

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 101 (2014)
Heft: 4: Die Achtziger heute = Les années 80 aujourd'hui = The eighties today

Rubrik: Markt

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.06.2025

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

Zwischennutzungs- industrie?

Chancen und Nutzen temporärer Verwertung

Vor einer Umnutzung oder dem Abbruch bleibt eine Immobilie oft über längere Zeiträume ungenutzt. Statt Zerfall oder Vandalismus hinzunehmen, liegt für agile Eigentümer in der planmässigen Ansiedlung von Zwischennutzungen ein grosses Potenzial zur Wiederbelebung von Brachen und Leerräumen. Erfahrungen zeigen, dass in den letzten Jahren aus ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Sicht ein Interesse an Zwischennutzungen entstanden ist: Für den Immobilienmarkt öffnet sich das Entwicklungsfeld einer Zwischennutzungsindustrie mit entsprechenden Chancen und Risiken.¹

Starke und schwache Märkte
Gesamtschweizerisch summieren sich Leerstände auf 170 000 000 Quadratmeter; 80 Prozent davon

entfallen aufgrund der Abwanderung von Gewerbe und Industrien auf urbane Gebiete des Mittellands.² Es sind zwei Typen von Immobilienmärkten für temporäre Nutzungen entstanden. Ein *starker Markt* ist geprägt durch gute Zentrumslagen mit hohen Mietpreisen, grosser Nachfrage und klarer Befristung der Zwischennutzung zu vereinbarten Konditionen. Hausbesetzungen und wilde Untervermietungen sollen gezielt verhindert werden. Als Beispiel sei hier die Zwischennutzung des Hotel Atlantis in Zürich genannt.³ In den Zentren ist die Erzielung von Zwischenerträgen von eher untergeordneter Wichtigkeit. Rund 50 Prozent des aktuellen Geschäftsflächenangebots befinden sich in nur sieben Top-Regionen der Schweiz.

Ein *schwacher Markt* charakterisiert sich hingegen durch tiefe Preise und geringe Nachfrage an peripheren Lagen. Hier besteht die Gefahr struktureller Leerstände, sodass es das Ziel von Eigentümern und Investoren sein sollte, die Wirtschaftlichkeit für eine längere Zeitperiode zu optimieren. Ein Beispiel hierfür ist die Spinnerei Murg am Walensee.⁴ Zwei Drittel der Schweizer Regionen gehören zu den schwachen

Märkten; in diesen werden aber nur rund 15 Prozent der aktuellen Geschäftsflächen angeboten.

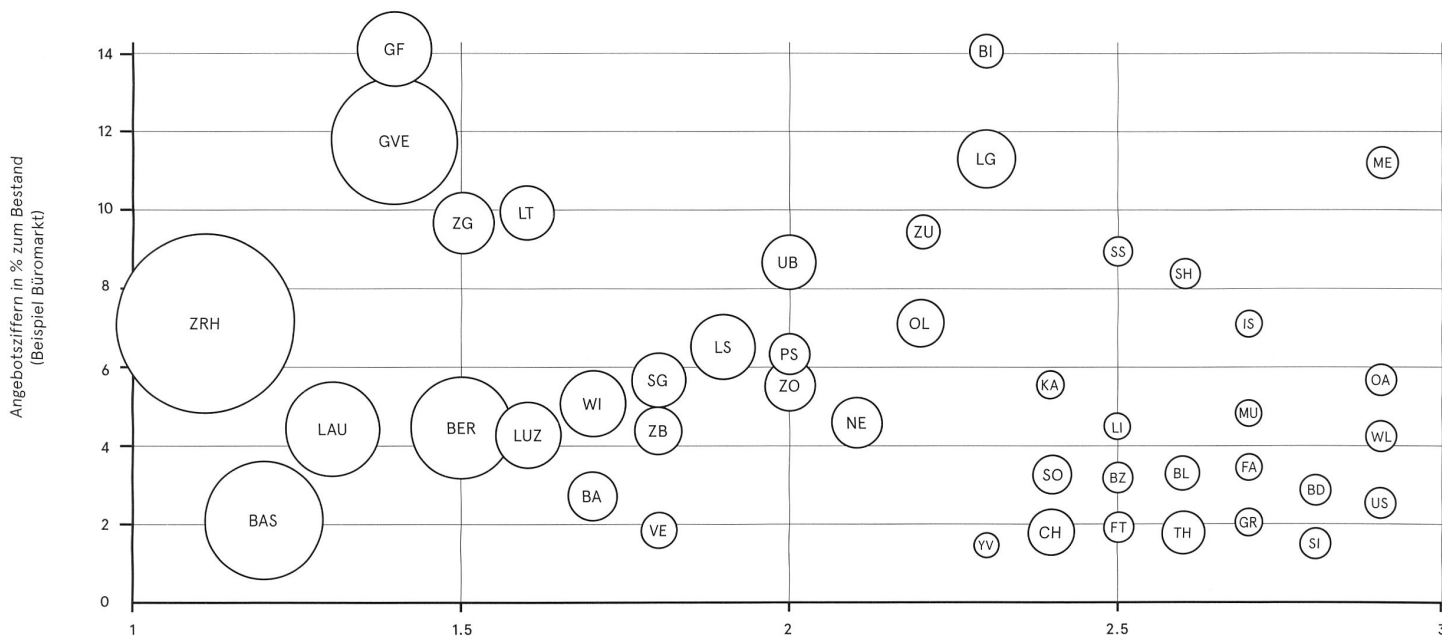
Typen und Akteure

Erfahrungen zeigen, dass für ein erfolgreiches Zwischennutzungskonzept ein paar wichtige Voraussetzungen erfüllt sein müssen: Auf Seiten der Eigentümer ist eine gewisse Risikobereitschaft und Offenheit für unkonventionelle Nutzungen erforderlich. Die Liegenschaften müssen zudem in Bauzonen liegen, die Durchmischung und Nutzungsänderungen zulassen, und sie müssen sich ohne hohe Investitionskosten in verschiedene, sichere Mieteinheiten unterteilen lassen. Eigentümer, Nutzer und Behörden müssen eine hohe Bereitschaft zur Kooperation zeigen.

In verschiedenen Städten gibt es inzwischen Vereine für Zwischennutzungen wie etwa den Verein «Unterdessen» in Basel, der Objekte zeitlich befristet mietet und gezielt an Zwischennutzer weitergibt, die in ein Konzept passen.⁵ Die Initianten bieten eine Plattform, auf der Anbieter und Nachfrager schnell zueinander finden.

Hauptnachfrager für Zwischennutzungen sind Kreativwirtschaft,

1 Siehe Leitfaden des BAFU und des ARE in Kooperation mit Städten, Gemeinden und Umweltämtern zur Zwischennutzung von Industriebrachen auf www.zwischennutzung.areas.ch
2 Industriebrachen in der Schweiz unter www.zwischennutzung.areas.ch
3 Das ehemalige Luxus-hotel wurde im Herbst 2010 vom Unternehmer Werner Hofmann für eine Zwischennutzung gemietet. Nach nur 6 Wochen Umbauzeit zogen Studenten, Lehrlinge und Praktikanten in die 150 Zimmer der «höchsten und grössten Studenten-WG der Stadt Zürich» ein. www.students-box.ch/zuerich-atlantis
4 Hier engagierten sich die Eigentümer selbst, um die Mieterträge zu steigern. Vgl. auch: www.umnutzter.ch
5 www.underdessen.ch



Marktrating Wüest & Partner (1=exzellenter Markt, 3=schwacher Markt) Blasengrösse: Absolute Angebotsmenge

BA: Baden BD: Burgdorf BER: Bern BI: Biel BL: Bellinzona BAS: Basel-Stadt BZ: Brugg-Zürzach CH: Chur FA: Freiamt FT: Fricktal GVE: Genève
GF: Glattal-Furttal GR: Grenchen IS: Innerschwyz KA: Knonaueramt LAU: Lausanne LG: Lugano LI: Linthgebiet LS: La Sarine LT: Limmattal LUZ: Luzern
ME: Mendrisio MU: Mutschellen NE: Neuchâtel OA: Oberaargau OL: Olten PS: Pfannenstiel SH: Schaffhausen SG: Sankt-Gallen SI: Sion
SO: Solothurn SS: Sursee-Seetal UB: Untersee VE: Vevey WI: Winterthur WL: Wil YV: Yverdon ZB: Zimmerberg ZG: Zug
ZRH: Zürich ZO: Zürcher Oberland ZU: Zürcher Unterland

Nachtleben und günstiges Wohnen, etwa für Studierende. Diese Zielgruppen tragen in der Rolle von «Trendsettern» meist zum gesellschaftlichen Wandel, zu Imageprägung und Erlebniswert von Standort und Nutzungsobjekt bei: Die Zwischennutzung verleiht dem Standort ein Image, das die spätere Nutzung fördert: Ein Potenzial, das bei einer Weiter- oder Umnutzung den Mehrwert der Immobilie steigern kann. Auch für Standortgemeinden und Bevölkerung kann sich ein positiver Effekt mit Identitätsbildung und Lebensqualität einstellen.

Gleichzeitig liegt aber das Hauptrisiko für Investoren und Grundeigentümer in der Ungewissheit der Dauer einer Zwischennutzung. Einerseits kann Widerstand gegen Beendigung eines preisgünstigen Mietverhältnisses bei den Mietern entstehen, diese sind durch das Mietrecht gut geschützt. Auf der anderen Seite will sich der Vermieter bei einem befristeten Mietverhältnis eine Verlängerungsoption vorbehalten. Dieser

Widerspruch lässt aus temporären Verhältnissen gerne etwas Dauerhaftes entstehen werden – ohne den von Eigentümer und Investor angestrebten Mehrwert aus allfälligen Mietzinserhöhungen.

Motor für urbanes Leben

Aus diesem Grund ist eine klare vertragliche Regelung wichtig, die mit Auflagen und Bedingungen über eine Befristung, die Höhe des Mietzinses, die Art der Nutzung und eine mögliche Vertragsverlängerung versehen werden kann. Bei einem rechtzeitigen Auszug kann der Mieterschaft eine Entschädigung zugesprochen werden. Oft streben die Mieter den Übergang von einer provisorischen zu einer definitiven Mietsituation an. Das Berner Kulturzentrum Progr ist Vorbild für einen solchen Prozess. Hier haben die Nutzer das Objekt selbst erworben.⁶ Ein weiteres Risiko entsteht durch Widerstände von Anwohnern bei Lärmimmissionen von einer Zwischennutzung durch Nacht- leben und Konzerte; Behörden kön-

nen in solchen Fällen ausgleichend intervenieren.

Ein repräsentatives Beispiel einer aktuellen und gelungenen Zwischennutzung ist das temporäre Fotomuseum im denkmalgeschützten Hochhaus «zur Bastei» am Zürcher Schanzengraben: Für sieben Monate entstand mitten im Zürcher Bankenviertel ein stark beachteter Ausstellungsort für Fotografie.⁷ Für solche kulturorientierte Zwischennutzungen ist es entscheidend, dass die richtigen Akteure und Objekte zusammenkommen, denn mentale Barrieren und Businesspläne von Grundeigentümern stehen der Kreativität und Flexibilität von Zwischennutzern oft entgegen – zu Unrecht, denn Immobilienmanager könnten sich in Zukunft als eine Art Sponsoren und Mäzene engagieren, indem sie ihre Leerstände an guten Standorten befristet für Kultur oder Wohnexperimente zur Verfügung stellen.

— *Marcel Scherrer*, Wüest & Partner und *Annette Herkommer*

⁶ www.progr.ch
⁷ Der Bau stammt von Werner Stücheli. Hier wurde ein auf sieben Monate befristeter Zwischennutzungsvertrag vom Betreiber unterschrieben.
www.photobastei.ch

Trophy 2014 Gold für Toni-Areal, Zürich

Wir gratulieren!

Mit der Rigips Trophy zeichnen wir alle zwei Jahre herausragende Leistungen im Gips-Trockenbau aus. Gold haben gewonnen:

Trockenbau

Goger-Swiss AG, Dietlikon

Architektur

EM2N | Mathias Müller |
Daniel Niggli Architekten AG, Zürich

Weitere preisgekrönte Objekte

Spezialpreis Betriebsbau: Hotel Intercontinental, Davos
 Spezialpreis Wohnungsbau: Südpark, Basel
 Spezialpreis Innovation: Hotel Alpina, Gstaad

Silber: Collège de Gambach, Fribourg

Bronze: Raiffeisenbank, Schaffhausen

Rigips AG
 Gewerbeplatz, Postfach, 5506 Mägenwil
 Tel. 062 887 44 44, Fax 062 887 44 45
www.rigips.ch

