

Von der Zwischennutzung zum Provisorium – und zurück!

aus: «041 – Das Kulturmagazin» September 2018, Luzern

Text: Matthias Bürgin, Illustrationen: Alan Romano

Temporäre Nutzungen von brachliegenden Räumen und Flächen gab es schon immer. Der Begriff Zwischenutzung kam auf mit dem Diskurs über Freiräume im Rahmen der 68er-Bewegung, noch konkreter dann mit den Jugendunruhen der 80er-Jahre. Dieser Artikel zeigt 30 Jahre Entwicklung auf: Im Laufe der Jahre wurden Besetzungen von Kooperationen mit Eigentümern abgelöst. Später vereinnahmt und verwässert die Immobilienbranche die positiven Errungenschaften von Zwischennutzungen, während Städte und Gemeinden zögerlich bleiben. Es ist nun Zeit für eine Umkehr.

Im Mai 1980 genehmigte der Zürcher Stadtrat 60 Millionen Franken für die Renovation des Opernhauses. Gleichzeitig lehnte er die Forderungen nach einem autonomen Jugendzentrum ab. Dies war der Auslöser für die sogenannten Opernhauskrawalle Ende Mai 1980, die Bewegung griff bald auch auf andere Städte in der Schweiz über. Zentrale Forderung waren selbstverwaltete kulturelle Freiräume. Die Bewegten kämpften mit unkonventionellen Mitteln wie Sprachwitz und neuen ästhetischen Gestaltungsmitteln für mehr kulturelle Autonomie. Sie thematisierten auch sozialpolitische Anliegen wie Wohnungsnot, Drogenelend oder den Überwachungsstaat.

Freiraum ist Möglichkeitsraum

Der Begriff Freiraum ist mehrfach besetzt. Einerseits ist er im Kontext der Landschafts- und Raumplanung ein technischer Sammelbegriff für die nicht bebauten Flächen. Abgeleitet von den Forderungen der Jugendunruhen ist er ein inhaltlich aufgeladener Begriff, der Flächen und Räume meint, welche weniger Regulierungen aufweisen, möglichst freien Zugang bieten und kulturelle, gesellschaftliche, individuelle und wirtschaftliche Innovation ermöglichen sollen. Heute werden solche Räume auch als Möglichkeitsräume bezeichnet: «Der Begriff verweist darauf, dass Nutzungen nicht eindeutig definiert sind, dass im Gegenteil Aktivitäten und Praktiken ausgeübt und angewandt werden können, welche ein zukunftsgerichtetes Ausprobieren von Innovationen des Alltags beinhalten. Möglichkeitsräume sind Freiräume im engsten Sinn, die aber auch als Bühne für bestehende und bekannte Nutzungen dienen, welche trotz gesellschaftlicher Legitimation im übrigen Siedlungsraum keine Bleibe finden respektive sich bei der Nutzungskonkurrenz an einem Ort nicht durchsetzen können. Solche Räume sind nach formeller Planungsrhetorik oft unfertige Orte; sie spielen aber eine wichtige Rolle bei der Selbstentfaltung, bei einer selbstbestimmten Nutzung und für eine verantwortungsvolle Teilhabe an der Stadtproduktion.»

(Quelle: Mayer, Schwehr, Bürgin: Nachhaltige Quartiersentwicklung, 2010)

Zwischennutzung als Freiraum

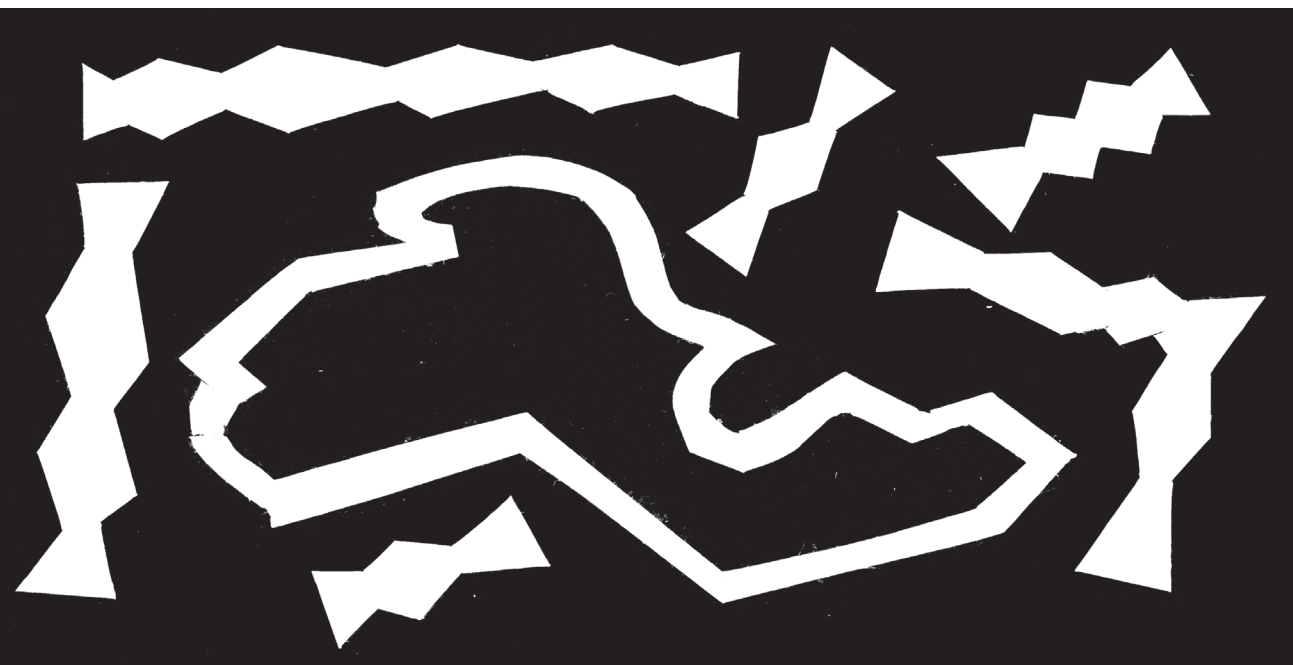
Die Forderung nach Freiraum konnte vielerorts in brachliegenden Industrie- und Gewerbearealen befriedigt werden. In Zürich dominierten solche Nutzungen in Zürich-West, in den Stadtkreisen 4 und 5. Als Leitnutzungen dieser Bewegungen hatte Bern sein *Zaffaraya*, Genf die *Squatter*-Szene und das *Artamis*, Basel die *Alte Stadtgärtnerei*. Die unzähligen temporären Räume vor allem für Kultur, Kreativwirtschaft und Clubs in Zürich waren weniger eigentliche Projekte, aber sie haben durch ihre Dichte und Intensität einen Boom ausgelöst, den die Immobilienbranche aufgegriffen und mit dem Nimbus der sogenannt «lebendigen Stadt» bis heute einen neuen Stadtteil auf der Basis der Verwertungslogik entwickelt hat.

Verträge statt Besetzungen

Besonders in Basel entwickelte sich nach der Räumung der Stadtgärtnerei eine Reihe von Zwischennutzungen, die im Kollektiv von der Basis her entwickelt worden sind. Die Rolle von Eigentümern und Behörden beschränkte sich auf das Tolerieren und Bewilligen. Trotzdem – oder gerade deshalb – hatten sie eine grosse Ausstrahlung auf das städtische Leben. Dazu gehören das *Raumschiff Schlotterbeck*, welches –schweizweit erstmalig – mit einem befristeten Mietvertrag geregelt wurde, weiter die *Stückfärberei*, *Frobenius*, *Bell*, *Kiosk AG* und die *Villa Epoque*. Der *Werkraum Warteck* und das *Unternehmen Mitte* waren von Anfang an darauf angelegt, permanente Nutzungen zu realisieren, allerdings im Geist der Zwischennutzung.

Ausstrahlung in den Stadtraum

Alle diese Zwischennutzungen in Basel waren Projekte. Es waren Bottom-up-Projekte, und sie waren kulturell und gesellschaftlich ausgerichtet. Mit dem Zwischennutzungsprojekt *nt/areal* auf dem ehemaligen Güterbahnhof der Deutschen Bahn öffneten die Initianten eine neue Dimension: Sie deklarierten Zwischennutzung als Standortentwicklung und postulierten damit, dass Zwischennutzung nicht mehr nur Selbstzweck von kreativen Minderheiten sei, sondern dass damit auch Quartier- und Stadtentwicklung betrieben werden kann, indem frühzeitig urbane Qualitäten erreicht werden können, die sich bei herkömmlichen Arealentwicklungen erst viel später, wenn überhaupt, einstellen. Viele Zwischennutzungen weltweit waren Nährboden für kulturelle, gesellschaftliche und wirtschaftliche Innovationen, welche auch Einfluss auf die nähere oder weitere Umgebung hatten und einen Austausch pflegten; damit nahmen sie einen positiven Einfluss auf die Standortqualität.



Zwei Grundtypen temporärer Nutzungen

Weder Raumtyp noch Dauer noch Nutzungsart allein sagen etwas aus über die Bedeutung temporärer Nutzungen für das Gemeinwesen. Bezüglich der Typisierung temporärer Nutzungen von Räumen und Aussenflächen sind zwei extreme Pole zu unterscheiden: das *introvertierte Provisorium* und die *extrovertierte Zwischennutzung*.

Eigenschaften

Temporäre Nutzungen von Räumen und Flächen können geplant oder zufällig die nachstehenden Eigenschaften innehaben, mit jeweils mehr oder weniger Ausprägung auf die linke oder die rechte Seite der Gegensatzpaare. Für jede temporäre Nutzung lässt sich also ein individuelles Profil zwischen introvertiert und extrovertiert darstellen.

Introvertiert → Provisorium

Extrovertiert → Zwischennutzung

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
vermietungsorientiert											programmatisch
Steuerung extern											Steuerung intern
Delegation											Selbstverantwortung
individuumorientiert											gemeinschaftsorientiert
bestandesorientiert											innovationsorientiert
indifferent/gleichgültig											identitätsstiftend
Erhalt Status Quo											Nutzungsentwicklung
Bewirtschaftung											Bespielung
Raumbedürfnisse											Entwicklungsbedürfnisse
eher kurzfristig											eher langfristig
verwalten											gestalten
Administration											Selbstorganisation
top down											bottom up
Zusammenfassung											
introvertiert											extrovertiert

Wirkungen

Die Wirkungen oder Vorteile von temporären Nutzungen können aus dem jeweiligen Profil abgeleitet werden: Je mehr die Merkmale einer temporären Nutzung in ihrer Ausprägung Richtung introvertiertes Provisorium tendieren (linke Seite), umso eher werden sie nur die aufgeführten Basisnutzen auslösen. Je mehr die Eigenschaften Richtung extrovertierte Zwischennutzung gehen (rechte Seite), umso mehr können sie auch die aufgelisteten Zusatznutzen bewirken.

Basisnutzen

- Ertragsverbesserung gegenüber Leerstand (je nach Vertrag)
- Mehr Mittel für Planung
- Bestandessicherung durch Pflegefunktion
- Vorbeugen gegen Vandalismus und Littering
- Sicherung/Ersatz von Arbeitsplätzen
- Befriedigung lokaler Raumbedürfnisse

Zusatznutzen**Für Standort:**

- Aufwertung
- Adressbildung
- Imageaufbesserung
- Neue Vermarktungsargumente
- Höhere Grundstückspreise
- Wegbereitung für Umnutzungen
- Reduktion des Handlungsdrucks

Für Stadt/Gemeinde/Quartier:

- Schaffung von Öffentlichkeit und Identität
- Bessere Lebensqualität im Umfeld
- Vernetzung mit Nachbarquartieren
- Belebung

Für Ökonomie:

- Nährboden für Start-ups
- Stabilisierung und Unterstützung der lokalen Ökonomie
- Chance für Solidarökonomie

Für die Kultur:

- Nischen für kulturelle Entfaltung
- Stätten für Produktion und Darbietung
- Potenzial für neue kulturelle Trends

Gesellschaft:

- Chancen für Experimente und Innovation
- Förderung der Selbstorganisation
- Stärkung des Sozialkapitals
- Raumproduktion statt Raumkonsum
- Netzwerkbildung
- Demokratisierung der lokalen Entwicklung
- Mitwirkung statt Partizipation
- Erhalt soziale Artenvielfalt

Die Darstellung ermöglicht es, jede temporäre Nutzung bezüglich ihrer Wirkung zu charakterisieren und auch den beabsichtigten oder tatsächlichen Beitrag an die Stadt-, Gemeinde- oder Quartierentwicklung zu benennen.

2013

15.01.2013
Informationsveranstaltung
für Anwohnende

21.01.2013
Unterzeichnung
Nutzungsvereinbarung
mit Stadt Luzern

ab 25.01.2013
Wöchentliches Vereinsbeizli
jeweils am Freitagabend

Fokus reduziert auf Imagepflege und Adressbildung

Ab ca. 2010 erhielt die öffentlichkeitswirksame Komponente von Zwischennutzungen bei Behörden und in der Immobilienbranche mehr Beachtung. Den Behörden ging es einerseits um die Bereitstellung von preisgünstigem Raum für Kultur und Kreativwirtschaft, andererseits um Imagepflege und Stadtmarketing: Viele extrovertierte Zwischennutzungsprojekte lieferten positive Argumente für die Akquisition von Neuzuzügern und Touristen. Immobilieneigentümer setzten mit temporärer Vermietung vermehrt auf die Vermeidung zusätzlicher Kosten, ebenso diente diese als Mittel gegen Hausbesetzungen. Grosse Immobilienunternehmen und Projektentwickler akzentuieren entweder die kurzlebigen und trendigen Aspekte temporärer Nutzungen oder sie integrieren Zwischennutzungen erst dann, wenn die Einzelheiten einer Umnutzung schon feststehen. Somit entfällt der Aspekt des Ausprobierens und der Wegbereitung für die geeignete ortsrelevante Umnutzung.

Quartierfreundliche Leuchttürme

In den letzten zehn Jahren haben vor allem bei Objekten von privaten oder institutionellen Eigentümern extrovertierte Zwischennutzungen tendenziell abgenommen. Mehr Objekte haben in letzter Zeit hingegen städtische Immobilienabteilungen oder die SBB für quartierdienliche und stadtrelevante Entwicklung zugänglich gemacht, davon haben sich einige zu Leuchtturmprojekten in Sachen Stärkung des Quartierlebens entwickelt – zum Beispiel *Neubad Luzern*, *Alte Feuerwehrkaserne Viktoria Bern* oder *Lattich St. Gallen*.

Unten entwickelt – oben angekommen

Was auch deutlich wird: Zwischennutzungen müssen sich immer mehr auch dem Trend der «Null-Fehler-Kultur» beugen, was ihrem Wesen eigentlich zutiefst widerspricht. Genügte Ende des letzten Jahrhunderts noch ein paar persönliche Gespräche zum Abschluss eines Mietvertrags für eine Zwischennutzung, so sind heute aufwendige Konzepte und Businesspläne erforderlich, was die Kreativität und Experimentierlust oft im Keim erstickt. Zudem ergeben sich aus der Professionalisierung der öffentlichen Verwaltung weitaus höhere Anforderungen in Sachen Bewilligungen. Und mittlerweile sind es die Stadtoberen, welche sich um das Gelingen von Zwischennutzungen kümmern – gerade erlebt anfangs April 2018, als der Stadtpräsident und der Finanzvorsteher in Schaffhausen die Zwischennutzung Kammgarn-West einweihen.

Aussenräume neu im Visier

Während in den 90er-Jahren Zwischennutzungen sich mehrheitlich in Gebäuden abgespielt haben, sind in den letzten 15 Jahren vermehrt auch Projekte auf Aussenflächen dazugekommen. Die meisten dienen der besseren Versorgung von Quartieren und Nachbarschaften mit Grünraum, der nicht nur ökologische Zwecke erfüllt, sondern auch viele gemeinschaftliche Aktions- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Es entsteht also echter Freiraum, der sonst in vielen Siedlungen fehlt. Solche Projekte finden nur auf Grundstücken statt, die sich im Eigentum von Kommunen befinden. Wichtige Beispiele sind: *Stadionbrache Zürich*, *Guggachbrache Zürich*, *Wunderkammer Opfikon*, *Warmbächli Bern*, *Terrain Gurzelen Biel*, *Klybeckquai Basel*.

Zweifelhafte Vermittler

Ebenfalls im Trend sind intermediäre Akteure, die zwischen Angebot und Nachfrage vermitteln, also zwischen Leerstand und Raumbedürfnissen. Solche Institutionen sind in Deutschland seit Langem als Zwischennutzungsagenturen bekannt; sie betreiben nebst Administration und Vermittlung auch programmatische Entwicklung und Betreuung. Daraus ergeben sich Mehrwerte für die Gesellschaft. In der Schweiz allerdings agieren solche Institutionen meist als rein kommerzielle Vermittler mit einem neuen Geschäftsmodell (*NZZ*, 1.9.2014), das andere Medien kritisch thematisieren (u. a. *Beobachter*, 20.8.2013). Es handelt sich also um spezialisierte Immobilienverwaltungen, die keinen gesellschaftlichen Mehrwert erzeugen, jedoch mit dem positiv besetzten Begriff Zwischennutzung operieren und ihn daher malträtieren. Es sind parallel dazu einige kleine und sporadisch agierende Vereine tätig, die nicht nur vermitteln, sondern auch extrovertierte Aspekte integrieren, unter anderen *Verein Zitrone Zürich*, *Verein IN-zwischen Winterthur*, *Verein Kombo Zürich*.



(Zu) viele Provisorien

Als Folge der vielen Leerstände bei unterschiedlichen Liegenschaftstypen ist die temporäre Vergabe von Räumen salonfähig geworden. Dazu hat einerseits das Wissen um den Basisnutzen eine Rolle gespielt, andererseits erleichtern die Dienstleistungsangebote der intermediären Akteure die Umsetzung. Die Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner (W&P) widmete im Immomonitoring 2017|2 dem Thema ein ausführliches Kapitel, worin unter anderem auch eine Auswertung von 1030 Immobilien-Inseraten erfolgt, die 2015 und 2016 mit dem Kriterium «temporäre Vermietung» gefunden wurden. Allein für Zürich fand W&P in diesen zwei Jahren 417 Angebote für temporäre Nutzungen. Allerdings dürfte es sich dabei nur in den wenigsten Fällen um Zwischennutzungen im extrovertierten Sinn gehandelt haben, sondern eben um Provisorien. Fälschlicherweise betitelte der *Tagesanzeiger* diese Situation mit «Zwischennutzungen boomen» (20.5.2017). Generell ist festzustellen, dass Medienschaffende mit dem Begriff Zwischennutzung doch eher unpräzise umgehen.

Nachholbedarf in der Schweiz

Eine unveröffentlichte Studie zur Praxis von 16 Schweizer Städten, wie man verwaltungsintern Zwischennutzung behandelt, ergab 2014 folgendes Bild: Es bestehen grosse Wissenslücken hinsichtlich des Potenzials von Zwischennutzungen sowie von möglichen Förderinstrumenten. Es gibt kaum eine nachvollziehbare Förderung von Zwischennutzungen. Die Initiative zur Verbesserung von Zwischennutzungen kam selten seitens Verwaltung oder Exekutive, sondern war häufig das Resultat parlamentarischer Vorstösse. Gelegentlich wird eine Praxis des Ermöglichens angewendet und im Bewilligungsverfahren werden Ermessensspielräume zugunsten von Zwischennutzungen ausgelegt; beispielsweise hat der Kanton Basel-Stadt ein Formular geschaffen, in dem Gesuchstellende das öffentliche Interesse an einer Zwischennutzung geltend machen können, und die Stadt Luzern hat eine Erleichterung zur Zonenkonformität geschaffen. Allgemein wird Zwischennutzung aber eher noch als Marketinginstrument verstanden denn als wirkungsvoller Ansatz zur Stadt- oder Quartierentwicklung.

Positive Zeichen

Es gibt aber auch positive Zeichen: In einigen grossen Städten wurden in den letzten Jahren verwaltungsinterne Stellen geschaffen, die sich mit Zwischennutzungen beschäftigen: Basel hat eine Anlaufstelle Zwischennutzung im Präsidialdepartment, Bern eine Koordinationsstelle Zwischennutzung bei der Immobilienverwaltung und Zürich hat mit der Raumbörse bei den Sozialen Diensten eine Dienststelle, die aktiv Zwischennutzungen anbietet und bewirtschaftet. Diese drei Institutionen tauschen sich auch in unregelmässigen Abständen gegenseitig aus, jeweils mit Einladung von weiteren Städtevertreter/innen und externen Fachleuten.

Einige Beispiele zeigen zudem, dass auch Projektentwickler und kleine Gemeinden Zwischennutzung extrovertiert und proaktiv einsetzen: In Attisholz kooperiert der Bau- und Immobiliendienstleister Halter AG als Eigentümer der gigantischen ehemaligen Zellulosefabrik mit dem regional verankerten und kulturell orientierten Verein BTS, um als Einstieg in die Arealentwicklung schrittweise Öffentlichkeit zu schaffen. Die kleine Gemeinde Lichtensteig im Toggenburg beklagt eine Entleerung der historischen Altstadt. Eine der Massnahmen zur Wiederbelebung ist die demnächst startende extrovertierte Zwischennutzung des Rathauses mit Kultur und Kreativwirtschaft. Oder die Aargauer Gemeinde Suhr: In Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Nordwestschweiz werden diverse kleine Liegenschaften zwischengenutzt, um eine gemeinwohlorientierte Quartierentwicklung zu sichern.

Auf der Informationsebene waren oder sind der Bund und EspaceSuisse aktiv: Das Bundesamt für Umwelt hat schon 2010 einen umfassenden Leitfaden Zwischennutzung online gestellt. Und EspaceSuisse, der Schweizer Verband für Raumplanung, dem alle Kantone und die Hälfte der Gemeinden angehören, hat innert Jahresfrist in seiner Zeitschrift «Inforum» drei Beiträge zur Zwischennutzung publiziert, darunter einen über die leidige Bewilligungsproblematik. Auch auf der Ende Juni 2018 eröffneten neuen Info-Plattform densipedia.ch behandelt EspaceSuisse das Thema ausführlich. Somit ist klar: Das Wissen über das Wesen und die Chancen von extrovertierter Zwischennutzung, über alle Einzelheiten, wie eine Zwischennutzung erfolgreich initiiert und gemanagt werden kann, ist allgemein zugänglich.

Wieder mehr Zwischennutzung statt Provisorium

Dass weiterhin Austausch- und Handlungsbedarf besteht, belegen die Zwischennutzungstage im Neubad und in der Romandie. Es geht darum, die Akteure von extrovertierten Zwischennutzungen noch stärker zu vernetzen und deren Aktivitäten als beispielhaft und nachahmenswert bekannt zu machen. Weitere Städte, Gemeinden, Eigentümer und Projektentwickler sollen den hohen Wert für die Zivilgesellschaft und die Siedlungsentwicklung erkennen und ihre Zurückhaltung ablegen können. Es gilt, allen Playern verstärkt und mit geeigneten Mitteln aufzuzeigen, dass extrovertierte Zwischennutzungen mehr bringen als introvertierte Provisorien. Und es gilt, all jenen Menschen, die ihre Lebensumgebung mit zukunftsweisenden Ideen aktiv mitgestalten möchten, Mut zu machen und den Weg zu ebnen, ihnen Mitgestaltung statt nur Partizipation zu ermöglichen.

Matthias Bürgin ist Geograf und Raumplaner, halb freiberuflich, halb an der Hochschule Luzern. Er kennt Zwischennutzung seit 25 Jahren aktiv als Journalist, Mieter, Verwalter, Projektinitiant, Forscher, Berater und Autor. www.zwischennutzung.ch, www.densipedia.ch