

Zwischennutzungen boomen

Dank wachsender Leerbestände und dem Aufkommen von professionellen Vermittlern begeistern sich Hauseigentümer für Zwischennutzungen.



Dieses ehemalige UBS-Bürogebäude in Albisrieden nutzen Start-ups, eine Bierbrauerei und Musikbands als Zwischenmieter. Foto: Reto Oeschger

Die Mutter aller Zwischennutzungen entstand in der alten Stadtgärtnerei in Basel. Als sie 1986 von autonomen Aktivisten besetzt und zwei Jahre später von Polizeigrenadieren geräumt wurde, war noch nicht abzusehen, dass dieses Ereignis ein Meilenstein bei der Etablierung des Konzepts der Temporärnutzungen sein sollte. Weil ein grosser Teil der Basler Bevölkerung mit dem alternativen Kulturzentrum sympathisierte, wurde eine Zwischennutzung erstmals in der Schweiz mit einem befristeten Mietvertrag legalisiert. Trotzdem hafteten Zwischennutzungen noch Jahrzehnte lang das Image von Hausbesetzungen an.

Das hat sich geändert. Hans Egloff, Präsident des Hauseigentümerversands Schweiz und Zürcher SVP-Nationalrat, sagt: «Wir stehen den Zwischennutzungen positiv gegenüber und empfehlen sie unseren Mitgliedern.» Er begründet dies nicht nur mit steigenden Leerständen in den Städten, sondern auch mit dem Aufkommen professioneller Vermittler. Temporäre Nutzungen würden sich heute in der Regel finanziell wie imagemässig für den Eigentümer auszahlen.

Auch die UBS macht mit

So gehört es zum guten Ton von Banken, ihre Immobilien für alternative Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Im Zürcher Quartier Albisrieden wird für ein halbes Jahr ein leer stehendes, achtstöckiges Bürogebäude der UBS temporär genutzt. Mieter sind Start-ups, die Migros mit einem Spezialprojekt, eine Bierbrauerei und Musikbands. Im obersten Stock befindet sich ein Co-Working-Space, in dem Freelancer einen Arbeitsplatz für 199 Franken pro Monat mieten können.

Organisiert wird die Temporärnutzung an der Anemonenstrasse von der Novac-Solutions GmbH, die kürzlich von zwei ehemaligen Studenten gegründet wurde. Zu den Dienstleistungen gehören die Ausarbeitung des Zwischennutzungskonzepts, die Möblierung, Vermarktung und Auflösung. Hans Egloff empfiehlt den Eigentümern, die Nutzungsbedingungen klar zu definieren, damit es nicht später zu bösen Überraschungen kommt. Deshalb sorgt Novac-Solutions auch dafür, dass nicht überbordende Partys veranstaltet werden oder sich unerwünschte Personen im Gebäude aufhalten. «Erlaubt sind in der UBS-Liegenschaft nur Apéros», sagt Alexandros Tyropolis, Mitbegründer von Novac-Solutions.

Michael Soukup
Redaktor Inland
@nachdenkend 20.05.2017

Artikel zum Thema

Diskretion ist oberstes Gebot



Die Jungunternehmer Lukas Amacher und Lorenz Kettmeir haben eine Marktlücke entdeckt: Sie vermieten Liegenschaften zur Zwischennutzung – und verhindern damit Besetzungen. [Mehr...](#)

Von Denise Marquard 15.07.2014

Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

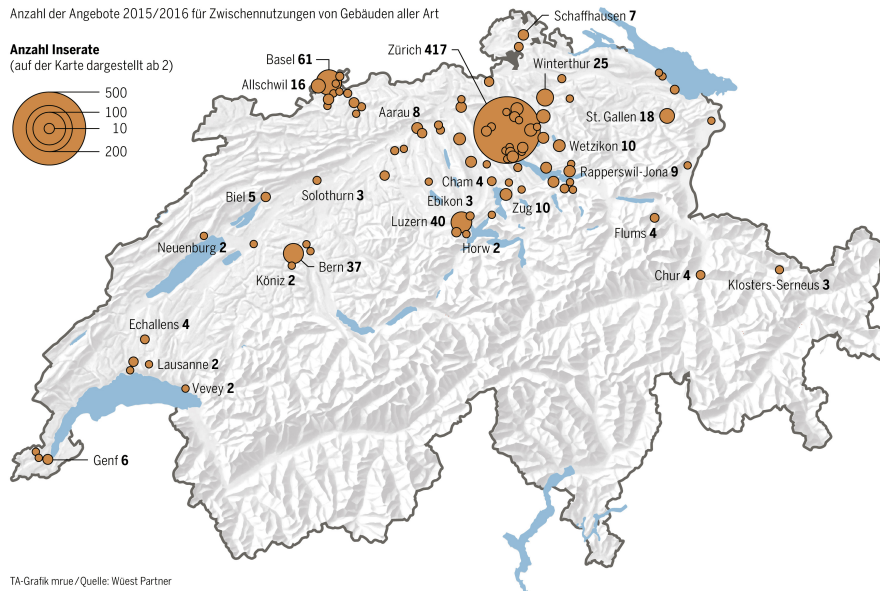
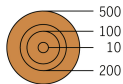
@tagesanzeiger folgen

«Zwischennutzungen sind im Begriff, sich beim Leerstandsmanagement der Immobilieneigentümer zu etablieren», heisst es in einer neuen Studie von Wüest Partner. Schweizweit würden mehr und mehr Immobilieneigentümer ihre Objekte für einen zeitlich begrenzten Gebrauch anbieten. So ergab eine Auswertung der Zürcher Immobilienberatungsfirma, dass in den vergangenen zwei Jahren mehr als 1000 Objekte zur temporären Nutzung auf Inserateplattformen und bei professionellen Vermittlern ausgeschrieben waren. Diese entsprachen einer Fläche von 371 000 Quadratmetern.

Zwischennutzungen sind ein urbanes Phänomen

Anzahl der Angebote 2015/2016 für Zwischennutzungen von Gebäuden aller Art

Anzahl Inserate
(auf der Karte dargestellt ab 2)



TA-Grafik mruw / Quelle: Wüest Partner

[Zum Vergrössern klicken](#)

«Dabei bestätigt sich die These, dass es sich bei Temporärnutzungen vornehmlich um ein urbanes Phänomen handelt», sagen die Studienautoren Gabriela Bruno und Patrik Schmid. Die Hälfte aller inserierten Flächen befinden sich in einer Gross- oder Mittelstadt. Zählt man deren Agglomerationsräume hinzu, so lassen sich dort über 90 Prozent aller Zwischennutzungen ausmachen.

Wenn Basel Ursprung aller Zwischennutzungen ist, dann ist Zürich deren Hauptstadt: 417 Zwischennutzungen wurden in der Limmatstadt angeboten. In Genf, der zweitgrössten Stadt der Schweiz, waren es bloss sechs. Nach Zürich gab es in Basel mit 61 und im vergleichsweise kleinen Luzern mit 40 am meisten Angebote. «Gerade in den Städten werden derzeit viele Gebäude mit Geschäftsflächen <neupositioniert>, das heisst sie werden an die heutigen Bedürfnisse bezüglich Zustand und Ausbaustandard angepasst», stellen Gabriela Bruno und Patrik Schmid weiter fest. Aber auch neu geschaffene Objekte, die noch leer stehen, würden teilweise temporär vermietet. Darüber hinaus sei man in städtischen Gebieten wohl eher mit dem Konzept vertraut, kenne erfolgreiche Beispiele persönlich und sei dementsprechend offener dafür, das Konzept für die eigenen Leerstände einzusetzen. Und: «Schliesslich ist die Nachfrage durch die Kreativwirtschaft in den Städten am grössten.»

Von der Villa bis zur Fabrikhalle

Angeboten wird alles von der Villa bis zur Fabrikhalle. Bei der Zürcher Projekt Interim GmbH, einem Pionier bei der Vermittlung von zeitlich befristeten Nutzungen, können beispielsweise altherwürdige Wohnhäuser im Zürcher Seefeldquartier, drei denkmalgeschützte Villen in Thalwil oder Ladenflächen im bekannten Berner Kaiserhaus in unmittelbarer Nähe des Bundesplatzes zwischengenutzt werden. Eigentümer sind grosse Immobilien-Dienstleister, Versicherer und Private. Laut Wüest Partner befinden sich fast die Hälfte aller inserierten Flächen in Bürogebäuden, 31 Prozent in Gewerbeimmobilien und 5

Prozent in Verkaufsliegenschaften. Wobei auch bei den Angeboten ein neuer Trend feststellbar ist: Prägen noch vor ein paar Jahren unattraktive Wohngebäude, leer stehende Fabrikhallen an Stadträndern, brach liegende Parkplätze oder stillgelegte Güterbahnhöfe das Angebot, so sind heute Zwischennutzungen laut der Studie generell in gut erreichbaren Ortsteilen zu finden, die sich durch eine hohe Dichte an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangeboten und Kultureinrichtungen auszeichnen.

Die Vorteile liegen laut Wüest Partner auf der Hand: Zusätzliche Einnahmen, Image- und Adressbildung sowie Belebnungsstrategie. Gerade Temporärnutzungen würden Entwicklern die Möglichkeit bieten, neuen Quartieren ein aktives Leben auf den Plätzen, in den Strassen und Gartenanlagen einzuhauchen. «Ausserdem lässt sich damit das Risiko einer illegalen Besetzung minimieren», sagt Egloff. Vielleicht mag dies auch bei der UBS eine Rolle gespielt haben. Das besetzte Koch-Areal in Albisrieden liegt nur einen Steinwurf vom zwischengenutzten Gebäude der Bank entfernt.

(Tages-Anzeiger)

Erstellt: 19.05.2017, 23:09 Uhr

Ist dieser Artikel lesenswert?

Ja

Nein