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: "3plus3" : das Basler Modell für Zwischennutzungen setzt auf Vermittlung

Autor: Wyss, Olivier

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957605

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: 10.12.2025

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

THEMA

«3plus3» – Das Basler Modell für Zwischennutzungen setzt auf Vermittlung

OLIVIER WYSS
koordiniert in der Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidialdepartement den kantonalen Entwicklungsschwerpunkt in Basel Süd/ Gundeli Plus und leitet die Anlaufstelle Zwischennutzung.

[ABB. 1]

[ABB. 1] Zwischennutzungen in Basel (Klybeckquai). (Foto: Domenico Sposato)

Zwischennutzungen sind in Basel seit den frühen 1990er Jahren zur Tradition geworden. Der Kanton kann dabei in drei Rollen auftreten: als bewilligende Instanz, als Eigentümer von Immobilien und als Vermittler zwischen verschiedenen Akteuren. Mit der Anlaufstelle Zwischennutzungen hat der Kanton diese dritte Rolle als Vermittler institutionalisiert. Dies ist besonders wichtig, wenn neben den Zwischennutzern und dem Kanton auch private Eigentümer involviert sind. Die Klärung der verschiedenen Rollen mit dem Modell «3plus3» schafft die Grundvoraussetzung für gelingende Zwischennutzungen: ein Ausgleich der Interessen aller Beteiligten. Der Kanton handelt dabei mit einer Haltung des Ermöglichens. Diese Haltung soll auch die Beziehungen zwischen Kanton, privaten Eigentümern und Nutzern stärken.

Zwischennutzungen ermöglichen neue Formen des Arbeitens und Zusammenlebens. Das wirkt sich in vielfältiger Weise auf die Lebensqualität der Beteiligten aus, prägt ihre persönliche und berufliche Entwicklung und verändert das Leben in der Stadt. Das Beispiel «Schlotterbeck» illustriert dies auf eindrückliche Art.

Nach dem Ende der «Alten Stadtgärtnerei» 1988 liessen sich einige Akteure in den leer stehenden Schlotterbeck-Garagen im Zentrum von Basel nieder. Zum ersten Mal wurde seitens der Akteure im Rahmen einer derartigen Nutzung ein befristeter Mietvertrag mit der Besitzerin abgeschlossen und auch ein Koordinator angestellt. So entstand ein kreativer Werkraum, der den Interessen der Nutzer- und Eigentümerschaft sowie dem Kanton entsprach. Das Projekt erhielt viel Wertschätzung – auch in Form finanzieller und ideeller Unterstützung. Das

Zwischennutzungsprojekt «Schlotterbeck» wirkte sich direkt auf weitere Zwischennutzungen aus und liess neue Formen professionellen Zusammenwirkens entstehen. Einige dieser urbanen Impulse – zum Beispiel der Werkraum Warteck, das Unternehmen Mitte oder das Gundeldinger Feld – sind heute aus dem Basler Stadtleben nicht mehr wegzudenken.

So entwickelte sich in Basel anhand konkreter Projekte das «3plus3-Modell»: Der Kanton vermittelt und koordiniert als dritte Partei zwischen Eigentümern und Nutzern. Gleichzeitig wahrt er mit seinen hoheitlichen Aufgaben auch die Interessen des Gemeinwesens.

Staatlich anerkannte Zwischennutzungen

Ein besonders grosses, mehrjähriges und Im Sinne des «3plus3»-Modells erfolgreich abgewickeltes Zwischennutzungsprojekt mit zahlreichen Mietparteien und Untermietverhältnissen geht auf der Erlenmatt, dem ehemaligen Areal der Deutschen Bahn, dem Ende entgegen. Die planmässig und wie vereinbart voranschreitende Transformation des Areals in ein neues Wohn- und Arbeitsquartier hat einige Verunsicherung über die Zukunft von Zwischennutzungen ausgelöst. Mehrere politische Vorstösse verlangten die staatliche Förderung von Zwischennutzungen. 2011 würdigte der Regierungsrat ausführlich den Wert der Zwischennutzungen für die Stadtentwicklung. Den Wunsch nach staatlicher Förderung nahm er wie folgt in den Legislaturplan auf: «Zwischennutzungen leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, zur kulturellen Vielfalt und zur Förderung der Kreativwirtschaft. Diese können bei staatlichen Aufgaben berücksichtigt und mit einer begrenzten Dauer gefördert werden (...).» In der Folge richtete der Regierungsrat in der Kantons- und Stadtentwicklung des Präsidialdepartements die Anlaufstelle Zwischennutzung ein. Sie triagiert Anfragen und vermittelt zwischen Eigentümern, Nutzern und zuständigen Verwaltungsstellen. Zusätzlich wurde eine interdepartementale Arbeitsgruppe Zwischennutzungen (AGZ) mit den Entscheidungsträgern betroffener Verwaltungsstellen gebildet. Die AGZ trifft sich zweimal jährlich, tauscht Informationen aus und prüft und entwickelt neue Massnahmen.

Staatliche Aufgaben und private Initiativen

In einem temporären Interessensausgleich zwischen öffentlicher Hand, Nutzer- und Eigentümerschaft steckt ein grosses Potential für alle Beteiligten wie auch für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt. Der Kanton sorgt mit geeigneten Rahmenbedingungen dafür, dass dieses Potenzial genutzt wird. Private Akteure werden nach dem Subsidiaritätsprinzip unterstützt und sollen wo immer möglich in eigener Verantwortung handeln, um kulturelle und soziale Freiräume zu nutzen. Dafür braucht es einen stetigen Dialog zwischen allen Beteiligten und eine laufende Überprüfung der Rollen. Zudem ist die Bereitschaft wichtig, neue Wege auszuprobieren und Impulse zu geben.

Der Kanton Basel-Stadt hat seine Aufgaben wie folgt festgelegt:
1. Die Bereitstellung von staatseigenen Flächen und Immobilien nach Möglichkeit,
2. das Bewilligen von Zwischennutzungsprojekten nach Augenmass und
3. die Triage der Anfragen nach Zuständigkeit sowie die Vermittlung und Koordination zwischen den Parteien.

Ein gelungenes Beispiel für eine private Initiative mit staatlichem Anschub ist eine Raumvermittlungsagentur für Zwischennutzungen. Zu Beginn stellte der Kanton zwei Immobilien für die Zwischennutzung zur Verfügung. Damit startete der «verein unterdessen» eine Plattform, auf der heute auch private Eigentümer ihre Immobilien zur Zwischennutzung anbieten.

Für seine Aufgaben hat der Kanton jeweils einen klaren Rahmen. So müssen staatseigene Flächen und Immobilien von der zuständigen Verwaltungsstelle (Immobilien Basel-Stadt IBS) zu marktüblichen Bedingungen bewirtschaftet werden. Für kulturelle oder soziale Projekte (auch für ihre Finanzierung) sind andere Verwaltungsstellen verantwortlich. Deshalb kann IBS keine Immobilien für die Zwischennutzung frei halten, sondern nur anbieten, was auch tatsächlich für einen bestimmten Zeitraum freistehen wird. Es gilt deshalb Modelle anzuwenden, die als Best-Practice auch in der Privatwirtschaft greifen und bestenfalls von Unternehmen und Privatpersonen übernommen werden.

Win-Win-Situation durch professionelle Betreiber

Um die Immobilienverwaltung zu entlasten, begann IBS vor einiger Zeit mit einem professionellen Zwischenbetreiber zusammenzuarbeiten. Das hat sich im Bereich von Studentenwohnungen sehr bewährt und wird heute auch erfolgreich bei kulturellen Zwischennutzungen angewendet [ABB. 2]. Private Organisationen, die sich auf das Zwischennutzungsmanagement spezialisiert haben, übernehmen in einem Rahmenvertrag mit dem Eigentümer die Verantwortung für alle Teilnutzungen, die künftig während der befristeten Nutzdauer stattfinden. Als Vertragspartner tragen sie sämtliche Verpflichtungen und Risiken und schliessen mit den definitiven Nutzerinnen und Nutzern Unterverträge ab. Diese profitieren von den günstigen Konditionen und gemeinsam mit dem Eigentümer von einer professionellen Verwaltung – eine klassische Win-Win-Situation.

Diese Form der Zusammenarbeit wurde auch für die derzeit grösste staatliche Zwischennutzung der Schweiz im Basler Hafen gewählt [ABB. 1]. Diese Zwischennutzung mit Pilotcharakter wurde von den Schweizerischen Rheinhäfen zusammen mit dem Kanton top-down initiiert, gemeinsam mit Zwischennutzern geplant und wird von diesen bottom-up umgesetzt. Heute wird das gesamte Areal im Auftrag der IBS von privaten Trägervereinen betrieben und von der Anlaufstelle Zwischennutzung begleitet, die den Kanton als Eigentümer vertreten. Die Prozessentwicklung wird dabei laufend mit den unterschiedlichen Akteuren überprüft.

Bewilligungen vereinfachen

Die Bewilligungen für Zwischennutzungen lassen sich nicht ohne Weiteres vereinfachen. Denn vor dem Gesetz sind alle gleich zu behandeln; Zwischennutzungen dürfen nicht begünstigt werden. Zudem gelten in manchen Bereichen bundesrechtliche Vorgaben, von denen die kantonale Gesetzgebung nicht abweichen darf. So gelten Zwischennutzungen gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz als baubewilligungspflichtige Bauten.

Basel-Stadt setzt deshalb im Bewilligungswesen bei der Beratung an und unterstützt die Gesuchstellenden dabei, die bestehenden Gesetze einzuhalten, zum Beispiel mit einem frühzeitigen Hinweis auf die Sprechstunden des Bau- und Gastgewerbeinspektorats. Ein neues Formular hilft dabei, für nicht zonenkonforme Nutzungen ein öffentliches Interesse zu formulieren und nachzuweisen. Besteht ein begründetes öffentliches Interesse, kann dies im Rahmen einer Interessenabwägung für eine Ausnahmeregelung einfliessen, was wiederum ein einfaches und schnelles Bewilligungsverfahren unterstützt.

[ABB. 2]

[ABB. 3]

[ABB. 2] Galerie Beyeler. (Foto: Pascal Biedermann)

[ABB. 3] Gottesdienst als Zwischennutzung. Haefely-Areal. (Foto: Nars Kenneth)

Private Zwischennutzungen

Häufiger ist der Fall, dass private Areale oder Liegenschaften zwischengenutzt werden. Der Kanton ist in diese Projekte jeweils als Bewilligungsbehörde und Berater mehr oder weniger umfassend einbezogen. Jüngstes Beispiel ist das über 1 ha grosse Haefely-Areal **[ABB. 2+3]**. Der Eigentümer anerkannte den hohen Raumbedarf für das Kleingewerbe oder für soziale und kulturelle Projekte und öffnete das Areal für die Zwischennutzung. Für die nächsten fünf Jahre können sich nun zum Beispiel ein Fitness Parcours, ein Musik-Club oder eine Freikirche auf dem Areal entfalten. Für den Eigentümer ist die Zwischennutzung ein Geben und Nehmen: Die Öffentlichkeit erhält neuen Freiraum und hilft mit, das Areal zu entwickeln. Mieterträge finanzieren beispielsweise die laufende Planung mit. Die kantonale Anlaufstelle Zwischennutzung fördert in dieser Situation den Austausch und Kontakt zwischen Nutzer- und Eigentümerschaft. In diesem Kontext hat die Anlaufstelle zusammen mit Akteuren der Zwischennutzungs-Szene und der Politik inzwischen die Gründung einer Interessensgruppe initiiert. Auch sie unterstützt den Brückenschlag zwischen allen beteiligten Parteien, zwischen top-down und bottom-up. Auch das: eine klassische Win-Win-Situation.

LINK
www.zwischennutzungen.bs.ch

RÉSUMÉ

«3plus3» – le modèle bâlois mise sur la médiation

Depuis le début des années 1990, les affectations transitoires sont devenues, à Bâle, une véritable tradition. Le Canton peut, dans ce contexte, endosser trois rôles distincts: celui de l'autorité chargée de l'octroi des autorisations, celui du propriétaire immobilier et celui du médiateur entre tiers impliqués. Ce dernier rôle, l'Etat l'a institutionnalisé en créant un guichet destiné aux activités intermédiaires. En 2011, l'exécutif bâlois a reconnu, dans son programme de législature, l'importance que les activités transitoires revêtent pour le développement urbain. Toutefois, le principe de subsidiarité est aussi censé s'appliquer dans ce domaine, l'Etat n'assumant dès lors que les tâches que les privés ne peuvent eux-mêmes prendre en charge.

Afin de décharger les propriétaires, la collaboration avec des exploitants professionnels a fait ses preuves. Dans ce cadre, les propriétaires passent un contrat avec un seul partenaire, qui gère ensuite l'ensemble des activités développées dans le périmètre au moyen de contrats de sous-traitance. Cette formule permet aux exploitants finaux de bénéficier de conditions favorables, aux propriétaires d'économiser temps et énergie, et au public de profiter au maximum des activités proposées. Un exemple actuel de ce système est le port rhénan de Bâle, où des activités temporaires ont été promues, selon une démarche top-down, par les Ports rhénans suisses et par le Canton. Les études ont été menées en collaboration avec une association d'exploitants, la mise en œuvre des différents projets étant assurée, cette fois selon une démarche bottom-up, par les exploitants individuels.

La clarification des rôles entre Canton et autres acteurs impliqués crée la condition première du succès des activités intermédiaires: l'arbitrage entre les intérêts des uns et des autres. A cet égard, le Canton agit toujours en facilitateur – une attitude dont le but est aussi de renforcer les relations entre Etat, propriétaires privés et exploitants.