



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

# stadt:pilot spezial

**Offene Räume in der Stadtentwicklung  
Leerstand - Zwischennutzung - Umnutzung**

**Nationale Stadtentwicklungspolitik:  
Eine Gemeinschaftsinitiative von  
Bund, Ländern und Gemeinden**

Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen  
Wohnen Stadt Land [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de) Verkehr Mobilität Bauen Wohnen  
Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität

# Vom Improvisateur zum professionellen Agenten für Nutzungsentwicklungen

Matthias Bürgin hat sich mit Zwischennutzungen auf ganz unterschiedliche Weise beschäftigt. Angefangen hat alles mit einem Radiobeitrag, den er bereits 1991 – damals noch als Journalist für den Schweizer Radiosender DRS – gemacht hat. Seitdem hat ihn das Thema nicht mehr losgelassen. Er war und ist tätig als Initiator, Entwickler und Berater für eine Reihe von Zwischennutzungsprojekten. Dazu zählt auch das bekannte nt/areal auf dem ehemaligen DB-Güterbahnhof-Gelände in Basel. Zudem hat er als Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Kompetenzzentrum für Typologie und Planung in Architektur der Hochschule Luzern Technik & Architektur dazu geforscht. Schließlich ist Bürgin seit fast zwei Jahrzehnten selbst Zwischennutzer.



Wenn man sich mit Matthias Bürgin über das Thema „Zwischennutzung“ unterhält, fallen einem seine starke Präsenz und sachliche Klarheit auf. Ständig scheint er Erfahrungen als Projektentwickler, Nutzer und Wissenschaftler im Geiste hin und her zu bewegen, um eine passende Antwort auf die gestellte Frage

zu finden. Zudem bemerkt man schnell, dass Bürgin über eine große berufliche Vielseitigkeit verfügt, die in einem enormen Erfahrungsschatz zum Ausdruck kommt. So war er u. a. als Musiker diverser Jazz- und Bluesbands, Diskjockey, Schauspieler, Lichtgestalter, Veranstaltungsmacher und im Gesundheitswesen tätig. Aus diesem Feld schöpft er Ideen und Ansätze für Projekte – und das nicht nur für Zwischennutzungen. Dabei hat er eine ausgeprägte Fähigkeit zur Improvisation entwickelt. Doch die allein genügt ihm nicht. Bürgin interessiert es, die Dinge zusammenzuführen, zu verknüpfen und zu verdichten, letztlich zu professionalisieren, ohne dabei aber den Kontakt zu den Wurzeln zu verlieren.



Herzstück der Zwischennutzung nt/areal: Die Lounge in der ehemaligen Kantine der Deutschen Bahn

## Von Zwischennutzung zur Nutzungsentwicklung

Gutes Beispiel dafür ist die Wahl der Standorte für sein Büro metis. Sicherlich hätte er irgendwann in den letzten zwei Jahrzehnten von immer wieder wechselnden, letztlich kurzfristigen Zwischennutzungen in eine „normale“ Büroetage gewissermaßen mit Bleibegarantie wechseln können. Doch die „Faszination für das „nextworking“, wie Bürgin es nennt, ist geblieben. „Die Menschen, die in Zwischennutzungen arbeiten, inspirieren sich gegenseitig“, betont er, und „sie folgen im Umgang mit Immobilien meist einer ähnlichen Grundhaltung.“ Er hält kurz inne, um dann etwas grundsätzlicher zu werden. Den Begriff „Zwischennutzung“, sagt er, benutze er eigentlich gar nicht mehr so gerne. Viel lieber spräche er von „Nutzungsentwicklung“, und für diese seien Zwischennutzungen ein wichtiges Instrument.

## Seriosität als Grundprinzip

Der weiter gefasste Dachbegriff bietet so manchen Vorteil, etwa für die Projektakquise. Zum Beispiel öffnen sich Immobilienbesitzer dem Thema weit schneller, wenn sie nicht nur reine Verwertungsstrategien verfolgen, sondern die Konsequenzen ihres Tuns auch im Hinblick auf die Berücksichtigung sozial nachhaltiger Qualitäten hin reflektieren. Manchmal wird Bürgin dabei selbst überrascht. So war der CEO eines Immobilienunternehmens so angetan von dessen Ideen, dass er vorschlug, sie auf die Firmen-Homepage zu übernehmen. Dass es zu solchen Überraschungen kommt, ist wohl auch der Seriosität geschuldet, mit der Bürgin und seine Kollegen – allen voran der Soziologe und Urbanist Philippe Cabane, mit dem er seit Langem immer wieder zusammenarbeitet – auftreten, und zwar von Anfang an. „Wir sind keine Spontis oder Aktivisten“, führt er aus, „uns geht es um eine ernsthafte Alternative von Stadtentwicklung, die parallel zum Mainstream funktionieren kann.“

## Gehen, wenn die Zeit gekommen ist

Bereits bei ihrem ersten großen Projekt, Anfang 2000, sind sie so vorgegangen. Für die Entwicklung des DB-Güterbahnhof-Areals in Basel war ein übliches Tabula-rasa-Verfahren vorgesehen.





Temporäres Sonnendeck: Inspirierendste Bar im Umkreis von mindestens 50 km

Sämtlicher Bestand sollte Platz machen, um ein neues Stadtquartier mit Wohnungen und Arbeitsplätzen für mehrere Tausend Menschen aus dem Boden zu stampfen. „Uns war schnell klar, dass das, was dort passieren sollte, kein guter Weg sein kann. Ehrlich gesagt hat es uns etwas beängstigt.“ Noch ehe formelle Planungen auf den Weg gebracht wurden, hatten sich verschiedene Baseler Akteure öffentlich zu Wort gemeldet. Nach einem ersten städtebaulichen Wettbewerb gründeten Bürgin und Cabane den Verein k.e.i.m. und verfassten die Studie „Akupunktur für Basel“, um Alternativen des Gelände-Entwicklungsprozesses zur Diskussion zu stellen. Zwischennutzungen waren zu dem Zeitpunkt bereits ein Thema. Die Frage war, ob und unter welchen Bedingungen Räume für eine Zwischennutzung vermietet werden oder nicht. Schließlich gab es grünes Licht von den deutschen Eigentümern. Nicht unwichtig dafür war sicherlich, dass auch die lokalen Behörden einer entsprechenden Bewilligung zustimmen würden. Bevor erste Baufelder überbaut wurden, konnte so kulturelles und soziales Leben auf dem Gelände etabliert werden, von dem die zukünftigen Bewohner profitieren würden und das sofort in die Nachbarquartiere sowie die Stadt insgesamt ausstrahlte. Ein Clou war sicherlich die Namensgebung: nt/areal steht für „non territorial“. Bürgin beschreibt das so: „Damit haben wir klar signalisiert, dass wir keinen Gebietsanspruch anmelden. Wenn man uns nicht mehr braucht, dann gehen wir.“ Das war eine ebenso symbolische wie vertrauensbildende Maßnahme. Das Projekt war ein voller Erfolg. Die Zwischennutzungen wurden ab der Eröffnung im Juni 2000 voll und ganz angenommen. Und tatsächlich kam der Moment für den allmählichen Rückzug. Parallel hat die Bebauung des Geländes angefangen, allerdings nur ansatzweise mit einem Bewusstsein für die Qualitäten, welche die Zwischennutzung hervorgebracht hat.

[www.buerometis.ch](http://www.buerometis.ch) (Homepage Matthias Bürgin), [www.areas.org](http://www.areas.org) (Homepage Zwischennutzung nt/areal Basel), [www.zwischennutzung.ch](http://www.zwischennutzung.ch) (Leitfaden Zwischennutzung)

## Reflexion: Basis für erfolgreiche Zwischennutzungskonzepte

Der Erfolg machte Bürgin und Cabane bekannt. Beide bekamen eine Reihe von Einladungen zu Vorträgen und Konferenzen. Damit begann auch eine Phase der Reflexion. Zudem vernetzten sich die beiden mit Kollegen aus Österreich und Deutschland. Klar wurde, dass mehr Hintergrundwissen über die Prozesse nötig war, wenn man über das Stadium der Improvisation und des Zufalls hinauskommen wollte. Was sind tatsächlich die Erfolgsfaktoren für Zwischennutzungen, und wie kann man diese systematisieren? Bürgin ging schließlich den folgerichtig nächsten Schritt. Durch eigene Studien zur Stadt- und Quartiersentwicklung hatte er erkannt, welch enormes Potenzial in dem Thema steckt, wenn man es konsequent in den Kanon der Planungsmethodik aufnimmt. Schließlich bot ihm die schweizerische Bundesverwaltung die Chance dazu. Bürgin entwickelte einen „Leitfaden Zwischennutzung“, der seit 2010 online abrufbar ist ([www.zwischennutzung.ch](http://www.zwischennutzung.ch)).

## Stadtentwicklung und Kultur verbinden

An der Schnittstelle zwischen Stadtentwicklung und Kultur liegen die Projekte von Bürgin heute. Kultur – in einem entsprechend breiten Verständnis, das kann er anhand von unzähligen Projekterfahrungen belegen – ist ein zentraler und zugleich immer wieder unterschätzter Impuls für die Nutzungsentwicklung kleinerer und größerer städtischer Areale. „Sicher liegen in solchen Prozessen mehr Unbekannte“, sagt er abschließend, „doch die Ängste der Eigentümer sind eigentlich unberechtigt. Alle profitieren. Vielleicht müssen allerdings die guten Beispiele noch viel bekannter werden.“