Markt

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **101 (2014)**

Heft 4: **Die Achtziger heute = Les années 80 aujourd'hui = The eighties today**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Zwischennutzungs-industrie?

Chancen und Nutzen temporärer Verwertung

Vor einer Umnutzung oder dem Abbruch bleibt eine Immobilie oft über längere Zeiträume ungenutzt. Statt Zerfall oder Vandalismus hinzunehmen, liegt für agile Eigentümer in der planmässigen Ansiedlung von Zwischennutzungen ein grosses Potenzial zur Wiederbelebung von Brachen und Leerräumen. Erfahrungen zeigen, dass in den letzten Jahren aus ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Sicht ein Interesse an Zwischennutzungen entstanden ist: Für den Immobilienmarkt öffnet sich das Entwicklungsfeld einer Zwischennutzungsindustrie mit entsprechenden Chancen und Risiken.[1]

Starke und schwache Märkte

Gesamtschweizerisch summieren sich Leerstände auf 170 000 000 Quadratmeter; 80 Prozent davon entfallen aufgrund der Abwanderung von Gewerbe und Industrien auf urbane Gebiete des Mittellands.[2] Es sind zwei Typen von Immobilienmärkten für temporäre Nutzungen entstanden. Ein *starker Markt* ist geprägt durch gute Zentrumslagen mit hohen Mietpreisen, grosser Nachfrage und klarer Befristung der Zwischennutzung zu vereinbarten Konditionen. Hausbesetzungen und wilde Untervermietungen sollen gezielt verhindert werden. Als Beispiel sei hier die Zwischennutzung des Hotel Atlantis in Zürich genannt.[3] In den Zentren ist die Erzielung von Zwischenerträgen von eher untergeordneter Wichtigkeit. Rund 50 Prozent des aktuellen Geschäftsflächenangebots befinden sich in nur sieben Top-Regionen der Schweiz.

Ein *schwacher Markt* charakterisiert sich hingegen durch tiefe Preise und geringe Nachfrage an peripheren Lagen. Hier besteht die Gefahr struktureller Leerstände, sodass es das Ziel von Eigentümern und Investoren sein sollte, die Wirtschaftlichkeit für eine längere Zeitperiode zu optimieren. Ein Beispiel hierfür ist die Spinnerei Murg am Walensee.[4] Zwei Drittel der Schweizer Regionen gehören zu den schwachen Märkten; in diesen werden aber nur rund 15 Prozent der aktuellen Geschäftsflächen angeboten.

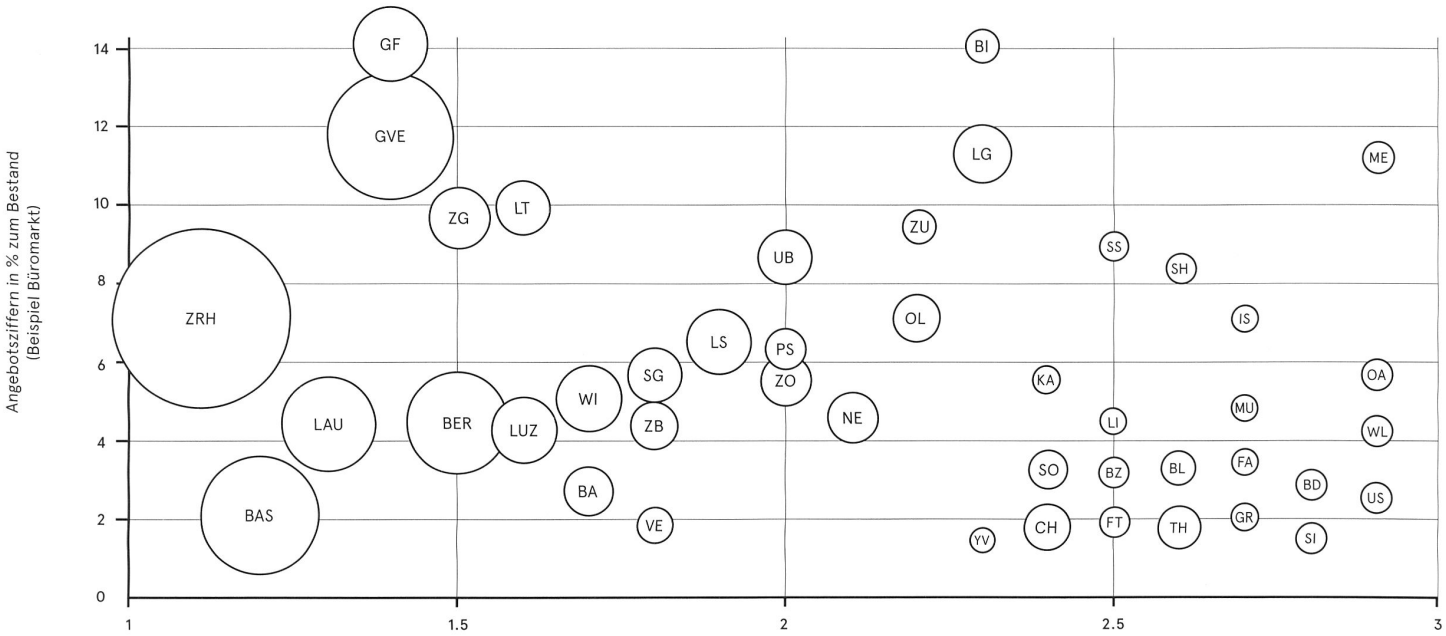
Typen und Akteure

Erfahrungen zeigen, dass für ein erfolgreiches Zwischennutzungskonzept ein paar wichtige Voraussetzungen erfüllt sein müssen: Auf Seiten der Eigentümer ist eine gewisse Risikobereitschaft und Offenheit für unkonventionelle Nutzungen erforderlich. Die Liegenschaften müssen zudem in Bauzonen liegen, die Durchmischung und Nutzungsänderungen zulassen, und sie müssen sich ohne hohe Investitionskosten in verschiedene, sichere Mieteinheiten unterteilen lassen. Eigentümer, Nutzer und Behörden müssen eine hohe Bereitschaft zur Kooperation zeigen.

In verschiedenen Städten gibt es inzwischen Vereine für Zwischennutzungen wie etwa den Verein «Unterdessen» in Basel, der Objekte zeitlich befristet mietet und gezielt an Zwischennutzer weitergibt, die in ein Konzept passen.[5] Die Initianten bieten eine Plattform, auf der Anbieter und Nachfrager schnell zueinander finden.

Hauptnachfrager für Zwischennutzungen sind Kreativwirtschaft,

1 Siehe Leitfaden des BAFU und des ARE in Kooperation mit Städten, Gemeinden und Umweltämtern zur Zwischennutzung von Industriebrachen auf www.zwischennutzung.areale.ch
2 Industriebrachen in der Schweiz unter www.zwischennutzung.areale.ch
3 Das ehemalige Luxushotel wurde im Herbst 2010 vom Unternehmer Werner Hofmann für eine Zwischennutzung gemietet. Nach nur 6 Wochen Umbauzeit zogen Studenten, Lehrlinge und Praktikanten in die 150 Zimmer der «höchsten und grössten Studenten-WG der Stadt Zürich» ein. www.students-box.ch/zuerich-atlantis
4 Hier engagierten sich die Eigentümer selbst, um die Mieterträge zu steigern. Vgl. auch: www.umnutzer.ch
5 www.unterdessen.ch



Marktrating Wüest & Partner (1=exzellenter Markt, 3=schwacher Markt) Blasengrösse: Absolute Angebotsmenge

BA: Baden BD: Burgdorf BER: Bern BI: Biel BL: Bellinzona BAS: Basel-Stadt BZ: Brugg-Zurzach CH: Chur FA: Freiamt FT: Fricktal GVE: Genève GF: Glattal-Furttal GR: Grenchen IS: Innerschwyz KA: Knonaueramt LAU: Lausanne LG: Lugano LI: Linthgebiet LS: La Sarine LT: Limmattal LUZ: Luzern ME: Mendrisio MU: Mutschellen NE: Neuchâtel OA: Oberaargau OL: Olten PS: Pfannenstiel SH: Schaffhausen SG: Sankt-Gallen SI: Sion SO: Solothurn SS: Sursee-Seetal UB: Unteres Baselbiet US: Untersee VE: Vevey WI: Winterthur WL: Wil YV: Yverdon ZB: Zimmerberg ZG: Zug ZRH: Zürich ZO: Zürcher Oberland ZU: Zürcher Unterland

Nachtleben und günstiges Wohnen, etwa für Studierende. Diese Zielgruppen tragen in der Rolle von «Trendsettern» meist zum gesellschaftlichen Wandel, zu Imageprägung und Erlebniswert von Standort und Nutzungsobjekt bei: Die Zwischennutzung verleiht dem Standort ein Image, das die spätere Nutzung fördert: Ein Potenzial, das bei einer Weiter- oder Umnutzung den Mehrwert der Immobilie steigern kann. Auch für Standortgemeinden und Bevölkerung kann sich ein positiver Effekt mit Identitätsbildung und Lebensqualität einstellen.

Gleichzeitig liegt aber das Hauptrisiko für Investoren und Grundeigentümer in der Ungewissheit der Dauer einer Zwischennutzung. Einerseits kann Widerstand gegen Beendigung eines preisgünstigen Mietverhältnisses bei den Mietern entstehen, diese sind durch das Mietrecht gut geschützt. Auf der anderen Seite will sich der Vermieter bei einem befristeten Mietverhältnis eine Verlängerungsoption vorbehalten. Dieser Widerspruch lässt aus temporären Verhältnissen gerne etwas Dauerhaftes entstehen werden – ohne den von Eigentümer und Investor angestrebten Mehrwert aus allfälligen Mietzinserhöhungen.

Motor für urbanes Leben

Aus diesem Grund ist eine klare vertragliche Regelung wichtig, die mit Auflagen und Bedingungen über eine Befristung, die Höhe des Mietzinses, die Art der Nutzung und eine mögliche Vertragsverlängerung versehen werden kann. Bei einem rechtzeitigen Auszug kann der Mieterschaft eine Entschädigung zugesprochen werden. Oft streben die Mieter den Übergang von einer provisorischen zu einer definitiven Mietsituation an. Das Berner Kulturzentrum Progr ist Vorbild für einen solchen Prozess. Hier haben die Nutzer das Objekt selbst erworben.[6] Ein weiteres Risiko entsteht durch Widerstände von Anwohnern bei Lärmimmissionen von einer Zwischennutzung durch Nachtleben und Konzerte; Behörden können in solchen Fällen ausgleichend intervenieren.

Ein repräsentatives Beispiel einer aktuellen und gelungenen Zwischennutzung ist das temporäre Fotomuseum im denkmalgeschützten Hochhaus «zur Bastei» am Zürcher Schanzengraben: Für sieben Monate entstand mitten im Zürcher Bankenviertel ein stark beachteter Ausstellungsort für Fotografie.[7] Für solche kulturorientierte Zwischennutzungen ist es entscheidend, dass die richtigen Akteure und Objekte zusammenkommen, denn mentale Barrieren und Businesspläne von Grundeigentümern stehen der Kreativität und Flexibilität von Zwischennutzern oft entgegen – zu Unrecht, denn Immobilienmanager könnten sich in Zukunft als eine Art Sponsoren und Mäzene engagieren, indem sie ihre Leerstände an guten Standorten befristet für Kultur oder Wohnexperimente zur Verfügung stellen.

—*Marcel Scherrer,* Wüest & Partner und *Annette Herkommer*

6 www.progr.ch
7 Der Bau stammt von Werner Stücheli. Hier wurde ein auf sieben Monate befristeter Zwischennutzungsvertrag vom Betreiber unterschrieben. www.photobastei.ch