schweizer Städte	195
LITERATUR	198
INTERVIEWS	204
Eigentümern und Eigentümerinnen	204
Expertinnen und Experten	205
WEITERE BETRACHTETE AREALE FÜR DIE FALLSTUDIE	207

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Einschätzung des Images durch die befragten Zwischennutzenden	85
Tab. 2: Übersicht über ansässige Firmen und Firmen der Kreativwirtschaft in den Untersuchungsgebieten	90
Tab. 3: Unternehmen nach Branchen in den untersuchten Gebieten	91
Tab. 4: Perspektiven der befragten Firmen bezüglich Unternehmensentwicklung	94
Tab. 5: Arten und Häufigkeiten der Zusammenarbeit in der untersuchten Gebieten	97

Grafikverzeichnis

Grafik 1: Kategorisierung von temporären Nutzungen, 4 Varianten oder Möglichkeiten.....	16
Grafik 2: Typen von Akteuren, die temporäre Nutzungen und Zwischennutzungen initiieren	19
Grafik 3: Nutzungen in zwischengenutzten Arealen gem. Studie "Die brachliegende Schweiz" ..	20
Grafik 4: Marktökonomie, informelle Ökonomie und Subsistenzökonomie	36
Grafik 5: Verteilung der Anzahl Nutzenden gemäss Erhebungen zone*imaginaire	52
Grafik 6: Verteilung der Anzahl Nutzenden gemäss Erhebungen zone*imaginaire	52
Grafik 7: Verteilung der Anzahl Nutzenden gemäss Erhebungen zone*imaginaire	53
Grafik 8: Verteilung der Anzahl Nutzenden gemäss Erhebungen zone*imaginaire	53
Grafik 9: Verteilung der Anzahl Nutzenden gemäss Erhebungen zone*imaginaire	54
Grafik 10: Nutzungsarten in zwischengenutzten Arealen gemäss Umfrage bei fünfzehn Deutscheschweizer Stadtplanungsämtern.....	54
Grafik 11: Über welchen Informationskanal wurde die Mietfläche gefunden?.....	55
Grafik 12: Anforderungen an die Mietdauer und den Standort innerhalb eines Areals oder der Stadt.....	57
Grafik 13: Verhältnis von Kosten zu Mietflächen gemäss Mieterbefragung	58
Grafik 14: Mittlere Mietpreise gemäss Mieterbefragung (exkl. Nebenkosten in CHF).....	59
Grafik 15: Haltung der Behörden im Umgang mit Zwischennutzungen (ZN) gemäss Städteumfrage	67
Grafik 16: Übersicht über heute angewandte oder vorhandene regulative Begrenzungen von Zwischennutzungen	71
Grafik 17: Durchschnittliche Dauer zwischen Brachfallen und Neunutzung sowie Planungsdauer einiger ausgewählter Areale	77
Grafik 18: In welcher Form kamen die Städte mit Zwischennutzung (ZN) in Kontakt?	78
Grafik 19: Welche Aussagen treffen nach Meinung der Stadtplanerinnen und Stadtplaner auf Zwischennutzungen (ZN) zu? (Mehrfachaussagen möglich).....	83
Grafik 20: Konzept eines zweistufigen Verfahrens für Zwischennutzungen (ZN) (basierend auf „Übergangsnutzung“)	127

Kapitel 1 Einleitung

1.1 Zum Thema Zwischennutzung

Zwischennutzungen sind an und für sich keine neue Erscheinung. Auch die Umnutzung von nicht mehr genutzten Liegenschaften wird seit vielen Jahren vollzogen, wobei gerade in den 1990er Jahren vermehrt verlassene Industrieareale in den Sog von Immobilienentwicklern geraten sind. Allerdings verzögerte die Rezession in jenen Jahren vielerorts die Umsetzung. In städtischen Räumen kam erst um die Jahrhundertwende Bewegung in die brachliegenden Areale. Eine 2004 veröffentlichte Studie beschreibt die Situation von Industriebrachen bezüglich Nutzung und Leerstand in der Schweiz und streift auch das Phänomen der Zwischennutzung, ohne ihr jedoch einen besonderen Stellenwert zuzuschreiben (Valda und Westermann 2004).

Die TU Berlin veröffentlichte die EU-Studie Urban Catalyst (Misselwitz, Oswald, Overmeyer 2003), welche Zwischennutzungen in fünf europäischen 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.

Das Potenzial der Zwischennutzung ist also aus wissenschaftlicher wie auch städteplanerischer Sicht erkannt worden. Vereinzelt sind Hilfsmittel und Instrumentarien entstanden, die temporäre Nutzungen fördern oder zumindest ermöglichen. Deutschland beispielsweise hat 2004 ein ‚Baurecht auf Zeit‘ in das Baugesetz aufgenommen. Hierzulande haben sich bisherige Untersuchungen zum Thema grösstenteils mit der Frage des Städtebaus befasst und nur ansatzweise Massnahmen und umsetzbare Instrumentarien aufgezeigt.

Da der wirtschaftliche Strukturwandel und ökonomische Schwierigkeiten weiterhin zwischen nutzbare Räume entstehen lassen, sind auch in der Schweiz neue Lösungen zu suchen. Eine Studie in Aarau (Angst 2004) hat sowohl planungsrechtliche Hindernisse wie auch prozessbedingte Schwierigkeiten im Umgang mit Zwischennutzungen aufgezeigt, die es im vorliegenden Forschungsprojekt an weiteren Beispielen vertiefend zu untersuchen und zu klären gilt.

Durch die bewusste und adäquate Integration von Zwischennutzungen im Prozess der Stadtplanung würde sich in Zukunft vermehrt die Chance bieten, auf neue Raumbedürfnisse von Jungunternehmern und soziokulturellen Initiativen reagieren zu können. Auf nachhaltige Weise könnten so lokale Ökonomie und Urbanität gefördert werden. Und um ungenutzte Liegenschaften beziehungsweise Areale reaktivieren zu können, bildet Zwischennutzung einen pragmatischen, aber nicht minder wirksamen Ansatz, der sich an den Mitteln und Möglichkeiten der beteiligten Partner orientiert.

Klaus (2006) zeigt die Bedeutung der aufstrebenden Kulturökonomie in der Stadtentwicklung und dabei auch die Bedeutung der Zwischennutzungen für die Kulturökonomie auf. Dabei werden auch die Zusammenhänge von kulturwirtschaftlichen Innovationsprozessen und Stadtentwicklung untersucht. Anhand einer Analyse der Situation von kreativen innovativen Kleinstunternehmen zeigt sich die grosse Bedeutung spezifischer Milieus, Räume, Quartiere und ehemaliger Industrieareale für die Entwicklung neuer Produkte und Dienstleistungen, die von einem breit gefächerten Markt nachgefragt werden.

Durch ökonomischen und strukturellen Wandel fielen und fallen weiterhin Liegenschaften brach, die oft an zentralen Standorten liegen. Infolge mangelnder Nachfrage fehlt meist auf lange Zeit eine langfristige Nachnutzung. Im Zusammenhang mit aktuellen Themen wie Standortattraktivität und Stadtmarketing regen Brachen die Phantasie von Planern, Investoren und Politikern an. Auf den extensiv genutzten Parzellen gedenken sie durch prestigeträchtige Projekte Impulse zu setzen und lösen oft langjährige, ungewisse Planungen aus, in denen die meist zwischenzeitlich eingezogenen Kleinstbetriebe und Freizeitnutzer keinen Platz mehr haben.

Dabei können Zwischennutzungen vor dem Hintergrund knapper öffentlicher Finanzen und schlechter Beschäftigungssituation in vielen Städten und Regionen eine nachhaltige und kostengünstige Planungsstrategie eröffnen. Sie ermöglichen rasche Reaktionen, wirken sich positiv auf die Qualitäten städtischen Lebens und der lokalen Wirtschaft aus und lassen langfristige Optionen offen.

1.2 Ziele des Projekts zone*imaginaire

Mit dieser Forschungsarbeit sollen die lokalökonomischen und soziokulturellen Bedeutungen von Zwischennutzungen (Standortfaktor, Nachhaltigkeit, Urbanität, Integrationspotenziale) aufgezeigt werden. Ein zweites Ziel liegt im Ermitteln des Potenzials eines Ortes für neue, erweiterte oder verlagerte Zwischennutzungen und der Möglichkeiten, wie ein Übergang von leeren Grundstücken über Zwischennutzung zu einer dauerhaften Nutzung stattfinden kann. Als drittes Ziel soll dargelegt werden, welche planungsrechtlichen und prozessualen Instrumente für ein derartiges Vorgehen bereitgestellt werden müssen.

Ein weiteres Ziel liegt im Ausloten des Handlungsspielraums, d.h. in der Überprüfung der Hypothese, wonach Zwischennutzung einen flexiblen, kostengünstigen Planungsansatz ermöglicht, der sich fruchtbar auf die Urbanität, die regionale Ökonomie und die Lebensqualität eines Ortes auswirkt.

1.3 Projektpartner

Das Projekt wurde als KTI – Projekt in einem grösseren Team bestehend aus folgenden Projektpartnern durchgeführt:

- Geographisches Institut der Universität Zürich, Abteilung Wirtschaftsgeographie (GIUZ)
- Hochschule Rapperswil, Institut für Raumentwicklung (HSR IRAP)
- Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften Winterthur (ZHAW), Zentrum Urban Landscape
- Swiss Life Property Management AG
- NRS team GmbH Cham
- INURA Zürich Institut
- Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung
- Stadtbauamt Aarau, Stabstelle Stadtentwicklung
- Stadt Winterthur, Stadtentwicklung
- Stadt Zürich, Präsidialdepartement, Stadtentwicklung und Hochbaudepartement, Amt für Städtebau

1.4 Inhalte

Kapitel 2 gibt eine Übersicht zu Theorie und Literatur, die sich mit Zwischennutzungen beschäftigen. Ebenso werden hier Begrifflichkeiten und Definitionen behandelt.

In Kapitel 3 wird das Forschungsdesign und das methodische Vorgehen erläutert.

Die Untersuchungsergebnisse aus schriftlichen Umfragen, Interviews mit Arealeigentümern, Behörden und Verwaltungen, Nutzern und Nutzerinnen sowie Experten und Expertinnen werden in Kapitel 4 dargestellt.

In Kapitel 5 werden die Schlussfolgerungen aus den Untersuchungen gezogen.

Kapitel 6 ist der sogenannte „Werkzeugkasten“. Er beinhaltet Argumente, Instrumente und Handlungsstrategien, Handlungsmodelle und Checklisten.

Dieser „Werkzeugkasten“ bildet die logische Konsequenz aus den vielfältigen Überlegungen im Projekt zone*imaginaire. Mit diesem Werkzeugkasten werden den unterschiedlichen Akteuren Instrumente und Anwendungen für einen optimierten Umgang mit Zwischennutzungen in die Hand gegeben.

1.5 Fallbeispiele

Ausgewählt wurden folgende Areale:

Aarau: Torfeld Süd

Winterthur: Lagerplatz und Oberwinterthur

Zürich: Giesshübel, Binz, Gerold Areal, Toni Areal.

Porträts der Forschungsareale und –gebiete finden sich in Anhang 1.

1.6 Projektdauer

September 2006 bis Juli 2008.

Kapitel 2 Theoriezugänge

Dynamische Gebiete, Gebiete im Umbruch, stillgelegte Industriearale, Industriebrachen, von Gentrification betroffene Quartiere, Aufwertung von Stadtteilen, heruntergekommene Viertel sind Begriffe die bestimmte Prozesse städtischen Wandels beschreiben, die ökonomische und gesellschaftliche Ursachen haben und deren Wirkungen Bevölkerung, Politik und Behörden seit etlichen Jahren beschäftigen. Viele dieser Gebiete sind mit Visionen verknüpft, sei es über die Zukunft der Areale und Nutzungen als neue modellhafte Stadtteile, sei es über die Entfaltung neuer ökonomischer und gesellschaftlicher Entwicklungen in den zwischengenutzten Arealen. Wir nennen sie deshalb ‚zones imaginaires‘. Sie regen die Vorstellungskraft von Planern, Politikern, Eigentümern und Nutzern an. Es sind Gebiete, in denen alte Nutzungsformen zu Ende gegangen sind und neue Dinge in Entstehung begriffen sind. Wenn diese Gebiete sich in einer Übergangsphase befinden, so wird in Bezug auf die Nutzungen und Aktivitäten, die sich in ihnen abspielen, von Zwischennutzungen gesprochen.

Es hat sich im Verlauf der Forschungsarbeiten gezeigt, wie schwierig der Umgang mit dem Begriff Zwischennutzung ist. Oft wird damit ein Bild verbunden: alte Industriearale, in denen sich Gewerbler, KünstlerInnen, ‚Chlütteri‘ und anderes mehr eingenistet haben. Zwischen den Gebäuden liegt Gerümpel herum, die Unordnung hat sich der Verlassen- und Vergessenheit der Areale angepasst. Es sind die Reste der Ökonomie und der Gesellschaft, die sich hier eingenistet haben: LebenskünstlerInnen, Utopisten, Aussteiger, Karriereuntaugliche. Die vergessenen Orte sind in einem Zwischenstadium und harren einer zukünftigen Entwicklung, die neue Nutzungen, ertragsstarke Aktivitäten, Umbau oder Neubau bringen. Das Ausmass der in den vergangenen vierzig Jahre brachgefallenen Areale und die vielfältigen Erfahrungen, die damit in und mit diesen Gebieten gemacht wurden, zeigen aber auch andere Werte und andere Entwicklungsmöglichkeiten, die eine nähere Betrachtung erfordern: Was passiert in diesen Gebieten wirklich? Was entwickelt sich? Welche Bedeutung haben die ‚zones imaginaires‘ und die Zwischennutzungen für Gesellschaft und Wirtschaft und welche Strategien, Leitbilder und Entwicklungen werden von Politik und Planung mit diesen Gebieten verfolgt? Welche

Alternativen für Städtebau, Planung, Ökonomie und Gesellschaft sind vorstellbar, also ‚imaginables‘?

2.1 Zwischennutzung vor dem Hintergrund räumlicher, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Prozesse

Dynamische Gebiete sind vielfach mit dem Freiwerden von Industriearealen durch den Strukturwandel entstanden. Auslagerungen, Restrukturierungen, Konzentration auf Kernkompetenzen etc. waren die Prozesse, die zu leeren Arealen führten, deren Zukunft nunmehr politisch, planerisch, ökonomisch und städtebaulich zur Debatte stand.

Die Thematik der freigewordenen und inzwischen zwischengenutzten Areale wurde in der Schweiz erstmals 1995 systematisch in der WochenZeitung aufgegriffen (Klaus 1995). Unter dem Titel „Moschti, Färbi, Planet Maxx. Umnutzung von Fabriken und Industriearealen in der Schweiz“ wurden Fabriken aufgelistet, die unterschiedlichsten Zwecken dienten, insbesondere der Freizeitnutzung. Ein Jahr später erschien in einer Kooperation der Zeitschriften Cash und Hochparterre unter dem Titel „Die nicht mehr gebrauchte Schweiz“ eine Sonderausgabe, in der brachgefallene Industrieareale in der Schweiz enzyklopädisch dargestellt wurden (Hochparterre 1996).

Diese Betrachtungsweise einer Schweiz mit Arealen, die nicht mehr gebraucht werden, scheint sich im kollektiven Gedächtnis der Entscheidungsträger festgesetzt zu haben. Nach dem Bericht der beiden Bundesämter ARE und BUWAL mit dem Titel „Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen“ (Valda und Westermann 2004) im Jahre 2004 erschien 2008 der Sammelband „Waiting Lands. Strategien für Industriebrachen“ (Züst, Tibor, Westermann 2008), dessen Titel die gleiche Haltung ausdrückt: Ehemalige Industrieareale warten auf Entwicklung, Investitionen, Um- und Neubau. Währenddessen breiteten sich in den ehemaligen Industriearealen die unterschiedlichsten Nutzungen aus, deren gesellschaftliche und wirtschaftliche Bedeutung über die Jahre anwuchs und vielerorts, insbesondere durch ihre Funktion in der Freizeitgesellschaft, nicht mehr aus den Gemeinden und Städten wegzudenken war (Klaus 1995 und 1996).

Van den Berg (1989) beschrieb das Brachfallen innerstädtischer Gebiete in einer Zeit, in der die Städte expandierten und Industrie sowie Gewerbe aufgrund hoher Bodenpreise an den Stadtrand zogen. Dadurch wurden Nischen frei, die nicht sofort umgenutzt wurden. Dieser Prozess wurde durch Umstrukturierungen und Auslagerung von Produktion in Billiglohnländer verstärkt. Die Prozesse der Stadtentwicklung in den Wohnquartieren hängen mit jenen in den Industrie- und Gewerbegebieten zusammen. Viele Familien in den Arbeiterquartieren verloren durch das

Ende der Industrien ihre Existenzgrundlage. Die Quartiere wurden von einer Abwertungsspirale erfasst. Mit verbreiteter Arbeitslosigkeit und diversen Folgeerscheinungen liessen die Investitionen in Liegenschaften nach. Es verschlechterte sich das Image der Quartiere. Personen, die es sich leisten konnten, verliessen die Quartiere in Richtung Stadtrand oder –umland (Suburbanisierung). Die günstigen Mietzinsen, die internationale Zusammensetzung der Bevölkerung und die oftmals zentrale Lage zogen Studierende, KünstlerInnen, Bohémiens an. Diese besetzten, wie oben erwähnt, die Nischen, um sie als Ateliers, Musikräume, Treffpunkte, Werkstätten zu nutzen. Friedrichs (2004, 35) nennt sie Pioniere der Reurbanisierung, die einerseits Altbauwohnungen in so genannt heruntergekommen Quartieren, andererseits Industrieareale, die aufgrund fehlender Investoren nicht einer neuen Nutzung zugeführt wurden, zu attraktiven Lebensräumen umdefinierten (vgl. auch Lange und Steets, 2002). Der Reurbanisierungsprozess setzte Mitte der 1990er Jahren in vielen Städten der Welt ein. Es wurde dank breiten kulturellen Angeboten, Parties und Trendquartieren wieder attraktiv in den Städten zu leben.

Der Belebung durch die Pioniere folgte die Aufwertung der Quartiere. Besserverdienende zogen in renovierte Liegenschaften ein und vielerorts setzte damit eine Gentrifikation ein und führte zur ‚Renewal‘-Phase, in der fast flächendeckend Investitionen in die Quartiere getätigt und Aufwertungsprojekte der öffentlichen Hand umgesetzt werden. Zwischennutzungen finden ihr Ende in Umnutzungen und Neubauten. Die Pioniere verlieren dadurch den von ihnen attraktiv gemachten Lebensraum (Friedrichs 2004, Arlt 2006, Holm 2006).

2.2 Zwischennutzung – Annäherung an einen Begriff

Der Begriff Zwischennutzung hat sich in der Planungssprache seit Beginn der 1990er Jahre eingebürgert. Ausgehend vom etablierten und rechtlich definierten Begriff der Nutzung von Räumen, bei dem Gebäuden und Arealen in politischen Aushandlungsprozessen und Planungsverfahren bestimmte Nutzungen zugewiesen werden, bezeichnet die Zwischennutzung eine Nutzung, die eigentlich nicht bestimmt ist. Sie ist auch kaum in einer Bau- und Zonenordnung zu finden. Dies ist nicht verwunderlich, da die Planungsinstrumente darauf ausgerichtet sind, eine Ordnung im Raum zu schaffen, die Gültigkeit hat und für Bauende, Planende, Entscheidungsträger und Nutzende verbindlich ist.

Die Zwischennutzung hingegen zeichnet sich durch grosse Interpretationsspielräume aus. Welche Nutzung soll dazwischen sein? Zwischen was wird wie und was genutzt? Sowohl in der Literatur als auch in vielen von uns geführten Diskussionen mit ExpertInnen, Verwaltungsgestellten sowie Interessierten bei zahlreichen Vorträgen, hat sich gezeigt, dass grosse Unsicherheit bezüglich des Begriffes herrscht und sehr unterschiedliche zum Teil diffuse Vorstellungen über den Begriff Zwischennutzung bestehen.

‚Zwischennutzung‘, ‚temporäre Nutzung‘, ‚Provisorien‘, ‚temporäre Installationen‘, ‚Übergangsnutzung‘ sind eine Auswahl aus einer Vielzahl von Begriffen, die zeitlich befristete Verhältnisse in bestimmten Gebieten, in Städten, zum Teil auch im Umland oder in der Industrieperipherie beschreiben. Sie werden auch in der Literatur uneinheitlich und häufig unscharf verwendet.

Bei der Arbeit am Forschungsprojekt *zone*imaginaire* wurde festgestellt, dass sich die meisten Studien und Artikel schwer gewichtig mit stadtplanerischen Chancen und Auswirkungen von temporären Projekten auseinandersetzen. Typologien von temporären Nutzungen und insbesondere die Betrachtung von Nutzerinnen und Nutzern bilden hingegen seltene Ausnahmen. Dazu gehören die Arbeiten im Rahmen des EU-Projektes *Urban Catalyst*.

Im Projekt *Urban Catalyst* (Misselwitz, Oswald, Overmeyer 2003) wurden systematische Annäherungen an den Begriff *Zwischennutzung* vorgenommen, wobei zwischen temporären und Zweitnutzungen unterschieden wird. Temporären Nutzungen wird primär das Merkmal der zeitlichen Limitierung der Nutzung zugeschrieben. Darüber hinaus zeichnen sie sich dadurch aus, dass die Nutzenden im Unterschied zur Situation vor der *Zwischennutzung* die Räumlichkeiten mieten. Diese Mietsituation kann gemäss *Urban Catalyst* folgende Ausprägungen haben: Erstens kann ein illegaler Status bestehen, der jederzeit enden kann; zweitens gibt es Vertragsformen, die die *Zwischennutzung* in Erwartung einer künftigen Nutzung jederzeit beenden können und drittens legale Verträge, welche die *Zwischennutzung* zeitlich klar definieren und auf die ein ‚normales‘ Mietverhältnis, ein Umbau etc. folgen soll. Im Verlauf der Arbeiten von *Urban Catalyst* wurden Präzisierungen, die die Höhe der Miete betreffen, vorgenommen. Mieten in *Zwischennutzungen* entsprechen einer marktüblichen Höhe für ‚low standard‘ Objekte. In jedem Fall seien sie tiefer als die potenzielle Miete für denselben Standort nach einer Aufwertung oder Entwicklung. Schliesslich kommt *Urban Catalyst* zum Schluss, dass *Zwischennutzungen* ‚Zweitnutzungen‘ seien, welche auf Brachen oder in nicht mehr (voll) genutzten Liegenschaften vorkommen. Sowohl Eigentümer als auch Nutzer seien sich über die zeitliche Begrenzung bewusst und hatten das Projekt auch im Wissen darum angepackt. Dadurch würden allerdings Besetzungen als Form der *Zwischennutzung* ausgeschlossen.

Pogoreutz (2006, 81) differenziert die Ausführungen von *Urban Catalyst*: "Bei *Urban Catalyst* wurden temporäre Nutzungen als *Zwischennutzungen* interpretiert. *Zwischennutzungen* könnte man aber auch als Teilmenge temporärer Nutzungen bezeichnen, andererseits aber auch als Gegenmodell. Sie beziehen sich auf ein vergangenes Vorher und ein gedachtes Nachher". In der Publikation *Urban Pioneers* (SenStadt 2007,36) wird dieser Kontext als ein „ ... Übergangsstadium zwischen aufgebener und zukünftiger Nutzung“ beschrieben. Ergänzt wird diese Definition von Kundert (2007). Er erkennt ein solches Übergangsstadium „ ... auch bei Liegenschaften, deren Standard nicht mehr zeitgemäss ist und dadurch bis zu einer grosszyklischen Erneuerung unter marktüblichen Preisen vermietet werden. Dadurch umschreibt Übergangsnutzung oder *Zwischennutzung* aber wiederum einen eigenen Markt, erhält aus Sicht des

Immobilienbesitzers eine spezifische Funktion und ist von aussen begrenzt, planbar, instrumentalisierbar.

Schild (2006) versteht Zwischennutzung etwas genereller: Der Begriff " ... dient eher der Umschreibung einer Vielzahl unterschiedlicher Projekte, die sich im Hinblick auf die räumliche Verortung, den Zeithorizont, Inhalt und Grösse, ... sowie bezogen auf die Ziele und die Motivation der Akteure und Akteurinnen ... mitunter sehr voneinander unterscheiden". Im Gegensatz dazu schliesst 'Temporäre Nutzung' nach Haydn (2006, 17) die Absicht jener Betreiber mit ein, die „ ... aus der Temporalität eigene Qualitäten ziehen wollen und sich deshalb von einer dauerhaften Nutzung abgrenzen“. Temporalität wird hier eher als Idee verstanden. Bestimmend bei temporären Nutzungen sei nicht die Nutzungsdauer und nicht etwa, dass sie weniger Ressourcen zur Verfügung hätten oder ihren jeweiligen Ort auf etwas Anderes, Langandauerndes vorbereiten wollen. Im Sinne von Nomadentum könnten so räumlich ungebundene Nutzungen temporäre Lagevorteile nutzen und zum Programm werden (z.B. Kultur).

In der Studie zum Areal Torfeld Süd (Angst 2004) werden Zwischennutzungen über den Zustand der Gebäude und die entsprechenden finanziellen Rahmenbedingungen definiert. Aus den geringen Investitionen in den Unterhalt der Liegenschaften ergeben sich für die Vermieter relativ geringe Kosten, was wiederum günstige Mieten erlaubt.

Es gehört zum Wesen von Zwischennutzungen, dass sie nicht mit der ursprünglichen Art der Nutzung in Verbindung stehen, ganz unabhängig von der planungsrechtlichen Situation. Vor den Zwischennutzungen waren die Orte seit längerer oder kürzerer Zeit ungenutzt oder unternutzt. Die Gebäude oder Freiräume werden so zu einem neuen, temporären Zweck gebraucht, meist von anderen Nutzern als dem Eigentümer oder vormaligen Hauptmieter, und sie leben mit der Aussicht, dass zu einem späteren oder unbekanntem Zeitpunkt eine neue definitive Nutzung an ihre Stelle tritt. Dieser provisorische Status und der improvisierte Rahmen führen zu teils massiv geringeren Mietpreisen als sie von der vorangehenden oder geplanten Aktivität erreicht werden. Ausgehend von einem finalen Zustand beschreibt Arlt (2006) Zwischennutzung als Übergangszeit, in der Flächen, Räume, Gebäude solange für andere Zwecke verwendet werden, wie ein Investor seine Pläne nicht realisieren kann. Diese können durch „Planungszeiten, Rechtsstreit oder Ähnliches“ verursacht sein.

Mögliche Ausprägungen temporärer Nutzungen (vgl. Temel 2006, 59) sind einerseits das ‚Ephemere‘, nur für kurze Zeit bestehende, flüchtige, ohne bleibende Bedeutung, andererseits das Provisorische, das nur stellvertretend für das ‚Richtige‘, langlebig Gedachte steht. Oft beginnt es als etwas Kurzlebiges, um dann nicht selten über sehr lange Zeit bestehen zu bleiben.

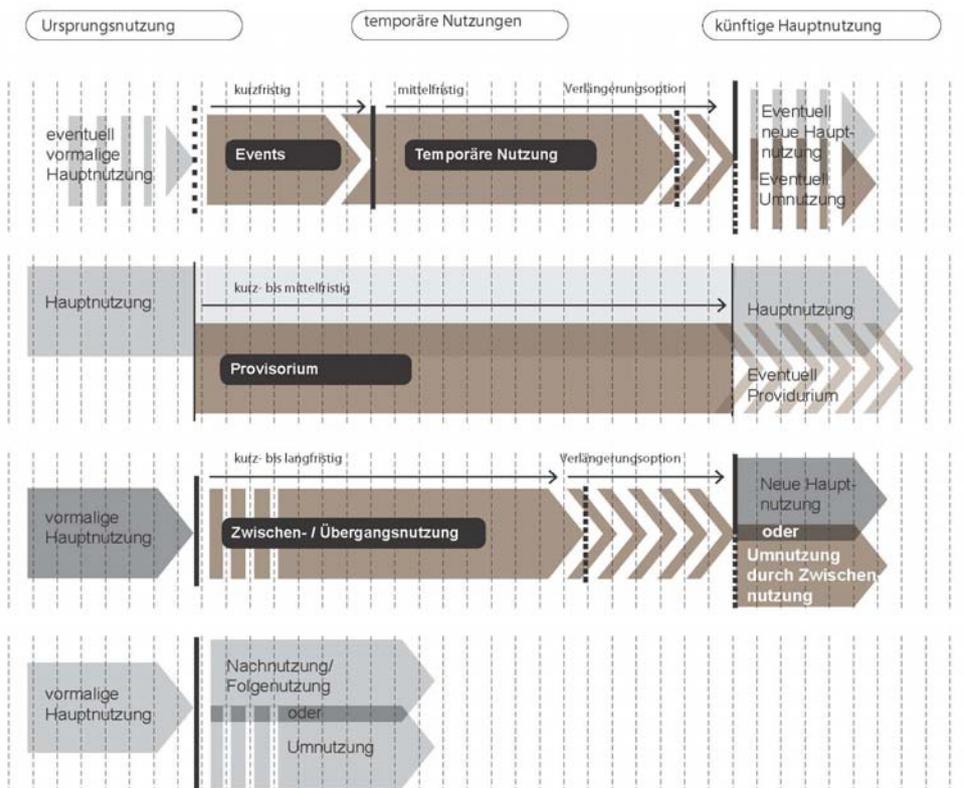
Für erstere, auch „kurzfristige Zwischennutzungen“ genannt (vgl. Bürgin 2005), stehen unter anderem die seit den 1990er Jahren sich häufenden kommerziellen Events, aber auch kultu-

rellen Festivals und Installationen sowie sportlichen Grossanlässe, die sich eher an konventionellen Zielen orientieren (vgl. Schild 2006), aber auch gezielt zu Zwecken des Brandings von Immobilien eingesetzt werden (Bader 2007). Gerade grosse Modelabels wie Nike oder Adidas kopieren mit temporären Projekten erfolgreich Strategien der Subkulturen, um näher an diese Märkte zu gelangen (vgl. Misselwitz, Oswald, Overmeyer 2003, Klein 2001).

Im Gegensatz zum Ephemeren werden Provisorien oft als temporärer Ersatz für das Vollwertige geplant, weil etwas benötigt wird, was nicht oder noch nicht am Ort vorhanden ist (vgl. Temel 2006). Gemäss Brockhaus sind Provisorien Übergangslösungen, deren Vorläufigkeit bis zur endgültigen Regelung gilt. Nicht selten stehen sie im Verruf, sich zu Dauerlösungen (oder ‚Providurien‘) zu verstetigen, "... was den durch ihren temporären Charakter offen gehaltenen Handlungsspielraum für die Zukunft wieder einschränkt" (Urban Catalyst 2003).

Eine Reihe möglicher Abläufe und Situationen von Zwischennutzungen werden in Grafik 1 dargestellt. Die Grafik zeigt die unterschiedlichen Möglichkeiten, was aus einer ehemaligen Hauptnutzung werden kann.

Grafik 1: Kategorisierung von temporären Nutzungen, 4 Varianten oder Möglichkeiten



Nach reiflichen Auseinandersetzungen mit dem Begriff und dem Phänomen Zwischennutzung gehen unsere Überlegungen in folgende Richtung: Eine Definition von Zwischennutzung sollte nicht von der Art der Nutzung abhängen. Die Vorstellung, was in einer Zwischennutzung gemacht wird, spielt für die Definition keine Rolle, also ob Künstler Bilder malen oder Objekte kreieren, Gewerbetreibende ihr Lager oder Büro haben, oder ob ein Musical inszeniert wird. Diese Aktivitäten können bezüglich des zonenrechtlichen Status, bezüglich der Mietverträge etc. fast überall stattfinden. Auch die Intensität der Nutzung ist kein zwingendes Charakteristikum. Ein Kennzeichen für Zwischennutzungen, welches in den allermeisten Fällen zutrifft, ist, dass die Areale und Gebäude nicht mehr für jene Aktivitäten genutzt werden, für die sie irgendwann in der Vergangenheit gebaut wurden. Die Höhe der Mieten ist auch kein zwingendes Merkmal von Zwischennutzungen. Es konnte in manchen Fällen festgestellt werden, dass die Mieten im Verlauf der Jahre kontinuierlich erhöht und damit wertschöpfungsschwächere Nutzungen durch stärkere ersetzt wurden.

Der Begriff Zwischennutzung definiert demnach einzig und allein den Übergangstatus und eigentlich nur die wahrscheinliche Änderung der Nutzung in einer meist nicht bestimmten Zukunft. Es kann auch sein, dass die Art der Nutzung erhalten bleibt, jedoch die Gebäude verändert werden und / oder die rechtliche Situation angepasst und die bestehende Nutzung damit definitiv wird.

Definition Zwischennutzung zone*imaginaire

Zwischennutzung ist eine Nutzung, die zeitlich zwischen diejenige Nutzung, für die ein Areal ursprünglich angelegt wurde (Industrie, Militär, Kirche etc.), und eine intendierte neue und meist noch festzulegende Nutzung fällt. Die Zwischennutzung ist damit weder von der Art der Aktivität noch von der zeitlichen Dimension her und meist auch rechtlich nicht klar definiert.

2.3 Akteure, Formen und Phasen der Zwischennutzung

2.3.1 Zwischennutzende als Raumpioniere

Mit ‚Raumpioniere‘ werden in Berlin jene bereits vielfach erforschten und dokumentierten Akteure umschrieben, die sich verlassene Industriearale, leerstehende Wohnblocks und aufgegebene öffentliche Gebäude für ihre individuellen Projekte „aneignen“ (vgl. SenStadt 2007).

Viele von ihnen tun dies als Zwischennutzer, weil sie Räumlichkeiten von den Eigentümern nur auf Zusehen hin oder für von Beginn an befristete Zeit zur Nutzung bekommen.

Auch wenn viele Zwischennutzer an längeren Entwicklungsperspektiven arbeiten, bleibt ihr Nutzungshorizont begrenzt und von den Entwicklungsabsichten der Eigentümer abhängig. Da nur wenige von Beginn an eine solide ökonomische Grundlage besitzen, folgen fast alle „... dem Prinzip ‚günstiger Raum gegen befristete Nutzung‘“ (SenStadt 2007, 37). Den geringen Kapitaleinsatz machen sie auch mit grossem persönlichen Engagement wieder wett. Ein Drittel der Mieterinnen und Mieter im Gebiet der Aarauer Fallstudie Torfeld Süd (Angst 2004) begaben sich bewusst in ein befristetes Mietverhältnis und sahen in der Befristung eine besondere Chance. Mindestens drei bis vier Jahre Mietdauer werden meist auch von ihnen jedoch als minimal bezeichnet. In Berlin konnte auch festgestellt werden, „dass Ortswechsel z.T. zu einer Expansion der Zwischennutzung führen“ (Overmeyer, in SenStadt 2005, 18).

Im Aarauer Torfeld Süd belegten Freizeitakteure wie auch Gewerbetreibende ihre Lokalitäten zum Teil zwölf und mehr Jahre (vgl. Angst 2004). Das heisst, Zwischennutzungen können mitunter länger dauern als so manche fest vereinbarte Gewerbenutzung. Letztere sind in der Industriezone keine ortsfremden Nutzungen und sehen sich selber auch als klassische Gewerbenieter, als ‚Folgenutzungen‘ der Industrie. Auch die Freizeitakteure, u.a. ein kommerzieller und mit Ausnahmegewilligung autorisierter Betrieb, ebenso wie die informell eingemieteten Vereine, machten langfristige Raumansprüche geltend (vgl. Angst 2004). Ihre Unterfangen sind im Prinzip nicht auf eine vom Begriff ‚zwischen‘ suggerierte zeitliche Begrenzung ausgelegt (vgl. Schild 2006). Langfristigkeit ist für sie eine ökonomische Notwendigkeit. Scharf formuliert bedeutet das für viele: Als „Zwischennutzer polieren sie das Image der Stadt auf, doch ihre eigene Situation bleibt äusserst prekär“ (Blume 2007). Sie verlassen sich darauf, nach Verlust eines Ortes in eine nächste Lücke springen zu können. Der Zwischennutzer kämpft für seine eigene Sache und ist deshalb höchst motiviert. „Ob es sich nun um einen Club, eine Galerie oder eine Bar handelt. Es geht ihm nie nur um das Geld, sondern um das Umsetzen seiner Vorstellungen. Damit einher geht der gleitende Übergang zwischen Arbeit und Freizeit ...“ (Artl 2003, 45).

„Heute hier und morgen dort“ (Van Rooijen 2008) zum Prinzip machen sich hochkommerzielle und trendige Modelabels für ihre ‚Guerilla-Stores‘. Sie nisten ihre fast geheimen und hippen Boutiquen in leerstehenden Gebäuden ein und setzen bewusst auf unfertige, improvisierte Ladenkonzepte von beschränkter Dauer. Im Branchenjargon werden sie auch als Instant- oder Pop-up-Store bezeichnet.

Andere, in Wiener Fallstudien mehrfach beschriebene Raumpioniere, sind Kulturschaffende, hochkulturelle Kunstinstitutionen, Marketingfirmen und Clubinhaber, die ihre Installationen und Aufführungen bewusst saisonal oder temporär-befristet anlegen (vgl. Misselwitz, Oswald, Over-

meyer 2003). Bei vielen solchen temporären Nutzungen weisen Sponsoring und marktübliche Mietzinsen auf primär kommerzielle Motive hin (vgl. Bahr 2005). Sponsoring spielt auch in ‚Win-Win‘-Projekten, z.B. der Zürcher Hochschule der Künste und der Migros Pensionskasse, eine gewichtige Rolle. Sechs Monate lang sponsert die Immobilienfirma in einem Neubau Ateliers für junge Künstler und erhofft sich im Gegenzug Belebung und Bereicherung (Migros 2007). Besonderes Cachet oder trendiges, experimentelles Umfeld mit hoher Ausstrahlung (vgl. SenStadt 2007) sind weitere Gründe dafür, temporäre Projekte durchzuführen. Den Akteuren geht es „ ... nicht mehr nur um das Antreten und Umgehen mit dem Erbe, sondern es kündigt sich eine neue urbane Kultur im veränderten Gebrauch der Stadt an“. So beschreibt Giseke experimentelle, zeitlich beschränkte Projekte im Stadtraum (SenStadt 2005, 26). Beispielhaft erwähnt sie ‚Paris Plage‘, den allsommerlich von der Stadtverwaltung hergerichteten Strand an der Seine.

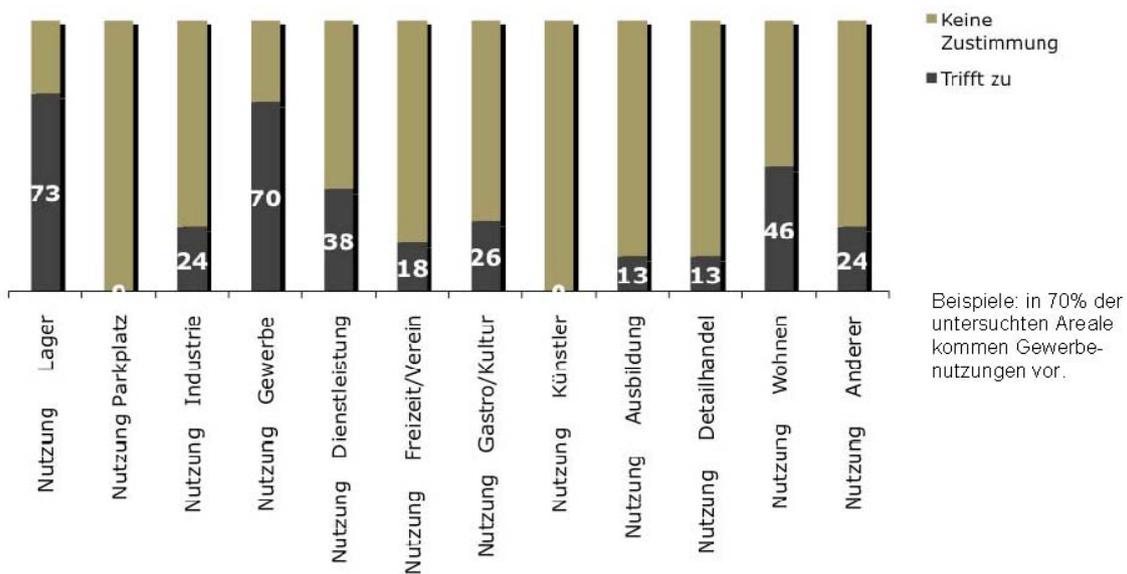
Grafik 2: Typen von Akteuren, die temporäre Nutzungen und Zwischennutzungen initiieren (nach SenStadt 2005):

- | | |
|---------------------------------|--|
| - Unternehmer: | <ul style="list-style-type: none"> - kommerzielle - kulturelle - Gemeinwohl |
| - Ehrenamtliche: | <ul style="list-style-type: none"> - im Verein - im Netzwerk - in der Kultur |
| - Gesellschaftliche Aussteiger: | <ul style="list-style-type: none"> - gemeinschaftlich |
| - Öffentliche Betreiber: | <ul style="list-style-type: none"> - Verwaltung - Planer - Schulleiter - Jugendarbeit - Kulturförderung |

Knapp die Hälfte der Raumpioniere wurde in den Berliner Fallstudien als Raumunternehmer beschrieben, unabhängig davon ob kulturell, für das Gemeinwohl oder kommerziell aktiv (vgl. SenStadt 2007). „Ihnen dient die Zwischennutzung als Sprungbrett ...“, auch um ihre Berufung wirtschaftlich auszuprobieren. Dieser Typus der Startups umfasst in den dokumentierten Schweizer Beispielen im Vergleich zu Berlin mehr klassische Gewerbenutzungen. Im Aarauer Torfeld Süd erreichte in der Studie von 2004 der Anteil der Startups und jungen Unternehmen ungefähr ein Drittel (vgl. Angst 2004). Ein weiteres Drittel umfasste ehrenamtliche und Freizeitakteure. Dies entspricht ungefähr der Berliner Situation. Während dort öffentliche Träger, Aussteiger und gemeinschaftliche Aktivitäten das letzte Drittel ausfüllen, sind dies in den beschriebenen Beispielen Torfeld Süd und Maag Areal eher das handwerkliche Gewerbe oder die Dienstleistungen. Religiöse und gemeinschaftliche Nutzungen waren oder sind in geringer Zahl ebenfalls anwesend.

Die Studie „Die Brachliegende Schweiz“ (Valda und Westermann 2004) verzeichnet in 70% aller zwischengenutzten Areale Gewerbe und in 38% Dienstleistung als Art der Zwischennutzung. Sport / Freizeit und Unterhaltung mit je 17% beziehungsweise 18% sind ebenfalls typische Zwischennutzungen. Die grösste Gruppe der Zwischennutzung jedoch stellt die Lagernutzung dar.

Grafik 3: Nutzungen in zwischengenutzten Arealen gemäss Studie „Die brachliegende Schweiz“ (Valda und Westermann 2004)



2.3.2 Weitere Akteure

Liegenschafteneigentümer

Den Eigentümern kommt in der Frage, ob und wie eine Zwischennutzung stattfinden kann, eine Schlüsselrolle zu. Viele Eigentümer bevorzugen, ihre Liegenschaft leer stehen zu lassen. Entweder weil sie befürchten, die Zwischennutzungen nicht mehr los zu werden (vgl. SenStadt 2007) oder weil sie die Entwicklungsdynamik auf ihrem Areal überschätzt haben und wegen laufender Projektierung und Vermarktung bewusst darauf verzichten (Gülden-zoph 2001, 121). Anderen Eigentümern wiederum ist die Option Zwischennutzung zu wenig bewusst oder bekannt (SenStadt 2007, 148). Praktisch alle Eigentümer besitzen wenig oder kaum Erfahrungen mit Zwischennutzungen (Bürgin 2008, 11). Oftmals sind sie generell im Immobilienbereich unerfahren (UVEK 2007, 18), da viele von Ihnen vormals als industrielle oder gewerbliche Unternehmungen tätig waren.

Eigentümer können sein (vgl. Bürgin und Cabane 2005):

- Industrielle oder gewerbliche Unternehmung
- Familie oder Erbengemeinschaft
- Privatpersonen
- Anlage oder Entwicklungsgesellschaft (Investoren, Entwickler)
- Öffentliche Hand
- Stiftungen, gemeinnützige oder zweckgebundene Gesellschaften

Die Verhaltensmuster der unterschiedlichen Eigentübertypen sind bislang kaum beschrieben. In Berlin wurden Unterschiede zwischen anlageorientierten Eigentümern und Entwicklern, die möglichst kurzfristig Projekte umschlagen müssen und deshalb Zwischennutzungen und langfristige Prozesse eher meiden, festgestellt (SenStadt 2007, 143). Bei privaten Eigentümern kann sich die Grösse des Besitzes und die dadurch mögliche Flexibilität positiv auswirken. „Banken lassen in der Regel die Immobilien leer stehen, weil sie alle Verwertungsoptionen offen halten wollen ... Zwischennutzungen können sich da ... als lästig erweisen“ (SenStadt 2007, 144). Bei in der Literatur dokumentierten Fallbeispielen, in denen Zwischennutzungen stattgefunden haben, kommen alle Eigentübertypen vor. Meist vermieten sie freigewordene Räumlichkeiten aus Ertragsgründen jedoch in provisorischer Absicht und ohne spezifisches Wissen (vgl. Schläppi 2006). Weitere Motive für eine Vermietung sind kostengünstiges Marketing (Bader 2007, 18), Schutz vor Vandalismus und Verfall (SenStadt 2007, 144) sowie Bereitstellen von günstigen Räumen für Jungunternehmer im Sinne einer Wirtschaftsförderung (Valda und Westermann 2004, 16).

Agenten

Die Studie Urban Pioneers (SenStadt 2007, 40) bezeichnet das Vorhandensein motivierter Agenten, „die über ein organisatorisches Netzwerk Zugang zu den freien Orten ermöglichen“, als gute Voraussetzung für das Entstehen von Zwischennutzungen. Ihre Rolle besteht darin, enge Kontakte zu Zwischennutzern aufzubauen, zwischen ihnen und Eigentümern zu vermitteln und sie in planungsrechtlichen und technischen Belangen zu beraten. In Berlin übernehmen neben Privatpersonen und verwaltungsinternen Mitarbeitern immer öfters private Agenturen diese Aufgabe. Auch in Hamburg gibt es Zwischennutzungsagenturen (Interview Bonacker).

Politik und Verwaltung

Entscheidungsträger in den Verwaltungen und unterschiedlichen Amtsstellen nehmen oft die Funktion von ‚Ermöglichen‘ ein. Aus rechtlicher Sicht besitzen die Gemeinden wenig Spielraum, mit Zwischennutzungen anders als mit herkömmlichen Nutzungen zu verfahren (vgl. SenStadt 2007). Solange keine Anzeigen eingehen, ermöglichen die Verwaltungsangestellten Zwischennutzungen oft indem sie sie dulden und ‚darüber hinweg sehen‘ oder mittels sehr extensiver Auslegung von gesetzlichen Bestimmungen (vgl. Angst 2003).

2.3.3 Informelle Stadtentwicklung durch Zwischennutzung

Während die meisten temporären Nutzungen ganz pragmatisch vor dem Hintergrund eines konkreten Vorhabens gestartet werden, thematisieren einige prominente Zwischennutzungsprojekte und temporäre Nutzungen die Temporarität selbst. Diese als programmatisch zu bezeichnenden Zwischennutzungen sind meist von intellektuellen Kreisen aus dem Umfeld der Stadtplanung, Architektur und Soziologie initiiert und haben mitunter das Ziel, gängige Prozesse, Partizipation und Projekte der Stadtplanung zu hinterfragen und öffentlich zu debattieren. Gut dokumentierte Projekte, wie das nt*/areal in Basel, die Zwischenpalastnutzung in Berlin oder SoHo in Ottakring (Wien), wollen „...Zugang zu einem meist hochwirksamen Instrument der informellen Stadtentwicklung“ (Bürgin und Cabane 2005) schaffen, moderieren eine „öffentliche Debatte, den Ort vielschichtig und zukunftsweisend zu entwickeln“ (Haydn 2006, 222) und „fokussieren auf Aspekte der Stadtteilentwicklung ... und Möglichkeiten der Partizipation im lokalen Umfeld“ (Haydn 2006, 191). Dabei werden von den Initianten selber Zwischennutzungen geplant, installiert und koordiniert, welche meist zahlreiche andere Akteure mit einbeziehen, Raumangebote schaffen und nicht selten auch einen politischen Einfluss ausüben. Die Projekte dauern oft mehrere Jahre (nt*/areal, Basel), einige Stunden bis mehrere Monate (Kollaboration Torfeld Süd, Aarau; Zwischenpalastnutzung, Berlin) oder jährlich wiederkehrend einige Tage oder Wochen (SoHo in Ottakring).

Bürgin und Cabane sprechen in diesem Zusammenhang auch von extrovertierten Zwischennutzungen (vgl. Bürgin und Cabane 2005), die zum Ziel haben, Räume und Flächen zu öffnen, Imagebildung und Standortaufwertung zu betreiben und programmatische Dichte zu erzeugen. „Extrovertierte Zwischennutzungen schaffen immer Öffentlichkeit“ (Bürgin und Cabane 2005) und folgen einem Entwicklungsbedürfnis. Ein gegensätzliches Bedürfnis befriedigen ‚introvertierte‘ Zwischennutzungen. Sie folgen einem Raumbedürfnis. „Fast immer und überall besteht eine Nachfrage nach preiswerten Räumen“ (Bürgin und Cabane 2005). Bekannteste Kategorien sind nach Bürgin Kunst und Kultur (Ateliers), Lager und Schulungsräume. Die Studie im Aarauer Torfeld Süd (Angst 2004, 47) weist auch auf eine starke Nachfrage nach Musikräumen und Lokalen für Vereine hin. Sind nur die Raumbedürfnisse das Ziel der Zwischennutzer, so erfolgt „... aus Sicht der Eigentümer ein reines Vermietungsgeschäft“ (Bürgin und Cabane 2008), nicht aber die Schaffung einer Öffentlichkeit.

2.4 Räumliche Faktoren

Generell sind Zwischennutzungen sehr wandlungs- und anpassungsfähig. Sie rezyklieren die vorgefundenen Raumstrukturen mit niedrigem Aufwand, die MieterInnen reparieren und ergänzen die technische Infrastruktur und nehmen so wenige bauliche Änderungen wie nötig vor (SenStadt 2007, 45). „Nicht in erster Linie der Ist-Zustand entscheidet, sondern das, was er an Inspiration zu wecken im Stande ist. Die ursprüngliche Idee wird durch den Ort entscheidend beeinflusst ...“ (SenStadt 2007, 45). Abhängig von der Art der Aktivität und den Motiven der Betreiber bestehen bestimmte Anforderungen an den Raum und Ort. Generell gilt: „Je intakter die Infrastruktur eines Ortes, je besser seine Anbindung und je dichter das Netz an potentiellen Akteuren, desto höher die Chance für das Gelingen einer Zwischennutzung“ (SenStadt 2007, 42).

2.4.1 Verfügbarkeit

Voraussetzung für Zwischennutzung von Liegenschaften - ist abgesehen von Besetzungen - die „Bereitschaft des Eigentümers, diese zu besonderen Konditionen befristet zu überlassen“ (SenStadt 2007, 44). Anlageorientierte Eigentümer sind Zwischennutzungen gegenüber eher wohl gesinnt als Entwickler, die relativ kurzfristig Projekte errichten und sie dann wieder veräußern. Oft übernehmen Zwischennutzer Räume, die von der Eigentümerschaft als nicht vermietbar eingestuft worden sind und nicht ausgeschrieben wurden. Pioniere fragen die Eigentümer oft direkt für freie Räume an, danach stellt sich oft eine Mund-zu-Mund-Propaganda ein (Angst 2004). Die Nachfrage übertrifft dann häufig das Angebot an Räumen.

2.4.2 Flächengrößen

Kleine Unternehmen sind ein wesentliches Strukturmerkmal von Zwischennutzungen (vgl. Kundert 2007): Durchschnittsgrößen von unter 200m² je Betrieb bei kreativen Kleinstunternehmen, Vereins- und Musikprobelokalen; bis 2000m² bei Sport- und Freizeithallen; durchschnittlich 500m² bei handwerklichen und gewerblichen Betrieben. „Kleinteilige Strukturen ... sind für eine Nutzung durch ‚Kreative‘ besser geeignet ...“ (Bader 2007, 18).

2.4.3 Bauliche Struktur

Zu den Besonderheiten der Industriearchitektur gehören ihre spezifischen Strukturen, die Gestaltungsfreiheiten in den nicht vorgefertigten Räumlichkeiten erlauben und das Image des Aussergewöhnlichen ausstrahlen (Klaus 2006, 192). „Industriebauten bieten ... Räume, die man so nie mehr bauen würde“ (Wehrli 2002, 9). „Zeitgenössische Kunst braucht hohe und grosse Räume – solche findet man nur in Industriebauten“ (Bernhard Bürgi, ehemaliger Leiter Kunsthalle Zürich, zitiert in Wehrli 2002, 9). Geschätzt wird die Kombination von Kleinteiligkeit und grosszügigen Hallen. Es wird oft nur minimale Infrastruktur wie Strom, Internet, Heizung benötigt. Toiletten, Lavabos etc. können gemeinsam genutzt werden. Gewerbliche und handwerkliche Betriebe schätzen oder benötigen technische Infrastruktur wie Hallenkrane, Pressluft etc. (Angst 2004) und grosse Hallen. Für solche grossen Strukturen eignen sich nur wenige Nachfrager, z.B. Märkte, Brockenhäuser, Sport- oder Kulturaktivitäten, wie Theater und Konzerte.

2.4.4 Laufende Planung

Der Stand der Planungsaktivität gibt besonders auf die zu erwartende Laufzeit einer Zwischennutzung einen Hinweis. Areale, bei denen die Planung weit fortgeschritten ist oder kurz vor der Umsetzung steht, sind einem höheren Verwertungsdruck ausgesetzt (vgl. SenStadt 2007) als Areale, wo noch die alte, oft auf monofunktionale Nutzungen ausgerichtete Zone rechtskräftig ist. Hier haben Grundeigentümer „...ein Interesse daran, für ihre leer stehenden Industriebauten Zwischennutzungen zu finden, die in der Planungszeit gewisse Mieterträge bringen“ (Wehrli 2002, 6). Bei langen Planungsabläufen können politische Prozesse und allfällige wirtschaftliche Rezessionen zeitliche Nischen verlängern (vgl. Wehrli 2002). Viele Zwischennutzer finanzieren sich privat, auch über andere Beschäftigungen. Da auch sie Investitionen tätigen müssen, ist eine abschätzbare Mindestmietdauer für die Qualität der Nutzung und die Kontinuität der Entwicklung wichtig (vgl. SenStadt 2007).

Besonders dort, wo Projekte in Kürze umgesetzt werden sollen, befinden sich Zwischennutzungen in einer sehr instabilen Phase. Die bestehenden Zwischennutzer werden oft zu wenig oder gar nicht in den Prozess mit einbezogen oder informiert und sehen sich vom Projekt in ihrer Existenz bedroht. Ist die Unsicherheit zu gross, springen sie ab. Neue zu finden wird bei ganz kurzen Restzeiten schwierig. Verzögert sich die Entwicklung, tragen die Grundeigentümer mit den leeren Räumen das Risiko grösserer Einnahmefälle (vgl. Angst 2004).

2.5 Funktionen und Verläufe von Zwischennutzungen

Zwischennutzungen erleben unterschiedliche Verläufe und erfüllen verschiedene Funktionen. Sie können unter den Begriffen Interimslösung, Impuls, Etablierung und Swing Space zusammengefasst werden.

Interimslösung: Die Zwischennutzung bleibt als „Lückenbüsser“ (SenStadt 2007, 47) für die zu Beginn festgelegte Zeit bestehen oder wird auf Zuseher hin mehrmals verlängert. Oft ist eine neue Nutzung anfänglich nicht unmittelbar absehbar. Die Zwischennutzung endet mit dem Gebäudeabbruch oder Umbauvorhaben des Eigentümers und hinterlässt am Ort keine nennenswerten langfristigen Spuren. Viele Zwischennutzer versuchen, bei einem Ortswechsel die gesammelten Erfahrungen für eine Expansion an einem neuen Ort zu nutzen. Oft verbessert sich dadurch der Erfolg oder setzt erst richtig ein, umgekehrt können häufige Ortswechsel eine Aktivität auch gefährden (vgl. SenStadt 2007), insbesondere wenn im Anschluss keine Lokalisationen gefunden werden können. Knapp die Hälfte der Betriebe im Aarauer Torfeld Süd 2004 sah ihre Existenz bedroht (Angst 2004). Das kulturelle Kapital ist in kleinteiligen Arealen an Personen und Ort gebunden. Wenn immer möglich versuchen die Zwischennutzenden die Erfahrungen und sozialen Kontakte auch nach Beendigung der Zwischennutzung aufrecht zu erhalten (Litzkendorf 2005, 59).

Impuls: Im Unterschied zu einer reinen Interimslösung leistet die Zwischennutzung einen inhaltlichen Beitrag für die Zukunft des Ortes, indem sie die Entwicklung und den Wandel eines spezifischen Ortes thematisiert (vgl. Havemann 2006). Oft fungiert die Zwischennutzung als Publikumsmagnet und verankert einen unbekannteren städtischen Ort durch Belebung und Adressbildung im Bewusstsein der Einwohnerschaft (vgl. SenStadt 2007, 47). Ist die Zwischennutzung erfolgreich, beeinflusst sie die Planung und schafft kulturelles Kapital in Form eines guten oder verbesserten Nutzungskonzeptes, welches als symbolisches Kapital auch nach Beendigung der Zwischennutzung weiter wirkt (Litzkendorf 2005, 59). Beispielhaft genannt werden kann die unter Einfluss von nt*/areal in Basel vergrösserte Freifläche im Gestaltungsplan Erlenmatt oder die Skaterhalle Rolling Rock im Aarauer Torfeld Süd, die gemäss der laufenden Planung innerhalb des künftigen Stadions definitive Räumlichkeiten beziehen kann. Möglich ist auch,

dass die Zwischennutzung mit einer höherwertigen Nutzung koexistiert und sich zu einer grossen „Vielfalt und Erlebnisdichte“ auf dem Areal konsolidiert (Luchsinger 1996, 47f.) oder im Sinne einer „Komplementärnutzung“ (SenStadt 2005, 35) dient. Beispiel: Warteck Areal in Basel, wo trotz hoher Renditeerwartungen nach der Umnutzung das alte und vormals zwischengenutzte Sudhaus erhalten blieb.

Etablierung: Zwischennutzungen werden zu dauerhaften Nutzungen. Diese Entwicklung tritt oft dann ein, wenn dadurch ein Defizit an öffentlich nutzbaren Freiflächen oder sozialen und kulturellen Angeboten gedeckt werden kann oder die Nachfrage nach höherwertigen Nutzungen fehlt (Litzkendorf 2005, 59). Von einer definitiven Zwischennutzung (Bürgin und Cabane 2005) wird gesprochen, wenn eine allmähliche Verstetigung stattfindet, weil die Rendite aus der Zwischennutzung befriedigend ist und Investoren fehlen. Je höher der ökonomische Druck, desto eher bekommen die Zwischennutzer Konkurrenz durch Investoren und Planung. Im Umkehrschluss heisst das, bei mässigem ökonomischen Druck bleibt Zwischennutzung eine rentable Alternative (vgl. SenStadt 2007). Urban Pioneers beschreibt auch intensive Lobby- und Öffentlichkeitsarbeit in Politik, Wirtschaft und Verwaltung, die Zwischennutzern hilft, sich zu etablieren (SenStadt 2007). Zwischennutzende können auch Besitzende ihrer zuvor Jahr um Jahr gemieteten Räumlichkeiten werden. In diesen Fällen geht es den vormaligen Zwischennutzenden nie um das Ausprobieren, sondern sie handeln aus einer ökonomischen Notwendigkeit (Blume 2007) heraus.

Swing Space: Eine spezifische Nutzungsstrategie wird in Urban Catalyst unter dem Titel Displacement genannt: „Eine etablierte Institution beansprucht vorübergehend einen anderen Ort und richtet sich dort auf improvisierte Weise als temporäre Nutzung ein“ (Misselwitz, Oswald, Overmeyer 2003). Gülden-zoph (2001, 64) beschreibt ein solches Displacement im Umnutzungsprozess Zentrum Zürich Nord (Neu Oerlikon), wo in alten Hallen Platz frei wurde für Provisorien. Dies „ermöglichte der ABB Immobilien AG, zusammen mit UBS ... die ersten Swing-Space-Grossprojekte in der Schweiz umsetzen zu können“ (ebda). Als Swing Space wird in den USA eine Raumreserve bezeichnet, die Unternehmen in Anspruch nehmen, wenn bei einem Umzug oder einer Expansion rasch und nur für kurze Zeit Raum benötigt wird. Für Künstler und Kulturschaffende vermitteln in Manhattan Swing Space Stiftungen und die Stadt kurzfristig temporäre Räume in leerstehenden Büros, Läden, Fabriken.

Unbeleuchtet bleiben jedoch jene temporären Nutzungen, die keine Funktion als Mittel zur Stadtentwicklung besitzen, also nur ihrem Selbstzweck dienen. "Dazu gehören Fragen der informellen, spontanen, alternativen Selbstorganisation, deren Hauptmerkmal die Nutzung sich bietender städtischer, programmatischer, ökonomischer Freiräume ist" (Pogoreutz 2006, 82).

2.6 Stadtplanung

Strategien im Sinne einer bewussten Einbindung von Zwischennutzungen in die Projektentwicklung gibt es bisher kaum. Der Faktor Zwischennutzung gilt als risikoreich, weil er nicht kalkulierbar ist. Und „es gibt 100'000 Beispiele, wo es nach längerem Warten mit der klassischen Immobilienentwicklung doch geklappt hat“ (vgl. SenStadt 207, 144). Es gibt aber auch viele Beispiele, bei denen Wartezeiten vor der Neubebauung mit Zwischennutzungen verlängert oder Neunutzungen sogar verzögert wurden. Gemäss Valda und Westermann (2004) besetzen Zwischennutzungen Terrain in einer Umgebung, die primär nicht für Umnutzungen geeignet ist, und generieren niedrige Mieterträge. Zwischennutzungen bieten sich dort an, wo perspektivisch ein erneuter Baubedarf erwartet werden kann oder wo die Frage nach einer sinnvollen Nutzungsänderung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden kann (Valda und Westermann 2004). Sie sind kein Allerheilmittel, sie stehen aber für ein dynamisches und in Zwischenständen operierendes Stadtentwicklungsverständnis. Die Aufgaben der Stadt liegen nicht primär im Vollzug von Planungs- und Baurecht, sondern in der ‚Anwendung‘ weicher Instrumente, in der Moderation und Steuerung von Prozessen. Eine solche Vermittlung ist erforderlich, wo aufgrund von hohem Verwertungsdruck oder reglementarischen Auflagen zeitliche Nischen und deren Ökonomien bedroht sind (SenStadt 2005, 2).

2.7 Kulturwirtschaft

Die Betrachtung kultureller Aktivitäten in Zwischennutzungen lässt sich in zwei Ausrichtungen unterscheiden: in eine kulturwirtschaftliche (Kap. 2.7) und in eine soziokulturelle (Kap. 2.8).

2.7.1 Kultur und Zwischennutzung

Es zeigt sich seit den Anfängen von Zwischennutzungen, dass kulturelle Aktivitäten in ehemaligen Industriearealen einen besonderen Stellenwert haben. Bereits in den frühen siebziger Jahren zogen Kulturschaffende in alte Fabriken ein, richteten Ateliers, Theater, Proberäume und anderes mehr ein und organisierten Konzerte. Bekannteste frühe Beispiele sind ‚Melkweg‘ in Amsterdam und ‚Die Fabrik‘ in Hamburg Altona, welche ab 1970 bzw. 1971 als Kulturzentren ihren Betrieb aufnahmen. Das Motto ‚Kultur für alle‘ war Vorbild für viele weitere Kulturzentren, die in den folgenden zwei Jahrzehnten ihren Betrieb aufnahmen (Trans Europe Halles 2002). Diese Kulturzentren halfen mit, Kultur zu popularisieren und einen breiten Kulturbegriff zu verbreiten, der sich nicht nur gegen die damals etablierte Kultur richtete, sondern auch soziale Prozesse einbezog, z.B. Kinder- und Jugendarbeit. Sowohl ‚Melkweg‘ als auch ‚Die Fabrik‘

bestehen bis heute und haben sich als feste Kulturinstitutionen in ihren Städten etabliert. Es handelt sich also nicht um Zwischennutzungen. Sie symbolisieren aber eine Wende, nämlich diejenige, dass Kultur nicht nur im Opernhaus oder im Museum, sondern auch in alten Fabriken stattfindet. In Hunderten von Fabriken weltweit wurde in der Folge Kultur produziert. Mit der Ökonomisierung der Kultur, der Zunahme der Produktion von Kultur und deren Nachfrage, waren Kulturzentren, auch wenn sie dies nicht beabsichtigten, Wegbereiter für den Aufstieg der Kulturökonomie. Die Nachfrage nach günstigen Räumen für die Kulturproduktion stieg stetig an. Durch die grosse Zahl von kulturellen Nutzungen in Industrie- und anderen Branchen vieler Städte kommt der Kultur im Zusammenhang mit Zwischennutzungen eine besondere Bedeutung zu.

Kulturelle Nutzer werden vielfach als Pioniere betrachtet (vgl. Kap. 2.3.1) und ihre Bedeutung für die Entwicklung von Image und bei der Aufwertung von Arealen und Stadtteilen wird anerkannt (z.B. Bradtke und Löwer 2000, 84). „Daher stellen temporär nutzbare Flächen und Gebäude mit günstigen Nutzungskonditionen zum einen eine wesentliche Voraussetzung für das Entstehen und die Etablierung von kulturellen Initiativen dar. Zum anderen können solche dem marktwirtschaftlichen Verwertungsprozess entzogenen Räume inspirierend auf Kulturschaffende wirken. Kulturelle Nutzungen gelten als ‚ideale‘ Zwischennutzungen, da sie im Sinne eines ‚Pioniers‘ brachgefallene Räume neu definieren können“ (Litzkendorf 2005, 25).

Die Imagefrage ist eminent. Der Beitrag der Kultur, der kulturellen und kulturwirtschaftlichen Aktivitäten, ist in Zahlen nicht zu fassen. Die Besitzer profitieren durch die positive Konnotation, die sich durch die heute breitest akzeptierte kulturelle Produktion ergibt. Sie steht eigentlich in starkem Kontrast zu den Arbeits- und Lebensbedingungen derjenigen, die dieses Image produzieren: durch ihre Arbeit, niedrige Löhne, Investitionen in die Räumlichkeiten, die unsichere Zukunft im Areal und generell, wenn sich bei Beendigung von Zwischennutzungen keine ähnlich geeigneten Räumlichkeiten finden lassen.

Hingegen ist die Bedeutung von kulturellen Zwischennutzungen für die kulturwirtschaftliche Innovation und die beschäftigungspolitische Relevanz in Studien und Untersuchungen nicht zu finden, obwohl die Kulturwirtschaft zu jenen Branchen gehörten, die in den vergangenen Jahren Beschäftigungswachstum aufwiesen (Klaus 2006).

2.7.2 Kulturwirtschaft im regionalökonomischen Diskurs

Neuere regionalökonomische Diskurse, welche sich mit Erfolgs- und Bestimmungsfaktoren ökonomischer Entwicklung beschäftigen, streichen Fragen von Netzwerken, Clustern, kreativen Milieus, Embeddedness (Eingebettetsein), sozialem und relationalem Kapital heraus (Crevoisier 2001, Porter 1998, Storper 1997). Dabei stehen Konzepte der Learning Regions, des Innovati-

onswettbewerbs (komparative Vorteile) und der Wissensgesellschaft als Leitideen im Vordergrund. Die Kulturwirtschaft umfasst nach Krätke (2002, 72) jene Produktionszweige, „deren Produkte als Träger symbolischer Bedeutungen und Images, als Mittel der Unterhaltung, als Instrumente der Information, Überzeugung und Beeinflussung, oder auch als Mittel der sozialen Selbstdarstellung fungieren.“ Den ursprünglichen Kern der Kulturwirtschaft bilden die kreativen Künste, wie zum Beispiel Musik, Theater, Tanz, Schriftstellerei, Malerei usw., einschliesslich neuerer Formen künstlerischer Praxis im Bereich Film, Video und Multimedia. Kulturökonomie drückt den Zusammenhang von ökonomischen Prozessen und institutionellen Formen aus, „durch die kulturelle Güter und Dienste als Waren produziert, vermarktet, und an Konsumenten veräussert werden“ (Krätke 2002, 71).

Die Kulturwirtschaft, inklusive Printmedien, TV-Industrie und in jüngerer Zeit Internet, gewinnt in der wissensbasierten Ökonomie immer höhere Anteile am Bruttosozialprodukt. Immer mehr kulturelle Aktivitäten werden in ökonomische Prozesse eingegliedert, kulturelle Produkte und Dienstleistungen einer ökonomischen Verwertungslogik unterworfen. Diese Ökonomisierung der Kultur (Scott 1996) ist ein zentrales Kennzeichen der Transformation der Ökonomie der 1990er Jahre.

Der Aufstieg der Kulturwirtschaft ist in den Regionalwissenschaften verschiedentlich beschrieben und mit empirischen Studien untersucht worden, z.B. von Scott (1996), Pratt (1997), Power (2002) und Krätke (2002). Über die Beschreibung hinaus ist ein vertieftes Verständnis für kulturelle Prozesse nötig. Wichtige Beiträge für das Verständnis kulturwirtschaftlicher Prozesse haben Lash und Urry (1994) sowie Zukin (1995) geleistet, die die Produktion von Zeichen, Codes und Images als grundlegende Determinanten von Kulturwirtschaft, Konkurrenz der Städte und Unternehmen aufgezeigt und damit zur Erklärung der zunehmenden Bedeutung von Kultur in Alltags- und Wirtschaftsbelangen beigetragen haben.

2.7.3 Die Bedeutung der Kulturwirtschaft für die lokale Ökonomie

Verschiedene Untersuchungen zeigen die Rolle der Kultur für die lokale Wirtschaft in unterschiedlichen Varianten auf. Scott (1996) hat sich auf den Kultursektor, den er Kulturprodukte-Industrie nennt, in Los Angeles konzentriert und Cluster, Netzwerke etc. untersucht. Er hat festgestellt, dass die Kulturprodukte-Industrie nicht nur zu den grössten, sondern auch zu den am schnellsten wachsenden Industrien in Los Angeles gehört, welche auch das Image der Stadt positiv mitprägen. Scott (1996, 319) sieht in den Kulturprodukte-Industrien sogar die Chance eines der „dynamischsten Industriekomplexe des 21. Jahrhunderts“ und mahnt die Politiker, dieser Industrie grosse Sorge zu tragen. Power (2002) hat den Kultursektor in Schweden von 1994 bis 1999 untersucht. Die Anzahl der Firmen ist in diesem Zeitraum in den ausgewählten Kultur-

Branchen um 41% gewachsen, diejenige der Beschäftigten um 24% bei gleichzeitigem Wachstum von 3,5% in der schwedischen Gesamtbeschäftigung. Power hat ausserdem festgestellt, dass 34% aller im Kultursektor Beschäftigten in Stockholm tätig sind. Damit wird auch die Aussage von Scott bestätigt, dass die Kulturprodukte-Industrie sich normalerweise in transaktionsintensiven Agglomerationen von spezialisierten Firmen ansammeln und damit Cluster bilden (Scott 1996, 307). Ebenso hat Pratt (1997) gezeigt, dass sich 24% der Beschäftigten des Kultursektors im Vereinigten Königreich 1991 in London befanden, weitere 21% in Südost-England. Krätke (2002) hat die Transformation der Ökonomie Berlins von 1993 bis 1996 analysiert, welche unter erschwerten Rahmenbedingungen wegen der Wiedervereinigung Deutschlands vonstatten ging. Ausser den unternehmensorientierten Dienstleistungen haben alle Branchen Beschäftigungseinbussen verzeichnet. Der Kultursektor hat fast 10% seiner Beschäftigten verloren. Mit einem 7% Anteil des Kultursektors an der Gesamtbeschäftigung steht Berlin auch hinter Hamburg, München und Frankfurt a.M.

2.7.4 Brutstätten, Startups und Innovation

Kleinstunternehmen nehmen bei Innovationen in der Kulturwirtschaft eine besondere Stellung ein (Krätke 2002, Klaus 2006). Nicht zuletzt gehören viele dieser Unternehmen zu den Firmenneugründungen, deren Beschäftigungspotenziale in der flexibilisierten Wirtschaft und in der Wirtschaftspolitik von grossem Interesse sind. Die Flexibilisierung der Produktionssysteme ist für das Verständnis der Entwicklung von kleinsten Unternehmen, wie sie gerade in der Kulturwirtschaft zu beobachten sind, ein weiterer Baustein.

Für die Brutstätten der Kulturökonomie, d.h. die Innovationsträger der kulturwirtschaftlichen Entwicklung, haben sich die Höhe der Mieten, die Eignung bestimmter Räumlichkeiten und tiefe Fixkosten generell, wie sie unter anderem in Zwischennutzungen zu finden sind, als existenzielle Schlüsselfaktoren herausgestellt: „The common ground of the cultural context among the five cities – and also for most other European cities – is the new connection of established and new cultural economies (Misselwitz, Oswald, Overmeyer 2003, 7). The availability of low-cost spaces on a temporary basis is essential to this kind of creative entrepreneurship.“ Nicht zuletzt deshalb konnte sich Berlin als einer der Hotspots der Kulturökonomie Deutschlands bestätigen: „Neben den kulturellen und musikindustrie-spezifischen Gründen gibt es auch die harten Standortfaktoren, die für Berlin sehr positiv auffallen. Niedrige Büromieten, eine ganze Reihe von Förderprogrammen, die nur für die östlichen Bundesländer gelten, niedrige Gewerbesteuerhebesätze, günstige Lebenshaltungskosten – das merkt jeder, wenn er abends weggeht, kein Vergleich zu Städten wie London oder Paris. Das sind natürlich ausschlaggebende Gründe für Kreative“ (Bader und Scharenberg 2006, 97).

Wie erwähnt, sind Prozesse der Innovation in der Kulturwirtschaft und die Frage der Brutstätten bisher wenig untersucht worden. Zu den Besonderheiten kulturwirtschaftlicher Aktivitäten in zwischengenutzten Arealen gehören die Freiräume für unkonventionelle Ideen, Produkte und Dienstleistungen. Untersuchungen, die sich spezifisch mit dem Innovationspotenzial oder Gründungsaktivitäten (Brutstätten, Startups) in Zwischennutzungen beschäftigen, sind aber bisher keine bekannt.

2.7.5 Innovationen und das städtische Produktionssystem der Kulturwirtschaft

In den Regionalwissenschaften wird von innovativen Milieus (Crevoisier 2001) gesprochen, wenn es darum geht, herauszufinden, warum gewisse Regionen erfolgreich Innovationen hervorbringen. Dabei geht es insbesondere um die Netzwerke und Cluster, das spezialisierte regionale Wissen und die sozio-institutionellen Rahmenbedingungen. Dies kann auch für die Kulturwirtschaft geltend gemacht werden: „Within clusters distinct local economies and non-monetary exchange replace conventional market economies (skills, physical labour etc.). They also might benefit from having common clients (consumers). The grouping of several temporary activities with certain similar qualities creates synergies among them“ (Misselwitz, Oswald, Overmeyer 2003, 12). „Die Cluster in Zwischennutzungen sind mit ihren geringen Mieten und oftmals grossem Experimentiercharakter der AkteurInnen für die Kulturökonomie wichtig. Mit geringen Fixkosten, nicht vorgefertigten Räumlichkeiten und dem Image des Aussergewöhnlichen bieten sie ideale Voraussetzungen für Startups im Bereich der Kulturwirtschaft. Sie haben aber das Risiko von Kündigungen zu tragen. In Zürich sind im Verlauf der 1990er Jahre auch die günstigen Mietbedingungen zunehmend verloren gegangen und mit der gewachsenen Nachfrage nach Geschäftsflächen in den Trendquartieren sind die Mietpreise seit 2000 deutlich angestiegen“ (Wüest 2001 und 2004).

Kreative Milieus können dort entstehen, wo die Interaktionsdichte besonders gross ist. Rémy (1992) geht von sehr kleinräumigen Clustern und Netzwerken aus und bezeichnet sie als Interaktions- und Lernorte (ILO). Mit Technoparks und Gewerbezentren bestehen im High-Tech-Bereich solche Orte, die bewusst den Austausch von Know-how und informellen Möglichkeiten der Interaktion ermöglichen. Pendant für die Kulturwirtschaft finden sich in Zwischennutzungen oder in bestimmten Quartieren der Städte (Klaus 2006), wo sich in einzelnen Gebäuden und ehemaligen Fabrikanlagen Cluster der Kulturwirtschaft gebildet haben.

Das Produktionssystem der Kulturwirtschaft ist von hochgradiger Arbeitsteilung und flexiblen Zusammenarbeitsformen gekennzeichnet. Die Entstehung kultureller Produkte ist in ein komplexes System von Netzwerken, Arbeits- und Wertschöpfungsketten eingebettet. Die Arbeitsteilung in der Kulturproduktion untersteht einer nicht einfach fassbaren Logik und eigenen Gesetzmäs-

sigkeiten. Im Kultursektor finden sich globale Unternehmen, zum Beispiel der Medienbranche, der Werbung, der Musikindustrie und vielfältigste Arten von meist lokalen 'Zulieferern'. Unter diesen befinden sich KünstlerInnen mit unterschiedlichsten vertraglichen Bindungen an Kulturunternehmen. Freie Zusammenarbeiten in Teams sind genauso möglich wie exklusive Verträge, in denen die Bindung an ein einziges Unternehmen festgeschrieben ist. Viele Verträge werden projektbezogen abgeschlossen, das heisst die kreativen Kräfte werden als sogenannte 'Freelancer' für bestimmte Projekte beigezogen. Es gibt auch festangestellte KünstlerInnen, etwa MusikerInnen in Orchestern oder SchauspielerInnen in grösseren Theaterhäusern.

Die ‚Eroberung‘ der brachliegenden Industrieareale war über längere Zeit mit städtischen sozialen Bewegungen und Subkultur verbunden. Die ehemals ‚verbotenen‘ Zonen der Fabrikareale wurden von den BesitzerInnen nicht einfach den kreativen innovativen Kleinstunternehmen und ‚Culturepreneurs‘ überlassen, sondern waren zunächst für andere Interessen, insbesondere als Büroimmobilien vorgesehen. Viele Fabriken wurden besetzt. Die illegale Aneignung dieser Räume war Teil einer Subkultur, die sich gegen Spekulation, Diskriminierung, Ausbeutung etc. und für Räume für alternative Kultur einsetzte. Viele Kulturfabriken sind aus dieser Bewegung hervorgegangen (Klaus 1995). Dazu kam, dass die Nachfrage nach Büroflächen in den 1990er Jahren in vielen Städten kleiner war als von den Fabrikarealbesitzern gewünscht. Damit eröffnete sich die Möglichkeit der so genannten Zwischennutzungen. Kreative innovative Kleinstunternehmen konnten auch legal zu günstigen Konditionen, d.h. billigen Mieten, in die Industrieräumlichkeiten einziehen, allerdings auf Zeit. Ebenfalls begehrt waren die grossen Hallen der Fabriken von den PartyveranstalterInnen der eben aufkeimenden Technobewegung. Was zunächst ‚Sauvages‘, also wilde illegale Parties waren, wurde zunehmend professionalisiert und erfreute sich einer rasch steigenden Nachfrage. Diese Parties sind seit mehreren Jahren fester Bestandteil des Nachtlebens, der Ausgehkultur und der Kulturökonomie in den Städten (Klaus 1996). Die Industrieareale haben oft den Nimbus der Subkultur behalten, obwohl die Aktivitäten längst legaler Natur sind. Vielerorts ist der Anstrich der Subkultur auch bewusst aufrecht erhalten und inszeniert worden. Mit der Standortwahl zwischen Fabrik- und Lagergebäuden, Leichenhalle und Caritas-Kantine für Obdachlose „kokettieren und flirten (sie) mit der Existenz des sozialen Randes, dessen Vorhandensein als Vorlage zur eigenen Ab- und Begrenzung verwendet wird“ (Lange und Steets 2002, 221). Diese Culturepreneurs verstehen sich als Ideenentwickler und –umsetzer für Wohn-, Büro-, Ausstellungs- und Clubinterieurs, definieren sich aber nicht als MöbelproduzentInnen, sondern „liefern Konzepte, Gegenstände für den Wohngebrauch, deren Besitz als Zeichen der Zugehörigkeit zu den informellen Netzwerken spezifischer Szenen zu verstehen ist“ (Lange und Steets 2002, 221). Die Industrieareale im Frankfurter Osten zeichnen sich dadurch aus, dass sie sich weder als ‚Underground‘ noch als ‚Mainstream‘ kategorisieren lassen: „Die Betreiber und Bespieler der Orte haben einen Reflexionsgrad erreicht, der es ihnen ermöglicht, Verortungstaktiken anzuwenden, die mit den

gesellschaftlichen Utopien, den Gegenentwürfen, kulturell und ökonomisch arbeiten und spielen“ (Lange und Steets 2002, 224). Andere Unternehmen arbeiten noch bewusster mit dem Nimbus der Subkultur, wobei sie selber aus der Subkultur der 1980er Jahre stammen (z.B. Breakdance, Graffiti) und nun ihr langjährig erworbenes kulturelles Kapital professionell umsetzen. Dies kann von der Gestaltung von Flyern, Plakaten oder Zeitschriften bis hin zur Imageberatung von Firmen reichen, die über Symbole und Motive bestimmte Käufergruppen ansprechen sollen. Zu diesen Käufergruppen zählen hochspezialisierte PartygängerInnen, subkulturelle Gruppierungen oder Jugendszenen. So zeigt sich, dass gewisse Kleinstunternehmen sich als Trendscouts betätigen, dank ihrer „Fähigkeit, Zeichen, Symbole und Räume dieser Gruppierungen lesen und verstehen zu können“ (Lange und Steets 2002, 227). Solche Unternehmen sind für die Werbebranche von grossem Interesse, weil sie das schwierige Aufspüren von Trends in Szenen übernehmen. Die ehemaligen Industrieareale, Hafenanlagen etc. sind damit zusammen mit den ehemaligen Arbeitervierteln ein weiterer Teil eines urbanen Settings, welches von all jenen kreativen Kräften mitgestaltet wird, welche neue Kulturströmungen, neue Moden, neue Trends und damit neue Zeichen setzen. Bei diesem urbanen Setting geht es um Orte, wo neue Musikstile entwickelt werden, wo neue Bars und Restaurants mit neuartigem Design des Interieurs entstehen, wo besondere Formen von Parties stattfinden, wo die Läden mit einem ganz bestimmten Sortiment von Waren geführt werden etc.

2.7.6 Freiräume

Freiräume zur Entfaltung kultureller und kulturwirtschaftlicher Innovation sind die Voraussetzung zur Entwicklung kreativer Städte und wie der Architekt Jacques Herzog in einem Interview bemerkt: „Wichtiger für die Vitalität und Attraktivität der Stadt ist die Subkultur. Das ist allerdings etwas, das man nicht planen kann“ (Tages-Anzeiger-Magazin Nr. 35, 2.9.2000). Tatsächlich ist es eine Unmöglichkeit Subkultur zu planen. Aber sie kann leicht zerstört werden, indem Räume und damit soziales Kapital verdrängt oder verhindert werden. Freiräume und Zwischennutzungen sind wichtig für die kulturelle Innovation (Klaus 2006). Hier werden neue Zeichen kreiert und Experimente gewagt, die nicht oder nur teilweise einer ökonomischen Verwertungslogik unterstehen. Kreativität wird an diesen Orten durch Reibung an gesellschaftlichen und politischen Verhältnissen gefördert. Das heisst, unabhängig von der Frage, mit welcher Kulturpolitik direkt ökonomisches Wachstum gefördert werden kann, zeigt sich, dass der Kultursektor und die Kultur generell eine Basis brauchen, die nicht direkt steuerbar ist und sich selber entwickeln muss. Dafür braucht es Nischen und Freiräume.

2. 8 Soziokulturelle Nutzungen

2.8.1 Was ist Soziokultur?

Im Bereich kultureller Aktivitäten in Zwischennutzungen sind neben den kulturwirtschaftlichen die soziokulturellen breit vertreten. Der Begriff Soziokultur wird vor allem im Bereich der Sozialarbeit oft verwendet. Gemeint sind dabei die Kulturen des Zusammenlebens. Soziokultur wird auch oft umschrieben, z.B. „Wo sich Menschen füreinander interessieren, sich umeinander kümmern, gemeinsame Interessen verfolgen, entsteht Soziokultur“ (www.stzh.ch, Abfrage 12.1.07). Zur Soziokultur und ihren Aktivitäten können Sportanlässe, Filmprogramme, Kochseminare etc. gehören. Die gemeinsamen Interessen können sich durchaus in kulturellen Aktivitäten wie Theater, Workshops aller Art artikulieren. Soziokultur bewegt sich in einem Spektrum von Eigeninitiative und Selbsthilfe bis zu Angeboten von Organisationen und Institutionen, seien diese öffentlich oder privat. Soziokultur hat fast immer Raumbezug. Sehr oft wird sie mit dem Quartierleben, der Lebensqualität in Stadtteilen und entsprechend mit den soziokulturellen Einrichtungen und Angeboten in Verbindung gebracht.

Ein etwas anderes Verständnis von Soziokultur, mit einem stärkeren Bezug zur Kultur legt Bürgi (1995, 16) dar: „Soziokultur weist auf den gesellschaftlichen und sozialen Charakter von Kultur hin. Im Gegensatz zur traditionellen Kultur, welche oftmals sehr elitär und nur wenigen oder nur ausgewählten Kreisen zugänglich ist, soll Soziokultur möglichst vielen Menschen das Kulturleben zugänglich machen und näher bringen. Breite soziale Gruppierungen sollen am Kulturgeschehen teilhaben können, in den Prozess einbezogen werden und darauf Einfluss nehmen.“

Zu soziokulturellen Angeboten und Institutionen können gezählt werden: Quartiertreffs, Gemeinschaftszentren, Nachbarschaftshilfe in den Quartieren, gesamtstädtische soziokulturelle Zentren, Restaurants ohne Konsumzwang, Bildungs- und Kulturangebote, Jugendtreffs, Jugendarbeit, ein Haus für Kinder mit Spielanimationen etc. Soziokultur kann sowohl von der öffentlichen Hand als auch von privaten Institutionen wie Vereinen, Stiftungen etc. getragen werden.

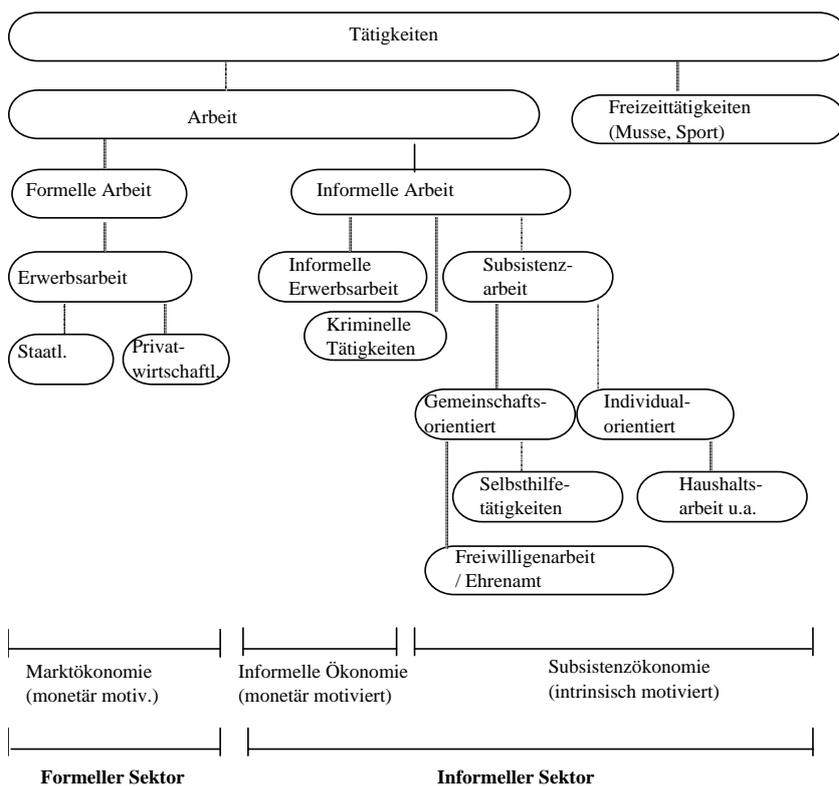
2.8.2 Organisationsformen soziokultureller Aktivitäten in Zwischennutzungen

Bezüglich Organisationsform und ideellen Ausrichtungen reichen die Nutzungen vom Selbsthilfeprojekt bis hin zu kommerziell betriebenen Einrichtungen (Klaus 1996) mit etlichen Zwischenformen. Selbsthilfeprojekte können besetzte Fabriken sein, in denen kulturelle Anlässe organisiert und angeboten werden. Ebenso können Vereinsaktivitäten, das Betreiben eines Vereinslokals oder eines Treffpunktes zu den Selbsthilfeprojekten gezählt werden. Kulturfabriken wie die

Rote Fabrik in Zürich, welche kulturelle Veranstaltungen durchführen, aber auch eine Kinderkrippe oder einen Hort beherbergen, sind zwar nicht kommerziell orientiert, aber auch nicht zu Aktivitäten der Subsistenzökonomie zu zählen, da ein Grossteil der Arbeit entlohnt wird (vgl. Grafik 4). Der Betrieb von Partysites, Go-Kartbahnen oder Spielsalons als Zwischennutzungen mit eindeutig kommerzieller Orientierung, können nicht mehr unbedingt zu den eigentlichen soziokulturellen Nutzungen gezählt werden. Als Merkmale soziokultureller Aktivitäten in Zwischennutzungen können bezeichnet werden: Subsistenz und Selbsthilfe, Vereinsaktivitäten, Einrichtungen der öffentlichen Hand, Freiraumsituationen. Zum besseren Verständnis ist eine Einteilung in Soziokultur im engeren Sinne und in Soziokultur im weiteren Sinne (s. unten) hilfreich, die sich entlang von Fragen der Öffentlichkeit und Kommerzialität bewegt. Zusätzlich wird eine Kategorie ‚andere‘ Soziokultur eingeführt. Unter dieser Kategorie werden einerseits temporäre Nutzungen von sehr kurzer Dauer aufgeführt, etwa einmalige Veranstaltungen, wie Open-Air-Konzerte, Aufführungen wie jene von Karls Kühne Gassenschau. Ebenso werden darunter ehemalige Nutzungen aufgelistet. Andererseits kommen hier auch Besetzungen von Liegenschaften und Arealen zur Erwähnung.

Grafik 4: Marktökonomie, informelle Ökonomie und Subsistenzökonomie

(Dahm 2003, 162, in: Litzkendorf 2005, 27)



Einteilung Soziokultur für das Projekt zone*imaginaire

Soziokultur im engeren Sinn

Soziokulturelle Aktivitäten im engeren Sinne sind nicht primär kommerziell und werden in der Regel von gemeinnützigen Vereinen, Organisationen, Institutionen oder auch Gruppen und Einzelpersonen, die in diesem Sinne tätig sind, getragen. Die geleistete Arbeit ist in der Regel gesellschaftsorientierte Subsistenzarbeit, Selbsthilfetätigkeit und Freiwilligenarbeit oder wird von kommunalen oder gemeinnützigen Institutionen abgegolten.

Soziokultur im weiteren Sinn

Soziokulturelle Aktivitäten im weiteren Sinne umfassen den Betrieb von Freizeiteinrichtungen, die sich an ein öffentliches Publikum richten mit meist kostenpflichtigen Angeboten. Darunter fallen Clubs, Musiklokale, Theaterlokale, Kinos, Kletterhallen, Go-Kart-Bahnen und weitere Sporteinrichtungen wie Badminton-, Beachvolley- und andere Plätze. Ausserdem übernehmen auch Bars und Restaurants soziokulturelle Aufgaben, zumindest was die Möglichkeit von Begegnung und Treffen anbelangt. Auch Geschäfts- und Informationsstellen von gemeinnützigen kulturellen und sozialen Organisationen werden dazugezählt. In der Regel werden formelle Arbeiten, also Erwerbsarbeit ausgeführt.

„Andere“ Soziokultur

Hierunter fallen vor allem temporäre und einmalige Nutzungen sowie Besetzungen mit Aktivitäten, die über das Wohnen hinausgehen, das heisst mit quasi öffentlichem Charakter als Treffpunkte, Bars und Konzertlokalitäten.

2.8.3 Zwischennutzungen als Freiräume für soziokulturelle Aktivitäten

Ebenso wie für die Kulturwirtschaft Zwischennutzungen als Freiräume eine Voraussetzung für Innovationen bilden können, ist dies in der Soziokultur für die Entwicklung neuer Formen des Zusammenseins, z.B. Integrationsleistungen, oder für Aktivitäten, die sonst nicht entstehen würden, weil es dafür keine Räume gibt, eine wesentliche Basis. Auch für den Begriff Freiraum ist festzustellen, dass es eine breite Palette nicht eindeutiger Begriffsvorstellungen gibt. Freiräume können ‚ungenutzte‘ Flächen, Areale, Felder sein, die sich zum Spielen, Spazieren, Umherstreifen eignen. Sie können genauso auf verschiedenste Arten genutzt werden oder werden definiert als Orte, wo freie Entwicklungen möglich sind, verbunden mit Eigeninitiative und Selbstverwaltung, bis hin zur Aufforderung seitens privater und staatlicher Stellen an die Bevölkerung, Initiative zu ergreifen und die Räume zu nutzen. Vermehrt sind in deutschen und vor

allein in ostdeutschen Städten Überlegungen anzutreffen, wie mit dem Leerstand von Gebäuden auf der einen Seite und einer gewissen Hilflosigkeit gegenüber Arbeitslosigkeit und mangelnder Eigeninitiative auf der anderen Seite umgegangen werden könnte. Dafür wirbt zum Beispiel die Stadt Leipzig mit dem Slogan „Freiräume für Bürgerträume“ (Gstach 2006). Im Zentrum des Interesses steht dabei die Frage, welche aktuelle Bedeutung Zwischennutzungen, verstanden als die vorübergehende Freiraumnutzung brachliegender Baugrundstücke, für freiraumbezogene öffentliche Aufgaben und Handlungsansätze haben bzw. welche Potenziale sie dafür bieten.

2.8.4 Die Rolle der öffentlichen Hand bei soziokulturellen Zwischennutzungen

Soziokulturelle Zwischennutzungen werden insbesondere in Deutschland, meist in ostdeutschen Städten, im Zusammenhang mit Leerstand und Arbeitslosigkeit thematisiert, wobei Berlin eine besondere Stellung einnimmt, da es dort eine langjährige Tradition der Rauman eignung durch kulturelle und politische Besetzungen gibt. Die Literatur ist in Bezug auf soziokulturelle Nutzungen stark geprägt von Erfahrungen in Deutschland und etwas weniger von holländischen.

Der Blick in die Verwaltungspraxis einzelner Städte zeigt, dass Zwischennutzungen in der kommunalen Freiraumentwicklung in verschiedenen Zusammenhängen gezielt aufgegriffen werden. Die Einbindung von Zwischennutzungen in das alltägliche Verwaltungshandeln ist allerdings auch mit diversen Schwierigkeiten verbunden, wie erste Institutionalisierungsansätze in manchen Städten zeigen. Die Verknüpfung unterschiedlicher Zeithorizonte im Planungsgeschehen, die Verbindung des temporären Phänomens Zwischennutzung mit dem traditionellerweise auf Dauerhaftigkeit ausgerichteten Aufgabenverständnis der kommunalen Freiraumentwicklung verlangt nach einer Modifizierung bisheriger Positionen und Herangehensweisen.

Zur finanziellen Entlastung der Kommunen ist die Übernahme der Bewirtschaftung durch Vereine und Verbände von Interesse. Neben den öffentlichen Freiraumtypen herkömmlicher Art gewinnt aber auch die ‚urban-industrielle‘ Wildnis an Bedeutung. Anregungen zur Bewirtschaftung finden sich z.B. in Berlin und Leipzig bei Zwischennutzungen und der Qualifizierung öffentlicher Räume. Hier geht es um Raumpioniere und die Unterstützung durch Bürger bei nachbarschaftlichen Massnahmen zur Aufwertung des Stadtteils und des Quartiers (Preisler-Holl 2006).

Die Rollen der jeweiligen Stadtverwaltungen sind sehr unterschiedlich und innerhalb unterschiedlicher Einheiten derselben Stadtverwaltung gibt es auch unterschiedliche Auffassungen, was die Bedeutung von Zwischennutzung ist. Tanja Mühlhans vom Referat für Kommunikation, Medien etc. des Berliner Senats z.B. zeigt kein Verständnis für Leerstand, wenn Nachfrage nach Räumen besteht, „obwohl es etwas ganz Banales ist, dass Leute auch Freiraum brauchen, um sich zu entwickeln – gerade mit Blick auf die Kreativwirtschaft“ (Bader und Scharenberg 2006, 95).

Ein Charakteristikum von Zwischennutzungen ist ihre Belegung mit Negativimages vornehmlich bei öffentlichen Verwaltungen und EigentümerInnen. Dabei geht es immer wieder darum, was in den Arealen zugelassen wird, das heisst, wie weit die Gesetzesbestimmungen eingehalten werden. Noch einmal Tanja Mühlhans: "Ich habe in der letzten Zeit sehr viele Gespräche mit Vertretern verschiedener Bezirksämter über die Genehmigungspolitik geführt. Wir versuchen sie sukzessive von diesem Negativ-Herangehen abzubringen, wo es immer nur darum geht, was man nicht darf. Es gibt doch auch immer einen Ermessensspielraum, der bei den Genehmigungen stärker ausgeschöpft werden könnte. Klar ist: Wenn es einfach zu laut ist, dann müssen entsprechende Schallschutzmassnahmen eingebaut werden – das, glaube ich, ist jedem klar. Aber die Bezirke haben zum Beispiel gar nicht die Unterscheidung gesehen zwischen Lounge und Club. Für sie war jeder Raum, in dem eine Diskokugel hängt und ein DJ live auflegt, automatisch ein Club. Das ist problematisch, da die Lounge noch unter Schankwirtschaft und damit unter völlig andere Auflagen als ein Club fällt" (Bader und Scharenberg 2006, 95).

2.8.5 Bürgerschaftliche Zwischennutzung

Der oben beschriebenen Zwischennutzung ‚von oben‘ steht die ‚von unten‘ gegenüber, bei der die Initiative von EinwohnerInnen einer Stadt ausgeht. An diesen von bürgerschaftlichem Engagement getragenen Initiativen ist die öffentliche Hand nicht primär beteiligt. Diese Projekte entspringen unmittelbar einem Bedürfnis vor Ort und werden ausschließlich durch Eigenengagement voran gebracht. Gerade das macht sie so wertvoll für die Stadtentwicklung. Dabei wird von bürgerschaftlicher Zwischennutzung gesprochen. In den meisten Fällen werden sie von einer Gruppe von Personen durchgeführt, die eine Fläche gemeinsam für einen bestimmten Zweck umgestalten und nutzen. Derartige Projekte ‚von unten‘ haben den Vorteil, dass sie sehr genau den Bedürfnissen der Projektbeteiligten entsprechen. Sie schaffen Platz für die Nutzungsansprüche, die vor Ort bestehen, egal, ob es sich um Gärten, Spielplätze, Hundewiesen oder Parkplätze handelt. Planungen am Bedarf vorbei sind bei dieser Art der Flächenentwicklung kaum möglich. Natürlich kommen nur die Gruppen zum Zuge, deren Fähigkeiten und Engagement ausreichen, ein solches Projekt zu verwirklichen. Von einer Bürgerbeteiligung auf einer breiten Basis kann also (auch in diesem Fall) nicht die Rede sein. Dennoch ermöglichen es bürgerschaftliche Zwischennutzungen, selbstbestimmt, kostengünstig und wohnortnah Angebote zu schaffen, die es sonst in dieser Form kaum gäbe und die nicht nur den unmittelbaren Projektbeteiligten und Nutzern zu Gute kommen, sondern die auch weitergehende Ausstrahlungseffekte haben, die letztlich der gesamten Nachbarschaft nutzen.

Auf der Homepage von stadtteilarbeit.de¹ werden die Vorzüge der sogenannten bürgerschaftlichen Zwischennutzung gepriesen. So bieten diese Mitgestaltungsmöglichkeiten, die es sonst in dieser Art und diesem Umfang nicht gibt. Die Bürger und Bürgerinnen initiieren, gestalten, steuern und realisieren das Projekt ohne Einmischung von professionellen Planern von Anfang an selbst. Bürger schaffen Räume – auch ohne Eigentümer dieser Räume zu sein. Bürgerschaftliche Zwischennutzung ist jedoch ein exklusives Konzept: nur wer genug Zeit und Kraft investieren kann, wer in der Lage ist, Netzwerke zu bilden und aufrecht zu erhalten, wer über die Geduld und das Wissen verfügt, die vielfältigen verwaltungstechnischen und rechtlichen Hürden zu meistern, kann Zwischennutzer werden. Bürgerschaftliche Zwischennutzung bildet und stabilisiert lokale Netzwerke. In eine ähnliche Richtung gehen die Ausführungen auf der Homepage des Reuterquartiers in Berlin-Neukölln²: „Die Geschäftsideen der Startup- und Kultur-Unternehmen stärken auf unterschiedliche Art und Weise die kulturelle und zivilgesellschaftliche Entwicklung des Quartiers. Die ersten Zwischennutzer im Reuterquartier bieten Ausstellungen, Lesungen, Kurse, Workshops und Dienstleistungen, wo vorher Leerstand und Zerfall das Straßenbild prägten.“

2.8.6 Subsistenz und Selbsthilfe

Während bei den kulturwirtschaftlichen Nutzungen die Einbindung in eine Marktökonomie im Vordergrund steht, und allenfalls Aspekte der informellen Ökonomie auftreten (vgl. Grafik 4), so geht es bei den soziokulturellen Nutzungen wesentlich um Subsistenzökonomie. Die Übergänge im System der Kulturproduktion sind allerdings fließend. War es Ende der 1980er Jahre ein politischer Akt, sich mit alternativer Kultur zu beschäftigen und die entsprechenden Orte, wo diese Kultur stattfand, mit dem Anstrich des Ruchbaren versehen, professionalisierten sich viele KünstlerInnen in den 1990er Jahren mit der Zunahme der Nachfrage nach kulturellen Produkten und Diensten im Zuge der Kulturalisierung der Ökonomie und entwickelten sich zu kulturellen Kleinstunternehmen. Die Nutzung brachliegender Areale für soziale und kulturelle, nicht-kommerzielle Zwecke hat aber bis heute Bestand. „Die Subsistenz ist in besonderem Masse auf frei verfügbare Flächen und Gebäude im lokalen Umfeld angewiesen. Da sie massgeblich auf lokalen und regionalen Ressourcen und Bedürfnissen aufbaut, hat die Subsistenz immer einen direkteren Raumbezug als ein marktwirtschaftliches System“ (Dahm 2003, 131).

In den 1980er Jahren wurden verschiedene Selbsthilfeprojekte für jene Kunst, die nirgends ausgestellt wurde, initiiert. In Zürich entstanden Orte wie das ‚Kunsthaus Oerlikon‘, die ‚Shedhalle‘ in der Roten Fabrik und etwas später der ‚Message Salon‘. Hier wurden Ausstellungen

¹ <http://www.stadtteilarbeit.de/index.html?/Seiten/Theorie/habermann/zwischennutzung.htm> (Abfrage 12.1.07)

² <http://www.zwischennutzung-reuterquartier.de/idee.html> (Abfrage 12.1.07)

organisiert, die sonst nirgends möglich waren. Junge, experimentierfreudige KünstlerInnen präsentierten an diesen Orten ihre Kunst, oft verbunden mit Performances und Installationen, und immer gehörte eine Bar dazu. Die so genannte Klinik (ehemalige Schulthess-Klinik) war eine legale Zwischennutzung (ca. 1997–1999), die mit Ausstellungen und Veranstaltungen in der Kunstszene weit über die Landesgrenzen hinaus Aufsehen erregte. Im traditionellen Arbeiterviertel (Kreise 4 und 5) wurden in den 1990er Jahren das Migros-Museum, die Kunsthalle und diverse Galerien angesiedelt. Sie belegen, dass Zürich die Ökonomisierung der Kultur vollzogen hat.

Kapitel 3 Themen, Thesen, Forschungsdesign

3.1 Themenbereiche

Mit der offenen Definition von Zwischennutzung will zone*imaginaire einen breiten Zugang zum Phänomen Zwischennutzung zulassen. Insbesondere soll dadurch die Bedeutung des ephemeren Charakters von Zwischennutzungen betont und darüber hinaus die aktuelle Situation der Gebiete selber ins Zentrum gerückt werden. Dabei darf aber nicht die Prozesshaftigkeit des Phänomens Zwischennutzung ausgeblendet werden. Im Gegenteil sollen die unterschiedlichen Verläufe und Wandlungen, welche die Zwischennutzungen erleben, aufgezeigt werden. Da unter anderem die Absicht besteht, den Planungsverantwortlichen in den Gemeinden und Städten Grundlagenwissen über die Aktivitäten sowie deren ökonomische und soziokulturelle Bedeutung in den dynamischen Gebieten zu vermitteln, geht es auch darum, diese Aspekte ohne finalen Zweck zu untersuchen. Durch die Betrachtung der Situation wird es möglich, instrumentelle Vorschläge zu rechtlichen und organisatorischen Möglichkeiten für die Planung zu machen, die den herausgearbeiteten Potenzialen entsprechen. Aufgrund der Zielsetzungen des Projektes zone*imaginaire und der Auswertung der Literatur wird für die weitere Arbeit in Themenbereichen gearbeitet. Diese werden wie folgt abgegrenzt:

Themenbereich A Raum, Immobilien, Zwischennutzer

Im Themenbereich A stehen planerische, prozessbezogene, organisatorische (z.B. Immobilienbewirtschaftung) und generell räumliche Aspekte im Vordergrund. Die Generalfrage lautet hier: Leistet die Zwischennutzung in einem flexiblen, kostengünstigen und nachhaltigen Planungsansatz einen wichtigen Beitrag?

Themenbereich B Kulturwirtschaft, Regionalökonomie

Themenbereich B setzt sich mit der Bedeutung von Zwischennutzungen in der lokalen und regionalen Wirtschaft auseinander und fokussiert auf den zunehmend wichtiger werdenden Bereich der Kulturwirtschaft, die in vielen zwischengenutzten Arealen überproportional stark angesiedelt ist.

Themenbereich C Soziokultur

Zwischengenutzte Areale sind seit ihren Anfängen sehr oft mit soziokulturellen Aktivitäten verbunden, die sich an anderen Orten gar nicht hätten entfalten können. In Themenbereich C wird diesen Entwicklungen Rechnung getragen.

Themenbereich D Bau- und Planungsrecht, Mietrecht, Stadtentwicklung

Mit dem Themenbereich D werden die vielfältigen, oft ungeklärten rechtlichen Aspekte von Zwischennutzungen beleuchtet.

3.2 Thesen

<p>A1 Unsicherheit, Risiko, Ängste</p>	<p>Zwischennutzungen sind geprägt von Unsicherheiten, Risiken und Ängsten sowohl auf Seiten der EigentümerInnen als auch auf derjenigen der MieterInnen. Um Zwischennutzungen zuverlässiger zu gestalten, sind die Unsicherheiten und Risiken zu minimieren und Ängste zu beseitigen. <i>Fragestellungen:</i> Gibt es Ängste, wenn ja, wovor? Wie können die Ängste beseitigt werden? Weshalb verzichten Eigentümer auf Zwischennutzungen? Sind institutionelle Eigentümer besonders kritisch? Sehen sich Mieter als Zwischennutzer? Wie stark ist ihnen dieser Status bewusst?</p>
<p>A2 Finanzielles Abwägen</p>	<p>Zwischennutzungen oder der längerfristige Erhalt von Teilen von Zwischennutzungen in Arealen können genauso gewinnbringend sein wie die Realisierung eines Neubaus mit einer definitiven neuen Nutzung. Unter welchen Bedingungen ist Erhalt möglich? <i>Fragestellungen:</i> Gibt es innovative Investitions- und Sanierungsmodelle? Welche Rolle spielen die MieterInnen?</p>
<p>A3 Imagebildung</p>	<p>Zwischennutzungen tragen zur Imagebildung und zur Attraktivität der entsprechenden Areale und Gebiete bei und ermöglichen neue Entwicklungen in Kultur, Freizeit, Sozialem und Wirtschaft. Dadurch sind sie Mitträger von Quartierentwicklungen und Reurbanisierungsprozessen und der neuen Attraktivität der Städte. <i>Fragestellungen:</i> Unter welchen Bedingungen steigern Zwischennutzungen den Wert von Arealen? Wie wird mit Zwischennutzungen argumentiert? Welche Rolle spielen die Mieter?</p>
<p>A4 Nachfrage / Markt</p>	<p>Die Nachfrage nach Räumlichkeiten für Zwischennutzungen ist grösser als das Angebot. Eine rasche Reaktion auf Leerstand ist deshalb möglich und lotet erst noch Potenziale von Räumen und Standorten aus. <i>Fragestellungen:</i> Wie gross ist die Nachfrage in den Städten Zürich, Winterthur, Aarau? Wer sind die Nachfrager? Welche Nutzungen entstanden in Arealen, abhängig vom Standort?</p>

B1 Brutstätten, Nischen, Vernetzung	Zwischennutzungen ermöglichen die Entwicklung neuer Wirtschaftsaktivitäten in kleinen vernetzten Strukturen und Nischen; Zwischennutzungen ermöglichen Startups / Brutstätten und haben damit beschäftigungspolitische Relevanz. <u>Fragestellungen:</u> In welchen Branchen entstehen neue Aktivitäten in welchen Grössenordnungen? Welche Vernetzungen bestehen? Welches sind die wichtigsten Rahmenbedingungen für Startups in Zwischennutzungen?
B2 Innovationen in vernetzten Strukturen	Zwischennutzungen sind durch ihre Freiraumsituation, kleinräumigen und vernetzten Strukturen (Cluster) sowie günstigen Mieten wichtig für Innovationen in der aufstrebenden und zum wichtigen Wirtschaftssektor avancierten Kulturökonomie. <u>Fragestellungen:</u> Welche Innovationen entstehen in Zwischennutzungen? Welche Rahmenbedingungen begünstigen Innovationen? Wie sind die Zwischennutzer vernetzt? Welche Cluster gibt es in den Zwischennutzungen?
B3 Ausstrahlung auf lokale Ökonomie	Die ökonomischen Aktivitäten in Zwischennutzungen strahlen auf die lokale und regionale Ökonomie aus. <u>Fragestellungen:</u> Gehen von den Unternehmen in den Zwischennutzungen Impulse auf die lokale und regionale Ökonomie aus? Gibt es Unternehmen mit grösserer Ausstrahlung, d.h. nationaler oder internationaler Bekanntheit oder starker Medienpräsenz?
C1 Räume für soziale Entwicklungen	Die soziokulturellen Aktivitäten in Zwischennutzungen beeinflussen die gesellschaftliche Entwicklung in den Städten, indem sie Problemlösungen anbieten, für die es oft weder Räume noch Angebote der öffentlichen Hand oder anderer Institutionen gibt. Dabei geht es um Treffpunkte für verschiedenste Gruppen, Vereinslokale aller Art. Zwischennutzungen haben demnach eine gesellschaftliche Relevanz, indem sie integrative Aktivitäten ermöglichen und auch negative Entwicklungen verhindern. <u>Fragestellungen:</u> Welche Gruppen, Vereine haben sich in den Zwischennutzungen eingemietet (oder Räume besetzt)? Warum sind diese in den Zwischennutzungen?
C2 Lernprozesse in Zwischennutzungen	Zwischennutzungen bieten die Möglichkeit der unternehmerischen Selbstorganisation, Eigeninitiative und Selbsthilfe. Neben Vereinen und Gruppentreffs betrifft dies vor allem Veranstaltungsorte für Konzerte, Theater, Performances, Diskussionen und Parties. Zwischennutzungen sind wichtig für gesellschaftliche Innovationen und ‚Experimente‘, sie ermöglichen soziales Lernen, gemeinschaftliche und partizipative Prozesse sowie Aktivitäten, für die sonst keine Räume bestehen und die deshalb gar nicht entstehen würden. <u>Fragestellungen:</u> Wie stark sind Aktivitäten in Zwischennutzungen mit Selbstorganisation, Eigeninitiative und Selbsthilfe verbunden? Welche Lernprozesse und sozialen Entwicklungen können festgestellt werden?
C3 Mischungs- / Urbanitätsthese	Ebenfalls integrativ und gegenseitig befruchtend wirkt das Gemisch von Gewerbe und Kleinstunternehmertum, Restaurationsbetrieben, Vereinslokalen, Treffpunkten, Veranstaltungsorten, Werkstätten etc., welche in gegenseitiger Toleranz und in mehr oder weniger starkem Austausch über Status-, Berufs- und Herkunftsgrenzen hinweg in den Arealen ihren Tätigkeiten nachgehen. Dadurch entstehen in den Arealen hochurbane Situationen. <u>Fragestellungen:</u> Wie schätzen die ZwischennutzerInnen die urbanen Qualitäten (im soziologischen Sinne) der Zwischennutzungen ein? Wie durchmischt sind die Areale?

D1 Instrumentelle Grundlagen	Zwischennutzungen mit ihren spezifischen zeitlichen und finanziellen Grenzen und Anforderungen sind in raumplanerischen Instrumenten und Prozessen sowie vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Den zuständigen Fachstellen der Verwaltung (Feuerpolizei, Energie, Umweltschutz) fehlen daher geeignete Werkzeuge und (vereinfachte) Verfahren um Zwischennutzungen rasch und unkompliziert beurteilen und bewilligen zu können. <i>Fragestellungen:</i> Über welche Form werden Zwischennutzungen bewilligt? Wie können Zwischennutzungen von definitiven Nutzungen unterschieden werden? Gibt es bereits angewandte Instrumente und Verfahren? Wie haben sich diese bewährt?
D2 Förderung von Zwischennutzungen	Es braucht Instrumente und Anreize, die Zwischennutzungen explizit in jenen Fällen fördern, bei denen Arealeigentümer/Bauherren keine Zwischennutzungen vorsehen oder zulassen wollen, natürlich nur, sofern eine entsprechende Nachfrage besteht. <i>Fragestellungen:</i> Weshalb stehen Gebäude leer und werden nicht zwischengenutzt? Mit welchen Mitteln können Liegenschaften verfügbar gemacht werden? Wie können Besitzer/Bauherren sich absichern, die Verfügbarkeit der Liegenschaft garantiert werden? Antithese: Kann Zwischennutzung des Eigentümers Entwicklungsbestrebungen der Gemeinde behindern?
D3 Schrittweise Umnutzung	Die schrittweise Umnutzung aus dem Bestand mit bereits vorhandenen (Zwischen-) Nutzern wird in den Planungen und Wettbewerben nicht berücksichtigt. <i>Fragestellungen:</i> Welche Gründe verhindern solches Vorgehen? Wirken Zwischennutzungen in Planungsprozessen als Verhinderer? Brauchen Zwischennutzungen planerische ‚Freiräume‘, ‚Schutzzonen‘? (niedriger marktwirtschaftlicher. Verwertungsdruck)? Ermöglichen lange Planungsprozesse indirekt Zwischennutzungen?
D4 Indikator für städtische Defizite	Zwischennutzungen weisen auf räumliche Defizite und fehlende Angebote im Quartier oder in der Stadt hin, wie ungenügende Versorgung mit Gütern, Freizeitarealen, öffentlichem Freiraum. Mittels Zwischennutzung lassen sich mit geringem finanziellen und baulichen Aufwand neue oder verbesserte Angebote testen. Daraus können wertvolle Inputs für Planungen gewonnen werden. <i>Fragestellungen:</i> Welche Zwischennutzungen sind entstanden? Sind besondere / überraschende Zwischennutzungen vorhanden? In welchem Zusammenhang stehen Zwischennutzungen zum Areal/Quartier?

3.3 Methodisches Vorgehen und Forschungsdesign

Für die Untersuchungen wurde in den Themenbereichen A, B, C und D ein breiter Methodenmix angewandt. Damit sollen die Fragestellungen, welche aus der Operationalisierung der Thesen hervorgegangen sind (siehe oben, 3.2), abgedeckt und forschungslogisch umgesetzt werden.

Folgende methodischen Mittel wurden gewählt: Eigentümerbefragung, MieterInnenbefragung, Experteninterviews, Kurzumfrage bei Schweizer Städten, Dokumentenrecherche bei den drei

Partnerstädten, Literaturrecherche, Statistische Auswertung der Telefonbucheinträge in den Weissen Seiten Schweiz und Hochschularbeiten HSR/ZHAW/GIUZ.

These \ Method. Vorgehen	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	C1	C2	C3	D1	D2	D3	D4
Eigentümergebefragung	X	X	X	X						X		X		X
Mieterbefragung				X	X	X	X	X	X	X				X
Experteninterviews	X	X				X		X	X		X	X	X	
Städtebefragung											X			X
Dokumentenrecherche bei Partnerstädte	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Literatur	X				X	X		X	X	X				
Dokumentenrecherche		X					X			X		X	X	
Hochschularbeiten UZH/HSR/ZHAW/			X		X	X	X		X	X				

Die Auswertungen folgen in Kapitel 4 und fliessen danach in die Beantwortung der Forschungsfragen nach Thesen und Themenbereichen ein.

3.3.1 Eigentümergebefragung

Es wurden in jeder Stadt und zu jedem Gebiet Eigentümergegespräche geführt (Ausnahme: Gerold Areal):

Toni Areal: MIBAG.

Lagerplatz Winterthur + Oberwinterthur: Sulzer Immobilien AG.

Binz und Giesshübel (Auswahl): ZEVAG, Hans Kaspar AG.

Torfeld Süd: Mobimo AG, OMA AG.

Der Leitfaden für die Eigentümergebefragung befindet sich im Anhang.

3.3.2 Mieter- und Mieterinnenbefragung

Schriftliche Umfrage bei MieterInnen in den sieben Forschungsgebieten.

Verteilt: 320 Fragebogen (Juni 2007, Woche 24), Retouren: 81 (letzte Ende August 2007)

Unbrauchbar: 2 Brauchbar: 79, Rücklaufquote: 25%

Der Leitfaden befindet sich im Anhang.

3.3.3 Experten- und Expertinneninterviews

Es wurden 19 Experteninterviews mit Personen aus Wissenschaft, Verwaltungen und Wirtschaft geführt. Durchgeführte Interviews ab Seite 204.

3.3.4 Städtebefragung

Es wurden Fragebogen an Planungsstellen von 25 Deutschschweizer Städten versandt mit dem Ziel, die Einschätzung der Bedeutung von Zwischennutzungen in der Administration zu eruieren und welche Verfahren im Umgang mit denselben angewandt werden. 15 Planungsstellen haben den Fragebogen retourniert. Der Fragebogen befindet sich im Anhang.

3.3.5 Statistische Auswertungen der Telefonbucheinträge

Es wurden Auswertungen von Telefonbucheinträgen (Weisse Seiten) vorgenommen in der Absicht, einerseits die Qualität und Aussagekraft der Ergebnisse der Mieterbefragung abzuschätzen, andererseits um eine Übersicht über die Branchenverteilung in den Arealen zu gewinnen. Die Analyse der Telefonbucheinträge hat sich als praktikables methodisches Instrument angeboten, da bei der Betriebszählung Probleme auf Arealniveau mit dem Datenschutz entstehen können und da bei der Betriebszählung die Aktualität nicht zwingend gegeben ist (letzte Betriebszählung: 2005).

Die Erhebung von statistischen Daten in zwischengenutzten und ähnlichen Arealen bietet per se verschiedene Probleme. Viele KünstlerInnen sind weder in der Betriebszählung noch im Telefonbuch zu finden, da Kunst oft als nebenberufliche Tätigkeit ausgeübt wird und damit in den meisten Fällen nicht erfasst wird und im Zeitalter der Handys werden in Ateliers auch kaum Festnetzanschlüsse in Betrieb genommen.

Es ist ein Charakteristikum von Zwischennutzungen, dass Firmen und Personen zum Teil – zumindest mit der Statistik – nicht aufgefunden werden können. Es muss angenommen werden, dass die Nutzungsintensität in den Arealen noch deutlich höher ist als wir aufzeigen können.

Die Erhebungen wurden durch mehrere Begehungen der Areale ergänzt, bei denen ein Augenschein bezüglich Aktivitäten, Gebäuden und Atmosphäre innerhalb und ausserhalb von Gebäuden genommen wurde.

3.3.6 Hochschularbeiten UZH / HSR /ZHAW

Universität Zürich (UZH)

An der Universität Zürich, Abteilung Wirtschaftsgeographie, wurden mehrere Arbeiten zum Thema Zwischennutzung durchgeführt, davon zwei Bachelorarbeiten und eine Diplomarbeit. Die Themen waren folgende:

Bachelorarbeiten:

- Zwischennutzungen in Städten Europas (Jacqueline Schweizer)
- Soziokulturelle Bedeutung von Zwischennutzungen (Rima Kalberer)

Diplomarbeit:

- Nachhaltige Entwicklung einer Zwischennutzung Untersuchung der Entwicklung des ehemaligen Industriegebiets Lagerplatz auf dem Sulzer-Areal Winterthur in ein lebendiges Stadtquartier (Stephan Hayoz)

Hochschule Rapperswil (HSR)

Hochschule für Technik Rapperswil HSR, Abteilung Raumplanung, Studienprojekt 6. Semester: projet*imaginaire Räffelpark Binz

Aufgabenstellung

- Konkretes Raumprogramm für 5 bis 10 Jahre
- Dynamische, flexible Nutzungs- und Raumkonzepte
- Marktanalyse für die Binz und Umgebung

Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW)

Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften Winterthur (ZHAW); Masterstudiengang Departement Architektur. Studienprojekt 3. Semester. Urbane Strategien - temporäre Strukturen

Aufgabenstellung

- Recherchen in den Fallgebieten von zone*imaginaire:
- Aufspüren von Zwischennutzungen
 - Inventar der Betriebe und Flächen
 - Adäquate Darstellungsformen entwickeln

3.3.7 zone*imaginaire Workshops

Im Verlaufe des Forschungsprojektes führte das Projektteam zusammen mit den Wirtschaftspartnern eine Reihe von Workshops durch:

Auftakt Workshop	21.09.2006
Seminar Forschungsrat IRAP	14.03.2007
Präsentation in Kollaboration Torfeld Süd	11.05.2007
Workshop II	23.10.2007
Workshop KTI I	15.11.2007
Workshop Abschluss	23.06.2008
Workshop KTI II	03.02.2009

Kapitel 4 Auswertungen und Resultate

4.1 Zwischennutzer und Arten der Nutzung in den untersuchten Arealen

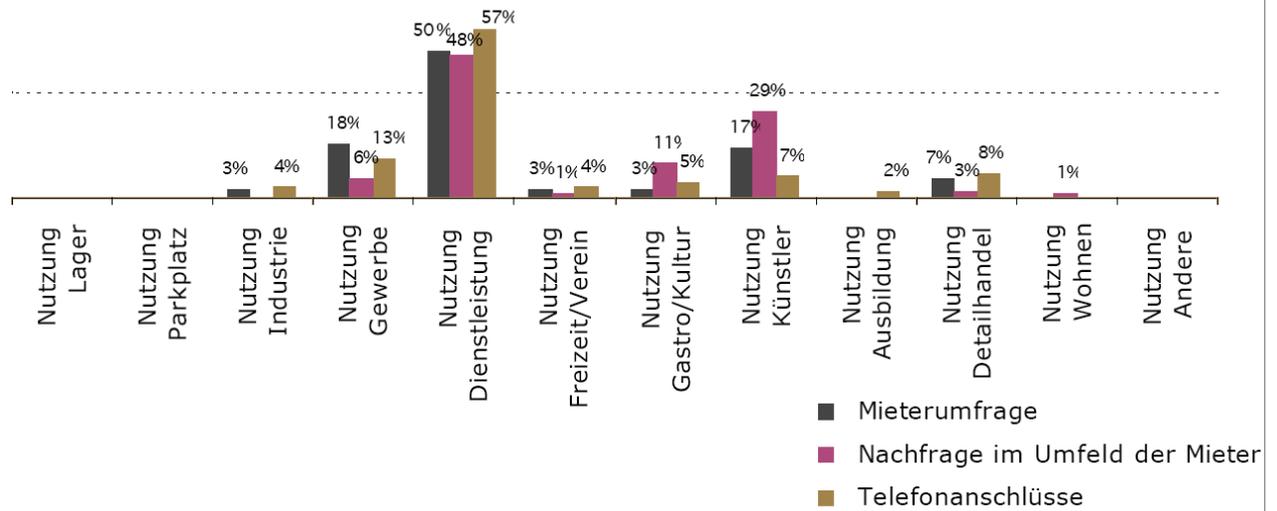
4.1.1 Nutzung der untersuchten Areale

In „Die brachliegende Schweiz“ (Valda und Westermann 2004) wurden die Nutzungen nach Lager, Gewerbe und Dienstleistung erhoben und es wurde festgestellt, dass die meistvorkommenden Zwischennutzungen in den Kategorien Lager und Gewerbe zu finden sind. Für die Untersuchung in den Projektgebieten von zone*imaginaire wurde nicht mittels Flächen, sondern über die anwesenden Unternehmen eine Kategorisierung vorgenommen, die schliesslich ein differenzierteres Bild von Zwischennutzung erlaubte. Die Mieterinnen- und Mieterbefragung ebenso wie die Auswertung der Telefonbucheinträge zeigen deutlich, dass die Mehrheit der Zwischennutzenden im Dienstleistungssektor tätig ist. Auf diese stärkste Nutzungskategorie entfällt in den nachfolgend detailliert aufgeführten Arealen deutlich mehr als die Hälfte der Mieterinnen und Mieter.

Auffällig ist, dass jene beiden Areale, welche die höchsten Anteile an Gastronomie und Kultur aufweisen (Winterthur Lagerplatz und Zürich Geroldstrasse), auch die Areale sind, welche in der Einschätzung der Mietenden als ‚trendig und cool‘ gelten. Mit Gastronomie und Kultur werden Zwischennutzungen auch von den fünfzehn befragten Stadtplanern assoziiert, was ebenfalls daran liegen kann, dass gastronomische und kulturelle Angebote in Zwischennutzungen jene sind, welche von Aussenstehenden und der Öffentlichkeit am ehesten wahrgenommen werden.

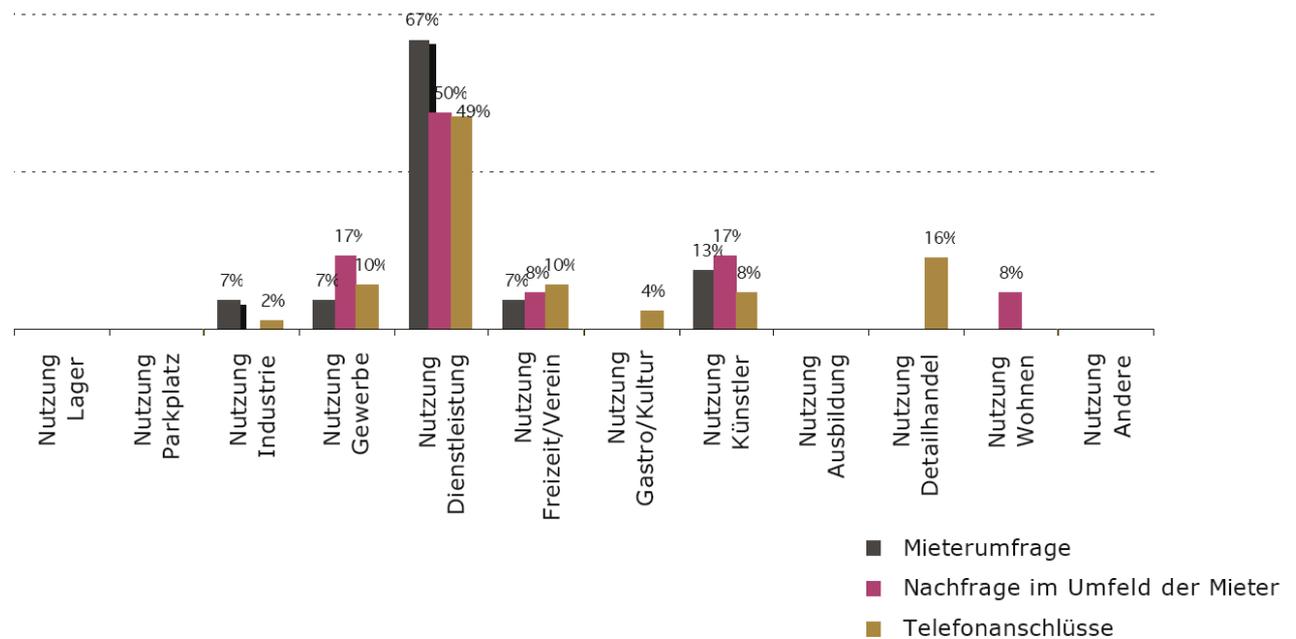
Grafik 5: Verteilung der Anzahl Nutzenden gemäss Erhebungen zone*imaginaire

alle
Areale



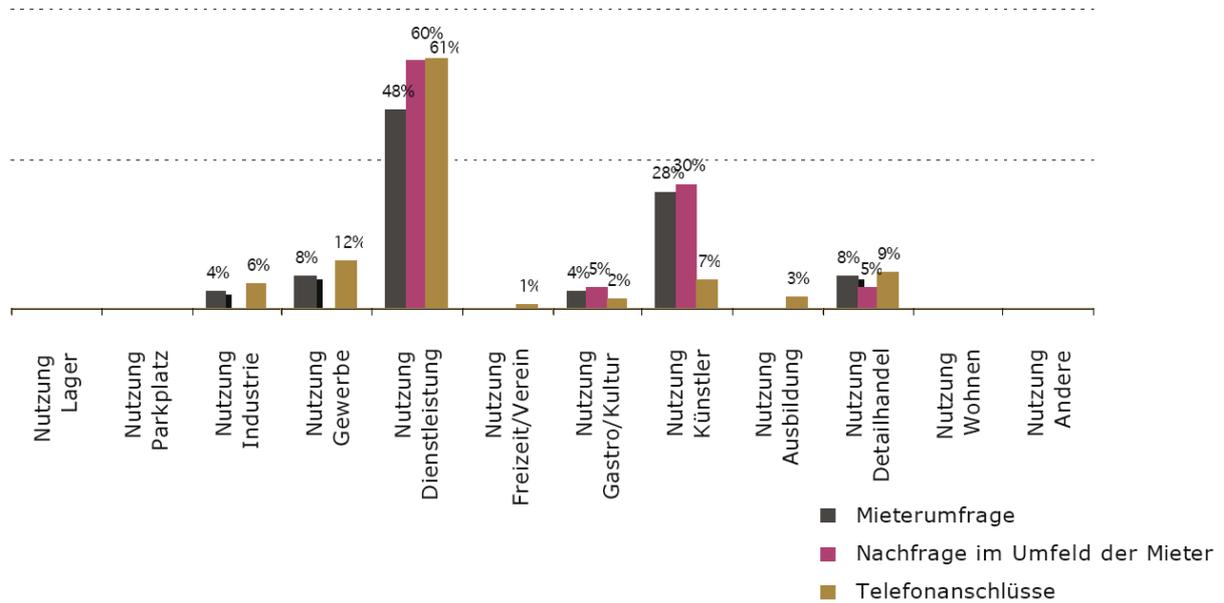
Grafik 6: Verteilung der Anzahl Nutzenden gemäss Erhebungen zone*imaginaire

Areal Lagerplatz, Winterthur



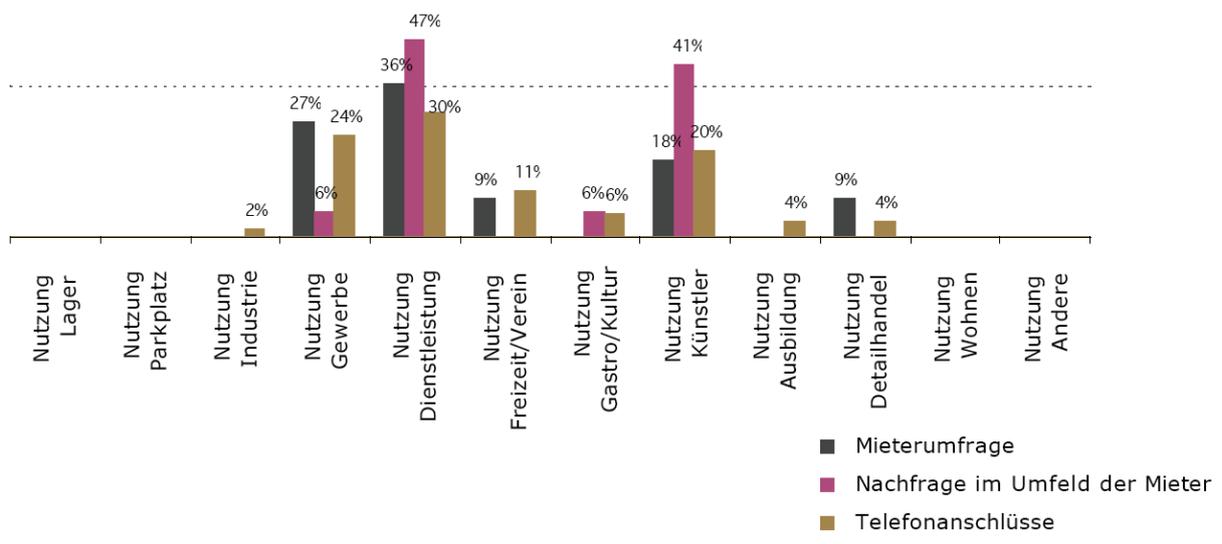
Grafik 7: Verteilung der Anzahl Nutzenden gemäss Erhebungen zone*imaginaire

Areal Binz, Zürich



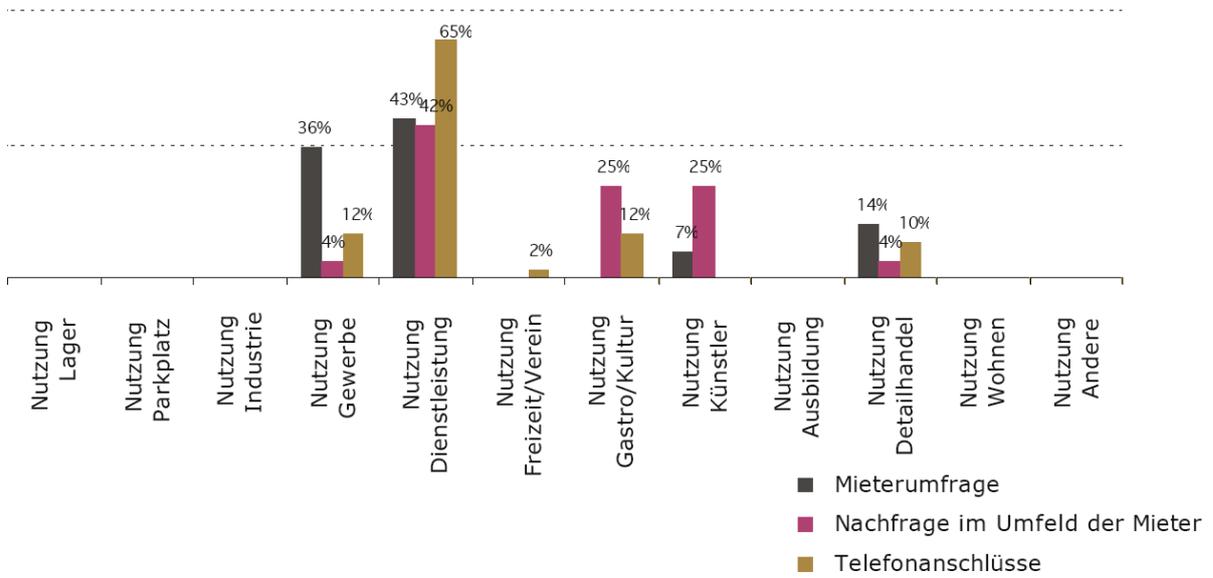
Grafik 8: Verteilung der Anzahl Nutzenden gemäss Erhebungen zone*imaginaire

Areal Torfeld Süd, Aarau

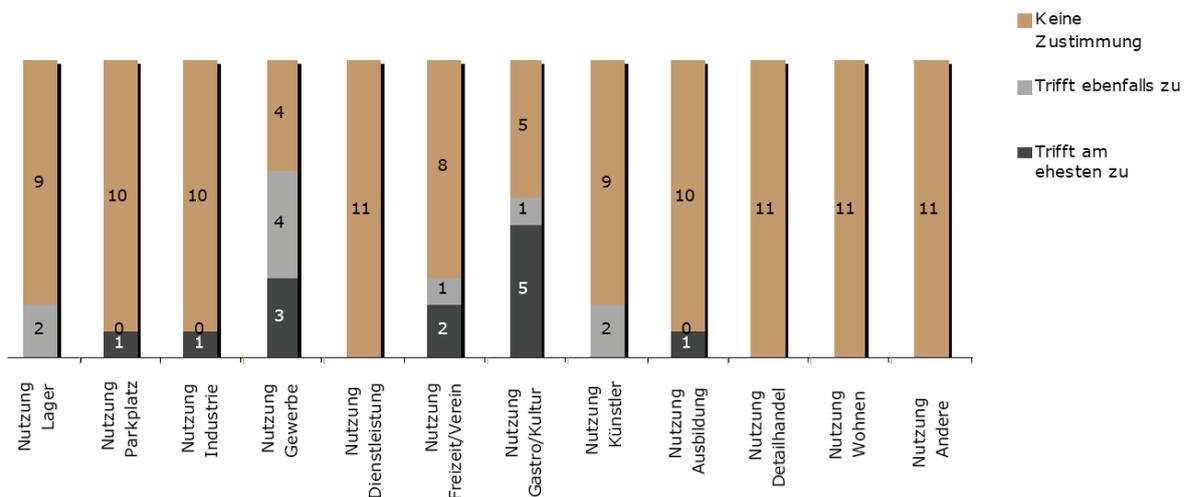


Grafik 9: Verteilung der Anzahl Nutzenden gemäss Erhebungen zone*imaginaire

Areal Geroldstrasse, Zürich



Grafik 10: Nutzungsarten in zwischengenutzten Arealen gemäss Umfrage bei fünfzehn Deutschschweizer Stadtplanungsämtern

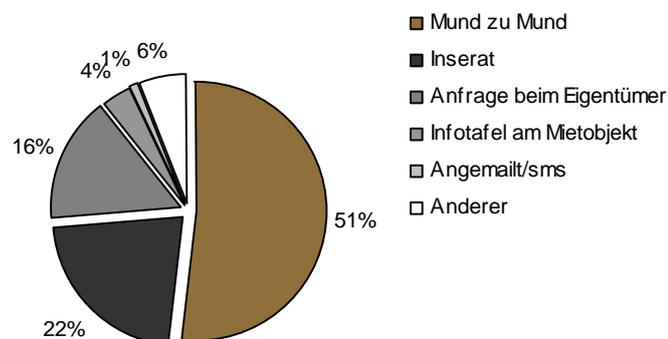


Aus den Erhebungen in der Pilotstudie im Aarauer Torfeld Süd (Angst 2004) ging hervor, dass 2/3 der Mieterinnen und Mieter als Unternehmer tätig sind (1/2 Dienstleistung, 1/2 Gewerbe). Die grosse Anzahl Mieter, welche insbesondere Kellerräume und kleine Nebenflächen für Freizeitaktivitäten, als Treffpunkt und als Proberäume mieteten, konnte in den Fallstudien dieser Untersuchung nicht verifiziert werden.

4.1.2 Nachfrage nach und Attraktivität der Zwischennutzungen

Die Umfragen bei den Mietern haben ergeben, dass die Mehrheit sich nicht explizit als Zwischennutzende im zeitlichen Sinn versteht. Als besonders attraktiv wird die Vernetzung (siehe Kap Kreativwirtschaft) und die Mietbedingungen erwähnt: Günstige Mieten und grosse Freiheit bei der Gestaltung der Räume sowie die Möglichkeit durch Eigenleistungen den Ausbaugrad und die Qualität selber bestimmen zu können. Dazu kommen auch ästhetische Faktoren, wie die rohen, authentischen Räume mit grossen Fenstern, grosszügigen Flächen und Raumhöhen. Insbesondere kleine Räume und Einheiten bis 60 m² sind sehr gefragt und werden von Eigentümern als „Selbstläufer“ bezeichnet (Interview Sulzer), weil wegziehende Mieter meist schon den Nachfolger vorschlagen. Mehr als die Hälfte der Mieterinnen und Mieter kennen Leute (durchschnittlich 3-4 Personen), die an Räumen im jeweiligen Gebiet interessiert sind. Es überrascht deshalb nicht, dass ebenfalls mehr als die Hälfte der Mietenden in den untersuchten Gebieten über Mund-zu-Mund Propaganda vom Raumangebot erfahren haben. Während Raumsuchende in grösseren Gebieten wie Binz oder Giesshübel an zweiter Stelle via Inserate zum Raum gefunden haben, brachten in ‚klassischen‘ Industriearealen wie Torfeld Süd oder Lagerplatz via direkte Anfragen bei den Eigentümern Erfolg.

Grafik 11: Über welchen Informationskanal wurde die Mietfläche gefunden?



Quelle: Mieterbefragung zone*imaginaire

Mehrere Eigentümer wurden zeitweise mit mehreren Anfragen pro Woche konfrontiert. Damit bestätigt sich die Hypothese „Die Nachfrage übersteigt das Angebot“. Die Nutzungsabsicht der Nachfrager variiert von Areal zu Areal. Die Nachfrage nach Musikräumen ist besonders gross (Interview Merker). Leider ist das Angebot für diese Nutzung sehr klein.

Ansonsten hat die Befragung der Mieterinnen und Mieter ergeben, dass die Nachfrage vor allem aus jenen Branchen stammt, die ohnehin schon stark in den Arealen vertreten sind: Dienstleistung, Gewerbe und Kunstateliers. Besonders in den Bereichen Gastronomie und Kunstateliers übersteigt die Nachfrage die Zahl der im Areal vorhandenen Nutzungen.

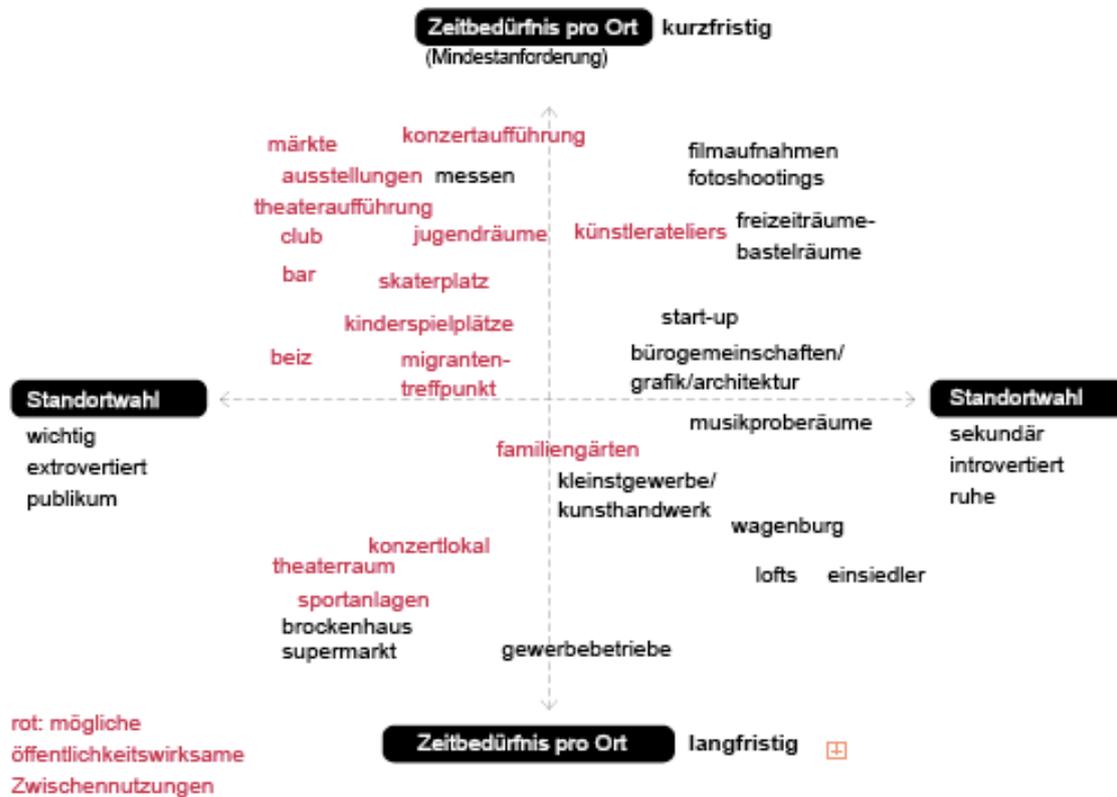
4.1.3 Ansprüche der Zwischennutzenden an Mietdauer, Raum und Standort

Die Anforderungen an die zeitliche Verfügbarkeit der Räume sind nicht nur von Areal zu Areal sehr unterschiedlich, sondern hängen auch von der Nutzungsweise ab. Die untenstehende Grafik stellt einen Versuch dar, die geäusserten Anforderungen an die Mietdauer auf einer Zeitschiene darzustellen. Die Standortwahl wird stark beeinflusst durch die gewünschte Zentralität oder Erreichbarkeit beziehungsweise bewusst gewählte Abgeschiedenheit. Rund die Hälfte der befragten Mietenden schätzt ihren Standort wegen seiner guten Erreichbarkeit und Zentralität. Eine weitere wichtige Qualität, welche die Mehrheit der MieterInnen besonders schätzt und sucht, ist die Vielfältigkeit der ansässigen Firmen, das Netzwerk und die Stimmung.

Bestimmte Zwischennutzungen schaffen mehr Öffentlichkeit als andere. Die Zwischennutzenden befriedigen (teilweise) nebst den reinen Raumbedürfnissen auch noch Entwicklungsideen (vgl. Bürgin 2008), wollen den Ort prägen, erfahren, verfügbar machen, erobern und verbinden dies zum Teil mit öffentlichen Angeboten. Da sie mit der Nachbarschaft oder mit Besuchern interagieren, stellen sie bestimmte Ansprüche an einen Standort wie Zentralität und Erreichbarkeit. Doch gerade auch sie haben das Potenzial, verborgene Ecken in das Licht der Öffentlichkeit zu rücken, wie die Beispiele nt*/areal in Basel, Karls Kühne Gassenschau in Winterthur oder das Kunstprojekt ‚Kollaboration Torfeld‘ in Aarau aufgezeigt haben.

Kleine Unternehmen sind ein wesentliches Strukturmerkmal von Zwischennutzungen (vgl. Kundert 2007). Flächen von unter 200m² je Betrieb sind bei kreativen Kleinstunternehmen, Vereins- und Musikprobelokalen üblich; im Gegensatz dazu sind es bei Sport- und Freizeithallen bis 2000m². Der Durchschnitt liegt in den Fallstudien gemäss Mieterbefragung bei 100m². Handwerker und gewerbliche Betriebe belegen durchschnittlich etwas grössere Flächen.

Grafik 12: Anforderungen an die Mietdauer und den Standort innerhalb eines Areals oder der Stadt.

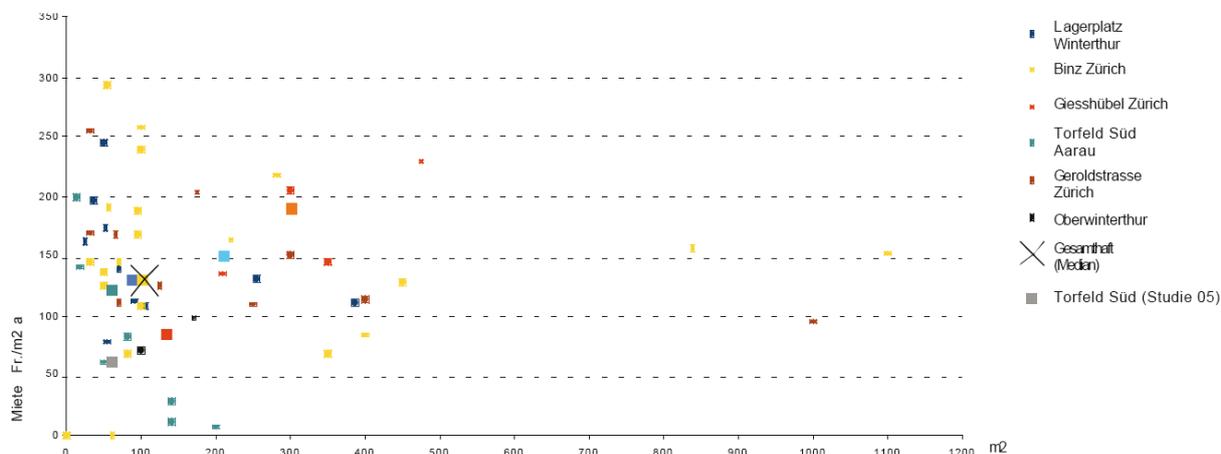


Quellen: Mieterbefragung, Interviews mit MieterInnen, eigene Darstellung zone*imaginaire

Grosse Hallen und Industrieräume sind zwar Low-Standard, bieten aber Raumqualitäten, wie sie heute nicht mehr gebaut werden können (vgl. Wehrli 2002) und die sich entsprechend auf Cachet und Nutzungsweise auswirken. Dies sind einige der meistgenannten Stichworte zu den Raumqualitäten aus der Mieterbefragung.

Der Gebäudezustand und die bauliche Struktur bestimmen massgeblich, ob eine Zwischennutzung auch wirtschaftlich rentabel in eine dauerhafte Umnutzung überführt werden kann. Grundsätzlich soll die neue Nutzung – ob temporär oder dauerhaft - der früheren möglichst ähnlich sein (Interviews Fischer, Biedermann). Das vereinfacht bauliche Anpassungen und vermindert tendenziell gesetzliche Anforderungen (z.B. Wärmedämmung), welche die Umnutzung mit sich bringt. Flexible kleinteilige Strukturen sind vielfältiger nutz- und anpassbar als grosse Hallen mit speziellen Abmessungen.

Grafik 13: Verhältnis von Kosten zu Mietflächen gemäss Mieterbefragung



Quelle: Mieterbefragung zone*imaginaire

4.2 Finanzielle Aspekte

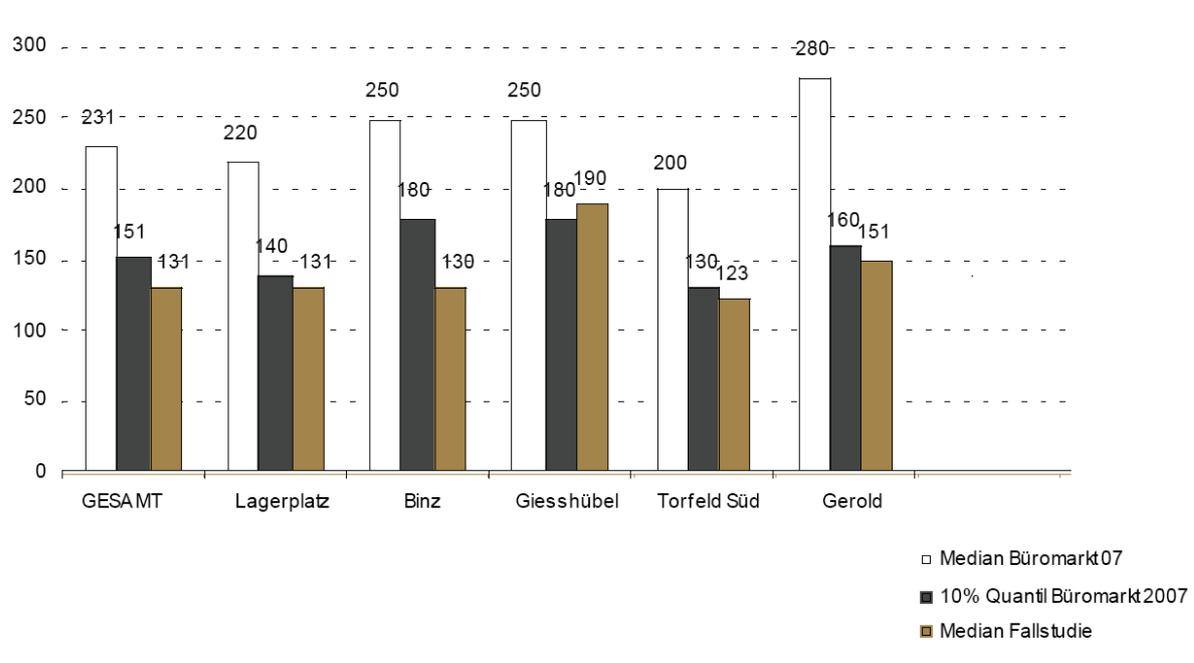
4.2.1 Rentabilität von Zwischennutzungen

Die in den Fallstudien erhobenen Mietpreise für Zwischennutzungen sind Mieten für Mischformen von Gewerbe und Büro. Die Bandbreite der Mietpreise in den Fallstudien beträgt Fr. 86.- bis 190.-/m² im Jahr (exkl. NK). Der Durchschnitt beträgt Fr. 130.-/m² im Jahr. Bei vormaligen Industriearealen schliessen die Mietzinsen Nebenkosten oft mit ein, u.a. weil pro Areal nur ein Stromzähler vorhanden ist. Der Durchschnitt inklusive Nebenkosten beträgt rund Fr. 165.-/m² im Jahr. Im Vergleich dazu bringen Zwischennutzungen in Deutschland nur in 20% der Fälle eine kostendeckende Miete, in 60% gar keine Abgaben oder bloss Betriebskosten (SenStadt 2007).

Die erhobenen Mietzinsen aus den hiesigen Mieterbefragungen bewegen sich im Bereich des untersten Quantils (günstigste 10%) der von Wüest+Partner erhobenen lokalen Büropreise, teilweise sogar darüber oder leicht darunter. Bei kreativen, innovativen Kleinstunternehmen in der Stadt Zürich lag der Durchschnitt in einer anderen Untersuchung bei rund Fr 180 m² im Jahr (Klaus 2006, 186), wobei hier der Anteil Zwischennutzungen gering war.

Es handelt sich bei Zwischennutzungen also nicht nur um eine Interimslösung, sondern um einen eigentlichen Teilmarkt, wobei bei geringen Ausgaben für den Eigentümer (kaum Investitionen, wenig Unterhalt) oft ein beträchtlich hoher Ertrag erwirtschaftet werden kann. „Die Aufgabe des Facility Managers ist es, mit möglichst geringem Investitionsaufwand ein Maximum herauszuholen“, beschreibt die MIBAG ihr Engagement in der ehemaligen Papierfabrik in Zürich-Manegg (Interview MIBAG). Einige Eigentümer gaben an, mit den Erträgen aus der Zwischennutzung die Neubepflanzung des Areals gänzlich oder teilweise finanziert zu haben (Interviews Selve Areal, Toni Areal, vgl. auch Valda und Westermann 2004), was ebenfalls auf genügende Erträge schliessen lässt. Der Schlüssel der Rentabilität liegt jedoch in der Bewirtschaftung und den allfälligen Vorleistungen. Fallen aufgrund spontaner, unbedachter und willkürlicher Vermietungen, wie sie in den Anfangsphasen oft vorkommen, ungedeckte Nebenkosten an oder werden lange aufgeschobene Investitionen in die Infrastruktur fällig, fressen diese oft den Gewinn wieder auf (Interviews Selve Areal, Toni Areal, Merker).

Grafik 14: Mittlere Mietpreise gemäss Mieterbefragung (exkl. Nebenkosten in CHF)



Quelle: Mieterbefragung zone*imaginaire

4.2.2 Vorleistungen für Zwischennutzung

Jahrelang und grob vernachlässigter Gebäudeunterhalt und unbehobene Schadstellen führen schleichend zu unwiderruflichem Verfall der Gebäudesubstanz (Interviews Merker, Torfeld Süd). In extremen Fällen mussten Gebäude während der Zwischennutzung geschlossen oder abgebrochen werden, ohne dass ein Nachfolgeprojekt vorhanden war (Interview Torfeld Süd). Seriös gestaltete Zwischennutzungen und der entsprechende minimale Unterhalt, verhindern einen Zerfall und sichern die Substanz für eine allfällige künftige Umnutzung (Interviews Toni, Areal, Merker). Der Eigentümer behält dadurch Handlungsoptionen für die Zukunft. Im Zentrum stehen Massnahmen an der Gebäudehülle, die vor Witterungseinflüssen schützen, und solche an der technischen Infrastruktur. Ebenfalls aus dem Torfeld Süd stammt jenes Beispiel, wo mangels Investitionen die Elektroinstallationen nicht mehr betrieben werden konnten, was letztlich zur Kündigung der Mietverhältnisse führte.

4.2.3 Aufwendungen für Unterhalt, Verwaltung

Die oftmals überalterte Bausubstanz und unterlassene Investitionen verursachen im Normalfall überdurchschnittliche Unterhaltskosten. Da die meisten Betriebe in Zwischennutzungen sich aber mit einem sehr niedrigen Ausbau- und Infrastrukturstandard begnügen oder einen Teil der Aufwendungen in Eigenarbeit erledigen, sollte der jährliche Gebäudeunterhalt auch in einer Zwischennutzung 1% des Gebäudewertes nicht wesentlich übersteigen (Interviews Fischer, Wigger, Businger). Energiesparende Investitionen oder Anpassungen an der Infrastruktur lassen sich oft schon in wenigen Jahren amortisieren (Interviews Toni Areal, Hans Kaspar AG).

Als Besonders hilfreich und kostensparend ist es, ehemaligen Hauswarte und Haustechnikern, welche die oft sehr komplexen Anlagen sehr gut kennen und mit wenigen Handgriffen am richtigen Ort Reparaturen und Anpassungen ausführen können (Interviews Toni Areal, Torfeld Süd), weiter zu beschäftigen.

Der Verwaltungsaufwand für die Zwischennutzung wird von den befragten Eigentümern tendenziell als gross bezeichnet, fällt aber je nach Art und Weise der Verwaltung unterschiedlich arbeitsintensiv aus. Aufwändig bezeichnet sei, die grosse Anzahl Vertragspartner auf Grund der Kleinteiligkeit der Mieterschaft sowie das individuelle Aushandeln von Mietbedingungen mit jedem Einzelnen, da die verschiedenen Räume ursprünglich gar nicht als vermietbare Einheiten konzipiert waren. Dagegen gehalten werden kann, dass die Mieter mehrheitlich als treu beschrieben werden, die Räume langfristig mieten und bei Wegzug meist mehrere Nachmieter stellen. Dies ist neben der generell grossen Nachfrage mit ein Grund dafür, dass es in den untersuchten Arealen kaum Leerstand gibt.

Zwischennutzungen, die aus der Sicht des Eigentümers oder Verwalters erfolgreich funktionieren, sollten mit einem Verwaltungsanteil von ca. 5-6% der Mieteinnahmen auskommen. Üblicherweise wird mit 3-4% Verwaltungsanteil bei vergleichbaren Nutzungen gerechnet (Interviews Fischer, Businger).

4.2.4 Rentabilität sanfter Umnutzung

Modellrechnungen zeigen, dass mit Mietpreisen zwischen 150.- und 200.- /m² im Jahr (entspricht dem Mietzins-Maximum der befragten Mieterinnen und Mieter) Bruttorenditen von 6-9% möglich sind. In diesem Bereich bewegen sich Referenzbeispiele vergleichbarer sanfter Arealumnutzungen (Gundeldinger Feld 7.7%, Supertanker Zürich Binz 7.5%, Walzwerk Münchenstein 8%). Damit können Landwerte bis 1000.- je Quadratmeter finanziert werden. Dies haben Beispiele aus der Praxis bestätigt (Gundeldinger Feld und Lagerplatz Winterthur). Zentrale Elemente sind die Umbaukosten: Das Umbaukonzept soll grundsätzlich auf das Unperfekte, Rohe, auf die Ökonomie der Mittel (Interviews Biedermann, Fischer, Businger) ausgerichtet sein. Räume im Rohbau, sowie sie im Bestand vorgefunden wurden, schaffen Atmosphäre, sind günstiger und erhalten für die Mieter- oder Nutzerschaft einen Gestaltungsspielraum, in dem sie den Ausbau den eigenen Bedürfnissen und Mitteln anpassen können (vgl. Schläppi 2006). Die von der Bauherrschaft zu leistenden Eingriffe beschränken sich auf die Gebäudehülle (inklusive gesetzlich geforderte Wärmedämmung), die Erschliessung, den Brandschutz, Beheizung sowie die weitere, minimale technische Infrastruktur (vgl. Schläppi 2006). Dabei genügt es in den meisten Fällen, Elektrizität und Telekommunikation bis zur Mieteinheit (Türe) zu führen (Interviews Fischer, Merker). Für die rauminterne Verteilung sind die MieterInnen zuständig. Sie können dafür unmittelbar mit der Arbeit beginnen (Plug + Play). Wasserstellen und Toiletten in den Korridoren oder in den Treppenhäusern statt in den Mieteinheiten vereinfachen beispielsweise die Installationen. MieterInnen, die Wasser benötigen, müssen selber für den Anschluss ihres Raumes sorgen (Bsp. Merker, Basislager).

Die Sanierungs- und Umbaukosten, die zum Erreichen eines dauerhaften und rechtmässigen Zustands nötig sind, bewegen sich zwischen Fr. 800 und 1100.- /m² im Jahr (Gebäudekosten ohne Land und Ausstattung) oder bis Fr. 150.- /m³ Gebäudevolumen.

Die Baukosten sind durch die sanfte Umnutzung im Vergleich zum Neubau 30% niedriger (vgl. Grau/Scheurer 2005, 11). Das ermöglicht den Erhalt von günstigen Gewerberäumen und wirkt sich daher ökonomisch nachhaltig auf die entstandenen Nutzungsgefüge aus, die so langfristige Perspektiven bekommen. Dieser „innovative unkonventionelle Nutzermix“ (Interview Businger) verursacht zwar leicht höhere Verwaltungskosten, ist aber durchaus marktfähig und kaum anfällig auf Nachfrageschwankungen und Leerstand (Interviews Merker, Businger, Sulzer). Der

Wunsch nach Beständigkeit kommt auch bei den Kaufinteressen zum Vorschein. Ein Drittel der von uns befragten Mieterinnen und Mieter wäre am Erwerb der derzeit benutzten oder einer vergleichbaren Liegenschaft interessiert, und zwar am liebsten in Gemeinschaft mit anderen.

4.2.5 Investitionsmodelle

Während Zwischennutzungen ausschliesslich in Mietverhältnissen vorgesehen sind, gibt es in Liegenschaften, deren Nutzungen definitiven Status erlangen, vier verschiedene Eigentums- und Investitionsmodelle:

a) Der Eigentümer bleibt Vermieter und investiert in Gebäude und Infrastruktur: Risiko und Gewinn bleiben beim Eigentümer. Einfluss und Beteiligung der Nutzer sind eingeschränkt (Interviews Merker, Businger).

b) Der Eigentümer übergibt die Gebäude an eine Nutzergruppe (Stiftung, Verein etc. im Baurecht): Baurechtersertrag für Grundeigentümer (Verzinsung Buchwert/Investition), Risiko und Gewinn bei Nutzerschaft/Genossenschaft/Stiftung. Dieser Teil kann geteilt werden mit Gewinn-/Verlustbeteiligung durch den Grundeigentümer. Der Gebäudeeigentümer entscheidet über bauliche Massnahmen und führt sie auf eigene Rechnung aus. Die Nutzerschaft kann Eigenkapital einbringen, um Mietzinse zu reduzieren und wird vermehrt in die Verantwortung eingebunden (Beispiel Gundeldinger Feld).

c) Der Eigentümer verkauft einen Arealteil zu marktüblichen oder reduziertem Preis an die Nutzerschaft bzw. deren Körperschaft. Nebst dem Verkaufserlös profitiert er von der Belegung und Nutzungsvielfalt (Beispiel Sulzer Areal/Lagerplatz) für weitere in seinem Besitz stehende, angrenzende Areale.

d) Der Eigentümer verschenkt oder verkauft zu einem stark reduzierten Wert einen Arealteil an eine Stiftung oder Genossenschaft. Im Gegenzug kann er seinen Wertverlust durch Mehrausnutzung im bei ihm verbleibenden Teil kompensieren, falls dies die Bau- und Zonenordnung zulässt (Bsp. Warteck Areal).

4.3 Umgang mit erschwerenden Faktoren

Es gibt mehrere Faktoren, die das Zulassen von Zwischennutzungen durch die Eigentümer und den Betrieb von Zwischennutzungen erschweren. Verschiedene Gründe führen dazu, dass Eigentümer keine Zwischennutzungen zulassen. Dazu zählen Ängste, zum Beispiel vor dem Verwaltungsaufwand, vor Vandalismus, vor Inakzeptanz in der Öffentlichkeit, Ärger mit Bewilligungsverfahren etc. Die verschiedenen Faktoren wurden in den Arealen eingehend untersucht.

4.3.1 Verwaltungsaufwand

Wie aus den vorangegangenen finanziellen Betrachtungen hervor geht, ist der Verwaltungsaufwand einer Zwischennutzung nicht per se unverhältnismässig hoch. Besondere Aufwände entstehen meist durch laufende Problembhebungen. Erwähnt wurden von einigen Befragten Ärgernisse mit dem Inkasso (Toni Areal) oder dass die Mieter „disziplinlos“ seien (Toni Areal, Torfeld Süd), sich nicht auf die vertraglich vereinbarten Flächen beschränken oder auch Räume wild untervermieten. Unordnung auf dem Areal beschert einigen Eigentümern zusätzliche Arbeit wie Kontrollen, Ermahnungen und Entsorgung von Unrat.

Die Befragungen bei Eigentümern und Experten haben deutlich gemacht, dass Besitzer und Verwalter, die sich professionell und engagiert um die Mieter kümmern, weniger von solchen Schwierigkeiten betroffen sind, als wenn eine anonyme Verwaltung ohne spezifisches Engagement oder ein unerfahrener Fabrikeigentümer dies halbherzig tut. Eine umsichtige Auswahl der Mieter verhindert viele der genannten Probleme (Interviews Fischer, Toni, Merker, Sulzer). Die MIBAG (Toni Areal, Sihlpapier, Maag) bezeichnet das Management von Zwischennutzungen als anspruchsvoll und „komplexer, als man denkt“ (Interview MIBAG). Gerade in den Anfangsphasen der Zwischennutzungen wurden die Räume oft zu sehr unterschiedlichen Bedingungen und Mietpreisen und teilweise geradezu chaotisch an jeden vermietet, der einen Raum nachfragte. In einigen Arealen dauert diese Handhabung bis heute an. In der Folge blieben entweder die Nebenkosten für Energie und andere Aufwendungen zu grossen Teilen ungedeckt oder es fehlte sogar die Übersicht über die Mieterschaft und vermietete Flächen im Areal. Dies hat bei späteren Eigentümerwechseln teilweise zu eigentlichen „Aufräum-Aktionen“ und Neupositionierungen in der Art der Zwischennutzung geführt (Interviews Toni Areal, Merker, Selve Areal). Über den Zustand danach äusserten sich die Verwalter und Eigentümer sehr zufrieden.

4.3.2 Mietermix

Speziell die Auswahl und Betreuung der Mieter wurde wiederholt als Schlüssel einer reibungslosen Zwischennutzung erwähnt (Interviews Sulzer, Toni Areal, Warteck, Merker, Biedermann, Selve Areal). Die Auswahl der Mieterschaft steuert sowohl das Image als auch das Funktionieren der Zwischennutzung und den Aufwand des Verwalters. Eigentümer, die Wert auf eine urbane Atmosphäre und ein belebtes Areal legen, bevorzugen in ihrem Areal beruflich tätige Mieter gegenüber Hobbyräumen (Interviews Warteck, Merker). Andere wiederum achten darauf, dass nicht eine bestimmte Branche dominiert oder Publikumsnutzungen wie Bars und Clubs überhand nehmen. Obwohl diese stark adressbildend wirken und sehr viele Besucher anziehen, bringen sie viel Aufwand für Reinigung und Sicherheit mit sich. Einer der befragten Verwalter achtet ausschliesslich auf die Solvenz der Mieter. Von anderen wurde betont, wie

wichtig der persönliche Kontakt zu den Mietern sei (Sulzer, Toni Areal). Diese seien zu Beginn dem Eigentümer gegenüber skeptisch eingestellt oder unsicher über den Ablauf der Zwischennutzung. Es brauche deshalb Zeit, um ein gegenseitiges Vertrauen aufzubauen. Dafür trage dies zur Identifikation mit dem Haus und letztlich zum Image eines Areals bei (Toni Areal). Die Verwalterin eines Industrieareals bedauerte, dass die spontane Selbsthilfe und Improvisationslust der Nutzer tendenziell abnimmt, wenn der Verwalter gut erreichbar ist. Kleine Investitionen und Unterhaltsarbeiten werden dann eher eingefordert, statt selber bewerkstelligt (Interview Walzlager).

4.3.3 Mietverträge und Kündigungsfristen

Bei allen befragten Eigentümern war die Beendigung einer Zwischennutzung ein wichtiges Thema. Viele Mieterinnen und Mieter verstehen sich nicht a priori als Zwischennutzende und wehren sich gegen das Ende ihrer Anwesenheit im Areal (Angst 2004). Der Mietvertrag wird als Steuerungsinstrument der Nutzungsfrist sehr unterschiedlich eingesetzt. Der Eigentümer kann kurzfristig kündbare oder befristete Verträge anbieten. Viele Eigentümer sind sich aber unsicher, ob die Zwischennutzer dann auch wirklich gehen. Es gibt viele Beispiele, wo Mieter Fristerstreckungen eingefordert und Projekte verzögert haben. „Alle sind sich über das Ende einer Zwischennutzung bewusst, und keiner will es wahrhaben“ (Interview Sulzer). Aus Vorsicht wurden in mehreren Fällen unbefristet ausgestellte Verträge frühzeitig gekündigt, damit sie ein Projekt nicht blockieren. Das Resultat war, dass die Liegenschaft darauf längere Zeit leer stand, weil sich der Baubeginn aus anderen Gründen verzögerte (Interview Toni). So würden heute einige Verwalter anders vorgehen, weil sie die dadurch entgangenen Einnahmen schmerzen und der Leerstand nicht befriedigt. Einige Eigentümer gehen von Beginn weg nur befristete Verträge ein, die jedoch kurzfristig verlängerbar sind. So wird für den Mieter bei Mietende der Nachweis einer ‚Härte‘ schwieriger, weil er die Befristung in Kauf genommen hatte. Befristete Verträge haben dagegen für die Mietenden den Vorteil, dass das Mietverhältnis nicht vorzeitig, z.B. durch fehlende Investitionsbereitschaft des Eigentümers bei unvorhergesehenen Schäden oder auftretenden Mängeln, beendet werden kann. Für Eigentümer am sichersten ist der explizite Verweis auf die Zwischennutzung („... im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung abgeschlossen wurde“ (OR 272a) (Interviews Sulzer, Walzwerk).

4.3.4 Haftung, Mängelrüge

Die Angst zur Rechenschaft gezogen zu werden veranlasst viele Eigentümer, ihre Liegenschaft leer stehen zu lassen (Interview Verenahof). In den Interviews und Befragungen wurden aber

kaum ernsthafte Probleme mit Haftungsfragen oder Mängelrügen beklagt. Eher überrascht es, wie sorglos viele Eigentümer mit Haftungsrisiken umgehen. Sichtbare Mängel (z.B. unzeitgemässe Geländer) werden nicht als Gefahr oder Risiko betrachtet. Hingewiesen haben einige Verwalter auf Bemerkungen in ihren Mietverträgen, welche Mängelrügen ausschliessen und die Mietenden das Objekt „wie gesehen“ übernehmen lassen (Interviews Toni, Walzwerk). Es ist sinnvoll festzuhalten, welchem Zweck die Mietsache dient, um weiter gehende Forderungen, die aus einer veränderten Nutzung resultieren, auszuschliessen. In Fällen, in denen vereinbart wurde, dass keine Mietzinsen bezahlt werden, sind Gebrauchsleihverträge ausgestellt worden. Damit lässt sich das Haftungsrisiko des Eigentümers auf ein Minimum beschränken, was aber abgesehen von allfälligen Betriebskosten ein Entgelt für die zur Verfügung gestellte Mietsache ausschliesst.

4.3.5 Lärm, Vandalismus, Abfall

Einige Zwischennutzungen sind in der Öffentlichkeit dafür bekannt, dass es dort laut, wild und gefährlich zu und her geht. In diesem Zusammenhang oft genannte Areale sind das Areal Geroldstrasse in Zürich sowie in noch viel stärkerem Ausmass das ehemalige Thuner Selve Areal. In letzterem sind während der 18-jährigen Zwischennutzung immer mehr Clubs und Bars und eine polarisierte Szene entstanden, die an gewissen Tagen Tausende von Besuchern in das Areal lockten. Eindeutig fehlte hier eine angemessene Steuerung durch die Immobilienverwaltung. Überschriften in den Medien wie „Wir sind froh um das Ende“ oder „Der Schaden überwiegt den Nutzen“ im Thuner Beispiel können aber nicht als repräsentativ für die gesamte Zwischennutzung betrachtet werden (Interview Thun). Im Gegenteil: trotz den negativen Schlagzeilen habe die Selve-Zwischennutzung sehr viel zum Thuner Standortmarketing beigetragen und zahlreiche leise, jedoch erfolgreiche Nischennutzungen ermöglicht.

Damit sich die Situation anderweitig gar nicht so stark zuspitzt, haben die entsprechenden Verwaltungen ihre Nutzungen stärker gesteuert oder auf publikumsintensive und laute Aktivitäten verzichtet (Interviews Sulzer, Toni Areal) sowie entsprechende Vereinbarungen über die Nutzungsweise in den Mietverträgen festgehalten.

Eine wiederholt festgestellte Unannehmlichkeit sind Hinterlassenschaften der Mietenden und Besucher. Da viele Zwischennutzende davon ausgehen, dass nach ihrem Auszug die Liegenschaft ohnehin abgebrochen wird, bleibt oft eine Fülle von Abfall und Einrichtungsmaterial zurück. Explizite Abmachungen über den Zustand, in dem die gemieteten Flächen zurückzugeben sind, und wiederholte Begehungen durch den Verwalter haben sich bewährt (Interviews Hans Kaspar AG, Toni Areal)

4.3.6 Öffentlicher Widerstand

Obwohl Zwischennutzungen mancherorts ein Imageproblem haben, werden sie doch immer populärer und die Sensibilisierung von Fachleuten sowie Behörden nimmt zu. Von keinem Eigentümer oder Eigentümerin wurden Bedenken geäussert, dass Zwischennutzungen zu einem Politikum werden könnten. In zwei der untersuchten Arealen (Lagerplatz, Torfeld Süd) sind jedoch politische Diskussionen über den Ausgang der Arealentwicklung im Gang. Sie sind von Mietern und einer interessierten Öffentlichkeit initiiert worden und wollen bewirken, dass die Zwischennutzung erhalten werden kann (was in der Zwischenzeit im Lagerplatz tatsächlich gelungen ist).

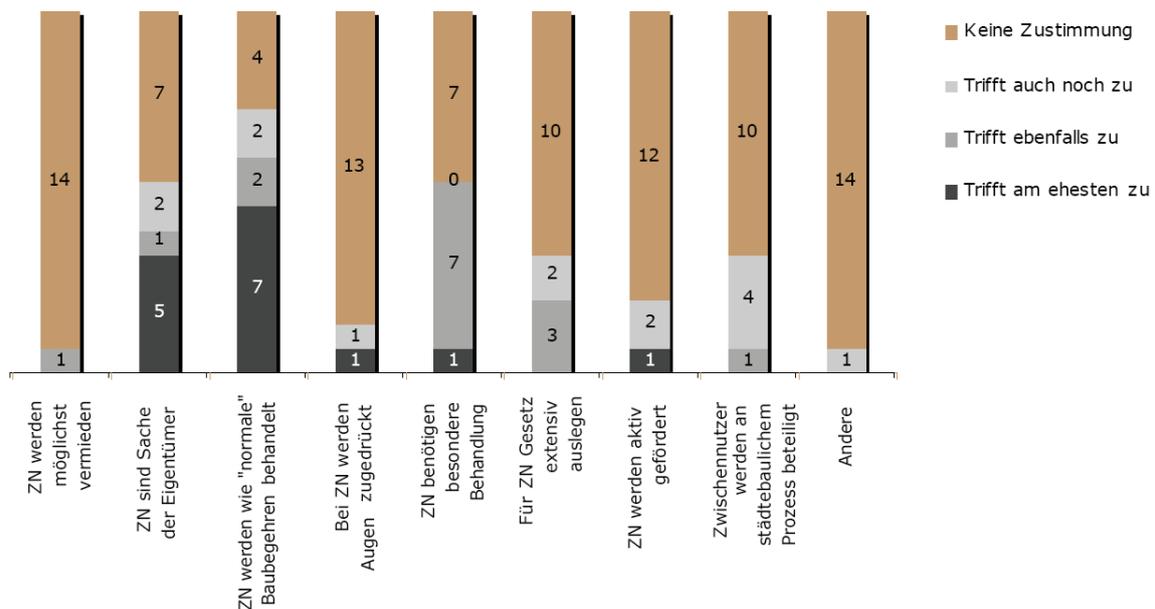
4.4 Regelungen und Verfahren

4.4.1 Bewilligungen

Zwischennutzungen werden wenn überhaupt im ordentlichen Baugesuchsverfahren behandelt. Dies bestätigten 72% der befragten Städte und die drei Partnerstädte im Projekt zone*imagaire (siehe Grafik 15). Die meisten Zwischennutzungen entstehen jedoch still, also ungefragt. In vielen Kantonen (u.a. AG und ZH) lässt die Bestandesgarantie rechtmässig erstellter Bauten auch Umnutzungen und Zweckänderungen von Gebäuden zu, die nicht mehr den Bauvorschriften entsprechen. In einigen Fällen ermöglicht dies auch nicht zonenkonforme Zwischennutzungen (Interview Plüss). Da Zwischennutzende überwiegend im Gewerbe oder in Dienstleistungen tätig sind, gibt es kaum gravierende zonenrechtliche Probleme. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn sie den raumplanerischen Absichten nicht entgegenstehen. Im Prinzip sind aber Ausnahmen von den Nutzungsbestimmungen nicht möglich (die Nutzungsvorschriften sind „dispensfeindlich“, Interview Störi). Alle kantonalen Baugesetze lassen jedoch in Einzelfällen solche Ausnahmen zu. Als solche Ausnahmen wurden beispielsweise die Sporthallen des Rolling Rock und das Beachvolleyball in der Industriezone Torfeld Süd in Aarau bewilligt. Das Amt für Baubewilligungen Zürich weist darauf hin, dass auch Zwischennutzungen zonenkonform sein müssen. Grosse Diskussionen lösten in Zürich die wiederholt bewilligten Musicals im ehemaligen Oerlikoner Industriegebiet aus, wo die Baurechtskommission „nochmals ein Hintertürchen fand, um den Rechtsverstoss abzusegnet“ (vgl. Tagesanzeiger 28.6.06). Bestimmte Ausnahmen sind nicht möglich, wie Wohnen in der Industriezone und umgekehrt Industrie in der Wohnzone, was an den Vorgaben durch kantonales und/oder Bundesrecht, z.B. Lärmschutz, liegt (Interview Winterthur).

Besonders öffentliche Lokale und Nutzungen, welche spezifische Anforderungen erfüllen müssen, reichen Gesuche für Nutzungsänderungen oder Umbauten ein. Dabei handelt es sich um Veranstaltungslokale und Betriebe, die Lebensmittel verarbeiten oder mit Gefahrgütern zu tun haben. 7% aller befragten Mieter besitzen eine solche Spezialbewilligung. Nur in wenigen Fällen wurden nicht konforme Nutzungen oder Regelverstösse geahndet. Im Falle des Thuner Selve Areals haben wiederholt Begehungen von Eigentümern, Baupolizei und Stadtplanern stattgefunden, um hinsichtlich des vorübergehenden Zustandes ‚bewilligungsfähige Zwischennutzungen‘ zu legalisieren und Misstände zu ahnden. Bewilligungsfähig hiess: einigermassen dem Zonenzweck entsprechend und vor allem, dass Personensicherheit und Brandschutz gewährleistet sind. Die Eigentümer und Betreiber mussten im Gegenzug Sicherheits- und Fluchtwegkonzepte erstellen. Der Zustand wurde auch als „kontrollierter Wildwuchs“ bezeichnet (Interviews Thun).

Grafik 15: Haltung der Behörden im Umgang mit Zwischennutzungen (ZN) gemäss Städteumfrage



Quelle: Städteumfrage zone*imaginaire

4.4.2 Ausnahmen und Sonderregelungen

Bei der baurechtlichen Bewilligung von Zwischennutzungen entstehen Hindernisse fast immer in jenen Bereichen, die nicht durch das Baugesetz abgedeckt werden. Dies betrifft insbesondere Auflagen zur Wärmedämmung, Lärmschutz und Brandschutz sowie Massnahmen der Personensicherheit (Fluchtwege, Brandabschnitte). Lärm- und Brandschutz sind dabei nicht an gesuchspflichtige Änderungen gebunden, sondern müssen vom Eigentümer ‚permanent‘ eingehalten werden. Kontrollen und Beanstandungen sind laufend möglich und werden durchgeführt, wenn Klagen vorliegen. Im Gegensatz dazu wird eine verbesserte Wärmedämmung erst dann notwendig, wenn eine Änderung der Gebäudenutzung beantragt oder um eine Bewilligung einer baulichen Veränderung ersucht wird (Interviews Störi, Deuschle):

a) Umnutzungen, welche keine Änderung der Raumlufttemperatur in der Heizperiode zur Folge haben, erfordern keine Anpassung an der Wärmedämmung, wenn damit nicht auch ein Umbau verbunden ist.

b) Ein Bauteil gilt als ‚vom Umbau betroffen‘, wenn daran mehr als blosse Anstrich-, Tapezier- oder Reparaturarbeiten vorgenommen werden. Wird z.B. der Aussenputz ersetzt, gilt die entsprechende Wand als betroffen und hat den Anforderungen für Umbauten zu genügen.

Wo Schwierigkeiten mit dem Einhalten der Vorschriften entstehen, werden Zwischennutzungen, meist über Ausnahmen oder besondere Fristen behandelt. Ebenfalls erwähnt wurden von den Eigentümern Auflagen bezüglich behindertengerechtem Bauen (Interview Merker).

Ausnahmen: Die Planungs- und Baugesetze ermöglichen für Härtefälle Ausnahmen. Es ist nicht möglich, für Zwischennutzungen Ausnahmebewilligungen kategorisch auszusprechen. Nur wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung zu einem Härtefall führt, können Ausnahmen in Erwägung gezogen werden. Dies geschieht in Einzelfällen und ist für eine Vielzahl von Fällen nicht geeignet. Es gilt das Prinzip der Verhältnismässigkeit und Interessenabwägung sowie Rechtsgleichheit. Ausnahmen von gesetzlichen Anforderungen müssen also von Fall für Fall abgewogen und entschieden werden.

Einige Gesetze beziehen sich auch auf die finanzielle Tragbarkeit einer Massnahme, so etwa die Lärmschutzverordnung sowie die Energiegesetzgebung Basel-Stadt (Interview Plüss). Diese erlauben bis zu einem gewissen Grad Abweichungen oder Erleichterungen. Da bei Zwischennutzungen die zeitliche Beschränkung zu kurzen Amortisationsfristen führt, liegt das Problem der Auflagen im Wärme- und Schallschutzbereich in eben diesen hohen Investitionen, die sich aufgrund der Befristung selten rechtfertigen.

Ermessensspielraum: Die Behörde besitzt einen Ermessensspielraum beim Festsetzen von Fristen. Daraus entstehen ‚Provisorien‘ oder ‚befristete Bewilligungen‘. Wenn von provisorischer Bewilligung die Rede ist, dann weil in einer ‚normalen Bewilligung‘ bestimmte Massnahmen, bei-

spielsweise die Wärmedämmung, auf bestimmte Frist erlassen werden. Die meisten kantonalen Umweltschutzgesetze sehen Erleichterungen oder einen Verzicht auf Wärmedämmung bis drei Jahre vor. Solange kann auf Wärmenachweise verzichtet werden. Läuft die Zwischennutzung weiter, muss erneut ein Gesuch eingereicht werden. Den Vorschriften müsste dann jedoch entsprochen werden.

In der Praxis werden Zwischennutzungen meist mit (z.T. wiederholt ausgesprochenen) grosszügigen Fristen ermöglicht, obwohl die Behörden es vorziehen, unbefristete Bewilligungen auszusprechen. Denn dadurch wird der Bearbeitungs- und wiederholte Kontrollaufwand geringer. In Zürich wurden 2005 und 2006 je zwischen 60 und 70 Bewilligungen erteilt für (klar begrenzte) Zwischennutzungen, in Winterthur für die Kategorie ‚reduzierte Wärmedämmung‘ jährlich 3 bis 10 Bewilligungen.

Provisorien gibt es in Zürich eigentlich nur während der befristeten Zeit, wenn eine Hauptnutzung noch nicht benützt werden kann oder sich im Umbau befindet. Für Provisorien können gewisse Verstösse gegen das Baurecht (Ästhetik, Abstände) für die Zeit des Provisoriums hingenommen werden. Wenn immer möglich werden auch Provisorien unbefristet bewilligt, nämlich dann, wenn sie keine Erleichterungen benötigen.

4.4.3 Beispiele von Instrumenten und Verfahren

Die Stadt Winterthur regelte bereits 1997 in einem Reglement über Zwischennutzung, wie die Festsetzung von Fristen bei Zwischennutzungen amtsintern geregelt wird (z.B. Wärmedämmung stufenweise bis zehn Jahre). Der Baupolizeivorsteher begründet dieses „extensive Auslegen von gesetzlichen Anforderungen“ mit den besonderen Verhältnissen in den Umbruchgebieten, welche besondere Regelungen benötigen, die beweglich und pragmatisch sein sollen (Interview Störi).

Die Stadt Basel kennt im Baugesetz einen Passus für ‚provisorische Bauten‘ und gewährt für diese zonenrechtliche Ausnahmen. Dies gilt für zeitlich begrenzte Nutzungen und die von den Behörden befristet erteilten Bewilligungen, gibt jedoch keine Antwort auf Auflagen im Wärmeschutz.

In einzelnen Beispielen gibt es individuell ausgehandelte ‚Stufenmodelle‘, wo z.B. eine wärmetechnische Sanierung stufenweise und zu Beginn über einfache Mittel erfolgen musste (Löcher stopfen, Heiztemperatur senken, etc.) (Interview Biedermann). Der Kontroll- und Informationsaufwand bei solchen Modellen ist jedoch gross und die Behörde kann nicht in einer einmaligen Bauabnahme die Bewilligung erteilen (Interview Kunz).

Paragrafen für Übergangsnutzungen, wie sie im Thuner und im Burgdorfer Baugesetz festgehalten sind, erlauben die zonenfremde Nutzung von Gebieten, die noch nicht für eine Neunutzung oder Überbauung reif sind – z.B. die kulturelle Nutzung einer Industriebrache oder die Freizeitnutzung einer unüberbauten Wohnzone. Sie sind demnach befristet. Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:

- die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein, Verlängerungen um zwei Jahre sind möglich;
- der Rückbau muss einfach erfolgen können;
- der Rückbau muss in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie (Kaution) finanziell sichergestellt sein;
- die entstehenden Immissionen müssen zonenkonform sein.

Ebenfalls in Thun wurden mit Armasuisse Rahmennutzungsverträge über die Um- und Zwischennutzung ehemaliger Militärareale vereinbart.

Umnutzungen oder Zwischennutzungen sind im Winterthurer Sulzer Areal Stadtmitte nicht der Sondernutzungsplanpflicht unterworfen, wie dies für übrige Bauvorhaben gilt. Damit werden bestehende Gebäude und damit Um- und Zwischennutzungen gegenüber Neubauten deutlich privilegiert (Interview Plüss).

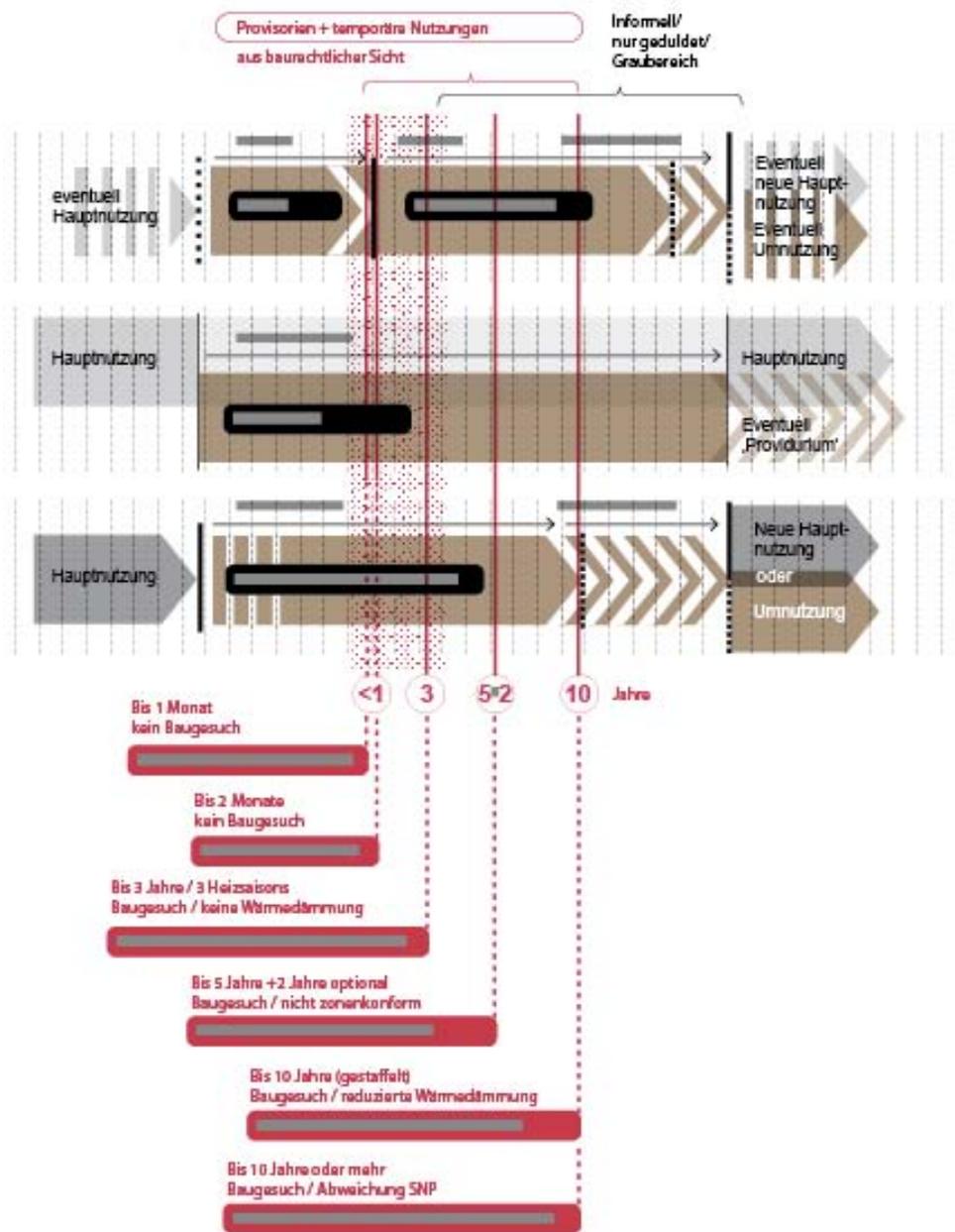
Umgekehrt sieht der bereits bestehende Sondernutzungsplan im Wohlener Ferro Areal Zwischennutzungen bis zehn und mehr Jahre vor und ermöglicht dadurch von den Sondernutzungsbestimmungen abweichende Nutzungsweisen, sofern diese die Arealentwicklung nicht nachteilig beeinflussen.

In Winterthur wird als Verfahren im Rahmen der zulässigen zonenkonformen Nutzweise innerhalb bestehender Baukörper das Anzeigeverfahren verwendet. Sind nachbarschaftliche Interessen tangiert, muss ein ordentliches Verfahren durchgeführt werden. Die Baupolizei hat in Winterthur gegenüber anderen Amtsstellen ein gewisses Weisungsrecht, das Verfahren geht rascher (Interview Störi). In der Stadt Zürich wird das Anzeigeverfahren aber weniger oft angewandt, da immer mit Einsprachen gerechnet werden muss. „Auf dem Land ist man da z.T. liberaler“ (Interview Plüss). Ein gewisser Ermessensspielraum bleibt, welches Verfahren gewählt wird.

Bezüglich Brandschutz sind keine speziellen Verfahren möglich. Keine Ausnahmen werden gewährt bei den Vorschriften über die Fluchtwege (Ausgestaltung, Breite, Länge) und bei der Bildung der verschiedenen Brandabschnitte (Personensicherheit). Bestimmte andere Massnahmen sind durch Alternativen kompensierbar, wobei der Nachweis beim Beantragenden liegt, was sehr aufwändig und kostenintensiv ist (Interview Störi). Ausnahmegegenstand ist in

geringem Mass die Flexibilität bei den Anpassungsfristen, aber die Fluchtwegnormen und Brandabschnittsbildung werden konsequent durchgesetzt (Interview Störi).

Grafik 16: Übersicht über heute angewandte oder vorhandene regulative Begrenzungen von Zwischennutzungen



Die ganze Problematik der Wärmedämmung und z.T. auch der Schalldämmung entsteht durch die damit verbundenen finanziellen Aufwendungen. Da Zwischennutzer, wie eingangs definiert, auf unbestimmte, aber letztlich doch beschränkte Dauer eingemietet sind, lassen sich solche massiven Investitionen von der Mehrheit der Nutzerinnen und Nutzer nicht amortisieren. Allerdings gibt es hochrentable Zwischennutzungen (z.B. Clubs), welche durchaus im Stande wären, für solche Massnahmen aufzukommen.

Umgekehrt bemängelt die Mehrheit der interviewten Fachstellen die unklare Definition von Zwischennutzung, bezüglich Inhalt, Dauer und was bei ‚Verlängerungen‘ geschieht. In der Praxis haben sich aus Sicht der Mieterinnen und Mieter drei Jahre als Frist nach Umweltschutzgesetz als eher zu kurz herausgestellt (siehe durchschnittliche Mietdauer 6 bis 7 Jahre). Beispiele von ‚Providurien‘ werden von den Behörden ebenso erwähnt, wie die Feststellung, dass viele Eigentümer an der Zwischennutzung gut verdienen würden, weil sie nicht zu Investitionen gezwungen sind. Die Leidtragenden sind dann jeweils die Mieter, welche ihre Projekte nach Ablauf z.B. der dreijährigen Frist nicht mehr bewilligen lassen können (Interview Plüss). Eine zeitliche Begrenzung oder ein zwingender Grund, der der Zwischennutzung ein Ende setzt oder Eigentümer zu Investitionen zwingt, wäre wünschenswert.

4.4.4 Thema Denkmalschutz

Industriedenkmäler haben in der Öffentlichkeit einen besonders schweren Stand, weil sie in breiten Kreisen der Bevölkerung nicht als Kultur, sondern als Ergebnisse der Zivilisation verstanden werden „und somit eben nicht als Kultur“ (vgl. Ganser 2006). In den Fallstudien sind teilweise sehr alte und umfassende Industrieanlagen vorhanden, auf die diese Aussage zutrifft. Das Areal Sulzer Stadtmitte ist die eindrücklichste Anlage. Auch die Gebäude im Aarauer Torfeld Süd gehen teilweise bis zu den Ursprüngen um 1890 zurück, als das Gebiet als Industriestandort erschlossen wurde. Doch wurde bei dieser teilweise sehr prägnanten Anlage auf eine Unterschutzstellung verzichtet, weil damit die Entwicklungsmöglichkeit stark eingeschränkt worden wäre. Bei einigen Gebäuden sind von den Behörden jedoch jüngst denkmalpflegerische Aspekte vorgebracht worden (Interview Mobimo). In Winterthur hatte bereits die erste Bebauungsstudie von Sulzer (WintiNova 1989) zu einer breiten Opposition geführt. In den darauffolgenden Prozessen wurde der Schutz des vorhandenen Gebäudebestandes zu einem zentralen Thema (vgl. Hayoz 2008). Dies ist der Grund dafür, dass das Zwischennutzungsreglement Winterthurs aus dem Jahre 1993 in der Rangfolge der öffentlichen Interessen, die bei Zwischennutzungen abzuwägen sind, den Denkmalschutz nach der Personensicherheit am zweitstärksten gewichtet, noch vor technischen Aspekten wie Wärmedämmung und Schallschutz. „Durch die Zwischennutzung darf das denkmalpflegerische Schutzziel nicht gefährdet oder verunmöglicht werden“ (Störi 1993).

Was gegenüber Zwischennutzungen vorerst einschränkend erscheint, hat sich in der Praxis als förderlich erwiesen: Ausnahmen von gesetzlichen Anforderungen „konnten in der Regel denkmalpflegerisch mit Konflikten zwischen den Zielen der Denkmalpflege und des technischen bzw. baulichen Umweltschutzes begründet werden“ (Interview Störi). Dieser Umstand begünstigt eine Überführung der Zwischennutzung in eine definitive Nutzung. Im Falle der Emailwarenfabrik Merker in Baden wirkte sich das Abbruchverbot der Hofgebäude positiv aus, weil die Gebäude bereits seit mehreren Jahren vollumfänglich zwischengenutzt waren. Die Vorteile der Zwischennutzung waren, dass die Nutzenden sich den örtlichen Gegebenheiten anpassten.

Die Zwischennutzenden pflegen einen pragmatischen Umgang mit dem Vorhandenen, aus dem Neues gemacht, weiterentwickelt, neu interpretiert, ergänzt wird. Zwischennutzende beschreiten also neben Konservierung oder Ersatz einen dritten Weg. Eingriffe sind mehrheitlich reversibel (Interview Merker). Die unbeliebte Unterschutzstellung wird so zum Vorteil für andere Nutzungszwecke (vgl. Ganser 2006). Auch am Beispiel Selve Areal konnte aufgezeigt werden, wie Zwischennutzer die ökonomische Verwendbarkeit von Annexbauten nachgewiesen haben, die ansonsten nicht gebraucht worden wären (Interview Thun). Das Basler Beispiel des Warteck Sudhauses zeigt eindrücklich, wie im Interessenkonflikt ein Kompromiss entwickelt werden konnte, wo trotz hoher Renditeerwartungen dank einer Gruppe von Künstlern und Handwerkern ein Industriedenkmal erhalten blieb.

4.4.5 Thema Altlasten

Bei Industriebrachen ist man sehr oft mit der Altlastenproblematik konfrontiert, auch wenn aus den untersuchten Arealen nur sehr wenige Hinweise vorliegen. Befristete Lösungen sind hier eher möglich (Interview Störi), wenn die Altlasten sauber abgedeckt werden können (zum Beispiel durch einen Asphaltbelag). Dieses Vorgehen wird auch als nachhaltiger Quellenstop bezeichnet (vgl. Tec21, Nr.23 2008) und verhindert die Ausbreitung der Schadstoffe (Sicherung). Wenn man aber mit provisorischen Bauten ins verunreinigte Erdreich hinab stösst, wird in der Regel eine Teilsanierung verlangt (Bsp. Stadt Winterthur). Aus dem Aarauer Torfeld Süd ist ein Fall bekannt, bei dem ein Akteurskollektiv im Einvernehmen mit dem Eigentümer auf eine Zwischennutzung als Gastro-Lokal verzichtet hat, weil die Einwirkungen der vorhandenen Schadstoffe (ehemalige Lackiererei) nicht abzuschätzen waren. Zu diesem Entscheid hat sie die Angst vor negativen Schlagzeilen bewegt.

Erschwerend für Zwischennutzungen können Auflagen bezüglich Altlastenverursachung sein. Wenn in Zwischennutzungen Verunreinigungen neu entstehen, kann das hohe Folgekosten nach sich ziehen (z.B. Lagerstelle für Kräne, bei denen Fette und Öle in den Boden gelangen können). Das heisst, dass man Zwischennutzungs-Areale vorher u.U. versiegeln muss. Ebenso

gibt es Arealbesitzer, die ihr Areal lieber nicht anfassen, aus Angst, dass dort Altlasten entdeckt werden könnten, die sie zu Sanierungsmassnahmen verpflichten und im Extremfall zum Konkurs der Firma führen können (Interview Alder).

4.5 Zwischennutzung in der Planung und Entwicklung von Arealen

4.5.1 Arealentwicklung mit teilweiser oder ganzer Verstetigung der Zwischennutzung

Auch wenn Zwischennutzungen in allen untersuchten Fällen nur als Übergangslösung angelegt worden sind, zeigen doch etliche Beispiele, dass daraus konkrete Umnutzungskonzepte entstanden sind. Diese Option wurde aber nicht ursprünglich geplant, sondern hat sich aus dem Prozess heraus entwickelt. Zwischennutzungen gelten als unberechenbar. Klassische Prozesse sind zwar nicht minder unsicher, aber erprobt. Zwischennutzung schliesst folglich den Übergang in eine dauerhafte Nutzung keineswegs aus (vgl. SenStadt 2007).

Einige untersuchte Beispiele für erfolgreiche Verstetigung sind das Merker Areal in Baden, das Vidmar Areal in Köniz, die Warteck Brauerei in Basel oder möglicherweise künftig der Winterthurer Lagerplatz, sollte dem Arealverein und der beigezogenen Investorin der Erwerb gelingen. Daneben gibt es zahlreiche weitere Beispiele.

Die Verstetigung von Zwischennutzungen auch in Teilen eines Areals, kann durchaus eine wünschenswerte oder gangbare Option sein. Sie ist stark abhängig von der Lage, dem Zustand und der Struktur der Gebäude und den Verwertungsinteressen der Eigentümerschaft.

Während an abgelegenen Standorten das Etablieren der Zwischennutzung womöglich der einzige praktikable Weg zur Wiederbelebung einer Liegenschaft ist (Valda und Westermann 2004, 8), ermöglichen eine stark durchmischte Zwischennutzerschaft in zentral gelegenen Entwicklungsarealen eine spontane und attraktive Atmosphäre (Interviews Businger, Merker), die in geplanten und neu erstellten Arealüberbauungen nicht erreichbar ist (vgl. SenStadt 2005, 16). Weitere Gründe für den dauerhaften Erhalt von Gebäude und Mieterschaft sind denkmalpflegerische Bestrebungen (Merker, Warteck). Letztlich ist das ausschlaggebende und überzeugendste Argument die Wirtschaftlichkeit.

4.5.2 Entwicklungsszenarien

- a) Zwischennutzung im ganzen Areal dauerhaft erhalten und zu Umnutzung entwickeln.

Vorteile: Einmalige Atmosphäre, Nutzungsvielfalt, Erhalt denkmalpflegerisch interessanter Objekte, Ortsqualitäten entwickeln (Beispiele: Vidmar Areal, Gleis 70 Zürich, Kulturfabrik Burgdorf).

Nachteile: geringe Ausnützung der Grundstücke. Die Ausnützungsziffer in den Fallstudien beträgt durchschnittlich lediglich 0.9 – 1.1 der Arealfläche.

- b) Zwischennutzung in besonders attraktiven Teilen eines Areals erhalten und entwickeln.

Vorteile: Investitionsmöglichkeiten und Verdichtungspotenzial in daneben liegenden Neubaubereichen; Befruchtende Atmosphäre, Ausstrahlung auf Neubaubereiche im Rest des Areals (Interview Sulzer), Nutzungsvielfalt, Erhalt denkmalpflegerisch interessanter Objekte, Ortsqualitäten entwickeln (Beispiele: Warteck, Merker).

Nachteile: Günstige Flächen für Mietende gehen verloren.

- c) Zwischennutzung mittel- bis langfristig im Teilareal erhalten.

Vorteil: Labor für Nutzungen, Atmosphäre, Belebung, Denkmalschutz. Optionen für spätere Entwicklungen offen lassen (Lagerplatz Winterthur Immobilien Sulzer AG).

4.5.3 Planungsprozess und Dauer von Zwischennutzungen

In grösseren Schweizer Industriebrachen bewegt sich die durchschnittliche Dauer der Zwischennutzungsphase in einer Bandbreite von vier bis zwanzig Jahren, im Schnitt dreizehn Jahre (mit wechselnden Nutzern). Die Dauer der Planungen in denselben Arealen beläuft sich auf 2 bis 18 Jahre (8 bis 9 Jahre im Schnitt).

Drei bis vier Jahre Mietdauer sind die oftmals genannte untere Grenze für viele Zwischennutzende. In den untersuchten Arealen in den drei Städten dauern die Mietverhältnisse im Mittel bereits sieben Jahre. Die Dauer ist auch abhängig von der Branche. Dienstleistungen und Künstler, die oftmals mit wenig mehr als einem Computer auskommen, nehmen teilweise auch kürzere Fristen hin, oder aber sie spekulieren darauf, dass die Mietdauer sich wegen Projektverzögerungen verlängert. 34% aller Befragten suchen passiv oder aktiv nach neuen Räumen, entweder weil die Zwischennutzung zu Ende geht oder weil sie expandieren wollen. 40% der befragten Mieterinnen und Mieter würden weiterhin als Zwischennutzer agieren. Weitere 45% streben dauerhafte Mietverhältnisse an. Sie wollen keine Zwischennutzung mehr, weil diese zu stark an ihren Ressourcen zehrt (Umzug, Eigenleistungen etc.) und sie eine gewisse Kontinuität gewährleistet haben wollen. 88% der befragten Mieterinnen und Mieter haben selber in Aus- und

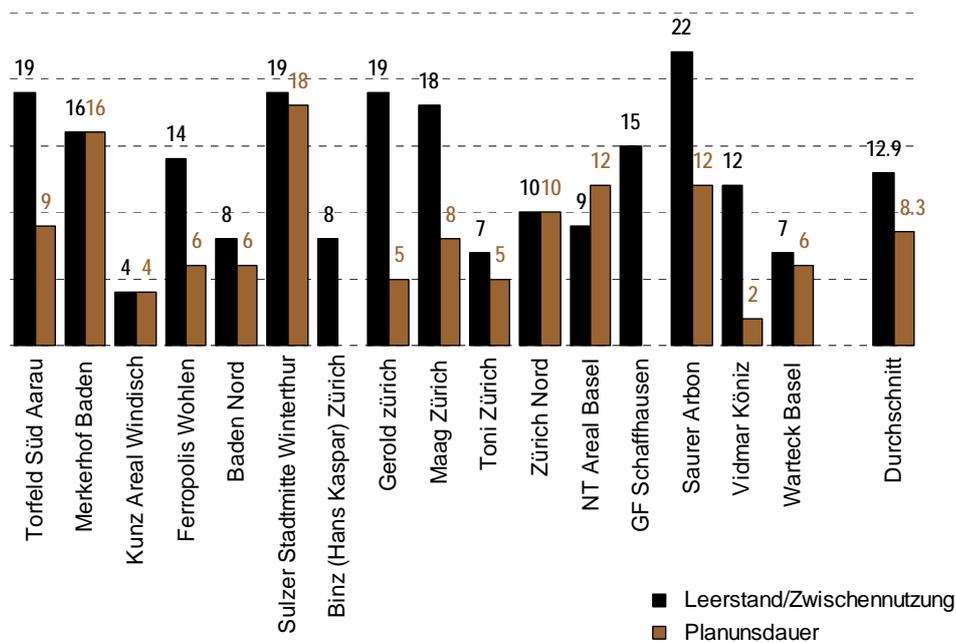
Umbauten der Räume investiert und im Durchschnitt 40'000.- aufgewendet. Als weitere Gründe für die Vermeidung von Umzug wurden Wachstum, Sicherheit, und Aufwand genannt.

Bei zu kurzen Fristen besteht die Gefahr, wenig attraktive Nutzer zu finden (Interview Torfeld Süd). In einer Fallstudie entstanden bei sehr kurzfristigen Zwischennutzungen (1 bis 2 Jahre) zahlreiche Lager- und Feierabendnutzungen, wie beispielsweise Autobastler. Diese führten zu Konflikten mit den unternehmerischen Zwischennutzenden und Musikern wegen Motorenlärm, Abgasen und Parkplätzen. Eine Alternative sind temporäre Nutzungen wie Kurzzeitaliers (z.B. zwei Monate), Filmproduktionen, Fotoshootings, Events und Ausstellungen. Das sind zwar aufwändige Vermietungen, sie schützen aber vor Vandalismus und Besetzungen, dienen der Image- und Adresspflege und sorgen für Goodwill in den entsprechenden Szenen (Interview Toni Areal, Sulzer).

Die Dauer von Zwischennutzungen wird durch die langen Planungsprozesse ausgedehnt. Haupthindernis der Um- und Neunutzung stellen jedoch fehlende Neunutzer dar (57% der Aussagen), gefolgt vom eigentlichen Umzonnungsprozess (30%) (Valda und Westermann 2004).

Mehrere Eigentümer gaben zu Protokoll, dass Zwischennutzung den Handlungsdruck dämpfe und Zeitraum für eine gründliche Planung ermögliche. Eine andere Interpretation lässt die Wirtschaftlichkeit von Zwischennutzungen zu: vor allem wenn keine andere Nachfrage vorhanden ist (ländliche Gebiete) oder eine sehr starke Nachfrage (in der Stadt) zu hohen Erträgen führt (Valda und Westermann 2004), ziehen sich Zwischennutzungen in die Länge, weil sie einen den Umständen entsprechend rentablen Zustand darstellen. Womöglich verzögern Zwischennutzungen dadurch die Entwicklung eines Nachfolgeprojekts in diesem Kontext.

Grafik 17: Durchschnittliche Dauer zwischen Brachfallen und Neunutzung sowie Planungsdauer einiger ausgewählter Areale



Quelle: Städteumfrage zone*imaginaire

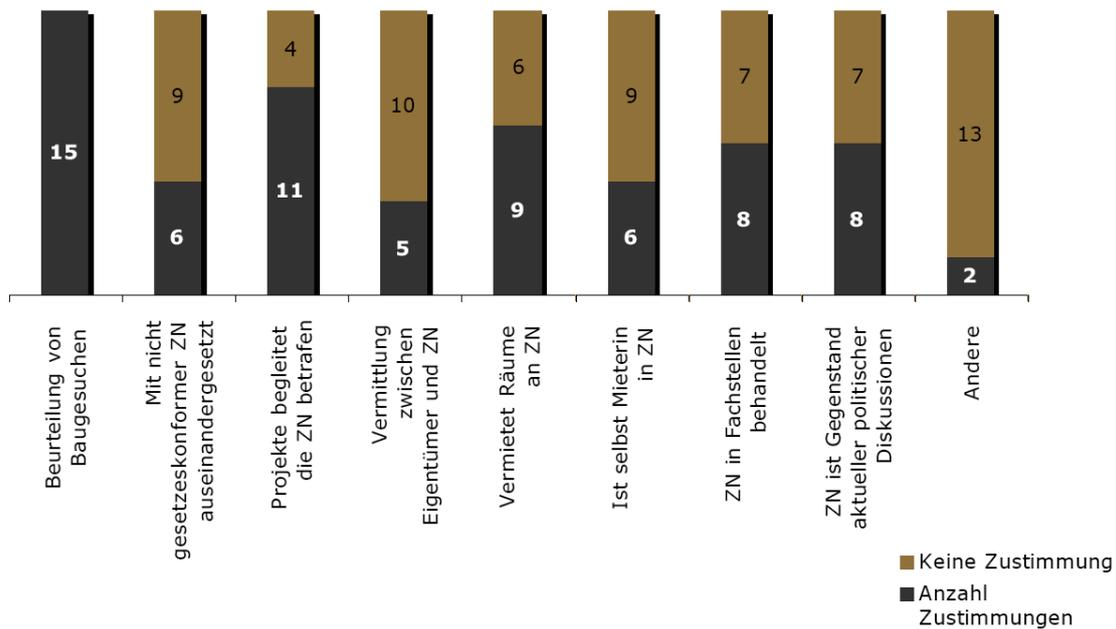
4.5.4 Die Rolle der Zwischennutzung im Prozess zur Neunutzung von Arealen

Immer wieder wird die Bedeutung von Zwischennutzungen für die Arealentwicklung oder Umnutzung von Arealen erwähnt. Elf von fünfzehn befragten Stadtplanern gaben an, dass Zwischennutzungen eine interessante Ausgangslage für Arealentwicklungen darstellen. Im Gegensatz dazu steht die tatsächlich geringe Integration von Zwischennutzungen in städtebauliche Prozesse, wie in 4.5.1 beschrieben. Nur fünf von fünfzehn Stadtplanern gaben zum Ausdruck, dass Zwischennutzungen in Planungsprozessen berücksichtigt oder einbezogen werden, wovon keiner in erster Priorität. Die befragten Städte sind mit Zwischennutzungen mehrheitlich bei Bau gesuchen konfrontiert (100% Zustimmung). Drei Viertel der antwortenden Stadtplaner gaben zudem an, an Projekten beteiligt gewesen zu sein, in denen Zwischennutzungen vorhanden waren.

4.5.5 Bewährung der Verfahren

Die in den Untersuchungen angetroffenen Verfahren und Bewilligungspraxen haben alle etwas gemeinsam: sie basieren alle sehr stark auf Verhandlungen. Das setzt spezifisches Wissen seitens der Zwischennutzenden voraus, das meist nicht vorhanden ist, aber auch Goodwill und zum Teil grosszügiges Entgegenkommen der Behörden oder politischen Vorgesetzten. „Brauchbare Illegalität“ nennt Krautzberger in SenStadt 2005 diesen Umstand. Oft sind es nämlich die Nutzerinnen und Nutzer, welche ihre Umbauten und Projekte bewilligen lassen müssen, weil dies mit dem Eigentümer so vereinbart wurde. Der Ermessensspielraum von Politikern sei dabei wesentlich grösser als jener der Beamten (Interview Tschanz) und unterscheidet sich von Amtsstelle zu Amtsstelle (Interview Deuschle). Viele Zwischennutzungen sind geprägt von intensiven Kontakten zwischen Behörden, Eigentümern und NutzerInnen. Das ermöglicht massgeschneiderte Lösungen. Weil kein übergeordnetes Gesetz vorhanden ist, welches einen Anspruch auf Ausnahmen oder vereinfachte Verfahren verankern könnte, bleibt es für Zwischennutzungswillige schwierig, die Erfolgsaussichten von Projekten abzuschätzen. So kann z.B. das Baugesetz keine Anforderungen des Umweltschutzgesetzes ausser Kraft setzen. Das führt zu grossen Unsicherheiten.

Grafik 18: In welcher Form kamen die Städte mit Zwischennutzung (ZN) in Kontakt?



Quelle: Städteumfrage zone*imaginaire

Projekte, in denen Zwischennutzungen explizit Teil der Entwicklungsstrategie waren, sind keine dokumentiert. Insbesondere keine Beispiele, wo aus dem Prozess auch langfristige Optionen für die Zwischennutzungen im Sinne eines offenen Prozesses hätten entstehen können.

4.5.6 Mögliche Rollen in Prozessen – drei Beispiele

Wo eine Integration stattgefunden hat, kam der Zwischennutzung meist jene Rolle zu, die ihr Name ausdrückt: sie diente als Lückenbüsserin. Im Workshopverfahren für das Gebiet Bahnhof Olten / Industriewerke SBB wird beispielsweise auf mögliche Zwischennutzungen hingewiesen, jedoch werden vorwiegend Gefahren und negative Entwicklungen erwähnt (vgl. Workshopprogramm Kontur AG, Bern). Durch lange Zwischennutzungen könne ein „falsch geprägtes Bild“ des Areals entstehen und die kleinteiligen Nutzungen würden „erhebliche Kapazitäten im Bereich der Bewirtschaftungsorganisation binden“. Von Freizeiteinrichtungen wird eher abgeraten, da diese „schwer wieder aufzuheben“ seien (vgl. Workshopprogramm Kontur AG, Bern). Die genauen Ziele einer möglichen Zwischennutzung seien nicht ersichtlich. In den Stadtentwicklungsgesprächen zum Zeughaus Uster wird Zwischennutzung von den Teams immer wieder als Strategie der kleinen Schritte ins Feld geführt. „Think big – start small“ betont das grosse Gewicht, welches Übergangslösungen im langen Prozess einnehmen sollen und zwar als Experimentierraum, zur Befriedigung von Raumbedürfnissen von Schulen, Vereinen und Jungunternehmen und letztendlich auch des Ertrags wegen (Stadtverwaltung Uster 2005).

nt*/ areal Basel

Im Basler nt*/ areal wurde die Zwischennutzung des Güterbahnhof-Areals von Privatpersonen initiiert und seither von einem breiten Kreis engagierter Akteure betrieben. Auf die parallel verlaufende Planung und Erstellung eines Wohnquartiers hatte die Zwischennutzung indirekt einen Einfluss ausgeübt: Die geplante Freifläche wurde erhöht und durch die entstandene Öffentlichkeit wurde eine überregional ausstrahlende Adresse geschaffen. Gleichzeitig entstand durch die im neuen Sondernutzungsplan festgelegte Wohnnutzung eine beträchtliche Einschränkung betreffend Lärmimmissionen. Diese Grenzwerte müssten nun eingehalten werden, obwohl die Wohnbauten erst geplant oder am entstehen sind. Sie führen zu Konflikten und Einschränkungen bei der Zwischennutzung (Interview Plüss).

Modell Winterthur

Winterthur wird beim Thema Zwischennutzung oft zitiert. Dieses Image ist jedoch eher zufällig entstanden und nicht aktiv gefördert worden. Es gibt keine einheitliche politische Linie bezüglich Zwischennutzung und kein besonders hohes Bewusstsein über deren Sinn, Zweck und Bedeu-

tung. Winterthur war schon früh und in grossem Stil (u.a. Sulzer) damit konfrontiert. Im Umgang damit hat seither ein langer „Lernprozess“ stattgefunden, sowohl bei Sulzer wie auch bei den Behörden (Interview Sulzer).

Mittlerweile ist die Bedeutung der Zwischennutzung zwar erkannt, aber die Unterstützung ist primär ideeller Natur, z.B. Lagerplatz Winterthur (vgl. auch das ausführliche Vorwort von Stadtpräsident Wohlwend in der Kaufdokumentation des Arealvereins Lagerplatz, welcher auf privater Basis die Liegenschaften übernehmen möchte (Hayoz 2008)). In Oberwinterthur, wo keine Zwischennutzungen vorkommen, sollen temporäre Nutzungen als expliziter Teil der Entwicklungsstrategie eingesetzt werden (z.B. analog Karls Kühne Gassenschau, welche mehrere Monate lang auf einer ungenutzten Parzelle ihr Spektakel aufführte).

In diesem Rahmen konnte die Halle 710 an zentraler Lage im Entwicklungsgebiet („strategisches Grundstück“, Interview Zollinger) gekauft werden. Die Halle, als Raum „prädestiniert für öffentliche, soziokulturelle Nutzungen“, soll einen „Grundstein für die soziokulturelle Entwicklung“ legen, die in den bisherigen Planungen vernachlässigt wurde. Weitere Gründe sind (Interview Zollinger):

- eines der wenigen identitätstiftenden Gebäude (Referenz an industrielle Vergangenheit) erhalten,
- wichtig, „um das ehemalige eingezäunte Industriegebiet im Bewusstsein einer breiteren Bevölkerung zu verankern und es neu ‚lesen‘ zu können“,
- notwendige Ergänzung zur durchgeplanten und fertig gebauten Stadt,
- Schlechtwettervariante
- Belebung und soziale Kontrolle.

Torfeld Süd in Aarau

Die Zwischennutzung im Aarauer Torfeld Süd dauert bereits bald zwanzig Jahre. Lange Zeit war überhaupt kein Handlungsdruck vorhanden. Seit zwei Stadionplanungen das Gebiet in das Interesse der Öffentlichkeit gerückt haben, waren auch die Zwischennutzungen ein Thema. Nach der Pilotstudie von zone imaginaire im Jahr 2004 wurden Bemühungen sichtbar, die Zwischennutzung in den Planungsprozess mit einzubeziehen. Die persönliche Information der Mieterschaften über den Planungsverlauf konnte einen Exodus der Mieter infolge spekulativer Gerüchte über einen bald bevorstehenden Baubeginn verhindern. Im Verlauf der zweiten Stadionplanung sind nun sogar Kontakte zwischen einem Mieter (Sporthalle Rolling Rock) und den Investoren entstanden. In der Projektierung sollen etablierte Breitensportnutzungen berücksichtigt und dann auch untergebracht werden.

Auf dem benachbarten Areal plant ein Eigentümer im Alleingang eine Umnutzung. Bestrebungen der Stadtplanung, auf den Einbezug der Zwischennutzung hinzuwirken, führten zu Differenzen mit dem Eigentümer (Interview Mobimo). In diesem Arealbereich sind den Mietern einer Gebäudezeile die Verträge gekündigt worden, weil die elektrischen Installationen erneuert werden müssen, was dem Eigentümer Investitionen verursacht, die er nicht aufzubringen bereit ist. Ob Vermittlungsversuche seitens der Stadt aufgenommen worden sind, stand bei Redaktionsschluss dieses Berichts nicht fest.

Experiment Bernerstrasse in Zürich

Eine besondere Zwischennutzung im städtebaulichen Kontext hat die Stadt Zürich in der Siedlung Bernerstrasse zusammen mit Quartierorganisationen mitinitiiert. Um die Zeitspanne zwischen Auszug der Mieterschaft und Abbruch im April 2004 zu überbrücken, hat der Verein Fuge die Wohnungen an rund 160 Kunst- und Kulturschaffende vergeben. Die Siedlung Bernerstrasse sowie das Quartier Grünau wurden zum temporären Labor, wo sich die Künstler mit der Alltagskultur, dem Quartier mit seinen BewohnerInnen und mit all seinen Eigenheiten, Schwierigkeiten und Schönheiten auseinander gesetzt haben. Die Motivation seitens der Liegenschaftsverwaltung waren kontrollierte Verhältnisse zu schaffen und Besetzungen zu verhindern und daneben auch künstlerische Werte zu fördern. Das Resultat wurde beispielsweise von der Fachstelle für Stadtentwicklung gelobt, weil dadurch die negative Wahrnehmung des Leerstandes verhindert und die Siedlung Bernerstrasse mit Aktionen gezielt gestärkt wurde. Die Erwartungen an die Wirkung der Kunst waren aus Sicht des MieterInnenbüros zu hoch. Die Resonanz bei den ausziehenden BewohnerInnen war gering. Sie waren vor allem mit der Wohnungssuche beschäftigt. Viele fanden keinen Zugang zu dieser Form von Kunst (vgl. Fuge 2004).

4.6 Indikator für Defizite

Zwischennutzungen können einen städtebaulichen Missstand dämpfen beziehungsweise durch neue Qualitäten neue Formen der Nutzung und Gestaltung aufzeigen (SenStadt 2005, 2). In den Fallstudien von zone*imaginaire und weiteren untersuchten Arealen wurden Nutzungen identifiziert, welche auf unterschiedlicher Ebene auf besondere Bedürfnisse hinweisen.

a) Bedürfnisse der Nachbarschaft und des Quartiers

In allen untersuchten Arealen kommen improvisierte Verpflegungsstätten vor. Imbissstände und Kioske schaffen ein Angebot, welches von Planern nicht vorgesehen oder in der Geschichte des Ortes nicht notwendig war. In allen Arealen bemängeln die Mieter das mangelhafte Verpfle-

gungsangebot. In vier anderen Beispielen aus der Schweiz haben Zwischennutzungen Defizite aufgezeigt und zu einer langfristigen Verbesserung der Situation beigetragen:

- Im Areal Oberer Letten in Zürich wollten die SBB auf dem ehemaligen Bahngelände ursprünglich Wohnüberbauungen realisieren. Die zuerst vorübergehende Nutzung als Badestelle und Freiraum im dichten innerstädtischen Bereich hat die Potenziale und die Qualitäten des Ortes aufgezeigt. Heute ist der Obere Letten aus den Freizeit- und Parkanlagen der Stadt Zürich kaum mehr weg zu denken.
- Das nt*/areal in Basel hat ebenfalls auf die Unterversorgung von Kleinbasel mit Frei- und Naherholungsraum hingewiesen. Auch in diesem Beispiel konnte die Fläche durch Anpassungen am Sondernutzungsplan längerfristig gesichert werden (Interview Cabane).
- Ebenfalls in Basel hat die preisgekrönte Arealentwicklung im Gundeldinger Feld (keine eigentliche Zwischennutzung) zahlreiche Funktionen übernommen und Angebote geschaffen, die dem dichten innerstädtischen Gebiet bislang fehlten. Das Gundeldinger Feld hat zwar einen starken gesamtstädtischen Bezug, aber dennoch einige wertvolle Quartier-Zentrumsfunktionen geschaffen (Interview Wigger).
- Der ‚Verein Brachland‘ setzt sich in Bern für die Öffnung von Baustellen, Gewerbearealen und vorübergehend ungenutztem Brachland für die Quartierbevölkerung ein. Damit werden öffentlich zugängliche Freiräume geschaffen, die in den zunehmend verdichteten Agglomerationen immer rarer werden und oft wegen vielfachen Nutzungsansprüchen zu Konflikten führen (vgl. Tschäppeler 2007).

b) Bedürfnisse einer Stadt

Die mehrheitlich in den Arealen entstandenen unternehmerischen Nutzungen (80 bis 90%) beschäftigen durchschnittlich ein bis vier Arbeitnehmende. Diese kleinstrukturierte Unternehmensform benötigt kleinstrukturierte Räumlichkeiten, die zwar nicht primär ein städtebauliches Defizit darstellen, jedoch aufgrund der Nachfrage auf ein vernachlässigtes Segment auf dem Immobilienmarkt aufmerksam machen. Bestätigt wurde dieser Bedarf durch das grosse Interesse an kleinen Mieteinheiten, welche im Rahmen eines vom Forschungsteam initiierten temporären Projektes ‚Basislager‘ auf einer brachliegenden Fläche in Zürich Binz entstehen sollen (vgl. www.basislager.ch).

Weitere besondere Räume stellen Freizeiträume und Sportanlagen dar, die ebenfalls in vielen Arealen vorkommen: Skaterhalle und Beachvolleyball in Aarau, Skaterhalle und Badminton in Winterthur, Badminton im Areal Geroldstrasse, Skateranlage und Beachvolleyball im Toni Areal und zuletzt die temporär von der Stadt Zürich erstellte Skaterhalle in der Grünau. Diese Angebote richten sich a priori an ein junges bis sehr junges Publikum, welchem zentrale Standorte

wegen der begrenzten Mobilität entgegenkommen. Diese Nutzungen wirken nicht bloss auf Stadtebene, sondern beziehen oft eine grössere Region mit ein (Interview Rolling Rock).

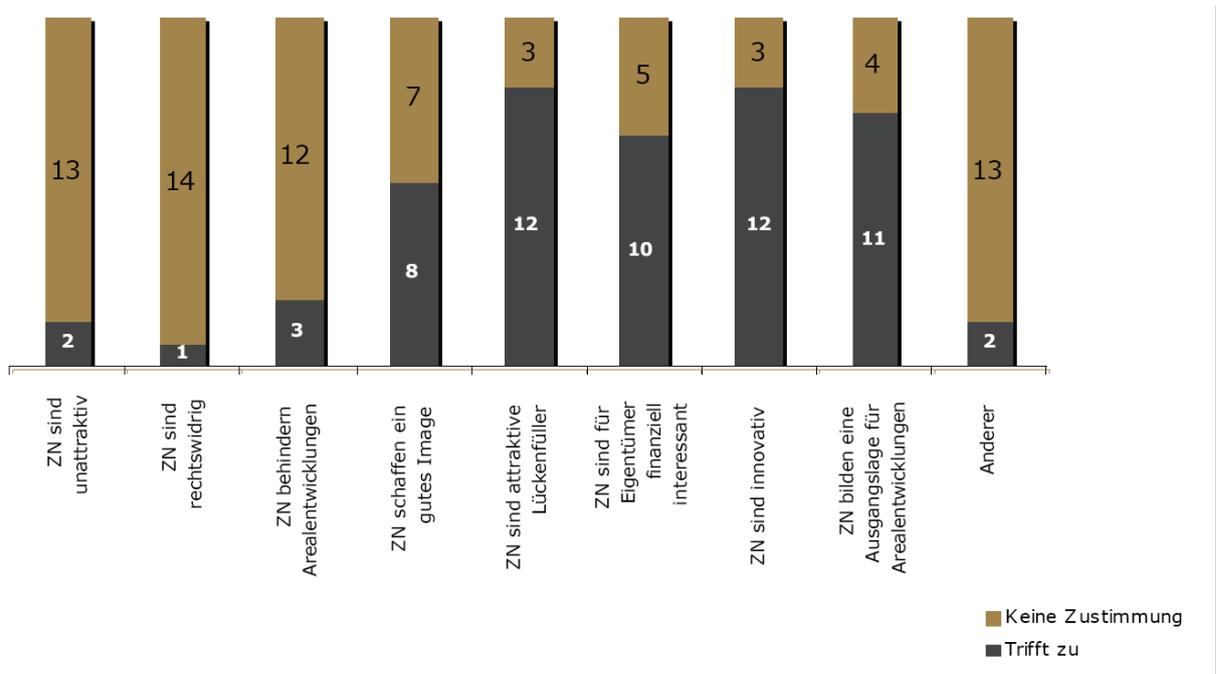
Für Lokale, in welchen Jugendliche verkehren (Sport, Kultur, Ausgang), sind Zwischennutzungen in ehemaligen Industriearealen oft die einzige Möglichkeit, weil permanente Standorte oftmals zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen (Lärm, Image) und deshalb kaum zugänglich sind (Interview Merker, Jugendkoordination Baden).

4.7 Das Image von Zwischennutzungen und seine Bedeutung

4.7.1 Einschätzung des Images durch die befragten Stadtplanungsstellen

Von den befragten fünfzehn Stadtplanungsstellen in der Deutschschweiz sehen acht in Zwischennutzungen einen imagebildenden Faktor. Am stärksten wird der Wert als Lückenfüller für die Eigentümer sowie als Innovationsquelle der lokalen Wirtschaft bewertet. Bloss ein Viertel der Stadtplanerinnen und Planer erkennen Unattraktives oder gar Hinderliches in Zwischennutzungen (vgl. Grafik 19).

Grafik 19: Welche Aussagen treffen nach Meinung der Stadtplanerinnen und Stadtplaner auf Zwischennutzungen (ZN) zu? (Mehrfachaussagen möglich)



4.7.2 Die Einschätzung des Images durch die befragten Zwischennutzenden

Von den befragten Mieterinnen und Mietern empfindet die Mehrheit, ihr Standort habe das Image eines Gewerbeareals, knapp gefolgt vom Image ‚trendig, cool‘. 90% bezeichnen ihr Areal als gute Adresse für ihre Tätigkeit. 28% würden ihr Areal als ‚dubios‘, oder gar ‚unbekannt‘ beschreiben (Mehrfachnennungen möglich).

Aarau Torfeld Süd

Die meisten Nennungen fallen auf das Charakteristikum ‚dubios‘ (56%), gefolgt von ‚hinter den sieben Geleisen‘ und ‚unbekannt‘ (je 44%). Das Areal Torfeld Süd gelte in der öffentlichen Wahrnehmung als heruntergekommenes Gebiet, wie mehrfach bemerkt wurde: „als Ruine verschrien und wegen Stadionprojekt bekannt“. In der Aussenwahrnehmung habe das Areal sei auch ein ‚schlampiges‘ Image.

Zürich Binz

75% der Befragten schätzen das Gebiet einfach als ‚Industrie- und Gewerbegebiet‘ ein. 21% finden das Gebiet zusätzlich ‚cool und trendy‘. 13% stufen es als subkulturell ein. Immerhin sechs meinen das Image des Gebietes sei vor allem unbekannt. Drei Befragte meinen, das Gebiet werde demnächst trendig, eine Imageveränderung sei im Gange. Es wurden auch eine „Goldgräberstimmung“ erwähnt und das Gebiet wurde auch als „eher trashig“ bezeichnet. Ausserdem seien aufgrund der Veränderungen seit 2006 viele Kreativbetriebe weggezogen.

Zürich Giesshübel

50% Nennungen bei ‚Industrie und Gewerbe‘, 38% Nennungen bei ‚verborgen / hinter den sieben Geleisen‘ deuten auf eine Wahrnehmung des Gebietes, welche zwischen Geheimtipp und heruntergekommen liegt. ‚Subkulturell‘, ‚dubios‘ und ‚trendig/cool‘ wurden von 13% genannt.

Zürich Gerold

In der Wahrnehmung der Mieter und Mieterinnen ist das Image in allererster Linie mit ‚trendig und cool‘ (86%) verbunden. Diese Wahrnehmung verknüpft sich mit der Einschätzung ‚Subkulturell‘ (36%), was mit den Clubs und Events zu tun hat. Als ‚Verborgen‘ schätzen 21% das Gebiet ein, als ‚dubios‘ und als ‚Industrie- und Gewerbegebiet‘ je 14%.

Die Wahrnehmung des Areals ist eindeutig jenes des trendigen und coolen Gebietes mit einer starken Prise Subkultur. Es drückt sich darin eine gewisse Distinktion aus, was zum Beispiel in der Nennung „Gewerbe-Ghetto“ zum Ausdruck kommt.

Tab. 1: Einschätzung des Images durch die befragten Zwischennutzenden (Mehrfachnennungen möglich) (ohne Toni Areal)

Imagekategorie	Industrie und Gewerbe	Trendig, cool	Dubios	Subkulturell	Verborgен, hinter den 7 Gleisen	Unbekannt	Anderes Image
Lagerplatz							
Anzahl JA	10	12	1	7	2	0	2
	62.5%	75.0%	6.3%	43.8%	12.5%	0.0%	12.5%
Anzahl Antworten	16	16	16	16	16	16	16
Binz							
Anzahl JA	18	5	0	3	2	6	3
	75.0%	20.8%	0.0%	12.5%	8.3%	25.0%	12.5%
Anzahl Antworten	24	24	24	24	24	24	24
Giesshübel							
Anzahl JA	4	1	1	1	3	1	0
	50.0%	12.5%	12.5%	12.5%	37.5%	12.5%	0.0%
Anzahl Antworten	8	8	8	8	8	8	8
Torfeld Süd							
Anzahl JA	3	1	5	1	4	4	3
	33.3%	11.1%	55.6%	11.1%	44.4%	44.4%	33.3%
Anzahl Antworten	9	9	9	9	9	9	9
Geroldstrasse							
Anzahl JA	2	12	2	5	3	0	1
	14.3%	85.7%	14.3%	35.7%	21.4%	0.0%	7.1%
Anzahl Antworten	14	14	14	14	14	14	14
Oberwinterthur							
Anzahl JA	3	0	0	0	0	1	1
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%
Anzahl Antworten	3	3	3	3	3	3	3
Alle Gebiete (ohne Toni Areal)							
Anzahl JA	40	31	9	17	14	12	10
	54.1%	41.9%	12.2%	23.0%	18.9%	16.2%	13.5%
Anzahl Antworten	74	74	74	74	74	74	74

Winterthur Lagerplatz

Das Areal Lagerplatz wird von den MieterInnen in erster Linie als ‚trendig und cool‘ (75%) und zugleich immer noch als ‚Industrie- und Gewerbegebiet‘ wahrgenommen (63%). Dieses Bild vermischt sich mit jenem des ‚subkulturellen‘ Ortes (44%). Eher negative Images wie ‚dubios‘, ‚verborgen‘ oder ‚unbekannt‘ werden kaum genannt.

4.7.3 Die Bedeutung des Images in der Arealentwicklung

Imagebildung ist für die meisten der befragten Eigentümer, nebst den Erträgen, der Hauptgrund, weshalb Zwischennutzungen installiert wurden. Die Wirkung des Images ist jedoch nicht bloss auf Arealebene feststellbar, sondern strahlt teilweise bis auf Stadtebene aus.

Mit bis zu 10'000 meist jungen Besuchern des Selve Areal verwandelte sich die Stadt Thun zu einem weit über die Region hinaus bekannten Ausgehzentrum. Davon haben nicht nur die Clubs und Bars im Areal profitiert, sondern auch jene in der Altstadt. Obwohl oft als unglückliches Beispiel genannt (Wildwuchs, Probleme), wird dem Selve Areal in Thun dennoch ein wesentlicher Beitrag zum Standortmarketing attestiert. Denn mit ihm entwickelte sich das Image von Thun weg von der Militär- und Industriestadt hin zu einer modernen Wohn- und Arbeitsstadt (Interview Selve). Dass im Thuner Selve Areal die neu projektierte Überbauung mit dem Arealname ‚Selve‘ vermarktet wird, wird auf den weit herum bekannten Namen zurückgeführt (Interview Bürgin). Sogar negative Schlagzeilen fördern offenbar den Bekanntheitsgrad eines Areals. Diese Feststellung konnte auch bei anderen Objekten gemacht werden (Gerold Areal, Sihlpapier).

Die anziehende und belebende Wirkung unzähliger Zwischennutzungen wird auch im Entwicklungsprozess Zürich West immer wieder erwähnt (vgl. Wehrli, Geo, ZKB). In Aarau und Winterthur zählen Sport- und Freizeithallen zu den prominentesten Zwischennutzungen und ziehen über die Region hinaus Besucherinnen und Besucher an. Viele solcher ‚Leuchtturm‘-Nutzungen werden auch in anderen Städten selbstverständlich zu Zwecken des Standortmarketings genutzt und als Standortqualität vermarktet.

Für Sulzer in Winterthur war die Zwischennutzung ein „Glücksfall“ (Interview Sulzer). Der Lagerplatz hat die Identität des ganzen Areals Stadtmitte geprägt. „In einem Entwicklungsgebiet muss es immer leben. Das gelingt nur mit Zwischennutzungen. Diese schaffen die notwendige Öffentlichkeit, haben alles zu bieten, was ein Quartier braucht“ (Interview Sulzer).

Ein bestimmtes Image kann gleichwohl nicht künstlich erzeugt, jedoch gesteuert und gefördert werden. Zwischennutzende sind nicht nur preissensibel, sondern reagieren auch auf ihr Umfeld und die Atmosphäre (Interviews Fischer, Toni Areal). Die Nähe zu Mietern und Kenntnisse der Szenen gelten seitens der Vermieter als wirksame Mittel um die Zwischennutzung zu steuern

(Interview Toni Areal). Dabei können sich untereinander konkurrenzierende Nutzungen Innovationen fördern und eine stetige Entwicklung eines Areals oder Gebiets hervorrufen („positive Störung“, Interview Cabane). Einige Eigentümer gingen direkt auf potenzielle Zwischennutzende zu, um sie für ihr Areal zu gewinnen (Warteck, Torfeld Süd, Toni), andere nahmen auch unrentable Nutzungen in Kauf, wenn diese einen guten Kontakt zur Szene ermöglichten oder dies der Imagepflege dienlich war (Interview Toni Areal).

Der Wertzuwachs eines Grundstück durch Zwischennutzung konnte nicht quantifiziert werden. Die Auswirkungen des Images auf die Entwicklung der Areale kann unterschieden werden in:

- a) Die Zwischennutzung und ihr Image haben das Umnutzungskonzept massgeblich geprägt und sollen weiterentwickelt werden. Bsp.: Erfolgreiche kulturelle Zwischennutzungen im Toni Areal haben zur Konzeptidee der Kunsthochschule in der ehemaligen Molkerei beigetragen. Das Image als Kunst- und Kulturfabrik wird von den neuen Mietern (Zürcher Hochschule der Künste, ZHdK) weitergetragen.
- b) Erfolgreiche Mieter können sich in das Entwicklungskonzept einbringen und übertragen die entstandene Adresse auf das neue Objekt. Bsp.: Die Freestylehalle Rolling Rock und u.U. die Beachvolleyball-Halle im Torfeld Süd sollen im neuen Stadion untergebracht werden, zusätzlich mit weiteren Breitensportlichen Nutzungen.
- c) Medienwirksame Zwischennutzungen verschwinden mit der Arealentwicklung, haben aber stark zur Wahrnehmung der Liegenschaft in der Öffentlichkeit beigetragen. Bsp.: Die Dada-Festwochen in der Sihlpapierfabrik haben den Standort der heutigen Sihlcity in die Öffentlichkeit gerückt. Die Maag Event Hall und weitere Zwischennutzungen haben das Maag Areal zu einem Hot Spot in Zürichs Westen gemacht. Im Zürcher Projekt Takt 9 vergibt die Eigentümerschaft mehrere Monate Ateliers in Erdgeschossen von Neubauten an die Gewinner einer Kunstauswahl der ZHdK.

Doch gerade in diesen in c) genannten Fällen kann vermutet werden, dass das Image mit dem Verschwinden der Zwischennutzung verblasst. „Zwischennutzungen sollen bleiben, bis das ganze Umnutzungsareal sein eigenes, neues Image gefunden hat und zum Selbstläufer wird“ (Interview Sulzer). Das ist heute im Sulzer Areal in Winterthur Stadtmitte der Fall. Deshalb will Sulzer die Zwischennutzung beenden und das Areal Lagerplatz entwickeln. Das durch Zwischennutzung geschaffene Image dient also als Starthilfe der Arealentwicklung. Retrospektiv würde Sulzer noch mehr Zwischennutzung zulassen, wobei für jedes Teilgebiet abgewogen werden müsse.

Zwischennutzungen als Imagekiller

Verschiedene Areale sind aufgrund polarisierter Szenen oder unvorteilhafter Entwicklungen in Verruf geraten. Grund kann eine starke Konzentration einseitiger Nutzungen, wie beispielsweise Vergnügungslokale oder Autogewerbe sein, besonders wenn es sich, wie bei den genannten Beispielen, um emissionsstarke Aktivitäten handelt. In den Fallstudien Geroldstrasse und Lagerplatz, welche die meisten Clubs und Restaurants aufweisen, bemängeln überdurchschnittlich viele Mieterinnen und Mieter die Abfallsituation. Vandalismus, liegen gelassener Abfall und Pöbeleien sind nicht a priori Folgen von Zwischennutzungen, sondern ein grundsätzliches Problem an stark frequentierten Orten, besonders im Bereich Nachtleben. Lärmimmissionen können nicht nur ausserhalb eines Areals zu Widerstand führen, sondern auch innerhalb der Liegenschaft zu Nutzungsverschiebungen führen. Im Torfeld Süd konnte beobachtet werden, wie angestammte unternehmerische Zwischennutzungen den Standort verliessen, als die Hobbynutzung und damit verbundene Lärmimmissionen zugenommen hat. Dies kann im Hinblick auf das Stadionprojekt auf verkürzte Mietfristen, fehlenden Investitionswillen der Eigentümer und nachlässige Auswahl der Mieterschaft zurückgeführt werden.

Fazit Image

Insgesamt kann festgehalten werden, dass erfolgreiche und in der Öffentlichkeit wahrgenommene Zwischennutzungen zur Adress- und Imagebildung eines Areals beitragen („put it on the map“). Vormalig nach aussen verschlossene Industriekomplexe („verbotene Städte“) werden nach ihrem Bruchfallen rasch von Zwischennutzern zugänglich gemacht und in der Wahrnehmung der Stadtbevölkerung verortet. Zwischennutzungen agieren schnell und sind sehr wandlungs- und anpassungsfähig. „Nicht in erster Linie der Ist-Zustand entscheidet, sondern das, was er an Inspiration zu wecken im Stande ist. Die ursprüngliche Idee wird durch den Ort entscheidend beeinflusst“ (vgl. Arlt in Haydn 2006).

4.8 Kreativwirtschaft in Zwischennutzungen

4.8.1 Situation und Dynamik der wirtschaftlichen Aktivitäten in den Untersuchungsgebieten

Die Situation und die Entwicklung der Kreativwirtschaft sind für die Stadt Zürich sehr gut untersucht (vgl. Klaus 2006, Weckerle und Söndermann 2005, Heider 2007, Weckerle und Söndermann 2008, Klaus und Bentz 2008). Hingegen gibt es keine Untersuchungen für die Städte Aarau und Winterthur. Aus diesen Studien ist bekannt, dass die Zürcher Kreativwirtschaft in der Schweiz eine besondere Stellung einnimmt. 14% oder rund 29'100 aller in der Schweiz in der Kreativwirtschaft Beschäftigten arbeiten im Jahre 2005 (Betriebszählung) in der Stadt Zürich. In einzelnen Branchen ist dieser Anteil noch deutlich höher. Z.B. beim Rundfunkmarkt (29%) oder im Buchmarkt (25%). In der Designbranche ist der Anteil 19%, in der darstellenden Kunst und in der Musik 18%. Der Rest des Kantons Zürich ist ebenfalls mit einem Anteil von 12% vertreten. Das bedeutet, dass über ein Viertel aller in der Kreativwirtschaft Beschäftigten der Schweiz im Kanton Zürich tätig sind.

In den Untersuchungsgebieten des Projektes zone*imaginaire sind gemäss Telefonbuch (Weisse Seiten) 485 Firmen ansässig, davon 370 in Zürich (Binz, Gerold, Giesshübel), 25 in Aarau (Torfeld Süd), und 90 in Winterthur (Lagerplatz, Oberwinterthur). In der Mieterbefragung zone*imaginaire wurden 79, resp. 16.3% der insgesamt 485 ansässigen Unternehmen erfasst. Für die Areale Toni und Oberwinterthur lassen sich wegen der kleinen Rücklaufquote von null, beziehungsweise drei Fragebogen keine erklärenden Aussagen machen. Sie werden deshalb ausgelassen.

Die in zone*imaginaire befragten 79 Unternehmen beschäftigen 365 Personen, davon 94 teilzeit. Im Durchschnitt setzen die befragten Unternehmen Fr. 803'000 pro Jahr um. Pro Beschäftigter sind dies durchschnittlich Fr. 105'000. Die Lohnsumme beträgt rund Fr. 17 Mio. Fr., pro MitarbeiterIn Fr. 46'600 im Jahr.

50.2% der auf „Weisse Seiten“ eingetragenen Firmen und über 60% der befragten Unternehmen in den Untersuchungsgebieten von zone*imaginaire sind der Kreativwirtschaft zuzuordnen. Dies ist im Vergleich zu den 19% in der Stadt Zürich, den 15% im Kanton Zürich und den 11% in der Schweiz ein äusserst hoher Anteil (vgl. Tab. 2).

Eine Arealbegehung zeigt aber eine höhere Zahl von anwesenden KünstlerInnen in den Gebieten. Eine unbekannte Zahl Künstlerateliers sind nicht im Telefonbuch aufgeführt. Dies hat unter anderem mit nicht vorhandenen Telefonanschlüssen zu tun. Die entsprechenden Personen behelfen sich mit dem Mobiltelefon. Auch sind eine unbekannte Anzahl von KünstlerInnen nicht an den Briefkästen angeschrieben, was die Recherchen der Studierenden der ZHAW

erschwerte. Z.T. sind die KünstlerInnen im elektronischen Telefonbuch wie Privatpersonen eingetragen und erst durch weitere Internetrecherchen als KünstlerInnen zu identifizieren.

Tab. 2: Übersicht über ansässige Firmen und Firmen der Kreativwirtschaft in den Untersuchungsgebieten (Auswertung Mieterbefragung, Weisse Seiten)

<p>TOTAL</p> <p>Mieterbefragung: 79, Telefonbuch: 485 Firmen Erfasst: 16.3% von 485</p> <p>Kreativwirtschaft Telefonbuch: 233 (48.0%) Kreativwirtschaft zone*imaginaire: 48 (60.8%)</p>	
<p>Binz</p> <p>Mieterbefragung: 25, Telefonbuch: 231 Firmen Erfasst: 10,8% von 231</p> <p>Kreativwirtschaft Telefonbuch 114 (50.2%) Kreativwirtschaft zone*imaginaire: 15 (60,0%)</p>	<p>Gerold-Areal</p> <p>Mieterbefragung: 14, Telefonbuch: 51 Firmen Erfasst: 27,5% von 51</p> <p>Kreativwirtschaft Telefonbuch: 34 (66.7%) Kreativwirtschaft zone*imaginaire: 11 (= 78,6%)</p>
<p>Giesshübel</p> <p>Mieterbefragung: 9, Telefonbuch: 88 Firmen Erfasst: 10.2% von 88</p> <p>Kreativwirtschaft Telefonbuch: 40 (45.5%) Kreativwirtschaft zone*imaginaire: 3 (33.3%)</p>	<p>Lagerplatz</p> <p>Mieterbefragung: 17, Telefonbuch: 48 Firmen Erfasst: 35.4% von 48</p> <p>Kreativwirtschaft Telefonbuch: 25 (52.1%) Kreativwirtschaft zone*imaginaire: 11 (64.7%)</p>
<p>Oberwinterthur</p> <p>Mieterbefragung: 3, Telefonbuch: 42 Firmen Erfasst: 7.1% von 42</p> <p>Kreativwirtschaft Telefonbuch: 6 (14.3%) Kreativwirtschaft zone*imaginaire: 1 (33.3%)</p>	<p>Torfeld Süd</p> <p>Mieterbefragung: 11, Telefonbuch: 25 Firmen Erfasst: 44.0% von 25</p> <p>Kreativwirtschaft Telefonbuch: 10 (40.0%) Kreativwirtschaft zone*imaginaire: 7 (63.6%)</p>

Der Umsatz pro Beschäftigten beträgt im Durchschnitt aller befragten Unternehmen in den untersuchten Gebieten Fr. 105'000.-. Diese Zahl liegt erwartungsgemäss deutlich unter dem Durchschnitt der Schweizer oder Zürcher Wirtschaft. Diie Umsätze variieren stark zwischen den Branchen. Ebenso ist ein durchschnittlicher Lohn von rund Fr. 46'000 nicht vergleichbar mit dem Durchschnitt der Löhne in der Schweizer oder Zürcher Wirtschaft, selbst wenn hier ein Anteil

teilzeit arbeitet. KünstlerInnen sind nur anteilmässig schwach im Telefonbuch oder in der Betriebszählung erfasst.

4.8.2 Die Branchen in den einzelnen untersuchten Gebieten

Tabelle 3 gibt eine Übersicht über die Branchen in den untersuchten Gebieten. Die Anzahl der Unternehmen entstammen den Weissen Seiten. Sie sollen vor allem Grössenordnungen aufzeigen und es erlauben, die verschiedenen Gebiete und Areale zu charakterisieren. Die Branchenabgrenzung wurden keiner offiziellen Nomenklatur zugeordnet. Sie versucht vielmehr den ökonomischen Aktivitäten in den Arealen gerecht zu werden. Trotzdem erlaubt sie die Anzahl der Firmen, die zur Kreativwirtschaft, zur Industrie und zum Gewerbe gehören, darzulegen.

Tab. 3: Unternehmen nach Branchen in den untersuchten Gebieten

	Binz	GER	GIE	LAP	OBW	TFS	Toni
Gastro, Getränke, Nahrungsmittel	5	2	5	2	3		
Detailhandel	2	2	2	7		1	
Grosshandel	20	1	0				
Unterhaltungselektronik	2	1	1				
HighTech, Mikroelektronik	2		0				
Gewerbe	27	5	9	5	17	8	
Industriebetrieb	7		2		9		
Brockenhaus		2	0	1			
Öff. Verwaltung	3		1				
Bildungswesen, Schulen	3		1				
Gesundheitswesen	6		2	3	1		
Sozialwesen	3		1				
Vereinslokal/Jugendtreff			3	2	1	1	
Kirche / Gebetsräume						2	
Personalvermittlung	6		0		2		
Unternehmensberatung	9		5	1			
Immobilien	5		3	1	1		
Ingenieurwesen	12		7	1			
Tourismus, Reisebranche	1	4	1		1	3	
Versicherungen/Banken			5		1		

	Binz	GER	GIE	LAP	OBW	TFS	Toni	
Grafik/Design	16	7	4	3				
Tanzschule			0	1				
Mode / Kleider	5	3	2	1		1		
Printmedien, Verlage	3	1	2					
Druck	3		0					
Werbung	9	1	3	1				
Fotographie	11	5	9			1	1	
Filmproduktion	6		2					
KünstlerInnen	5		1	4	2			
Kunsthandel/Galerie	5		1					1
Eventorganisation	1	2	1		2	1	2	
Architektur, Landschafts-, Raumpl	30	6	10	12	1	4		
PR-Beratung/Kommunikation	3	3	1					
Freizeit Sport		1	2	2		1		
Software	17	1	1		1			
TV/Radio			0					
Disco/Club		2	0					
Tonstudio, MusikerIn		2	0			2		
Theater			1					
Journalist/Innen			0	1				
TOTAL	227	51	88	48	42	25	4	485

Torfeld Süd

Von den 25 im Telefonbuch eingetragenen Firmen zählen zehn zur Kreativwirtschaft. Dies entspricht 40% der Unternehmen im Gebiet Torfeld Süd. Es gibt acht Dienstleistungsunternehmen und zwei religiöse Treffpunkte (Moschee und hinduistischer Tempel). Das Gewerbe ist mit acht Betrieben relativ stark vertreten. Industrie gibt es keine mehr. Innerhalb der Kreativwirtschaft, welche mehr als einen Drittel aller Firmeneinträge ausmacht, ist die Architektur mit vier Büros, am stärksten vertreten.

Lagerplatz

Von den 48 im Telefonbuch eingetragenen Firmen zählen 25 zur Kreativwirtschaft. Dies entspricht 52% der Unternehmen im Areal. Daneben gibt es 19 Dienstleistungsunternehmen. Das Gewerbe ist mit fünf Betrieben vertreten. Industrie gibt es keine mehr. Innerhalb der Kreativwirt-

schaft, welche über die Hälfte aller Firmeneinträge ausmacht, ist die Architektur mit zwölf Büros, die Kunst mit vier und die Grafik mit drei am stärksten vertreten.

Binz

Von den 231 im Telefonbuch eingetragenen Firmen zählen 114 zur Kreativwirtschaft. Das heisst über 50% der Unternehmen in der Binz zählen zur Kreativwirtschaft. Im Gebiet Binz findet sich die grösste Anzahl Firmen beim Gewerbe und in der Architektur (je 27), gefolgt vom Grosshandel (20), der Softwarebranche (17) und der Grafik (16). Etwas zurück liegen die Unternehmen aus dem Bereich Engineering (12), Fotografie (11) und Werbung (9).

Innerhalb der Kreativwirtschaft fällt die hohe Zahl an Architekturbüros (27) auf. Ebenso sind Grafik / Design mit zwanzig, Kunst und Fotografie mit zusammen achtzehn Firmen zahlreich anwesend. Zusätzlich hat es vier Unternehmen der Filmproduktion, drei Verlage und fünf Modeagenturen. Die Werbung, die oft eng mit den Medien, dem Design und der Filmbranche zusammenarbeitet, weist neun Firmen aus. Zusätzlich finden sich drei Unternehmen in der PR- und Kommunikationsberatung. Zusammen ergeben sich im Bereich der unternehmensorientierten Dienstleistungen 21 Betriebe, mit den Raumplanungsbüros sind es 24.

Im Ganzen zeichnet sich das Gebiet durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Unternehmen der wissensintensiven Ökonomie aus, vermischt mit Gewerbebetrieben und den Grosshandelsunternehmen. Absolut unterrepräsentiert sind die Gastrounternehmen. Es gibt ein paar Betriebskantinen, die in der Statistik nicht erscheinen. Aber es fehlt eindeutig an Restaurants, Bars und Schnellverpflegungsmöglichkeiten.

Gemäss Betriebszählung 2005 sind im Gebiet Binz und Giesshübel 1071 Personen beschäftigt, davon ca. 12% in der Kreativwirtschaft (Klaus und Bentz 2008). Beschäftigungs- und Arbeitsstättenanteile dürfen aber nicht direkt miteinander verglichen werden.

Giesshübel

Von den 88 im Telefonbuch eingetragenen Firmen zählen 40 zur Kreativwirtschaft. Dies entspricht 45.5% der Unternehmen im Gebiet. Das Schwergewicht bilden die Dienstleistungsunternehmen (35) mit einer grossen Vielfalt von Branchen. Die grössten Branchen bilden die Ingenieure (8) und die Banken/Versicherungen (5). Das Gewerbe ist mit neun und die Industrie mit zwei Betrieben vertreten.

Innerhalb der Kreativwirtschaft, welche fast die Hälfte aller Firmeneinträge ausmacht, ist die Architektur mit zehn Büros, die Fotobranche mit neun und die Grafik mit vier am stärksten vertreten.

Leider war der Rücklauf relativ schwach. Nur acht Firmen (ca. 10%) haben geantwortet. Diese acht Firmen bieten 71 Arbeitsplätze, wovon 22 teilzeit.

Gerold

Von den 52 im Telefonbuch eingetragenen Firmen zählen 34 zur Kreativwirtschaft. Dies entspricht 66.7% der Unternehmen im Gebiet Giesshübel. Es gibt vierzehn Dienstleistungsunternehmen. Das Gewerbe ist mit fünf Betrieben vertreten. Industrie gibt es keine mehr.

Innerhalb der Kreativwirtschaft, welche fast zwei Drittel aller Firmeneinträge ausmacht, ist die Architektur mit sechs Büros, die Fotobranche mit fünf und die Grafik mit sieben am stärksten vertreten.

4.8.3 Ergebnisse bezüglich lokaler Ökonomie

76% der befragten Unternehmen beziehen Waren und Dienstleistungen zu mindestens 50% in der Stadt und Region.

Sehr interessant ist die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Unternehmen. 41% der Unternehmen erwarten einen gleichbleibenden Geschäftsgang und 45% eine Vergrößerung oder Zunahme der Aktivitäten. Es kann also davon ausgegangen werden, dass hier eine solide unternehmerische Basis gegeben ist, die auch in Zukunft Bestand haben kann.

Tab. 4: Perspektiven der befragten Firmen bezüglich Unternehmensentwicklung

	gleich	vergrössern	verringern	einstellen	k.A.
Binz	13	11	2	1	1
Gerold	7	6	0	0	2
Giesshübel	2	6	1	1	1
Lagerplatz	6	10	0	0	2
Torfeld Süd	6	5	0	0	1
Total	34	38	3	2	7
	41%	45%	4%	2%	8%

Torfeld Süd

Die Angaben der befragten Unternehmen in Bezug auf Beschäftigung sind leider unvollständig. Die Lohnsumme beträgt 4'400'000.- (von zehn Firmen), der Jahresumsatz Fr. 4'760'000 (von 13

Firmen). Die Kunden stammen zu 25% aus der Stadt und zu 38% aus der Agglomeration, 18% aus der Schweiz und 17% aus der EU. Die Zulieferung stammt zu 13% aus der Stadt, 42% aus der Region, 40% aus der Schweiz der Rest aus der EU. Die Konkurrenz kommt überwiegend aus der Stadt, zum Teil aus der Agglomeration und anderen Schweizer Städten. Zwei Firmen haben internationale Konkurrenz. Fünf Unternehmen erwarten eine Vergrößerung ihrer Aktivitäten, sechs eine Konsolidierung. Die anderen Unternehmen machten keine Angaben zu dieser Frage.

Lagerplatz

Elf der siebzehn befragten Unternehmen beschäftigen 74 Personen, wovon 27 teilzeit. Der Median der Arbeitsplätze pro Unternehmen liegt bei zwei, der Durchschnitt bei drei. Das heisst die Betriebsstruktur ist sehr kleinteilig. Die Lohnsumme beträgt Fr. 3'170'000 (von acht Firmen, die dazu Angaben machten), der Jahresumsatz Fr. 8'180'000 (von elf Firmen, die dazu Angaben machten). Die Kunden stammen mehrheitlich aus der Stadt Winterthur und der Schweiz. Allerdings wurden die Angaben ungenau gemacht. Dasselbe gilt für die Frage der Zulieferung. Die Konkurrenz kommt überwiegend aus der Stadt, zum Teil aus der Agglomeration und anderen Schweizer Städten. Vier Firmen haben internationale Konkurrenz. Sechs Unternehmen erwarten eine Beibehaltung ihrer Aktivitäten, zehn eine Vergrößerung. Ein Unternehmen möchte sich neu orientieren.

Binz

Die 23 der 25 befragten Unternehmen beschäftigen siebzig Personen, wovon siebzehn teilzeit. Der Median der Arbeitsplätze pro Unternehmen liegt bei eins, der Durchschnitt bei drei. Das heisst die Betriebsstruktur ist auch in der Binz sehr kleinteilig. Die Lohnsumme beträgt Fr. 2'535'000 (von zwölf Firmen, die dazu Angaben machten), der Jahresumsatz Fr. 10'737'000 (von sechzehn Firmen, die dazu Angaben machten). Die Kunden stammen nur zu 40% aus der Stadt Zürich. Rund 25% kommen aus der Region und rund 30% aus der Schweiz. 10% der Kunden stammen aus dem Ausland, wovon 8% aus der EU. Die Zulieferung erfolgt zu 35% aus der Stadt, zu 23% aus der Region, zu 21% aus der Schweiz, zu 17% aus der EU und zu 4% aus dem Rest der Welt.

Im Vergleich zu den anderen untersuchten Gebieten ist die Binz am meisten in Beziehungen ausserhalb der Stadt involviert, insbesondere auch mit dem Ausland. Entsprechend stammt die Konkurrenz von sieben Firmen aus Deutschland, Frankreich, Italien, Japan, Luxemburg, Oman, USA. 80% der Unternehmen haben aber auch die Konkurrenz in der Stadt Zürich und über 50% in der Region und ebenfalls über 50% in anderen Schweizer Städten. Dreizehn Unternehmen erwarten eine Beibehaltung ihrer Aktivitäten, elf eine Vergrößerung, zwei eine Verringerung.

Giesshübel

Die Kunden kommen zu je 45% aus der Region und der Stadt Zürich. Geliefert wird zu 70% in die Region, ca. 25% in die Schweiz, der Rest in die EU oder die Welt. Die Lohnsumme beträgt 3'000'000.-, der Jahresumsatz 7'330'000.- Konkurrenz wird überwiegend in der Stadt gesehen, zum Teil in der Agglomeration und in anderen CH-Städten. Eine Firma hat Konkurrenz in Deutschland.

Gerold

Die 14 befragten Unternehmen beschäftigen 89 Personen, wovon 26 teilzeit. Der Median der Arbeitsplätze pro Unternehmen liegt bei zwei, der Durchschnitt bei sechs. Das heisst die Betriebsstruktur ist relativ kleinteilig. Die Lohnsumme beträgt Fr. 4'400'000 (von zehn Firmen, die dazu Angaben machten), der Jahresumsatz beläuft sich auf Fr. 4'760'000 (von 13 Firmen, die dazu Angaben machten).

Die Kunden stammen zu 50% aus der Stadt und zu 20% aus der Region. 6% der Kunden stammen von ausserhalb der EU. Allerdings gibt es grosse Unterschiede bei den Firmen. Drei Firmen haben bis zu 30% Kunden aus der EU. Eine Firma hat 30% Kunden aus dem Rest der Welt. Die Zulieferung stammt zu 43% aus der Stadt, 14% aus der Region, 15% aus der Schweiz, 13% aus der EU, 15% aus dem Rest der Welt. Die Konkurrenz kommt überwiegend aus der Stadt, zum Teil aus der Region und anderen Schweizer Städten. Zwei Firmen haben internationale Konkurrenz. Sechs Unternehmen erwarten eine Vergrösserung ihrer Aktivitäten, sieben eine Konsolidierung.

4.8.4 Cluster, Netzwerk, Zusammenarbeiten

Insgesamt gibt es einen relativ starken Austausch unter den Unternehmen innerhalb der untersuchten Areale. Die Zusammenarbeitsformen gestalten sich folgendermassen (vgl. auch Tab. 5): Insgesamt 17% der befragten Unternehmen arbeiten mit anderen Unternehmen im selben Areal zusammen. 26% der befragten Unternehmen vergeben Aufträge im Areal. 48% leisten gegenseitige Hilfe und gleichviele pflegen Informationsaustausch. Mehrfachnennungen waren möglich.

Torfeld Süd

Die Fragen bezüglich Zusammenarbeit wurden nicht von allen Befragten beantwortet. Zwei Firmen geben Aufträge an andere Firmen im Areal, eine erhält Aufträge von anderen Firmen. Informationsaustausch pflegen sechs Firmen, Zusammenarbeit wurde von einer Firma angegeben und gegenseitige Hilfeleistung sechs.

Lagerplatz

Von den befragten achtzehn Unternehmen sind sechs in Zusammenarbeiten im Areal involviert. Vier erteilten Aufträge an andere Firmen im Areal, ebenfalls vier führen Aufträge für andere aus. Dreizehn pflegen Informationsaustausch und zehn nennen gegenseitige Hilfe. Keine Kontakte hat eine Firma.

Tab. 5: Arten und Häufigkeiten der Zusammenarbeit in der untersuchten Gebieten

	Binz		Gerold		Giesshübel		Lagerplatz		Torfeld Süd		In allen Gebieten
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
Zusammenarbeit	3	12%	4	29%	0	0%	6	35%	1	9%	17%
Aufträge von anderen	4	16%	7	50%	1	11%	4	24%	1	9%	22%
Aufträge an andere	5	20%	8	57%	1	11%	4	24%	2	18%	26%
Gegenseitige Hilfe	12	48%	11	79%	3	33%	10	59%	6	55%	55%
Informationsaustausch	12	48%	8	57%	4	44%	13	76%	6	55%	56%
Keine Kontakte	5	20%	2	14%	2	22%	1	6%	2	18%	16%
Andere	4	16%	0	0%	0	0%	1	6%	1	9%	6%

Zürich-Binz

Von den befragten 25 Firmen pflegen zwölf Informationsaustausch, drei arbeiten mit anderen Firmen im Areal zusammen, vier haben Aufträge von andern, fünf vergeben Aufträge an andere. Gegenseitige Hilfe wird von zwölf Firmen gepflegt. Keine Kontakte zu haben, geben fünf an. Gemäss Mieterumfrage ist in der Binz die Zusammenarbeit von allen untersuchten Gebieten am schwächsten ausgeprägt. Trotz Clusterung von Firmen gleicher Branchen, bestätigt sich das Bild der Aussenorientierung, wie es bei der Kundschaft und den Zulieferern festgestellt wurde.

Giesshübel

Keine Aussagen aufgrund der Mieterbefragung möglich

Gerold

Von den befragten achtzehn Firmen pflegen acht Informationsaustausch, vier arbeiten mit andern Firmen im Areal zusammen, sieben haben Aufträge von andern, acht vergeben Aufträge an andere. Gegenseitige Hilfe wird von elf Firmen gepflegt. Keine Kontakte zu haben, geben zwei an. Im Ganzen ergibt sich ein Bild von starker Vernetzung untereinander und einem relativ

starken Cluster von Kreativbetrieben. Diese Aussagen werden ergänzt durch Einschätzungen wie „Netzwerk untereinander“, „gute Stimmung, viele verschiedene Firmen und Personen“, „gute Stimmung, innovative Leute“, „viele verschiedene Firmen“.

4.8.5 Innovationen in Zwischennutzungen

Zwischennutzungen sind durch ihre Freiraumsituation, ihre kleinräumigen und vernetzten Strukturen (Cluster) sowie günstigen Mieten wichtig für Innovationen in der aufstrebenden und zum wichtigen Wirtschaftssektor avancierten Kulturökonomie. Unternehmen der Kulturbranchen, wie Filmproduktion und Musikindustrie sowie der angewandten Kunst, wie Mode, haben ihre Produkte den schnell sich ändernden Geschmackspräferenzen anzupassen oder versuchen gar diesen vorauszuweichen, was die Avantgarde auszeichnet. Deshalb sind bei diesen Unternehmen Kreation und Innovation fast gleichzusetzen. Sie gehören fast alle zu den innovativsten Unternehmen der Wirtschaft überhaupt. Interessant sind deshalb auch die Rahmenbedingungen, unter denen sie arbeiten. 74% aller befragten Unternehmen bezeichnen ihre Aktivitäten als innovativ.

Aarau Torfeld Süd

Nur zwei bezeichnen sich als innovativ, aber auch nur sechs Mieter haben auf diese Frage geantwortet. Die Mischung von KünstlerInnen, Kreativwirtschaftsbetrieben und den Hobbyautobastlern ergibt ein durchzogenes Bild, was die Innovationsaktivitäten betrifft. Insgesamt handelt es sich aber doch um ein aussergewöhnliches Setting, welches inspirierende Qualitäten hat.

Winterthur Lagerplatz

Elf von sechzehn antwortenden Firmen bezeichnen sich als innovativ. Die Antworten sind zum Teil typisch für Kreativunternehmen. Es wurden Charakterisierungen der Innovation wie „Gestaltung und Bildsprache“, „spezielles Konzept“ oder die „Art der Architektur“ angegeben. Weiter wird Nachhaltigkeit genannt oder dass alle Firmenkontakte über Internet laufen oder die Vorgehensweise in der strategischen Beratung wurde erwähnt.

Zürich Binz

77% der Firmen bezeichnen sich als innovativ. Die Aktivitäten der Firmen zeigen, dass es sich in den meisten Fällen um Firmen mit innovativen Produkten und Dienstleistungen handelt. Darunter fallen exotische Nischenprodukte, Spezialanfertigungen sowie die in der Kreativwirtschaft üblichen, den Moden und Entwicklungen angepasste Lösungen.

Zürich Giesshübel

Ca. die Hälfte der Antwortenden bezeichnet sich als innovativ.

Zürich Gerold

Zehn von vierzehn antwortenden Unternehmen bezeichnen sich als innovativ. Dies wird mit der Herstellung von Unikaten, der Planung und Produktion unter einem Dach begründet oder aber mit Aussagen, dass alles immer wieder neu erfunden wird, um stets am Puls der Zeit zu bleiben, bis hin zum Import von Artikeln aus Japan mit neuesten Technologien (Nanotechnologie).

4.8.6 Brutstätten

Zwischennutzungen ermöglichen die Entwicklung neuer Wirtschaftsaktivitäten in kleinen vernetzten Strukturen und Nischen; Zwischennutzungen ermöglichen Startups und haben damit beschäftigungspolitische Relevanz. Nicht ganz die Hälfte der befragten Unternehmen (45,5%) wurden mit oder nach dem Einzug in die untersuchten Areale gegründet. Die Besonderheit der Räume mit meist provisorischem Charakter und den Eigenschaften hell, hoch, gross begünstigen den Einzug von Startups. Niedrige Mietzinse sind für die meisten Startups der Schlüsselfaktor für den Beginn eines Unternehmens. Startups profitieren von vernetzten Strukturen. So können sie sich relativ einfach Informationen beschaffen. Die Kommunikationsdichte ist gross. Es entstehen auch Zusammenarbeiten und es werden gegenseitig Aufträge vergeben. Für Jungunternehmen kann deshalb die Einbettung in ein kreatives Milieu in einer Zwischennutzung der entscheidende Wettbewerbsvorteil sein.

Aarau Torfeld Süd

Fünf haben ihr Unternehmen mit dem Einzug ins Areal gegründet. Das sind 100% von denjenigen, die eine verwertbare Antwort gegeben haben.

Winterthur Lagerplatz

Fünf von dreizehn antwortenden Firmen wurden hier gegründet. Es handelt sich um eine eher bescheidene Gründungsaktivität. In der Wahrnehmung des Arealvereins herrscht aber ein „KMU- oder Jungunternehmer-Groove“ im Areal (Hayoz 2008).

Zürich Binz

36% der Firmen wurden im Areal gegründet. Angesichts der seit vielen Jahren gleichbleibenden Struktur des Areals mit relativ wenig Fluktuation ist dies als hoher Wert zu betrachten.

Zürich Giesshübel

Die Hälfte haben ihr Unternehmen mit dem Einzug ins Areal gegründet.

Zürich Gerold

Die Mehrheit der Firmen existierte schon lange vor dem Einzug ins Areal. Nur eine Firma startete im Areal, drei Firmen ein Jahr vor dem Einzug.

4.8.7 Standort- und weitere Faktoren

Die Firmen, KünstlerInnen und Freizeitmieter profitieren von der Clusterung unterschiedlicher, ähnlicher und gleicher Aktivitäten in den Arealen. In den Arealen kommen Zusammenarbeiten zustande und der Informationsaustausch ist relativ hoch (vgl. 4.8.4). Dieses Setting ist nicht nur für die unternehmerischen Aktivitäten der einzelnen Firmen attraktiv, sondern wirkt sich auch auf die Stimmung und die Urbanität positiv aus. Urbanität sowohl bezüglich Städtebau und Architektur (z.B. „Gesamtbild Umgebung, hübsche alte Architektur“) als auch in ihrer soziologischen Funktion von Diversität und Atmosphäre: Fast alle Areale werden gemäss Mieterbefragung mit den Attributen der „kreativen Umgebung“, „gute Stimmung unter den Leuten“, „multikulti“, „bunt, gemischt, lebendig, tolerant, inspirierend“, „alles Wichtige in der Nähe (Geroldstrasse)“ beschrieben. Allerdings werden in mehreren Arealen gastronomische Angebote, Bars, Restaurants, Imbissstände oder Läden vermisst. Dies trifft insbesondere für das Gebiet Binz zu.

Das Image der Areale als Gebiete, wo Pioniere am Werk sind mit einem Touch von Subkultur sowie das Gefühl in der Nähe von „Gleichgesinnten“ oder mindestens ähnlich motivierten Unternehmen zu sein, macht die Gebiete attraktiv, vor allem für Unternehmen der Kreativwirtschaft. Distinktion und Zugehörigkeit spielen hier eine Rolle. Das gute Gefühl, das Sich-Aufgehobensein in einer Liegenschaft oder in einem Areal ist den NutzerInnen sehr wichtig. Resultate und Auswertungen der Befragungen zum Image der Gebiete werden in Kapitel 4.7 behandelt.

Weitere wichtige Standortfaktoren sind Erreichbarkeit und Zentralität, die Räume und Räumlichkeiten (hoch, hell), günstige Mieten. Die Zufriedenheit der MieterInnen mit den Räumen ist durchwegs gross bis sehr gross. Diese Räume entsprechen einem grossen Bedürfnis kreativer und anderer UnternehmerInnen.

Zu den von Mietern als negativ erwähnten Faktoren zählen „zu wenig Parkplätze“, „Lärm der Diskotheken, Abfall, Glas am Morgen“, „aggressive Clubbesucher“, „ungewisse Zukunft“.

4.9 Soziokulturelle Nutzungen in den untersuchten Arealen

Die Resultate zu den soziokulturellen Nutzungen in den untersuchten Arealen stammen aus Interviews mit Personen, die im Bereich der Soziokultur aktiv sind, mit EigentümerInnen, ExpertInnen sowie aus der Mieterbefragung.

4.9.1 Bestandesaufnahme der soziokulturellen Aktivitäten in den untersuchten Gebieten

In untenstehender Tabelle werden die soziokulturellen Aktivitäten, soweit bekannt, tabellarisch aufgeführt. Dabei wird die Systematik mit Soziokultur im engeren und weiteren Sinne, wie sie in Kapitel 2.8.1 beschrieben ist, verwendet

Torfeld Süd, Aarau

Soziokultur im engeren Sinn:

Türkischer Fussball Club
Tamilischer Hindutempel
Islamische Moschee
Jugendliche im Untergeschoss von Freizeit- und Kulturraum.

Soziokultur im weiteren Sinn:

Ateliers, Bastelraum, Treffpunkt für Austausch
Bar
Beachvolleyball
Rolling Rock

Andere Soziokultur (temporär und ehemalg):

Veranstaltungsreihe 'kollaboration-torfeld-süd'
Eisenbahnlerverein (FurkaFanClub. Im Verlauf des Projektes umgezogen)

Lagerplatz Winterthur

Soziokultur im engeren Sinn:

Krauffeld – nicht-kommerzieller Veranstaltungsort, als Verein organisiert, 4 bis 6 mal pro Woche abends geöffnet

Soziokultur im weiteren Sinn:

Badminton-Halle
Go-Kart-Bahn (EI-Kart) und Block, Kletterwand
Outback-Restaurant
Labüsch-Bar
Bistro-Kiosk
Steiner-Schule

Andere Soziokultur (temporär und ehemalg):

Fashion Hall
Grimmer Tonstudio
Loops Bandraum

Mehrere Künstlerateliers im Gebäude entlang der Kesselschmiedestrasse.
Wasserpfeifen- (Shisha-) Stübli (nicht mehr in Betrieb)
Película-Kino (nicht mehr in Betrieb)

Oberwinterthur

Soziokultur im engeren Sinn:

Halle 710: mit der ‚offiziellen und dauerhaften‘ Zwischennutzungen

Soziokultur im weiteren Sinn:

- Freikirche: Gemeinde von Christen (GVC - Chile Hegi) kein Zwischennutzer
- Ethno Catering, momentan einziger (öffentlicher) Restaurationsbetrieb

Andere Soziokultur (temporär und ehemals):

Karls Kühne Gassenschau (Sommer 2006 und 2007)
Temporäre Filmproduktionsstätte (nicht mehr in Betrieb)

Binz Zürich

Soziokultur im engeren Sinn:

keine

Soziokultur im weiteren Sinn:

Diverse Clubs
Innovations- und Konferenzcenter
Büro, Atelier, Konferenzraum, Treffpunkt
Fotolabor, Atelier
Restaurant g27

Andere Soziokultur (temporär und ehemals):

Sitz von Verbänden (Berufsverband visuelle Kunst visarte, Blasmusikverband der Stadt Zürich, Ges. Schweizerisch-Tibetische Freundschaft, Schweizerischer Blinden- und Sehbehindertenverband)
Indoor-Kinderspielplatz Bambino (bis Ende Oktober 2007, nicht mehr in Betrieb)
Binz Squat (Besetzung, in Betrieb)

Geroldstrasse Zürich

Soziokultur im engeren Sinn:

keine

Soziokultur im weiteren Sinn:

Clubs: Helsinki, Hive, Spidergalaxy, Supermarket
Badmintonhalle

Giesshübel Zürich

Soziokultur im engeren Sinn:

keine

Soziokultur im weiteren Sinne:

Club Abart

Andere Soziokultur (temporär und ehemals):

Besetzung Haus Rüdigerstrasse, mit mehreren Dutzend Konzerten (bis 2006)

Toniareal, Zürich

Soziokultur im engeren Sinn:
keine

Soziokultur im weiteren Sinne:
Veranstaltungsbetrieb Toni-Areal
Molkerei Club
Rohstofflager

Andere Soziokultur (temporär und ehemalig):
Club Dachkantine (bis 2006, nicht mehr in Betrieb)
Skaterszene im Areal, draussen (bis 2007)
Temporäre Veranstaltungen wie Theater und Tutanchamun-Ausstellung etc.

4.9.2 Soziokulturelle Aktivitäten und Nutzungen in den untersuchten Arealen

Die untersuchten Areale sind soziokulturell sehr unterschiedlich mit Vereinen und kulturellen Gruppen (soziokulturelle NutzerInnen im engeren Sinn) belegt. Zu den soziokulturell aktiven Arealen gehört das Torfeld Süd. Mehrere soziokulturelle NutzerInnen sind im Lagerplatz Areal tätig. Das Areal Oberwinterthur ist ein Spezialfall. Es finden sich hier vor allem temporäre Nutzungen von kurzer bis sehr kurzer Präsenz. Im Gebiet Binz sind die soziokulturellen Nutzungen im Verhältnis zu den Nutzungen im Areal insgesamt stark untervertreten. Neben dem Binz-Squat gibt es ein paar Clubs und Sitze von Verbänden, ansonsten aber keine Angebote.

In den Arealen Toni, Geroldstrasse und Giesshübel gibt es keine soziokulturellen Nutzungen im engeren Sinn, aber etliche Freizeitnutzungen, Sporteinrichtungen und Clubs. Vor allem die Areale Geroldstrasse und Toni mit ihren szenig-trendigen Clubs und den Ausstellungen im Toni-Gebäude sind überregional bekannt. Das Lagerplatz Areal verfügt über eine Reihe soziokultureller Nutzungen im weiteren Sinn, wie das Restaurant Outback, die Labüsch-Bar, die Go-Kart-Bahn und die Badmintonhalle. Die anderen Areale weisen in kleinem Umfang soziokulturelle Aktivitäten im weiteren Sinn aus. Das Gebiet Binz verfügt mit einer besetzten Liegenschaft, wo gelegentlich Veranstaltungen stattfinden, über einen Spezialfall von Zwischennutzung.

Zusammenfassend sieht die Situation bezüglich soziokultureller Aktivitäten in den untersuchten Arealen und Gebieten folgendermassen aus:

- Torfeld Süd: Aktivitäten der Soziokultur im engeren Sinne relativ gut vertreten.
- Lagerplatz, Toni- und Gerold Areal mehrheitlich soziokulturelle Angebote im weiteren Sinne
- Giesshübel und Oberwinterthur: keine soziokulturellen Aktivitäten im engeren Sinne und wenig Soziokultur im weiteren Sinne.

4.9.3 Standortfaktoren für soziokulturelle Zwischennutzungen

Zu den Gründen, warum soziokulturelle Aktivitäten in Zwischennutzungen stattfinden, gehören gemäss Aussagen von MieterInnen, EigentümerInnen und Experten die Besonderheit der Lokaltäten in Bezug auf

- Grösse und Grundrisse der Gebäude, die vielfältige Nutzungen zulassen.
- Toleranz seitens anderer Zwischennutzender sowie von EigentümerInnen und Behörden, weil aufgrund der Temporalität nicht so genau auf die Aktivitäten und das Einhalten von Vorschriften geschaut wird (gilt nicht generell).
- Spezifische Atmosphäre: „Weil es eine Zwischennutzung ist, herrscht ein anderer Vibe, man kann etwas anderes machen, darf relativ viel, man hat mehr Freiheiten“ (Interviews mit Clubbetreibern).
- Kontakte, Netzwerke etc. Für die Aktivitäten der ZwischennutzerInnen sind der Austausch von Informationen und Ideen sehr wichtig und ermöglichen neue Aktivitäten und Projekte. Dies gilt für alle Zwischennutzenden und dafür sind auch, wie vielfache Aussagen in der Mieterbefragung bestätigen, Treffpunkte wichtig. Eindeutig einen Mangel an Treffpunkten, wozu auch Bars und Restaurants gehören, herrscht im Gebiet Binz.
- Lärmemissionen von Clubs und anderen Einrichtungen in der Nacht sind in den meisten Arealen kaum von Bedeutung, womit sich die Areale für diese Nutzungen sehr gut eignen. Ausnahmen bilden das Gerold und das Lagerplatz Areal, wo sich auch andere MieterInnen über Lärm und Schmutz der Club- und anderer Besucher beschweren.
- Die finanziellen Rahmenbedingungen spielen meist zu Beginn einer Zwischennutzung eine wichtige Rolle. In mehreren Arealen wurden die Mieten aber im Verlauf der Zwischennutzung deutlich angehoben. Clubs und andere kommerzielle soziokulturelle Zwischennutzungen, die sich bezüglich Publikum und Umsatz etablieren konnten, haben etwas weniger Mühe, mit den Preisanpassungen Schritt zu halten. Mehrere Vermieter passen die Mieten mittels Staffelung den Möglichkeiten der Nutzer an, da es wichtig sei, dass die Räumlichkeiten belegt und belebt sind. Allerdings wurde auch erwähnt, dass aufgrund der Mietpreise Veranstaltungen organisiert wurden, um die Mieten zu zahlen und dadurch von anderen Nutzungen abgesehen wurde.
- Lage und Zentralität.

4.9.4 Soziokultur aus Sicht verschiedener Akteure

Die Vermieter sehen in Zwischennutzungen unter anderem eine Möglichkeit, NutzerInnen Raum zu geben für Projekte, die auch die Mängel und Potenziale von Arealen aufzeigen. Diesbezüglich wurden polysportive Nutzungen und Breitensport (Rolling Rock Skatehalle) genannt. Es gibt aber auch Eigentümer, denen es komplett egal ist, wer die Räume nutzt. Das Hauptkriterium für diese Eigentümer ist die problemlose Anwesenheit und insbesondere die Solvenz der MieterInnen.

UnternehmerInnen, die in Zwischennutzungen eingemietet sind, schätzen mehrheitlich die Anwesenheit soziokultureller Nutzungen sehr. Die Mieterbefragung ergab, dass sie mehr soziokulturelle Aktivitäten und Freizeitangebote begrüßen würden. In etlichen Arealen (Binz, Giesshübel, Toni Areal) fehlen soziokulturelle Aktivitäten im engeren Sinn, aber auch Treffpunkte, Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen.

Aus Sicht der in der Soziokultur aktiven Personen und Gruppen ist die Unterstützung oder das Verständnis für soziokulturelle Aktivitäten durch Vermieter eher gering. Dies ist bedauerlich, insbesondere wenn es um Unterhalt und zwingende Investitionen geht, die die Vereine und Gruppen sich nicht leisten können. Vielfach wurde bemängelt, dass zu wenig Parkplätze vorhanden seien.

Für die öffentliche Hand sind soziokulturelle Aktivitäten eine Ergänzung und, wenn sie in Eigeninitiative entstehen, willkommen. Allerdings gibt es sowohl zwischen den Städten als auch innerhalb der jeweiligen Verwaltungen unterschiedliche Einstellungen. Zum Teil wissen die Behörden auch nicht, was in den Arealen vor sich geht (Bsp. Torfeld Süd).

4.9.5 Bedeutung der Soziokultur in den Zwischennutzungen für die Areale und die Städte

Die Durchmischung unterschiedlichster Aktivitäten wird von den befragten MieterInnen in allen Arealen geschätzt. Es entstehen dadurch urbane Situationen, Austausch, soziale und räumliche Identifikationen und Pioniergeist. Die befragten ZwischennutzerInnen schätzen die Atmosphäre in den Arealen: „Buntes Gemisch von Leuten / Kulturen, das Platzangebot, die Ruhe, ein Ort der Musse, Freiheit, Unabhängigkeit, Platz für Kreativität“, „Multikulti“, „bunt gemischt, lebendig, tolerant, inspirierend“, „Ambiente“.

Eine gute Durchmischung ist wichtig für urbane Qualitäten. Dies wird zum Teil auch von den EigentümerInnen erkannt: Die Vielfalt der Nutzungen und die Kleinteiligkeit werden hervorgehoben, und als „wertvoller Schmelzriegel“ bezeichnet (Interview Sulzer). Es müsse immer Leben in so einem Areal sein. Das gelinge nur mit Zwischennutzungen. Der Lagerplatz habe alles, was ein Quartier braucht. Mit der Mischung erhalte das Areal Gesamtidentität.

Soziokulturelle Zwischennutzer sind Pioniere kultureller und gesellschaftlicher Entwicklungen. Sie agieren in Laborsituation, erkennen Probleme frühzeitig (Indikatoren, Früherkennung) und sind flexibel. Diese Leistungen gehen aber auch häufig mit Überforderung einher. Dazu zählen Unsicherheit über die Zukunft, Mehrfachbelastungen sowie notorischer Zeit- und Geldmangel für Projekte (z.B. Veranstalter in Torfeld Süd). Auch die Zusammenarbeitsmöglichkeiten sind sehr unterschiedlich, was unter anderem mit der Situation und dem hohen Arbeitsengagement vieler Zwischennutzenden zusammenhängt.

Soziokulturelle Zwischennutzungen erfüllen öffentliche oder gesamtgesellschaftliche Aufgaben und schaffen dadurch einen Mehrwert für die Gesellschaft. Es ist aber auch anzumerken, dass in den untersuchten Arealen die soziokulturellen Aktivitäten, insbesondere jene im engeren Sinn, eher schwach vertreten sind. Stellvertretend werden hier die Aussagen zum Lagerplatz in Winterthur wiedergegeben. Sie treffen zum Teil auch auf die anderen Areale und Zwischennutzungen zu: „Viele BesucherInnen haben hier ihre Stube, sie engagieren sich hier, es sind Leute, die sonst vielleicht keinen anderen Ort, nichts anderes hätten“. Dazu wurde ein „alter Clochard, der hier eine Aufgabe – irgendetwas aufräumen oder einsammeln – und ein Zuhause gefunden hat“ erwähnt. Integrative Prozesse erfolgen auch über „Konzerte und das jeweilige Publikum: Folk, Global Pop, ziehen auch Leute aus dem Balkan an. Ca. alle zwei bis drei Monate gibt es Konzerte für Leute aus Lateinamerika, die sonst keine Plattform haben“.

Für diese Entwicklungen braucht es Freiräume. Im Toni Areal allerdings kam die Integration nicht zustande: Es wurden zwar auch Räume an soziokulturelle Gruppen vermietet, aber die Gruppen kamen und gingen, nutzten die Räume kurzfristig und hatten keinen Kontakt untereinander. Eine Ausnahme bildeten die Skater, die aber zu Beginn der Tutanchamun-Ausstellung das Areal verlassen haben.

Für die angrenzenden Quartiere sind die Zwischennutzungen eine Möglichkeit, ergänzende Angebote im kulturellen und sozialen Bereich, z.T. auch bezüglich Arbeitsmarkt, abzudecken. (Lagerplatz / Quartier Tössfeld, z.T. Giesshübelquartier, etwas weniger in Torfeld Süd, fast gar nicht in Gerold Areal, Binz, da keine Angebote und in Oberwinterthur und Toni Areal, da keine angrenzenden Wohnquartiere).

4.9.6 Lernprozesse, Qualifikationsmöglichkeiten, Selbstorganisation

Zwischennutzungen unterstützen Selbstorganisation, Eigeninitiative und Selbsthilfe. Dies geht wie folgt aus der Mieterbefragung hervor: „Platz für Aktivität, hilfsbereit, Platz für Kreativität, gute Nachbarn, kulturell interessant, gute Kontakte, Musse, Freiheit, Unabhängigkeit, Infoaustausch“.

Zwischennutzungen bieten auch Hand zu Qualifikationsmöglichkeiten über Freiwilligenarbeit, Lernprozesse bei der Organisation von Veranstaltungen, dem Betriebsunterhalt, der Vereinsor-

ganisation etc. Dazu gehören Fragen, wie man ein Geschäft aufbaut, wie man sich in einem Job bewährt, was regelmässiges Arbeiten bedeutet. Neben professionellen Qualifikationsmöglichkeiten ergeben sich in Zwischennutzungen also auch immer wieder Gelegenheiten für einen niederschweligen Einstieg ins berufliche Umfeld, der weitgehend selbstbestimmt und ohne viel Druck erfolgt.

4.9.7 Innovation, neue gesellschaftliche Entwicklungen

In Zwischennutzungen sind immer wieder neue kulturelle und gesellschaftliche Entwicklungen anzutreffen, die unter ‚normalen‘, kommerziellen Bedingungen nicht stattfinden würden. Diese Innovationen können sich später zu Mainstream Werten, Normen, Kulturstilen entwickeln. Dieses Phänomen lässt sich am besten mit Musik beschreiben. So wurden im Lagerplatz (Krauffeld) Balkan-Beats viel früher als andernorts aufgelegt und gespielt. Von den Befragten wurden auch die Veranstaltung von Sonnenwende-Themenparties, ironische ‚Stubete‘ oder ‚Alles fährt Ski‘ genannt. Daraus ergäben sich erstaunliche Begegnungen.

4.9.8 Durchmischung, Kooperationen, Netzwerke

Die meisten Areale weisen eine starke und meist als interessant wahrgenommene Durchmischung von Nutzungen auf (siehe oben). Es hat sich auch gezeigt, dass es für ein angeregtes lebendiges Areal Treffpunkte und einen richtigen Mix von Nutzungen braucht.

So wirkt sich im Torfeld Süd die Vermietung von Räumlichkeiten an zu viele NutzerInnen der gleichen Aktivität (Autotuning mit Lärm, Gestank und wenig Vernetzung) nachteilig auf die Entwicklung der anderen Nutzungen aus. Auch in anderen Arealen wurde der Wunsch geäußert, dass nicht zu viele Mieter derselben Branche anwesend sein sollten.

In der Regel ist Wohnen in den ehemaligen Industriearealen nicht erlaubt. Wohnen würde aber zur Durchmischung beitragen und vor allem auch zur ganztägigen Belebung. Gleichzeitig sind damit aber Nutzungskonflikte mit emissionsintensiven Aktivitäten wie Clubs und gewissen Gewerbebetrieben vorprogrammiert, so dass es bei der Erstellung von Wohnungen gilt, im Hinblick auf Lärm und Publikumsaufkommen, ein besonderes Augenmerk auf Architektur und Mietersegmente zu richten. Gewisse Eigentümer wünschen auch keine Entwicklung der Areale zu Ausgehmeilen.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass kurzfristige Verträge Vernetzung und Integration behindern.

Kapitel 5 Schlussfolgerungen

5.1 Prozesse, Raum- und Arealentwicklung

Zwischennutzungen sind kein Risiko

Meistgenannte Bedenken gegenüber Zwischennutzungen sind grosser Aufwand, geringer Ertrag, Widerstand bei der Beendigung und ungeordnete Verhältnisse auf dem Areal. Alle diese Unannehmlichkeiten lassen sich auf tatsächliche Zustände und Vorkommnisse in diversen Arealen zurückführen. Die Untersuchungen und insbesondere die Gespräche mit Fachleuten (Facility Manager, Eigentümer erfolgreicher Beispiele) haben alle negativen Aspekte widerlegen können. Zwar ist der Verwaltungsaufwand einer Zwischennutzung aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und Individualität grösser als in definitiven Nutzungen, er wird aber kompensiert durch treue Mieter und eine grosse Nachfrage. Zwar wehren sich Zwischennutzer gegen das Ende ihrer Mietverhältnisse, doch es gibt erprobte rechtliche und letztlich kommunikative Möglichkeiten, um sich abzusichern. In der Kommunikation und Pflege der Nutzerschaft liegt auch der Schlüssel zu guter Stimmung und befruchtender Nutzungsmischung. Das trägt zwar zum erhöhten Bewirtschaftungsaufwand bei, führt aber letztlich zu einer erfolgreichen und spannenden Atmosphäre. Etlliche Beispiele belegen die Wirtschaftlichkeit von Zwischennutzungen – wiederholt halfen Zwischennutzungen eine Arealplanung zu finanzieren (vgl. auch Valda und Westermann 2004).

Zwischennutzungen brauchen Pflege

Verwilderung und Vandalismus können mit einer Mischung der Nutzungen, geschickt ausgewählter Mieterschaft, einem guten Kontakt zu derselben und angepasster Nutzungsdauer gut im Griff gehalten werden. Es darf nicht vergessen werden, dass die Mehrzahl der Mieter und Mieterinnen selber eine gute Adresse wünscht und pflegt. Wo fair informiert und sorgfältig vertraglich abgesichert wird, verlassen die Mieter und Mieterinnen ihre Räume ohne weitergehende Komplikationen. Eigentümer können mit einem Entgegenkommen auch bei wenig oder nicht rentablen Nutzungen Goodwill in der Szene schaffen und damit zum guten Image beitragen.

Zwischennutzungen rentieren

Zwischennutzungen im innerstädtischen Umfeld decken professionell geführt nicht bloss die Bewirtschaftungskosten, sie liefern Ertrag und finanzieren in vielen Fällen auch die (Teil-)Kosten für das Entwicklungsprojekt (Interviews Sulzer, Toni Areal). Dies überrascht insofern nicht, als die Mietpreise sich im oder leicht unter dem 10% Quantil für Büroflächen in der jeweiligen Stadt bewegen (Schnitt Fr. 130.-/m² ohne Nebenkosten). Die Schmerzgrenze liegt für die Mieter 25 bis 30% höher. Dies ist etwa der Mietzinsbereich, der in dauerhaften, ehemaligen Zwischennutzungen (Interviews Merker, Businger, Biedermann und Scheurer) üblich ist, nämlich Fr. 130.- bis 200.-/m² Jahr. Auch die Baukosten sind bei derartigen behutsamen Umnutzungen im Bestand mindestens 30% günstiger (Grau und Scheurer 2005) als ein entsprechender Neubau, welcher für viele Mieter, die auf günstige Mieten angewiesen sind, nicht erschwinglich ist. Projektbeispiele und Modellrechnungen haben ein Potenzial von bis zu 1000.-/m² Landpreis und von 6 bis 10% Nettorenditen aufgezeigt. Wichtig ist allerdings, dass sich nicht zu viele Investitionen aufgestaut haben oder die Gebäude nicht bereits irreparable Schäden aufweisen (Bsp. Torfeld Süd). Vorleistungen der Eigentümerschaft zu Beginn der Zwischennutzung lohnen sich ebenso, wie behutsamer Umgang mit vorhandenem Wissen über die Anlage (z.B. Haustechniker, Hauswart).

Zwischennutzungen kennen keinen Leerstand

Verschiedene Gründe führen Mieter und Mieterinnen dazu, sich in eine Zwischennutzung zu begeben. Nebst bewusst temporär aufgezogenen Projekten sieht sich die Mehrheit der Nutzerinnen und Nutzer nicht als Zwischennutzende, sind aber aus Raumnot oder aus Kostengründen dazu bereit, sich auf eine ungewisse Zukunft in einer Zwischennutzung einzulassen.

Die Nutzungen und die Durchmischung der Aktivitäten ist in Zwischennutzungen auffallend vielfältig und konnte bei Verstetigung zu einer dauerhaften Nutzung in mehreren Fällen erhalten werden (z.B. Gundeldinger Feld, Merker). Die Mieter zeichnen sich durch grosse Treue und den Umständen entsprechende lange Mietdauer aus (Interview Wigger). Gefördert wird der Mietermix nicht bloss durch die sehr unterschiedlichen Räume (Grösse, Höhe, Mietpreise), sondern auch dadurch, dass die meisten Mieter ein vielfältiges Umfeld suchen und schätzen. In beinahe allen untersuchten Arealen mischen sich Freizeit und Sport mit Gewerbe, Kultur, Gastro und Dienstleistung. Da mehrheitlich alle sich in bestehenden, nutzungsfremden Räumen niedergelassen haben und diese erst zum gewollten Zweck umnutzen mussten, verweisen sie auf ein von der Nachfrage inspiriertes Konzept und auf das Potenzial des Ortes. Die Nachfrage übersteigt im städtischen Umfeld das Angebot.

Zwischennutzung schafft Adressen

Der Wertzuwachs eines Grundstücks durch Zwischennutzung ist nicht bezifferbar (SenStadt 2007) und nicht in jedem Fall nachweisbar, auch wenn verschiedene Beispiel-Areale während ihrer Zwischennutzung einen beträchtlichen Wertzuwachs erfahren haben. Es zeigt sich, dass erfolgreiche und in der Öffentlichkeit wahrgenommene Zwischennutzungen in der Regel zu einer positiven Adress- und Imagebildung („put it on the map“) beitragen. Sogar negative Schlagzeilen können den Bekanntheitsgrad eines Areals fördern (Bsp. Gerold Areal, Selve Areal). Ein bestimmtes Image kann nicht künstlich erzeugt werden, denn Zwischennutzende sind nicht nur preissensibel, sondern reagieren auch auf ihr Umfeld und die Atmosphäre (Interview Fischer). Die Nähe zu Mietern und Kenntnisse der Szenen gelten als wirksames Mittel um die Zwischennutzung zu steuern (Toni Areal). Untereinander konkurrenzierende Nutzungen fördern Innovationen und eine stetige Entwicklung eines Areals/Gebiets („Positive Störung“, Interview Cabane). Zu niedrige Mieten können „Hobbyräume“ fördern, schaffen aber wenig Öffentlichkeit. Zu hohe Mieten verunmöglichen experimentelle Nutzungen.

Zwischennutzung gehört zum Prozess

Umnutzungen dauern lang – meist länger als erwartet. Die konstruktive Partnerschaft zwischen Beteiligten ist wichtiger als die zeitliche Optimierung (UVEK 2007). Weitere Gründe für das lange Bestehen von Zwischennutzungen können auch im Planungsprozess, in politischen Unwägbarkeiten, in der Unentschiedenheit oder Unerfahrenheit der Eigentümer und auch in starren Vorstellungen über den Endzustand liegen. Wichtig ist, dass schrittweise geplant wird. Zwischennutzungen sind deshalb nicht bloss „Plan B“ (UVEK 2007), sondern deren BetreiberInnen sollen entscheidend als Akteure am Prozess beteiligt werden, weil sie den Zeitdruck reduzieren, Erträge generieren, eine Adresse bilden und Investitionen tätigen sowie sich am Erhalt der Bausubstanz beteiligen! „Für die Wirtschaftlichkeit eines Areals ist die effiziente Zwischennutzung entscheidend, da ein Abbruch und Neubau eine immense Wertvernichtung bedeutet“ (Interview MIBAG, Toni). Und sie bieten die Chance, das zu generieren was oft fehlt: Nutzer und Nutzerinnen. Umgekehrt können gut rentierende Zwischennutzungen Planungs- oder Wartezeiten auch verlängern, weil sie den Handlungsdruck mildern. Lokal gut verankerte und seit langem dauernde Zwischennutzungen bergen zudem das Risiko, dass öffentlich gegen das neue Projekt Stimmung gemacht wird.

Zwischennutzung schliesst einen Übergang in eine dauerhafte Umnutzung nicht aus

Auch wenn Zwischennutzung nur als Übergangslösung angelegt worden ist, zeigen doch etliche Beispiele, auch an hochpreisigen zentralen Lagen, dass daraus konkrete Umnutzungskonzepte entstehen können - aber nicht geplant, sondern immer aus dem Prozess heraus entwickelt. Eine

nicht allzu kurze Zwischennutzungsdauer ermöglicht es Akteuren, ihre Konzepte unter Beweis zu stellen, wobei erfolgreiche Projekte deutlich auf Potenziale eines Ortes und des Markts hinweisen können (Büel 2008). Daraus lassen sich Konzepte für das Neubauprojekt ableiten und auch die bestehenden Nutzer, die in Ideen, Eigenleistungen, Umbauten, Netzwerke investieren, können als Beteiligte einer dauerhaften Umnutzung gewinnen (Bsp. Rolling Rock), was wesentlich zur Nachhaltigkeit einer Arealentwicklung beitragen kann (Erhalt günstiger Räume, Betriebe und Arbeitsplätze, baukulturelles Erbe etc.). Die Überprüfung solcher Nutzungsperspektiven darf nicht prinzipiell ausgeschlossen werden und gehört zu einem dynamischen und in Zwischenständen operierenden Stadtentwicklungsverständnis, auch im Sinne einer ‚lernenden Organisation‘. In dieser Hinsicht würde nicht mehr von einer Zwischennutzung gesprochen, sondern von einer „Nutzungsentwicklung“ (Interview Cabane) oder anders ausgedrückt: „Think big – start small“.

Zwischennutzung braucht Akzeptanz

Politische Entscheidungsträger, Verwaltung und Arealentwickler sollen die potenzielle Bedeutung einer Zwischennutzung erkennen. Dies wirft Fragen nach angepassten Strategien auf, die sich von der weitverbreiteten Vorstellung ‚planen, vermarkten, bauen, vermieten/verkaufen‘ abheben oder diese sogar in der Reihenfolge umkehren. Ein Paradigmenwechsel ist notwendig. Zwischennutzung ist oft schwer kalkulierbar und kann durchaus eine Eigendynamik entwickeln. Im städtischen Umfeld darf sie jedoch nicht pauschal auf Urteile wie „niedriger Nutzungsgrad“, „niedrige Mieterträge“, „hohe Unterhaltskosten“ (Valda und Westermann 2004) reduziert werden. Ebenso wenig sollte die Arealentwicklung nur als Goldesel und Strohfeuer betrachtet werden. Intensive Zwischennutzungen können, abhängig von Gebäudestrukturen, Ausnützungen von bis zu 150% (AZ 1.5) erreichen. Oft verfügen sie über weiteres Verdichtungspotenzial.

5.2 Kreativwirtschaft

Vernetzungen und Clusterbildung in den zwischengenutzten Arealen

Die Rahmenbedingungen und ökonomischen Entwicklungen in den Gebieten zeichnen sich durch starke Netzwerkaktivitäten aus. Innerhalb mehrerer Areale gibt es starke Vernetzungen, welche sich in Zusammenarbeiten, Aufträgen, gegenseitiger Hilfe und Informationsaustausch äussern. Es kann davon gesprochen werden, dass in den zones*imaginaires viel soziales und relationales Kapital besteht. Diese Kapitalien sind in ein städtisches oder regionales Umfeld von Zuliefer- und Kundenbeziehungen eingebettet.

Zwischennutzung fördert Innovation

Die Netzwerkaktivitäten sind ebenso im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Produkte und Dienstleistungen zu sehen, die im Selbstverständnis der befragten Unternehmen als innovativ zu verstehen sind. Die Palette von innovativen Produkten und Dienstleistungen, die auch in gegenseitigem Austausch und in Zusammenarbeiten entstehen, ist beachtlich. Neben Unternehmen der Kreativwirtschaft, welche über 40% Anteile an den Unternehmen in den untersuchten Arealen haben (gegenüber 11% im schweizerischen Durchschnitt), sind in einem Teil der Areale (z.B. Binz, Giesshübel) auch Unternehmen der High-Tech-Branche vertreten. Damit zeigt sich ein Bild, welches nicht nur verstärkte Innovationstätigkeiten ausweist, sondern auch gewisse Vorreiterrollen der Wissensgesellschaft in der Kommunikation über Design, Werbung, Medien u.a.m. wahrnimmt.

Zwischennutzungen als Brutstätten

Die Bedeutung der Zwischennutzungen für Brutstätten und Startups wird unterstrichen durch die starken Gründungsaktivitäten in den Arealen. Ausser im Gerold Areal beträgt die Gründungsrate in allen Arealen über 30%. Somit kann von einer realen Brutstättenfunktion der Areale gesprochen werden, welche Impulse auf die lokalen Ökonomien der Städte ausübt und auch beschäftigungspolitisch interessant ist.

Bedeutung für die lokale Ökonomie

Die Situation bezüglich Umsätzen und Wertschöpfung entspricht den Erwartungen. Das heisst, sie sind nicht mit Branchen wie Versicherungen oder Banken zu vergleichen, sondern liegen deutlich darunter, wie sich dies im Zweiten Zürcher Kreativwirtschaftsbericht bestätigt (Wirtschaftsförderung der Stadt Zürich, Standortförderung des Kanton Zürich 2008). Auch in Bezug auf die Löhne zeigt sich das aus der Kreativwirtschaft bekannte Bild relativ niedriger Löhne. Dadurch gibt sich wiederum der Zusammenhang mit der Raum- und Mietpreisfrage. Die flexiblen innovativen Unternehmen der Kreativwirtschaft sind auf Räume mit günstigen Mieten angewiesen, damit überhaupt eine Wertschöpfung erzielt werden kann, die auch eine bestimmte Lohnhöhe ermöglicht.

Die lokalen Bezüge der Unternehmen in den Arealen haben sich als beachtlich erwiesen. Ein Teil der Unternehmen hat auch nationale oder gar internationale Ausstrahlung. Die Kombination ‚gross, hell, billig‘ erweist sich als herausragender Standortfaktor. Die befragten Unternehmen sind zu über neunzig Prozent sehr zufrieden mit ihren Räumen. Ausserdem fühlt sich ein Grossteil der Befragten auch in Bezug auf die Umgebung sehr wohl. Dies bezieht sich auf die Architektur in den Arealen, die soziale Umgebung, die Möglichkeiten, die sich auf geschäftlicher Ebene ergeben sowie auf die Atmosphäre insgesamt. Das soziale und relationale Kapital der

Unternehmen in den Zwischennutzungen ist wegen drohenden Umnutzungen in einigen Arealen gefährdet.

Die Bedeutung für die lokale Wirtschaft ergibt sich auch aus den Impulsen, die aus Innovationen der in den vergangenen Jahren immer wichtiger gewordenen Kreativwirtschaft stammen. Die Areale erweisen sich als Labor- und Experimentierräume für neue Entwicklungen, die sich durch die spezifischen Rahmenbedingungen von Clustering, Durchmischung und kreativem Umfeld ergeben.

5.3 Schlussfolgerungen Soziokultur

Die untersuchten Areale verfügen in unterschiedlichem Masse über soziokulturelle Aktivitäten. Insgesamt hat sich gezeigt, dass Nutzungen soziokultureller Art im engeren Sinne in den untersuchten Arealen nicht ausgeprägt verbreitet sind. Dies hängt unter anderem mit dem fortgeschrittenen Stadium der Zwischennutzungen zusammen, in dem die Mietpreise für nicht-kommerzielle Nutzungen am oberen Limit oder darüber liegen. Aus den Befragungen, Untersuchungen und aus Erfahrungen aus Zwischennutzungen an anderen Orten, inklusive Literatur, lassen sich die nachfolgend aufgeführten Schlüsse ziehen.

Positive Einflüsse auf andere Nutzungen

Die soziokulturellen Nutzungen haben einen positiven Einfluss auf andere Nutzungen. Sie sind für die Atmosphäre und das Leben in den Arealen eine wichtige Grundlage und tragen zum urbanen, lebendigen Charakter bei. Ebenso verstetigen sie zum Teil die von den MieterInnen geschätzten Images von Subkultur, ‚hinter den sieben Geleisen‘, oder Trendiness und Coolness.

Lernprozesse in Zwischennutzungen

Soziokulturelle Aktivitäten in zwischengenutzten Arealen ermöglichen den Akteuren Lernprozesse und die Aneignung von vielfältigem Know-how bezüglich Management und Organisation von Räumlichkeiten und Aktivitäten im Veranstaltungsbereich, welcher in den vergangenen Jahren ökonomisch starke Wachstumsraten und gesellschaftlich zunehmende Bedeutung erfahren hat.

Zwischennutzungen ermöglichen das Zusammenführen von Know-how und Informationen sowie die Bildung von Netzwerken, die zu sinnstiftenden, integrativen und innovativen Projekten führen. Nicht zuletzt können selbstinitiierte soziokulturelle Aktivitäten als (kostengünstige) Ergänzung zu Angeboten der öffentlichen Hand betrachtet werden.

Durch eigenverantwortliche und eigeninitiierte Projekte werden unternehmerische Qualifikationen gefördert, die später vielfach in der Kulturökonomie, der Soziokultur oder anderen Bereichen ihre Anwendung finden.

Anregendes Umfeld durch soziokulturelle Zwischennutzungen

Die meisten Areale weisen eine starke und meist als interessant wahrgenommene Durchmischung von Nutzungen auf. Es hat sich auch gezeigt, dass es für ein angeregtes lebendiges Areal Treffpunkte braucht. Diese fehlen allerdings in mehreren Arealen (Bsp. Binz, Torfeld Süd, Giesshübel). Ausserdem braucht es einen richtigen Mix von Nutzungen, damit das Areal attraktiv ist. Dadurch ergeben sich für das Image und den Wert der Areale Mehrwerte.

5.4 Rechtliche Aspekte

Zwischennutzung braucht passendes Recht

Lange Planungszeiten begünstigen die Zwischennutzung. Die Baubewilligungsverfahren tun dies nicht. Besonders Wärmedämmung, Brandschutz und Zonenkonformität sind Hindernisse, weil dafür nur kurze gesetzliche Fristen und wenig Möglichkeiten für Ausnahmen bestehen. Beim Brandschutz gibt es kaum Möglichkeiten zur Erleichterung, da die Personensicherheit Priorität hat. In allen anderen Fällen wird in der Praxis mittels Ausnahmen und lange angesetzten Fristen (Interessenabwägung) verfahren („brauchbare Illegalität“ SenStadt 2005, 25). Die Gemeinde kann so Umnutzungsprozesse fördern (UVEK 2007), was aber einigen Goodwill von Behörden und Politik sowie das Entgegenkommen der Eigentümer bedingt. Transparente und plausible Absichten werden von Seiten der Behörden meist unterstützt.

Kapitel 6 Werkzeugkasten

Im folgenden Kapitel werden die ‚Werkzeuge‘ aufgeführt, welche sich zur Etablierung, Entwicklung und Förderung von Zwischennutzungen und zwischengenutzten Arealen eignen. Das Zielpublikum des Werkzeugkastens sind die mit Zwischennutzungen beschäftigten oder betroffenen Akteure wie Eigentümer, Zwischennutzende und die öffentliche Hand. Der Werkzeugkasten besteht aus den folgenden Elementen:

- 6.1 Argumente
- 6.2 Instrumente und Handlungsstrategien
- 6.3 Handlungsmodelle (Modellrechnungen)
- 6.4 Checklisten für die Akteure

6.1 Argumente

Die folgenden Argumente sind das Ergebnis der Erkenntnisse aus dem Projekt zone*imaginaire. Abgesehen von Abriss oder Umnutzung gibt es für ein zwischengenutztes Areal zwei Optionen: entweder es wird als vorübergehender Zustand für alle Akteure und Akteurinnen optimiert oder die Zwischennutzung wird verstetigt.

OPTION 1: Zwischennutzung als vorübergehenden Zustand für alle Akteure optimieren

1. Zwischennutzung ist für die Eigentümerschaft gewinnbringend.
2. Zwischennutzungen lassen sich mit spezifischem Know-how und professionellem Handling effizient organisieren und verwalten.
3. Zwischennutzungen steigern den Bekanntheitsgrad der Areale und sind adressbildend.
4. Zwischennutzungen zeigen die Nutzungspotenziale in den Arealen auf.
5. Lage und Standort von Arealen werden durch Zwischennutzungen bezüglich Qualitäten und Potenzialen getestet.
6. Zwischengenutzte Areale sind wichtige Standorte der aufstrebenden Kreativwirtschaft in den Städten.

7. Zwischennutzungen entsprechen dem zunehmenden Bedürfnis der Wirtschaft nach kleinen und flexiblen Strukturen.
8. Zwischengenutzte Areale fördern die Entwicklung innovativer Produkte und Dienstleistungen in besonderem Masse.
9. Zwischengenutzte Areale haben eine starke Brutstättenfunktion. Sie verfügen über überdurchschnittliche Unternehmensgründungsaktivitäten.
10. Zwischengenutzte Areale entsprechen dem gesellschaftlichen Bedürfnis nach soziokulturellen Aktivitäten und erfüllen wichtige Freiraumfunktionen.
11. Die Nachfrage nach Räumen in den Arealen ist gross. In den zwischengenutzten Arealen gibt es keinen Leerstand.

OPTION 2: Konsolidierung und Weiterentwicklung der Nutzungen und Aktivitäten, die in der Zwischennutzungsphase eines Areals in den bestehenden Gebäuden entstanden sind. Folgende Argumente beziehen sich auf Verstetigung von Zwischennutzungen.

1. Zwischennutzungen prüfen mit geringem Aufwand die Nutzbarkeit von brachgefallenen Gebäuden und Arealen und ermöglichen einen langfristigen Erhalt.
2. Zwischennutzungen ermöglichen die Konservierung nicht gefährdender Altlasten.
3. Die Kombination von Kleinteiligkeit und Diversität unterschiedlicher Räume lässt überraschende, einmalige Nutzungsmischungen mit hohen urbanen Qualitäten entstehen.
4. Die Verstetigung einer vormaligen Zwischennutzung kann eine konkurrenzfähige Rendite erzielen.
5. Zwischennutzung ermöglicht eine bedarfsgerechte städtebauliche Arealentwicklung.
6. Die Verstetigung vormaliger Zwischennutzungen ermöglicht eine wirtschaftlich nachhaltige Sicherung der entstandenen Strukturen und der konsolidierten Unternehmen.

6.2 Instrumente und Handlungsstrategien

6.2.1 Anleitung für das Lesen der Instrumente und Handlungskategorien

Auf den folgenden Seiten werden Instrumente und Handlungsstrategien in Übersichten dargestellt. Dabei werden

- A. Kategorien
- B. Wirkungsweisen
- C. Erfahrungen

wiedergegeben. Hinweis: Die Instrumente und Handlungsstrategien müssen im Einzelnen von den entsprechenden Ämtern auf die Praxistauglichkeit überprüft werden und allenfalls entsprechend überarbeitet werden.

A Kategorien

Als erstes werden die Instrumente und Handlungsstrategien in fünf Kategorien unterteilt und die jeweils zutreffende farblich hinterlegt. Die fünf Kategorien sind: Regulative Instrumente, Strategien für die Kommunikation, Finanzierung und Förderung, Marktteilnahme, Prozesssteuerung und Organisationsentwicklung. Sie sind wie folgt dargestellt:

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	---------------------------	----------------	--

Regulative Instrumente

Regulative Instrumente umfassen mit gesetzlich geregelten Entscheidungsverfahren, wie Planen und Festsetzung, die auf Richtplänen, Zonen- und Bauordnung sowie Gesetzen (Umwelt und Energie) basieren, das (hoheitliche) rechtliche Instrumentarium. Das Spektrum der unterschiedlichen Pläne und Festsetzungen ist sehr vielfältig und reicht von Richtplänen über Nutzungspläne und Gestaltungspläne bis zur Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzverordnungen. Die regulativen Instrumente bieten den öffentlichen Akteuren je nach Einsatzgebiet und Entwicklungsziel unterschiedliche Steuerungsmöglichkeiten an. Neben unmittelbar bindenden Geboten, bestehen die Möglichkeiten, eine rahmengebende Gesetzgebung und kooperative Elemente zu verwirklichen. Diese auf Dialog und Vereinbarung ausgerichteten

Arbeitsformen gewinnen zunehmend an Bedeutung, so dass sie als Elemente der hoheitlichen Steuerungs- und Kooperationsprozesse begriffen werden (vgl. Selle 2005).

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	---------------------------	----------------	--

Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

Bau- und Nutzungskategorie für Übergangsnutzung im Baugesetz

Rahmenbewilligung für Maximale Ausnutzung

Behördenverbindlicher Ermessensspielraum

Ausnutzungsbonus

Gebrauchsbauvertrag

Zwischennutzungsvertrag

Rahmen-Haftpflicht

Denkmalschutz

Strategien für die Kommunikation

Diese Strategien verfolgen das Ziel, durch die Verständigung und Überzeugung der Akteure deren Handeln zu beeinflussen. Durch die Vermittlung von Sinn und Nutzen der Massnahmen sollen die Akteure zur Mitwirkung bewegt werden. Die Steuerungsversuche können sowohl von den öffentlichen Akteuren ausgehen, die versuchen das Handeln anderer zu beeinflussen, als auch von anderen Projektbeteiligten, die versuchen die öffentlichen Akteure von ihrem Ziel zu überzeugen (vgl. Selle 2005).

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	---------------------------	----------------	--

Kommunikationsforum

Erstberatung

Koordinierungsstelle / Agentur

Publikumswirksame Aktionen

Strategien zur Finanzierung und Förderung

Zur Finanzierung von Vorhaben stehen verschiedene Förderungen wie z.B. Städtebau- und Wohnungsförderung, regionale Strukturförderung etc. zur Verfügung, die zur Umsetzung genutzt werden können. Die Fördergelder stellen daneben auch Anreiz für andere Akteure dar, sich bei der Mit- und Folgefinanzierung zu engagieren. Neben öffentlicher Förderung können auch Fördergelder von Stiftungen, Unternehmen (als Sponsoring) oder anderen Mitfinanzierern zur Umsetzung des Vorhabens eingesetzt werden. Die Finanzierung kann auch als gemischte öffentlich - private Finanzierung erfolgen, die z.B. über städtebauliche Verträge vereinbart wird (vgl. Selle 2005).

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	-----------------------------------	----------------	--

Anschubfinanzierung

Förderbeitrag

Ökologischer Mietvertrag

Strategien für die Marktteilnahme

Die öffentlichen Akteure können durch direkte Einflussmassnahme aktiv am Marktgeschehen teilnehmen. Dabei kann es sich um den Zwischenerwerb von Grundstücken und die Aufbereitung und offensive Vermarktung von Flächen durch die Städte (Flächenmanagement) handeln. Die öffentlichen Akteure können auf diese Weise gezielt versuchen, Einfluss auf potenzielle Investoren zu nehmen, um so ihre festgesetzten Ziele zu erreichen. Die Städte sind je nach finanzieller Situation und Ausgabeprioritäten nicht immer in der Lage, aktiv als Marktteilnehmer aufzutreten, und auch die Risiken, welche die marktwirtschaftlichen Aktivitäten beinhalten, dürfen nicht unterschätzt werden (vgl. Selle 2005).

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	---------------------------	-----------------------	--

Erwerb durch öffentliche Hand

Immobilien-Pool

Zusammenschluss Hauptmieter

Strategien zur Prozesssteuerung und Organisationsentwicklung

An dem Vorhaben der räumlichen Entwicklung sind neben der öffentlichen Hand viele Akteure beteiligt. Zwischen diesen verschiedenen Akteuren sind zur Strukturierung der Prozesse eine bedarfsorientierte Koordination und gegebenenfalls Kooperation notwendig. Je nach Aufgabe und Arbeitsschritt ist der Einsatz unterschiedlicher Instrumente und Lösungswege gefragt, die von informellen Abstimmungen auf der Arbeitsebene bis hin zur Einrichtung spezieller Geschäfts- oder Stabsstellen, Büros etc. reichen (vgl. Selle, 2005).

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	---------------------------	----------------	--

Massvolle Aufwertung

Nutzungsmischung

Fachpersonen

Kooperation

B. Wirkungsweisen

Die einzelnen Werkzeuge werden auf den folgenden Seiten im Detail mit Vor- und Nachteilen beschrieben. Eine weitere Unterteilung der einzelnen Massnahmen erfolgt bezüglich ihrer Wirkungsweisen: indirekte Wirkung, direkte Wirkung, strukturierende Wirkung. Sie sind wie folgt dargestellt:

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
--------------------------	-----------------	-------------------------

Die drei Wirkungsweisen sind wie folgt zu verstehen:

Die indirekte Wirkung

Die indirekte Steuerung wirkt laut Selle wie das klassische Instrumentarium der räumlichen Planung und Entwicklung nicht unmittelbar auf den Raum (Selle 2005,118). Vielmehr werden durch z.B. rechtliche Regulierungen im Gestaltungsplan, Rahmenbedingungen für das Handeln der Akteure im Raum gesetzt (Heider 2007,44). Die „öffentlichen Akteure versuchen mit indirekt wirkenden Instrumenten, andere in einer Weise zu beeinflussen, dass durch deren Handeln die

gewünschten Ziele räumlicher Entwicklung erreicht, zumindest aber mit den Zielen verträgliche Verhaltensweisen erzeugt werden“ (Selle 2005,118).

Die direkte Wirkung

Vor allem Eigentümer haben die Möglichkeit, direkt auf den Raum einzuwirken. Massnahmen, wie die Verbesserung von vorhandenen Strukturen sowie die Förderung und Pflege von Zwischennutzungen können ergriffen werden (vgl. Heider 2007). „Durch diese Anreiz- und Signalfunktion wirken solche Massnahmen im Übrigen auch indirekt steuernd, indem z.B. gegenüber Marktteilnehmern signalisiert wird, an welchen Standorten öffentliche Akteure noch oder nicht mehr investieren“ (Selle 2005).

Die strukturierende Wirkung

Die strukturierende Wirkungsweise ist auf die Akteure und ihre Interaktion gerichtet, da durch diese Instrumente die Handlungsumwelt verschiedener Akteure in spezifischer Weise strukturiert wird (vgl. Selle 2005, 189).

C. Erfahrungen

Die Erfahrungen werden in ‚erprobt‘ und ‚neu‘ unterteilt und wie folgt dargestellt:

ERPROBT	NEU
---------	-----

Die erprobten Instrumente und Strategien sind Mittel, die bereits in der Praxis angewandt werden und damit den erfolgreichen Umgang mit Zwischen- bzw. Umnutzungsprojekten in der Schweiz und im Ausland aufzeigen.

Unter ‚neu‘ werden Instrumente und Strategien verstanden, die noch nicht bzw. kaum in der Praxis angewandt werden. Sie sollen neue Möglichkeiten aufzeigen, wie in Zukunft mit Zwischennutzungen sinnvoll und entwicklungsorientiert umgegangen werden könnte.

Ausserdem werden in den Übersichtsblättern die Adressaten angegeben:

ÖH	ET	ZN
----	----	----

ÖH = Öffentliche Hand

ET = Eigentümer

ZN = Zwischennutzende

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
--------------------	---------------	---------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
--------------------------	-----------------	-------------------------

„VEREINFACHTES BEWILLIGUNGSVERFAHREN“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
Da Zwischennutzungen eine Art Übergangsnutzung darstellen, sind zonenkonforme Nutzungsänderungen innerhalb bestehender Baukörper nicht von baurechtlicher Bedeutung, weshalb ein vereinfachtes Anzeigerverfahren für Zwischennutzungen gelten sollte, wenn keine nachbarschaftlichen Interessen tangiert werden. Eine vereinfachte Form stellt beispielsweise das Anzeigeverfahren dar, welches auf die öffentliche Auflage verzichtet und keine vertiefte amtliche Prüfung vorsieht.	
Ziel und Zweck	
Vereinfachung und Beschleunigung der amtlichen Verfahren und des Bearbeitungsaufwandes sowie die Steigerung der Raumverfügbarkeit.	
Vorteile	Nachteile
Beschleunigte und erleichterte Genehmigung für Zwischennutzungen bei Zweckänderung (zonenkonform) und geringfügigen räumlichen Anpassungen für den Eigentümer und die Projekinitianten.	Beschränkte Einsprache der Nachbarschaft möglich.
Vorgehen	
Für die Baupolizei kann ein Weisungsrecht gegenüber anderen Amtsstellen eingeführt werden, was sich auf die Dauer des Verfahrens positiv auswirkt.	
Verweis	
Interview Störi	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung		Strukturierende Wirkung	

„BAU- UND NUTZUNGSKATEGORIE FÜR ÜBERGANGSNUTZUNG IM BAUGESETZ“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
<p>Übergangsnutzungen erlauben die zonenfremde Nutzung von Gebieten, die noch nicht für eine Neunutzung oder Überbauung vorgesehen sind, wie z.B. die kulturelle Nutzung einer Industriebrache oder die Freizeitnutzung einer unüberbauten Wohnzone. Sie sind demnach befristet. Bedingungen dafür sind: Die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein, wobei Verlängerungen möglich sind, jedoch an folgende Bedingungen gekoppelt werden: Der Rückbau muss ohne Schwierigkeiten erfolgen können und z.B. in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt werden. Die entstehenden Immissionen müssen zonenkonform sein; Regelmässige Begehung zur Kontrolle der sicherheitsrelevanten Auflagen (Feuerpolizei, Umweltbehörde, Baupolizei)</p>	
Ziel und Zweck	
<p>Erleichterung von Zwischennutzungen bei laufender Planung, zeitliche Beschränkung der Zwischennutzung, um Eigentümer verpflichtet zu können, eine Planung durchzuführen.</p>	
Vorteile	Nachteile
<p>Standartisiertes Verfahren. Klarheit für Eigentümer über Möglichkeiten und Pflichten. Durch die Erfüllungsgarantie, die einer Bankgarantie entspricht, wird der Abbruch befristeter Bauten finanziell sichergestellt. Vorteil ist, dass die Areale nach der Nutzung in ihren ursprünglichen Zustand rückgebaut werden können.</p>	<p>Regulative, starre Ordnung, welche eventuell der Individualität der einzelnen Zwischennutzungen nicht gerecht wird, so dass erneute Ausnahmen notwendig sind.</p>
Vorgehen	
<p>Die Anpassung der Bauordnung ist notwendig.</p>	
Verweis	
<p>Übergangsnutzung in den Baugesetzen von Thun und Burgdorf, Selve Areal, Thun.</p>	

Konzept „Übergangsnutzung“

Problematisch ist die Abgrenzung der Zwischennutzung von übrigen Nutzungen. Bislang wird sie mit zeitlicher Befristung geregelt und zwar drei Jahre gemäss USG, z.B. fünf Jahre Bauordnung Thun. Wegen der langen und unbestimmbaren Planungsprozesse zieht sich die Zwischennutzung zeitlich in die Länge, was zu Konflikten mit gesetzlichen Fristen führt. Es gibt Planungszeiten von bis zu 9 Jahren. Verbesserungen müssten zwei Ziele verfolgen: a) ein rasches Verfahren mit angepassten Fristen, welches Zwischennutzungen regulär zulässt und weniger Ausnahmen bedarf – sowie b) ein Verfahren, welches Zwischennutzungen begrenzt und den Behörden Möglichkeiten gibt, die Eigentümer nach einer bestimmten Zeit zu verpflichten, definitive Entscheidungen zu fällen.

Ansatz: Ein zweistufiges Konzept könnte Verbesserungen bringen: In einer ersten Orientierungsphase können Zwischennutzungen in einem einfachen Verfahren bewilligt werden, auch wenn sie nicht der Nutzungsvorschrift entsprechen. Gleichzeitig werden sie von den üblichen Auflagen zur Wärmedämmung befreit. Massnahmen zum Brandschutz bleiben, werden jedoch auch ‚flexibel‘ angewandt, soweit dies die Personensicherheit erlaubt. Fünf Jahre entsprechen einer vertretbaren Dauer, die den Mietern kleine Investitionen ermöglicht und dem Eigentümer (und der Gemeinde!) die Zielfindung und Gestaltung künftiger Projekte ermöglicht.

Reicht die Zeit nicht aus bis zur Rechtsetzung der Planung, folgt die Entwicklungsphase. In dieser wird die Zwischennutzung zugelassen, mit dem Ziel, Klarheit über die künftige Nutzung zu gewinnen. In dieser Phase müssen bereits erste Massnahmen in der Wärmedämmung ausgeführt werden oder es muss dafür mindestens ein Fond geäufnet werden.

a) Einführen einer Nutzungskategorie ‚Übergangsnutzung‘

Übergangsnutzungen erlauben die zonenfremde Nutzung von Gebieten, die noch nicht für eine Neunutzung oder Überbauung reif sind – z. B. die kulturelle Nutzung einer Industriebrache oder die Freizeitnutzung einer unüberbauten Wohnzone. Sie sind demnach befristet. Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:

- die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein, Verlängerungen sind möglich, jedoch an Bedingungen gekoppelt siehe d)
- der Rückbau muss einfach erfolgen können;
- der Rückbau muss in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;
- die entstehenden Immissionen müssen zonenkonform sein;
- Überwachung mittels regelmässiger Begehungen (Feuerpolizei, Umweltbehörde, Baupolizei)

Provisorische oder temporäre Bauten, die von Beginn an länger als für fünf Jahre geplant und aufgestellt werden, sind wie ‚Neubauten‘ zu behandeln und fallen nicht in die Kategorie ‚Übergangsnutzungen‘.

b) Vereinfachtes (Anzeige-) Verfahren, wenn wegen der baurechtlichen Definition ‚Übergangsnutzung‘ keine Nutzungsänderungen im rechtlichen Sinn vorliegt. Bei überwiegender öffentlicher Bedeutung soll ein ordentliches Verfahren (Verkehr, Lärm etc.) durchgeführt werden.

c) Energiegesetzgebung anpassen und die Frist für die Befreiung vom Energienachweis auf fünf Jahre erhöhen, gekoppelt an einfache, individuelle Massnahmen des Energiesparens (Löcher ausstopfen, leichte Dämmung anbringen).

d) Verlängerung: Nach fünf Jahren kann um fünf weitere Jahre analog a) verlängert werden, wenn:

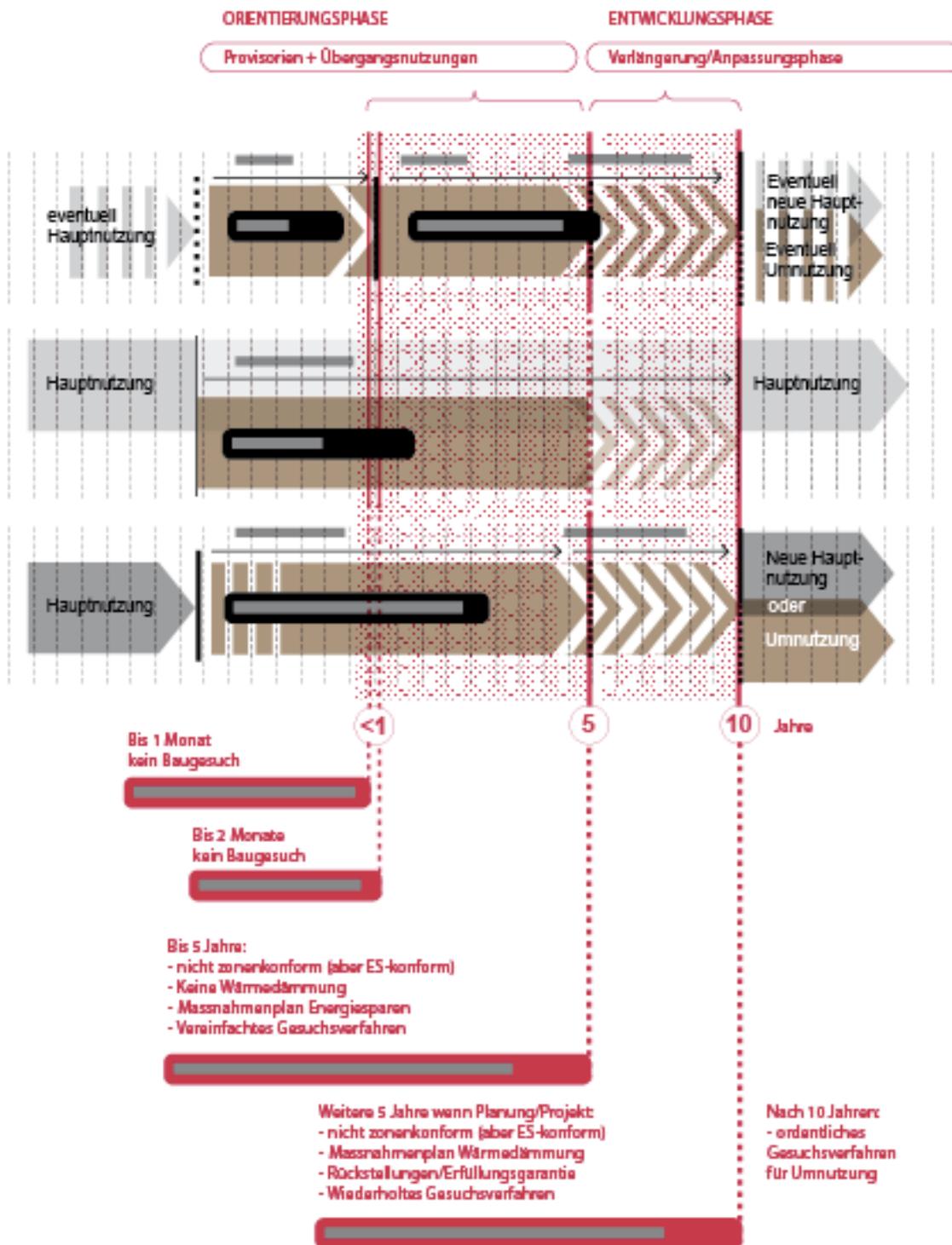
- Massnahmen aus erster Phase a) umgesetzt wurden,
- eine Planung/Projektierung der Nachfolgenutzung nachgewiesen werden kann oder im Gang ist,
- oder ein Eintrag im Entwicklungsrichtplan besteht, dass es sich um ein ‚Zwischennutzungsgebiet‘ handelt,
- Einigung über einen Massnahmenplan zur energetischen Sanierung bis Ende der Verlängerungsfrist besteht.
- (optional) z.B. ein kommunaler Entwicklungsrichtplan Übergangsnutzungen an diesem Ort vorsieht,
- wenn bei regelmässigen Begehungen der ‚provisorische‘ Charakter der Nutzungen erkennbar ist und keine sicherheitstechnischen Mängel bestehen.

Wirkung:

Die Eigentümer haben während fünf Jahren eine Carte Blanche, mit der Möglichkeit einer Verlängerung für weitere fünf Jahre, wenn sie sich um eine Planung bemühen. Die Zwischennutzung kann so weitergeführt werden. Für die Zwischennutzenden entsteht ein rechtlich definierter Freiraum: das vereinfachte Verfahren als unkompliziertes Bewilligungsverfahren.

Die Gemeinde profitiert von einem einfachen, standardisierten Verfahren. Es besteht ein Druckmittel, um Eigentümer zu Planung zu bewegen.

Grafik 20: Konzept eines zweistufigen Verfahrens für Zwischennutzungen (ZN) (basierend auf „Übergangsnutzung“)



Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung		Strukturierende Wirkung	

„RAHMENBEWILLIGUNG FÜR MAXIMALE AUSNUTZUNG“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
<p>Diese ‚Maximalbewilligung‘ für Zwischennutzungen stellt eine Möglichkeit für ein einmaliges Verfahren dar. Sie ermöglicht es, eine Baubewilligung für eine Teilfläche mit einer definierten Nutzungspalette zu erteilen. Dabei wird von einem Maximalzustand für die Personenbelegung, die Immissionen etc. ausgegangen. Die maximale Ausnutzung ist dabei nicht zwingend erforderlich. Die einzelnen Nutzungen werden nicht gebäude- bzw. flächenscharf bestimmt, das heisst, bei einem Mieterwechsel, resp. einer Änderung der Nutzung innerhalb der bewilligten Nutzungskategorie wäre keine neue Bewilligung notwendig.</p>	
Ziel und Zweck	
Einmaliger Aufwand im Bewilligungsverfahren innerhalb eines klar fixierten Nutzungsrahmens.	
Vorteile	Nachteile
Bis zur vollen Ausnutzung der Areale besteht ein grosser Spiel- und Wirkungsraum für die Zwischennutzung innerhalb der Rahmenbedingungen. Vorteil ist auch die grosse Flexibilität für die Nutzungen und das Entfallen des Bewilligungsverfahrens, was auch bedeutet, das Kosten und Zeit eingespart werden können.	Nachteile dieses Konzepts sind die Auflagen, die für eine ‚Maximalbewilligung‘ erfüllt werden müssen, welche eventuell nie voll beansprucht werden.
Vorgehen	
Entsprechende Ergänzungen im Baugesetz werden notwendig.	
Verweis	
Interview Plüss	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung		Strukturierende Wirkung	

„BEHÖRDENVERBINDLICHER ERMESSENSPIELRAUM“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
<p>Grosszügige oder gestaffelte Fristen bei Auflagen oder bei Behebung von Mängeln an Bauten können von der vollziehenden Behörde eingeräumt werden. Zum Beispiel könnten wärmetechnische Anforderungen erst ab einer bestimmten Nutzungsdauer gelten gemacht werden. Ausgeschlossen werden dabei sicherheitsrelevante Auflagen. Das gilt für die Personensicherheit. Sinnvoll wäre es bei diesem Werkzeug, eine Vereinheitlichung der Fristen zu schaffen, um die Rechtsanwendung für Beamte zu erleichtern. Ausdrücklich geht es dabei nicht um die Lockerung der Gesetze.</p>	
Ziel und Zweck	
<p>Durch das Ausreizen des Ermessensspielraums werden Zeitfenster geschaffen, die es ermöglichen Zwischennutzungen zu etablieren und zu etappieren. Eine rechtliche Sicherheit für Gleichbehandlung kann geschaffen werden.</p>	
Vorteile	Nachteile
<p>Zwischennutzungen können mit wenig Startkapital realisiert werden, da die Investitionen zur Erlangung des baurechtlich korrekten Zustands über längere Zeit aufteilbar sind, bei gleichzeitigem Betrieb der Immobilie. Gesuchsteller kennen den zu erwartenden Spielraum. Behörden haben einen Leitfadens zur Behandlung der Begehren. Gebäude mit Mängeln, die keine gravierenden Auswirkungen auf die Sicherheit haben, sind zur Nutzung verfügbar und erhöhen das Angebot an günstigen Räumen.</p>	<p>Eine individuelle Interessens- und Ermessensabwägung der vollziehenden Behörden ist möglich, wenn es keine Vereinheitlichung der Fristenreglung gibt. Zwischennutzungen könnten gegenüber anderen Nutzungsformen begünstigt werden.</p>
Vorgehen	
<p>Entwicklung eines behördenverbindlichen Regelwerks, auf welches die Behörden ihre Entscheidungen stützen und absichern können.</p>	
Verweis	
<p>Interview Plüss, Störi und Deuschle</p>	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
--------------------	---------------	---------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
--------------------------	-----------------	-------------------------

„AUSNUTZUNGSBONUS“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
Im Baugesetz erlaubt ein Passus, die Ausnutzung zu erhöhen, wenn in einem Arealbereich bestehende Nutzungen, Gebäude und Strukturen dadurch nachhaltig bewahrt werden können. Möglich auch als Prinzip in Sondernutzungsplanungen.	
Ziel und Zweck	
Die bestehende Struktur wird geschont, eine sanfte Entwicklung im Bestand ist möglich. Der Eigentümer verliert aber Verwertungsmöglichkeiten, weshalb er auf der verbleibenden Arealfäche den Verlust durch einen Ausnutzungsbonus kompensieren kann. Bedingung ist die dauerhafte Sicherung der erhaltenen Gebäude und z.B der Nutzungsweise (z.B kulturelle Nutzungen und Betriebe geringer Wertschöpfung etc)	
Vorteile	Nachteile
Die Bausubstanz kann erhalten werden, ebenso wie bestehende Nutzungsstrukturen und kostengünstige Räume in Kombination mit Entwicklungsmöglichkeiten für den Eigentümer.	Führt insgesamt zu dichterem Bauweise
Vorgehen	
Anpassung Baugesetzes, sinngemässe Anwendung bei Arealentwicklungen und der Sondernutzungsplanung.	
Verweis	
Dreispitz Areal, Basel Südhaus Warteck, Basel	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung		Strukturierende Wirkung	

„GEBRAUCHSLEIHVERTRAG“	ERPROBT NEU	ÖH ET ZN
------------------------	--------------------	------------------------

Erläuterung	
Bei diesem Vertrag handelt es sich um eine Leihgabe der Immobilie, wodurch die Haftung und Verantwortung vom Eigentümer auf die Mieter übergeht. Die Haftung des Eigentümers besteht nur bei Verbergen von nachweisbaren Mängeln.	
Ziel und Zweck	
Der Mietrechtsschutz und die Haftung werden in diesem Vertrag ausgeschaltet.	
Vorteile	Nachteile
Günstige Konditionen, da kein Mietzins, sondern nur die allfälligen Nebenkosten erhoben werden. Grosser Spielraum bei der Ausstattung und Gestaltung der Räumlichkeiten.	Keine Sicherheiten für den Zwischennutzenden, sondern erhöhtes Risiko und Aufwand wegen Haftung und Verantwortung der Liegenschaft. Kein Ertrag für den Eigentümer.
Vorgehen	
Ausarbeitung eines standardisierten Vertrages.	
Verweis	
Toniareal, Zürich Gundeldinger Feld, Basel Diverse Hausbesetzungen in der Schweiz	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	---------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
-------------------	-----------------	-------------------------

„ZWISCHENNUTZUNGSVERTRAG“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN
---------------------------	---------	-----	----	----	----

Erläuterung

Dieser Vertrag, der dem üblichen Miet – oder Pachtvertrag entspricht, wird zwischen dem Eigentümer und dem Zwischennutzenden abgeschlossen. Der Mietvertrag wird im Hinblick auf das bevorstehende Abbruch- oder/und Umbauvorhaben als Zwischennutzungsvertrag ausgestellt (OR Art. 272a). Somit ist eine Mieterschreckung ausgeschlossen, sobald die rechtskräftige Baubewilligung für den Nachfolgebau vorliegt oder mit dem Bau begonnen wird. Weitere vertragliche Bestimmungen sind: kürzere bzw. festgelegte Kündigungsfristen (mit Option der Verlängerung) sowie eine eingeschränkte Mängelrüge.

Ziel und Zweck

Durch diese Vertragsform wird das Mietverhältnis zwischen Eigentümer und Zwischennutzenden klar geregelt, so dass ein verringertes Risiko von Fristerstreckung für den Eigentümer entsteht.

Vorteile

Für den Eigentümer wird das Risiko gesenkt. Die Zwischennutzung ist klar definiert und als solche auch erkennbar.

Nachteile

Ungewissheit und Unsicherheiten für die Zwischennutzungen, da kurze Kündigungsfristen. Hohes Mass an Flexibilität der Nutzungen erforderlich.

Vorgehen

Ausarbeitung eines standardisierten Vertrages.

Verweis

Gundeldinger Feld, Basel
 Sulzer Lagerplatz, Winterthur
 Toniareal, Zürich
 Badeschiff, Berlin

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	-----------------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
--------------------------	-----------------	-------------------------

„RAHMEN-HAFTPFLICHT“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
<p>Die öffentliche Hand übernimmt bei öffentlichen und freizugänglichen Freiflächen - denkbar auch für Brachen - die Haftung für das Grundstück. Dies bietet sich insbesondere an, wenn im Zuge eines Zwischennutzungsvertrages zwischen Eigentümer und der öffentlichen Hand private Grundstücke für die Zeit der Zwischennutzung in die ‚Rahmen-Haftpflichtversicherung‘ eingeschlossen werden. Eine komplette Versicherungspflicht kann von der Stadt bei einer öffentlichen Nutzung allerdings selte übernommen werden. Weitere Vereinbarungen, die zwischen den Parteien vertraglich festgehalten (vgl. auch Zwischennutzungsvertrag) werden, sind: Dauer der Nutzung, Zustand der Fläche nach Abschluss der Zwischennutzung, tageszeitliche Einschränkungen sowie Ausschluss von Aktivitäten.</p>	
Ziel und Zweck	
Erleichterung und Anreize für die Entwicklung von Zwischennutzungen.	
Vorteile	Nachteile
Entbindet und unterstützt die Eigentümer. Kurze Kündigungsfristen, so dass die Liegenschaft jederzeit und kurzfristig einer definitiven Nutzung zugeführt werden kann.	Nachteil für die Zwischennutzenden ist auch hier die kurzfristige Kündigungsfrist, was Nutzungsmöglichkeiten einschränkt.
Vorgehen	
Ausarbeitung einer Vereinbarung zwischen Eigentümer und der öffentlichen Hand.	
Verweis	
www.brachland.ch, Bern	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
Indirekte Wirkung		Direkte Wirkung		Strukturierende Wirkung

„DENKMALSCHUTZ“	ERPROBT	NEU	ÖF	ET	ZN

Erläuterung	
Geeignete Bauten werden unter Denkmalschutz gestellt und können wegen eingeschränkter Nutzbarkeit und Wertminderung einer Zwischennutzung zugeführt werden. Dabei ist zu beachten, dass das denkmalpflegerische Schutzziel nicht gefährdet oder verunmöglicht wird. Die Eingriffe von Zwischennutzenden müssen reversibel sein.	
Ziel und Zweck	
Steigerung von günstigem und speziellem Raumangebot für Zwischennutzungen. Erhaltung und Förderung von Industriedenkmalern. Durch die Schutzverfügung können technische Anforderungen an die Umnutzungen reduziert werden, was sich kostensenkend auswirkt.	
Vorteile	Nachteile
Da es zu Konflikten zwischen den Zielen der Denkmalpflege und den technischen Anforderungen an das Bauwerk gemäss Baugesetz kommen kann, lassen sich bestimmte gesetzliche Ausnahmebestimmungen und Erleichterungen einfach rechtfertigen. Die Low-Standard Anforderungen der Zwischennutzung (sanfte Eingriffe) lassen sich gut mit den Anforderungen des Denkmalschutzes vereinbaren. Zudem werden die Areale wieder belebt und reaktiviert.	Um die denkmalpflegerischen Schutzziele zu garantieren, können sich Nutzungseinschränkungen aufdrängen. Für den Eigentümer können dadurch Einschränkungen und Verbindlichkeiten entstehen.
Vorgehen	
Schutzverfügungen können vom Eigentümer beantragt werden, um rechtliche Anforderungen zu senken (z.B. Wärmedämmung) oder von der Behörde festgesetzt werden. Somit können Teile der Areale für die Zwischennutzung erhalten oder geöffnet werden.	
Verweis	
Eisenwerk Frauenfeld und Hard, Winterthur Merker, Baden Südhaus Warteck, Basel Gundeldinger Feld, Basel	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	----------------------	---------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
--------------------------	-----------------	-------------------------

„KOMMUNIKATIONSFORUM“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung

Der Austausch und der direkte Informationsfluss zwischen den beteiligten Akteuren sind sehr wichtig. Die öffentliche Hand übernimmt dabei die Rolle eines Vermittlers zwischen dem Eigentümer und dem Zwischennutzenden. Die Beteiligten treffen sich in regelmässigen Abständen in einem Forum oder an einem Runden Tisch.

Ziel und Zweck

Direkter Wissens- und Erfahrungsaustausch sowie direkter Kontakt zwischen Entscheidungsträgern und Zwischennutzern.

Vorteile

Frühzeitiges Erkennen von Defiziten und Problemen.
Direkte Vermittlung der Immobilien etc.
Netzwerkerweiterung und –erschliessung.
Durch den Informationsaustausch zwischen Eigentümern und öffentlicher Hand werden Planungen frühzeitig offengelegt und für die Behörden transparent. Erleichterungen bei dem Bewilligungsverfahren sind dadurch möglich.

Nachteile

Setzt persönliches Engagement und Kontinuität der Beteiligten voraus, die mit gewissem Aufwand verbunden sind.

Vorgehen

Kompetente und verantwortliche Kontaktperson benennen, die die Informationen sammelt und die Treffen organisiert. Zusammen- bzw. Mitarbeit mit den Koordinationsstellen (siehe Instrument) und Erstberatungsstellen suchen.

Verweis

www.umnutzer.de, Berlin

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	----------------------	---------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
--------------------------	-----------------	-------------------------

„ERSTBERATUNG“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
Die öffentliche Hand übernimmt eine Beratungsfunktion. Sie klärt u.a. Eigentümer über das Vorgehen, Chancen und Risiken bei Zwischennutzung in Form von Broschüren, Checklisten oder durch Beratungsgespräche auf.	
Ziel und Zweck	
Vorurteile und Unsicherheiten gegenüber Zwischennutzungen sollen durch diese Öffentlichkeitsarbeit entgegengewirkt werden.	
Vorteile	Nachteile
Beratung und Aufklärung können Eigentümern neue und gezielte Lösungsansätze bei ersten Anzeichen von Betriebsschliessungen oder Leerstand aufzeigen.	Damit ist ein gewisser Aufwand für die öffentliche Hand verbunden, der sich aber in den meisten Fällen lohnen dürfte.
Vorgehen	
Kompetente und verantwortliche Kontaktperson bei den entsprechenden Ämtern definieren. Zusammen- bzw. Mitarbeit bei den Koordinationsstellen (siehe Instrument) und Kommunikationsforum (siehe Instrument) suchen.	
Verweis	
Valda und Westermann (2004)	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	----------------------	---------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
--------------------------	-----------------	-------------------------

„KOORDINATIONSSTELLE / AGENTUR“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung

Koordinationsstellen geben Auskünfte und bieten Hilfeleistungen für Eigentümer und Zwischennutzende. Sie pflegen intensiven Kontakt zu den Ämtern sowie zu den politischen Entscheidungsträgern und sind maßgebend an der Umnutzung beteiligt. Direkte Ansprechpersonen mit entsprechenden Entscheidungskompetenzen sind wichtig. Träger solcher Koordinationsstellen können sowohl öffentliche als auch private Institutionen sein. Aufgaben der Agenturen können u.a. sein: Nutzungsideen entwickeln, Interessenten vermitteln und vernetzen, Informationen über verfügbare Gebäude und deren Rahmenbedingungen zusammenzutragen, die Initiierung und Umsetzung von Zwischennutzungen an geeigneten Orten fördern, Konfliktmanagement aufbauen, Beratung bei der Finanzierung von Zwischennutzungen.

Ein Beispiel für eine Koordinationsstelle sind die so genannten ‚One-Stop-Büro‘ in Deutschland. Diese Anlaufstellen beraten und bewilligen temporäre Projekte.

Ziel und Zweck

Effiziente und zielorientierte Entwicklung von Zwischennutzungen. Schnelle Reaktion bei der Prozesssteuerung von Zwischennutzungen.

Vorteile

Direkte und kompetente Ansprechpersonen für Zwischennutzende und Eigentümer. Durch den engen Kontakt zu den Zwischennutzungen ist die öffentliche Hand laufend über den Entwicklungszustand der Areale informiert.

Nachteile

Aufwendige rechtliche Regelung und Zuteilung der Kompetenzen in der Verwaltung.

Vorgehen

Kompetente und verantwortliche Kontaktperson definieren. Zusammenarbeit mit Kommunikationsforum und Erstberatung (siehe Instrument). Strukturen und Abläufe schaffen, die es diesen Stellen erlauben, temporäre Bewilligungen auszusprechen.

Verweis

Koordinierungsstelle für Flächenmanagement Marzahn-Hellersdorf, Berlin
Zwischennutzungsagentur, Berlin-Neukölln

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	----------------------	---------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
--------------------------	-----------------	-------------------------

„PUBLIKUMSWIRKSAME AKTIONEN“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
<p>Durch publikumsorientierte Einrichtungen wie z.B. Restaurant, Bar oder Läden sowie Aktionen in Form eines ‚Tags der offenen Türen‘ werden die Areale für ein breites Publikum zugänglich gemacht. Der Eigentümer hat die Möglichkeit, den Mieter im Mietvertrag zu öffentlichen Veranstaltungen zu verpflichten und kann zudem gezielt publikumsorientierte Nutzungen bei Mietinteressenten auszuwählen.</p>	
Ziel und Zweck	
<p>Stärkung des öffentliche Interesses, auch das der Medien, um Adressen zu bilden und das Image des Areals zu pflegen.</p>	
Vorteile	Nachteile
<p>Die Areale erlangen durch die Steigerung der kulturellen Angebote eine positive Ausstrahlung, was einen Vorteil für die Eigentümer darstellt. Ein gutes Image des Areals kann sich auch für die Nach- bzw. Folgenutzung nachhaltig auswirken. Durch ein positives Image erfahren die Zwischennutzenden in der Öffentlichkeit mehr Zuspruch und Toleranz. Bei Verhandlungen, z. B. bei Verlängerungen der Nutzungsdauer, können sie mehr Rückhalt durch die Öffentlichkeit bekommen.</p>	<p>Presse und Medienberichte können das Image der Areale auch im Negativen beeinflussen.</p>
Vorgehen	
<p>Entwicklung einer vertraglichen Vereinbarung, um die Zwischennutzenden zu öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen und Aktivitäten im Mietobjekt zu verpflichten.</p>	
Verweis	
<p>nt*/ areal, Basel Maag Areal, Zürich Sulzer Lagerplatz, Winterthur</p>	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
Indirekte Wirkung		Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung	

„ANSCHUBFINANZIERUNG“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
Anschubsfinanzierungen ermöglichen es dem Eigentümer, seine Liegenschaften für Zwischennutzende entsprechend der Auflagen anzupassen. Insbesondere spielt das bei grösseren Investitionen eine Rolle, wie z.B. die Versiegelung kontaminierter Böden oder bei energiesparenden Massnahmen.	
Ziel und Zweck	
Nutzung und Erschliessung von vorhandenem Raumpotential, das ohne Bezuschussungen brach liegen würde.	
Vorteile	Nachteile
Die Immobilien und Areale werden schneller und leichter belebt bzw. durch Zwischennutzungen reaktiviert. Verfall von Immobilien und Arealen wird dadurch vermieden.	Unklar ist, wer solche Anschubsfinanzierungen leistet und die Höhe der Finanzierungsmittel bestimmt.
Vorgehen	
Kompetente und sachverständige Kontaktperson bei den entsprechenden Ämtern oder Verwaltungen benennen. Kontakte mit möglichen Geldgebern vermitteln; Zusammenarbeit mit Kommunikationsforum und Erstberatung (siehe Instrument).	
Verweis	
Valda und Westermann (2004)	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	-----------------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
--------------------------	-----------------	-------------------------

„FÖRDERBEITRAG“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
Spezielle Entwicklungszuschüsse für Zwischennutzungsprojekte können von den Eigentümern oder den Nutzern bei Stiftungen oder Fonds für Kultur-, Sport-, Jugendförderung u.a. beantragt werden. Im Vordergrund steht dabei die Förderung von Projekten und nicht die Zwischennutzung.	
Ziel und Zweck	
Ankurbeln und Unterstützen von Zwischennutzungsprojekten durch bestehende Fördertöpfe.	
Vorteile	Nachteile
Zwischennutzungen haben durch die Förderbeiträge eine gewisse finanzielle Sicherheit, einen Rückhalt und Referenzen.	Mögliche Konflikte bezüglich der Verteilung von Projektbeiträgen.
Vorgehen	
Ratgeber und Überblick für Akteure entwickeln, welcher aufzeigt, wer Förderbeiträge zur Verfügung stellt und wie diese Gelder beantragt werden können. Kontakte zwischen Zwischennutzenden und Sponsoren herstellen sowie diese auf bestimmte Projekte aufmerksam machen.	
Verweis	
Valda und Westermann (2004) nt*/areal, Basel Beachvolleyball, Skatercenter Rolling Rock, Aarau	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	-----------------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
--------------------------	-----------------	-------------------------

„ÖKOLOGISCHER MIETVERTRAG“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
<p>Dieses Zusatzabkommen im Mietvertrag weist auf Einschränkungen beim Energieverbrauch hin und soll den Zwischennutzenden zum bewussten und sinnvollen Umgang mit den Ressourcen verpflichten. Im Gegenzug werden vom Eigentümer notwendige bauliche Massnahmen veranlasst, um den Energieverbrauch weiter zu senken. Ebenfalls können bestimmte Beiträge von den Mietern in eine Art Arealopf eingezahlt werden, die grössere Investitionen ermöglicht und die Nutzungsbedingungen verbessert sowie die Nebenkosten reduziert.</p>	
Ziel und Zweck	
<p>Teil einer energetischen Sanierung und Argument für die grosszügige Bemessung von Anpassungsfristen bzw. Massnahmen durch die Behörden. Verminderung der Nebenkosten für Eigentümer und Zwischennutzenden.</p>	
Vorteile	Nachteile
<p>Der ‚Arealopf‘ federt kostspielige Aufwendungen für einzelne Zwischennutzungen ab. Die finanzielle Last liegt nicht beim jeweiligen Initiant, sondern wird gemeinsam von Mietern und von den Eigentümern getragen.</p> <p>Die Mieter haben die Gewähr, dass der Eigentümer im Rahmen seiner Möglichkeiten investiert.</p>	<p>Finanzielle Zusatzbelastung und besondere Verpflichtungen für die Mieter.</p>
Vorgehen	
<p>Standardisiertes Formular als Vorlage für die Vermieter erstellen.</p>	
Verweis	
<p>Gundeldinger Feld, Basel</p>	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
Indirekte Wirkung		Direkte Wirkung		Strukturierende Wirkung

„ERWERB DURCH ÖFFENTLICHE HAND“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
Die öffentliche Hand tritt auf dem Immobilienmarkt gleichzeitig als Eigentümer, Mieter und Käufer auf mit dem Ziel, geeignete Immobilien für die Vermietung an Zwischennutzende zu erwerben.	
Ziel und Zweck	
Die öffentliche Hand hat Einfluss auf die Entwicklung und Etablierung von Projekten, die Zwischennutzungen fördern und von öffentlichem Interesse sind.	
Vorteile	Nachteile
Angebote von günstigen, leicht verfügbaren Räumen. Die öffentliche Hand wird zu einer Art Vorbild und kann Eigentümer zur Vermietung ihrer Immobilien an Zwischennutzende animieren.	Durch den direkten und regulierenden Einfluss auf die Entwicklung von Zwischennutzungen werden möglicherweise weniger Areale durch Pioniere erobert.
Vorgehen	
Aufklärung und Beratung der öffentlichen Hand durch Experten von Zwischennutzungen.	
Verweis	
Wächterhaus, Leipzig	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	---------------------------	-----------------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
-------------------	------------------------	-------------------------

„IMMOBILIEN-POOL“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
<p>Immobilien, die für Zwischennutzungen geeignet sind, können von Zwischennutzungsagenturen (vgl. Instrument Koordinationsstellen) über das Internet oder durch öffentlichen Aushang vermittelt werden.</p> <p>Eine Zwischennutzer-Internetplattform bietet eine gute Übersicht über den aktuellen Leerstand bzw. die unmittelbare oder zukünftige Raumverfügbarkeit, aber auch den Bedarf. Areale, die sich gerade in Planung befinden, sind für den Immobilien-Pool ebenfalls von Interesse. Diese Zeitfenster, die durch die Planungsprozesse entstehen, können das Raumangebot für einige Jahre erweitern. Angaben zum Standort der Immobilien geben Auskunft über die soziale, kulturelle und ökonomische Bedeutung und derzeitige bzw. zukünftige Nutzungsschwerpunkte. Die Angaben werden fortlaufend ergänzt, aktualisiert und in den Pool gegeben.</p>	
Ziel und Zweck	
Schnelle und einfache Verfügbarkeit von Immobilien, die sich zur Zwischennutzung eignen.	
Vorteile	Nachteile
Netzwerk für Zwischennutzung mit direktem Zugang zu Quellen: Information, Ratschläge, Ansprechpersonen und Räume. Eigentümern hilft diese Plattform auch als Entscheidungsgrundlage für eigene Arealentwicklungen.	Schwierigkeiten bildet die Finanzierung.
Vorgehen	
Zusammenschluss mit anderen Internetplattformen im Ausland. Kompetente Kontaktpersonen für die Anlaufstelle definieren, die sowohl gute Kontakte zur Szene als auch zu den Behörden haben. Zusammen- bzw. Mitarbeit beim Kommunikationsforum, Erstberatung, Koordinationsstellen (vgl. Instrumente).	
Verweis	
<p>ww.neuland.de, Berlin Zwischennutzungsagentur, Berlin-Neukölln Internetplattform Bundesamt für Umwelt BAFU, Schweiz (im Aufbau)</p>	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	---------------------------	-----------------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
-------------------	------------------------	-------------------------

„ZUSAMMENSCHLUSS HAUPTMIETER“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung

Mehrer Zwischennutzende können zusammen einen Verein, eine Stiftung oder eine Genossenschaft gründen, um eine Liegenschaft zu erwerben oder zu mieten.

Ziel und Zweck

Bessere Verhandlungsposition und Konditionen für Zwischennutzende. Bei Erwerb langfristige Sicherung der getätigten Investitionen und Räumlichkeiten

Vorteile

Der Zusammenschluss hat sowohl ökonomische als auch rechtliche Vorteile für die Zwischennutzenden. Anfallenden Kosten werden auf mehrere Personen aufgeteilt und Bewilligungen können effizienter, da gemeinsam eingereicht werden. Dem Eigentümer gegenüber bietet ein Hauptmieter mehr Sicherheit und weniger Aufwand bei der Administration, z.B. bei der Kündigung des Mietverhältnisses.

Nachteile

Innerhalb der Rechtsform gibt es Statuten etc., die von den Mitgliedern eingehalten werden müssen. Eine gute Vertrauensbasis und Kommunikation unter den Zwischennutzenden ist wichtig. Relativ grosser organisatorischer Aufwand.

Vorgehen

Direkten Austausch unter den Nutzern pflegen und entsprechende Informationen zur passenden Gründungsform einholen sowie entsprechende Strukturen schaffen.

Verweis

IJ Industrial Building Guild, Amsterdam
 Gundeldinger Feld, Kantensprung, Basel,
 Warteck, Basel
 Arealverein Lagerplatz, Winterthur
 Kulturfabrik, Burgdorf,
 Genossenschaft Gleis 70, Zürich (Franz Carl Weber-Haus Altstetten)

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	---------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
-------------------	-----------------	-------------------------

„MASSVOLLE AUFWERTUNG“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung	
Die öffentliche Hand oder die Eigentümer sollen in sinnvolle Infrastrukturen (z.B. ÖV- Haltestellen) und die Erschliessung (z.B. Hauptverbindungen für Fussgänger) investieren, da diese Massnahmen die Areale an die angrenzende Quartiere anbindet und somit auch für ein Publikum öffentlich zugänglich macht. Gerade die Erschliessung wirkt sich für die angrenzende Nachbarschaft attraktivitätssteigernd aus.	
Ziel und Zweck	
Förderung der sanften Arealentwicklung durch geeignete und sinnvolle Massnahmen, die sich nicht preistreibend auf Grundstück und Mietzinsen auswirken.	
Vorteile	Nachteile
Durch die sanfte Aufwertung wird die Adressbildung gefördert und das Image aufgewertet, was sowohl ein Vorteil für die Eigentümer als auch für die Mieterschaft ist.	Die Immobilien können in den Augen der Öffentlichkeit als noch zu unzureichend aufgewertet empfunden werden.
Vorgehen	
Katalog bzw. Checkliste für die ersten, sanften Aufwertungsmöglichkeiten für die Immobilien und Areale entstehen.	
Verweis	
nt*/areal, Basel	

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	---------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
-------------------	-----------------	-------------------------

„NUTZUNGSKOMBINATION“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung

Wichtig ist eine sorgfältige Auswahl von Zwischennutzungen. Sie sollen sich untereinander nicht zu stark konkurrenzieren oder gegenseitig stören. Da monofunktionale und einseitige Nutzungen (z.B. nur Nachtlokale und Clubs) das Image negativ beeinflussen können, ist ein ausgewogener Nutzungsmix eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Nutzung der Liegenschaften. Darüber hinaus sollen die Nutzungen den Zonenvorgaben entsprechen und sollten für die räumlichen Rahmenbedingungen angepasst sein. Ein besonderes Augenmerk sollte denjenigen Nutzungen gewidmet werden, die bereits etabliert sind und eine Bedeutung als Kernnutzungen in der Liegenschaft haben.

Ziel und Zweck

Fördert die Nutzungsvielfalt sowie ein gutes Klima, die positive Synergien unter den Zwischennutzenden ermöglicht.

Vorteile

Durch den Nutzungs-Mix wird die Konkurrenz belebt und ein interessantes und attraktives Image nach aussen geschaffen. Ein starker bzw. etablierter Nukleus, eine Art Kernnutzung, erzeugt eine gewisse Rückendeckung für eine Vielzahl von Begleitnutzungen, die sich zusätzlich ansiedeln können.

Nachteile

Das Handling bzw. die Auswahl und Pflege bedingen ein gewisses Gespür und eine Sensibilität, was einen Zeitaufwand und Kosten für den Eigentümer bedeuten kann. Die Spontanität der Nutzer und deren Improvisationsgeist werden unter Umständen durch ‚stark präsenten Vermieter‘ geschmälert.

Vorgehen

Zusammenarbeit mit professionellen Zwischennutzungs Experten, die bereits ein gutes Verhältnis zu den zukünftigen Nutzer pflegen und deren Ansprüche kennen und einschätzen können.

Verweis

Gundeldinger Feld, Basel

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	---------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
-------------------	-----------------	-------------------------

„FACHPERSON“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung

Fachpersonen, z.B. Hauswarte und technische Kräfte, sind wertvolle und wichtige Schlüsselpersonen, sowohl in zwischengenutzten als auch sanft umgenutzten Liegenschaften. Eigentümer sollten dieses Kapital an technischem Know-how und Ortskenntnis wahren und die Fachkräfte weiterhin engagieren.

Ziel und Zweck

Ansprech- und Vertrauenspersonen für die Mieter, die sich sowohl um die Belange der Zwischennutzenden als auch um einen reibungslosen technischen Betrieb der Liegenschaft kümmern.

Vorteile

Das technische Wissen geht durch die Übernahme nicht verloren, sondern die Mieter und Eigentümer können davon profitieren. Die Eigentümer werden durch die Fachkräfte entlastet und gleichzeitig bei den Mietern vertreten.

Nachteile

Unsichere Vertragsdauer für die Fachpersonen; Einbringen eines grossen persönlichen Engagement für eine vielfältige, in ihren Ansprüchen heterogene und wechselnde Mieterschaft.

Vorgehen

Frühzeitig Gespräche zwischen Eigentümern und den entsprechenden Fachpersonen, wenn sich eine Schliessung, Änderung bzw. Umnutzung der Liegenschaft abzeichnet.

Verweis

Toni Areal, Zürich
Torfeld Süd, Aarau

Regulierung	Kommunikation	Finanzierung Förderung	Marktteilnahme	Prozesssteuerung Organisationsentwicklung
-------------	---------------	---------------------------	----------------	--

Indirekte Wirkung	Direkte Wirkung	Strukturierende Wirkung
-------------------	-----------------	-------------------------

„KOOPERATION“	ERPROBT	NEU	ÖH	ET	ZN

Erläuterung

Die Zusammenarbeit und der Einbezug aller beteiligten Parteien in den städtebaulichen Prozess ist eine sinnvolle Methode, um Zwischennutzungen zu entwickeln. Dies kann in Form von Workshops, ‚Runden Tisch‘ sowie Ideenwettbewerben durchgeführt werden.

Ebenfalls sind Public-Private-Partnerships eine mögliche Form der Zusammenarbeit, wobei die Nutzer von dem Eigentümer als gleichwertige Partner betrachtet werden. Zwischennutzer sind im Grunde genommen ‚Kleininvestoren ohne Land‘, welche aber ein grosses Engagement gegenüber der Liegenschaft aufbringen und als Pioniere durch Eigeninvestitionen die Entwicklung beschleunigen und somit Mehrwert schaffen.

Ziel und Zweck

Die frühe und direkte Zusammenarbeit mit den zukünftigen Mietern fördert eine gute Vertrauensbasis, auf die im weiteren Verlauf der Umsetzung aufgebaut werden kann.

Vorteile

Alle Beteiligten sind frühzeitig in Kontakt und können über einen regelmässigen Austausch auf den Entwicklungsprozess gezielt Einfluss nehmen. Bedürfnisse, Ängste oder Missverständnisse der einzelnen Parteien können durch die direkte und intensive Zusammenarbeit ausgeräumt werden.

Nachteile

Ein gewisser Aufwand ist mit der Organisation und Finanzierung der einzelnen Veranstaltungen verbunden, die ein Engagement von einzelnen verantwortlichen Personen erfordert.

Vorgehen

Kompetente und verantwortliche Person definieren. Zusammen- und Mitarbeit mit Kommunikationsforum und Erstberatung und Koordinationsstellen (vgl. Instrumente) suchen.

Verweis

BSP Kinetisch Noord, Amsterdam

6.3 Handlungsmodelle (Modellrechnungen)

Die nachfolgende idealtypische Berechnung soll exemplarisch die Rentabilität einer langfristigen Zwischennutzung oder einer sanften, dauerhaft angelegten Umnutzung aufzeigen.

Die Kennzahlen stammen aus folgenden Fallstudien und analysierten Fallbeispielen: Vidmar Areal Köniz; Gundeldinger Feld Basel; Warteck Sudhaus Basel; Toni-Areal Zürich; Merker Areal Baden; Diverse Objekte der Fischer Liegenschaften Management Zürich. Die Liegenschaftengrösse und die vermieteten Nutzungseinheiten sind an eines der Beispiele angelehnt, jedoch fiktiv.

Die Eigentümerschaften der untersuchten Liegenschaften haben die vormals oft als Abbruchobjekt behandelten und auf Zusehen hin zwischengenutzten Liegenschaften etappenweise angepasst, um die Zwischennutzung in einen dauerhaften, rechtmässigen Zustand zu überführen. Die Konzepte sahen minimale Eingriffe vor, namentlich die Sanierung der Gebäudehülle und Erschliessungsbereiche sowie der Infrastruktur. Einige Beispiele, z.B. das Gundeldinger Feld, hatte von Beginn weg diese Absicht verfolgt, d.h. es hatte keine vorgängige Zwischennutzung stattgefunden. Die Mieterschaft in den Beispielen ist über die verschiedenen Projektphasen weitgehend dieselbe geblieben. Während der schrittweisen Umsetzung wurde ein erhöhter Bewirtschaftungsaufwand der Immobilie in Kauf genommen. Kosten für Altlastenuntersuchungen sind in der Modellrechnung enthalten, Sanierungskosten jedoch nicht, da diese sehr individuell ausfallen und da davon ausgegangen wird, dass durch den Erhalt der Gebäude diese vor Ort gesichert werden können.

Die Modellrechnung besteht aus zwei Teilen: A Landwertbestimmung anhand der Restwertmethode, B Wirtschaftlichkeitsrechnung im Betrieb der Liegenschaft.

Positionen

A Landwert - Restwertanalyse

In der Landwertanalyse wird anhand des Ertrags aus der Vermietung (Zeilen 21-25) und dem Kapitalisierungssatz (Zeile 26) der Ertragswert berechnet. Der durchschnittliche Mietzins von 150.- / m² ist für eine kurzfristige Zwischennutzung ohne Investitionstätigkeit seitens der Eigentümer eher hoch, entspricht jedoch den erhobenen Mietzinsen langfristiger oder dauerhaft gewordener Zwischennutzungsprojekte. Werden vom Ertragswert die getätigten Investitionen (Zeilen 6-7 sowie 8-12) abgezogen, erhält man den Landwert /Landanteil. Die Investitionen entsprechen mit rund 1000.- / m² Nutzfläche (Zeile 7) einem sehr geringen, jedoch durch die untersuchten Beispielen bestätigten Wert.

Der so ermittelte Landwert erreicht sowohl in der Modellrechnung als auch bei den untersuchten Fallbeispielen rund Fr. 1000.- / m². Damit ist dargelegt, dass Zwischennutzungen sich auch in innerstädtischen Umgebungen langfristig rentabel betreiben lassen, bzw. als sanfte Umnutzung dauerhaft in Teilen von Arealen erhalten lassen.

Weitere Erläuterungen zu den Positionen der Rechnung:

- 02 Altlastenuntersuchung 10.- / m² gemäss BAFU
- 01 Kalkulierter Grundstückswert aus Ertragswert abzüglich Investitionen (gemäss Restwertmethode) inkl. Verzinsung während Umbau (6 Monate). Die bestehenden Gebäude werden als abgeschrieben angenommen und deshalb mit Fr. 0.- eingesetzt.
- 06 Investitionskosten aus Fallbeispiel: 144.- / m³ SIA 116 für BKP 1-5
- 11 Erstvermietung: wegen vorhandener Mieterschaft, die übernommen wird, von 9% (Vorlage) auf 0% reduziert.
- 12 Leerstandsrisiko: wegen vorhandener Mieterschaft, die übernommen wird, von 25% (Vorlage) auf 5% reduziert. Leerstände wegen Umdisponierung und während Sanierungszeit .

26 Kapitalisierungssatz an Fallbeispiele angeglichen, Empfehlung Fischer Liegenschaften 7.5%

B Wirtschaftlichkeitsrechnung Betrieb der Liegenschaft

Die Wirtschaftlichkeitsrechnung zeigt die jährlichen Aufwendungen und Erträge auf. Eine Zwischennutzung ist gekennzeichnet von höheren Verwaltungskosten (5.5%, Zeile 53) und eher niedrigeren Unterhaltskosten (0.75%, Zeile 48). Üblicherweise sind Altbauten geprägt von höheren Unterhaltskosten. Weil in Zwischennutzungen und den untersuchten sanften Umnutzungen die Ansprüche an die Ästhetik und den Standard niedrig sind und vieles in Eigenleistung von den Mietern erbracht wird, fallen in der Modellrechnung die Unterhaltskosten dennoch niedriger aus. Die kalkulierte Bruttorendite von 7.5% weist auch in der Wirtschaftlichkeitsrechnung auf eine interessante Nutzungsweise hin.

Weitere Erläuterungen zu den Positionen:

34 Projektentwicklung: Annahme, Zusatzkosten die nicht in BKP 1-5 für Projektkosten enthalten sind

35 Abbruchkosten: weitgehend vermieden, deshalb Fr. 0.-

37 Aufteilung angenommen

42-45 Verzinsung Kapital: 4.8%, gemittelt aus: Eigenkapitalzinsen 5.9% und Fremdkapital 4.25%.

47 Betriebskosten: 0.25% von Gebäudewert

48 Unterhaltskosten: 0.75% von Gebäudewert weil niedriger Standard und Ansprüche.

49 Für Betriebs- und Unterhaltskosten wird ein virtueller Gebäudewert als Ausgangsgrösse angenommen. Die bestehenden Gebäude werden als abgeschrieben angenommen, verursachen aber dennoch Unterhalts- und Betriebskosten. Der virtuelle Wert der Gebäude setzt sich zusammen aus den Kubikmeterkosten (SIA 116) von Fr. 350.- (sehr einfaches Gewerbegebäude, Rohbau) in Position 49 und den Investitionen für die Umnutzung aus Position 31.

A RESTWERTANALYSE - LANDWERTSCHÄTZUNG

Anlagekostenschätzung										
BKP	Position	Basis							Kosten	
01	0 Grundstück (inkl. bestehende, abgeschriebene Gebäude, kein Abbruch, keine Alllastensanierung)			(=CHF 1012 /m2)					40'296'289	
02	Vorstudien			Landwert pro m2						
03	Grundstückserwerb		39'809	m ²	à	CHF	988	CHF	39'313'453	
04	Handänderung Grundstück	Anteil	0%	1.35%	von	CHF	39'313'453	CHF		
05	Grundstückszinsen	Monate	6	5.00%	von	CHF	39'313'453	CHF	982'836	
06	1-5 Gebäude								35'031'920	
	Vorbereitung	Alllastenuntersuch (Anteil)	39809	m ²	à	CHF	10		398'090	
07	Investitionskosten	HNF	34'634	m ²	à	CHF/m ²	1000	CHF	34'633'830	
		oder in Kubikmeter SIA 116	207'803	6.0 m (Raumhöhe inkl. Zuschläge)		CHF/m ³	167			
		(Ausnützungsziffer = 100%)								
08	Baunebenkosten								1'338'458	
09	Teuerung	Monate	6	1.0%	von	BKP 1-5	CHF	35'031'920	CHF	175'160
10	Baukreditzinsen	Mte (100%)	6	5.0%	von	BKP 1-5	CHF	35'031'920	CHF	875'798
11	Erstvermietung			0.0%	von	Jahresmietertrag	CHF	5'750'000	CHF	0
12	Leerstandsrisiko			5.0%	von	Jahresmietertrag	CHF	5'750'000	CHF	287'500
13	TOTAL ANLAGEKOSTEN UMBAU								76'666'667	
Ertragsabschätzung (Vermietung)										
Neubauten										
	Nutzung		HNF	Miete (exkl. NK) Anteil an BGF			Jahresmiete		Kapitalisiert	
21	Lager	m ²	6'000	SFR/m ² a	75	18%	CHF/a	450'000	CHF	6'000'000
22	Gewerbe/Kultur	m ²	12'000	SFR/m ² a	150	37%	CHF/a	1'800'000		24'000'000
23	Atelier	m ²	10'000	SFR/m ² a	160	29%	CHF/a	1'600'000		21'333'333
24	Büro	m ²	10'000	SFR/m ² a	190	16%	CHF/a	1'900'000	CHF	25'333'333
25	Summe		38'000		151	(Durchschnitt)	CHF/a	5'750'000	CHF	76'666'667
	MIETZINSERTRAG/ERTRAGSWERT		Kapitalisierungssatz	7.50%			CHF/a	5'750'000	CHF	76'666'667

B WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG - BETRIEB DER SANFT UMGENUTZTEN LIEGENSCHAFT

Investition und Finanzierung						
31	Anlagekosten (-wert)	Kosten BKP 1-5 (Umnutzung)	SIA 116	207'803 m3a	167 CHF /m3	34'633'830 CHF
32		Land		39'809 m3 a	1'012 CHF /m3	40'296'289 CHF
33		Baunebenkosten		2% der Anlagekosten		1'338'458 CHF
34		Projektentwicklung				300'000 CHF
35		Abbruchkosten				0 CHF
36	Total Anlagekosten (-wert)					76'568'577 CHF
37	Finanzierung	Eigenkapital			35%	26'789'002 CHF
		Fremdkapital			65%	49'769'575 CHF
Ertrag						
38	Miet- + Pachteinnahmen	Mieterträge brutto exkl. NK				5'750'000 CHF
39		Nebenkosten				
40	Total Einnahmen					5'750'000 CHF
Aufwand						
41	Total Kapitalkosten				4.83% Gemittelter Kapitalzins (Pos. 44 + 45)	3'681'866 CHF
42	Kapitalkosten	Zins Land			4.83%	1'945'303 CHF
43		Zins Erstellungskosten (Investitionen in Umnutzung)			4.83%	1'736'562 CHF
44		oder: Zins Eigenkapital			5.90%	1'574'946 CHF
45		Zins Fremdkapital			4.25%	2'106'919 CHF
46	Total Bewirtschaftungskosten			(entspricht pro m2 HNF 48 CHF)		1'858'311 CHF
47	Bewirtschaftungskosten	Betriebskosten in % des Gebäudewertes			0.25%	268'412 CHF
48		Unterhaltskosten in % des Gebäudewertes			0.75%	805'237 CHF
49	*virtueller* Wert best. Gebäude für Betrieb-/Unterhaltskosten	m3 SIA 116	207'803	350 CHF /m3		72'731'043 CHF
50		Mietzinsrisiko/Leerstand in % der Mietzinseinnahmen			0.00%	0 CHF
51		Wertberichtigung/Abschreibungen in % der Anlagekosten (Umbau)			0.00%	0 CHF
52		Rückstellungen in % des Gebäudewertes			0.25%	268'412 CHF
53		Verwaltungskosten in % der Mietzinseinnahmen			5.50%	316'250 CHF
54						
55	Total Kapital- und Bewirtschaftungskosten					5'340'176 CHF
56	Bilanz (Ertrag - Kapital-/Bewirtschaftungskosten)					409'824 CHF
					Rendite	
61	Bruttorendite SOLL					7.50%
62	Bruttorendite KALKULIERT					7.51%
63	Gesamtkapitalrendite KALKULIERT					5.34%

6.4 Checklisten

Zwischennutzende

- Eigentümer für Mietmöglichkeit direkt kontaktieren, Kontakte nutzen, Wunschraum selber vorschlagen „kann ich diesen Raum mieten?“. Eigentümer unterschätzen oft das Potenzial ihrer Lokalitäten.
- Erste kleine, ruhige Aktivität etablieren, um Vertrauen zu gewinnen, dann für allfällige weitere Projekte und grössere Vorhaben anfragen.
- Direkte Kontakte zu beurteilenden und bewilligenden Behördenvertretern und Eigentümern suchen und pflegen. Sympathie und Spielraum nutzen.
- Leuchtturm-Nutzung korrekt bewilligen lassen, um Vertrauen aufzubauen und Seriosität zu demonstrieren. Für folgende Projekte entstehen mehr Spielraum und höhere Chancen für eine Bewilligung.
- Mietsache selbstsicher nutzen und sich nicht von zeitlicher Begrenzung zu stark einschränken lassen.
- Öffentlichkeit und Sympathien schaffen, Rückhalt in der Bevölkerung und Anerkennung in der Politik und bei Entscheidungsträgern erreichen.
- Legitimation durch Unterstützung anderer Amtsstellen erhalten, Finanzierung durch Projektbeiträge anstreben (Kulturförderung, Sportförderung, Jugendförderung etc.).
- Medienpräsenz und Publizität schaffen, Adressbildung fördern.

Öffentliche Hand

- Kompetente Erstberatung für Arealbesitzer bei Anzeichen von Brachfallen oder nach Betriebsaufgabe mit: Verweis auf Planungsprozess und Problematik Arealentwicklung, Verweis auf Potenzial, Chancen und Risiken von Zwischennutzungen, empfehlenswerte Beratungsbüros und erfolgreiche Beispiele sowie Vorleistungen (Altlasten, Infrastruktur, Energieversorgung, Unterhalt).
- Sensibilisierung von Politikern und Entscheidungsträgern für Anliegen und Potenziale der Zwischennutzung.
- Reglementierung des Bewilligungsablaufs innerhalb der Behörde, Festlegen und maximales Ausloten des Ermessensspielraums, Einbezug der Ämter, Weisungsrechte festhalten.
- Schaffen eines One Stop-Büros, eines Zuständigen für Zwischennutzungen, als Beratung und für die Bewilligung.
- Ergänzen der Bauordnung durch Reglement oder Passus ‚Übergangsnutzungen‘.

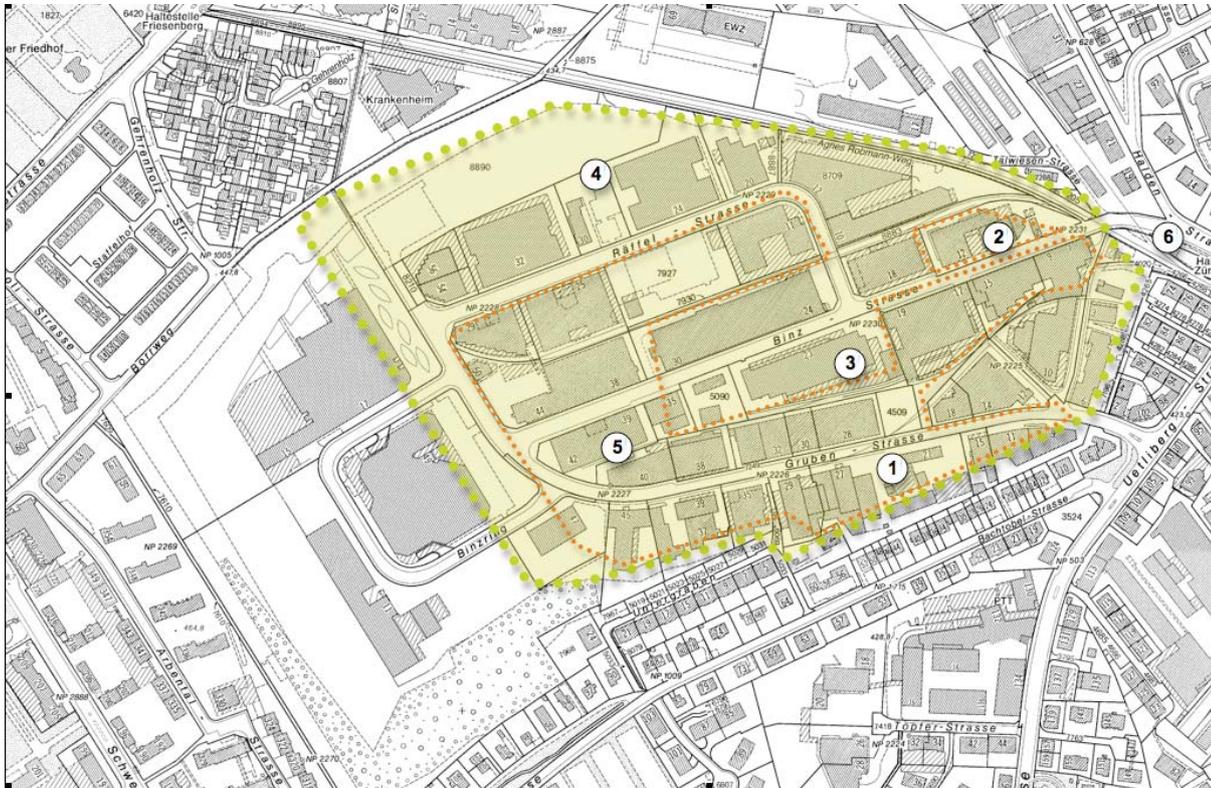
- Evtl. bei Entwicklungsrichtplänen Zwischennutzungsbereiche vorsehen hinsichtlich vereinfachter Genehmigung.
- Einbezug von Nutzern und Zwischennutzungsakteuren in Public-Privat Partnerschaften oder kooperativen Planungen sowie Einsteigen für die Verstetigung und Einplanung von erfolgreichen Zwischennutzungen.

Eigentümer

- Bestehendes Wissen sichern (Hauswarte, Techniker).
- Stadtbehörde informieren, Vorgehen besprechen, Erstberatung verlangen, offen über Absichten kommunizieren.
- Kontakt zu Schlüsselnutzern, Szenen und Betrieben suchen, abhängig von der gewünschten Profilierung.
- Informationen über erfolgreiche Projekte einholen.
- Vorleistungen anvisieren (Altlasten, Infrastruktur, Energieerzeugung etc.).
- Professionelle Bewirtschaftung und Verträge aufgleisen (externe Beratung suchen).
- Gezielte und sensible Auswahl von Mietern bezüglich: Mix, Ausstrahlung, Synergien, Konkurrenz.
- Offen mit der Mieterschaft kommunizieren, Kontakt zu Szene pflegen, Herzblut für Arealentwicklung aber auch Zwischennutzung entwickeln.

Anhang 1 Portraits der Forschungsareale und Gebiete

Arealportrait Binz Zürich



Binz 1:10 000

Orientierung:

- 1 Areal Grubenstrasse (Restaurant G27)
- 2 Fettfabrik H. Kaspar AG (div. ZWN)
- 3 ‚Supertanker‘ (ehem. EPA-Zentrallager)
- 4 Räfelpark (Projekt ‚Basislager‘ mit zone*imaginaire)
- 5 Kunsträume Binz39
- 6 Haltestelle Binz SZU



Untersuchte Teilbereiche Mieterbefragung

Kennwerte

Charakteristik: Gebiet mit rund vierzig Parzellen und fünfzig Gebäuden. Davon ist der grössere Teil grossvolumig mit fünf bis sechs Geschossen. Sehr durchmischtes Gebiet: Bürobauten aus neuerer Zeit, kleine Fabrikanlagen und Gewerbegebäude erstellt seit den 1970er Jahren. Nur ein Teil der Areale kann als Zwischennutzung bezeichnet werden.

Gebietsfläche: 156 000m²

Geplant: Keine Investitionsabsichten bekannt, wenig Druck. Zwischen-nutzungsneubau ‚Basislager‘ im Räfelpark in Projektierung. Einzelne Projekte wie Aufstockung EPA Zentrallager zu ‚Supertanker‘.

Nutzung aktuell: Büro/Verwaltung, Lager, Gewerbe, Kreativwirtschaft

Zonierung: Industrie, Handel, Dienstleistung

Beginn Zwischennutzung: nicht definierbar

Umfang Zwischennutzung: nicht genau definierbar

Beschreibung

Lage

Das Industriegebiet Binz liegt südöstlich der Üetlibergbahn SZU bei der Station Binz am Hangfuss des Üetlibergs in einer vormaligen Tongrube. Es ist umgeben von Wohnquartieren im Süden, Westen und Norden sowie von Zentrumsgebieten im Nordosten. Es ist eines der wenigen verbliebenen Industriegebiete der Stadt Zürich.

Geschichte

Seit dem Mittelalter wurden im Gebiet in verschiedenen Gruben Ton für die Ziegelherstellung abgebaut. Bis in die 1960er Jahre bestand auch im Gebiet Binz eine beachtliche Ziegelei der Zürcher Ziegeleien. 1970 wurde die Grube stillgelegt und teilweise mit zugeführtem Material aufgefüllt. Darauf entstanden nach und nach Industrien, Manufakturen, Werkstätten und Gewerbe- und Lagerbetriebe, sowie zuletzt auch Dienstleistungsbetriebe und ein grosses Fernmeldezentrum.

Zwischennutzung

Seit den Anfängen der Industrialisierung in der Binz sind bereits auch wieder Betriebe geschlossen und verschiedentlich Areale umgenutzt worden. Der Zustand der Liegenschaften ist sehr unterschiedlich. Entsprechend stark variiert die Art und Weise der Nutzungen. Zwischennutzungen im eigentlichen Sinn sind beispielsweise der ehemaligen Speisefettfabrik Hans Kaspar AG oder im Gewerbeareal an der Grubenstrasse zu finden, wo mit dem Restaurant G27 auch einer der bekanntesten Orte in der Binz entstanden ist. In zahlreichen anderen, im Unterhalt teilweise stark vernachlässigten Lager- und Gewerbegebäuden, haben sich zunehmend Unternehmen und Selbständige der Kreativwirtschaft niedergelassen. Das Gebiet Binz gleicht deshalb in vielen Bereichen stark den anderen untersuchten Zwischennutzungsarealen dieser Forschungsarbeit.

Zukunft

Ausser dem umgenutzten und aufgestockten ehemaligen EPA Zentrallager (Supertanker) sind kaum Bautätigkeiten zu beobachten. Unmittelbar in der Nachbarschaft des Supertankers entstand 2008 anstelle von eingeschossigen Werkstätten ein modernes ‚Ministorage‘ / ‚Selfstorage‘ Lagerhaus für Privat- und Geschäftskunden. Da es sich bei der Binz um eines der letzten zentral gelegenen Industriegebiete handelt, nimmt das Interesse am Gebiet z.B bei Akteuren der Kreativwirtschaft aber auch bei Investoren in letzter Zeit tendenziell zu.

Arealportrait Giesshübel Zürich



Giesshübel 1:10 000

Orientierung:

Kennwerte

- 1 Lagerhäuser (Umnutzung zu Atelierlofts)
- 2 Abart + Aroma (Club + Dekofirma)
- 3 Div. Kleinateliers (Werkstätten)
- 4 Tagesanzeiger Druckerei
- 5 vormaliger Squat Rüdigerstrasse
- 6 Haltestelle Giesshübel SZU



Untersuchte Teilbereiche Mieterbefragung

Charakteristik:

Heterogenes, von in Betrieb stehenden Bahnanlagen (SZU) durchschnittenes Gebiet mit in der Regel fünf bis sechsgeschossigen Lagerhäusern, Wohn-, Büro- und Gewerbegebäuden aus unterschiedlichen Zeitperioden. Wenig ehemalige Industrie. Abriss und Neubau einzelner Gebäude (Rüdigerstrasse, Alumag/Belmag) in den letzten Jahren.

Gebietsfläche:

87 000m²

Geplant:

zunehmend Aufwertungs-Projekte im Wohnbau und Büro-/Geschäftsbereich

Nutzung aktuell:

Büro/Verwaltungen, Gewerbe, Lager, Wohnen

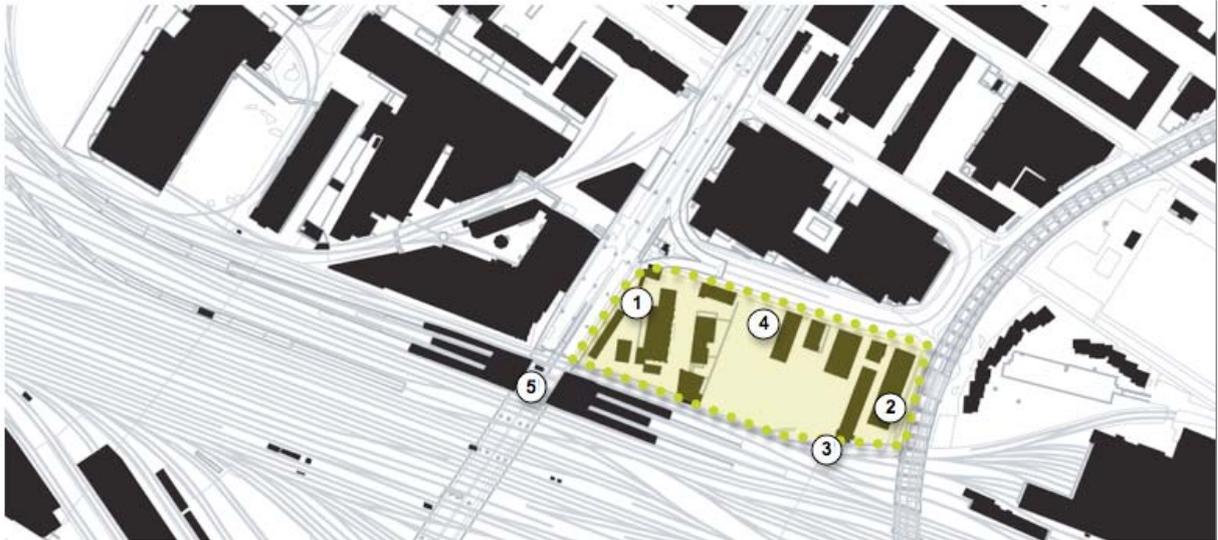
Beginn Zwischennutzung:

keine Angaben

Umfang Zwischennutzung

nicht definiert

Arealportrait Geroldstrasse Zürich



Gerold-Areal 1:5000

Orientierung:

- 1 **Erdgas-Areal** (u.a. Helsinki)
- 2 **Badmintonhalle**
- 3 **Clubs** (Hive etc.)
- 4 **Freitag Turm** (Container)
- 5 **Bhf. Hardbrücke Zürich**

Kennwerte

Charakteristik:

Die fünfzehn Gebäude sind auf fünf Parzellen des Gerold Areal verteilt und werden hauptsächlich von der Gewerbebranche, der Gastronomie, der Kreativwirtschaft und von Dienstleistungsbetrieben genutzt. Die Parzellen Nr. 6456 / 6457 bestehen aus einer grossen Freifläche mit ca. 2'600 m². Ein geringer Teil davon wird vor allem am Wochenende als zahlungspflichtiger Parkplatz genutzt. Als Lagerplatz dient die Fläche auf der Parzelle Nr.403.9. Geprägt wird das Areal durch Gebäudetypen wie Lagerhallen mit Schuppen, einem dreigeschossigen Baucontainerkomplex, Leichtbauhallen, Wohnhäusern und Garagen. Die Gebäude grenzen mit der Stirnseite direkt an der Geroldstrasse an und werden seitlich erschlossen. Ein über die Stadtgrenzen bekanntes Wahrzeichen für das ganze Areal stellt der Freitag Tower dar. Der Store des Taschenlabels Freitag besteht aus neun übereinandergeschichteten Schiffscontainern und ragt über die bestehende Gebäudestruktur hinaus. Sowohl von den Bahngleisen als auch von der seitlich vorbeiführenden Hardbrücke ist der Turm sehr gut sichtbar.

<u>Gebietsfläche:</u>	ca. 22'000 m ²
<u>Genutzte Flächen:</u>	
Zwischennutzung:	ca. 10'500m ²
Industrie:	nicht vorhanden
Lager:	ca. 2'500 m ²
Freiflächen:	ca. 2600 m ²
Wohnen:	ca. 2'300 m ²
Verkehrsflächen: (Erschliessung/PP)	ca. 3'900 m ²
<u>Beginn Zwischennutzung:</u>	Anfang der 80er

Geplant:

Die Entwicklungsplanung für Zürich West begann ab 1990. Das 1996 gegründete Stadtforum, welches sich aus Vertretern und Vertreterinnen der Politik, Wirtschaft, Verwaltung und der Bevölkerung zusammensetzte, vereinbarte für Zürich West, dass die Gebiete in einem kooperativen Verfahren aufgewertet werden sollen. Aufgrund der Erkenntnisse dieser kooperativen Entwicklungsplanung erarbeiteten die Beteiligten das im Jahre 2000 erschienene Entwicklungskonzept Zürich West. Für die Entwicklungen gelten laut der Vereinbarung folgende Grundsätze: „Die Aufwertung soll nachhaltig sein und einen hohen Nutzen für die Bevölkerung haben, die nationale und internationale Wettbewerbsposition soll gestärkt werden; die Beteiligten kooperieren effizient und im Interesse einer langfristigen und attraktiven Entwicklung; angestrebt wird eine hohe städtebauliche Qualität“. Ziele für das Gebiet sind neben einem „attraktiven Nutzungsmix auch die nötige Infrastruktur, wie Schulen, ÖV etc. Die Planungen sind etappierbar. Zürich West entwickelt sich aus der Geschichte heraus, sodass Vorhandenes umgewandelt wird und Neues neben Altem entsteht. Neben einer hohen Dichte (2.0 bis 3.0, das heisst, die Geschossflächen sind doppelt bis dreifach so gross wie die Arealflächen) wird ein Wohnanteil von 20 bis 30 Prozent angestrebt. Neue öffentliche Räume sollen entstehen und das Quartier möglichst durchlässig machen.“

Gemäss der Nutzungsstudie Zürich West (Stand 2003) sollen die bisherigen Industrie- und Gewerbebauten im Teilgebiet Maag Areal Plus, Gerold Areal, Areal Neue Hard schrittweise durch Büro- und Wohnbauten ersetzt werden.

Am 23. März 2005 wurde ferner durch den Stadtrat mitgeteilt: „ (...) Das zentral gelegene Areal um den Bahnhof Hardbrücke kommt vor allem als verdichtetes Arbeitsplatzgebiet in Frage. Der Stadtrat will es deshalb in eine Zentrumszone Z7 ohne Wohnanteil umwandeln. Bei erhöhtem Bedarf können hier aber auch Wohnungen gebaut werden. Für die (...) Geroldstrasse ist eine Zentrumszone Z6 vorgesehen, je nach Lage und Lärmimmissionen mit einem Wohnanteil von 16%. (...) Wegen der komplexen Situation betreffend Lärm und Erschliessung will der Stadtrat hier eine Gestaltungsplanpflicht festlegen. Diese stellt sicher,

dass die planerischen Zielsetzungen im Gebiet mit hoher Dichte, welche für Mischnutzungen vorgesehen sind, umgesetzt werden. Für die neue Zentrumszone will der Stadtrat eine Freiflächenziffer von 30% festlegen.“

Das Gerold Areal wurde auch als alternativer Standort für das neue Kongresshaus diskutiert.

Beschreibung

Lage

Das Gerold Areal befindet sich im aufstrebenden Trendquartier Zürich West, dem ehemaligen Industrie- und Arbeiterquartier. Umgeben wird das ca. zwei Hektar grosse Gerold Areal von allen Seiten durch Verkehrsanlagen. So grenzen im Süden die Gleisanlagen der SBB, im Osten die Viaduktbögen (Personen- und Güterverkehr) und im Westen die Hardbrücke an das Areal. Die Geroldrampe im Norden führt den Autotransit auf die Hardturmbrücke mit Anschluss Richtung Flughafen Zürich, Basel, Bern und Chur. Mit dem Bahnhof Hardbrücke befindet sich ein wichtiger Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs in Gehdistanz. Sieben S-Bahnlinien bedienen mit sehr hoher Taktfolge die Haltestelle der S-Bahn.

Geschichte

Die Geschichte des gesamten Quartiers Zürich West begann mit dem Bau der Eisenbahnlinie. Die Gleise teilten das spärlich bebaute Shilfeld geradlinig in zwei Gebiete, in das heutige Aussersihl und das Industriequartier. Durch den Gleisanschluss, die Nähe zum Hauptbahnhof und der Limmat (Energie- und Wasserquelle) siedelten sich Ende des 19. Jahrhunderts Industrieunternehmer wie Steinfels oder Escher-Wyss an und prägten das Quartier fortan rund 80 Jahre lang. Der Bau der Hardbrücke erfolgte Anfang der 60er Jahre zur Blütezeit der Schwerindustrie. Drei Autobahnen werden heute noch durch die Brücke in Zürich West miteinander verknüpft.

1980 veränderte sich der Industriesektor grundsätzlich. Viele Betriebe fusionierten oder gingen Konkurs, Werke schlossen oder zogen in andere Städte bzw. verlegten ihre Produktion ins Ausland. Die Seifensiederei Friedrich Steinfels AG und die Sulzer Escher Wyss (SEW) waren die ersten grossen Unternehmen, die gefolgt von dem Textilunternehmen Schoeller-Albers und der Maag AG ihre Werke an diesem Standort schlossen. Innerhalb kurzer Zeit lagen viele der Areale samt der Industriebauten brach. Ende der 1980er und in den 1990er Jahren kam die industrielle Produktion in Zürich West gänzlich zum Erliegen.

Während die Rezession eine bauliche Weiterentwicklung vorerst erschwerte, begann eine schleichende Umnutzung dieses am Westrand der Stadt liegenden Quartiers. In die leerstehenden Bauten zogen erste Zwischennutzer, die kleine kreative Betriebe, Bars und Discos, Ateliers und Treffpunkte einrichteten und die Gebäude als Loftwohnungen nutzten. 1988 zogen zwei bekannte Galerien in das Industriequartier, da ein grosses Angebot an ansprechenden Räumlichkeiten vorhanden war.

Die verschiedenen Formen der Umnutzung der Industrieareale löste allerdings eine grundsätzliche Diskussion über die Zukunft und Nutzung der Industriebrachen bei der Stadtverwaltung und den Anwohnern aus.

1999 wurde dann nach langen Verhandlungen und Einsprachen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Durchmischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten angestrebt. Zur selben Zeit zog auch die Konjunktur wieder an, und es setzte eine rege Bautätigkeit ein. Viele Zwischennutzungen verschwanden darauf hin.

Ab 1993 wurde das bis dahin in der städtischen Subkulturszene noch als Geheimtipp gehandelte Gebiet durch kulturelle und/oder sehr kommerzielle Eröffnungen wie das Multiplexkinos Cinemax, die zweite Bühne des Schauspielhauses Schiffbau (2000) und das Jazzlokal Moods zu einem weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Quartier.

Innerhalb von zwei Jahrzehnten hat sich das ehemalige Industriegebiet zum Boom- und Imagequartier Zürich West gewandelt, das heute für Unternehmen aus den Branchen IT, Telecom und Neue Medien zu einem interessanten und wichtigen Standort geworden ist.

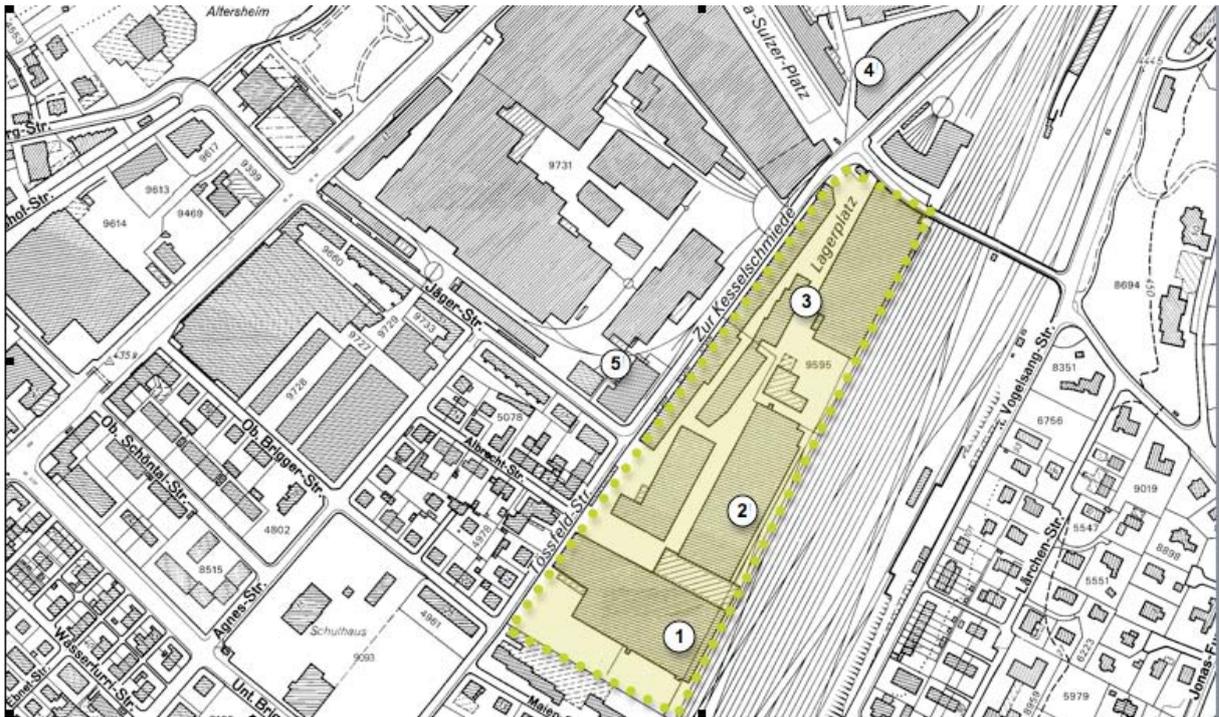
Die Kultur-, Restaurant- und Partyszenen haben im gesamten Gebiet Zürich West gerade während der Phase geringer baulicher Entwicklung wichtige Impulse für das heutige Quartier geben können und das Image des urbanen Stadtteils mitgeprägt.

Auch auf dem Gerold Areal ist diese bunte Mischung an kulturellen Einrichtungen zu finden. Kreative Kleinunternehmer aus den Bereichen Musik, Grafik, Design, Architektur, Kunst, Kleingewerbe wirken hier in einer noch geschützten Nische. Bekannte Adressen, wie das Label Freitag-Taschen (Geroldstrasse Nr.19), der Helsinki-Club (Nr. 35), die Agentur Swiss+famous (Nr.31b), der Brockenhaus-ähnliche Laden Bogen 33 (Nr.33), der The Hive Club (Nr. 5), der Club Supermarket (Nr. 17), der Club UG (Nr.5) und das Restaurant Rosso (Nr.31) u.a. prägen das Image des Areals und tragen zum kulturellen und kreativen Angebot in der Stadt Zürich bei.

Zukunft

Auf dem Gerold Areal wurden in den letzten drei Jahren bis auf den Freitags Tower keine grossen Bautätigkeiten ausgeführt. Umfragen bei den Zwischennutzern bestätigen den Eindruck, dass die Zwischennutzungen für die Eigentümer sehr rentabel sind. Ein Handlungsbedarf in Form von Investitionen oder sogar eine Beendigung der Zwischennutzung sind aus diesen Gründen nicht in Kürze zu erwarten, da zudem der Verwaltungsaufwand für die Vermieter sehr gering ausfällt. Die Mietverträge der Zwischennutzer der Parzelle Nr. 404.0 wurden mit einer Mietzinserhöhung (Erhöhung um 120%) nochmals um zwei bis drei Jahre verlängert. Zukünftig wird das Gerold-Areal mit seinen Zwischennutzungen wohl stark von den grossen Nutzungsveränderungen auf dem angrenzenden Maag-Areal beeinflusst werden. Hier weichen derzeit die bislang zwischengenutzen grossen Hallen und Industriegebäude der Maag AG für den Prime Tower (Baubeginn 2008), der mit seinen 36 Stockwerken und Raum für 2000 neue Arbeitsplätze für internationale Firmen das vorerst nicht nur höchste Hochhaus der Schweiz, sondern auch ein grosser Katalysator für die weitere Entwicklung von Zürich West sein wird.

Arealportrait Lagerplatz, Sulzer-Areal Stadtmitte, Winterthur



Lagerplatz M 1:5000

Orientierung:

- 1 ZHAW Architektur
- 2 Tempodrom/Block (Freestylehallen)
- 3 Outback Lodge + Kraftfeld
- 4 City-Halle (Musicals)
- 5 Technopark Winterthur

Kennwerte

Eigentümer: Sulzer Immobilien/ Schweizerische Post

Arealgrundfläche: 46'000m²

Genutzte Flächen: Zwischennutzung: > 90%
 Leerstand: keiner
 Wohnen < 10%

Geplant: Zentrumsüberbauungen gemäss Testplanung / Vorstoss für Arealkauf durch Mieter

Stand Planung: Testplanung und Sondernutzungsplanung sollen im Herbst 08 abgeschlossen sein (Stand Aug. 2008)

Beginn Zwischennutzung: ca. 1991

Nutzungsstruktur der Zwischennutzung:

Dienstleistung:	50%
Gastro/Kultur:	20%
Gewerbe, Produktion	17%
Handel	11%

Beschreibung

Lage

Das Lagerplatz Areal ist ein rund 46'000 Quadratmeter grosser Teil des 22 Hektaren umfassenden Sulzer Areals Stadtmitte. Das gesamte Sulzer Areal Stadtmitte ist etwa gleich gross wie die Winterthurer Altstadt und Bestandteil eines von 11 Zentrumsgebieten von kantonaler Bedeutung. Sulzer-Stadtmitte liegt unmittelbar angrenzend an die Winterthurer Altstadt auf der ‚anderen‘ Seite des Bahnhofs und der Bahngleise. Es ist „das wahrscheinlich eindrücklichste Industrieareal“ der Schweiz (Stadt Winterthur 1992, 7; in Hayoz 2008, 80). Wer mit dem Zug von Zürich kommt, sieht das Areal in seiner vollen Länge von gut einem Kilometer auf der linken Seite vorbeiziehen. Dank seiner Nähe zum Winterthurer Hauptbahnhof ist das Areal hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Verschiedene Buslinien erschliessen das Areal mit mehreren Haltestellen. Mit dem Auto ist das Gebiet sowohl vom Autobahnanschluss Winterthur-Töss als auch vom Stadtzentrum her sehr gut erreichbar. Das Lagerplatz-Areal ist fast vollständig mit mittleren bis (sehr) grossen Fabrik- und Lagergebäuden belegt. Nur die Erschliessungswege und einzelne Vorplätze lockern das Areal etwas auf.

Geschichte

Die Maschinenfabrik Sulzer wurde 1834 gegründet und beschäftigte auf ihrem Höhepunkt 35'000 Arbeiter und Angestellte, 15'000 davon in Winterthur. Sulzer produzierte v.a. Motoren und Maschinen, Pumpen, Heizungen und Webmaschinen für den Weltmarkt. Sulzer war Winterthurs grösster Arbeitgeber, und zusammen mit der Schweizerischen Lokomotiv- und Maschinenfabrik SLM („Loki“) und der Textilmaschinenfabrik Rieter prägte sie das Bild Winterthurs als einer der industriellsten Städte der Schweiz.

1983 begann Sulzer rote Zahlen zu schreiben. Die Produktion geriet unter Druck. Sulzer baute seine Aktivitäten immer mehr ab und beschäftigt heute in Winterthur nur noch 700 Arbeitskräfte (weltweit rund 10'000) (Stiftung Edition Winterthur 2005, 55). Verschiedene Firmenteile wurden verkauft. Spekulanten, die nicht an der Industrie, sondern am Immobilienbesitz interessiert waren, übernahmen die Aktienmehrheit. 1989 entstand das Milliardenprojekt ‚Winti Nova‘, mit Dienstleistungen und Wohnungen an Stelle der Fabrikhallen (siehe auch Bärtschi 2004, Hayoz 2008, 79 und Koll-Schretzenmayr / Müller 2002). Nach dessen Scheitern sorgte in den 90er Jahren das ‚Megalou‘-Projekt des Star-Architekten Jean Nouvel längere Zeit für Aufsehen und Aufregung. Auch es scheiterte – an der Grösse, an der Konjunktur, am mannigfaltigen Widerstand.

Während auf dem restlichen Areal Sulzer-Stadtmitte seit 2003 grössere Um- und Neubauten realisiert wurden und werden, sind auf dem Teil-Areal Lagerplatz noch keine neuen Projekte entstanden. Das nördliche Drittel des Lagerplatzes gehört der Post, die dort ein Paketverteilzentrum errichten wollte. Der Rest gehört noch Sulzer Immobilien. Ein Teil der Gebäude ist frisch renoviert und in sehr gutem Zustand.

Die Mieter schlossen sich Anfang 2006 zum Arealverein Lagerplatz zusammen und beabsichtigen, das ganze Areal zu kaufen. Die Stadt hat 2008 zusammen mit den Grundeigentümern einen Gestaltungsplan entworfen. Stadt und Eigentümer wollen das Areal aus der Industriezone I 2 und der Zentrumszone Z 7 in eine neue geschaffene Zentrumszone Z 5 mit Gestaltungsplanpflicht überführen.

Zwischennutzung

Das Lagerplatz Areal war das erste Teilgebiet des Sulzer Areals, auf dem sich Zwischennutzer ansiedelten. Hier liegt der Kern der Zwischennutzungen, der für das ganze Sulzer Areal Stadtmitte das Bild und das Image nach aussen vermittelt hat. Viele halten den Lagerplatz für einen der lebhaftesten Orte der Stadt. Aktuell existiert ein breiter Mix von rund 100 Betrieben: Schulen, u.a. die Architekturabteilung der ZHAW in der ehemaligen Kesselschmiede, Freizeiteinrichtungen, viele Büros, Ateliers, Gewerbebetriebe, das Outback Restaurant und der beliebte Club Krafffeld sowie die Badmintonhalle und die Go-Kart-Bahn, die Kletterwand und der Skaterpark, eine Velowerkstatt, eine Brockenstube usw.

Zukunft

Gegenwärtig laufen Kaufverhandlungen und es ist noch offen, wem das Areal verkauft und wie es in Zukunft genutzt werden wird. Gegenwärtig werden Projekte entwickelt für die bessere Fussgänger- und Velofahrer-Anbindung des Sulzer Areals Stadtmitte an den Bahnhof und die Altstadt.

Internet

<http://www.lagerplatz.ch>

Arealportrait Sulzer Areal Oberwinterthur



Areal Oberwinterthur 1:25000

Orientierung:

- 1 Halle 710 (Kauf durch Stadt)
- 2 Kars Kühne Gassenschau ‚Silo 8‘ (Theaterinstallation 2007/2008)
- 3 Diverse Kleingewerbe
- 4 Drehort „Cargo“ (Sci-Fi Film)

Kennwerte

Charakteristik: Weites, an einer zentrale Achse aufgereihtes Industriegebiet im Einzugsbereich dreier Bahnstationen. Die Hallen wechseln sich ab mit niederen pavillonartigen Labortrakten und mehrgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäuden. Zum Teil breite, begrünte Vorbereiche und Abstandsstreifen schaffen einen Campus-Charakter.

Eigentümer: Sulzer Immobilien AG, Weitere

Arealgrundfläche: ca. 600'000m² (gesamtes Entwicklungsgebiet)

Geplant: Betriebserweiterungen Industrie und Wohnbauten um den Eulachpark, gemischte Nutzungen im Umfeld der Bahnstationen

Beschreibung

Lage

Das Sulzer Areal Oberwinterthur liegt am östlichen Rand der Stadt Winterthur, zwischen den Bahnlinien nach St. Gallen und nach Frauenfeld. Mit rund 60 Hektaren ist es das grösste Entwicklungsgebiet der Stadt Winterthur und eines der grössten der Schweiz. Es ist Teil von einem von insgesamt 11 Zentrumsgebieten von kantonaler Bedeutung.

Insgesamt drei Stationen der S-Bahn (Oberwinterthur, Grüze und - seit 2006 - Hegi) sowie der Stadtbus Winterthur erschliessen das Areal gut bis sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr. Über den Autobahnanschluss Oberwinterthur und die Kantonsstrassen ist das Gebiet auch mit dem Auto sowohl von Zürich als auch von der Ostschweiz her sehr gut erreichbar.

Die westlichen zwei Drittel des Areals sind noch Produktionsstandort, neben Sulzer Fabrikationshallen auch der Medizinaltechnik-Konzern Zimmer mit einem 1996 errichteten Technologiezentrum. Im östlichen Teil befinden sich neben einer internationalen Schule auch neue Wohnbauten, eine Kirche und der grosse neue Eulachpark. Das Entwicklungsgebiet I weist noch weitere Freiflächen auf.

Geschichte (siehe dazu auch das Arealportrait Lagerplatz)

Das Areal Sulzer Oberwinterthur ist Bestandteil des Sulzer-Imperiums. Seit 1907 expandierte Sulzer nach Oberwinterthur, nachdem in der Stadt keine Arealerweiterungen mehr möglich waren. Im Zuge der Umstrukturierungen und mit der Absicht, das Sulzer Areal Stadtmitte für die Umnutzung frei zu bekommen, wurden die verbliebenen Produktionsstätten von Sulzer aus der Stadtmitte nach Oberwinterthur verlagert. Heute befinden sich die meisten der 700 noch in Winterthur verbliebenen Sulzer-Arbeitsplätze hier (Stiftung Edition Winterthur 2005, 69).

Im Gegenzug zu den enormen Planungsgewinnen, die Sulzer mit der Umzonung von der Industrie- in eine Zentrumszone einfuhr, und im Tausch gegen eine Reduktion des Freiflächenanteils von 20 auf 10 Prozent (Hochparterre 2006, 37) schenkte die Firma der Stadt 6 Hektaren, auf der die Stadt auf eigene Kosten einen Park errichten kann.

Zwischennutzung

Das Areal Sulzer-Oberwinterthur hat kaum Zwischennutzungen im engeren Sinn. Bekannt wurde es aber mit der temporären Zwischennutzung durch das Freiluft-Spektakel Karls Kühne Gassenschau, welches 2006 und 2007 während zwei Spielzeiten in Oberwinterthur gastierte und rund 100'000 Personen auf das Gelände brachte.

Zukunft

Im östlichen Teil entstehen nach und nach ein Wohn- und Gewerbe-/Dienstleistungsquartier und der öffentliche sechs Hektaren grosse Eulachpark. Insgesamt sollen sich rund 5000

EinwohnerInnen und 5000 Arbeitsplätze ansiedeln. „Im Juni 2007 hat der Stadtrat Winterthur die Entwicklungsstrategie Oberwinterthur verabschiedet. Damit liegen erstmals übergeordnete Ziele für die Entwicklung des Gebietes zwischen den drei Bahnhöfen Grüze, Hegi und Oberwinterthur aus Sicht der Stadtbehörden vor. Die Grundlagen für die Entwicklungsstrategie wurden vom international tätigen Büro KCAP (Kees Christiaanse architects and planners), unter Federführung der Stadtentwicklung, in einem interaktiven Prozess mit vier Workshops erarbeitet“³

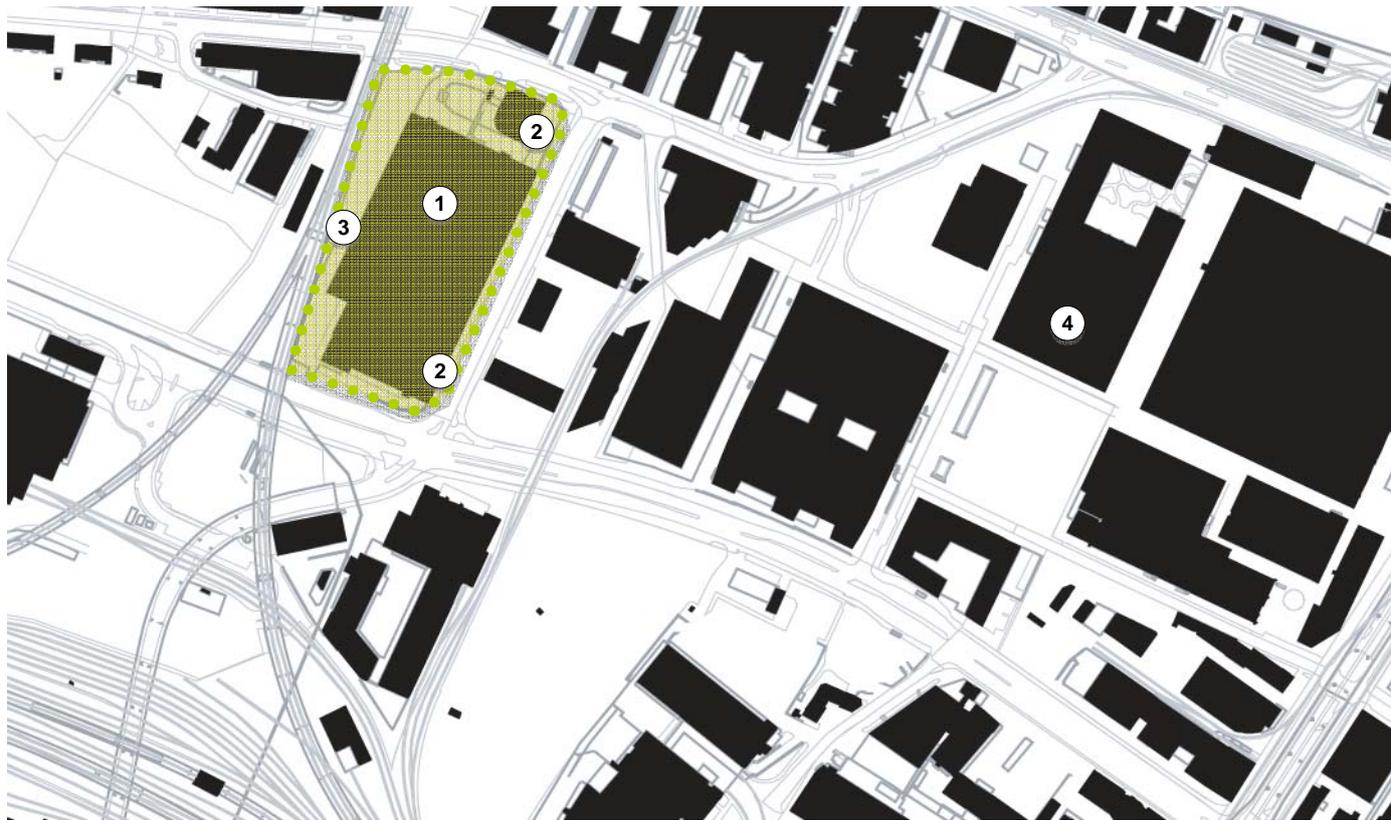
Internet

<http://www.sulzerareal.com> und

<http://www.stadtentwicklung.winterthur.ch>

³ <http://www.stadtentwicklung.winterthur.ch>, Abfrage 1.12.08

Arealportrait Toni Areal, Zürich



Toni Areal 1:5000

Orientierung:

- 1 **Molkereigebäude, Haupttrakt**
- 2 **Clubs** („Toni Molkerei“ + Rohstofflager)
- 3 **Freestyle-Anlage**
- 4 **Puls 5** (Überbauung Escher-Wyss-Areal)
- 5 **Escher Wyss**

KENNWERTE

Charakteristik: Grossvolumiges, mehrgeschossiges Fabrikationsgebäude (90 x 170m) mit kleineren Nebenbauten. Die innere Struktur besteht vor allem aus riesigen Produktionshallen und zahlreichen kleineren Nebenräumen. Bei Baubeginn 1972 Europas grösste Milchverarbeitungsfabrik.

Eigentümer: ZKB / Allreal

Arealgrundfläche: 25'000m²

Ausnützungsziffer: rund 3.3

Genutzte Flächen:

- Zwischennutzung: ca. 20%
- Leerstand: ca 80%
- Wohnen einige Abwartwohnungen

Geplant: ab 2012 Zürcher Hochschule der Künste, Wohnungen, Kulturbetriebe

Stand Planung: Rechtskräftiger Baueinscheid liegt vor (Stand Aug. 2008)

Beginn ZWN: ca. 2001

BESCHREIBUNG

Lage/Beschreibung

Das Toni-Areal liegt in Zürich West, mitten in Zürichs Industriequartier, dem Stadtkreis 5, im Geviert zwischen Pfingstweidstrasse, Förrlibuckstrasse, Mühleweg und Duttweilerstrasse. Vor allem Autofahrer kennen das markante Fabrikgebäude mit dem überdimensionierten Toni-Joghurt-Glas an der Autobahneinfahrt von Basel/Bern.

Die Toni-Molkerei, mit einer Halle so gross wie ein Fussballfeld, ist grösser als das ETH-Hauptgebäude und etwa gleich gross wie die Tate Modern in London und von einer ebenso massiven Bauart. Die Umgebung ist geprägt durch den Autobahnzubringer, grosse Industrieareale und die regionalen Verteilzentren von Coop und Migros sowie dem Engros Markt. Das Areal umfasst rund 25'000 Quadratmeter Boden und befindet sich im Kern des Stadtentwicklungsgebiets Zürich-West. Es ist grossen Veränderungen sowohl im Inneren wie auch in der näheren Umgebung ausgesetzt.

Geschichte

Nach fünfjähriger Bauzeit wurde die Toni-Fabrik 1977 geöffnet für die Herstellung von Milchprodukten (Joghurt, Milchpulver, Birchermüesli u.a.). 1999 Jahre fusionierte Toni mit Säntis zum grössten Schweizer Milchkonzern Swiss Dairy Food, der aufgrund ökonomischer Schwierigkeiten die Fabrik noch im gleichen Jahr und völlig überraschend schloss. Während einiger Zeit wurde das Areal noch als Verteilzentrum für Swiss Dairy Produkte benützt, aber 2002 kollabierte die Firma vollends. Noch wenige Jahre zuvor hatte Toni als sicherer Wert in Zürichs Industrielandschaft gegolten. Im Synthesebericht zur ‚Kooperativen Entwicklungsplanung‘ der Stadt Zürich (1999) war das Toni-Areal den auch noch nicht als Entwicklungsareal bezeichnet worden. Man ging davon aus, dass „wenigstens mit der Toni-Molkerei Zürich West noch ein wenig Industriequartier bleiben werde“ (NZZ vom 8.4.99). Noch im Auftrag der Swiss Dairy legten die Zürcher Architekten Herzog Hubeli Comalini einen privaten Gestaltungsplan für die Umwandlung des Areals vor. Nach dem Konkurs gingen 2005 Areal und Gebäude für geschätzte 30 Millionen Schweizer Franken komplett an die Zürcher Kantonalbank über (wikipedia, 4.6.2008). 2006 lag das aus dem des Architekturwettbewerbs hervorgegangene Siegerprojekt des Zürcher Architekturbüro EM2N vor. Seit 2008 gehört das Areal der Allreal, welche nun den Umbau durchführt und danach das Gebäude für 20 Jahre und 15.2 Mio. Fr. pro Jahr an den Kanton vermietet (TA 9.2.08).

Zwischennutzung

Nachdem die Fabrik 2 Jahre weitgehend leer stand (?), eröffneten Leute aus dem bekannten Zürcher Club ‚Rohstofflager‘ am 15.12.2001 vorerst den Club ‚Tonimolkerei‘ (anfänglich befristet bis 2003) und zügelten schliesslich am 1.3.2003 das ganze ‚Rohstofflager‘ („Das

wichtigste Technoklub der Schweiz“ , TA 3.3.03, S.15) als zusätzliche Location ins Toni-Gebäude. „Hier können die Leute endlich wieder mit dem Velo zu uns kommen“ (Veranstalter Walter Hügli in metropol, 14.12.01, S.11). Im August 2004 wurde im ehemaligen Personalrestaurant auf dem Dach der Toni-Molkerei der Club ‚Dachkantine‘ eröffnet, ein "kultureller und sozialer Ort" (Tages-Anzeiger), an dem Sonntagsbrunch, Film, Kunst, Musik, Tanz und Literatur angeboten werden (www.dachkantine.ch für Buch und Musik zur ‚Dachkantine‘). Vor allem dank den Clubs wurde das Areal zu einem Wahrzeichen für das aufstrebende Quartier Zürich-West. Das ‚Toni‘, wie es im Volksmund genannt wird, wurde als Ort für verschiedenste Zwischennutzungen sehr beliebt und als solches von der Verwaltung und Projektentwicklung proaktiv gesteuert. Neben Musikclubs, Indoor-Beachvolleyball und Freestyle-Anlage wurde Fruchtsaft gepresst, es fanden Modeevents oder Buchvernissagen statt, Übungsräume, Tonstudios, Designer und Forscher teilten sich das labyrinthartige Gebäude. Heute, kurz vor dem Umbaubeginn steht die Toni weitgehend leer. Gelegentlich wird noch kurzfristig an Filmcrews oder für temporäre Veranstaltungen vermietet. Die sehr erfolgreiche Tutanchamun-Ausstellung wurde um drei Monate, bis September 2008 verlängert.

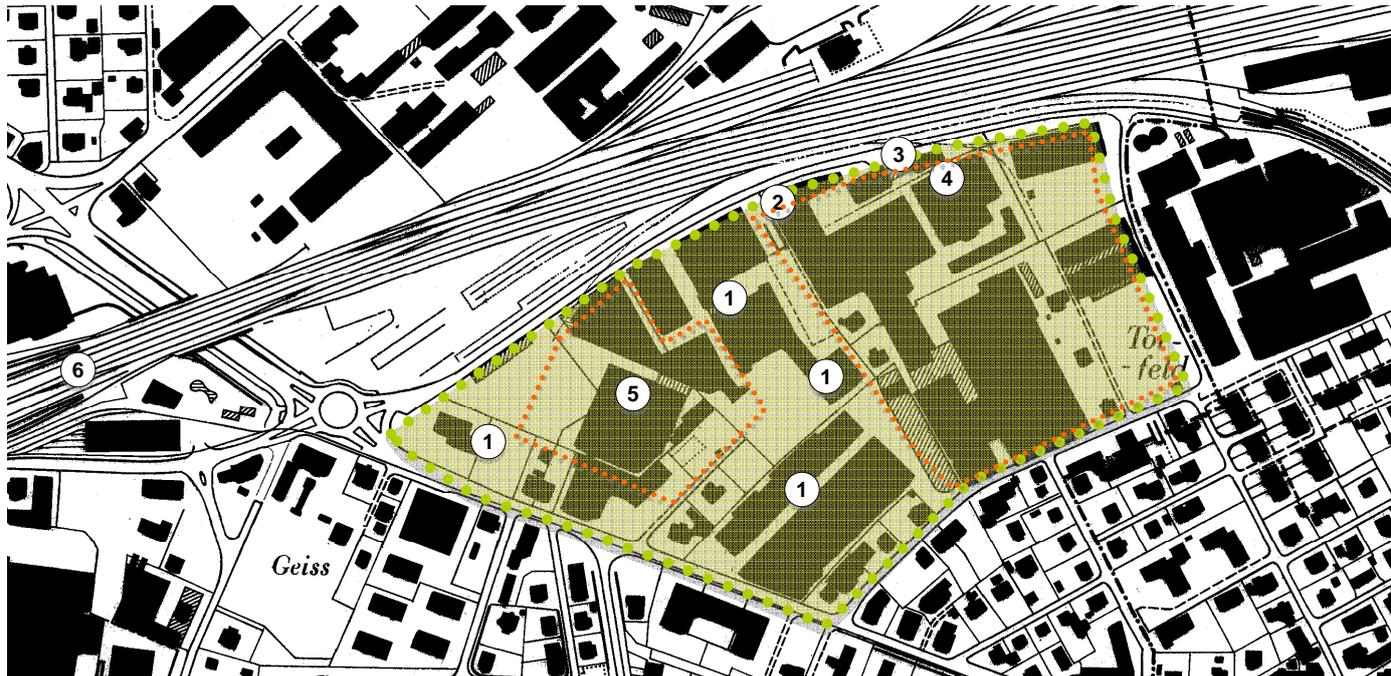
Das Toni beflügelte immer wieder die Phantasie und liess Ideen für vielfältigste Nutzungen entstehen: Das Landesmuseum hätte hierher zügeln sollen, ein neues Migrationsmuseum oder die zweitgrösste Veranstaltungshalle der Stadt für 7'000 Personen und sogar eine S-Bahn-Station auf dem Dach waren einmal geplant.

Zukunft

Der Umbau wird über 300 Millionen Franken kosten und soll 2012 fertig sein. Im Grossen und Ganzen soll die Toni-Molkerei erhalten bleiben. Um Tageslicht in das grosse Volumen zu bringen, wird das Gebäude mit grossen Lichthöfen perforiert. Ein Sockel wird abgerissen. Das Erdgeschoss soll öffentliche Nutzungen aufweisen und das Gebäude wird auf alle vier Seiten geöffnet. So wird es auch durchlässig für FussgängerInnen und Velofahrende. Die markante Rampe wird zum „vertikalen Fussgänger-Boulevard“, die auf die „Kulturterrasse“ auf dem Dach führt, wo Gastronomieangebote, Sportfelder und eine Freilichtbühne angesiedelt werden. Im neuen 10-stöckigen Turm auf der Halle werden Wohnungen gebaut.

Von den insgesamt 92'000 Quadratmetern Nutzfläche werden 70'000 durch drei Hochschulen belegt: Die Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK), mit den Abteilungen Gestaltung, Kunst, Musik, Theater und Tanz; die Hochschule für Soziale Arbeit und die Hochschule für angewandte Psychologie. Insgesamt werden 1600 Beschäftigte und 2800 Studierende hier ein- und ausgehen. Zusammen mit den 90 Mietwohnungen (ein Drittel für studentisches Wohnen), den Veranstaltungsräumen (6000 Quadratmeter) und der Gastronomie und den Verkaufsflächen (zusammen 2500 Quadratmeter), wird das Toni so zur Belebung und Durchmischung des Quartiers beitragen. Ab ca. 2013 wird es auch durch ein neues Tram erschlossen.

Arealportrait Torfeld Süd, Aarau



Torfeld Süd 1:5000

Orientierung:

KENNWERTE

Charakteristik:

Grossflächige, mehrheitlich ebenerdige Fabrikationshallen und zwei –und mehrgeschossige Verwaltungs- und Dienstbauten, erstellt 1890 bis 1970. Vier voneinander unabhängige Areale mit gesonderten Eingängen und hofartig verwinkelten Verkehrsflächen.

Zonierung:

Industrie

Eigentümer:

Mehrere, 100% privat

Gebietsfläche:

95.000m²

Ausnutzungsziffer:

rund 0.9 (Durchschnitt)

Genutzte Flächen:

- Zwischennutzung: ca. 21000m²
 - Industrie: ca. 45000m²
 - Lager: ca: 3000m²
 - Wohnen ca. 2000m²

Geplant:

ab 2010 Stadion mit Mantelnutzung, Industrie-Neubau und

Wohnüberbauungen

Stand Planung:

Anpassung Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Mitwirkung

(Stand Okt. 2008)

- 1 Rockwell Automation (Industrie)
- 2 Rolling Rock Freestylehalle
- 3 Islamisches + Hinduistisches Zentrum
- 4 AS Sportbar (Gastronomie)
- 5 Aeschbachhalle, vormals Artefact
Kunstaussstellung + Dampfbahn Furka
- 6 Bahnhof Aarau

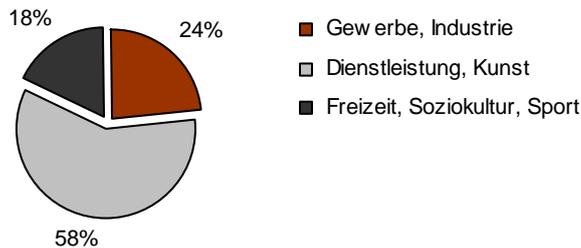


Untersuchte Teilbereiche Mieterbefragung

Beginn ZWN: ca. 1988

Nutzungsstruktur de

Zwischennutzung:



BESCHREIBUNG

Lage

Das Industriegebiet Torfeld Süd liegt östlich und in kurzer Distanz des Bahnhofs und nicht auf der rückwärtigen Seite der Gleise. Es besitzt entlang der Industriestrasse eigene Gleisanschlüsse. Direkt am Gebiet führt die Kantonsstrasse nach Buchs und Suhr vorbei. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich reine Wohnquartiere, nur ostwärts und nördlich hinter den Gleisen schliessen weitere Gewerbe- und Industriegebiete an.

Geschichte

1894 ist mit der Maschinenfabrik A. Oehler & Co eine der ersten Industrien südlich des Bahntrassees nach Zürich entstanden. Rasch folgten mit der F. Aeschbach AG, und den Firmen Sprecher & Schuh sowie Maxim weitere Produktionsbetriebe die mit Ihren Erweiterungen dazu führten, dass schon vor 1950 das Gebiet vollständig übergebaut war. Letzte Neu- und Anbauten entstanden bis in die 1980-er Jahre. Zur selben Zeit wurden bereits erste Betriebszweige aufgegeben oder ausgelagert. 1982 ist die zu GF Schaffhausen ausgelagerte Giesserei zu einem Gewerbebau umfunktioniert und Altlastenbereinigt worden, erste Gewerbebetriebe zogen ein. 1990 schloss die F. Aeschbach AG ihre Tore. Die mittlerweile zu OMA AG restrukturierte Maschinenfabrik Oehler beginnt um jene Zeit mit der Vermietung von Räumen an Externe sowie der stellenweise Altlastensanierung. Die ersten Zwischennutzungen ziehen ein. Es sind dies unter anderem die heute noch ansässigen Islamischen und Hinduistischen Kulturzentren, Werkstätten und Künstler sowie das „Rolling Rock“ Skate- und Kletterzentrum. Vor dem partiellen Abbruch der Fabrikbauten der F.Aeschbach AG fand dort 1988 auf 3000m² Fläche eine grosse Kunstausstellung (Artefact) statt.

Zwischennutzung

Seit den ersten Zwischennutzungen sind laufend weitere dazugestossen, sobald Räume zur Verfügung standen. Zum Zeitpunkt der Pilotuntersuchungen von zone-imaginaire im Jahr 2004 waren rund 16000m² Nutzfläche an Zwischennutzer vermietet, 50000m² dienten

weiterhin der verbliebenen Industrie, hauptsächlich in den Räumen von OMA AG und Rockwell, welche – eher eine Besonderheit – heute die vormaligen Areale von Sprecher und Schuh sowie Maxim von der Eigentümerin mietet. Die Nachfrage nach Räumlichkeiten für kulturelle, gewerbliche sowie Vereinstätigkeiten blieb seither konstant und übersteigt das Angebot vorhandener Räume noch heute. 2006 hat auch die OMA AG ihren Betrieb im Aarauer Torfeld Süd eingestellt, und die Räume vermietet. So sind weitere rund 5000m² Zwischennutzungen entstanden, vorwiegend für Musiker, Kleinstgewerbe, Freizeitbastler und eine Beachvolleyball-Halle. Aktuell sind rund 50 (2004: 33) Unternehmen, 25 (2004: 18) Freizeit- und Klublokale sowie 3 (2004:2) Glaubens-Zentren ansässig. 2004 wurde das Areal täglich von rund 1000 Besuchern und Arbeitenden frequentiert. In der letzten Entwicklungsphase haben sich viele dynamische und junge, kreative Betriebe und BetreiberInnen und auch ein Gastrobetrieb im Areal niedergelassen. Sie haben mit ihren Veranstaltungen und ihrer Kundschaft das Areal gegenüber der Stadt und Einwohnerschaft gewissermassen noch einmal geöffnet. Gleichzeitig haben die kurzfristigen Mietverträge viele Autobastler und Abstellnutzungen angezogen, die zunehmend Emissionen und räumliche Konflikte mit der Mieterschaft verursachen. Andere Zwischennutzer müssen im Herbst 2008 ihre Räume verlassen, weil nach amtlichen Kontrollen die elektrischen Installationen eines ganzen Gebäudekomplexes erneuert werden müssten, was der Eigentümer hinsichtlich der laufenden Planungen nicht mehr beabsichtigt.

Zukunft

Das Areal Torfeld Süd bewegt sich in einem zunehmend labilen bis kritischen Zustand. Dies kann von der vernachlässigten Steuerung durch die vermietenden Eigentümer her rühren. Finanzielle Interessen stehen im Vordergrund. Andere Ursachen sind auf die laufenden Planungsprozesse zurückzuführen, welcher der Mieterschaft am Ort keine langfristigen Perspektiven mehr erlaubt. 2005 hat die Aarauer Stimmbevölkerung den entscheidenden Kredit für den Mittellandpark - ein Fussballstadion mit Einkaufszentrum und Wohn- und Geschäftsräumen abgelehnt. Die privaten Initianten der Public-Private-Partnership haben sich darauf hin zurückgezogen. Der beteiligte Investor hat aber gemeinsam mit der Stadt und den Eigentümern seither ein neues, reduziertes Projekt aufgegleist. Der Baubeginn ist im Ende 2009 vorgesehen. Auf dem angrenzenden, ehemaligen Aeschbach-Areal wird eine Wohnüberbauung und ein Ersatzneubau für die verbleibende industrielle Produktion geplant. Nach der Pilotstudie von zone-imaginaire im 2004 sind die Zwischennutzungen wiederholt thematisiert worden. Auch wenn auf Grund der „Tabula Rasa“ -Projekte kaum günstige Räume in Altbauten bestehen bleiben werden, so sollen im neuen Stadionprojekt immerhin 5000m² polysportive Aktivitäten Platz finden. Der Betreiber der Skatehalle RollingRock plant im Stadionkomplex eine grössere Indoor-Anlage. Auch Raum für Beachvolley-Felder und ein grosszügiges Versammlungslokal für Vereine soll integriert werden. Die Zwischennutzung im Areal Torfeld Süd hat offenbar im zweiten Anlauf einen gewissen programmatischen Impact auf das Projekt erreicht. Dagegen sieht die im Herbst 2008 in die öffentliche Mitwirkung

gegebene neue Nutzungs- und Sondernutzungsplanung keine Zwischennutzungen vor. Der rigide Mindest-Wohnanteil von bis zu 80% verunmöglicht ab Inkraftsetzung der neuen Nutzungsordnung künftige neue Zwischennutzungen in den betreffenden Baufeldern.

Anhang 2 Forschungsbegleitgruppe

Kanton Aargau; Departement Bau, Verkehr und Umwelt,
Abteilung Raumentwicklung

Bernard Fischer

Stadtbauamt Aarau; Stabstelle Stadtentwicklung

Beat Hotz

Stadt Winterthur; Stadtentwicklung

Fritz Zollinger

Stadt Zürich, Präsidialdepartement, Stadtentwicklung und
Hochbaudepartement, Amt für Städtebau

Nica Pola
Orlando Eberle

Swiss Life Property Management AG

Kurt Baumgartner
Willi Loertscher

Anhang 3 Fragebogen für Mieterbefragung



zone'imaginaire
erforscht Zwischennutzungen

Mieterbefragung

In den Arealen 'Torfeld Süd' Aarau; 'Lagerplatz' Winterthur; Oberwinterthur; 'Binz', 'Giesshübel', 'Gerold' und 'Toni', Zürich.

Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit!

Hier bitte
leer lassen -
dient zur
Auswertung

Nr.

a) Ihre Aktivität:

- Frage 1 **Für welche Aktivität nutzen Sie Ihre Räume?**
(Bsp: Atelier, Autogarage, Bastelraum, Grafikerbüro, Klubraum etc.)
- Frage 2 **Zu welchem Zweck üben Sie diese Aktivität aus?**
- als Erwerb
 - als Freizeit/Hobby
 - anderer Zweck: _____
- Frage 3 **Seit wann existiert Ihre Organisation / Firma / Verein?** _____ *(Jahr)*

1

2

3

4/5

b) Ihre Räume:

- Frage 4 **Wie haben Sie Ihren Raum gefunden?**
- per Inserat (Zeitung/ Internet)
 - Anfrage beim Eigentümer
 - Infotafel des Eigentümers beim Objekt
 - Mund-zu-Mund
 - angemailt worden / SMS
 - andere: _____

8

9

10

11

12

13/14

Frage 5	Welche Flächen messen Ihre Räume insgesamt? _____ (m ²)	15
Frage 6	Welche baulichen Eingriffe waren nötig, um Ihren Raum für Ihren Zweck nutzbar zu machen, beziehungsweise, was fehlte? (Ohne Möblierung, Bsp.: Wände streichen; Heizung einbauen etc.)	16
Frage 7	Wer übernahm die Kosten für diese Eingriffe? o Eigentümer o Sie selbst o andere: _____	17 18 19/20
Frage 8	Welchen Mietzins entrichten Sie monatlich? _____ o inklusiv Nebenkosten o exklusiv Nebenkosten	21 22
Frage 9	Wie viel Geld haben Sie bisher in Ihre Räume und Anlagen investiert? zu Beginn (Anfangsinvestitionen) _____ (Fr. zirka) seither insgesamt (ohne Anfangsinvest.) _____ (Fr. zirka)	23 24
Frage 10	Wie ist Ihr Mietverhältnis geregelt? o Mietvertrag mit befristetem Verhältnis bis: _____ (Jahr/evtl.Mt.) o Unbefristeter Mietvertrag mit Kündigungsfrist von _____ Monaten o Gebrauchsleihvertrag o andere Form: _____	25/26 27/28 29 30/31
Frage 11	Bestehen besondere Abmachungen mit dem Eigentümer? o Nutzungsdauer, nämlich: _____ o Gewinnbeteiligungen, nämlich: _____ o Gebäudeunterhalt, nämlich: _____ o Innenausbau, nämlich: _____ o andere, nämlich: _____	32/33 34/35 36/37 38/39 40/41
Frage 12	Haben Sie eine spezielle amtliche Bewilligung für den Betrieb Ihrer Aktivität in diesen Räumen? (z.B Ausnahmegewilligung, weil Ihre Aktivität nach geltendem Zonenplan nicht zulässig wäre, oder Feuerpolizei etc.) o ja o nein wenn ja, welche genau? _____	42 43
Frage 13	Werden Ihre Räume mehrfach genutzt? (z.B als Lager am Tag, als Bar in der Nacht, etc.) o ja o nein wenn ja, welche Nutzungen? _____	44 45
Frage 14	Vergeben Sie Ihre Räume oder Teile davon in Untermiete? o ja o nein	46

Frage 15 **Wie zufrieden sind Sie mit Ihren Räumlichkeiten?**
(bitte je nur 1 Aussage ankreuzen)
 sehr zufrieden, weil _____
 zufrieden, weil _____
 unzufrieden, weil _____
 sehr unzufrieden, weil _____

47/48
 49/50
 51/52
 53/54

Frage 16 **Welche Adresse hat das Gebäude indem sich Ihre Räume befinden?**

55



c) Zum Areal

Frage 17 **Seit wann benutzen Sie Ihre Räume im Areal?** _____ *(Jahr, evtl. Mt.)*

56

Frage 18 **Welches Image hat das Areal Ihrer Meinung nach in der lokalen Bevölkerung?**
 Industrie und Gewerbe
 trendig, cool
 dubios
 subkulturell
 "hinter den sieben Gleisen", verborgen
 weitgehend unbekannt
 andere: _____

57
 58
 59
 60
 61
 62
 63/64

Frage 19 **Ist das Areal eine gute Adresse für Ihre Aktivitäten / Geschäfte?**
 ja
 nein
 weshalb? _____

65
 66

Frage 20 **Kennen Sie Personen / Firmen / Gruppen die gerne ins Areal einziehen würden?**
 ja
 nein
 wenn ja, welche Aktivitäten verfolgen sie *(Beruf, Branche, Vereinsart etc)*
 1 _____ 5 _____
 2 _____ 6 _____
 3 _____ 7 _____
 4 _____ 8 _____

68 92
 69 93
 90 94
 91 95

Frage 21 **Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Umfeld / Nachbarschaft?**
(bitte je nur 1 Aussage ankreuzen)
 sehr zufrieden, weil _____
 zufrieden, weil _____
 unzufrieden, weil _____
 sehr unzufrieden, weil _____

96/97
 98/99
 100/101
 102/103

Frage 22 **Was schätzen Sie am meisten am Areal?**
(z.B. gute Stimmung, viele verschiedene Firmen und Personen etc.)

104

Frage 23

Gibt es etwas, was Sie stört im Areal?

(z.B. zu viel Lärm, fehlende Läden, Infrastruktur, Parkplätze etc.)

105

Frage 24

Beziehungen und Vernetzung im Areal

(Hilft man sich gegenseitig, besteht eine Zusammenarbeit, werden Maschinen gemeinsam genutzt, gemeinsame Kunden, Zulieferung etc.)

- Informationsaustausch
- Zusammenarbeiten in Projekten
- Aufträge von andern
- Aufträge an andere
- gegenseitige Hilfe
- keine Kontakte
- anderes: _____

106 109
107 110
108 111
113/114



d) Wirtschaftliche Aspekte

Frage 25

Welche Ziele verfolgen Sie in erster Linie?

- unternehmerische Ziele (gewinnorientiert)
- nicht unternehmerische Ziele (nicht gewinnorientiert)

115
116



Falls Sie bei Frage 2 (Seite 1) **"Erwerb"** angekreuzt haben, fahren Sie bitte bei den gleich anschliessenden **Fragen 26-35** weiter.



Falls Sie bei Frage 2 (Seite 1) **"Freizeit"** angekreuzt haben, fahren Sie nun bitte weiter unten bei den Fragen **36-41** weiter.

Frage 26

Welche Rechtsform besitzt Ihre Firma?

- ein Einzelner / Einzelfirma
- eine Aktiengesellschaft AG
- eine GmbH
- andere Körperschaft: _____

117
118
119
120/121

Frage 27

Wie viele Arbeitsplätze zählt Ihr Unternehmen, inbegriffen Ihrem selbst?

vollzeit: _____
teilzeit: _____

122
123

Frage 28

Wie viele Arbeitsstunden pro Woche leisten alle Arbeitenden zusammengezählt?

total Arbeitsstunden pro Woche (ungefähr) _____

124

Frage 29

Welche Produkte oder Dienstleistungen stellen Sie her/ erbringen Sie?

125

Frage 30

Wo befinden sich Ihre Konkurrenten?

- in der Stadt
- in der Agglomeration
- in anderen Schweizer Städten, nämlich in: _____
- in Europa, nämlich: _____
- Rest der Welt, nämlich: _____

126
127
128/129
130/131
132/133

Fragen nur
Aktivitäten
"Erwerb"
(Frage 2)

Frage 31	<p>Würden Sie Ihre Produkte oder Dienstleistungen als innovativ bezeichnen?</p> <p><input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p>Wenn ja, was ist innovativ an Ihren Produkten oder Dienstleistungen?</p> <hr/>	<p>134</p> <p>135</p>
Frage 32	<p>Woher stammt Ihre Kundschaft?</p> <p><i>(Bitte in % angeben, aus welcher der 5 "Regionen" Ihre Kunden kommen)</i></p> <p>Stadt ____ % Region ____ % CH ____ % EU ____ % Rest ____ %</p>	<p>136/137/138/ 139/140</p>
Frage 33	<p>Woher beziehen Sie Ihre Arbeitsmaterialien? Wo sind Ihre Zulieferer?</p> <p><i>(Bitte in % angeben, aus welcher der 5 "Regionen" Ihre Kunden kommen)</i></p> <p>Stadt ____ % Region ____ % CH ____ % EU ____ % Rest ____ %</p>	<p>141/142/143 144/145</p>
Frage 34	<p>Welchen Jahresumsatz erwirtschaftete Ihre Firma letztes Jahr? _____ <i>(Fr.ca.)</i></p>	<p>146</p>
Frage 35	<p>Welche Summe wenden Sie in Ihrer Firma zusammengerechnet für alle Löhne auf? _____ <i>(Fr.ca.)</i></p>	<p>147</p>
<p> Hier folgen Fragen für Aktivitäten "Freizeit/Hobby". Falls sie soeben Fragen 26-35 für "Erwerb" angekreuzt haben, fahren Sie bitte bei der Frage 42 weiter.</p>		
Frage 36	<p>Welche Form besitzt Ihre Institution? <i>(Wer steht hinter Ihrer Aktivität)</i></p> <p><input type="radio"/> Einzelperson <input type="radio"/> ein Verein <input type="radio"/> eine Familie <input type="radio"/> eine lose Gruppierung <input type="radio"/> andere Körperschaft: _____</p>	<p>148 149 150 151 152/153</p>
Frage 37	<p>Gibt es Arbeitsplätze in Ihrer Organisation</p> <p><input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p>wenn ja, wieviele? teilzeit: _____ vollzeit: _____</p>	<p>154 155 156</p>
Frage 38	<p>Wie viele aktive Mitglieder benutzen Ihre Räume regelmässig? _____</p>	<p>157</p>
Frage 39	<p>Wie viele Stunden pro Woche verbringen alle aktiven Mitglieder zusammen-gerechnet in Ihren Räumen?</p> <p>Total Präsenzstunden pro Woche <i>(ungefähr)</i> _____</p>	<p>158</p>
Frage 40	<p>In welcher Region wohnen Sie und Ihre aktiven Mitglieder?</p> <p><i>(Bitte in % angeben, aus welcher der 3 "Regionen" Sie/Ihre Leute kommen)</i></p> <p>Stadt ____ % Agglomeration ____ % Ausserhalb Agglomeration ____ %</p>	<p>159/160/161</p>
Frage 41	<p>Welchen Zweck, welche Tätigkeit verfolgt Ihr(e) Verein/Organisation/Gruppe?</p> <hr/>	<p>162/163</p>

e) Ihre Zukunft:

Frage 42	Wie sehen Sie die Entwicklung Ihrer Aktivität in nächster Zukunft? <i>(Unabhängig von Veränderungen im Areal/Gebiet)</i> o bleibt gleich o Betrieb/Aktivität eher vergrössern/ausbauen o Betrieb/Aktivität eher verkleinern o Betrieb/Aktivität einstellen o andere: _____ o weiss nicht	163 164 165 166 167 168
Frage 43	Sind Sie auf der Suche nach neuen Räumen? o ja, ich suche aktiv, weil: _____ o ja, aber ich bin noch passiv weil: _____ o nein, weil: _____	169/170 171/172 173/174
Frage 44	Ist 'Zwischennutzung' für Sie eine attraktive Form zur Ausübung Ihrer Aktivitäten? o ja, weil: _____ o nein, weil: _____	175/176 178/179
Frage 45	Wenn Sie Ihre Räume verlassen müssten, was wäre Ihr Wunschstandort? o im selben Areal, das heisst im Areal: _____ o innerhalb der Stadt (Kreis, Areal, Adresse): _____ o in der Agglomeration: _____ o andere: _____	180/181 182/183 184/185 186/187
Frage 46	Wie hoch darf für Sie der Mietzins an einem neuen Ort höchstes sein? _____ (Fr./Monat)	188
Frage 47	Könnten Sie sich vorstellen, Ihr heutiges oder ein anderes passendes Gebäude zu erwerben? o ja, weil: _____ (Gründe) o nein, weil: _____ (Gründe) o weiss nicht wenn ja, in welcher Form? o allein o als Mietglied einer Eigentümergemeinschaft o als Genossenschaft o andere: _____	189/190 191/192 193 194 195 196 197/198
Frage 48	Wie müsste das Areal/Gebiet nach Ihrer Ansicht am besten entwickelt werden? <i>(Ihre Ideen, was mit dem Areal geschehen sollte, welche Art der Entwicklung Sie als ideal ansehen etc.)</i> _____ _____	199



Geschafft! Sie sind am Ende unserer Fragen angelangt. Wir Danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mitarbeit. Falls Sie Fragen oder Anliegen an uns haben, können Sie diese gerne auf den nachfolgenden Zeilen aufführen oder direkt an uns stellen. Die Resultate dieser Untersuchungen werden nächstes Jahres veröffentlicht. Zwischenergebnisse und weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.zone-imaginaire.ch.

Ihre Fragen, Anliegen oder Bemerkungen:

Freiwillig können Sie hier noch Angaben zu Ihrem Betrieb / Verein machen. Ihre Adresse könnte helfen, dass die Forschenden bei weiterführenden Fragen auf Sie zurückkommen können.

Firma / Verein: _____
 Ihr Name: _____
 Adresse: _____

200



Dürfen wir Sie bitten, den ausgefüllten Fragebogen mit beiliegendem bereits frankierten Rückantwortcouvert bis 22. Juni 07 an uns zurückzusenden.

forschung@zone-imaginaire.ch
 www.zone-imaginaire.ch

Dr. Philipp Klaus
 Geografisches Institut
 Universität Zürich-Irchel
 Abt. Wirtschaftsgeografie
 Winterthurerstrasse 190
 8057 Zürich

zone*imaginaire ● ein Projekt über Zusammenarbeit von: Hochschule Kappelerstr. Institut für Raumentwicklung IRAP; Universität Zürich, Geografisches Institut; Zürcher Hochschule Winterthur, Zentrum Urban Landscape; INURA Zürich Institut; M&S Teas GmbH ● In Zusammenarbeit mit: SwissLife Property Management AG - Stadt Aarau; Kanton Aargau; Stadt Winterthur; Stadt Zürich ● Unterstützt von: KTI, Kommission für Technologie und Innovation der Eidgenossenschaft.

7 von 7 / 11.06.2007

Anhang 4 Leitfaden für Eigentümerbefragung

A – Allgemeine Fragen / Geschichte

Wie ist es zur heutigen Nutzung des Areals gekommen?

Stichworte / Nachfragen: Zwischennutzung / Nichtnutzung; Gründe z.B. keine Entwicklungsidee, keine Investoren, lange Planungsverfahren, Einsprachen. Warum wurde Zwischennutzung und nicht Leerstand? Seit wann? / wer)

Wie wurde vermietet, gab es Vermittler? (z.B. Stadt, Private, Bekannte etc.)

Warum stehen das Areal oder Teile davon leer? Seit wann?

Warum werden sie nicht (zwischen-)genutzt? Gibt es Ängste?

(A1)

CSR (Corporate Social Responsibility)?

B – Mieterschaft / Zwischennutzer

Sind Sie mit der Mieterschaft zufrieden?

Wenn ja, warum?

Wenn nein, warum nicht? (Probleme unter / mit Mietern, mit Nachbarn, andere....)

Aarau und Winterthur: Erfahrungen mit Freestyle (Image, Stereotyp: "nur Probleme")

Welche Erfahrungen wurden mit unterschiedlichen MieterInnen gemacht? (Unternehmen, Vereine, Bastler, ...)

(C1)

Gibt es Präferenzen?

Welche Kriterien werden bei der Auswahl der Mieter angewendet?

Machen oder machten Sie Werbung für Ihre Areale, um Zwischennutzer zu finden? Wenn ja, welche (Zeitung, Internet, Flyer, Plakat etc.)?

Gibt es eine grosse Nachfrage nach Räumlichkeiten in Ihrer Liegenschaft?
Wenn ja, von wem, von welchen Berufen oder Aktivitäten?

(A4)

Wenn ja, ist sie grösser wie Angebot?

Welche Art von Räumlichkeiten werden nachgefragt?

Und wie handhaben Sie die Nachfrage (Liste, Selektion etc.)?

Was haben Sie für Mietverträge? (normale oder Gebrauchsleihe)

Welche Vertragsdauer ist festgesetzt worden (z.B. auf 2 Jahre)?

Welche Kündigungsfristen (z.B. Beschränkung auf einen Monat)?

Gibt es besondere Abmachungen in den Verträgen oder mündlich? (z.B. Mieter unterhält auf eigene Kosten)

Haben die Mieter selber in die Gebäude und Anlagen investiert? Wer hat die Kosten übernommen? (Amortisation/ a fond perdu)

C – Unterhalt und Administration

Wie und in welchem Umfang wird die Liegenschaft unterhalten? (jährlich, sporadisch, nach Bedarf)

Ist der zeitliche und personelle Aufwand bei Zwischennutzung grösser, kleiner oder gleich wie bei einer normalen Nutzung? Und warum?

Wie gross sind die Unterhaltskosten (z.B.in % der Mieteinnahmen)?

D – Auflagen / Vorschriften / Bestimmungen

Mussten Sie für die Zwischennutzung Bewilligungen einholen? Welche Auflagen und Bestimmungen wurden gearmt (z.B. von Versicherungen, Baupolizei, anderen Verwaltungseinheiten)?

Welche Erfahrungen mit den Behörden?

(A1/D2)

Welche Erwartungen haben Sie an die Stadtverwaltung und –behörden (z.B. Planungsprozess, Vorschriften bezügl. Zwischennutzung)?

Gibt es andere Dinge, die Sie stören?

E – Einschätzungen / Ansichten / Meinungen

Finden Sie das, was die Mieter machen gut oder interessant oder nicht (egal, unterstützenswert, wichtige Pioniere, ...) ? **(B3)**

Wie schätzen Sie die Tätigkeiten der MieterInnen ein für: **(A3)**

- das Image des Areals

- die Entwicklung des Areals? **(D4)**

- das Image der Stadt?

- die Wirtschaft (lokal oder regional, Arbeitsplätze, Start-ups etc.) ? **(B1)**

- Welchen Einfluss haben Mieter auf Areal? (Anziehungspunkt, Image, Adressbildung, Wirken
Verslummung entgegen, Aufwertung) **A3**

F – Zukunft

Wie sieht das Ganze eigentlich vom Finanziellen her aus?

(A2)

Lohnt sich der Aufwand? Wie hoch sind die Mieten?

Wie zufrieden sind Sie mit den Erträgen? Ist das ok für Sie? Wirft das Areal Gewinne ab?

Wie wurden die Mieten festgesetzt (Marktpreise, Aufwand, Verlust, Gewinn, Kostenmiete) ?
Langfristige Strategie mit Investitionen etc., Kurzfristige Strategie ?

Was passiert mit dem Areal in Zukunft?
Mögliche Entwicklung / Strategien / notwendige Rahmenbedingungen

Falls Weiterbestand der Zwischennutzung: Welche Absicht, Strategie?

(A4)

Falls Abbruch und Neubau:Was passiert mit den jetzigen Mietern?

Würden Sie alles wieder gleich machen?

Anhang 5 Dokumentenrecherche bei Partnerstädten

Ziel

Wir suchen Statistiken und Berichte zu verschiedenen Aspekten von gewünschten und vorhandenen Flächen/Räumen/Preisen in Zwischennutzungsgebieten. Dazu gehören auch Vergleiche mit dem Gesamttotal an vorhandenen Flächen und Räumen in den verschiedenen Städten. Es geht nicht darum, Neues zusammen zu stellen, sondern Informationen, die amtsintern vorhanden sind, zur Verfügung zu stellen. In dem Sinn sollen die nachfolgend aufgeführten Fragen umschreiben, was von Interesse ist. Es geht also nicht um die lückenlose Beantwortung aller Fragen, sondern darum, das zum Thema Vorhandene zu finden.

Wir bitten unsere ProjektpartnerInnen in den Stadtverwaltungen, möglichst viele dieser Informationen in der verschiedenen Verwaltungsabteilungen ausfindig zu machen und zu beschaffen.

Dieses Informationsmaterial ist Teil der Grundlagen für den gemeinsamen Workshop im Herbst 07 (Näheres dazu später separat).

Die verschiedenen Abteilungen / Departemente, bei denen Informationen unseres Erachtens abgeholt werden können, haben wir in der Folge aufgeführt. Wir sind aber auf Ihren Spürsinn angewiesen, um herauszufinden, welche Daten überhaupt gesammelt werden und von welchen Abteilungen.

Wirtschaftsförderung

Gibt es einen Überblick über die Nachfrage nach Räumen / Flächen, evt. statistisch ausgewertet, so wie es z.B. das SECO ausweist:

- Welche Interessenten fragen (z.B. im Lauf eines Jahres) an? Möglichst detailliert aufgeschlüsselt nach Branchen, Kategorien, evt. auch Stadtkreisen oder Arealen.
- Was wird gewünscht? (Quantität und Qualität, auch preislich)
- Welche Wünsche können erfüllt werden, welche nicht?
- Was geschieht mit den Anfragen? Werden diese allenfalls weitergeleitet? An wen? Liegenschaftenverwaltung

A Nachfrage nach Räumen / Flächen

Gibt es einen Überblick über die Nachfrage nach Räumen / Flächen, evt. statistisch ausgewertet, so wie es z.B. das SECO ausweist:

- Welche Interessenten fragen (z.B. im Lauf eines Jahres) an? Möglichst detailliert aufgeschlüsselt nach Branchen, Berufen, evt. auch Stadtkreisen oder Arealen.

- Nachfrage: Was wird gewünscht? (Quantität und Qualität, auch preislich)
- Angebot: Welche Wünsche können erfüllt werden, welche nicht?

B Bestand

- Umfang des eigenen Liegenschaftenbesitzes? Davon: was wird für die öffentliche Verwaltung beansprucht, für welche Ämter, was wird fremdvermietet? Zu welchen Preisen?
- Wieviel wird zusätzlich zum Besitz dazu gemietet? Zu welchen Preisen?
- Wieviel Fläche wird von der öffentlichen Hand zugemietet?
- Gibt es zwischengenutzte, respektive zeitlich begrenzte Nutzungen, die fremdvermietet, respektive zugemietet werden und wenn ja, was, wieviel? (Provisorien, auf Zusehen hin, zeitlich von Beginn weg klar begrenzt. Gebäude, in die nicht mehr oder nur minimal investiert wird, wo andere Projekte bestehen, wo keine Projekte bestehen, aber klar ist dass sich etwas ändern wird (weil Investitionsbedarf vorhanden, Abbruch unumgänglich, andere Projekte eine langfristige Nutzung verhindern)
- Gibt es standardisierte Mietverträge/Vermietungskonzepte/Strategien für Zwischennutzungen? Oder für zeitlich limitierte Projekte/Nutzungen wie Provisorien?
- Welche Bewirtschaftungsstrategie betreibt die öffentliche Hand hinsichtlich Werterhaltung der eigenen Liegenschaften

Amt für Baubewilligungen

- Umfang der temporären Bauten (Flächen)? (Aktueller Zustand, was bewilligt wurde/nicht bewilligt aber bekannt ist? In der Stadt Zürich)
- Wie viele Bewilligungen werden (pro Jahr?) ersucht und gesprochen oder abgelehnt in den Kategorien "Ausnahmebewilligung/Bewilligungen wegen klar begrenzter Zwischennutzung oder auf Zusehen hin in bestehenden Gebäuden" und "Provisorische Bauten/Installationen für Zwischennutzung" oder auf Zusehens hin auf unbebautem Grund?
- Welche Definitionen und Handhabung sind in der Behörde vorhanden oder wird verwendet wie zum Beispiel:
 - **"Events"**
(*prov. Definition zone-imaginaire: Nutzungen von kurzer bis sehr kurzer Dauer und oder öffentlichem Charakter, wie kulturelle und sportliche Veranstaltungen, Messen, Festivals, Volksfeste, Ein- und mehrmalige Aufführungen*)
 - **"Zwischennutzung bestehender Strukturen"**
(*prov. Definition zone-imaginaire: Zeitlich offene (auf Zusehen hin) oder klar begrenzte (durch Mietvertrag, Projekte, Absichten Mieter/Vermieter) Nutzung bestehender Gebäude, Räume oder Freiflächen. Die Zwischennutzung kann mehrere Jahre umfassen, zonenkonform oder nicht zonenkonform sein und aufgrund der zeitlich mehr oder weniger*

limitierten Nutzweise wenig Investitionen erfordern. Auflagen und Anforderungen des Gesetzgebers können auch wegen bestehenden Strukturen, alten Bauteilen oder veränderter Nutzweise oft nicht oder nur teilweise eingehalten werden.)

-“Provisorien“

(prov. Definition zone-imaginaire: : Das zeitlich offene (auf Zusehen hin und unter bestimmten Bedingungen) oder klar begrenzte (durch Mietvertrag, Projekte, Absichten Mieter/Vermieter) Aufstellen von Bauten/Anlagen. Provisorien können mehrere Jahre umfassen, zonenkonform oder nicht zonenkonform sein und aufgrund der zeitlich mehr oder weniger limitierten Nutzweise wenig Investitionen erfordern. Auflagen und Anforderungen des Gesetzgebers können auch wegen provisorischer Bauweise und Aufstellungsort (verminderte Grenzabstände, Nicht-Bauzone etc) oft nicht oder nur teilweise eingehalten werden.)

Welches sind die “problematischen“ bewilligten/nicht bewilligten Punkte (wie oft sind sie Gegenstand von Schwierigkeiten/Ausnahmen) und welches die Bedingungen: (nicht abschliessende Liste, bitte ergänzen)

Anforderung	Beurteilende Stelle	Bewilligungs- /Ausnahmegegenstand
Zonenkonformität		
Energetische Sanierung		
Wärmeerzeugung		
Abgasvorschriften		
Feuerpolizei		
Parkplatzvorschriften		
Freiflächenziffer		
Gebühren		
BfU-Vorschriften		

Amt für Statistik

Gibt es einen Überblick über die Nachfrage nach Flächen / Räumen, evt. statistisch ausgewertet, so wie es z.B. das SECO ausweist:

- Welche Interessenten fragen (im Lauf eines Jahres) an? Möglichst detailliert aufgeschlüsselt nach Kategorien, evt. auch Stadtkreisen oder Arealen.
- Nachfrage: Was wird gewünscht? (Quantität und Qualität)
- Angebot: Welche Wünsche können erfüllt werden, welche nicht?

Allgemeine Schlussfolgerungen

Werden von der Stadt Projekte/Initiativen/Vereine unterstützt, gefördert, kuratiert welche auf Nischen/Zwischennutzungen angewiesen sind, darin stattfinden? Einige Beispiele .. (Aarau: Jugendhaus Wenk, Beachvolley-Halle, Skate-Halle, Zürich: künftige Skate-Halle Uetlibergstrasse? Aktivitäten im Kasernenareal /Gessnerallee? Schulräume HGK im Les Halles etc ...

Ist das Thema Zwischennutzung in den genannten Ämtern bekannt, Welchen Stellenwert und welche Rolle nimmt es ein? Welche Terminologie (Zwischennutzung, temporäre Bauten, Provisorien, Events) wird verwendet (siehe auch "Definitionen" bei Baubewilligungen) Beispiele aus der aktuellen Praxis?

Kurzumfrage Zwischennutzung



zone*imaginaire
erforscht Zwischennutzungen

Explorativumfrage zum Thema Zwischennutzung in Schweizer Städten.

Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit!

Hier bitte
leer
lassen -
dient zur
Auswertung

Nr.

Frage 1

Mit welcher Nutzungsweise verbinden Sie spontan den Begriff Zwischennutzung ?

(Bitte zwei Aussagen mit Ihrer Priorität bezeichnen: 1= trifft am ehesten zu, 2=trifft ebenfalls zu)

- Lager und Einstellnutzungen
- Parkplätze und Garagen
- Industrie / Produktion
- Gewerbe / Handwerk
- Dienstleistung
- Freizeit, Sport, Vereine
- Gastronomie, Kultur, Unterhaltung (öffentliche Lokale)
- Künstler, Musiker
- Ausbildung
- Detailhandel
- Wohnen
- Andere, nämlich: _____

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12



Die folgenden Fragen beziehen sich auf "Zwischennutzungen" im Sinne von Aktivitäten, bei welchen menschliche Tätigkeiten am jeweiligen Ort im Vordergrund stehen. Gemeint sind also "aktive" Nutzungen wie Geschäftstätigkeit, Freizeitaktivitäten, Kultur, Erholung und Verpflegung. Überwiegend "passive" Nutzungen wie z.B. Warenlager, Parkplätze, Lagerflächen, Abstellflächen sind für die nachfolgenden Fragen nicht relevant.

Frage 2

Wurden die Fachstellen Ihrer Stadt (Abteilungen: Planung, Bau, Baupolizei, Liegenschaften, Sozial-/Kultur) bisher konkret mit Fragen der Zwischennutzung konfrontiert? Wenn ja, welche Amtsstellen? (Mehrere Aussagen sind möglich)

- | | | |
|--|---|-------|
| - Bei der <u>Beurteilung von Umbau- /Umnutzungsgesuchen</u> für Zwischennutzungen | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein | 13/14 |
| - Weil man auf <u>nicht gesetzeskonformen Zwischennutzungen</u> aufmerksam wurde | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein | 14/15 |
| - Bei <u>Planungen/Projekt</u> en die bislang zwischengenutzte Liegenschaften betrafen | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein | 16/17 |
| - Die Behörde <u>vermittelte</u> zwischen Eigentümerschaft und Zwischennutzenden | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein | 18/19 |
| - Die Stadt <u>vermietet</u> eigene nicht mehr genutzte Liegenschaften an Zwischennutzende | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein | 20/21 |
| - Die Stadt bzw. eine von ihr getragene Stelle ist <u>selbst Mieterin</u> einer zwischengenutzten Liegenschaft | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein | 22/23 |
| - Das Thema wurde <u>in Fachstellen</u> der Stadt bereits schon einmal behandelt | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein | 24/25 |
| - Das Thema war oder ist Gegenstand <u>politischer Diskussionen oder Vorstösse</u> | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein | 26/27 |
| - Andere, nämlich: _____ | | 28/29 |

Frage 3

Gibt es in den Fachstellen Ihrer Stadt oder auf politischer Ebene eine „offizielle“ bzw. einheitliche Haltung gegenüber Zwischennutzungen?

- | | | |
|-----------------------|---|----|
| In den Fachstellen | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein | 30 |
| Auf politischer Ebene | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein | 31 |

Frage 4

Welche Aussage trifft auf die Haltung Ihrer Stadt am ehesten zu? (Bitte drei Aussagen mit ihrer Priorität bezeichnen mit: 1= trifft am ehesten zu, 2=trifft ebenfalls zu, 3= trifft auch noch zu)

- | | |
|--|----|
| _____ Zwischennutzungen werden möglichst <u>vermieden/verhindert</u> . | 32 |
| _____ Zwischennutzungen sind <u>Sache der Eigentümer</u> , die Gemeinde hält sich da grundsätzlich zurück. | 33 |
| _____ Zwischennutzungen werden wie andere Bauvorhaben <u>im Sinne "normaler" Begehren/Bewilligungen</u> behandelt. | 34 |
| _____ Bei Zwischennutzungen werden im Wissen um den temporären Zustand " <u>beide Augen zugeedrückt</u> ". | 35 |
| _____ Zwischennutzungen werden von Fall zu Fall beurteilt und <u>in besonderen Fällen</u> ermöglicht | 36 |
| _____ Zwischennutzungen werden im Prinzip begünstigt, Gesetze und Fristen dafür <u>möglichst extensiv</u> ausgelegt. | 37 |
| _____ Zwischennutzungen werden wenn möglich <u>aktiv gefördert</u> , die Gemeinde vermittelt und unterstützt wo nötig. | 38 |
| _____ Zwischennutzungen werden in Planungen und Arealentwicklungen <u>am Prozess beteiligt</u> . | 39 |
| _____ Andere, nämlich: _____ | 40 |

Frage 5

Welche Aussagen treffen nach Ihrer Meinung auf Zwischennutzungen zu?
(Mehrere Aussagen sind möglich, bitte ankreuzen)

- Zwischennutzungen sind unattraktiv und führen zur Abwertung einer Liegenschaft /eines ganzen Gebietes. 41
- Zwischennutzungen stellen zumeist einen rechtswidrigen Zustand und können nicht toleriert werden. 42
- Zwischennutzer etablieren sich zu stark und behindern die Entwicklung von Arealen. 43
- Zwischennutzungen sind attraktiv und schaffen eine gutes Image für Areale und deren Entwicklung. 44
- Zwischennutzungen sind dankbare "Lückenfüller" welche bei Leerstand die "Verslummung" von Arealen verhindern. 45
- Zwischennutzungen sind für Eigentümer eine finanziell interessante Übergangslösung. 46
- In Zwischennutzungen finden sich innovative Betriebe und Gruppen, welche einen kulturellen, sozialen oder wirtschaftlichen Mehrwert für die Stadt schaffen. 47
- Bestehende Zwischennutzungen stellen eine interessante Ausgangslage für Arealentwicklungen dar und sollten in Planungen mit einbezogen werden. 48
- Andere, nämlich: _____ 49

Frage 6

Gibt es in Ihrer Gemeinde/Stadt besondere Instrumente, Reglemente, Rechtliche Regelungen oder Strategien im Umgang mit Zwischennutzungen?

ja nein
wenn ja, welche? _____ 50



Herzlichen Dank! Sie sind am Ende unserer Fragen angelangt. Falls Sie Fragen oder Anliegen an uns haben, können Sie diese gerne auf den nachfolgenden Zeilen aufzuführen oder direkt an uns stellen. Die Resultate dieser Untersuchungen werden nächstes Jahres veröffentlicht. Zwischenergebnisse und weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.zone-imaginaire.ch.

Ihre Fragen, Anliegen oder Bemerkungen: _____ 51



Dürfen wir Sie bitten, den ausgefüllten Fragebogen mit beiliegendem bereits frankierten Rückantwortcouvert bis 13. September 07 an uns zurückzusenden.

forschung@zone-imaginaire.ch
www.zone-imaginaire.ch

Prof. Rosmarie Müller
Hochschule für Technik
Rapperswil
IRAP
Oberseestrasse 10
8640 Rapperswil

LITERATUR

- Angst, Marc (2003): zone de l'imaginaire - Vom Potenzial der Zwischennutzung im südlichen Bahnhofsgelände Aarau. Rapperswil.
- Angst, Marc (2004): zone*imaginaire. Momentaufnahme eines Industriequartiers im Aufbruch. Aarau.
- Angst, Marc (2006): Zwischenzeit kann eine Chance sein - zone*imaginaire im Aarauer Torfeld Süd. Heimatschutz Sauvexgarde, S. 16. Zürich.
- Arlt, Peter (2006): Stadtplanung und Zwischennutzung. In: Haydn, Florian und Robert Temel (Hg.), Temporäre Räume: Konzepte der Stadtnutzung. Basel.
- Bader, Ingo (2004): Subculture: Pioneer for the Music Industry or Counterculture? In: INURA (eds.): The Contested Metropolis. Six Cities at the Beginning of the 21st Century. Basel Boston Berlin, Birkhäuser.
- Bader, Ingo und Albert Scharenberg (2006): Der Sound der Stadt. Musikindustrie und Subkultur in Berlin. Münster, Verlag Westfälisches Dampfboot.
- Bader, Ingo (2007): "Branding" oder wie aus einer Immobilie eine Marke gemacht wird. Mieterrecht 324, S.17, Berlin.
- Bahr, Raiko (2005): Die Stadt entwickeln mit Zwischennutzungen, Voraussetzungen und politische Begründungen. Berlin.
- Baur, Ruedi (Hg.) (2005): Das Gesetz und seine visuellen Folgen, Baden.
- Blancpain, Robert M. (2005): Wachstumsmotor Kreativwirtschaft: Zürich gemäss Studie unbestrittenes Zentrum der Branche. Stadtblick 12. Stadt Zürich, S.12.
- Blume, Jutta (2007): Experimentierfeld für die Selbstausbeutung. Mieterrecht 324, S.19. Berlin.
- Bradtke, Markus, Heinz-Jürgen Löwer (2000): Brachflächenreaktivierung durch kulturelle Nutzungen. Dortmund
- Buchel, Peti (Hg.) (1997): Het kerend tij: de rol van de gebruiker bij de herontwikkeling van havenpanden in Noord-West Europa = the turning tide. Amsterdam: Gilde van Werkgebouwen aan het IJ. Amsterdam.
- Büel, Philipp (2008): Pionier- und Zwischennutzungen im Rahmen der Projektentwicklung – Ein Mehrwert? Masterthesis CUREM. Zürich
- Burckhardt, Lucius, Bazon Brock (1985): Die Kinder fressen ihre Revolution: Wohnen, Planen, Bauen, Grünen. Köln.
- Bürgi, Marianne et al. (1995): Zwischennutzung Kulturraum. Diplomarbeit höhere Fachschule für Soziale Arbeit Solothurn.
- Bürgin, Matthias, Philipp Cabane (2005): Stadtgespräch Zwischennutzung: Neue Wege in der Stadtentwicklung. trans_areale_report. Linz.

- Crevoisier, Olivier (2001): Der Ansatz des kreativen Milieus. Bestandsaufnahme und Forschungsperspektiven am Beispiel urbaner Milieus. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie Jg. 45, Heft 3-4, S. 246-256.
- Dahm, Daniel (2003): Zukunftsfähige Lebensstile. Städtische Subsistenz für mehr Lebensqualität. Inaugural-Dissertation an der Universität Köln, S. 119-220. Köln.
- Eisinger, Angelus (2007): Zürich baut: Konzeptioneller Städtebau = Building Zurich. conceptual urbanism. Basel.
- Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, Amt für Städtebau der Stadt Zürich (2003): Nutzungsstudie Zürich West. Zürich.
- Feldtkeller, Andreas (Hg.) (2001): Städtebau: Vielfalt und Integration. Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen. Stuttgart, München.
- Fischer, Alfred (cop. 1992): Neue Architektur durch Umnutzung alter Gebäude und Anlagen. Stuttgart.
- Friedrichs (2004)
- Ganser, Karl (2003): Hände weg, liegenlassen! In: Müller, Heidi, Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hg.): Stadtentwicklung rückwärts! Brachen als Chance? Aufgaben, Strategien, Projekte, Aachen, Dortmund, S. 66-72. Hannover.
- Göllner, Wolfgang (1998): Industrie- und Brachflächenreaktivierung. Herausforderung und Chance für die Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft. Düsseldorf.
- Grau, Pascale, Matthias Scheurer (Hg.) (2005): Gundeldinger Feld: vom Traum zum Raum: Anleitung zur Umnutzung. Basel.
- Gstach, Doris (2006): Freiräume auf Zeit. Zwischennutzung von urbanen Brachen als Gegenstand der kommunalen Freiraumentwicklung.
- Gülden-zoph, Wiebke (2001): Strategien des Industriebrachenrecyclings im Kanton Zürich - Analyse, Vergleich und Evaluation. Zürich.
- Havemann, Antje, Margit Schild (2006): Von der Nachhaltigkeit des Temporären oder: Was bleibt wenn nichts bleibt? Dérive 23, S. 46. Wien.
- Hochparterre (1996): Die nicht mehr gebrauchte Schweiz. Sondernummer in Zusammenarbeit mit CASH. Zürich.
- Haydn, Florian, Robert Temel (Hg.) (2006): Temporäre Räume: Konzepte der Stadtnutzung. Basel.
- Hayoz, Stephan (2008): Nachhaltige Entwicklung einer Zwischennutzung - Untersuchung der Entwicklung des ehemaligen Industriegebiets Lagerplatz auf dem Sulzer Areal Winterthur in ein lebendiges Stadtquartier. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Zürich.
- Heider, K. (2007): Der Einfluss der Kreativwirtschaft in Zürich auf die Entwicklung von Stadtquartieren. Diplomarbeit, Universität Dortmund.
- Herzog, Jacques (2008): Interview. Tagesanzeiger Magazin Nr.35 vom 2.9.2000, Zürich.

- Hoffmann, Thomas (1997): Nachnutzung von Brachflächen. Revitalisierung innerstädtischer Industrie- und Gewerbebrachen, Fallbeispiele in Chemnitz. Materialien zur Stadt- und Regionalplanung 16, Universität Bayreuth, Abteilung Raumplanung, S. 7-34.
- Holm, Andrej (2006): Die Restrukturierung des Raumes. Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin. Interessen und Machtverhältnisse. Bielefeld, transcript Verlag.
- Holm, Andrej (2007): Endstation Neukölln oder neuer Trendkiez? Mieterecho 324, S. 6. Berlin.
- Kalberer, Rima (2007): Bedeutung soziokultureller Zwischennutzungen auf brachgefallenen Industrie- und anderen Arealen. Bachelorarbeit, Geographisches Institut der Universität Zürich.
- Kahner, Rainer, Katrin Rudowsky (1999): Wiedernutzung von Brachflächen. Eine Dokumentation von Fallbeispielen, S. 5-11 und S. 141-155. Stuttgart.
- Klaus, Philipp (1995): Moschti, Färbi, Planet Maxx. Umnutzung von Fabriken und Industriearealen in der Schweiz. Die WochenZeitung, Nr. 16, 21.4.95.
- Klaus, Philipp (1996): Leisure in Abandoned Industrial Areas: Between Marketing Concept and Self-Help Project. In: FUTURES, Vol. 28, no 2, Oxford, March 1996, S. 189-198.
- Klaus, Philipp (2006): Stadt, Kultur, Innovation: Kulturwirtschaft und kreative innovative Kleinstunternehmen in der Stadt Zürich. Zürich, Seismo.
- Klaus, Philipp, Dominic Bentz (2008): Geographie der Kreativwirtschaft. Visualisierung und Interpretation der räumlichen Entwicklung der Zürcher Kreativwirtschaft. In: Zweiter Zürcher Kreativwirtschaftsbericht. Zürich.
- Klein, Naomi (2001): No Logo! Der Kampf der Global Players um Marktmacht. Ein Spiel mit vielen Verlierern. München, Riemann-Verlag.
- Koll-Schretzenmayr, Martina, Valentin Müller (2002): Projektentwicklung und Vermarktung auf Industriebrachen, Rückblick auf 14 Jahre «Sulzer-Areal Stadtmitte» in Winterthur, DISP 150 S.20-34.
- Krätke, Stefan (2002): Medienstadt: urbane Cluster und globale Zentren der Kulturproduktion. Opladen, Leske und Budrich.
- Kundert, Lars (2007): Aktionsprogramm Kreativwirtschaft Stadt Zürich, Massnahmen zur Förderung preiswerter Büro- und Gewerbeflächen. Masterarbeit, ETH Zürich.
- Lange, Bastian und Silke Steets (2002): Verortungen von Szenen sowie Raumkonstitutionsprozesse durch Culturepreneurs in Frankfurt am Main. In: Hasse, Jürgen (Hg.): Subjektivität in der Stadtforschung. Frankfurt am Main.
- Lash, Scott, John Urry (1994): Economies of Signs and Space. London, Thousand Oaks: New Delhi, Sage Publications.
- Lévesque, Luc (1999): Montréal, l'informe urbanité des terrains vagues: pour une gestion créatrice du mobilier urbain. Les Annales de la Recherche Urbaine 85, S. 47-57.

- Litzkendorf, Gudrun (2005): Zwischennutzung in der Stadtentwicklung. Möglichkeiten der Planung. Diplomarbeit, Universität Dortmund.
- Luchsinger, Christoph (1996): Ein Bild von Stadt. Zur Überbauung Warteckhof in Basel. Werk, Bauen + Wohnen, S. 45-50. Zürich.
- Migros Pensionskasse Zürich (2007): takt9 – Das junge Atelier für Bildende Kunst. Zürich.
- Misselwitz, Philipp, Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer (Hg.) (2003): Urban Catalyst - Strategies for Temporary Uses. Synthesis Report, TU Berlin.
- Overmeyer, Klaus (2006): Offene Räume - Neue Arbeit. Garten und Landschaft. In: Garten+Landschaft 2/2006. München,
- Overmeyer, Klaus, Ursula Renker (2005): Raumpioniere in Berlin. Berlin.
- Plüss, Priska (2007): Bau- und planungsrechtliche Aspekte von Zwischennutzungen. Abschlussarbeit MAS in Raumplanung, ETH Zürich.
- Pogoreutz, Mirko (2006): Urbanistische Intelligenz. In: Haydn, Florian, Robert Temel (Hg.), Temporäre Räume: Konzepte der Stadtnutzung. Basel/Boston/Berlin, Birkhäuser.
- Porter, Michael, E. (1998): The competitive advantage of nations. New York, Macmillan.
- Power, Dominic (2002): "Cultural Industries" in Sweden: An Assessment of their Place in the Swedish Economy. In: Economic Geography 2/2002, 103-127.
- Pratt, Andy C. (1997): The Cultural Industries Production System. London.
- Preisler-Holl (2006): http://www.difu.de/publikationen/difu-berichte/2_06/10.html
- Raab, Stefanie (2004): Ökonomie der Zwischennutzung. Betriebswirtschaftliche Argumente für Zwischennutzungen. Flyer der Zwischennutzungsagentur Berlin.
- Raab, Stefanie (2004): Die Zwischennutzungsagentur. Ein berlinweites Instrument praktischer Teilhabe. Unveröffentlichter Abschlussbericht zur Pilotphase. August 2004, Berlin.
- Rémy, Jean (1992): La ville: vers une nouvelle définition? Jean Rémy, Liliane Voyé. Paris, Ed. L'Harmattan.
- Rosol, Marit (2006): Gemeinschaftsgärten in Berlin: eine qualitative Untersuchung zu Potenzialen und Risiken bürgerschaftlichen Engagements im Grünflächenbereich vor dem Hintergrund des Wandels von Staat und Planung. Berlin.
- Schild, Margit (2005): Verschwindendes: temporäre Installationen in der Landschafts- und Freiraumplanung; ein Beitrag zur Diskussion. Institut für Freiraumentwicklung und Planungsbezogene Soziologie, Hannover.
- Schild, Margit (2006): Geschlechterverhältnisse in Zwischennutzungen. In: Schild, Margit (Hg.): Gender auf dem Weg in den Mainstream der Stadtentwicklung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Beirat für frauenspezifische Belange.
- Schläppi, Christoph (2006): Vom Sorgenkind zum Kulturtreffpunkt - Vidmar-Areal Köniz: wegweisend zwischengenutzt. In: Heimatschutz Sauvexgarde 2, S. 8-10. Zürich.

- Schweizer, Jacqueline (2007): NutzungZwischenNutzung. Arbeit zum Phänomen der Zwischennutzung in zehn europäischen Städten. Bachelorarbeit, Geographisches Institut der Universität Zürich.
- Scott, Allen (1996): The craft, fashion, and cultural-products industries of Los Angeles: competitive dynamics and policy dilemmas in a multisectoral image-producing complex. In: Annals of the Association of American Geographers Vol. 86 (1996), Nr. 2. pp. 306-323.
- Selle, Klaus (2005): Planen. Steuern. Entwickeln. Über den Beitrag öffentlicher Akteure zur Entwicklung von Stadt und Land. Rohn, Dortmund.
- SenStadt (2005): Stadtforum Berlin 2020 - verschenken? bewalden? zwischennutzen? Was tun mit der freien Fläche? Ergebnisse aus Sicht des Beirats. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin.
- SenStadt (2007): Urban pioneers: Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. Temporary Use and Urban Development in Berlin. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin.
- Stadtverwaltung Uster (Hg.) (2005): Stadtentwicklungsgespräch Zeughaus Uster. Abteilung Bau Uster.
- Stadt Winterthur (1992): Testplanung Stadtmitte Winterthur, Planungsorganisation Stadtentwicklung. Departement Bau, Stadtentwicklung, Winterthur.
- Stadt Winterthur (2005): Winterthur Stadtführer. Stiftung Edition Winterthur. S 55
- Storper, Michael (1997): The Regional World: Territorial Development in a global economy. Guilford Press, New York.
- Störi, Fridolin (1993): Zwischennutzungen von Bauten. Baupolizei Winterthur.
- Tec21 Verein SIA (Hg.) (02.06.2008): In Grund und Boden. Zürich
- Temel, Robert (2006): Das Temporäre in der Stadt. In: Haydn Florian, Robert Temel (Hg.), Temporäre Räume: Konzepte der Stadtnutzung, Basel.
- TransEuropeHalles (2002): The Factories: Conversions for Urban Culture. Basel/Boston/Berlin, Birkhäuser. Ursprüngliche Publikation: TransEuropeHalles (2001): Les Fabriques. Lieux imprévus. Saint-Ouen, Les Editions de l'Imprimeur et TransEuropeHalles. Paris.
- TU Hamburg-Harburg (Hg.) (2003): Zwischennutzung als Innovationspotential sichern! Hamburg.
- Tschäppeler, Sabine (Hg.), Gresch, Sabine (Hg.), Beutler, Martin (Hg.): Brachland. Haupt, Bern.
- Urban Catalyst, Magistratabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (2003): Urban Catalyst - Strategies for Temporary Uses. Beitrag der Stadtplanung Wien, Wien.
- UVEK (ARE/BAFU) (Hg.) (2007): Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen - Massnahmen zur Förderung, Bern.
- Valda, Andreas, Reto Westermann (2004): Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL, Bern.

- Van den Berg, Leo (1989): Urban Systems in a Dynamic Society. Aldershot. Gower.
- Van Rooijen, Jeroen (2008): Heute hier, morgen dort. NZZ am Sonntag vom 25.5.2008. Zürich.
- Weckerle, Christoph, Michael Söndermann (2005): Kreativwirtschaft Zürich. Studie 1: Der privatwirtschaftliche Teil des kulturellen Sektors im Kanton Zürich. Zürich.
- Weckerle, Christoph, Michael Söndermann (2008): Empirisches Porträt der Kreativwirtschaft Zürich. In: Zweiter Zürcher Kreativwirtschaftsbericht. Zürich.
- Wehrli, Brigit (2002): Kulturelle Einrichtungen als Impulsgeber für Stadtentwicklung? Beobachtungen am Beispiel Zürich West. In: DISP 150 – 3/2002, S. 4-10
- Wirtschaftsförderung der Stadt Zürich, Standortförderung des Kantons Zürich (2008): Zweiter Zürcher Kreativwirtschaftsbericht. Zürich
- Wüest & Partner (Hg.) Dominik Matter (2001): Performance von Wohneigentum, Immo-Monitoring 2002 – Band 1: Wohnungsmarkt, Kapitel 6. Zürich
- Wüest & Partner (Hg.) Stefan Fahrländer (2004): Immobilienmarkt und Internet ,Immo-Monitoring 2005 – Band 1: Analysen & Prognosen, Fokus Wohnungsmarkt, Kapitel 5. Zürich
- Zukin, Sharon: (1995): The Cultures of Cities, Cambridge (MA). Blackwell.
- Züst, Roman, Tibor, Joanelly, Reto Westermann (2008): Waiting Lands. Strategien für Industriebrachen. Sulgen/Zürich, Niggli.

INTERVIEWS

Eigentümern und Eigentümerinnen

Areal Torfeld Süd, Aarau

Mobimo Verwaltung AG; Paul Schnetzer, Urs Dietler, Susanne Masarik
OMA AG; Ernst Sager, Herr Rüetschi

Areale Sulzer Lagerplatz und Oberwinterthur, Winterthur

Sulzer Immobilien AG, Martin Schmidlin, Yvo Lehner

Binz, Zürich

UNIA; Verwaltung durch ZIVAG, Herr Schmid
Hans Kaspar AG; Frau Feller und Herr Bürgi

Toni Areal, Zürich

MIBAG AG; Sandro De Jacob
Verwaltung; Roland Müllener

Expertinnen und Experten

Personenregister

- Alder, Martin: Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich
- Bärtschi, Hans-Peter: Freier Journalist, Publizist und Industriehistoriker, Winterthur.
- Bernt, Matthias: Umweltforschungszentrum UFZ, Leipzig (D).
- Biedermann, Pascal: Gundeldinger Feld, Basel.
- Bonacker, Margit: Konsalt AG, Hamburg (D).
- Bürgin, Matthias: metis, Basel.
- Businger, Stefan: Burkhalter und Partner AG; Verwaltung Vidmar-Hallen, Köniz.
- Cabane, Philippe: Soziologe, Verein KEIM ev. DB-Areal, Basel.
- Deuschle, Christian: Amt für Baubewilligungen Stadt Zürich
- Fischer, Steff: Fischer Liegenschaften Management, Zürich.
- Guggenheim Michael: Nationalfonds-Forschung über Geschichte von Umnutzung.
- Lutz, Kiki: Verein Warteck PP; Meyer, Pascal: Stiftung Werkraum Warteck, Basel.
- Kunz, Hansruedi: AWEL – Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Zürich.
- Mosimann, Reto: SSM-Architekten: Kofmehl Kulturfabrik Solothurn.
- Merker, Anita: Merker Liegenschaften AG, Baden.
- Meyer, Pascale: Stiftung Warteck Basel.
- Perin, Susanna: Projekt Kollaboration Torfeld Süd, Aarau.
- Niederberger, Sadhyo: Projekt Kollaboration Torfeld Süd, Aarau.
- Plüss, Priska: Amt für Umwelt und Energie, Stadt Basel.
- Reiher, Konstantin: Allreal, Zürich.
- Rütimann, Ursula: Stadt Zürich, Soziale Dienste der Stadt Zürich.
- Spillmann, Annette: Spillman Echsle Architekten (Freitag Turm im Gerold-Areal).
- Störi, Fridolin: Baupolizei. Stadt Winterthur.
- Tschann, Markus, Frau Bättig: Umwelt- und Gesundheitsschutz UGZ, Zürich.
- Vinzens, Martin: Bundesamt für Raumentwicklung, ARE.
- Lehmann, Manuel; Hayoz, Stephan: Verein Krafffeld, Winterthur.
- Wigger, Irene: Kantensprung AG, Verwaltung Gundeldinger Feld, Basel.
- Zollinger, Fritz: Wirtschaftspartner Stadt Winterthur Stadtentwicklung, Winterthur.

Arealregister:

Weitere durchgeführte Interviews mit Experten von verschiedenen Arealen

RollingRock, Skate- und Klettercenter, Aarau: Eichenberger, Simon

Selve Areal, Thun: Graf, Hansueli, Tschanz, Martin.: Stadtplanungsamt Thun.

Verenahof, Baden: Guggenheim, Abraham

Walzlager, Münchenstein BL: Wigger Irene

WEITERE BETRACHTETE AREALE FÜR DIE FALLSTUDIE

Badeschiff, Berlin (D)

BSP Kinetisch Noord, Amsterdam (NL)

Dreispitz Areal, Basel

Ferro Areal, Wohlen

Gundeldinger Feld, Basel

Grosse Bergstrasse, Hamburg (D)

Merkerhof, Baden

nt*/areal/Erlenmatt, Basel

Südhaus Warteck, Basel

Torfeld Nord, Aarau

Vidmarhallen, Köniz

Werkraum Warteck, Basel