

Zwischennutzung als Standortentwicklung

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 Zwischennutzung auch als informelles Instrument der Stadtentwicklung dienen und einen Standort nachhaltig aufwerten kann.

Matthias Bürgin

Stellen Sie sich irgendwo in einer europäischen Stadt ein Entwicklungsgebiet für mehrere hundert Wohnungen und viele Arbeitsplätze vor. Alles ist neu, das Design ist mehr oder weniger ansprechend, die Versorgung einigermaßen gewährleistet. Nur: Wie lange dauert es, bis sich städtisches Leben an einem solchen Ort einstellt? Wer zieht in ein Quartier, das noch gar keines ist? Wo bleibt die Urbanität?

Urbane Impulse

Entwicklungen, welche nur der ökonomischen Verwertungslogik und den formellen Planungsmethoden folgen, sind an der Tagesordnung. In Basel, wo das brachfallende Areal des DB-Güterbahnhofs eines der letzten Stadterweiterungsgebiete darstellte, sollte es nicht anders kommen. Doch: der kleine Verein «k.e.i.m.» richtete unter dem Label nt/Areal¹ ab 2000 eine Zwischennutzung in der ehemaligen Betriebskantine und der benachbarten Wagenmeisterei im Zentrum des 19 Hektaren grossen Areals ein. Ausgangspunkt für die Initianten war die selbstverfasste Fachstudie «Akupunktur für Basel» [1], welche das Transformationspotenzial des Areals akribisch analysierte. Die Autoren stellten die These auf, dass Zwischennutzung, wenn richtig gesteuert, dem bisherigen Unort frühzeitig eine eigene Identität und urbane Impulse vermitteln kann, welche im Stadtgefüge positive Spuren hinterlassen. Zwischennutzung wird also als informelles Planungsinstrument verstanden, welches einen Vorbezug von Urbanität ermöglicht und sich sukzessive mit der formellen Planung verschränkt. Das neue Quartier kann so von Anfang an von einer städtischen Atmosphäre profitieren.

Phase I: Gastro- und Kulturoase

Die ehemalige Kantine für das Bahnpersonal wandelte sich schnell zum weitherum beliebten Restaurant Erbkönig, in der zugehörigen Lounge entstand ein Clubbetrieb mit Bar, DJ-Events, Konzerten und anderen kulturellen Veranstaltungen. Die Wa-

¹ Allen Zwischennutzungsprojekten auf dem Areal gemeinsam ist das Label nt = non territorial. Es unterstreicht den Verzicht auf eine dauerhafte Bestimmung von Flächen. Im Mittelpunkt steht der Mensch: handeln ist flexibler als bauen.

genmeisterei wurde als programmfreies Labor für Kultur und Stadtentwicklung betrieben, später dann als eigenständige Kulturbar. Manchmal fast wichtiger noch für die öffentliche Wahrnehmung war der Aussenraum: ein vorher unzugängliches riesiges Areal stand plötzlich der ganzen Bevölkerung offen. Knapp 1.5 Kilometer vom Stadtzentrum erzeugten die stillgelegten Eisenbahngleise, die schützenswerte Ruderalvegetation und die Weite des Stadthimmels eine befreiende und anregende Stimmung, sodass der Ort zu einem Umschlagplatz von Ideen wurde. Eine Vielzahl von Performances und Installationen zeugen von der grossen Nachfrage nach derartigen Freiräumen. Künstler/innen generierten aus den Qualitäten des Ortes heraus neue Werke. Die Wirkung war so gross, dass einerseits der Schriftsteller Martin R. Dean schrieb «Hier kulminiert der Zeitgeist.» andererseits attestierte der Projektverantwortliche der Grundeigentümerin: «Bei mir schleicht sich allmählich die Ahnung ein, dass Ihr Konzept aufgehen könnte.»

Phase II: Expansionsgelüste

Nach kurzer Zeit war das Projekt nt/Areal so attraktiv, dass die Grundeigentümerin Vivico im geschützten Verwaltungsgebäude mit ca. 5000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche einen Leerstand von 60% wettmachen konnte, indem Sie in eigener Regie und zu günstigen Konditionen Räume an Kulturschaffende und Startup-Betriebe vermietete. Die Autoren von «Akupunktur» erhielten von der Vivico zudem den Auftrag, Empfehlungen für eine Intensivierung der Zwischennutzung in diesem Gebäude und in den 20'000 Quadratmeter grossen Umschlagshallen zu entwickeln. Im Verwaltungsgebäude sollte ein Quartier- und Kreativzentrum entstehen, und in der äusseren Schicht der Hallen wurden auf 400 Laufmetern kleinteilige Nutzungen und ein gedeckter Marktplatz vorgeschlagen. Jedoch setzte die Akquisition der Swiss International School und der Messe CH durch die Arealbesitzerin als neue ertragssteigernde Mieter einer solch belebenden Expansion ein rasches Ende.

Phase III: Aussenräume im Visier

Objekt der Begierde bei Zwischennutzungen sind in der Regel Innenräume. Da im angrenzenden Matthäus-Quartier aber ein drastischer Freiraummangel herrscht, wurde 2003 der eingeschlafene Verein V.i.P. (Verein interessierter Personen) reanimiert. Er hat sich dem Ziel verschrieben, die grossen Freiflächen des nt/Areals für die Bevölkerung zu öffnen und aufzuwerten, um das Entwicklungsgebiet «Erlen-

matt» schon frühzeitig an die Nachbarschaft anzubinden. Entstanden sind Trendsportanlagen (Kletterwand, Dirt-Jump-Strecke, Skatepark, Basketball, Bike-Polo), ein Kinderprojekt, der Talentschuppen Funambolo sowie der Sonntagsmarkt, ein äusserst beliebter und niederschwelliger Flohmarkt mit rund 120 Ständen. In den später zugemieteten Räumen einer ehemaligen Logistikfirma kamen kürzlich ein Quartierlabor und zwei weitere Bars hinzu.

Phase IV: Transformation

Mit dem Rückbau der Infrastruktur und dem Baubeginn der ersten Wohneinheiten stellte sich seit 2006 eine erste Überlagerung von Zwischennutzung und finaler Nutzung ein. Diese bedeutet letztlich eine allmähliche Einschränkung der Freiheiten und der Nutzungsintensität für nt/Areal.

Ansatz mit Zukunft

Das nt/Areal hat mit seinen publikumsorientierten Angeboten und den hohen Aufenthaltsqualitäten dem bislang unbekanntem Areal zum Label einer «guten Adresse» verholfen, wie ein Zitat des Kantonsbaumeisters belegt: «Sie leisten der zukünftigen Wertschöpfung des Areals unschätzbare Dienste.» Auch die Grundeigentümerin ist zufrieden: «Wir sind dankbar, dass wir bei der Erstvermarktung von Baufeldern bereits eine gewisse Art von Urbanität haben.» [2]. Auch in der akademischen Welt ist das nt/Areal erfolgreich angekommen: Das Projekt wurde international in Dutzenden von Diplomarbeiten, Dissertationen und Publikationen als Musterbeispiel aufgenommen. Ebenso viele Führungen von Delegationen aus halb Europa beschäftigten die Zwischennutzer. Noch ist unklar, wo die kritische Masse von Zwischennutzungen liegt, damit die bereits erreichte Urbanität auch in der neuen Bebauung hängen bleiben wird. Sollte das Modell nt/Areal auf andere Brachflächen angewendet werden, sind drei Faktoren von entscheidender Bedeutung: Eine Zwischennutzung hat keine Chance auf Erfolg, wenn sie als top-down-Vorhaben geplant wird, ferner bedarf es einer institutionalisierten, aber offenen Kooperation zwischen allen Akteuren, und drittens muss das Management solch informeller Planung budgetiert werden.

Literatur

[1] Matthias Bürgin, Philippe Cabane: Akupunktur für Basel. Zwischennutzung als Standortentwicklung. Basel, 1999.

Download: http://www.areal.org/areal_alt/download/zn_mb.pdf

[2] Klaus Overmeyer et al.: Urban Pioneers. Stadtentwicklung durch Zwischennutzung in Berlin. Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Jovis, 2007.

((Box 1)) Keine Zwischennutzung ohne Formalitäten

Zwischennutzungen werfen immer auch rechtliche und finanzielle Fragen auf. Solange das Gelände als Bahnareal eingezont war, erteilte der Kanton Baselstadt ungeachtet der Zonenkonformität befristete, aber erneuerbare (Ausnahme)Bewilligungen. Nach der Genehmigung des Teilzonenplans erfolgte eine definitive Bewilligung. Der zwischen Verein k.e.i.m. und der Grundeigentümerin Vivico GmbH geschlossene Mietvertrag wurde nach drei Jahren gekündigt und durch eine Erstreckungsvereinbarung ersetzt. Die Räume und Freiflächen des Vereins V.i.P. sind mit einem bis 2011 befristeten Mietverhältnis geregelt. Dann sollen der Abbruch der Gebäude und die definitive Umgestaltung erfolgen.

Mit der Grundeigentümerin wurden folgende Mietpreise ausgehandelt (ohne NK):

- 8'000 m² Freiflächen (3/4 asphaltiert): ca. CHF 0.25/m²/J.
- 500 m² Gastronomieflächen: ca. CHF 22/m²/J.
- 880 m² Büros/Ateliers/Gastro: CHF 75/m²/J.

Die beiden Vereine funktionieren als Key-Agents: sie verwalten, verhandeln, vermitteln, initiieren, sichern und steuern die Zwischennutzung mit professionellem Know-How. Dieser Aufwand wird mehrheitlich abgegolten. Nötig sind auch Mittel für Infrastruktur, Kulturprojekte, Öffentlichkeitsarbeit.

Diese generiert der Verein k.e.i.m. über die Verpachtung der Gastrobetriebe, der Verein V.i.P. vor allem durch die Vermietung von permanenten und temporären Parkplätzen. Zusätzlich haben zehn Stiftungen und weitere Geldgeber ca. CHF 280'000 Unterstützungsbeiträge an die Projekte ausgerichtet.

((Box2)) Areal DB-Güterbahnhof, Basel

Um den anfangs der 1990er-Jahre brachfallenden Güterbahnhof der Deutschen Bahn mit einer Fläche von rund 19 Hektaren in ein neues gemischtes Stadtquartier zu überführen, einigten sich der Kanton Basel-Stadt und die Grundeigentümerin auf ein partnerschaftliches Vorgehen. Aus den beiden planerisch-städtebaulichen Wettbewerben ging das Büro Ernst Niklaus Fausch (Aarau/Zürich) als Sieger hervor. Nach einem Referendum erteilte das Basler Stimmvolk 2005 dem Zonen- und Bebauungsplan die Zustimmung. Dieser gliedert das Areal in fünf grosse Schollenbebauungen und in acht Hektaren mit städtischen Plätzen und Grünflächen, wobei für die Erstellung der insgesamt 212'000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche (700 Wohnungen, 2000 Arbeitsplätze plus Schulhaus und Einkaufszentrum) mit einer Realisierungszeit von 15-20 Jahren gerechnet wird. Nach dem Rückbau der Geleise- und anderer Infrastrukturanlagen begannen im Sommer 2007 die Bauarbeiten am ersten Baufeld, für welches die Publica (Pensionskasse des Bundespersonals) als Investor auftritt; sie erstellt dort 250 Wohnungen und einige publikumsorientierte EGNutzungen.

Weiteführende Links

www.areal.org (Website der Zwischennutzung)

www.erlenmatt.ch (Website der Projektentwickler)

www.zwischennutzung.net: Über 200 kurzkommentierte Links und Dokumente zu Zwischennutzung, Umnutzung, Brache, Community Development etc.