

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 88 (2013)  
**Heft:** [3]: Wohnen & Zwischennutzen

**Artikel:** Lieber zwischennutzen als leerstehen lassen : Kinder, Küchen, Kunst & Co.  
**Autor:** Papazoglou, Liza  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-390645>

#### **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:** 06.01.2026

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

LIEBER ZWISCHENNUTZEN ALS LEERSTEHEN LASSEN

# Kinder, Küchen, Kunst & Co.

Fotos: Stefano Schröter

TEXT: LIZA PAPAZOGLOU

Möglichst lange sinnvoll nutzen: So lautet die Devise vieler Genossenschaften, wenn sie Liegenschaften abbrechen müssen.

Dies gilt nicht nur für die Wohnungsvermietung. Drei aktuelle Projekte zeigen, wie Zwischennutzungen ganz verschiedene Experimentier- und Freiräume schaffen.

Elegante Holzböden, Cheminée, eine moderne Edelküche, ein ausgestopfter Elchkopf an der Wand und rustikale Fellhocker in grosszügigen Schaufenstern – dem Klischee einer genossenschaftlichen Abbruchliegenschaft entspricht «B16» ganz und gar nicht. «Ja, wir haben aber auch ziemlich viel investiert. Sie hätten die Räume vorher sehen sollen!», schmunzelt André Bachmann, Initiator der Zwischennutzung an der Bundesstrasse 16 in Luzern.

Vorher: Das war ein leerstehendes, einstöckiges Gebäude am Rand von «Himmelrich 3», einer grossen Wohnsiedlung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL) in der Neustadt. Da das Himmelrich in Schieflage geraten ist – die siebengeschossigen Wohnhäuser senken sich seit dem Bau einer Autoeinstellhalle in den 1990er-Jahren ab –, beschloss die ABL, alles abzureißen und das ganze Areal neu zu überbauen.

#### Kreativplattform statt Backstube

Auch das pavillonartige Gebäude, das früher eine Bäckerei beherbergte, wird in ein bis zwei Jahren den Neubauten weichen. Der letzte reguläre Mieter, ein Elektrofachgeschäft, zog deshalb aus. Jesús Turiño, Leiter Soziales und Genossenschaftskultur bei der ABL, sagt: «Wir wollten den Bau nicht einfach

nutzlos leerstehen lassen und dem Verfall oder Vandalen preisgeben.» Deshalb suchte man eine Lösung und war offen für gute Vorschläge.

André Bachmann hatte einen. Heute werden im Pavillon statt Brot oder Kabel Freiräume angeboten. Bis die Bagger auffahren, dient B16 als kreative Plattform und wandelbarer Ort, der vielfältigen Nutzungen offensteht. Acht Räume plus Stauraum und Keller mit ehemaliger Backstube und Lagerhalle bieten eine ideale Bühne dafür. Genutzt werden sie für Sitzungen, Kochkurse, Feste und Lesungen, als Showroom, Bar, Galerie oder Laden auf Zeit; gepflegt werden Geselligkeit, Kunden, Kultur und Beziehungen. Immer im Wandel, jede Woche anders – je nach Lust und Bedürfnis der Veranstalter.

#### Eine Idee, zehn Firmen

Dem Initiator des Projekts gehört ein Designerleuchengeschäft, das ebenfalls auf dem Himmelrich-3-Areal eingemietet und vom Abbruch betroffen ist. Statt sich zu grämen, sah André Bachmann den leerstehenden Pavillon als Chance, etwas Neues auszuprobieren, und hat ihn deshalb vor gut einem Jahr befristet gemietet. Zusammen mit verschiedenen Partnern richtete er nach und nach ein flexibles «Live-Labor» ein: «Wir





wollten eine Art öffentliche Wohnung schaffen, wo man eins zu eins alles ausprobieren kann. Zum Beispiel, wie man in einer High-tech-Küche kocht.»

Jede Firma steuerte ihren Beitrag bei: Ein Küchenbauer installierte die Küche, ein Ofenbauer das Cheminée, ein Malergeschäft verschönerte die Wände. Ein Gebäudeautomationsspezialist, Elektro-, Textil- und Möbelgeschäfte beteiligten sich ebenfalls an der Einrichtung, die sich immer wieder verändert.

#### Teil der Quartierentwicklung

Einmalig findet André Bachmann, wie zehn Firmen zusammenarbeiteten und etwas Spannendes auf die Beine stellten. Natürlich könnten sie davon profitieren, sofern sie den Ort kreativ nutzten. B16 will aber mehr sein als eine gestylte Firmenplattform. Die Räume können von jedem, der eine gute Idee hat, gemietet werden, denn: «Das soll leben! Wir wollen die Leute in das Neustadt-Quartier holen und vernetzen.» Das Konzept scheint aufzugehen. Private, Verwaltungen und Un-

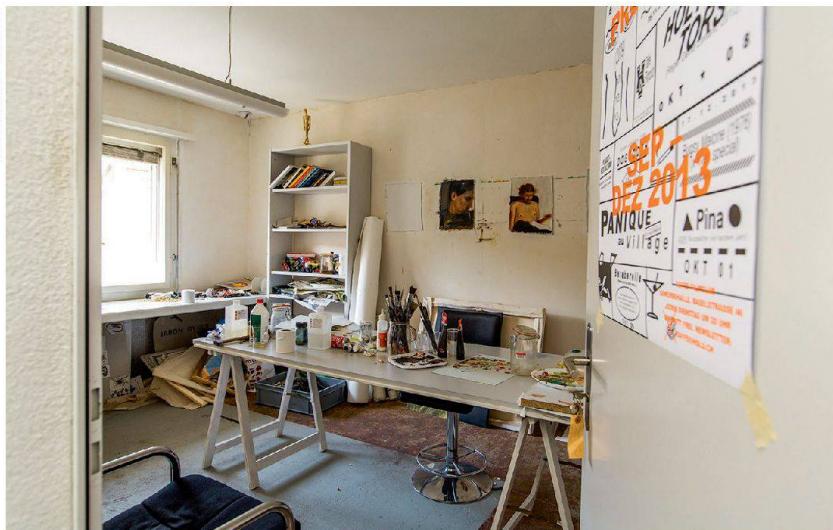
**Auf Initiative von André Bachmann wurde die ABL-Abbruchliegenschaft an der Bundesstrasse 16 in Luzern zur Kreativplattform B16 umgenutzt. Eingemietet: Jungunternehmerin Franziska Bründler.**

ternehmen haben schon an die Türen von B16 geklopft. Die Räume sind bereits Wochen im Voraus gut gebucht. Das freut auch die ABL: «Dieser Ort zieht Leben an. Das ist auch in unserem Sinn», sagt Jesús Turíño.

Auch für die Verwaltung des Zwischennutzungsvereins hat sich wie nebenbei eine Lösung ergeben. Franziska Bründler ist Organisatorin von «DesignSchenken», einem Designer-Weihnachtsmarkt mit notorischem Platzmangel. André Bachmann wusste davon und bot ihr B16 als Durchführungsort an. Eins ergab das andere, bald mietete sich Franziska Bründler mit ihrem Start-up-Designunternehmen selbst im Pavillon ein und übernahm die Vermietungen und Vereinsarbeit. Ihr gefällt es super: «Es ist einfach genial hier – flexibel, kreativ und unkompliziert!»



**Die Räume wurden von zehn Firmen trendig ausgestattet und können gemietet werden für Anlässe aller Art.**



Atelier des Illustrators Jaron Gyger am «Tatort Bernstrasse» im Luzerner Babel-Quartier.

### Künstler am Tatort

Flexibel, kreativ und unkompliziert – das gilt auch für das Zwischennutzungsprojekt «Tatort Bernstrasse» im multikulturellen Luzerner Babel-Quartier. Die Tat: Kunst, und alles, was dazu passt. Der Tatort: Das Gallati-Haus, ein dreistöckiges Ex-Bürogebäude eines Heizungs- und Sanitärgeschäfts, abgesehen vom bunten Wandbild zur Strassenseite unauffällig und eher bieder.

*«Wir wollen alles über die Untermieten finanzieren.»*

Aber ideal geeignet als Haus für Künstlerinnen und Künstler. Auch wenn von diesen an diesem späten Vormittag noch wenig zu sehen ist. Die Kunststudentin Adriana Zürcher, die durch das Gebäude führt, lächelt. «Das passt wohl gut zum Künstlerklischee. Die Leute hier sind halt individuell unterwegs, manche kommen an fixen Tagen, an-

dere arbeiten sporadisch, dafür länger am Stück.» Jedenfalls zeugen Werke vom plastischen Objekt über Ölbilder bis zu Collagen in allen Entstehungsstadien davon, dass die im September bezogenen Ateliers bereits intensiv genutzt werden.

### Per Inserat zum Glücksfall

Für die Zwischennutzung des Gallati-Hauses bis März 2015 gab es eine offizielle Ausschreibung. Daran beteiligt waren gleich zwei Luzerner Baugenossenschaften, die ABL und die Baugenossenschaft Matt. Auf dem Areal Obere Bernstrasse wollen sie gemeinsam eine Genossenschaftssiedlung bauen, vier baufällige Häuser haben sie deshalb bereits abgebrochen. «Das Gallati-Haus war aber noch in gutem Zustand, als die BG Matt es kaufte,» sagt Jesús Turiño. Nicht zuletzt wegen der guten Erfahrungen mit B16 überzeugte er die Partnergenossenschaft, ein Zwischenutzungsprojekt zu ermöglichen, das selbstorganisiert sein sollte. So suchte



Am «Tatort Bernstrasse» werden auch unkonventionelle Ausstellungsformen ausprobiert, wie hier beim «Bildertausch» vom 18. Oktober.

man also diesen Sommer per Inserat «kreative Konzepte mit Quartierausstrahlung».

Erste Eingaben aus dem Integrations- und Kulturbereich überzeugten nicht so recht. Dann ging auf einmal alles schnell. Als die gut in der Kunst- und Kulturszene vernetzte Adriana Zürcher erfuhr, das Abbruchhaus sei für eine Zwischenutzung zu haben, war sie gleich Feuer und Flamme. Denn: «Bezahlbare Räume für Kunstschaffende sind extrem rar. Ich wusste: Das ist ein Glücksfall!»

### Schnell und unkompliziert

Da die Eingabefrist knapp war, trommelte die Kunststudentin sofort Bekannte zusammen. Einen Abend lang diskutierte man zu sieb darüber, was man grundsätzlich wollte und was möglich sei. Dann wurde in drei Tagen ein Konzept geschrieben – für ein Non-profit-Künstlerhaus mit günstigen Ateliers sowie Raum für Ausstellungen und Anderes, das zu Ort und Quartier passt.

Dieser Gründungssitzung verdankt das Projekt auch seinen Namen: Sie fand statt in einem Haus, wo sich gleichentags zufällig auch das Drehteam des letzten Luzerner Tat-



Die ehemalige Werkstatt des Gallati-Hauses kann gut als Ausstellungsraum genutzt werden – für Adriana Zürcher und Lukas Geisseler einer der Vorzüge des Künstlerhauses.



Mit der Ausstellung «Aufräumen» wurde am 27. September der «Tatort Bernstrasse» eröffnet.

ort-Krimis aufhielt. Der Name passte, schliesslich wollte man ja einen Ort der kreativen Taten schaffen.

### Knackpunkt Finanzen

Ebenso schnell und unkompliziert nahm die BG Matt den Antrag an. Verhandelt werden musste einzig über die Finanzen. Adriana Zürcher: «Wir wollen alles über die Untermieten finanzieren und nicht über Zusatzprojekte Geld reinholen müssen.» Lukas Geisseler, von Anfang an mit von der Partie, ebenfalls Künstler und beim Hausrundgang dabei, ergänzt: «Es ist uns wichtig, Freiräume zu schaffen. Experimente sind nur möglich ohne ständigen finanziellen Druck.»

Die BG Matt kam den Initianten entgegen und vermietet das Gebäude für einen sehr bescheidenen Betrag. Profitieren würden aber beide Seiten, meint Jesús Turíño: «Man vergisst oft, dass ein Haus auch kostet, wenn es leersteht.» So komme immerhin etwas rein, und vor allem sei der Unterhalt gewährleistet.

### Acht Ateliers, viel Vielfalt

So wird nun an der Bernstrasse 94 kreativ gewirkt. In den beiden Obergeschossen nutzen sechs Kunstschauffende, ein Fotografenteam und ein Goldschmied acht Ateliers. Aus einem der Räume dringt intensiver Terpenteruch, grossformatige Holzrahmen warten darauf, bespannt und bemalt zu werden. Woanders nehmen Papiere und Schnipsel fast den ganzen Boden ein. Hier hängen Skizzen, da Fotos, ein Raum wird noch eingerichtet.

«Bei der Auswahl der Untermieter versuchten wir, jene zu berücksichtigen, die wirklich ein Atelier brauchen, zum Beispiel Studienabgänger oder Künstler auf dem Weg in die Selbständigkeit», sagt Lukas Geisseler. Bis jetzt funktioniere das Ganze gut, obwohl die Leute zwischen 20 und 50 sind und sich vorher grösstenteils nicht kannten.

### Erfolgreich gestartet

Auch Adriana Zürcher freut sich: «Ich bin überrascht, wie gut alles läuft!» Nach einem intensiven Sommer – Verein gründen, Untermieter suchen, Verträge aufsetzen, Eröffnung vorbereiten – ist das Künstlerhaus zum Leben erwacht. Es stimme hier einfach. Von der ehemaligen Werkstatt im Erdgeschoss, die viel rohen Charme versprüht, ist Adriana Zürcher besonders angetan: «Das ist super für Ausstellungen. Überhaupt nicht stier, irgendwie entsteht hier automatisch eine gute Stimmung.» Das spürte man schon beim Eröffnungsfest Ende September. Auch die ersten Ausstellungen seien entspannt und gut

besucht gewesen. Die Fühler ins Quartier sind ebenfalls ausgestreckt, man kauft ein im nahen Laden und pflegt Kontakte zu Nachbarn und Quartierzentrums.

Ruhig, freundlich und überlegt wirken die beiden, wenn sie erzählen. Und zufrieden. Auch die BG Matt ist ganz angetan von ihren Zwischenmietern. Zu recht, findet Jesús Turíño: «Das sind anständige Leute, die Sorge tragen zum Haus. Wir arbeiten sehr unkompliziert und gut zusammen.» Gute Bedingungen also für viele weitere kreative Taten an der Bernstrasse.

### Auch Wohnungen bis zuletzt nutzen

So spezielle Zwischennutzungen sind bis jetzt selten bei Baugenossenschaften. Meistens geht es um Wohnungen, die nicht leer stehen sollen. Jesús Turíño dazu: «Es macht einfach Sinn, Wohnraum möglichst bis zum letzten Tag zu nutzen. Viele Leute sind extrem froh darum!» Wie viele andere Baugenossenschaften vermietet die ABZ deshalb Wohnungen in Abbruchhäusern mit befristeten Mietverträgen. Meist gehen diese weg wie warme Semmeln. Weil sie günstig sind, aber auch, weil die ABZ ihre Wohnungen bis zuletzt in Stand hält und sich um die Bewohnerinnen und Bewohner kümmert.

Attraktiv sind befristete Mietverhältnisse vor allem für Junge. Im Himmelrich 3 zum Beispiel sind viele Studierende eingezogen und Kinder von Genossenschaftern, die die Chance einer ersten eigenen Wohnung gerne nutzen. Doch auch die langjährigen Bewohner sind froh, wenn ihre Häuser nicht einfach langsam entvölkert werden und zu Grunde gehen. «Unsere Erfahrungen sind positiv. Die Jungen beleben die Siedlung und

bringen frischen Wind», weiss Jesús Turíño. Das klappe meist gut, auch wenn ältere Mieter einen anderen Lebensstil pflegen.

### Soziale Netze erhalten

Ähnliche Erfahrungen macht die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Auch Geschäftsleitungsmitglied Martina Ullmann findet, es sei für Genossenschaften selbstverständlich, Wohnraum so lange wie möglich zu nutzen. Es gehe aber auch darum, Siedlungsstruktur und Lebensqualität zu erhalten: «Solche Veränderungen verunsichern langjährige Mieter. Da muss man schauen, dass die sozialen Netze weiterhin funktionieren.» Schliesslich erstreckten sich Zwischennutzungen oft über zwei oder mehr Jahre.

Einerseits versucht deshalb die ABZ, langjährige Mieter durch Anreize möglichst lange in Abbruchliegenschaften zu halten: Wer bis sechs Monate vor dem definitiven Aus bleibt, erhält eine Nettomonatsmiete geschenkt. Bei den befristeten Neuvermietungen andererseits setzt die ABZ auf eine sorg-

*«Man muss schauen, dass die sozialen Netze weiterfunktionieren.»*

fältige Auswahl der Zwischenmieter und führt diese aktiv ins Siedlungsleben ein – auch wenn sie, anders als bei der ABZ, nicht Genossenschaften werden. Martina Ullmann: «Wir holen unsere ‚Befristeten‘ ab und möchten, dass sie sich in den Siedlungen einbringen.» Nebenamtliche machen sie deshalb mit der ABZ-Kultur vertraut und führen sie durch die Siedlung. ➤



Foto: zvg

**Jugendliche haben vor dem Abbruch ein ABZ-Haus an der Balberstrasse in Zürich sechs Wochen lang gestaltet und genutzt.**

## Konkurrenz für Villa Kunterbunt

Soziale Netze waren auch wichtig beim Experiment, das die ABZ diesen Sommer an der Balberstrasse 28 in Zürich Wollishofen wagte. Der Abbruch der Siedlung mit sechs Mehr- und 16 Reiheneinfamilienhäusern startete im Oktober. In den sechs Wochen davor durften Jugendliche zwischen 12 und 16 Jahren ein Haus nach ihren Vorstellungen gestalten und nutzen. Für die ABZ das erste Projekt dieser Art, für die Teenager ein ungewohnter Freiraum – frei nach Pippi Langstrumpfs Devise: «Ich mach mir die Welt, widde-widde-wie sie mir gefällt.»

Fotos: Alexandra Koch



**Den Kinoraum mit dunkelblauen Wänden, Sternenhimmel und New Yorker Skyline haben die Teenager selber bemalt.**

Tatsächlich ist so eine Art Villa Kunterbunt entstanden, ein vergängliches Gesamtkunstwerk, auf das die Jungen mächtig stolz sind. Am Tag der offenen Tür – am Wochenende, bevor die Bagger kommen – führen sie durch ihr Haus, stellen ihr Wirken vor und nehmen gleichzeitig Abschied. Die dreizehnjährige Michelle findet es schon schade, dass Schluss ist – schliesslich wäre das Haus nun eigentlich «fertig». Aber, schiebt sie nüchtern nach: «Wir haben von Anfang an gewusst, wie es ist. Ich hätte mich ja nicht darauf einlassen müssen.» Wenigstens bleiben ihr, neben vielen schönen Erinnerungen, ihre Kunstwerke zum Mitnehmen.

## Genossenschaftliche Werte leben

Gemalt, gebastelt und gehandwerkelt haben die Teenies intensiv und liebevoll, wie der Rundgang zeigt. Haben Wände und Abdeckungen bunt gestrichen und kunstvoll besprayt, einen Kinoraum hergerichtet mit Sternenhimmel und nächtlicher Skyline. Haben Sperrgutmöbel angeschleppt, gehämmert und gesägt, Lampen hergestellt und für den «Girl's room» unterm Dach einen Sichtschutz gezimmert.



**Die Mädchen haben sich einen «Girl's room» unter dem Dach gebaut.**

mert und gesägt, Lampen hergestellt und für den «Girl's room» unterm Dach einen Sichtschutz gezimmert.

Was während des Projekts mit den Jugendlichen geschah, findet Faust Lehni, Leiter Soziales und ABZ-Kultur, spannend: «Ich bin beeindruckt, was abgelaufen ist. Die Jugendlichen wurden zwar professionell begleitet, haben aber selbst bestimmt, was sie machen.» Zum Beispiel Filmabende und Partys durchführen, grillieren oder einen Wanderschrank zur «Beichtkammer» umfunktionieren. Wie selbstverständlich hätten sich die Teenager in genossenschaftlichen Werten wie Gemeinschaft und Verantwortung geübt: «Es hat mir sehr gefallen, wie sie Ideen entwickelt, geteilt, verhandelt und sich organisiert haben.»

## Garten Eden für «Oldies»

Dennis Padel vom Verein «Zwischenräume», der das Pilotprojekt im Auftrag der ABZ leitete, freut sich darüber, was die Zwischenutzung im Quartier auslöste: «Das Interesse war gross. Es kamen viele Erwachsene, auch ehemalige Bewohner, um zu sehen, was hier läuft. Dann fragten sie, weshalb sie selber



Fotos: Jonas Jäggy, Alexandra Koch

nicht auch so was machen könnten.» So hätte sich eine ungeplante, aber sehr willkommene Dynamik entwickelt.

Spontan initiierten nämlich zwei Häuser weiter Erwachsene den «Garten Eden». Faust Lehni erinnert sich: «Die «Alten» sind zum Teil zu den Jungen rüber und haben geschaut, wie sie's machen.» Ein generationenübergreifender Austausch entstand, einige Erwachsene waren beinahe Dauergäste im Haus der Jungen. Zudem schafften die ehemaligen Bewohner eine Plattform zum Abschiednehmen. Dennis Padel hat festgestellt: «Für die Älteren war die Trauerarbeit offenbar ganz wichtig. Indem sie sich nochmals trafen, feierten und redeten, konnten sie Frust abladen und die Situation verarbeiten.»

## Es lohnt sich auf jeden Fall

Für Dennis Padel hat sich gezeigt, dass so ein partizipatives Jugendprojekt gut funktioniere. Die Bedürfnisse der 12- bis 18-Jährigen fielen auch bei Baugenossenschaften oft etwas zwischen Stuhl und Bank. Es war deshalb von Anfang an erklärtes Ziel, diese Altersgruppe anzusprechen. Offen stand das Haus allen im Quartier, teilgenommen hat mehrheitlich der ABZ-Nachwuchs.

Auch die ABZ zieht eine positive Bilanz. Die Zwischennutzung trug nicht nur inhaltlich Früchte, sie ist auch ein Beispiel einer gelungenen Zusammenarbeit. Am Projekt beteiligten sich verschiedene Stellen der ABZ, der junge Verein Zwischenräume, der auf Zwischennutzungen und Quartierprozesse mit Kindern und Jugendlichen spezialisiert ist, und die Offene Jugendarbeit OJA Wollishofen & Leimbach. Damit erst waren die nötigen Ressourcen vorhanden. Faust Lehni ist gespannt, wie der angestossene Prozess weiterwirkt. «Schön wäre, wenn dank der Verankerung im Quartier etwas Nachhaltiges entstünde. Was die Beteiligten auf jeden Fall mitnehmen, ist eine Erfahrung, die sie nie mehr vergessen.»

[www.abi.ch](http://www.abi.ch), [www.b-16.ch](http://www.b-16.ch)  
[www.tatortbernstrasse.ch](http://www.tatortbernstrasse.ch)  
[www.abz.ch](http://www.abz.ch), [www.zraeume.ch](http://www.zraeume.ch)



**Michelle (Mitte) führt am Tag der offenen Tür durch das Haus. An der Wand haben die Jugendlichen ihre Wünsche und Erfahrungen festgehalten.**