

# LEERSTAND NUTZEN UND DABEI KOSTEN SPAREN

Eine Zwischennutzung ist die Lösung, um Eigentümer vor finanziellem Schaden und die Immobilien vor Verfall und Vandalismus zu schützen. Wir zeigen anhand des ehemaligen «Waldhauses Dolder», wie eine Zwischennutzung abläuft. **TEXT – SIMON GÜNTHARD\***



Das ehemalige Hotel wird bis zu seinem Abriss in 100 Einheiten zwischengenutzt.

BILDER: PROJEKT INTERIM

## LEERSTAND IST UNVERMEIDBAR – ABER LOHNEND ÜBERBRÜCKBAR

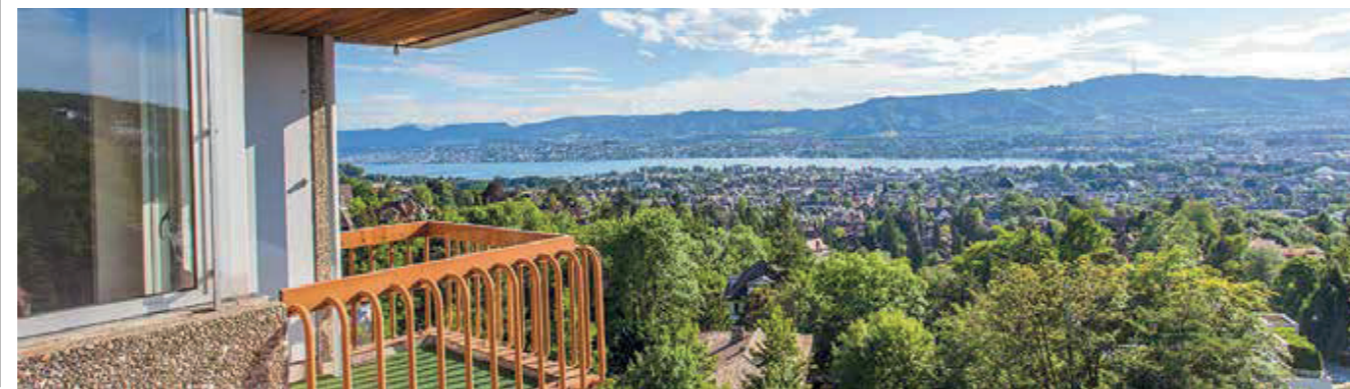
Unzufriedene Nachbarn haben die wohl bekannteste Zwischennutzung, das ehemalige «Waldhaus Dolder» in Zürich, ermöglicht. Sie wehren sich gegen den Neubau, der an der Stelle des alten Komplexes entstehen soll. Die Dolder Hotel AG hätte schon Ende 2016 mit dem Abbruch beginnen wollen. Dann kam der Rekurs, stoppte die Planung. Dies ist das Paradebeispiel, wie Leerstand entsteht. Wer bereits Ersatzneubauten erstellt oder Sanierungen durchgeführt hat, weiss, wie lange diese Phase des Stillstandes gehen kann und vor allem, welche enormen Kosten dabei anfallen. Genau hier macht Zwischennutzung Sinn.

Projekt Interim hat sich schweizweit auf Zwischennutzungen und Leerstandsmanagement spezialisiert. Dort ist Maria Zurbuchen für das «Waldhaus» zuständig, das noch bis im Januar 2023 als Zwischennutzung betrieben wird. «Ich erinnere mich noch sehr genau an das gewaltige Echo, das damals durch die Übernahme des «Waldhauses» durch Projekt Interim ausgelöst wurde. Die Medien waren voll. Ohne gross Werbung zu machen, sind über 1000 Personen zur Besichtigung des «Waldhauses» gekommen. Das Interesse an den rund 100 Wohnungen sowie Ateliers, Lagerräumen und Parkplätzen war riesig – und ist es bis heute geblieben.»

Der Ausblick über die Stadt und den See ist spektakulär.

## ZWISCHENNUTZUNGEN PROFESSIONELL PLANEN UND UMSETZEN

Sowohl Nachbarn als auch betroffene Behörden und Gemeinden ziehen belebte Liegenschaften leerstehenden Gebäuden vor. Allenfalls kann der Eigentümer mit einer Zwischennutzung sogar seine Imagekampagne unterstützen – etwa, wenn er mit der Zwischennutzung kulturelles Schaffen und Jungunternehmer fördert oder die Wohnungsnot temporär lindert. Bevor diese Besichtigung des «Waldhauses» durchgeführt werden konnte, musste noch so einiges gemacht wer-



den. Sobald die juristischen und finanziellen Angelegenheiten verhandelt, die Preise kalkuliert und die Verträge unterschrieben waren, ging es an die Planung und Umsetzung der Zwischennutzung.

Hotelzimmer wurden zu Wohnungen, Nebenräume und Lager zu Ateliers umfunktioniert, das ehemalige Restaurant in einen Gemeinschaftsraum umgebaut, Pool und Eingangshalle möbliert und eingerichtet, Waschküchen und Kochmöglichkeiten geplant und das Facility-Management musste die technische Infrastruktur der Liegenschaft wieder hochfahren. Es mussten Bewilligungen eingeholt, Wände gebaut, Tischtennistische zusammenschraubt, Briefkästen für die Zwischennutzer montiert und das hauseigene Internet aufgebaut werden. «Da hat das ganze Team mitangepackt», erinnert sich Maria Zurbuchen an diese aufregende Zeit zurück. «Das hat uns noch mehr zusammengeschweisst. Andere Firmen geben viel Geld dafür aus, dass das Team einen Event oder Workshop machen kann, bei dem alle zusammen als eine Einheit etwas so Tolles erschaffen können. Da wusste ich, dass ich in der richtigen Branche bin. Zwischennutzungen planen, organisieren und verwalten ist eine sehr schöne und befriedigende Aufgabe, denn am Ende des Tages profitieren ausnahmslos alle Parteien davon.»

## VON ZWISCHENNUTZUNGEN PROFITIEREN ALLE

In den 100 Einheiten ist der jüngste Zwischennutzer 24 Jahre und der älteste 75 Jahre alt. Das Durchschnittsalter beträgt 38 Jahre und 57% sind männlich und 43% weiblich. 90% der Zwischennutzer der Wohnungen nutzen diese als Hauptwohnsitz und in den drei Jahren der laufenden Zwischennutzung gab es lediglich 13 Kündigungen von Zwischennutzerseite. Seit dem Start der Zwischennutzung sind bereits sechs Babys auf die Welt gekommen. Diese Familien sind immer noch im «Waldhaus» wohnhaft. Neben vielen spannenden Nutzungen wurde zum Beispiel die ehemalige Wäscherei mit über 1000 m<sup>2</sup> in eine «Indoor Eishockey Trainingsfacility» mit Kunsteis, Schiessanlagen und Schlittschuhlaufbändern (Skatemill) umgebaut ([www.skill-drill-academy.com](http://www.skill-drill-academy.com)).

Den Zwischennutzern stehen grosszügige Flächen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.



## PROJEKT INTERIM

Mit Büros in Basel, Bern, Genf und Zürich organisiert, strukturiert und verwaltet Projekt Interim Zwischennutzungen von Wohnungen, Büros, Ateliers, Gewerbe- und Ladenflächen in der ganzen Schweiz. Die auf Zwischennutzung spezialisierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und das riesige Netzwerk an Interessenten und etablierten Zwischennutzern ermöglichen es, leere Räume innert kürzester Zeit wieder sinnvoll zu nutzen. [www.projekt-interim.ch](http://www.projekt-interim.ch)

## BEI EINER ZWISCHENNUTZUNG PROFITIEREN ALLE

Für Eigentümer und Liegenschaft ist eine Zwischennutzung wesentlich vorteilhafter und profitabler als der Leerstand, denn dieser kostet Geld und birgt Risiken wie Verfall oder Vandalismus. Für Zwischennutzer ermöglichen Zwischennutzungen spannende, temporäre Wohnungen und Büros zu einem reduzierten Mietzins, um ihre Träume zu verwirklichen. Dabei können sie allerdings nicht auf den vollumfänglichen Service zurückgreifen, der ihnen in einem normalen Mietverhältnis mit marktüblichen Preisen zustehen würde.

In dieser Zeit der Überbrückung verdient der Eigentümer weniger als bei der Vermietung respektive beim Hotelbetrieb, kann aber das gesamte wirtschaftliche Risiko an Projekt Interim überwälzen. Und am Ende der Zwischennutzung garantiert Projekt Interim den Eigentümern die Rückgabe des Objektes zum vereinbarten Zustand und zum definierten Zeitpunkt – damit die nächste Etappe des Immobilienprojekts ohne weitere Verzögerung gestartet werden kann.



\*SIMON GÜNTHARD

Der Autor ist Leiter Marketing & Kommunikation bei Projekt Interim.