

Zwischennutzungen als Standortentwicklung

Ausgangslage

Mit dem Strukturwandel vom zweiten zum dritten Sektor und Rationalisierungen stehen gut erschlossene, oft innerstädtische Industrie-, Gewerbe-, Bahn- oder Militärareale für die Neunutzung zur Verfügung. In der Stadt Bern sind dies ca. 180'000 – 230'000 m².

Bei der Neunutzung von Arealen machen Investoren immer die gleiche Rechnung – egal ob ihr Projekt eine Brachennutzung oder ein Bau auf der grünen Wiese ist: Die Rendite muss stimmen. Das kann die Neunutzung eines Areals um Jahre verzögern. Aber auch ungenutzter Raum kostet einer Gemeinde. Es fehlen vor allem die Miet- oder/und Steuereinnahmen.

Zur Überbrückung der Planungs- und Bauzeit bieten sich Zwischennutzungen für diese Umbruchphasen an. Diese stossen im Bewilligungsverfahren jedoch häufig auf Probleme, da die aktuellen Planungs- und Bewilligungsverfahren noch wenig Bezug auf die sich ändernden Rahmenbedingungen und Lebenszyklen von Nutzungen nehmen. Als Zwischennutzungen sind Räume zu verstehen, die nur eine beschränkte Zeit verfügbar sind und deren Mietkosten deutlich unter demjenigen des Marktniveaus liegen.

Zur Situation in anderen Städten

Zwischennutzungen gibt es, seit die ersten Brachflächen entstanden sind. Bisher war die Aufmerksamkeit vorwiegend nach innen gerichtet, doch seit 2000 zeigt das Projekt nt/Areal Basel erfolgreich, dass eine Zwischennutzung auch als informelles Instrument der Stadtentwicklung dienen kann und einen Standort nachhaltig aufwertet. **Das Erlenmattareal.** Auf dem ehemaligen Güterbahnhofareal der Deutschen Bahn (19 ha) haben sich seit 2000 verschiedene Zwischennutzungen etabliert. Seit 2006 wird der Bebauungsplan umgesetzt und damit besteht eine Überlagerung von Zwischennutzung und definitiver Nutzung. Dazu meint der Kantonsbaumeister: 'Sie leisten der zukünftigen Wertschöpfung des Areals unschätzbare Dienste.' Auch die Grundeigentümer sind zufrieden: 'Wir sind dankbar, dass wir bei der Erstvermarktung von Baufeldern eine gewisse Art von Urbanität haben.' Der Kanton erteilte je nach Planungsphase befristete, aber erneuerbare (Ausnahme-) Bewilligungen. Mit der Grundeigentümerin wurden u.a. folgende Mietpreise ausgehandelt: 8000 m² Freiflächen (0.25 Fr./m²/J.), 500 m² Gastronomieflächen (22.00 Fr./m²/J.), 850 m² Büros /Ateliers /Gastro (39.00 Fr./m²/J.).

Auf dem **Sulzer-Areal in Winterthur-Mitte** befinden sich ebenfalls seit Jahren Zwischennutzungen und Endnutzungen.

Die Swisslife lässt im April 2009 in einer ersten Phase 42 Container in einer dreigeschossigen Struktur für Büro-/Atliernutzungen und zeitweiliges Wohnen aufstellen, maximal sind 200 Container geplant – 'Temporäre Ateliercontainer **Räffelpark "Basislager" Zürich Binz**'. Swisslife schafft damit 5400 m² Mietfläche. Begleitet wird das Vorhaben durch ein Forschungsprojekt des Instituts für Raumentwicklung IRAP in Rapperswil, des Geographischen Instituts der Uni Zürich, des Instituts Urban Landscape (ZHAW Winterthur) sowie den Abt. Stadtentwicklung der Städte Zürich, Winterthur und Aarau.

Zwischennutzungen bringen den Gemeinden Einnahmen (der Verein PROGR zahlt der Stadt Bern eine Miete von 430'000.00 Fr./J.).

Baubewillungsverfahren

Zwischennutzungen werden in der Regel im ordentlichen Baugesuchsverfahren behandelt. Probleme entstehen fast immer in Bereichen, die durch das Baugesetz vorgegeben werden, insbesondere bei Auflagen zur Wärmedämmung, zum Lärm- und Brandschutz sowie bei Massnahmen zur Personensicherheit.

Einige Beispiele von Instrumenten und Verfahren

Die Stadt Winterthur regelte bereits 1997 in einem Reglement die Zwischennutzung.

Die Stadt Basel hat im Baugesetz einen Passus für 'provisorische Bauten' und gewährt für diese zonenrechtliche Ausnahmen.

Die Thuner und Burgdorfer Baugesetze erlauben eine zonenfremde Nutzung von Gebieten, die noch nicht für eine Neunutzung oder Überbauung reif sind – so z.B. eine kulturelle Nutzung in einer Industriebrache. Die Nutzungen sind befristet.

Auch im Kanton Bern sind Zwischennutzungen möglich. Sie werden im Baugesetz (BauG) im 4. Abschnitt 'Ausnahmen' in den Art. 26 – 29 geregelt.

Antrag an Gemeinderat

Der Gemeinderat wird beauftragt

- ein entsprechendes Planungsinstrument und/oder Verfahren für Zwischennutzungen von unter nutzten Arealen (Industrie- oder Militärareale) dem Stadtrat vorzulegen
- städtische Brachen wie Schlachthofareal, Weyermannshaus Ost, Oberfeld oder Ausserholligen mittels Zwischennutzungen zu attraktivieren.

19.03.2009