

WOHNEN

extra

Die Mieterzeitschrift – Dezember 2013



Wohnen & zwischennutzen

THEMA

Kinder, Küchen,
Kunst & Co.

BERICHT

Vor dem Abbruch
übt die Polizei

PORTRÄT

Was eine Haus-
besetzerin umtreibt

GESPRÄCH MIT DEM ZWISCHENNUTZUNGSEXPERTEN MATTHIAS BÜRGIN

«So ein Ort ist ein Sprungbrett zum Ausprobieren»

INTERVIEW UND FOTO: DANIEL KRUCKER

In der Schweiz gibt es 1500 leerstehende Industriegebäude und brachliegende Areale. Viele davon eignen sich für Zwischen- oder Umnutzungen. Dieses Potenzial wird in der Schweiz aber noch wenig genutzt. Experte Matthias Bürgin* weiss, wie solche Projekte anzupacken sind.

Wohnenextra: Wir befinden uns auf dem ehemaligen nt-Areal in Basel, das jahrelang für verschiedene Projekte genutzt wurde. Jetzt sind erste Wohnsiedlungen entstanden, übrig geblieben sind nur ein Restaurant und eine Sommerbar. Bedauern Sie das?

Matthias Bürgin: Das kann man bedauern oder auch nicht. Im Grunde ist es typisch für ein Areal, das zwischengenutzt wird – man weiss von Anfang an, dass die Zeit des Ausprobierens irgendwann zu Ende geht. Durchschnittlich dauern Zwischennutzungen in der Schweiz etwa zwölf Jahre. Versteht man sie als Experimente, sollte man deren Ende nicht zu sehr bedauern, sondern sich auf Neues konzentrieren. Das ist ja gerade das Spannende, dass irgendwo etwas Anderes entsteht.

Sie haben für den Bund einen Leitfaden für die Zwischennutzung von Arealen mitentwickelt. Darin heisst es, Zwischennutzungen werteten den Standort auf. Das verspricht höhere Gewinne. Reiben sich also Investoren die Hände, wenn Zwischennutzungen entstehen?

Das vielleicht nicht gerade. Aber es stimmt: Zwischengenutzte Areale können sich zu interessanten Investitionsstandorten wandeln. Insofern könnte man durchaus die Meinung vertreten, dass Leute, die ein Areal

mit ihrer Kreativität in den Blick der Öffentlichkeit rücken, eigentlich etwas kriegen müssten, statt selber Miete zu bezahlen. Der Bodenpreis hier auf dem Areal zum Beispiel ist seit 2000 um fast 800 Prozent gestiegen. Natürlich ist aber die Zwischennutzung nicht allein dafür verantwortlich.

Welche Vorteile haben Zwischennutzer – abgesehen davon, dass sie für wenig Geld einen Ort nach ihren Vorstellungen gestalten können?

Das ist schon viel, denn günstige Räume und Handlungsfreiheit sind heute Mangelware! Die Mietzinse liegen in der Regel am unteren Rand der Orts- und Quartierüblichkeit. Ausserdem sind Zwischennutzungen für viele ein Sprungbrett zum Ausprobieren; es entstehen Ateliers, Büros und Übungsräume, die bezahlbar sind. Hier können engagierte Leute die eigenen Talente ausloten und sich mit anderen austauschen und vernetzen. Nehmen wir zum Beispiel die Beizer hier: Sie wagten auf dem nt-Areal die ersten Schritte in die Gastronomie und veranstalteten Kulturevents, experimentierten und sammelten Erfahrungen. Mittlerweile gehören sie in Basel zu den Etablierten der Gastrokulturszene.

Was braucht es, damit Zwischennutzungsprojekte gelingen?



***Matthias Bürgin** (57) studierte Geografie an der ETH Zürich. Er arbeitete unter anderem als Raumplaner, Redaktor und Kulturvermittler. Seit 1994 ist er freischaffender Berater und Realisator für die Nutzungsentwicklung von Industriebrachen (www.buerometis.ch). Zudem ist er am Kompetenzzentrum für Typologie & Planung in Architektur der Hochschule Luzern als wissenschaftlicher Mitarbeiter und Projektleiter tätig (www.cctp.ch).

Auch eine Zwischennutzung muss man steuern. Aber nicht von oben nach unten, sondern umgekehrt – erst dann wird Kreativität freigesetzt. Ein weiterer Punkt ist Freiheit: Kontrolle ist gut, Vertrauen ist besser. Es braucht einen gemeinsamen «Spirit» von Eigentümerschaft und Nutzenden, etwas Neues und Bedeutsames erreichen zu wollen. Ich empfehle darum immer, als Grundlage für die Mietverträge eine Charta zu entwerfen, die festhält, wie mit dem Areal umgegangen, welches Ziel erreicht werden soll. Enorm wichtig ist auch die Einbindung der Nachbarschaft. Man muss den Akteuren im Quartier die Möglichkeit geben, eigene Bedürfnisse zu realisieren. Das können Sportmöglichkeiten sein, Quartiermittagessen, Kinderveranstaltungen, Bildungsangebote usw.

Wie wichtig ist der Standort?

Der Standort selbst spielt weniger eine Rolle – auch wenn viele glauben, Zwischennutzungen funktionierten nur in grösseren Städten. Es gibt gute Gegenbeispiele. Die Frage ist eher, ob es genügend initiative Leute hat, die etwas auf die Beine stellen wollen.

Seit vielen Jahren beobachten und begleiten Sie Projekte für Zwischennutzungen in anderen europäischen Ländern. Haben Sie Unterschiede festgestellt?

In ähnlichen Volkswirtschaften funktionieren auch Zwischennutzungen ähnlich. Deutschland ist das Paradies für Zwischennutzungen, die Leerstände sind wesentlich grösser als bei uns. Im Ruhrgebiet zum Beispiel wurde die Schwerindustrie grösstenteils aufgegeben; dort ist es schwierig, für alle Leerstände eine funktionierende Zwischennutzung hinzubekommen. Oft geht es eher um den Erhalt des industriekulturellen Erbes oder um einen geordneten Rückbau, vielleicht verbunden mit einer kompletten Neunutzung. Ganz anders ist das im lettischen Riga, wo ich kürzlich war. Dort herrscht eine volkswirtschaftliche Krise. Leerstehende Objekte gibt es zuhauf, aber die kreativen Milieus erhalten kaum Zugang dazu.

Wäre es nicht wünschenswert, wenn Zwischennutzungen da und dort vom Provisorium zum Dauerzustand würden?

Leerstehende Objekte und Areale sind mit der guten alten Dreifelderwirtschaft zu vergleichen. Nach einer gewissen Zeit benötigen sie eine Erholungsphase, damit man ihren Nutzen überprüfen und neu planen kann. Bei einer echten Zwischennutzung ist nichts in Stein gemeisselt, alles lässt sich ändern und wieder neu denken. Das finde ich grundsätzlich richtig und gut so. Aus Zwischennutzungen sollte deshalb kein Dauerzustand wer-

den. Es ist aber fraglos ein Gewinn, wenn erfolgreiche Elemente einer Zwischennutzung in eine Umnutzung einfließen und diese befruchten können. Das ist hier in Basel mit dem Restaurant und der Sommerbar ein bisschen der Fall.

Wie sehen Zwischennutzungsprojekte in der Schweiz in Zukunft aus?

Hoffentlich nicht viel anders als heute. Für mich stellt sich mehr die Frage nach dem Engagement der Eigentümer. Ich habe schon mehrere Konzeptstudien für Generalunternehmen und Projektentwickler erstellt; praktisch immer ist es dabei geblieben. Viele Eigentümer ziehen sich zurück, weil sie sich auf etwas Neues einlassen müssten. Dabei sind die vermeintlichen Risiken bei richtiger Handhabung leicht in den Griff zu bekommen, dafür hat der Bund ja den Leitfaden Zwischennutzung geschaffen. Es gibt in der Schweiz neben Industriebrachen viele interessante kleinere Objekte wie leerstehende Schulhäuser, Kirchen, Bahnhöfe, Hotels oder militärische Bauten, deren Wiederbelebung mit einer Zwischennutzung sanft angekurbelt werden könnte.

Leitfaden des Bundes mit Informationen unter anderem zu Rechts- oder Finanzierungsfragen: www.zwischennutzung.ch