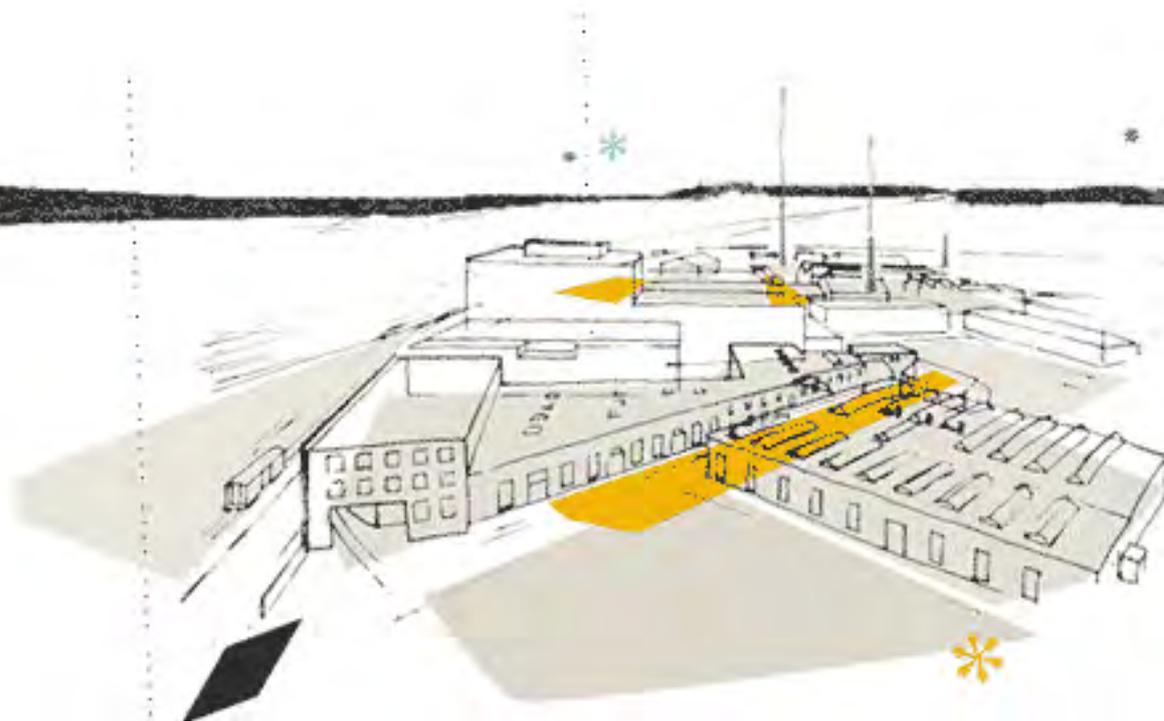


# zone\*imaginaire

Argumente und Instrumente für Zwischennutzungen in der Schweiz



Forschungsbericht anhand 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,  
Zentrum Urban Landscape

**[www.zone-imaginaire.ch](http://www.zone-imaginaire.ch) / [forschung@zone-imaginaire.ch](mailto:forschung@zone-imaginaire.ch)**

### Partner

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

### Begleitung

André Odermatt, Universität Zürich, Geografisches Institut

### Unterstützt von

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

Zürich, den 05.12.2008

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kapitel 1 Einleitung</b> .....	<b>7</b>
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
<b>Kapitel 2 Theoriezugänge</b> .....	<b>11</b>
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 .....	35
2.8.1 Was ist Soziokultur? .....	35
2.8.2 Organisationsformen soziokultureller Aktivitäten in Zwischennutzungen .....	35
2.8.3 Zwischennutzungen als Freiräume für soziokulturelle Aktivitäten .....	37
2.8.4 Die Rolle der öffentlichen Hand bei soziokulturelle Zwischennutzungen .....	37
2.8.5 Bürgerschaftliche Zwischennutzung .....	38
2.8.6 Subsistenz und Selbsthilfe .....	39
<b>Kapitel 3 Themen, Thesen, Forschungsdesign</b> .....	<b>41</b>
3.1 Themenbereiche .....	41

3.2 Thesen.....	42
3.3 Methodisches Vorgehen und Forschungsdesign .....	44
3.3.1 Eigentümerbefragung .....	45
3.3.2 Mieter- und Mieterinnenbefragung .....	45
3.3.3 Experten und Expertinneninterviews .....	45
3.3.4 Städtebefragung .....	45
3.3.5 Statistische Auswertungen der Telefonbucheinträge .....	46
3.3.6 Hochschularbeiten UZH / HSR / HSAW .....	46
Hochschule Rapperswil (HSR).....	47
<b>Kapitel 4    Auswertungen und Resultate .....</b>	<b>49</b>
4.1    Zwischennutzer und Arten der Nutzung in den untersuchten Arealen .....	49
4.1.1    Nutzung der untersuchten Areale .....	49
4.1.2    Nachfrage nach und Attraktivität der Zwischennutzungen .....	53
4.1.3    Ansprüche der Zwischennutzenden an Mietdauer, Raum und Standort .....	54
4.2    Finanzielle Aspekte.....	56
4.2.1    Rentabilität von Zwischennutzungen .....	56
4.2.2    Vorleistungen für Zwischennutzung.....	58
4.2.3    Aufwendungen für Unterhalt, Verwaltung .....	58
4.2.4    Rentabilität sanfter Umnutzung .....	59
4.2.5    Investitionsmodelle .....	60
4.3    Umgang mit erschwerenden Faktoren.....	60
4.3.1    Verwaltungsaufwand .....	61
4.3.2    Mietermix .....	61
4.3.3    Mietverträge und Kündigungsfristen .....	62
4.3.4    Haftung, Mängelrüge .....	62
4.3.5    Lärm, Vandalismus, Abfall .....	63
4.3.6    Öffentlicher Widerstand .....	64
4.4    Regelungen und Verfahren .....	64
4.4.1    Bevolligungen.....	64
4.4.2    Ausnahmen und Sonderregelungen.....	65
4.4.3    Beispiele von Instrumenten und Verfahren.....	67
4.4.4    Bewährung der Verfahren.....	70
4.4.5    Thema Denkmalschutz .....	71
4.4.6    Thema Altlasten .....	72
4.5    Zwischennutzung in der Planung und Entwicklung von Arealen .....	72
4.5.1    Arealentwicklung mit teilweiser oder ganzer Verstetigung der Zwischennutzung .....	72
4.5.2    Entwicklungsszenarien .....	73
4.5.3    Planungsprozess und Dauer von Zwischennutzungen .....	73
4.5.4    Die Rolle der Zwischennutzung im Prozess zur Neunutzung von Arealen .....	75
4.5.5    Bewährung der Verfahren.....	76
Mögliche Rollen in Prozessen – drei Beispiele.....	77

4.6	Indikator für Defizite .....	79
4.7	Das Image von Zwischennutzungen und seine Bedeutung .....	81
4.7.1	Einschätzung des Images durch die befragten Stadtplanungsstellen .....	81
4.7.2	Die Einschätzung des Images durch die befragten Zwischennutzenden .....	82
4.7.3	Die Bedeutung des Images in der Arealentwicklung .....	84
4.8	Kreativwirtschaft in Zwischennutzungen .....	87
4.8.1	Situation und Dynamik der wirtschaftlichen Aktivitäten in den Untersuchungsgebieten .....	87
4.8.2	Die Branchen in den einzelnen untersuchten Gebieten .....	89
4.8.3	Ergebnisse bezüglich lokaler Ökonomie .....	91
4.8.4	Cluster, Netzwerk, Zusammenarbeiten .....	93
4.8.5	Innovationen in Zwischennutzungen .....	95
4.8.6	Brutstätten .....	96
4.8.7	Standort- und weitere Faktoren .....	97
4.9	Soziokulturelle Nutzungen in den untersuchten Arealen .....	98
4.9.1	Bestandesaufnahme soziokultureller Aktivitäten in den untersuchten Gebieten .....	98
4.9.2	Soziokulturelle Aktivitäten und Nutzungen in den untersuchten Arealen .....	100
4.9.3	Standortfaktoren für soziokulturelle Zwischennutzungen .....	101
4.9.4	Soziokultur aus Sicht verschiedener Akteure .....	102
4.9.5	Bedeutung der Soziokultur in den Zwischennutzungen für die Areale und die Städte .....	102
4.9.6	Lernprozesse, Qualifikationsmöglichkeiten, Selbstorganisation .....	103
4.9.7	Innovation, neue gesellschaftliche Entwicklungen .....	104
4.9.8	Durchmischung, Kooperationen, Netzwerke .....	104
<b>Kapitel 5</b>	<b>Schlussfolgerungen .....</b>	<b>105</b>
5.1	Prozesse, Raum- und Arealentwicklung .....	105
	Zwischennutzungen sind kein Risiko .....	105
	Zwischennutzungen rentieren .....	106
	Zwischennutzung schafft Adressen .....	107
5.2	Kreativwirtschaft .....	108
5.3	Schlussfolgerungen Soziokultur .....	110
5.4	Rechtliche Aspekte .....	111
<b>Kapitel 6</b>	<b>Werkzeugkasten .....</b>	<b>112</b>
6.1	Argumente .....	112
6.2	Instrumente und Handlungsstrategien .....	114
6.2.1	Anleitung für das Lesen der Instrumente und Handlungskategorien .....	114
	Regulative Instrumente .....	114
	Strategien für die Marktteilnahme .....	116
	Strategien zur Prozessteuerung und Organisationsentwicklung .....	116
6.3	Handlungsmodelle (Modellrechnungen) .....	145

6.4	Checklisten .....	149
<b>LITERATUR</b> .....		<b>151</b>
<b>ANHÄNGE</b>		
Anhang 1	Portraits der Forschungsareale und Gebiete .....	157
Anhang 2	Interviews mit Eigentümern und Eigentümerinnen .....	170
Anhang 3	Forschungsbegleitgruppe .....	171
Anhang 4	Interviews mit Expertinnen und Experten .....	172
Anhang 5	Weitere, für die Fallstudie beigezogene Areale und Gebiete.....	173
Anhang 6	Fragebogen für Mieterbefragung .....	174
Anhang 7	Leitenfaden Interview für Eigentümerbefragung .....	181
Anhang 8	Dokumentenrecherche bei Partnerstädten .....	189
Anhang 9	Kurzumfrage Schweizer Städte .....	193

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Einschätzung des Images durch die befragten Zwischennutzenden .....	83
Tab. 2: Übersicht über ansässige Firmen und Firmen der Kreativwirtschaft in den Untersuchungsgebieten (Auswertung Mieterbefragung, Weisse Seiten) .....	88
Tab. 3: Firmen der Kreativwirtschaft nach Branchen in den untersuchten Gebieten .....	89
Tab. 4: Perspektiven der befragten Firmen bezüglich Unternehmensentwicklung .....	91
Tab. 5: Arten und Häufigkeiten der Zusammenarbeit in der untersuchten Gebieten .....	94

# Kapitel 1 Einleitung

## 1.1 Zum Thema Zwischennutzung

Zwischennutzungen an und für sich sind keine neue Erscheinung. Auch die Umnutzung von nicht mehr genutzten Liegenschaften wird seit vielen Jahren vollzogen, wobei gerade in den neunziger 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).

2003 veröffentlichte die TU Berlin die EU-Studie Urban Catalyst, 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 (Misselwitz, Oswald, Overmeyer 2003).

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) zeigte die Bedeutung der aufstrebenden Kulturökonomie in der Stadtentwicklung und dabei auch die Bedeutung der Zwischennutzungen für die Kulturökonomie auf. Dabei wurden auch die Zusammenhänge von kulturwirtschaftlichen Innovationprozessen und Stadtentwicklung untersucht. Anhand einer Analyse der Situation von kreativen innovativen Kleinunternehmen zeigte sich die grosse Bedeutung spezifischer Milieus, Räume, Quartiere und ehemaliger Industrieareale für die Entwicklung neuer Produkte und Dienstleistungen, die von einem breitgefächerten 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 langjährige, oft ungewisse Planungen aus, welche die meist zwischenzeitlich eingezogenen Kleinstbetriebe und Freizeitnutzer verdrängen.

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 lokalökonomische und soziokulturelle Bedeutung 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 die 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 lag 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
- Swisslife
- NRS-Team Cham
- INURA Zürich Institut
- Kanton Aargau
- Stadt Aarau
- Stadt Winterthur
- Stadt Zürich

### **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, Toni.

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

## **1.6 Projektdauer**

September 2006 bis Juli 2008.

## **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 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). 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.-/m<sup>2</sup> 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, Biederman) üblich ist, nämlich Fr. 130.- bis 200.-/m<sup>2</sup> Jahr. Auch Baukosten bei derartigen behutsamen Umnutzungen im Bestand sind mindestens 30% günstiger (Grau 2005) als ein entsprechender Neubau, welcher für viele Mieter, die auf günstige Mieten angewiesen sind, nicht erschwinglich ist. Projektbeispiele und Modellrechnungen haben ein Potenzial bis zu 1000.-/m<sup>2</sup> Landpreis und Nettorenditen von 6 bis 10% 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 Verfestigung zu einer dauerhaften Nutzung in mehreren Fällen erhalten werden (z.B. Kantensprung, 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 wegen 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 (Bspe Gerold, Selve). 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 (DeJacob). 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 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“ (Interviews MIBAG, Toni). Und sie bieten die Chance, das zu generieren was oft fehlt: Nutzer und Nutzerinnen. Umgekehrt können gut rentierende Zwischennutzungen Planungs- oder Abwartezeiten auch verlängern, weil sie den Handlungsdruck mildern. Lokal gut verankerte und seit langem dauernde Zwischennutzungen bergen zudem das Risiko, dass öffentlich gegen das 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 aber auch die bestehenden Nutzer, die in Ideen, Eigenleistungen, Umbauten, Netzwerke investieren, können als Akteure einer dauerhaften Umnutzung gewinnen (Bsp. RollingRock), 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 (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 Clusterung, 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 selbstintiierte 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 (Bspe 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.