Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2014)

Heft: 4

Artikel: "Zwischennutzung hat keine direkte Rendite. Trotzdem macht sie Sinn"

Autor: Steiger, Andreas / Bobst, Lea

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957604

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

THEMA

«Zwischennutzung hat keine direkte Rendite. Trotzdem macht sie Sinn.»

ANDREAS STEIGER
SBB Immobilien, Zürich, Leiter Development Europaallee.

LEA BOBST
SBB Immobilien, Zürich, Projektverantwortliche Zwischennutzung Dienstgebäude 9.

Interview geführt durch Silvan Aemisegger, Redaktion COLLAGE.

«Auf dem Areal Europaallee entsteht bis 2020 in acht Etappen ein neuer Stadtteil mitten in der Stadt. Was vorher unzugängliches Gebiet war, kann nun betreten werden. Während einige Gebäude bereits in Betrieb und andere im Bau sind, gab es zeitweise brachliegende Flächen samt leerstehendem Dienstgebäude. Die an sich schrittweise Veränderung des Gebiets verläuft bezogen auf das einzelne Grundstück abrupt. Die Aneignung des Gebiets durch die Quartier- und Stadtbewohner ist aber ein langsamer, allmählich stattfindender Prozess. Ohne direkten Bezug zu den neuen Nutzungen bleibt das Gebiet fremd und unbekannt. In diesem Transformationsprozess erlaubt die Zwischennutzung der alten Remise sowie zusätzlicher Atelierräume neue Perspektiven – für Zwischennutzer, Neunutzer und Entwickler. Hier sollte für Nutzungen ausserhalb der etablierten Strukturen Raum geschaffen werden, Nutzungen mit Quartierbezug, Nutzungen als lebendige, kreative und innovative Ergänzung. Mit dieser Art von Zwischennutzung zwischen gebauter und noch zu bauender Realität versucht die SBB, Nischen erlebbar zu machen und einen Beitrag zur Stadtkultur zu ermöglichen.» (Aus der Abschlussdokumentation zum Projekt Lagerstrasse Remise 98/99).

COLLAGE (C): **Anfang 2014 gingen die letzten Zwischennutzungen auf dem Areal der Europaallee zu Ende. 75 Veranstaltungen aus den Bereichen Theater, Tanz, Performance, Film, Soziokultur, Musik, Literatur, Ausstellungen und Parties haben das Areal während 16 Monaten belebt. Welches war die Initialzündung für diese Zwischennutzungen in der «Remise»?**

ANDREAS STEIGER (AS): Wir haben mit der Europaallee eine Vielfalt an Themen, die auf uns zukommen: neben den städtebaulich-planerischen Themen sind dies auch gesellschaftliche Fragestellung, z.B. zur Identität. Diese interessieren uns, weil wir glauben, dass sich ein Gebiet besser entwickelt, wenn es sich schnell mit dem Umfeld vernetzen kann. Das Gebiet soll eine gewisse «Patina» entwickeln. Dass dieser Prozess Zeit braucht, ist uns bewusst. Wir hatten eigentlich gehofft, dass eine Zwischennutzung hilft, Goodwill zu schaffen, zu zeigen, dass etwas Spannendes entsteht und wir für diesen Prozess Interesse wecken können.

C: **Sie sagen «eigentlich». Spielen Sie dabei auf die vereinzelte Kritik aus dem angrenzenden Quartier an? Wie wurde die Zwischennutzung im Quartier wahrgenommen?**

LEA BOBST (LB): Es gab zwei Phasen: Zuerst musste die Nutzung wahrgenommen werden. Dies hat rund drei Monate gebraucht. Dann aber hat es eingeschlagen. Ab diesem Moment war die «Remise» ausgebucht. Mit sehr vielfältigen Nutzungen aus dem Kreis 4 und der Stadt Zürich. Gegen Schluss hat man dies sehr gut wahrnehmen können.

AS: Die Zwischennutzung war in erster Linie sehr positiv für diejenigen, welche die Räumlichkeiten direkt zwischengenutzt haben. Aber ein Schneeballeffekt im Sinne von «Die SBB macht etwas Gutes, es wird positiv darüber berichtet und hat einen guten Einfluss auf die öffentliche Meinung» habe ich nicht festgestellt. Das war uns dann auch ziemlich bald klar: Unsere Erwartungen waren diesbezüglich zu hoch. Es wurde nicht so viel darüber gesprochen und berichtet. Es ist halt so: «bad news are good news». Trotzdem gab es Stimmen die sagten: Doch, man hat das wahrgenommen. Die SBB hat etwas gemacht. Gewisse Exponenten – auch von der potentiellen Gegnerschaft – haben gemerkt, dass der Wille vorhanden ist. Die längerfristige Wirkung wird sich zeigen.

C: **Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit der Verwaltung, resp. den Behörden empfunden?**

LB: Eine Zwischennutzung aufzuziehen ist sehr schwierig! Wenn man aber einen temporären Charakter ausweisen kann, dann gibt es Möglichkeiten. Wir mussten sehr viel konzeptionelle Vorarbeit leisten – mehr als wir das jemals gedacht hätten. Von einigen Ideen mussten wir Abstand nehmen, weil wir gemerkt haben, dass diese nicht realisierbar sind. Aber schlussendlich haben wir trotz grossem Planungsaufwand entschieden, diese Zwischennutzung zu machen – unter dem temporären Charakter. Dies war die wichtigste Bedingung. Jedoch wird keine einzige Auflage gelockert, weil es eine Zwischennutzung ist. Diese werden im selben Mass wie bei normalen Nutzungen gehandhabt.

AS: Es ist schon so: Die Niederschwelligkeit der Nutzung hat kein planerisches Gegenüber auf der Verwaltungsseite. Eine Baubewilligung ist einfach eine Baubewilligung und Nutzungsvorgaben sind Nutzungsvorgaben. Eine Grauzone gibt es nicht. Dies fordert die Bauherrschaft schon stark. Wir fragten uns teilweise, weshalb machen wir das? Wir engagieren uns hier ein stückweit für die Stadt Zürich, im Sinne einer Bereicherung. Und die Stadt legt uns Steine in den Weg. Natürlich gab es auch unterstützende Stellen, z.B. die Quartierkoordination. Diese waren sehr aktiv. Dadurch konnte teilweise eine gewisse Lockerung erreicht werden, mal ein Auge zugedrückt werden. Aber «institutionalisierte» Bewilligungsverfahren für

[ABB. 1]

[ABB. 1] «Remise» Europaallee. Bei den Aufbauarbeiten.

[ABB. 2]

[ABB. 2] Rundfunk in der «Remise».

[ABB. 3]

[ABB. 3] Eisbahn vor der «Remise».

[ABB. 4]

[ABB. 4] «Remise» Europaallee. Kinderanimation.
(Fotos: Anja Fonseka)

[ABB.5]

[ABB.6]

[ABB.5] Auch eine Zwischennutzung: ...

[ABB.6] ... Churchill zu Besuch an der Europaallee. (Fotos: Silvan Aemisegger)

Zwischennutzungen, im Sinne von Freiräumen für Zwischennutzungen, gibt es nicht. Es ist klar, dass feuerpolizeiliche Auflagen etc. Pflicht sind. Aber für die kurze Zeit der Nutzung können wir nicht viel investieren. Die Zwischennutzung alleine war nicht selbsttragend.

C: Vielleicht über längere Frist mit der erhofften Imagewirkung...

AS: ... Ich denke, es wird sich auszahlen. Aber die Idee war ursprünglich, dass die Zwischennutzung in sich selbsttragend ist. Dies ist nicht gelungen. Die Europaallee konnte sich ein solches Projekt als Ausnahme leisten. Wir investieren ja auch in Kunst, die keinen direkten Return on Investment hat. Wenn wir Zwischennutzungen häufiger machen wollen, gerade auch bei grösseren Flächen als Instrument zur Arealentwicklung, ist es schon eine zentrale Frage, ob es sich finanziell trägt oder nicht.

LB: ... und vor allem: Den Initialaufwand muss jemand tragen. Wir haben für uns beschlossen, dass wir für diese beschränkte Zeit diese Nutzung wollen. Darüber haben wir intern lange nachgedacht.

AS: Kein Grundeigentümer wird aus reinem Goodwill eine Zwischennutzung durchführen. Volkswirtschaftlich mag es Sinn machen für die Stadt. Betriebswirtschaftlich gilt höchstens, dass ich über Zwischennutzungen eine Attraktivitätssteigerung oder sukzessive einen Nutzungsübergang erreiche. Damit kann auch Akzeptanz für das gesamte Areal geschaffen werden. Aber eine Zwischennutzung ist eben eine temporäre Nutzung. Das ist ihr Los. Sie muss wandern können. Dadurch ist die Institutionalisierung auch begrenzt.

LB: Genau das macht auch ihren Charme aus: Das Wissen, dass die Zwischennutzung vergänglich ist. Dies schafft eine eigene Stimmung. Es werden Dinge realisiert, die sonst nicht realisiert würden. Damit wird die Nutzung intensiver.

AS: Vielleicht braucht es Zonen für Zwischennutzungen...? Dies ist ja eigentlich ein Widerspruch in sich. Das wäre dann eine künstlich herbeigeführte Zwischennutzung. Der Witz ist gerade, dass es eine Gelegenheit ist. Von Seite Behörden kann dies nur unterstützt werden, indem die Schwelle gesenkt wird. Das andere ist: Es wird sehr viel zwischengenutzt, damit es nicht besetzt wird. Dies ist ja häufig die Motivation für die Immobilienbesitzer.

C: Unsere These ist, dass es seit gut zehn Jahr zu einer Professionalisierung und Institutionalisierung von Zwischennutzungen gekommen ist. Das Beispiel «Remise» ist dafür ein gutes Beispiel. Würden Sie diese These bestätigen?

AS: Nur teilweise. Wir machten keine Zwischennutzung, um eine Endnutzung zu generieren. Dies trifft vielleicht auf andere Areale zu, hier jedoch nicht. Dieses Konzept verfolgen wir bei der Bespielung der Erdgeschosse in der Europaallee: Dort haben wir Mieter, die als Zwischennutzer begonnen haben und einen grossen Erfolg hatten, so haben wir ihnen einen definitiven Vertrag für eine andere Fläche angeboten. So wurden sie zu langfristigen Nutzern. Bei der «Remise» war dies anders. Da hatten wir eine Brache, die eine bestimmte Zeit zur Verfügung stand und für diese Zeit bespielt werden konnte.

LB: Bei der «Remise» war von Anfang an klar, dass das Projekt 12 bis 14 Monate dauere. Durch kleinere Verzögerungen konnte man die Zwischennutzung dann auf 16 Monate verlängern. Alle Bewilligungen waren auf diese Nutzungsdauer ausgelegt.

C: War diese zeitliche Beschränkung aus Sicht der Zwischennutzer ein «Problem»? Ist hier kein Anspruch entstanden, länger bleiben zu können?

LB: Nein, ich glaube nicht. Es wurde sehr klar kommuniziert, dass es sich um eine befristete Nutzung handelt und allen Nutzern war dies bewusst. Dadurch waren auch die Zwischennutzer dem Projekt gegenüber sehr positiv eingestellt. Klar war der Abschluss ein Wehrmutstropfen, insbesondere für die Ateliernutzungen. Jedoch haben sich alle auf eine temporäre Nutzung eingestellt. Das war insofern kein Problem.

C: Matthias Sigrist und projeteria haben das Projekt konzeptionell begleitet. Wie funktionierten die unterschiedlichen Rollen miteinander: Eigentümer, externe Betreiber und soziokulturellen Animatoren?

LB: Die Aufgabe des Büro projeteria war, die Bespielung der «Remise» zu gestalten. Die «Remise» war Ort der Begegnung. In ihr gab es grössere und kleinere Veranstaltungen. Zusätzlich gab es die Ateliers, welche für die Dauer von 16 Monaten fix belegt waren. Matthias Sigrist hat insbesondere konzeptionell und bezüglich Bewilligungen mitgeholfen.

C: Der Einleitungstext erweckt den Eindruck, als wäre das Projekt ein voller Erfolg gewesen. Welches waren die zentralen Herausforderungen, gab es auch Stolpersteine?

LB: Eine der Schwierigkeiten, die wahrscheinlich alle Zwischennutzungen haben, ist die unterschiedliche Sichtweise der Akteure. Die Sicht der Kreativen und Kunstschaffenden und dann diejenige der Eigentümer, welche andere Projekte mit dem Areal plant. Dabei hat es uns sehr geholfen, dass Matthias Sigrist als Vermittler agierte und diese Diskussionen entschärfte. In diesem Sinne ist die angesprochene «Professionalisierung» der Zwischennutzungen positiv.

AS: Eine weitere Herausforderung war die Bewirtschaftung der Räumlichkeiten, welche nicht im Rahmen der ordentlichen Bewirtschaftung der SBB Immobilien erfolgen konnte. Dafür war der Aufwand zu gross. Wir mussten im Projekt alles eigens organisieren und auch finanzieren. Die Bewirtschaftung muss zusätzlich mitbedacht werden und ist ein relevanter Kostenfaktor (z.B. Heizung, Nebenkosten, Reinigung etc.). Die grösste Herausforderung lag also im betrieblichen Aufwand, der für diese – relativ kurze – Zwischennutzung betrieben werden musste.

LB: Die «Remise» umfasste 200 m² und daneben die Ateliers. Oft braucht es nicht viel und man steht schon vor grösseren betrieblichen Problemen: Überschwemmungen zum Beispiel. Da gab es schon zwei drei Situation, in denen die Problemlösung unklar war.

C: Welche Herausforderungen werden bezüglich Zwischennutzungen auf die SBB zukommen? Welche Trends sind absehbar?

AS: Die Herausforderungen werden weiterhin die baurechtlichen Rahmenbedingungen sein. Insofern bräuchte es in den Baureglementen einen Zwischennutzungsparagrafen: Alle Vorgaben müssten nur zu 50% erfüllt werden, wenn die Nutzung nicht länger als zwei Jahre dauert.

LB: Bei der (Zwischen-)Nutzung von alten Gebäuden werden immer bauliche Anpassungen notwendig sein. In Industriehallen beispielweise ist der Aufwand enorm. Und dann beginnt die Diskussion: Welche Nutzungen eignen sich für diese Gebiete? Einerseits ist die Veredelung aufgrund der hohen Kosten kein gangbarer Weg. Andererseits ist die Variante «völlig niederschwellig» aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Wie kann ich Menschen aufs Areal «bringen», die etwas konsumieren und so die Zwischennutzung auch mitsubventionieren? Unter diesem Aspekt werden Zwischennutzungen immer spannender, im Sinne vom Pioniernutzungen, die etwas in Gang bringen.

C: Sie schreiben in der Abschlussdokumentation: «Die SBB nimmt das Projekt als gelungene und weiterzuverfolgende Art von Zwischennutzungen wahr. Eine Bespielung in diese Rahmen ist jedoch nur mit externer Unterstützung und Quartier/Stadtbezug ... möglich». Wird es weitere Areale der SBB geben, welche in Zukunft für Zwischennutzungen zur Verfügung stehen werden und gibt es eine Strategie der SBB bezüglich Zwischennutzungen?

LB: Das finde ich eine spannende Frage. Ich habe das Projekt sehr gerne begleitet und finde es aus Sicht Grundeigentümer sehr spannend. Deshalb stellt sich auch für mich die Frage, wie wir diese Ansätze weiterführen. Hier an der Europaallee wird es sicher keine solche Gelegenheit mehr geben in absehbarer Zukunft.

AS: Jetzt sind wir natürlich bei der Frage: Was ist eine Zwischennutzung? Wir haben schweizweit rund 35'000 Mietverträge. Darunter vermieten wir auch kleine Räume, niederschwellig, zum Beispiel an Künstler, die vielleicht ein, zwei Jahre drin sind und dann kommt der Nächste. In diesem Fällen werden einfache, pragmatische Lösungen gesucht vor Ort – ohne Öffentlichkeitswirksamkeit. In den Zentren ist dies jedoch anders. Zwischennutzungen an Standorten, wo eigentlich eine zahlungskräftigere Mieterschaft vorhanden wäre, gibt es nur in Übergangszeiten. Da werden wir sicher von den Erfahrungen an der Europaallee profitieren können. Bleibt die Frage, wie weit Zwischennutzung als Instrument der Arealentwicklung einsetzbar ist, so dass eine gewisse Publikumswirksamkeit erreicht wird. Erst dann beginnt sie, ein Gebiet erlebbar zu machen. Dies würde ich weiterhin als Strategie sehen. Dabei können dann auch ganze Gebiete sukzessive an eine neue Nutzung herangeführt werden. Aber es gibt bei uns dazu keine Strategie im eigentlichen Sinn. Ich glaube auch nicht, dass es dies braucht.

C: Herzlichen Dank für das Gespräch.

LITERATUR

SBB Immobilien/projeteria GmbH [2014]: *Lagerstrasse REMISE 98/99 – Abschlussdokumentation* (siehe Website «Remise»).

LINKS

http://remise-lagerstrasse.ch
www.europaallee.ch
www.projeteria.ch