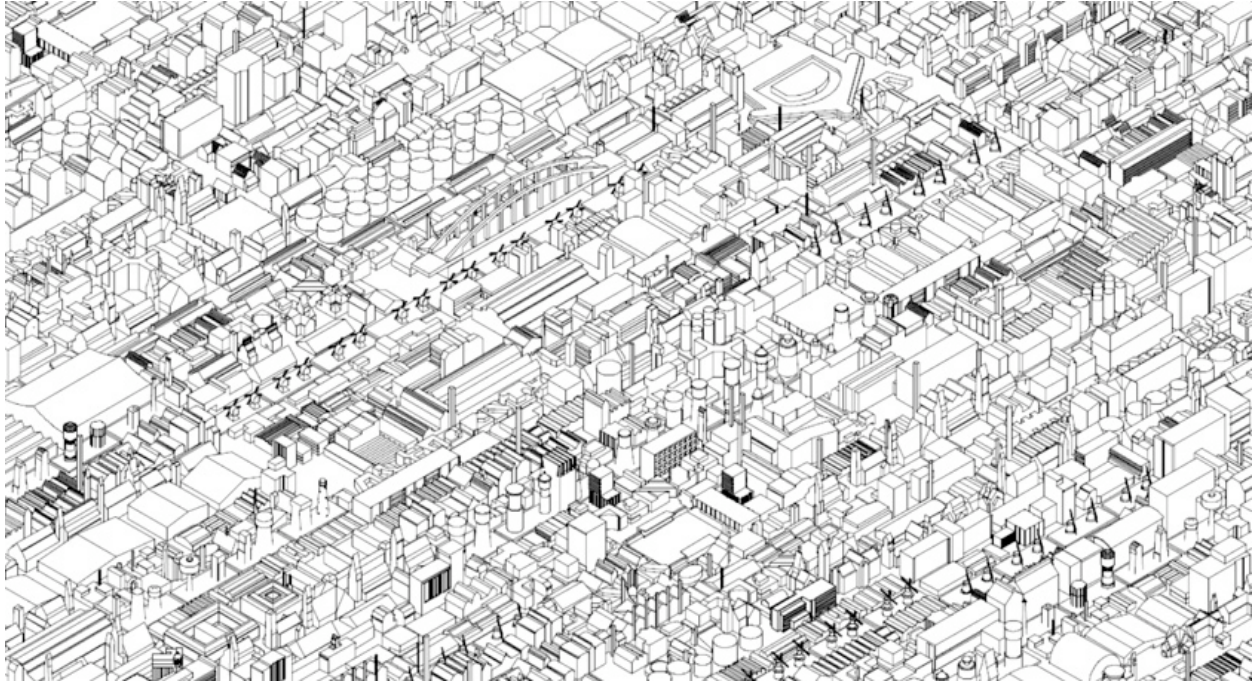


# Nutzung von städtischen Brachen



## These

„Jede städtische Brache bringt bei nachhaltiger Nutzung allen daran Beteiligten einen Gewinn.“

# Inhalt

<b>Abstract</b>	<b>6</b>
<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>These</b>	<b>7</b>
<b>Teil A</b>	<b>8</b>
<b>I Begriffe</b>	<b>8</b>
1.1 Quartier	9
1.2 Brache	9
1.3 Nachhaltigkeit	10
<b>2 Nutzung</b>	<b>12</b>
2.1 Definition	13
2.2 Das Besondere	13
2.3 Chance	13
2.4 Akteure	14
2.5 Typen	14
<b>3 Projekte</b>	<b>15</b>
3.1 national: Forschungsprojekt „Vacant NL“ , NL	16
3.2 kantonal: Arealentwicklung „Dreispitz“, Basel/Münchenstein, CH	18
3.3 privat : Zwischennutzung „Basislager“, Zürich, CH	20
<b>Teil B</b>	<b>22</b>
<b>4 Anleitung zur nachhaltigen Nutzung städtischer Brachen</b>	<b>22</b>
4.1 Grundsatz	23
4.2 Strategie	23
4.3 Mensch und Recht	24
4.3.1 Schlüsselpersonen	24
4.3.2 Rechtslage	24
4.4 Ort und Technik	24
4.4.1 Technische Aspekte	24
4.4.2 Bauliche Massnahmen	25
4.5 Nutzung und Zeit	25
4.5.1 Zeitbedarf	25
4.5.2 Zeitachse	25
4.6 Geld und Erlös	26
4.6.1 Finanzierungshilfe	26
4.6.2 Erwerb des Nutzungsrechts:	26
4.6.3 Rendite	27
4.7 Links	27

<b>Teil C</b>	<b>28</b>
<b>5 Zwischennutzung ohne Großinvestor</b>	<b>28</b>
5.1 Organisationsstruktur	29
5.2 Ort	29
5.3 Mensch	30
5.4 Nutzung	30
5.5 Geld	30
5.6 Kontrollinstrument „3x3“	31
<b>6 Fazit</b>	<b>32</b>
6.1 Überprüfung der These	33
6.2 Schlussfolgerung	33
6.3 Ausblick	33
<b>Anhang</b>	<b>36</b>
a. Begleitperson der Thesis	36
b. Vorgehensweise	36
c. Literaturachweis	36

Abb. I Titelbild: zeichnerische Darstellung der brachliegenden Areale in Niederland aus „Vacant NL“  
Die Kapitelbilder sind Fokussierungen auf einzelne Gebäude aus diesem Titelbild.

# Abstract

Die vorliegende Arbeit bildet den Abschluss des Nachdiplomstudiums CAS/MAS in Raumplanung und Raumentwicklung an der ETH Zürich. Die Motivation des Autors für das gewählte Thema resultiert aus der Tatsache, dass in jeder Stadt ein gewisser Leerstand an Immobilien besteht, obwohl für die brachliegenden Räumlichkeiten jederzeit eine Nachfrage für kurz- und mittelfristige Nutzungen vorhanden ist. Daraus wird die folgende These postuliert: „Jede städtische Brache kann für alle daran Beteiligten nachhaltig genutzt werden.“

Die Arbeit ist in drei Teile gegliedert: ein erster Analyseteil umschreibt die Kernbegriffe der These auf raumplanerischer und soziologischer Ebene, worauf der Begriff „Zwischennutzung“ und Praxisbeispiele unterschiedlicher Größen erörtert werden. Der zweite Teil stellt einen Leitfaden zum Umgang mit Brachen dar, um einen Mehrwert für alle Beteiligten daraus generieren zu können. Im Teil 3 wird aufgezeigt, wie eine Brache für eine Zwischennutzung organisiert sein kann, ohne auf finanzstarke Geldgeber angewiesen zu sein. Das Fazit schließt die Arbeit ab.

## Einleitung

Städte sind einem ständigen Wandel unterworfen. Dies ist kein neues Phänomen, sondern typisch für die Dynamik der Siedlungsentwicklung. Die Gleichzeitigkeit von Wachstum und Rückgang kennzeichnen die Städte als Lebensraum. Generelle Trends wie Globalisierung der Wirtschaft, abnehmende Bedeutung traditioneller Standortfaktoren, zunehmende Pluralisierung der Lebensstile, sowie wachsenden Anteile älterer Menschen an der Wohnbevölkerung prägen aktuell die Entwicklung der Städte. Die damit verbundene Unsicherheit erfordert eine größere Flexibilität der Planungsverfahren. Durch Stadtumbauprozesse und verkürzte Nutzungszyklen spezialisierter Gebäude ergeben sich Räume, deren bisherige Nutzungen aufgegeben werden. Dort, wo mangels klarer Perspektiven oder langwieriger Planungsprozesse kein dauerhafter Nutzungswandel eingeleitet werden kann, bedarf es einer gesellschaftlich akzeptierten und gelebten Zwischen- oder Endlösungen. Vor allem in städtischen, dichten Gebieten, erhält die Zwischennutzung eine wichtige Rolle, damit die Stadt auf den hohen Nutzungsdruck reagieren kann. Sie können positive Wirkungen auf die Stadtquartiere entwickeln, bieten den Eigentümerinnen und Eigentümern finanzielle Entlastung und eröffnen besondere Gestaltungsperspektiven für die Nutzerinnen und Nutzer.

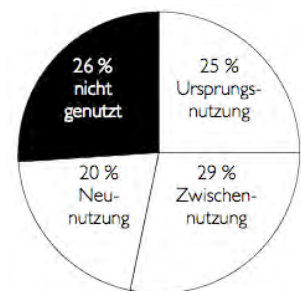


Abb. 2 <sup>1</sup>Brachflächen von 17 Mio. m<sup>2</sup>: dies entspricht der Stadtfläche Genf - davon sind 26% nicht genutzt!  
Nach den Kennziffern der Stadt Genf ließen sich somit auf den brachliegenden Flächen Arbeitsstätten für 13'000 Unternehmen, Arbeitsplätze für 140'000 Beschäftigte und Wohnraum für 190'000 Menschen schaffen.

Im Jahr 2004 zeigte die Studie «Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen»<sup>2</sup>, dass in der Schweiz Nutzflächen von der Größe der Stadt Genf brachliegen (ca. 17 Mio. m<sup>2</sup>). 80% davon liegen in urbanen Gebieten und 26% sind nicht genutzt <sup>3</sup>. Ökonomisch bedeuten die Brachflächen einen gesamtschweizerischen Ausfall von Steuergeldern in der Höhe von jährlich 150-500 Mio. Franken.

Von dieser Ausgangslage wird die folgende These formuliert, welche als Leitlinie der vorliegenden Arbeit gilt:

<sup>1</sup> Abbildung: Grafik durch den Autor aufgrund von „Valda, Westermann; 2004“

<sup>2</sup> Valda, Westermann; 2004

<sup>3</sup> Berücksichtigt waren nur Areale mit einer Größe von über 1 ha. Mit den vielen zusätzlichen kleineren Arealen steigt das Brachflächenpotenzial weiter.

## These

**„Jede städtische Brache  
bringt bei nachhaltiger  
Nutzung allen daran  
Beteiligten einen  
Gewinn.“**

Dabei sind die darin enthaltenen Kernbegriffe folgendermaßen zu verstehen:

- „städtisch“

steht für stadtnahes, quartierähnliches Umfeld mit Raumunterangebot.

- „Brache“

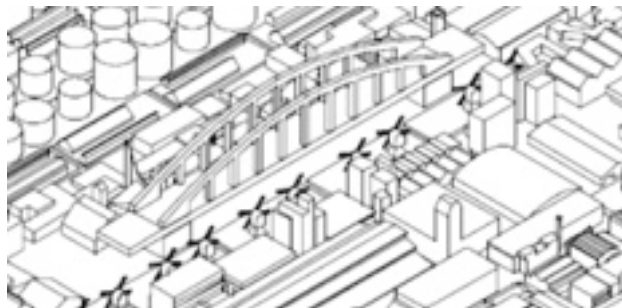
sind bestehende Räumlichkeiten, welche über ein Jahr und länger nicht genutzt werden.

- „nachhaltig“

im Sinne, dass der betreffende Ort im Wirkungskreis von Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft als ein sich selbst regenerierbares System erhalten bleibt.

# Teil A

## I Begriffe





Diese Definition steht nahe zum heutigen Verständnis von brachliegenden Stadträumen, die ihre ursprüngliche Funktion verloren haben und auf ihre zukünftige Bewirtschaftung warten: sei dies als Interimslösung (Zwischennutzung) oder als neue Dauerlösung.

## Soziologie

Aus soziologischer Sicht bietet die unbeschriebene Zukunft einer Brache den zukünftigen Nutzern die Chance, Räume bedürfnisbezogen zu formen und identitätsstiftende Orte zu schaffen. Dadurch entsteht ein persönlicher Mehrwert für die Akteure und ein gesellschaftlicher für das Quartier. (vgl. Martin Beutler: „Autonomieprozesse in Industriebrachen helfen zur Persönlichkeitsbildung“<sup>9</sup>). Das Beispiel „Nagelhaus“<sup>10</sup> in Chongqing, bzw. Zürich verdeutlicht die enge Verknüpfung zwischen soziologischem Aneignungsprozess, Stadtentwicklung und kulturpolitischen Prozessen:



Abb. 5 Der Besitzer des Nagelhauses in Chongqing leistet der korrupten Baufirma, welche ohne seine Einwilligung ein Einkaufszentrum auf und um sein Grundstück erstellt.



Abb. 6 Die Stadt Zürich wollte in Anlehnung an Chongqing mit dem Kulturprojekt „Nagelhaus“ den rauen Escher-Wyss-Platz unter der Hardbrücke aufwerten.<sup>11</sup>

## Stadtentwicklung

Brachen gelten als Ausweis von Niedergang und Verfall – sie beeinträchtigen das Image einer Stadt. Deshalb entstand die Idee, zunächst temporäre Nutzungen zuzulassen. Daran ist oft die Hoffnung geknüpft, dass daraus ökonomisch sinnvolle Dauernutzungen entstehen mögen. So werden mancherorts, wo innerstädtische Brachen besonders problematisch erscheinen, Zwischennutzungen von Seiten der städtischen Verwaltung organisiert.

## 1.3 Nachhaltigkeit

Die Weiternutzung von brachliegenden Arealen entspricht den Grundsätzen der Nachhaltigkeit: aus ökologischer Sicht ist es sinnvoll bestehende Infrastrukturen weiter zu gebrauchen, anstelle durch viel Graue Energie (Energie für Rückbau, Materialgewinnung und Neubau) neue Räumlichkeiten zu schaffen. Ökonomisch ist die Weiternutzung dann sinnvoll, wenn eine der Infrastruktur adäquate Nutzung stattfindet – was bei städtischen Brachen (z.B. durch Zwischennutzer) immer möglich ist. Der gesellschaftliche Wert ist dann gegeben, wenn brachliegende Flächen (wieder)belebt werden und daraus langfristig ein gesellschaftlicher Mehrwert entsteht. Das Beispiel der Produktion „Freitag“ verdeutlicht, wie an einem nicht mehr gebrauchten Ort (Industriehalle), aus nicht mehr gebrauchten Materialien (Lastwagenblachen, Veloschlauch, Sicherheitsgurte) vielfältige Gebrauchsgegenstände mit gesellschaftlicher Relevanz entstehen können.<sup>12</sup>

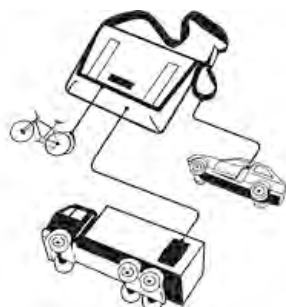


Abb. 7 Produktionsidee



Abb. 8 von der Zwischennutzung zum Produktionsbetrieb

<sup>9</sup> Beutler 2007

<sup>10</sup> Nagelhaus Definition: ist ein chinesischer Neologismus für ein Gebäude, dessen Besitzer sich weigern, ihr Heim für einen Neubau, meistens größere Gewerbegebäude, zu veräußern.

<sup>11</sup> vgl. Abstimmung vom 26.9.2010 über das „Nagelhaus“ am Escher-Wyss-Platz: [www.stadt-zuerich.ch](http://www.stadt-zuerich.ch)

<sup>12</sup> Freitag

## Definition

„Nachhaltigkeit beschreibt die Nutzung eines regenerierbaren Systems in einer Weise, dass dieses in seinen wesentlichen Eigenschaften erhalten bleibt und sein Bestand auf natürliche Weise regeneriert werden kann“<sup>13</sup> /<sup>14</sup> Die Nachhaltigkeit beruht auf dem Einklang des Drei-Säulen-Prinzips von Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft „... für eine Entwicklung, die gewährleistet, dass die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse zu beeinträchtigen ...“<sup>15</sup>

## Soziologie

Eine nachhaltige Gesellschaft unterliegt einem sozialen Verantwortungsbewusstsein. Im Zuge der Globalisierung und weltweiten Vernetzung fühlt sich der Mensch hoch entwickelter Länder tendenziell weder seinem Gegenüber noch der Umwelt verpflichtet. Dadurch entsteht eine ausgeprägte Individualisierung mit gesellschaftlichen und räumlichen Auswirkungen – z.B. im heutigen, schweizerischen Wohnraumbedarf von 50m<sup>2</sup> pro Person<sup>16</sup>: dieser steigt stetig bei gleichzeitiger Wohnungsnot (Beispiel Zürich<sup>17</sup> /<sup>18</sup>), was dazu führt, dass die Durchmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen an attraktiven (und dadurch gut bezahlten) Stadtorten abnimmt und finanzschwachen Gruppen den Zugang zu preiswertem Wohn- und Arbeitsraum verwehrt. Ganze Stadtteile verlieren dadurch an kultureller Vielfalt, was wiederum einen Einfluss auf die Sozialstruktur hat. Aus diesem Missstand haben sich in Zürich Wohnbaugenossenschaften entwickelt, welche mit neuen Wohnformen experimentieren (vgl. Kraftwerk I<sup>19</sup>).

## Stadtentwicklung

Raumplanerische Maßnahmen beeinflussen das gesellschaftlich Verhalten maßgebend. So sollten öffentliche Dienstleistungsgebäude, sowie Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten idealerweise wohnortsnah sein, um soziale Kontakte zu fördern und Verkehrswege kurz zu halten. Bei Wohnnutzungen helfen verdichtet Wohnformen Netzwerke und Synergien in vielfältiger Hinsicht effizienter zu nutzen. Die Wiederbelebung von Brachen bietet hierbei Möglichkeiten für günstigen Stadtraum mit kleinräumiger Nutzungsvielfalt, familiären Netzwerken, Integration von Ausländern, gemeinschaftliche Einrichtungen und Aktivitäten für Gesundheit, Freizeit und Sicherheit zu schaffen. Bei vorausschauender Projektentwicklung in Kooperation mit Liegenschaftsbesitzer und Stadtverwaltung, können dadurch langfristig Stadträume mit vielfältigen Sozialstrukturen und multikultureller Vielfalt entstehen, wie das Beispiel „Gundelinger Feld“<sup>20</sup> in Basel beweist:



Abb. 9 Nach über 100 Jahren Industriebetrieb wurde das 12'700m<sup>2</sup> große Fabrikareal seit Januar 2001 Schritt für Schritt in ein lebendiges Zentrum für Freizeit, Kultur und Gewerbe im Gundelingerquartier umgewandelt. – eine nachhaltige Arealentwicklung im Sinne der These!

<sup>13</sup> Deutscher Bundestag 2002

<sup>14</sup> Der Begriff „Nachhaltigkeit“ wurzelt im forstwirtschaftlichen Nachhaltigkeitsdenken. Erstmals wurde die Grundidee 1560 in der Forstordnung formuliert, weil das Holz für die Bergwerksverbauungen knapp wurde, sowie den Waldbestand und seine Schutzfunktion gefährdete.

<sup>15</sup> SIA 112/1; 2004

Aus der Nachhaltigkeits-Definition von der Brundtland-Kommission (Weltkommission für Umwelt und Entwicklung); 1987

<sup>16</sup> BFS; Eidgenössische Volkszählung; 2000

Der Wohnbedarf pro Kopf hat zwischen 1980-1990 und 1990-2000 um jeweils 5 m<sup>2</sup> auf 44m<sup>2</sup> zugenommen – geschätzter Wohnraumbedarf 2011 sind 50m<sup>2</sup>/Person

<sup>17</sup> Sozialdepartement Stadt-Zürich;

<sup>18</sup> Hosp; Tagesanzeiger; 2010

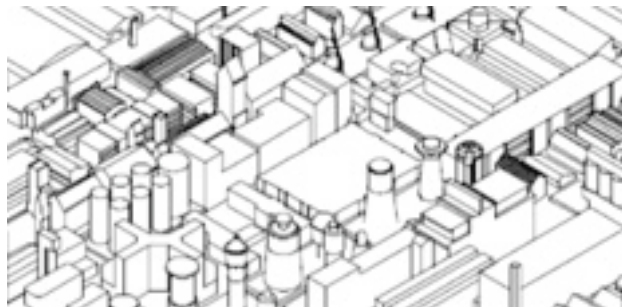
Hosp Janine; Tagesanzeiger; 4.1.2010

<sup>19</sup> Kraftwerk I; www.kraftwerk1.ch

Kraftwerk I ist eine Siedlungsgemeinschaft der gleichnamigen Bau- und Wohngenossenschaft in Zürich. Dort wohnen 240 Personen in unterschiedlichen Lebensformen vom Single-Haushalt bis zur Grosswohngemeinschaft. 2012 folgt das Mehrgenerationenprojekt „Kraftwerk2“.

<sup>20</sup> www.gundelingerfeld.ch

## 2 Nutzung



Analyse II: Dieses Kapitel beschreibt die (Zwischen)Nutzung nach ihren Eigenschaften, Chancen, Akteuren und Klassifizierungen.

## 2.1 Definition

Nutzung	Der Begriff Nutzung bezeichnet die physische Belegung des Raumes, während der „Gebrauch“ die effektive Nutzung des Raumes bezeichnet, d.h. das, was die Nutzenden mit dem vorgefundenen Raum real verwirklichen. <sup>21</sup>
Zwischennutzung	„Sie wird dadurch bestimmt, dass die ursprüngliche Nutzung eines Gebäudes oder einer Fläche aufgegeben wurde und eine konkrete Nachnutzung gewünscht oder geplant ist. Dazwischen findet eine anderweitige Nutzung befristet statt, maximal so lange, bis die Nachnutzung realisierbar ist.“ <sup>22</sup>

Ob die Nutzung nachfolgend auf die Ursprungsnutzung als Zwischennutzung oder als unbefristete Endnutzung folgt, ist projektabhängig und macht keine qualitative Aussage über den Umnutzungsprozess gemäss These. In der vorliegenden Arbeit wird „Nutzung“ im Sinne verwendet, dass die beabsichtigte Nutzungsdauer nicht limitiert ist - während „Zwischennutzung“ zeitlich begrenzte Nutzungen beschreibt. Der Titel der Thesis beinhaltet den Begriff „Nutzung“, da die These nicht zwingend von der zeitlichen Nutzungsbegrenzung abhängt.

## 2.2 Das Besondere

Zwischennutzungen bieten eine außergewöhnliche Gelegenheit, verschiedene Betriebs-, Arbeits-, Wohn-, Kulturformen, etc. zu testen. Das Ziel jeder Zwischennutzung muss sein, aus dem brachliegenden Raum einen Mehrwert für sich und sein Umfeld zu schöpfen. Sie birgt aber auch (bei ungenügender Organisation) Risiken wie Konflikte zwischen Nutzer und Umfeld oder ruft beim Besitzer Ängste vor Verstetigung hervor.



Abb. 10 „FANDALISMUS“ bezeichnet vielfältige Aktionen zur Rückaneignung des öffentlichen Raumes. – ein Konfliktpotenzial<sup>23</sup> - Im Bild: nächtliches „Guerilla Gardening“<sup>24</sup> ... und wie es blüht.

## 2.3 Chance

Zwischennutzungen mit der einzigen Motivation, den Leerstand eines Gebäudes zu füllen sind „introvertiert“ und erzeugen keine Öffentlichkeit. Wenn die Raumnachfrage jedoch mit einer Nutzungsentwicklung kombiniert ist, entstehen extrovertierte Nutzungen mit folgenden Chancen:

- Imageverbesserung Erfolgreiche Zwischennutzungen, welche in der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, verleihen dem Ort ein positives Image und eine Adresse.
- Wertsteigerung Durch die erhöhte Standortattraktivität trägt die Zwischennutzung zur Wertsteigerung städtebaulicher Strukturen bei.
- Rentabilität Bei professioneller Führung einer Zwischennutzung werden die Bewirtschaftungskosten gedeckt und darüber hinaus ein Ertrag erzielt.
- Unterhalt Durch die Belegung der Räumlichkeiten (lüften, heizen, reinigen, etc.) findet automatisch ein Unterhalt statt und bewahrt das Areal vor dem Zerfall.
- Wirtschaftsförderung Die Kreativwirtschaft, in welcher rund die Hälfte der Zwischennutzer arbeiten, ist heute ein wichtiger Wirtschaftszweig (Stadt Zürich: über 8% der Beschäftigten).<sup>25</sup>
- Innovation Zwischennutzungen haben einen überdurchschnittlich großen Anteil an innovativen Unternehmungen und bilden daher Brutstätten für Start-ups.

<sup>21</sup> Haydn, Temel, 2006

<sup>22</sup> Schlegelmilch, 2008

<sup>23</sup> Brandes, 2009

<sup>24</sup> Guerilla-Gärtnerei

<sup>25</sup> Angst-Klaus-Michaelis-Müller-Müllern-Wolff, 2010

- Potential Zwischennutzungen zeigen Potentiale und Optionen einer möglichen, zukünftigen Nutzung der Liegenschaft auf.
- Gesellschaftswert Soziokulturelle Aktivitäten in Zwischennutzungen tragen zum urbanen, lebendigen Charakter der Areale bei.

## 2.4 Akteure

Grundsätzlich sind zwei Gruppen von Akteuren zu differenzieren: erstere agieren und initiieren – die Zweiten reagieren auf das Initiierte.<sup>26</sup>

<b>Direkte Akteure</b>	Unternehmer (Ehrenamtliche, Kulturengagierte, Gastronomiebetreiber, Start-ups) Institutionen (Vereine, Stiftungen, staatliche und halbstaatliche Einrichtungen) Key Agents (Kulturmanager, Eventorganisatoren, Know-how Vermittler)
<b>Indirekte Akteure</b>	Nutzer Behörden Eigentümer

## 2.5 Typen

Eine offizielle Einteilung nach der Art von Zwischennutzung gibt es nicht, sondern bezieht sich auf die gewählten Unterscheidungskriterien. Die drei folgenden Gruppen sind klassifiziert nach:

### Motivation<sup>27</sup>

- Pionier ist eine temporäre Nutzung, welche andere Nutzungen anzieht.
- Impulsgeber geben durch ihre Nutzung einen Anstoß für die weitere Entwicklung einer Gegend.
- Konsolidierung etabliert sich an einem Ort und geht schließlich in eine Dauernutzung über.
- Standortwechsel ist eine Dauernutzung, welche vorübergehend an einen anderen Ort verlegt wurde.

### Nutzung<sup>28</sup>

- Stadtentwicklungsfläche ist ein Gebiet, welche für die Stadtplaner bewusst als Brache oder in einfacher Nutzung (z.B. Schrebergärten) beibehalten werden, um auf zukünftige Bedürfnisse der Stadtentwicklung reagieren zu können. Bsp. Stadtrandentwicklung Ost in Basel<sup>29</sup>
- Infrastrukturbrache ermöglicht öffentliche Infrastrukturbauten, wie z.B. unter- und oberirdische Erschließungen für Verkehrs- und Leitungsführung. Bsp. Westtangente in Zürich<sup>30</sup>
- öffentliche Gebäude sind Eigentum von Bund, Kanton, Gemeinde und stehen im Dienst der Bevölkerung .
- Ladenlokale unterschiedlichster Größe vom großen Einkaufszentrum bis kleinen Ladenlokal
- Bürogebäude dienen dem Dienstleistungsgewerbe
- Wohngebäude Von der illegalen Hausbesetzung bis zum institutionalisierten Wohnungsbau.

### Nutzerbedürfnis

Die Unterteilung erfolgt aufgrund der Nutzungsdauer in der Y-Achse, ob kurz- oder langfristig und nach Standortwahl auf der X-Achse, ob extro- oder introvertiert.

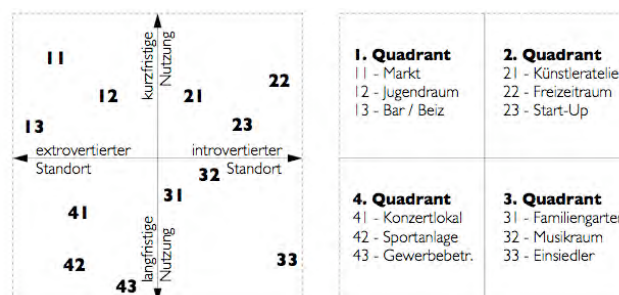


Abb. 11<sup>31</sup> Grafik nach Nutzerbedürfnissen

<sup>26</sup> BAFU, Zwischennutzungen, 2010

<sup>27</sup> Bürgi Nägeli Rechtsanwälte, Zürich

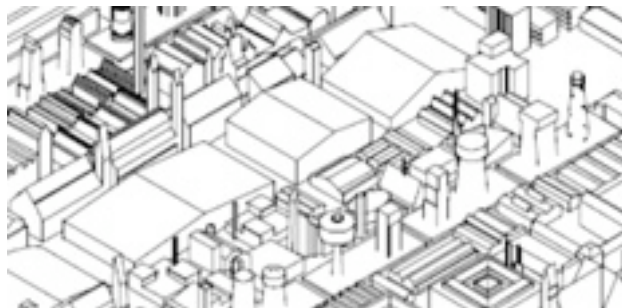
<sup>28</sup> BBR, Bonn 2008

<sup>29</sup> BVD Basel-Stadt, 2010

<sup>30</sup> Villiger, 2006

<sup>31</sup> Abbildung: Grafik durch den Autor aufgrund von „Angst-Klaus-Michaelis-Müller-Müllerr-Wolff, 2010“

### 3 Projekte



Analyse III: In diesem Kapitel sind drei konkrete Projekte beschrieben, um das Spektrum im Umgang mit der Nutzung von städtischen Brachen aufzuzeigen.

### 3.1 national: Forschungsprojekt „Vacant NL“, NL

Das Niederländische Architekturinstitut (NAI) hat als Beitrag zur 12. Architekturbiennale 2010 „where architecture meets ideas“ das Forschungsprojekt „Vacant NL“<sup>32</sup> lanciert. Die Motivation ruht auf dem Umstand, dass in den Niederlanden tausende von Gebäuden brach liegen. Die NAI sucht nach Möglichkeiten, diese auf intelligente Weise wiederzubeleben und hat sich darüber hinaus zum Ziel gesetzt, die Niederlanden zu den „top-five knowledge economies in the world“ zu führen. Ein erster Schritt zu diesem Ziel ist das Projekt „Vacant NL“ im holländischen Pavillon des Ausstellungsgeländes in Venedig – in einem Gebäude, welches dreiviertel des Jahres leer steht und somit ebenfalls zu den „Vacant Buildings of the Netherlands“ gehört.

#### Nachhaltig gewinnbringend

Das holländische Parlament unterstützt diese Vision – nicht zuletzt, weil der Unterhalt der leer stehenden Gebäude jedes Jahr eine Unmenge an Geld verschlingt. So wurden als erstes die brachliegenden, staatlichen Gebäude untersucht und auf eine mögliche Zukunftsnutzung in der Kreativwirtschaft geprüft. Das Projekt ist interdisziplinär organisiert und versucht über Partizipationsprozesse mit der Bevölkerung städtische Brachen gewinnbringend zu nutzen – ein Projekt, das zu 100% die These bejaht!



Abb. 12 „Dutch Atlas of Vacancy“<sup>33</sup> – 4326 leerstehende Gebäude auf der holländischen Landeskarte kartiert.  
Abb. 13 alle Gebäude wurden nach Nutzung kategorisiert und baulich beschrieben – im Bild „Kaminbauten“

#### Steckbrief

Nutzen	Forschungsprojekt als Raumplanerischer Beitrag für die Architekturbiennale 2010
Objekt	4326 leerstehende Gebäude unterschiedlichster Nutzung
Größe	Die Gebäude belegen zusammen eine reale Fläche von 2 km <sup>2</sup> und eine Bruttogeschossfläche von 5 Mio. m <sup>2</sup> <sup>34</sup>
Auftraggeber	Nederlands Architectuur Instituut (NAI); NL Ministry of Infrastructure and Environment
Projektentwickler	Rietveld Landscape Office im Auftrag von NAI <sup>35</sup>
Termine	2009 initiiert; Weiterbearbeitung 2011 durch eine Masterclass am Sandberg Institut, NL
Info	<a href="http://www.rietveldlandscape.com">www.rietveldlandscape.com</a> , <a href="http://www.nai.nl">www.nai.nl</a>



Abb. 14 Der Besucher des Ausstellungsbereichs wird durch eine Leere empfängt – so wie die Gebäude sind.  
Abb. 15 Im Obergeschoss formen die maßstäblich nachgebildeten Gebäude eine brachliegende Stadt – Dadurch wird das immense, ungenutzte Potential der Brachen veranschaulicht.

<sup>32</sup> Vacant NL, 2010

<sup>33</sup> Rietveld; 2010

<sup>34</sup> Hochrechnung bei durchschnittlich 400-500m<sup>2</sup> Grundfläche pro Gebäude und 3 oberirdischen Geschossen.

<sup>35</sup> |



"The Dutch, Japanese and French national entries each examine the notion of the void in modern cities. The Netherlands pavilion does it in the most straightforward manner, simply pointing out that the building lies empty for almost nine months of the year. As you enter an empty room, there is a suspended blue foam ceiling that, when one proceeds to the upper level, turns out from above to be a model of a city. It provides a neat visual example of the percentage of empty space in European urban spaces."

The Wall Street Journal; 2010

### 3.2 kantonal: Arealentwicklung „Dreispietz“, Basel/Münchenstein, CH

Der Dreispitz ist mit rund 500'000 m<sup>2</sup> das größte geschlossene Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet Basels mit mehreren hundert niedergelassenen Betrieben. Der im Baurecht genutzte Grund gehört der Christoph Merian Stiftung und liegt je zur Hälfte in den Gemeinden Basel und Münchenstein. Durch eine öffentliche Entwicklungsplanung wird sich das industriell geprägte Areal in den nächsten ein bis zwei Jahrzehnten zu einem deutlich urbaneren Teil der Basler Agglomeration wandeln.

#### Nachhaltig gewinnbringend

Die Eigentümerin verfolgt dabei die Strategie, den Nutzungsmix durch Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen, Kultur, Freizeit und Verkauf zu fördern und zugleich Grün- und Freiräume innerhalb einer urbanen Atmosphäre zu schaffen. Durch die Verdichtung können die Optimierungspotentiale im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich genutzt werden. Das Weiterbauen und Erneuern des Bestandes trägt zu einer hohen Wertschöpfung im ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Bereich bei.<sup>36</sup> – ein Projekt, das zu 100% die These bejaht!



Abb. 16 Das Areal ist in verschiedene Entwicklungsgebiete eingeteilt, Die Wien-Strasse mit der Tramdurchfahrt versteht sich „Broadway“ des Areals.

Abb. 17 Das Kunstfreilager im Ostteil des Dreispitz ist das erste Entwicklungsgebiet mit einem rechtskräftigen Quartierplan. Das darin bestehende Transilager wird bis 2014 zu einem Wohn- und Geschäftshaus mit einer Bruttogeschossfläche von 22'000 m<sup>2</sup> umgebaut.<sup>37</sup>

#### Steckbrief

Nutzung	Arealentwicklung als städtisches Entwicklungsgebiet
Objekt	Gewerbe- und Industriearéal mit 380 Firmen und 4000 Beschäftigten
Größe	500'000 m <sup>2</sup> ; häufig verteilt auf Kantone Basel-Stadt und Basel-Land
Besitzer	Christoph Merian Stiftung; sie vergibt die Landfläche im Baurecht
Arealentwickler	Planungspartnerschaft zwischen Kanton Basel-Stadt, Kanton Basel-Landschaft, der Gemeinde Münchenstein und der Christoph Merian Stiftung
Termine	I. Stufe: Nutzungsplanung 2001-2011; Transformationsphase ca. 20 - 30 Jahre
Info	<a href="http://www.dreispietz.ch">www.dreispietz.ch</a> , <a href="http://www.planungsamt.bs.ch">www.planungsamt.bs.ch</a>

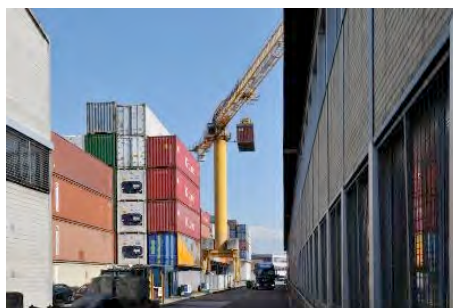


Abb. 18 Wo bislang ein umzäuntes Gewerbeareal war, sollen zukünftig Dienstleistungen, Wohnen und Kultur zusammen mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen möglich werden.

<sup>36</sup> Infoportal; Christoph Merian Stiftung; [www.merianstiftung.ch](http://www.merianstiftung.ch) ; [www.dreispietz.ch](http://www.dreispietz.ch);

<sup>37</sup> Infoportal; Basel-Stadt Bau- und Verkehrsdepartement; Planungsamt; [www.planungsamt.bs.ch/projekte](http://www.planungsamt.bs.ch/projekte)



ABB. 19 „ZUR BELEBUNG DES BROADWAYS IST DIE EINFÄDELUNG DES ÖV EINE WICHTIGE VORAUSSETZUNG ... DIE FEDERFÜHRENDE BASELBIETER BAUDIREKTION SIEHT EINE ALLFÄLLIGE VERWIRKLICHUNG DER AUF 86 MILLIONEN FRANKEN GESCHÄTZTEN MASSNAHME IM ZEITRAUM VON 2015 BIS 2017.“  
BASLER ZEITUNG; 26.1.2009; MARKUS KOCHER

### 3.3 privat : Zwischennutzung „Basislager“, Zürich, CH

Im Rahmen der Forschungsarbeit „zone\*imaginaire“ wurde 2007 die Idee entwickelt, das knapper werdende Angebot an Ateliers und Werkräumen in der Stadt mit modularen Elementen zu erhöhen. Die Swiss Life stellte dazu ein verwildertes Areal im Industriegebiet Binz zur Verfügung. Bis Oktober 2009 hat die Areal-Eigentümerin 135 Atelier-Container installieren und vermieten lassen. Das Grundmodul ist ein abschließbarer, beheizter, ans Internet angeschlossener Raum von 25m<sup>2</sup> der weniger wie 400.- CHF (inkl. NK) monatlich kostet.<sup>38</sup>

#### Nachhaltig gewinnbringend

Infolge der kurzen Nutzungszeit (min. 2 Jahre) stellt sich dem Arealentwickler die Frage nach der Amortisation der Investitionen: die Baukosten von 8.1 Mio. CHF stehen zum Gesamtmietertag in zwei Jahren von 1.3 Mio. CHF in einem kurzfristig unökonomischen Verhältnis<sup>39</sup>. Jedoch langfristig wird das Areal durch die Zwischennutzung an Attraktivität gewinnen und die Vermarktung von den geplanten, zukünftigen Neubauten im Wohn- und Dienstleistungsbereich verbessern. Das „Basislager“ zeigt somit, dass ökonomische Gewinne durch nachhaltige Prozesse erreicht werden können - ein Projekt, das zu 100% die These bejaht!



Abb. 20 schnell, preiswert, zweckdienlich: die Cluster sind baulich und klimatisch einzeln oder als Gruppe zu beziehen –die nutzereigene Innenausgestaltung fördert den Identifikationsprozess.

#### Steckbrief

Nutzung	Zwischennutzung mit Attraktivitätssteigerung
Objekt	Bürohaus aus gestapelten Containern
Größe	180'000m <sup>2</sup> Gesamtarealfäche; das Basislager hat 6'500m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
Besitzer	Swiss Life AG
Arealentwickler	Swiss Life AG in Zusammenarbeit mit NRS-team GmbH, Natur Raum Struktur, Zürich
Realisierung	2009 – mindestens 2011
Info	<a href="http://www.basis-lager.ch">www.basis-lager.ch</a>



Abb. 21 Der Imbissstand „Transit“ ist (wie die Cluster) mobil und bietet alles vom Kaffee, über Mittagessen bis zum Feierabendbier. Er ist Treffpunkt für alles, was sich im Basislager und in der Binz bewegt.

<sup>38</sup> Angst-Klaus-Michaelis-Müller-Müllern-Wolff, 2010

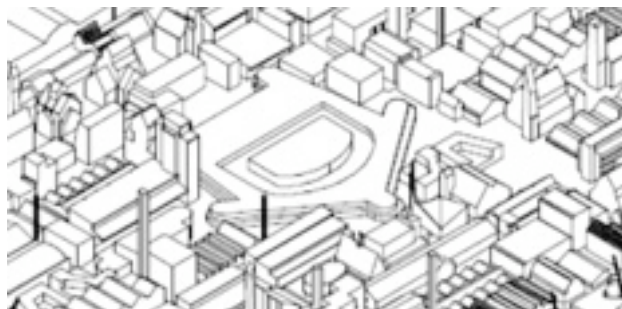
<sup>39</sup> Hochrechnung im Gespräch mit Matthias Bürgin (Büro-Metis, Basel): 135 Container à 60'000.-CHF (BKP 1-9) Investitionen zum jährlichen Mietertrag von 135\*12\*400.-CHF (ohne Leerstand und Unterhaltskosten!). Der Ertrag aus der Wiederverwertung, bzw. Verkauf der Container ändert die Rechnung infolge der Abschreibung und Nebenkosten nicht wesentlich.



„DIE KUNDE VOM SCHMELZTIEGEL DER KREATIVEN SZENE SCHEINT SICH BIS INS AUSLAND HERUMGESPROCHEN ZU HABEN: IN LETZTER ZEIT SOLLTEN SICH FÜRS «BASISLAGER» AUCH TOURISTEN INTERESSIERT HABEN. NZZ, 19.06.10; REBEKKA HAEFELI;

## Teil B

### 4 Anleitung zur nachhaltigen Nutzung städtischer Brachen



Aus den Erfahrungen von abgeschlossenen und laufenden Projekten werden im folgenden Kapitel Hinweise und Werkzeuge für den nachhaltigen Umgang mit Zwischen-, bzw. Endnutzungen bereitgestellt.

## 4.1 Grundsatz

Für eine erfolgreiche Nutzung städtischer Brachen (gemäß These) gibt es kein Patentrezept. Vielmehr sind ein für gesellschaftliche, räumliche Veränderungen wachsender Geist und ein strukturelles, interdisziplinäres und realitätsnahes Handeln wichtig. Für Projekt und Akteure sind Anpassungsfähigkeit und Fehlertoleranz wichtige Eigenschaften, um vielfältig flexible und ausgewogene Nutzungskonzepte entwickeln zu können. (vgl. „Nachhaltige Quartiersentwicklung im Fokus flexibler Strukturen“<sup>40</sup>)

## 4.2 Strategie

Um eine erfolgsversprechende Basis zu schaffen, müssen sich Besitzer und Nutzer über ihre eigene und gemeinsame Zielsetzung bewusst sein. Nutzung und Mensch müssen dabei in Relation zum Ort gesetzt und innerhalb der Finanzierbarkeit geprüft werden – gestern, heute, morgen? Diese vier Hauptpunkte dienen als einfach verständliches Grundgerüst der folgenden Anleitung für Nutzungen städtischer Brachen.

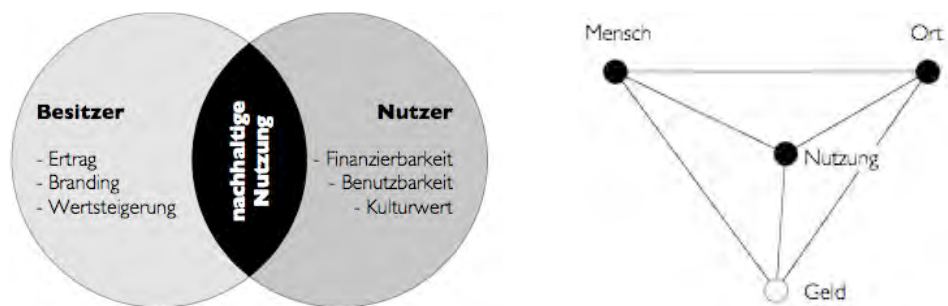


Abb. 22 <sup>41</sup>Eine realistische Schnittmenge der Zielsetzungen von Besitzer und Nutzer ist Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Arealnutzung.

Abb. 23 In der dreidimensionalen Projektanalyse <sup>42</sup> „MONG“ muss für eine erfolgreiche Nutzung jede Prismenfläche in sich und zu den benachbarten in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

Das Projekt muss auf die politischen, wirtschaftlichen, räumlichen und gesellschaftlichen Veränderungen reagieren können. Deshalb wird anhand verschiedener Szenarien (wünschenswerte, zu vermeidende und folglich realistische) eine Vision entwickelt, wie mit der Nutzung langfristig effektiv (und nicht kurzfristig effizient) einen Mehrwert für alle Beteiligten generiert werden kann.

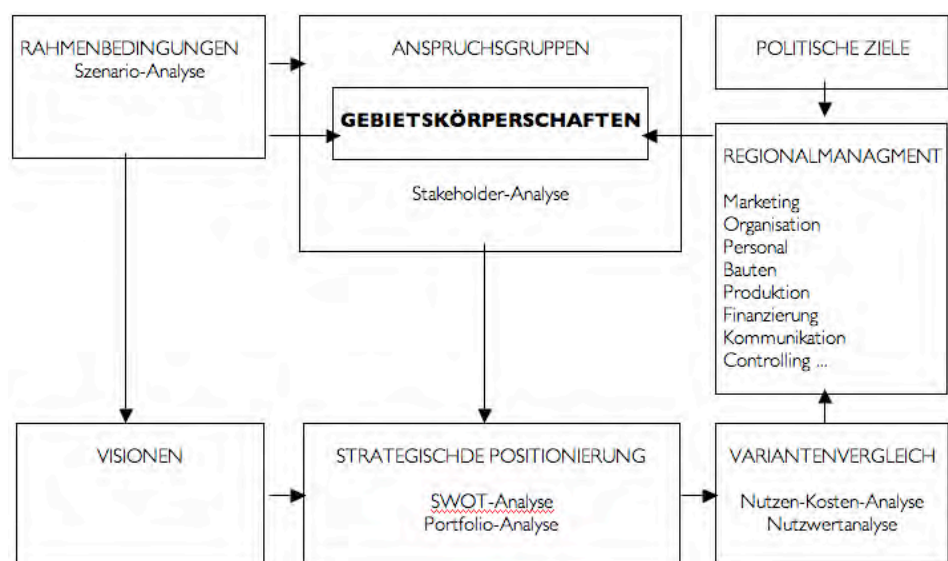


Abb. 24 Ein Regionalwirtschaftliches Analyse- und Planungsinstrument hilft, um möglichst alle projektrelevanten Parameter berücksichtigen zu können.

<sup>40</sup> Mayer, Schwehr, Bürgin; 2010

<sup>41</sup> Abbildung: Grafik durch den Autor

<sup>42</sup> Projektanalyse nach dem Basler Baubüro „in situ gmbh“ - im Gespräch mit Eric Honegger ; Abbildung: Grafik durch den Autor

## 4.3 Mensch und Recht

### 4.3.1 Schlüsselpersonen

Wo Zwischennutzungen entstehen, begegnen sich unterschiedliche Vorstellungen, wie, wann und wo diese verwirklicht werden sollen. Dafür braucht es Fachwissen! Wichtig ist, die diesbezüglichen, eigenen Grenzen zu erkennen und entsprechende Fachleute beizuziehen:

Direkte Akteure	<ul style="list-style-type: none"><li>- lokale Planer wie Architekten, Ingenieure, Raumplaner, Geografen, Soziologen, etc.</li><li>- lokal verankerte Verbände wie der SGV<sup>43</sup> fördern innovative Projekte.</li></ul>
Indirekte Akteure	<ul style="list-style-type: none"><li>- private Förderer: Anlaufstellen wie die GGG<sup>44</sup> helfen auf der Suche zur Partnerschaft.</li><li>- Bund: die KTI<sup>45</sup> hilft innovativen Unternehmen mit Wissens- und Technologietransfer.</li><li>- lokale Behörden helfen bei baurechtlichen Fragen und sind letztlich die Bewilligungsinstanz.</li><li>- Hochbauamt: hier sind alle Informationen zu Stadtplanung und -entwicklung erhältlich.</li><li>- Quartiervereine kennen die Bedürfnisse der Anwohner und helfen an der Entwicklung quartierverträglicher Nutzungen – z.B. in Basel dienen dazu die „Basler Dialoge“<sup>46</sup></li></ul>

### 4.3.2 Rechtslage

Der Begriff «Zwischennutzung» fehlt im juristischen Vokabular. Gesetzlich gilt sie als eine reguläre Nutzung und somit unterliegen Eigentümer und Mieter dem Mietrecht<sup>47</sup>. Wie jede andere Nutzung müssen auch Zwischennutzungen die bau- und planungsrechtlichen Normen erfüllen. Solange aber keine Anzeigen eingehen, ermöglichen die Verwaltungsangestellten eine Zwischennutzung oft indem sie diese „dulden“.

Mietverträge	Sie sind bei Zwischennutzungen als Mietverträge für Geschäftsräume auszugestalten - außer bei expliziter Wohnnutzung - und unterliegen dem Mietrecht. Die Untermiete ist eine zwingende Gesetzesbestimmung, d.h. sie kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Es gelten dieselben Bedingungen wie im Hauptmietvertrag.
Gebrauchtsleihe	Sie ermöglicht dem Eigentümer die Verfügbarkeit resp. Rückforderung seines Objektes, auch außerhalb der vereinbarten Nutzungsdauer: bei Eigenbedarf oder wenn der Mieter das Objekt vertragswidrig nutzt (Art. 305 ff OR).
Versicherungen	Der Eigentümer des Grundstückes ist verantwortlich, dieses derart zu unterhalten, dass niemand gefährdet wird. Die Haftungsfrage bei Schadensfällen unterliegt jedoch einem Ermessungsspielraum, weshalb es ratsam ist eine Betriebshaftpflicht abzuschließen. Bei kurzfristigen Nutzungen (Events) sollte eine Veranstaltungs-Haftpflichtversicherung abgeschlossen werden.

## 4.4 Ort und Technik

Erfolgreiche Zwischennutzungen bedürfen einer soliden Planung. Jeder der nachfolgenden Punkte könnte im negativen Fall eine Umnutzung aus technischer Sicht verhindern und sollte daher frühzeitig seriös abgeklärt werden.

### 4.4.1 Technische Aspekte

Nutzungskonformität	Jedes Grundstück in der Schweiz unterliegt einer Zone, welche die darin zulässige Nutzung definiert. Bei zonenfremden Bauten ist das „Bestandesrecht“ zu prüfen.
Altlasten	Diese sind dringend abzufragen, weil je nach Belastung die Nutzung nicht zugelassen würde oder das Budget sprengen könnte. Die Sanierung unterliegt dem Verursacherprinzip. Zwischennutzer können nicht dafür belangt werden.
Infrastruktur	Sie sind auf ihre Zweckmäßigkeit und Erweiterbarkeit zu prüfen. Allfällige Sanierungspflichten (z.B. Kanalisation) sind abzuklären, um das dafür nötige Kapital sicher zu stellen.
Baukostenermittlung	Aufgrund einer vorgängigen Kostenschätzung können die zukünftigen (Unter-) Mietzinse berechnet und auf ihre Quartierverträglichkeit geprüft werden; Die Bauweise (Qualität) ist mit den Betriebskosten in Relation zu setzen.

<sup>43</sup> der Schweizer Gemeindeverband (SGV) fördert jährlich mit einem Preis außerordentliche, gemeindenützliche Freiwilligenarbeit (z.B. 2009 die Stadt-Basel für das Projekt „Schappo“- vgl. [www.schappo.ch](http://www.schappo.ch))

<sup>44</sup> Gesellschaft für das Gute und Gemeinnützige (GGG), Basel

<sup>45</sup> Kommission für Technologie und Kommunikation (KTI), Bern – z.B. „zone\*imaginaire“ ist ein KTI-Forschungsprojekt

<sup>46</sup> „Basler Dialoge“ ist ein Forum der Christoph Merian Stiftung, wo Meinungen, Ideen und Standpunkte zu wichtigen Themen der Stadt Basel zwischen Gruppen besprochen werden, die sich nicht ohne weiteres an einen gemeinsamen Tisch setzen - z.B. „Novartis und die Stadt Basel“

<sup>47</sup> Mietrecht: Art. 253ff OR

Baubewilligung	Für jede Nutzungsänderung bedarf es eines Baugesuches. Zwischennutzungen basieren meist auf Sonderregelungen, welche mit den zuständigen Behörden auszuhandeln sind - im Umwelt- und Brandschutz werden jedoch kaum Kompromisse eingegangen.
Gewerbebewilligung	Für gewisse Zwischennutzungen sind (je nach Kanton) Nutzungsbewilligungen erforderlich, v.a. im Bereich Gastronomie, Veranstaltungen und Gewerbe.

#### 4.4.2 Bauliche Massnahmen

Räume, welche ihre Ursprungsnutzung verloren haben, wurden meist nicht mehr unterhalten und bedürfen gewisser Baumassnahmen, um die neue Nutzung darin realisieren zu können. Aus der Sicht der Nachhaltigkeit sollte dabei nicht nur auf Zweckmäßigkeit, sondern auch auf Wiederverwertbarkeit geachtet werden: Die Strukturen sind baulich in primäre Tragstruktur, sekundäre Installationen und tertiären Ausbau zu differenzieren, um die unterschiedlichen Lebenszyklen der Bauteile zu berücksichtigen und damit Raumumstellungen flexibel getätigt werden können. Die Materialwahl ist nebst der Gebrauchstauglichkeit und Erscheinung unter den Aspekten der Grauenenergie, Gesundheitsbelastung und Recycelbarkeit auszuwählen. (vgl. SIA 112/1 „Nachhaltiges Bauen - Hochbau“<sup>48</sup>).

#### cradle to cradle<sup>49</sup>

Dieses Konzept kennt – wie die Natur – keinen Abfall, keinen Verzicht und keine Einschränkungen. Über biologische und technische Nährstoffkreisläufe werden die richtigen Materialien zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort eingesetzt. Die Produktionsweise „Von der Wiege zur Wiege“ steht im Gegensatz zum Modell „Von der Wiege zur Bahre“, in dem Materialströme häufig ohne Rücksicht auf Ressourcenerhaltung errichtet werden. Anstatt die linearen Stoffströme heutiger Produkte und Produktionsweisen zu verringern, schlägt „cradle to cradle“ die Umgestaltung in zyklische, in sich geschlossene Nährstoffkreisläufe (biologische und technische) vor. Dadurch entstehen Produkte und Produktionsprozesse, welche keine unnützen Abfälle, sondern nur noch nützliche Rohstoffe für die Wiederverwendbarkeit enthalten.

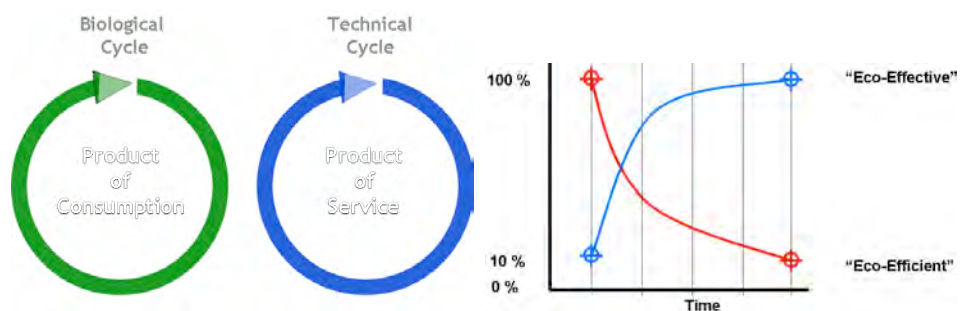


Abb. 25 „cradle to cradle“: Ein System wo geschlossene Stoffkreisläufe die Ökoeffektivität statt die -effizienz maximiert und dadurch nicht unseren materiellen Wohlstand beschneidet, sondern die Produktionsweise verändert.

### 4.5 Nutzung und Zeit

#### 4.5.1 Zeitbedarf

Die beabsichtigte Nutzung muss mit der zugelassenen Benutzungsdauer und Verfügbarkeit des Mietobjektes vereinbar sein:

- tageszeitlich	Lichtbedarf, Schallemissionen, Verkehrsaufkommen, etc.
- jahreszeitlich	Wärmebedarf (Isolation / Heizung), Zufahrtsmöglichkeiten (Schnee), etc.
- Projektdauer	Gewisse Projekte bedürfen einer langen Anlaufphase, bis sie etabliert sind oder an einem anderen Ort weitergeführt werden können.

#### 4.5.2 Zeitachse

Auf dem Weg von der Ursprungs- zur Endnutzung sind drei Arten von Zwischennutzungen zu unterscheiden:

A - Kurzfristig	Die brachliegende Fläche weckt verschiedene Nutzerbedürfnisse. Die bilateralen Nutzungsverträge enden vor der definitiven Umnutzung, weil die Besitzer die Liegenschaft rechtzeitig für den Umbau freigestellt haben wollen.
B - konstant	Bei guter Vorbereitung kann die Zwischennutzung die zeitliche Lücke zwischen Ursprungs- und Endnutzung gänzlich füllen und über einen „Globalvertrag“ <sup>50</sup> vereinbart werden.

<sup>48</sup> SIA 112/1 ; 2004

<sup>49</sup> Braungart, McDonough; 200

<sup>50</sup> BAFU, Zwischennutzungen, 2010

C – langfristig

Dem professionell geführten Nutzungsprojekt gelingt es das Areal nachhaltig zu entwickeln  
– die Zwischennutzung wird zur Endnutzung.



Abb. 26 <sup>51</sup>Die drei möglichen Nutzungsarten zwischen Ursprungs- und Endnutzung auf der Zeitachse - in großen Schweizer Industriebrachen beträgt die Zwischennutzungsdauer 4-22 und im Durchschnitt 13 Jahre. <sup>52</sup>

Der Fall A bringt im besten Fall schnelle, effiziente Gewinne für Nutzer und Besitzer. B und C vermögen über die nutzungsspezifischen Gesichtspunkte hinaus zu wirken, können zur Areal-, bzw. Quartieraufwertung beitragen und dadurch nachhaltig auf die Stadtentwicklung Einfluss nehmen (Bsp. NT-Areal, Basel <sup>53</sup>) – B und C sind jene Nutzungen von (städtischen) Brachen, welche für alle Beteiligten nachhaltig wirken (vgl. These).

## 4.6 Geld und Erlös

Die finanziellen Möglichkeiten bestimmen das Projekt maßgeblich mit. Je nach Größe von der beabsichtigten Nutzung und des Autonomiebedürfnisses in der Projektentwicklung sind unterschiedliche Geldbeträge notwendig.

### 4.6.1 Finanzierungshilfe

- Gönner Privatpersonen, Stiftungen
- Fördergeldgeber Heimat- und Denkmalschutz, Wohnbauförderung, Energiepolitik, Wirtschaftsförderung, etc.
- Investoren Pensionskassen, Banken, Firmen (PPP)
- ohne Großinvestor vgl. Kapitel 5: „Zwischennutzung ohne Großinvestor“.

### 4.6.2 Erwerb des Nutzungsrechts:

- Objektkauf Er bietet die größtmögliche Autonomie im Umgang mit dem Objekt. In der Regel bedarf es dafür große Geldsummen. - Beispiel. „Gundelinger Feld“, Basel <sup>54</sup>
- Erwerb im Baurecht <sup>55</sup> Die erforderlichen Geldmittel stehen proportional zum Nutzungsvorhaben – finanzielle Unterstützung wie beim Objektkauf. - Beispiel. „3-Spitz-Areal“, Basel/Münchenstein
- Globalmietvertrag Der Hauptmieter zahlt die ganze Arealmiete, hat das Risiko von Leerstand, kann aber durch die Arealbewirtschaftung kommerzielle Projekte aufziehen und eigene Tätigkeiten co-finanzieren (z.B. Parkplatzvermietung, Werbefläche, etc.) - Beispiel „NT-Areal“, Basel
- Pachtvertrag <sup>56</sup> Ein Businessplan hilft aufzuzeigen, wie bei gleicher Rentabilität ein gesellschaftlicher Mehrwert erreicht werden kann. – Beispiel „Parterre AG“, Basel <sup>57</sup>
- Einzelmietvertrag Ist bei Kleinprojekten üblich und finanziell einfach zu überblicken (nutzungs- und ortsabhängig) – Beispiel „Neues Kino“ Basel <sup>58</sup>

<sup>51</sup> Abbildung: Grafik durch den Autor

<sup>52</sup> Angst-Klaus-Michaelis-Müller-Müllerr-Wolff, 2010

<sup>53</sup> NT-Areal, Basel: ist die erste Zwischennutzung der Schweiz, in der die Dimension der Stadtentwicklung von Anfang an mitgedacht und erfolgreich umgesetzt wurde. Die Initiative dazu kam von den Nutzer; Dauer seit 2000 ff.

<sup>54</sup> Das ehemalige Sulzer-Burckhardt-Areal (12'700m<sup>2</sup>) inmitten des Basler Gundeldinger Quartiers wurde 2001 an das Konsortium Gundelinger Feld verkauft. Zur Investorengruppe gehören drei Privatpersonen, zwei Pensionskassen und die Sozialfonds-Stiftung Basel.

<sup>55</sup> Baurecht: ist das Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Somit fallen der Eigentümer des Bauwerkes und derjenige des Bodens auseinander Art. 779ff ZGB:

<sup>56</sup> ein Pachtvertrag liegt vor, wenn der Verpächter die Räumlichkeit (v.a. Gastrobetriebe) inkl. Mobiliar und Kundenstamm dem Pächter überlässt – werden hingegen nur die Räumlichkeiten gegen Entgelt überlassen, liegt ein Mietvertrag vor

<sup>57</sup> Die Parterre AG (ehemals links-sozialistisches „Kafi Schlappe“) ist heute ein wirtschaftsorientiertes Unternehmen, welches über verschiedene Pachtverträge Gastrobetriebe führt und im Servicebereich ein Reintegrationsprojekt für Randständige führt; [www.parterre.net](http://www.parterre.net)

<sup>58</sup> [www.neueskinobasel.ch](http://www.neueskinobasel.ch)



Abb. 27 Das „Neue Kino Basel“ bewirtschaftete seit 1987 als nicht gewinnorientierter Verein verschiedene städtische Brachen. Heute hat dieses „mobile Kino“ ein Hinterhofareal vor dem Abriss gerettet und stellt nebst alternativen Filmdarbietungen ihr Filmmaterial an Interessierte Nutzer zur Verfügung – ein Beispiel gemäss These.

#### 4.6.3 Rendite

Eine nachhaltige Kalkulation der Eigenkapitalrendite kennt nebst den Mieteinnahmen (schweizerische Areale in Stadtnähe  $130.- \text{ CHF/m}^2 \cdot \text{a}^{59}$ ), welche bei zunehmender Attraktivität erhöht werden darf, auch die Unterhalts- und Betriebskosten. Je nach Besitzverhältnis des Nutzungsobjektes müssen auch Rückstellungen geäufnet werden, um großzyklische Erneuerungen tätigen, bzw. die Immobilie langfristig erhalten und nutzen zu können.

#### 4.7 Links

Als weitere Hilfsmittel sind die beiden folgenden Forschungsprojekte zu nennen, welche im Auftrag des Bundes die Zwischennutzung in der Schweiz untersucht haben. Die Resultate sind per Internet bzw. in Buchform erhältlich und liefern eine Vielzahl von Projektuntersuchungen und Tips zu Zwischennutzungen: „zone\*imaginaire“<sup>60</sup> und „Leitfaden Zwischennutzungen“<sup>61</sup>.

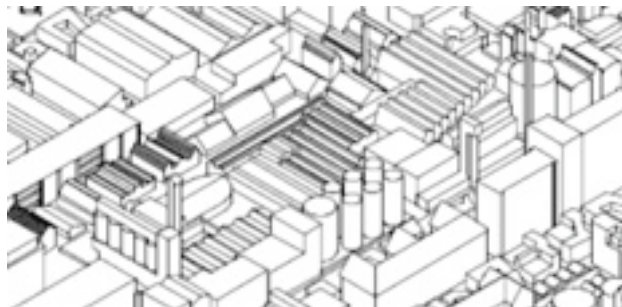
<sup>59</sup> BAFU, Zwischennutzungen, 2010

<sup>60</sup> Angst-Klaus-Michaelis-Müller-Müllern-Wolff, 2010

<sup>61</sup> BAFU, Zwischennutzungen, 2010

## Teil C

### 5 Zwischennutzung ohne Großinvestor



Der Autor schlägt aufgrund der bisherigen Erläuterungen und eigener Erfahrungen einen alternativen Konzeptplan für die Angehensweise einer Zwischennutzung vor, der auf die Beteiligung von Großinvestoren verzichtet. Eine derartige Projektentwicklung fundiert auf breiter Abstützung der Nutzerbasis und ist dank dem nicht auf eine einzige finanzstarke Partnerin angewiesen. Dadurch wird das Selbstbestimmungsrecht der Initianten, die Projektflexibilität und auch die gemeinschaftliche Verantwortung verstärkt – Eigenschaften, welche für eine Zwischennutzung gemäß einleitender These hilfreich sind.

## 5.1 Organisationsstruktur

Das folgende Diagramm versteht sich als Konzentrat aus den bisherigen Erläuterungen. Ablauf: Ein Objekt wird durch den aufmerksamen Mensch als brachliegend erkannt(1), worin er eine Möglichkeit sieht, dieses zu geeigneten Mietkonditionen zu nutzen (2). Mit diesem Anliegen kontaktiert er das Service-Management (3), welches die projizierte Nutzung auf die Verträglichkeit von Ort, Mensch und Geld (finanzielle Möglichkeiten) prüft und bei positiver Auswertung mit dem Eigentümer verhandelt. Alle weiteren „indirekten Akteure“ werden zum gegebenen Zeitpunkt beigezogen. Die Finanzierung erfolgt über interne und externe Kanäle.

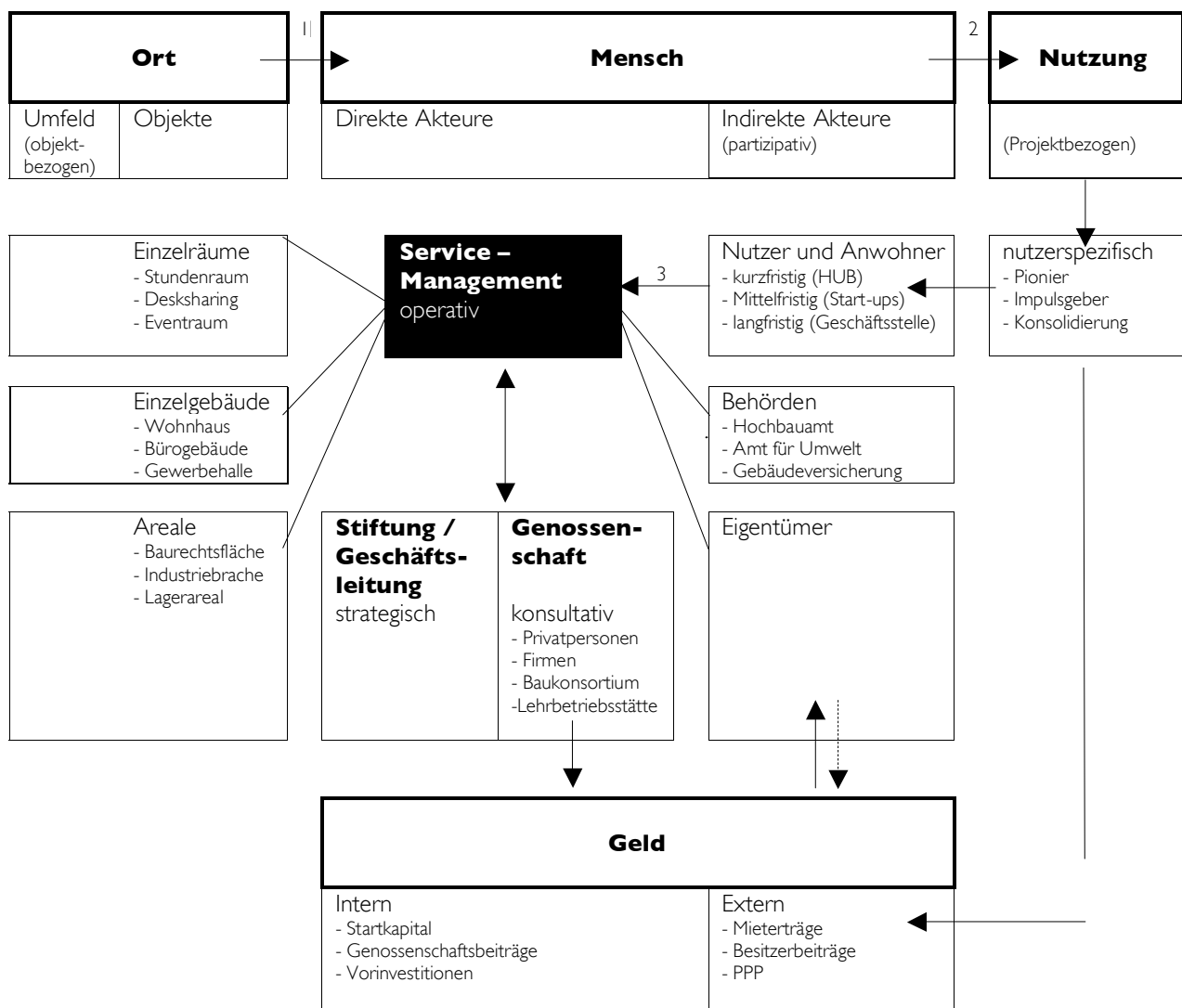


Abb. 28 <sup>62</sup>Management aufgrund des Prismas „MONG“ (Mensch-Ort-Nutzung-Geld): das Servicemanagement der operativen Einheit ist das Nadelöhr der Unternehmung.

## 5.2 Ort

Die Objekte und ihr Umfeld stehen für den Ort. Als mögliche Nutzungsobjekte kommen sämtliche Räume unterschiedlichster Größe in Frage von stundenweise mietbaren Einzelräumen, über gesonderte Gebäude, bis zu

<sup>62</sup> Abbildung: Konzept und Grafik durch den Autor

großflächigen Arealen mit Langzeitnutzung. Die Objekte werden online über eine Kartierung (Lage, Größe, Nutzung, etc.) aufgelistet. Das objektbezogene Umfeld wird über partizipative Prozesse mit den Anwohnern in das jeweilige Projekt einbezogen.

### 5.3 Mensch

Die Akteure sind im Sinne der Gewaltentrennung in operative, strategisch und konsultative Aufgaben geteilt, damit allfällige Fehlentscheidungen frühzeitig erkannt und Korrekturen angeordnet werden können.

#### I Service Management

**Operativ** - Es ist das zentrale Nadelöhr im Projektwesen (key-Agents) mit zwei Kernthemen:

Hardware-Aufgaben:

- Koordination des Leerstandes (Marktanalyse über Internetplattform, wo Dritte Räumlichkeiten für Zwischennutzungen online melden können)
- vertraulicher Vertragspartner für Objektbesitzer
- Planungswesen der Zwischennutzung (Szenarien, Bauplanung, Behördengänge, Umbau)
- Vermietungswesen mit den effektiven Nutzern

Software-Aufgaben:

- Entwicklung von Szenarien und einer Vision aufgrund einer Regionalwirtschaftsanalyse (vgl. Kapitel 4.2 „Strategie“)
- Vermittlung von Know-how an die Nutzer (Hilfestellung in Prozessentwicklung und Vermitteln von Kontakten)
- Öffentlichkeitsarbeit (PR, Zukunftskonferenz, Partizipationsprozesse mit Anwohnern)

#### II Stiftung / Geschäftsleitung

**Strategisch** - Aufgrund regelmäßiger Rapporte durch das Service Management über aktuelle Entwicklungen und Szenarien entscheiden Stiftung und Geschäftsleitung über die zukünftige Geschäftsstrategie.

#### III Genossenschaft

**Konsultativ** – Dieser wichtigste Teil der direkten Akteure bildet die Basis des Unternehmens. Sie besteht aus Personen unterschiedlichstem Berufsstand und Einkommensklassen – ihre Gemeinsamkeit ist das Bedürfnis, brachliegende Flächen in ihrer Umgebung zu aktivieren und mitzugestalten. Die Genossenschaft bewilligt in den Mitgliederversammlungen die bevorstehenden Aktivitäten des Projektmanagements.

### 5.4 Nutzung

Sie ist das tragende Element einer Entwicklung: aus ihr entsteht die Motivation, dass Menschen brachliegende Orte aufsuchen, um Projekte entwickeln zu können. – vgl. Kapitel 2

### 5.5 Geld

Ein interner Geldfluss durch die Genossenschaftsmitglieder und ein externer durch die Mieterträge finanzieren die Projekte. Die Stiftung dient als eine Art „Bankgarantie“ gegenüber dem Immobilienbesitzer.

#### Interne Finanzierung

Zweck	Damit werden Vorinvestitionen wie Kaufbeträge, Zinszahlungen, Planungskosten, Bauarbeiten, Gebühren und Lohnkosten (Service-Management) getätigt.
Geldquelle	Das Kapital stammt ausschließlich aus der Genossenschaftskasse: eine einmalige Eintrittskaution und der jährliche Mitgliederbeitrag ist für eine Teilnahme an Nutzungsprojekten zwingend. Darüber hinaus kann jedes Mitglied selber bestimmen, welche Projekte und in welcher Form es verstärkt mitfinanzieren will.
Formen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Großbeiträge als Hypothek mit progressiver Verzinsung (z.B. erstes Jahr mit 1%, jährlich ansteigend und ab dem 6. Jahr mit 5%), um die Ausgaben proportional zum steigenden Mietertrag (bei abnehmendem Vermietungsleerstand) zu halten.</li> <li>- Cash-Beiträge im Sinne eines Bankkontos mit marktüblicher Verzinsung, jedoch limitierten Abzugsmöglichkeiten, damit das Kapital liquid bleibt.</li> <li>- Spenden als „à fonds perdu“</li> <li>- Eigenleistungen in Form einer Mitarbeit im Service-Management</li> <li>- bauliche Beiträge in einem zu gründenden, internen Baukonsortium: Handwerker und Unternehmer, welche über einen Rahmenvertrag zu günstigen Konditionen die baulichen Veränderungen tätigen (Direktauftrag ohne Akquisition). Dabei können auch Ausbildungs-</li> </ul>

Gewinn	programme für Lehrlingsstätten im Bau- und Dienstleistungsbereich integriert werden. Erfolgreiche (Zwischen-)Nutzungsprojekte werden langfristig Gewinn abwerfen, womit neue Projekte initiiert und andere quersubventioniert werden können.
Finanzierungssicherheit	Die finanzielle Sicherheit gegenüber dem Immobilienbesitzer wird in Form einer Bürgschaft durch die Stiftung gewährleistet. Somit ist zwar wie bei konventionellen Projekten ein Großinvestor mitbeteiligt – aber es fließt von diesem kein Geld!

### externe Finanzierung

Mieter	Die Mieterträge sind die Haupteinnahmen für den Besitzer, wie auch für das Servicemanagement. In den Mieten muss der Unterhalt und Leerstand einkalkuliert sein. Ob Rückstellungen für eine Wertvermehrung geäußert werden müssen, hängt vom Ertragspotential, dem Zeithorizont und der prognostizierten Endnutzung ab.
Liegenschaftsbesitzer	Je nach seiner Motivation, die Liegenschaft für eine Zwischennutzung zuzulassen, wird er sich im Sinne eines nachhaltigen Gebäudeunterhaltes finanziell engagieren.
Public Privat Partnership	Selbstverständlich ist für jede der oben vermerkten Finanzierungsfragen auch eine Öffentlich-Private Partnerschaft denkbar und wünschbar.

## 5.6 Kontrollinstrument „3x3“

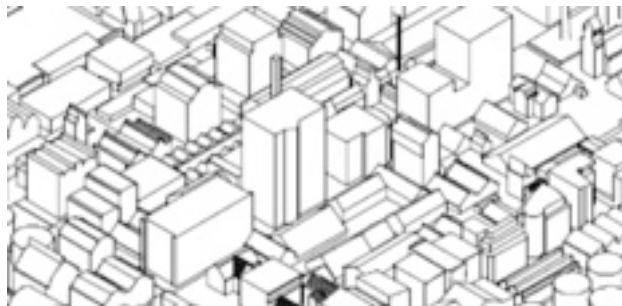
Das Controlling muss stets auf die drei Konstanten Ort, Mensch und Nutzung innerhalb der finanziellen Mittel überprüft werden (gemäß Strategiekonzept „MONG“). Ein „3x3 Kontrollmechanismus fragt nach diesen Zusammenhängen zu unterschiedlichen Projektzuständen (kurz-, mittel-, langfristig).

	<b>Ort</b>	<b>Mensch</b>	<b>Nutzung</b>
<b>kurzfristig</b>	Wird das Areal kultiviert? Kann es bereits heute die vorgesehene Nutzung aufnehmen?	Wird durch die neue Nutzung niemand benachteiligt? Sind gegebenenfalls frühzeit Anpassungen notwendig?	Wie effizient darf die Nutzung sein, damit sie effektiv und ausbaufähig bleibt? Aufwand versus Ertrag?
<b>mittelfristig</b>	Quartierattraktivität steigend? Schafft die Nutzung eine Arealaufwertung (und dadurch höhere Mieterträge)?	Entsteht ein soziales Gemeinschaftsgefüge zwischen Nutzer und Anwohner?	Kann die Nutzung den angestrebten Stellenwert im Quartier und innerhalb der Stadtentwicklung einnehmen?
<b>langfristig</b>	Ist der Ort Teil des städtischen Entwicklungsgebietes? Wie ist die zukünftige Verkehrserschließung geplant?	Entsteht ein gesellschaftlicher Mehrwert? Verfolgt das Projekt noch die ursprüngliche Vision?	Soll sie pionierhaft sein? Hat sie das Potential für Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt nachhaltig zu bleiben?

Abb. 29 Managementstruktur „3x3“ in Anlehnung an das Risikomanagement im Alpinismus: „Führung am Berg“<sup>63</sup>

<sup>63</sup> Wassermann, Wicky; 2006

## 6 Fazit



## 6.1 Überprüfung der These

„Jede städtische Brache bringt bei nachhaltiger Nutzung allen daran Beteiligten einen Gewinn.“ Ob diese anfangs gestellte Behauptung im Sinne der erläuterten Begriffsdefinitionen bejaht werden kann hängt von der zeitgeistlichen Gewichtung der Nachhaltigkeitsthemen ab: Wohlstand und Sicherheit, versus Finanzierbarkeit und Umweltschutz - dies zeigt in extremer Weise das jüngste Beispiel der Nuklearkatastrophe in Fukushima, worauf weltweit innert Tagen auf höchster, politischer Instanz Kehrtwendungen in der Energie-, Umwelt- und Sicherheitspolitik vollzogen wurden.

Zumindest aus der heutigen Sicht darf aufgrund der bisherigen Erläuterungen die These bejaht werden. Die folgende Tabelle nennt zusammenfassend je einen der wichtigsten Gewinne die entstehen, wenn Menschen in nachhaltiger Weise städtische Brachen nutzen:

	<b>Ort</b>	<b>Mensch</b>	<b>Nutzung</b>
<b>Gesellschaft</b>	Attraktivitätssteigerung	Schaffung sozialer Netzwerke	Grosses Innovationspotenzial
<b>Ökologie</b>	Nutzungsvielfalt	erhöhtes Umweltbewusstsein	Ressourcenschonung
<b>Ökonomie</b>	Marktwertsteigerung der Liegenschaft / Umgebung	Schaffung von Synergien	Mieterträge statt Leerstand

## 6.2 Schlussfolgerung

Nutzungen von städtischen Brachen haben das Potential, neue Umgangsformen mit Orten zu finden, welche durch konventionelle Nutzungs- und Angehensarten nicht erreicht würden. Die Baugeschichte zeigt uns, wie Kulturen Nutzungs- und Bauformen entwickelten, welche perfekt auf die ortstypischen Gegebenheiten angepasst waren, aber aus heutiger Sicht nicht mehr verständlich sind, weil sich der Ort oder die Gesellschaft verändert hat. Nutzung ist also immer eine Reaktion auf den Ist-Zustand und was daraus werden kann – Nutzung ist ein sich ständig wandelnder Prozess. Unsere Gesellschaft tut demnach gut daran, frischen und unverbrauchten Umgang mit brachliegenden Stadträumen nicht zu behindern, sondern in einem gesellschaftsverträglichen Rahmen zu fördern (vgl. Bsp. Basel-Stadt<sup>64</sup>).

## 6.3 Ausblick

„Fast die Hälfte der Weltbevölkerung lebt derzeit in städtischen Gebieten, daher ist die Entwicklung offener, nachhaltiger Stadtstrukturen die eine effektive Koexistenz begünstigen, zukünftig von großer Bedeutung.“  
Chees Christiansen anlässlich der Architekturbieniale 2009 „open city“<sup>65</sup>

<sup>64</sup> Basel-Stadt ist im Begriff, Zwischennutzungen auf behördlicher Basis interdepartemental anzugehen und Baubewilligungsverfahren zu vereinfachen – vgl. Stellungnahme des Regierungsrates Basel-Stadt (12.01.11) zur Motion aus dem Groß-Rat „Vereinfachung von Zwischennutzungen“

<sup>65</sup> Christiansen; 2009





ABB. 30 SPUREN DES VERFALLS SIND AUF DEN FOTOGRAFIE VON AXEL HANSMANN ZWAR ALLERORTEN SICHTBAR. DOCH ZUGLEICH STRAHLEN DIE „VERLORENEN ORTE“, DIE DER SCHÖNEBERGER FOTOGRAF DERZEIT IN ZWEI BERLINER AUSSTELLUNGEN ZEIGT, EINE RUHIGE, JA MALERISCHE SCHÖNHEIT AUS“

TAGESSPIEGEL BERLIN; 13.7.11; EVA KALVA

# Anhang

## a. Begleitperson der Thesis

Fritz Schumacher  
Stadtbaumeister Basel-Stadt  
Bau- und Verkehrsdepartement; Planungsamt Städtebau und Architektur  
Rittergasse 4  
4001 Basel  
Telefon ++41 61 267 92 25  
Mail fritz.schumacher@bs.ch

## b. Vorgehensweise

Die Recherchen wurden über die folgenden Medien begangen, wobei die Auflistung alphabetisch und somit keine hierarchische Gliederung darstellt:

- Literatur                      Auswertung aktueller Literatur, Fachartikel aus Studien und Zeitungen, Veröffentlichungen, Dissertationen
- Internet                      Eine Vielzahl von Projekten und Beiträgen sind im Internet einlesbar. Für die Zuverlässigkeit der Quellen wurde möglichst auf unabhängige oder behördliche Quellen gegriffen.
- Interviews                    Mit Schlüsselakteuren verschiedener Institutionen / Projekte
- Rückfragen                   Zur Sicherstellung und Ergänzung der recherchierten Informationen wurden Schlüsselpersonen per Mail oder telefonisch angefragt.

## c. Literaturnachweis

Altlastenverordnung; 1998

Altlastenverordnung (AltLV); 26.08.1998; „die Sanierung von belasteten Standorten“; Schweizerische Eidgenossenschaft; 1998

Angst-Klaus-Michaelis-Müller-Müllerr-Wolff, 2010

Angst Marc, Klaus Philipp, Michaelis Tabea, Müller Rosmarie, Müller Stephan, Wolff Richard; „Zone\*Imaginaire – Zwischennutzungen in Industriebrachen“. v/df-Verlag; 2010

ARE/BAFU; 2004

ARE/BAFU; „Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen“. Bern, 2004.

BAFU Umnutzungsablauf; 2010

BAFU (Bundesamt für Umwelt); „Umnutzungsablauf; Industriebrachen-Plattform Schweiz“; [www.brache.areale.ch](http://www.brache.areale.ch); 2010

Bafu, Zwischennutzungen, 2010

Bundesamt für Umwelt (BAFU). „Leitfaden Zwischennutzung“; [www.zwischennutzung.ch](http://www.zwischennutzung.ch); 2010

Basler Dialoge; 1991

Basler Dialoge; Quartierstelle der Christoph Merian Stiftung; [www.merianstiftung.ch/engagements](http://www.merianstiftung.ch/engagements); 1991

BBR, Bonn 2008

Werkstatt: Praxis Heft 57, Hrsg.: BMVBS/ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 2008

Benevolo; 1982

Benevolo Leonardo: „Die Geschichte der Stadt“; Campus; 1982

Beutler 2007

Martin Beutler, Sabine Tschäppeler, Sabine Gresch; „Brachland - urbane Freiflächen neu entdecken“; Hauptverlag (Bern Stuttgart Wien) 2007

Brache, Mittelalterlexikon

<http://u01151612502.user.hosting-agency.de/malexwiki/index.php/Brache>

Brandes 2009

Brandes Uta; „von Vandalismus zu Fandalismus“; Köln; Verlag der Buchhandlung König; 2009

Braungart, McDonough; 2002

Braungart Michael, McDonough William, „Cradle to Cradle. Remaking the Way We Make Things“; North Point Press; 2002; Links: [www.braungart.com](http://www.braungart.com); <http://epea-hamburg.org>

BVD Basel-Stadt; 2010

BVD Basel-Stadt; Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt; „Testplanungen Basel – Stadtentwicklungen Ost, Süd und Nordwest“; Medien Basel-Stadt; 2010

Christiansen; 2009

Christiansen Chees; Statment zur 5. Internationalen Architekturbieniale in Rotterdam „Designing Coexistence“; 2009

Deutscher Bundestag, 14. Wahlperiode: Schlussbericht der Enquete-Kommission; „Globalisierung der Weltwirtschaft – Herausforderungen und Antworten“; Drucksache 14/9200; 12. Juni 2002

Freitag

[www.freitag.ch](http://www.freitag.ch)

Guerilla-Gärtnerei

[www.guerilla-gardening.ch](http://www.guerilla-gardening.ch)

Gundelinger Feld; 2001

[www.gundelingerfeld.ch](http://www.gundelingerfeld.ch)

Haydn, Temel, 2006

Haydn Florian, Temel Robert; „Temporäre Räume – Konzept zur Stadtnutzung“, Basel; Birkhäuser Verlag; 2006

Hosp; Tagesanzeiger; 2010

Hosp Janine; Tagesanzeiger; 4.1.2010

Hofer, Tec 21 / 2011

Hofer Andreas; Zeitschriftenartikel „wie verdichten?“; Tec 21 / Nr. 7 / 2011

Kraftwerk1

[www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)

land for free; 2006

land for free; „Zwischennutzungen im Ruhrgebiet“; 2006; Link: <http://landforfree.blogspot.de/>

Lärmschutzverordnung, 1986

Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV); Schweizerische Eidgenossenschaft; 1986

Marcolli; BaZ; 2009

Marcolli Patrick; Basler Zeitung; „Aus Quartieren werden Lebensräume“; BaZ 20.10.09 – vgl. [www.quartierarbeit.bs.ch](http://www.quartierarbeit.bs.ch)

Mayer, Schwehr, Bürgin; 2010

Mayer Amelie-Theres, Schwehr Peter, Bürgin Matthias; „Nachhaltige Quartiersentwicklung im Fokus flexibler Strukturen“; vdf-Verlag; 2010

Nagelhaus Definition

<http://de.wikipedia.org/wiki/Nagelhaus>

Rietveld; 2010

Rietveld Roland; „dutch atlas of vacancy“; Verlag Lecturis; 2010

Rote Fabrik  
[www.rotfabrik.ch/de/konzept/](http://www.rotfabrik.ch/de/konzept/)

Schlegelmilch, 2008  
Schlegelmilch Karl: Leiter der Forschungsarbeit BBR, Bonn 2008

Schnur 2008  
Schnur Olaf; Quartiersforschung – zwischen Theorie und Praxis; Wiesbaden VS Verlag

SGV Förderungspreis; 2009  
SGV Förderungspreis; Medienmitteilung vom 25. November 2009

SIA 112/1; 2004  
SIA 112/1 Empfehlung Nachhaltiges Bauen – Hochbau; Schweizerischer Architekten- und Ingenieurenverband; 2004

Sozialdepartement Stadt-Zürich;  
Sozialdepartement Stadt-Zürich; Ombudsstelle; [www.stadt-zuerich.ch](http://www.stadt-zuerich.ch)

Vacant NL 2010  
[www.rietveldlandscape.nl/en/projects/439](http://www.rietveldlandscape.nl/en/projects/439)  
[www.nai.nl](http://www.nai.nl)  
[www.archdaily.com/69189/vacant-nl-an-exhibition-during-the-venice-biennale/](http://www.archdaily.com/69189/vacant-nl-an-exhibition-during-the-venice-biennale/)

Valda, Westermann; 2004  
Valda Andreas, Westermann Reto; „Die brachliegende Schweiz in Prozent“; Bundesamt für Raumentwicklung; 2004

Villiger; 2006  
Villiger Simon; „Leben an der Westtangente“; Präsidialdepartement, Statistik Stadt Zürich; 2006

Wassermann, Wicky; 2006  
Wassermann Emanuel, Wicky Michael; Lawinen und Risikomanagement; bergpunkt AG, Zentrum für Alpinausbildung und Beratung

Wenger, Tec 21 / 2008  
Wenger Martin, Zeitschriftenartikel „Wettbewerbe“, Tec 21 / Nr. 8 / 2008

