



*Arbeitsschwerpunkt:*

## *Nutzungsentwicklung von Brachflächen*

### **Brache muss nicht sein**

Mittlerweile sind es nicht mehr nur Industrie-, Gewerbe-, Bahn- und Militärareale, die brachliegen oder -fallen, sondern auch Büros, Kirchen, Schulhäuser und andere Gebäudetypen. Allein in der Schweiz gibt es rund 2'000 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 Objekte spielt Zwischennutzung eine wichtige Rolle und substituiert erfolgreich die klassische Tabula-Rasa-Strategie. 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**

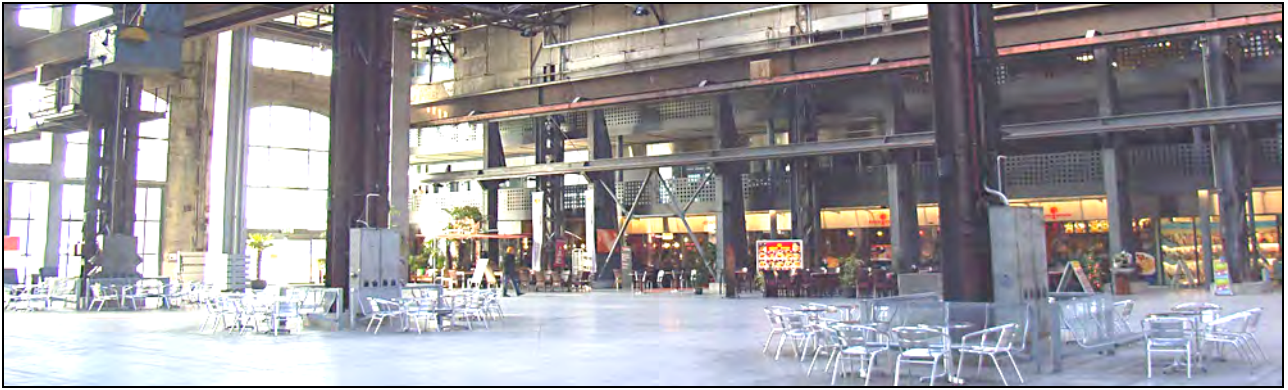
Anfänglich eher unbeabsichtigt entstanden haben sich diverse Zwischennutzungen als Bereicherung für Standort und Kommune entpuppt und so einen ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert geschaffen. Nur in wenigen Fällen wurde dieser Effekt wissentlich gesteuert. Wird eine solche Steuerung bewusst und 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 nicht nur als Bereitstellen von Bauplätzen dient, sondern 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

büro metis bietet an: Zielformulierung, Potenzialanalyse (Angebot / Nachfrage), Vergleichsanalyse mit formeller Planung, Strategien und Entwicklungsszenarien, Organisation und Vermietung, Entwicklung und Akquisition von Nutzungen und Projekten, Initiation Nachfrage, Operationalisierung, Kommunikation und Networking, Konzeption und Abwicklung Vermietung inkl. Nebenkostenabrechnung, Startschuss, Coaching, Monitoring.

Interessenten erhalten rasch und kostengünstig 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.

### Es geht auch ohne Zwischennutzung

Nutzungsentwicklung geht selbstverständlich auch ohne Zwischennutzung. Auch hier bietet büro metis integrale Beratungen im Hinblick auf ein ökologisch, ökonomisch und gesellschaftlich nachhaltiges Projekt an.

### Bisherige und laufende Projekte

- Verwaltung zwischengenutztes Areal, Güterstrasse Basel, inkl. Rückgabe an SBB. 1997-2001.
- Initiation/Management des «Best-Practice»-Projekt nt/areal Basel (Zwischennutzung auf dem DB-Gbf - heute Erlenmatt). 1997-2012. » [www.areas.org](http://www.areas.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](http://www.zwischennutzung.ch)
- Entwicklungsszenarien Hero-Areal Lenzburg (Losinger Construction AG). 2009.
- Konzeptpapier Nutzungsentwicklung eines Industrieareals in Basel (dieSwissbildung). 2009.
- KTI-Forschungsprojekt «Indoor-Units» HSLU zur Bewirtschaftung von grossen Baustrukturen in Industriebrachen. 2009-13. » [www.indoor-units.ch](http://www.indoor-units.ch)
- Expertise Vereinfachung Zwischennutzung (Präsidialdepartement BS). 2010.
- Potenzialanalyse Nutzungsentwicklung Industrieareal Region Basel (HIAG Immobilien). 2011/12.
- Potentialanalyse Zwischennutzung für ein SBB-Areal Region Zürich (Rapp Arcoplan). 2012.
- Workshop & Konzeptvorschlag für Areal in CH-Kleinstadt (Alfred Müller AG). 2013.
- Praxis Zwischennutzung in CH-Städten. Expertise (Präsidialdepartement BS). 2014.
- Revitalisierung von Brachen in Randlagen, HSLU, 2015.
- Nutzungsentwicklung CKW-Shedhalle Luzern Reussbühl (Stadtentwicklung Luzern). 2016.
- Beratungsmandat Zwischennutzung VLP-ASPAN, 2017.
- Verantwortlichkeit für das Internetportal » [www.zwischennutzung.net](http://www.zwischennutzung.net) . Seit 2005.
- Vortragstätigkeit/Publikationen im In- und Ausland
- Mieter in Zwischennutzungen 1994 - 2012.

### Kontakt

büro metis  
Matthias Bürgin  
dipl. Geograph ETH

Maiengasse 25, CH-4056 Basel  
Tel +41 61 681 85 85 Mobile +41 79 375 55 58  
» [mab@buerometis.ch](mailto:mab@buerometis.ch) » [www.buerometis.ch](http://www.buerometis.ch)