

Zwischennutzung leicht gemacht



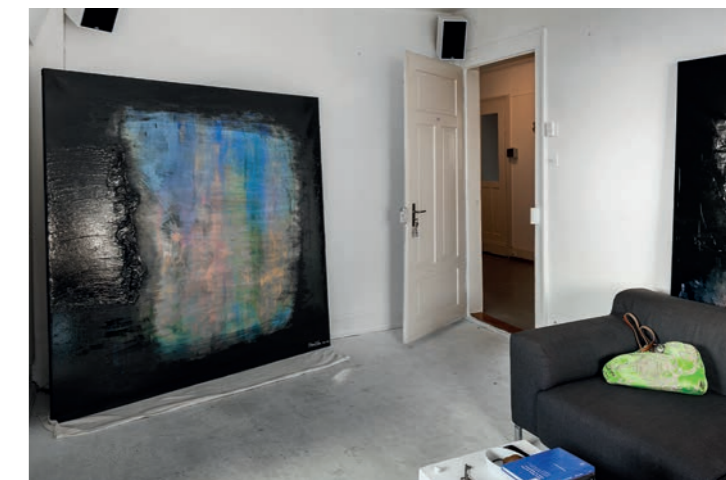
Bevor Gebäude renoviert und dann neu vermietet werden, stehen sie meist leer. Jungunternehmer haben eine Geschäftsidee realisiert, mit der sie genau dieses Zeitfenster nutzen – auch zum Glück für die Jungen und Kreativen darin. Ein Besuch bei «Projekt Interim» am vornehmen Zürichberg.

Die Sonne scheint an diesem Nachmittag auf das gepflegte Anwesen am Zürichberg. Das Gebäude mit Turm, aus blassgelben Backsteinen und rotumrahmten Fenstern, steht seit 1890 da. Zurechtgestutzte Baumgruppen schirmen es vor neugierigen Blicken ab. Eine Adresse mit Aussicht, für die sogar Industriekapitäne oder emeritierte Professoren viel Geld zahlen würden.

Ambitionierte Nischenplayer

Die sieben Namen, die in Farbe auf die Klingelschilder am Schmiedeeisentor geschrieben sind, gehören den Technologie-Startups, Architekten oder Designern, die allesamt in der 3-stöckigen «Villa Rigi» arbeiten. Auch einer Künstlerin, zu ihr jedoch später mehr.

Im bodenebenen Zimmer links haben sich Lukas Amacher (27) und sein Geschäftspartner Lorenzo Kettmeier (29), die sich seit Kindesalter her kennen, 2013 einquartiert. Ende 2016 müssen sie voraussichtlich alle raus. In ihrem Büro, von wo aus sie «Projekt Interim» orchestrieren, stehen zwei Pulte und ein Sofa. Die zwei Jungunternehmer haben die Gunst der Stunde erkannt und aus einer Marktnische eine einfache aber raffinierte Geschäftsidee entwickelt. Amacher erklärt sie folgendermassen: «Liegen Einfamilienhäuser oder Fabrikareale bevor sie renoviert werden leer, müssen die Besitzer weiterhin für Heizkosten oder den Securitas-Dienst aufkommen.» Sonst zerfallen die Gebäude nämlich langsam oder werden von Chaoten besetzt. Allein die Bewachung kostet sie bis zu



Das Büro der Malerin Mara Elsa (30), aus dem texanischen Houston, befindet sich im Dachstock.

einer halben Million CHF pro Jahr. Dazu auferlegt die Stadt bei einigen Liegenschaften auch die Gartenpflege, schliesslich dürfe das Grün darumherum nicht vollständig verwildern. «Wir vermitteln nun diese Geschäfts- und Wohnliegenschaften für einen begrenzten Zeitraum günstig weiter», reisst Amacher die Idee in Kürze weiter an. Bewerben könne sich eigentlich jeder über die Website. «Vor der Raumvergabe lernen wir alle Zwischennutzer persönlich kennen und wählen dann die Passenden aus.» Je nach Objekt durchmischt sich die Klientel. Familien, Singles oder Rentner würden in der Überbauung mit 50 Wohnungen im zürcherischen Urdorf ein- und ausgehen, die Lukas Amacher betreut und auch selber darin wohnt.



Das Gebäude mit Turm, aus blassgelben Backsteinen und rotumrahmten Fenstern, steht seit 1890 da.



Lukas Amacher: «Gerade bei institutioneller Kundschaft wie Banken oder Versicherungen, muss man auf Augenhöhe kommunizieren.»



Sie werden von den Gebäuden gefunden

Was zuerst als Non-Profit-Verein begonnen hat, firmiert mittlerweile als GmbH und ist mit einem Eintrag im Handelsregister vermerkt. Für juristische Belange und Kniffe steht der Anwalt Raffael Büchi zur Seite und hilft auch bei der Kundenpflege. Amacher: «Gerade bei institutioneller Kundschaft wie Banken oder Versicherungen, muss man auf Augenhöhe kommunizieren.» Als Start-Up könne man sich damit von der Konkurrenz recht gut abheben und zugleich das Klischee, Zwischennutzer seien vor allem Studenten oder Hausbesitzer, entschärfen.

Wer ihnen die «Villa Rigi» nun tatsächlich zur Zwischennutzung angeboten hat, will Amacher nicht so genau verraten. Diskretion sei nämlich zentrales Gebot in der Branche, institutionelle Eigentümer dürfe man aber durchaus kommunizieren. Gerade einmal so viel dazu: Der Besitzer ist verstorben, um die Nachfolge juristisch zu regeln, seien das Haus und die anliegenden Parzellen mit dem vielen Grün darum in eine Stiftung überschrieben worden. Nun prüfe die Stiftung, welche Hausteile unter Denkmalschutz stehen und welche zusätzlichen Bauprojekte aufgelegt werden können. Meist würden Objekte an sie herangetragen. Die Immobilienbranche sei in der Schweiz recht übersichtlich. «Viel läuft über Empfehlung», erklärt Lukas Amacher. Sie gehen aber auch einmal auf Eigentümer zu und legen ein Zwischennutzungskonzept vor. Die Rechnung ging bislang auf. Das Geschäft hat an Fahrt aufgenommen, aktuell verwaltet das Jungunternehmen 15 Gebäude. Weitere fünf Projekte sind bereits abgeschlossen, zusätzlich sind drei Projekte noch offen. «Es funktioniert vor allem deswegen, weil wir anstelle von Miet-, Gebrauchsleihverhältnisse anbieten.» Der kleine aber feine Unterschied dabei ist: ein Mietverhältnis ist

kostenorientiert. Über die Miete will ein Eigentümer Geld verdienen, währendem er über die Gebrauchsleihe nur die Nebenkosten abwälzt und zugleich vor Verlängerungen nach Mietrecht geschützt ist. «Da in die (Villa Rigi) nur ein Bad mit Toilette eingebaut ist, haben wir uns schliesslich für eine gewerbliche Zwischennutzung entschieden.» Denn es wäre unsinnig, das Gebäude nur von einer Partei zwischennutzen zu lassen. Luxuslösungen sind nicht das Ziel.

Zwischennutzerin, jung und kreativ sucht...

Eine davon ist Mara Elsa (30). Im Keller des Prachtgebäudes hievt die Künstlerin ein mächtiges Bild an. Die Malerin aus dem texanischen Houston pinselt grossformatige Bilder mit Acryl und Strukturpaste. Daneben baut sie Skulpturen. «Eine Freundin hat mir erzählt, dass Projekt Interim günstige Büros und Atelierplätze anbietet», so die junge Künstlerin. Zuvor war ihr Atelier in Herrliberg am Zürichsee, wo sie dann innerhalb weniger Tage raus musste. «Das war doch sehr stressig, weil die Bilder gross und sperrig sind», so Elsa. Seit September 2013 arbeite sie jetzt in der «Villa Rigi». Ihr eigentliches Büro befindet sich im Dachstock. Währendem Elsa die mit Teppich belegte Treppe hinaufgeht, erzählt sie: «Am Anfang war ich skeptisch, weil ich die einzige Künstlerin war.» Jetzt habe sie ihre Meinung revidiert. Es sei erfrischend, wenn man sich untereinander austauschen könne, sagt sie. Es gelte die Open door-Politik: Jeder helfe jedem, wenn nötig. Ihre «Gpändlis» hätten zum Beispiel ihre Website eingerichtet und die Business-Strategie verfasst. Im Sommer arbeitet sie auch einmal im grosszügigen Garten. «Ich bin nicht traurig, dass ich raus muss. Das liegt in der Natur der Dinge.» Man müsse das Leben bei den Hörnern packen.