



Arbeitsschwerpunkt:

Nutzungsentwicklung von Brachflächen

Brache muss nicht sein

Mittlerweile sind es nicht mehr nur Industrie-, Gewerbe-, Bahn- und Militärareale, die brachliegen oder kurz davor stehen, sondern auch Bürogebäude, Kirchen und Schulhäuser. Allein in der Schweiz gibt es rund 1'000 kleine und grosse solcher Areale und Objekte. Es ist nicht mehr nur die Globalisierung, welche die Kongruenz von Nutzungs- und Gebäudezyklen über den Haufen wirft, sondern auch gesellschaftliche Umwälzungen vor der Haustür. Bei der Revitalisierung solcher Areale spielt zunehmend die Zwischennutzung eine wichtige Rolle und löst erfolgreich die klassische Tabula-Rasa-Strategie ab. Es geht auch anders.

Ökonomische und gesellschaftliche Vorteile

Die meisten Erfahrungen mit Zwischennutzungen basieren auf dem Lückenbüsser-Syndrom, d.h. es ging meist um ein reines Vermietungsgeschäft, welches ohne grosses Wissen um das Potenzial gehandhabt wurde. Die Erfahrungen der letzten 20 Jahre - in der Schweiz und im Ausland - zeigen aber, dass Zwischennutzung längst nicht mehr das Etikett von Unordnung, Hinterhofstimmung und schwieriger Mieterschaft tragen, sondern dass sie vielseitige gesellschaftliche und ökonomische Werte generieren können. Dazu gehören Belebung, Standortaufwertung, Adress- und Imagebildung, Pflegefunktion, zusätzliche Wertschöpfung, Testanlage und Inspiration für die Planung, Schaffen von Öffentlichkeit, Aufwertung der Nachbarschaft, Identitätsbildung, Nährboden für lokale Ökonomie und Start-Ups, Förderung des kulturellen Lebens u.v.a.m.

Steuerung ersetzt Zufall

Anfänglich eher unbeabsichtigt entstanden haben sich diverse Zwischennutzungen als Bereicherung für Standort und Kommune entpuppt und so einen ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert geschaffen. Nur in wenigen Fällen wurde dieser Effekt wissentlich gesteuert. Wird eine solche Steuerung bewusst und geplant eingesetzt, können die positiven Effekte von Zwischennutzung systematisch verstärkt und die wenigen negativen Erscheinungen abgeschwächt werden.

Vermeidung von Unannehmlichkeiten

Zwischennutzungen können störende Effekte mit sich bringen. Jedoch sind entsprechende Widerwärtigkeiten praktisch immer auf ungenügende Steuerung, fehlende Kontrollmechanismen und unzweckmässige Verträge zurückzuführen. Diese wiederum haben ihren Ursprung in der mangelnden Kenntnis des Phänomens Zwischennutzung bei den verantwortlichen Akteuren.

Flexible Professionalität

Grundsätzlich kann Zwischennutzung als informelles Planungsinstrument betrachtet werden. Zwischennutzungsakteure operieren meist mit unkonventionellen Lösungsansätzen, weshalb auch von Eigentümern und von kommunaler Seite eine hohe Bereitschaft zu Flexibilität erforderlich ist. Wie bei anderen Planungsinstrumenten üblich, erfordert auch die gezielte Steuerung von Zwischennutzung eine Professionalität auf Konzept- und Handlungsebene.



Der Weg zur nachhaltigen Aufwertung

Eine belebende und imagefördernde Zwischennutzung ergibt sich nur dann, wenn Arealentwicklung über das Bereitstellen von Bauplätzen hinausgeht und auch eine standortgerechte Nutzungsentwicklung anstrebt, welche sich am lokalen Potenzial und an den Vorgaben der Nachhaltigkeit orientiert. Wenn Sie diesen Weg einschlagen wollen, liefert Ihnen büro metis auf der Basis vielfältiger Erfahrung und Kompetenzen aus einem breiten Set von Beratungsmodulen eine fundierte Unterstützung, welche Ihr Areal in der Verwertungslücke fit hält, die Grundlage für einen gesellschaftlichen und ökonomischen Mehrwert darstellt und Sie vor unliebsamen Überraschungen bewahrt.

Frei kombinierbare Module

Zielformulierung, Potenzialanalyse (Angebot / Nachfrage), Vergleichsanalyse mit formeller Planung, Strategien und Entwicklungsszenarien, Organisation und Vermietung, Entwicklung und Akquisition von Nutzungsprojekten, Initiation Nachfrage, Operationalisierung, Kommunikation und Networking, Startschuss, Monitoring.

Beratung auch Online

Nebst integralen Beratungen und Projektbegleitungen bietet büro metis für Eigentümer, Entwickler und Investoren, sowie für Städte und Kommunen eine formularbasierte, Kurzberatung via Internet. Interessenten erhalten rasch und kostengünstig erste Empfehlungen als Entscheidungshilfen zur Planung und Durchführung einer Zwischennutzung, um bestehende Zwischennutzung anzupassen resp. entstandene Konflikte zu mildern, oder um die Transformation einer Zwischennutzung zu einer definitiven Nutzung zu optimieren.

» www.zwischenstadt.ch/kurzberatung

Bisherige und laufende Projekte

- Verwaltung zwischengenutztes Kiosk-Areal, Güterstrasse Basel, inkl. Rückgabe an SBB. 1997-2001.
- Initiation und Management des «Best-Practice»-Projekt nt/areal Basel (Zwischennutzung auf dem DB-Güterbahnhof - heute Erlenmatt). Seit 1997.
» www.areal.org
- Konzept Weiterentwicklung der Zwischennutzungen für Kopfbau und Hallen, DB-Areal (Vivico Real Estate, Frankfurt/M.) 2003.
- Entwicklungsmodell Stadtraum Frachtenbahnhof Linz (D.A.CH., Transareale/Stadt Linz). 2006.
- Entwicklung/Autor Leitfaden Zwischennutzung des Bundes (BAFU). 2007-10.
» www.zwischennutzung.ch
- Potenzialanalyse, Entwicklungsszenarien Zwischennutzung Hero-Areal Lenzburg (Losinger Construction AG). Seit 2008.
- Konzeptpapier Nutzungsentwicklung eines Industriareals in Basel (dieSwissbuilding). 2009.
- KTI-Forschungsprojekt «Indoor-Units» an der Hochschule Luzern zur Förderung der Bewirtschaftung von grossen Baustrukturen in Industriebrachen (mit vier Wirtschaftspartnern). 2009 - 12.
» www.indoor-units.ch
- Wegleitung Vereinfachung Zwischennutzung (Kantons- und Stadtentwicklung BS). Ab Juli 2010.
- Verantwortlichkeit für die Internetportale
» www.zwischennutzung.net . Seit 2005.
» www.zwischenstadt.ch . Seit 2008.
- Vortragstätigkeit im In- und Ausland
- Publikationsbeiträge
- Mieter in Zwischennutzungen seit 1994

Kontakt

büro metis
Matthias Bürgin
dipl. Geograph ETH SWB

Maiengasse 25, CH-4056 Basel
Tel +41 61 681 85 85 Mobile +41 79 375 55 58
» mab@buerometis.ch » www.buerometis.ch