



## Zwischennutzungskonzept

Lokalvermittlung, Raumbörse, Frei- und Grünangebote für Zwischennutzungen

# Inhalt

1	Einleitung	3
2	Was ist eine Zwischennutzung?	4
3	Vorteile einer Zwischennutzung	6
4	Vorgehen bei einer Zwischennutzungen	8
5	Koordinationsstelle für Zwischennutzungen	9
5.1	Aufgaben und Ziele	
5.2	Organisation / Kosten / Nutzen	
5.3	Chancen / Risiken	
5.4	Kontakt zur Koordinationsstelle	

# 1 Einleitung

Die Nachfrage nach günstigen und geeigneten Räumen für Zwischennutzungen aller Art ist auf dem Stadtgebiet Bern gross. Räume sollen nicht an langfristige Mietverhältnisse gebunden werden, sondern für eine im Voraus bestimmte Zeit genutzt werden können. Insbesondere Kulturschaffende, Jugendliche und Jungunternehmerinnen und - unternehmer suchen auf Stadtgebiet immer wieder günstige und zeitlich begrenzte Arbeits- und Übungsräume.

Es ist wichtig, dass eine mögliche Zwischennutzung geplant und gesteuert wird und nicht wie üblich einfach nur geschieht.

Eine sinnvolle Massnahme ist die Schaffung einer Koordinationsstelle für Zwischennutzungen, welche diese Steuerung übernimmt. Das vorliegende Zwischennutzungskonzept zeigt auf, in welcher Form diese Massnahme innerhalb der Stadt Bern umgesetzt werden soll.

Das Konzept wurde im Rahmen einer Arbeitsgruppe der Immobilien Stadt Bern erarbeitet, vom Gemeinderat am 11. Februar 2015 verabschiedet und wird auf den 1. Januar 2016 operativ umgesetzt.

Bern, 6. Oktober 2016

Alexandre Schmidt

Direktor für Finanzen, Personal und Informatik

## 2 Was ist eine Zwischennutzung?

Zwischennutzungen sind befristete, flexible Nutzungen von freistehenden Räumlichkeiten oder brachgefallenen Flächen, die mit geringen Investitionen ermöglicht werden können (Übergangsnutzungen). Die baulichen Anlagen werden häufig nicht rein ökonomisch genutzt, sondern funktionieren nach dem Motto: Günstiger Raum gegen befristete Nutzung. Idealerweise dauert eine klassische Zwischennutzung nicht länger als zwei bis drei Jahre. Aus einer Zwischennutzung kann eine Endnutzung entstehen, dies ist aber eher die Ausnahme. Grundsätzlich können vier Zwischennutzungstypen unterschieden werden:

Typ der Zwischennutzung	Betätigungsfeld
<b>Impuls</b>	Gibt durch seine Nutzung einen Anstoss für die weitere Entwicklung einer Gegend oder eines Quartiers.
<b>Konsolidierung</b>	Etabliert sich an einem Ort und geht schliesslich in eine Dauernutzung über.
<b>Pionier</b>	Ist eine temporäre Nutzung, welche andere Nutzungen anzieht, die sich schliesslich etablieren.
<b>Verschiebung</b>	Ist eigentlich eine Dauernutzung, welche aber vorübergehend an einen anderen Ort verlegt worden ist.

Für eine Zwischennutzung eignen sich in erster Linie:

- Reserve- und Stadtentwicklungsflächen
- Baulücken
- Industriebrachen
- Gebäude, welche vor einer Gesamtanierung oder einem Rückbau stehen
- Gärten und Grünflächen vor einer Umnutzung
- Vorübergehend leerstehende Räume
- Zivilschutzanlagen

Weniger oder gar nicht eignen sich:

- Leerstehende Mansarden und Keller
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Waldparzellen

Typische Nutzergruppen sind:

- Anbieterinnen und Anbieter von Angeboten für Kinder
- Anbieterinnen und Anbieter von Angeboten für Jugendliche und junge Erwachsene
- Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers
- Kulturschaffende
- Veranstalterinnen und Veranstalter
- Gastronominnen und Gastronomen
- Jungunternehmerinnen und Jungunternehmer / Start-Ups

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) hat folgenden Grundprinzipien für Zwischennutzungen definiert:

**Hauptsache**

Zwischennutzung ist vorübergehend.

**Standort**

Interesse für die Ortsqualitäten entwickeln und pflegen.

**Umnutzung**

Zuerst Arealteile ohne Zwischennutzungspotenzial entwickeln.

**Nachhaltigkeit**

Geeignete Bausubstanz solange nutzen wie möglich.

**Planungsprozess**

Bereitschaft zu Flexibilität ist Pflicht.

**Controlling**

Kontrolle ist gut, Vertrauen ist besser.

**Standortaufwertung**

Publikumsorientierte Nutzungen stärken das Image.

**Belebung**

Kreativität und Innovation zulassen und Möglichkeitsfelder schaffen.

**Mietpreis**

Günstiger Raum für befristete Nutzung.

**Mietvertrag**

Zwischennutzung zulassen, bis Flächen für Neunutzung wirklich gebraucht werden.

**Kommunikation**

Transparenz schafft Vertrauen.

**Recht**

Alle Akteurinnen und Akteure benötigen Planungssicherheit.

**Bewilligungen**

Hohes öffentliches Interesse begünstigt Verhandlungen über Ausnahmeregelungen.

**Transformation**

Bei Revitalisierung Nutzungen oder deren Qualitäten aus der Zwischenzeit übernehmen.

**Finanzen**

Positiver Cashflow aus Zwischennutzung für Steuerung und Arealentwicklung einsetzen.

### 3 Vorteile einer Zwischennutzung

Heute kommen nur beschränkt Zwischennutzungen zustande bzw. die Nachfrage übersteigt das Angebot an geeigneten und günstigen Flächen und Räume deutlich. Die häufigsten Argumente von Eigentümer/innen gegen Zwischennutzende sind:

- Ungewissheit in Bezug auf die Seriosität der Zwischennutzenden
- Wilde Untervermietungen
- Probleme mit Nebenkosten
- Immissionen und sekundärer Vandalismus

Es gibt jedoch zahlreiche Vorteile einer Zwischennutzung. Idealerweise führt eine Zwischennutzung zu einer Win-Win-Situation für Nutzende und für Eigentümer/innen. Zwischennutzungen stellen für die Zwischennutzenden als Akteurinnen und Akteure eine Möglichkeit zur Verwirklichung ihrer Ideen dar, während sie für die Eigentümer/innen eine Möglichkeit zur befristeten Beseitigung von Leerstand und Vermeidung von Schäden durch Vandalismus bedeuten können.

Im Falle von Nutzungen, welche der ursprünglichen Nutzung ähnlich sind, ergibt sich aus einer temporären Vermietung folgender Basisnutzen:

- Ertragsverbesserung gegenüber Leerstand
- Bestandessicherung
- Vorbeugen gegen Vandalismus, Besetzung und Littering
- Sicherung von Arbeitsplätzen
- Überbrückung von Entwicklungsphasen

Diverse Zusatznutzen, welche den Basisnutzen einer temporären Vermietung ergänzen, können sich spontan ergeben, lassen sich aber durch eine zweckmässige Planung gezielt herbeiführen. Dies gilt insbesondere, wenn das Vorhaben als eigentliches Projekt verstanden wird. Nicht an jedem Standort ergeben sich alle und die gleichen Zusatznutzen. Diese hängen vom Nachfragemarkt und den eingesetzten Planungsmassnahmen ab (Potenzialanalyse, optimaler Mietermix, Förderung publikumsorientierter Nutzungen, Koordination und Kooperation zwischen Akteursgruppen, sorgfältige Bewilligungsverfahren, Integration in kommunale Entwicklungskonzepte u.a.m.). Die Zusatznutzen können sein:

- Standortaufwertung eines Areals
- Adressbildung und Imageaufbesserung
- Verbesserung der Marktfähigkeit der Liegenschaft
- Neue Vermarktungsargumente
- Inspiration und Experimentierfeld für zukünftige Nutzungen
- Wegbereitung für dauerhafte Umnutzungen
- Reduktion des Handlungsdrucks

Für die Stadt und / oder das Quartier ergeben sich folgende Vorteile.

- Nachhaltige Alternative zum Bauen auf der grünen Wiese
- Zwischennutzungen können die Stadt stimulieren
- Schaffung von Öffentlichkeit und Identifikationsmöglichkeiten
- Erhöhung der Lebensqualität in der Nachbarschaft
- Qualitätssicherung/-steigerung von Stadt- und Siedlungsentwicklung
- Befriedigung und Abfederung lokaler Bedürfnisse und Defizite (in Kultur, Bildung, Versorgung, Soziokultur, Jugend, etc.)
- Neue Grundlage für Stadtmarketing

Viele nachhaltige Gründe (Wirtschaft / Gesellschaft / Umwelt) sprechen zudem für Zwischennutzungen:

- Nährboden für betriebliche Neugründungen (Start-up-Funktion)
- Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Unterstützung und Stabilisierung der lokalen Ökonomie
- Nischen für kulturelle Entfaltung und Produktion
- Kulturelle Aktivitäten können Trends setzen
- Räume und Flächen für Experimente und Innovation
- Gewandtheit im Umgang mit Unsicherheit
- Förderung neuer Tätigkeitsformen und der Selbstorganisation

Der Gemeinderat hat die Vorteile von Zwischennutzungen erkannt und bereits in seinen aktuellen Legislaturrichtlinien unter dem Thema „Freizeit und Erlebnis“ sich zum Ziel gesetzt, dass Zwischennutzungen von Bauparzellen und Brachflächen durch Anwohnende und Interessengruppen zu fördern sind.

## 4 Vorgehen bei einer Zwischennutzung

Zwischennutzungen erfordern spezifisches Fachwissen, welches sich von der Bewirtschaftung einer normalen, dauernd genutzten Liegenschaft unterscheidet.

Die Organisation einer Zwischennutzung verlangt von der Eigentümerin oder vom Eigentümer zunächst eine umfassende Situationsanalyse und diverse Abklärungen. Die Abklärungen umfassen folgende Bereiche:

### **Vermarktungsstrategie**

- Interesse wecken (in den Fokus von Investorinnen und Investoren sowie Bevölkerung rücken)
- Massnahmen zur Förderung (Ausschreibung, Vermittlung)

### **Technische Aspekte**

- Einholen Baubewilligung für Umnutzung
- Herstellung für den vorausgesetzten Gebrauch
- Sanierungsbedarf klären
- Bereitstellung von sanitären Einrichtungen
- Allenfalls Schadstoffbeseitigung

### **Recht**

- Mietrechtliche Aspekte (Befristung, Mietvertragsbeendigung, etc.)

### **Wirtschaftlichkeit**

- Vermietungsstrategie (Gebrauchsmiete oder Mietertrag)
- Günstiger Raum gegen befristete Nutzung
- Kostendeckende Vermietung

### **Für die Eigentümerin oder den Eigentümer muss feststehen:**

- Zielpublikum als Mieterschaft
- Zeithorizont der Zwischennutzung
- Möglicher Sanierungsaufwand für die Herstellung der Bauten zur Zwischennutzung
- Mutmassliches Mietzinsaufkommen
- Balance von Einnahmen und Ausgaben



# 5 Koordinationsstelle für Zwischennutzungen

## 5.1 Aufgaben und Ziele

Die neue Stelle soll in erster Linie die Koordination zwischen den Anbietenden von Zwischennutzungsflächen und möglichen Nutzenden gewährleisten. Alle Angebote der öffentlichen Hand sowie von Dritten und Anfragen von Nutzerinnen und Nutzern werden bei dieser Stelle zentralisiert aufgenommen, auf ihre Eignung geprüft und auf einer noch zu schaffenden Internetseite aufgelistet.

Die Prüfung der Koordinationsstelle der Angebote umfasst erste verwaltungsinterne Abklärungen rechtlicher und baurechtlicher Art sowie, ob sich die Projekte für das Quartier und für die unmittelbare Umgebung eignen. Ziel ist es, in einer Vorabklärung rasch und unkompliziert zu prüfen, unter welchen Bedingungen sich eine Lokalität für die angedachte Nutzung eignet.

Die Koordinationsstelle ist dabei auf eine enge Zusammenarbeit mit diversen städtischen Fachstellen wie Stadtentwicklung, Stadtgrün Bern, Abteilung Kulturelles, Bauinspektorat, Denkmalpflege, Gewerbe-polizei etc. angewiesen.

Die Koordinationsstelle soll sowohl für städtische Akteurinnen und Akteure als auch für Dritte eine Beratungsfunktion wahrnehmen und einen spezifisch für die Stadt geltenden Leitfaden erarbeiten, welcher das gesammelte Fachwissen dokumentiert. Sie kann ihre Dienste auch bei Anfragen aus der Region Bern zur Verfügung stellen.

Zusammengefasst werden mit der Koordinationsstelle für Zwischennutzungen folgende Ziele angestrebt:

1. Zwischennutzungsmöglichkeiten und -anfragen werden konzentriert gesammelt und bearbeitet.
2. Nachfragende und anbietende Zwischennutzungsinteressierte haben eine einzige Ansprechstelle.
3. Fachwissen wird kontinuierlich aufgebaut und angewendet.
4. In Form einer Vorabklärung kann rasch und unkompliziert geprüft werden, unter welchen Bedingungen sich eine Lokalität oder ein Areal für die vorgesehene vorübergehende Nutzung eignet.
5. Die Akteurinnen und Akteure sind gut vernetzt und arbeiten lösungsorientiert zusammen.
6. Zwischennutzungen werden erleichtert.

## 5.2 Organisation / Kosten / Nutzen

Die Koordinationsstelle für Zwischennutzungen soll dort angesiedelt sein, wo Immobilienbedürfnisse am besten gehandelt werden können. Immobilien Stadt Bern als Immobilienfachstelle der Stadt kann in Zukunft für Anbietende von geeigneten Zwischennutzungsflächen und für potenzielle Nutzende eine Plattform zum Austausch von Angebot und Nachfrage bieten.

Die dazu erforderlichen Ressourcen für den Aufbau einer solchen Stelle betragen in den ersten zwei Jahren als Initialkosten im personellen wie im infrastrukturellen Bereich jeweils Fr. 80 000.00 (Schätzung). Danach sollte die Zwischennutzungsstelle kostendeckend arbeiten, wobei allfällige Personalmehrkosten infolge Aufträge Dritter durch diese in Form von Kommissionen, Provisionen oder ähnlichem abzugelten sind. Optional könnte die Aufgabe auch an Dritte vergeben werden.

### Zwischennutzung von öffentlichen Freiraum und Grünflächen

Freiräume und Grünflächen, die sich für eine öffentliche, zeitlich begrenzte Nutzung eignen und für deren Nutzung ein Bedürfnis besteht, werden im Sinne einer Gebrauchsleihe an Stadtgrün Bern abgegeben. Stadtgrün koordiniert den Betrieb vor Ort, stellt das entsprechende Nutzungsangebot sicher und ist zuständig für Pflege und Unterhalt. Die Angebote werden in enger Zusammenarbeit mit der Quartierbevölkerung und – je nach Angebot – dem Jugendamt und dem Sportamt bereitgestellt. Zwischennutzungen können sein: Urban Gardening, Pumptracks, Brachespielplatz, Spiel- und Liegewiese etc.

Bei der Bevölkerung besteht ein zunehmendes Bedürfnis nach einer öffentlichen Zwischennutzung von Grünflächen. Zumeist handelt es sich dabei nicht um Flächen, bei denen erwartungsgemäss mit hohen Mieterträgen zu rechnen ist. Vielmehr geht es darum, Flächen für wenige Jahre sinnvoll zu nutzen und auf einen bestimmten Zeitpunkt hin wieder freizugeben. Stadtgrün Bern koordiniert und/oder betreibt bereits an verschiedenen Stellen in der Stadt entsprechende temporäre Nutzungen und verfügt über entsprechende Erfahrung bezüglich öffentlicher Mitwirkung.

### Ertragspotenzial von Zwischennutzungen

Der Begriff Mietzins bezieht sich in diesem Abschnitt auf den Nettobetrag, den Zwischennutzende der Eigentümerin oder dem Eigentümer bezahlen. Nicht berücksichtigt sind Nebenkosten und Mietzinszuschläge bei Untervermietung im Rahmen von Globalverträgen. Auch bei Zwischennutzungen folgen die Mietpreise den Marktgesetzen. Es ist allerdings weniger die Nachfrage, die den Mietpreis bestimmt, sondern das Angebot bzw. die Qualität des Angebots. Gegenüber klassischen Vermietungen weisen Zwischennutzungsobjekte marktbezogen mehrheitlich nur Nachteile auf, allen voran ein schlechterer, d.h. nicht zeitgemässer Ausbaustandard und eine kurze oder zumindest unsichere Mietdauer. Folglich entsprechen die Mieten in Zwischennutzungen einer marktüblichen Höhe für Niedrigstandart-Objekte. Dennoch gibt es Beispiele, bei denen im Verlauf der Zwischennutzung die Preise aufgrund der Nachfrage merklich angezogen haben

In der Schweiz existieren kaum systematische Untersuchungen betreffend Mietpreise für Zwischennutzungen. Folgende Tatsachen sind bekannt:

- Die Durchschnittsmiete von 6 untersuchten Arealen beträgt Fr. 130.00 m<sup>2</sup>/Jahr, wobei die Bandbreite Fr. 86.00 bis 190.00 beträgt (Ø inkl. Nebenkosten Fr. 165.00 m<sup>2</sup>/Jahr)
- Kreative innovative Kleinstunternehmen in Zürich zahlen im Durchschnitt Fr. 180.00 m<sup>2</sup>/Jahr
- In Aarau beträgt der Durchschnitt je nach Betriebsart Fr. 80.00 – 120.00 m<sup>2</sup>/Jahr

Die Mietzinse aus der oben erwähnten Studie bewegen sich im Bereich des untersten Quantils (günstigste 10 %) der von Wüest & Partner erhobenen lokalen Büropreise. Die untersuchten Beispiele beziehen sich fast ausschliesslich auf zentrale Lagen von Grossstädten.

Das BAFU gibt folgende Empfehlung ab:

Mietzinse für Zwischennutzungen sollten sich am 10 %-Quantil der lokalen Mieten für vergleichbare Nutzungen orientieren, d.h. jeweils immer nach Nutzungsart (Büro, Lager, Gewerbe etc.). Schwankungen nach oben und unten lassen sich durch Ausbaustandard, geographische Lage, Erreichbarkeit und Mietdauer begründen. Das deutliche Interesse der Eigentümerin oder des Eigentümers am Zustandekommen einer standortaufwertenden Zwischennutzung kann das Niveau der Mietzinse weiter senken.

Die Stadt will für ihre Liegenschaften kostendeckende Zwischennutzungen mit der Möglichkeit von Ausnahmen in begründeten Einzelfällen.

### 5.3 Chancen / Risiken der Koordinationsstelle

Die Chancen und Risiken können somit wie folgt zusammengefasst werden:

Chancen	Risiken
Kompetente Betreuung von Eigentümer/innen und Nutzenden	Hohe einmalige und wiederkehrende Kosten
Kurze Abklärungszeiten	Auslastung der Koordinationsstelle nicht absehbar
Vernetzt in der Verwaltung, in der Immobilienwirtschaft und bei Privaten	Wenig Ertragspotenzial für Stadt
	Keine Flächenangebote aus anderen Dienststellen oder von Privaten

### 5.4 Kontakt zur Koordinationsstelle

Immobilien Stadt Bern  
Bereich Immobilienmanagement Fonds  
Schwanengasse 10  
3001 Bern

Tel.: 031 321 75 71