

Projektevaluation von Zwischen- und Umnutzungsprojekten



Verfasst von:

Nicole Bieri, Angelo Kipfer, Luca Passamani, Gabriel Meisel, Giulia Pfister
Leistungsnachweis BA28 Gestaltung von sozialräumlichen Prozessen

Eingereicht bei Herr Patrick Oehler
FHNW Hochschule für Soziale Arbeit
Olten, im Januar 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage Projekt Evaluation von Zwischen- und Umnutzungsprojekten	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Projektteam	3
1.3 Projektidee	3
1.4 Begründung der Projektwahl	3
1.5 Aufgabe und Zielsetzung	3
1.6 Fragestellung	4
1.7 Vorgehen/Methodik	4
2. Allgemein Zwischennutzung	5
2.1 Definition Zwischennutzung	5
2.2 Der Lebenszyklus einer Zwischennutzung	7
2.3 Von Zwischen- zu Umnutzung	7
3. Projektvorstellung	8
3.1 Stellwerk Bahnhof St. Johann	8
3.2 nt/Areal	10
3.2.1 Der Verein k.e.i.m.	12
3.3 Gundeldingerfeld	13
4. Gemeinsamkeiten und Unterschiede der drei Projekten	15
4.1 Die Entstehungsgeschichte	15
4.2 Der Plan/ die Idee	15
4.3 Die Organisation	16
4.4 Die mitwirkenden Akteure	16
4.5 Die Angebote	16
4.6 Die Erfolgsfaktoren	17
4.7 Die Stolpersteine	18
4.8 Die momentane Situation	18
4.9 Veränderungen von der Anfangsidee	18
4.10 Die Zukunftsperspektive	18
4.11 Der Beitrag zur Stadt-/ Quartierentwicklung	19

5. Interpretation von den Gemeinsamkeiten und Unterschiede	19
5.1 Die Entstehungsgeschichte	19
5.2 Der Plan/ die Idee	19
5.3 Die Organisation	20
5.4 Die mitwirkenden Akteure	20
5.5 Die Angebote	20
5.6 Die Erfolgsfaktoren	20
5.7 Die Stolpersteine	21
5.8 Die aktuelle Situation	21
5.9 Der Einfluss auf das Quartier	21
6. Unser Fazit	21
7. Literatur- und Quellenverzeichnis	24
7.1 Internetquellen	24
8. Anhang	25

1. Ausgangslage Projekt Evaluation von Zwischen- und Umnutzungsprojekten

1.1 Auftraggeber

Das Projektteam erarbeitet im Auftrag vom Modul BA28 Sozialräumliche Prozessgestaltung der FHNW.

1.2 Projektteam

Das Projektteam besteht aus fünf Studierenden der FHNW, Bieri, Nicole/ Kipfer, Angelo/ Meisel, Gabriel/ Pfister, Giulia und Passamani, Luca.

1.3 Projektidee

Unsere erste Projektidee war es, ein Zwischennutzungskonzept für das Wasserkraftwerk Rheinfelden zu entwickeln. Jedoch waren wir etwas zu spät und es wurde nach kurzem mit dem Abriss begonnen.

Da dieses Projekt nicht mehr zustande kommen konnte und wir das eigentliche Thema der Zwischen- und Umnutzung bestehen lassen wollten, kamen wir auf die Projektidee, bereits bestehende Zwischen- und Umnutzungsprojekte zu analysieren und zu evaluieren.

Im Vordergrund unseres Interesses stand, wie diese Projekte entstehen und welche Probleme es geben könnte bei der Umsetzung. Ebenfalls wollten wir uns mit der Problematik, von immer dichter werdendem Raum und der Verringerung von Freiflächen, auseinandersetzen.

1.4 Begründung der Projektwahl

Unserer Meinung nach sind unkonventionelle Projekte sowie Einrichtungen für eine Stadt von grosser Bedeutung.

Auch sehen wir einen grossen Nutzen im kulturellen Bereich und seiner Förderung. Sowie auch die Umnutzung von verschiedenen ökonomischen Strukturen an sich.

1.5 Aufgabe und Zielsetzung

Wir werden allgemein auf Zwischen- und Umnutzungsprojekte eingehen und verschiedene in Basel situierte Projekte porträtieren. Bei jedem Projekt ist es uns wichtig, dass wir die Problematik, als auch die Erfolge eines Projektes beleuchten und darlegen. Ausserdem wollen wir den Bezug zu sozialräumlichen Prozessgestaltung und der Gemeinwesenarbeit machen.

1.6 Fragestellung

- Was ist das Rezept eines solchen Projektes?
- Welche Instrumente und Methoden werden benötigt?
- Was können wir für zukünftige Zwischen- und Umnutzungsprojekte lernen?

1.7 Vorgehen/Methodik

Wir haben verschiedene Projekte in Basel gesucht und diese untereinander aufgeteilt. Zudem haben wir noch allgemein zum Thema Zwischen- und Umnutzungen recherchiert. Bei den ausgewählten Projekten haben wir Leitfaden gestützte Experteninterviews mit den verschiedenen Projektakteuren durchgeführt, die unsere Recherchen, über die Projekte noch unterstützen sollten.

Zudem werden wir jedes Projekt, mit Einbezug der Experteninterviews, zusammenfassen und im Nachfolgenden die Gemeinsamkeiten und Unterschiede nach der Struktur der Leitfadeninterviews verdeutlichen.

In der Interpretation werden wir aus der Zusammenfassung eine Interpretation auf abstrakter Ebene mit Bezug zu sozialräumlicher Prozessgestaltung und Gemeinwesenarbeit erarbeiten.

Zur Erarbeitung haben wir uns an folgenden Methoden bedient:

- Literaturrecherchen zur Theorie von Zwischen- und Umnutzungsprojekten
- Recherchearbeiten zu den verschiedenen Projekten
- Experteninterviews, weil das vorhandene Wissen genutzt werden soll. Die Experteninterviews haben wir anhand von Leitfadeninterviews geführt, weil dies eine effiziente Methode ist, um an gewünschte Informationen zu kommen.

2. Zwischen- und Umnutzung

2.1 Definition Zwischennutzung

„Zwischennutzungen sind Nutzungen, die temporär und nicht definitiv sind. Dabei sind gewerbliche, kulturelle, sportliche, freizeitliche und diverse andere Nutzungen beobachtbar.“ (Waldis 2009: 9) Zwischennutzungen siedeln sich meist auf urbanen Brachflächen an, auf denen nach Ende der ersten Nutzung noch keine andere Hauptnutzung gefunden wurde. Dabei handelt es sich vor allem um alte Industriegebiete, die nicht mehr oder noch nicht genutzt werden. (vgl. ebd)

Zwischennutzungen besitzen zwei wesentliche Merkmale: Zum einen sind sie zeitlich Beschränkt, zum anderen geprägt von sehr geringen Investitionskosten (vgl. Van den Brink 2006: 14).

Brachflächen sind Ergebnisse wirtschaftlicher Veränderungen. Ehemalig industriell, gewerblich genutzte Flächen, sind aufgrund von gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels funktionslos geworden. Eine häufig genannte Ursache für die Entstehung von Brachflächen, wird in der Abwanderung von Fabriken aus der Stadt, an billigere Standorte gesehen. Durch den Abzug oder der Dezentralisierung von verschiedenen Wirtschaftszweigen, vor allem in den 70 er Jahren, entstanden in urbanen Regionen zahlreiche Brachflächen.

Eine zweite, häufige Ursache, beschreibt die Abwanderung verschiedener Bevölkerungsgruppen aus der Stadt. Dieses Phänomen kann in den alten DDR Städten, mit ihren Plattenbauten, beobachtet werden. Gewisse Quartiere entvölkern sich und werden beinahe ausgelöscht. Auch in Detroit (USA) wanderte beinahe die Hälfte der Bevölkerung binnen wenigen Jahren aus der Stadt ab. Gründe waren dort, Abwanderungen von grossen Firmen und der Wunsch von vielen im Grünen zu leben. (vgl. Waldis 2009: 19, 20)

In der Schweiz ist das Potential von Brachflächen sehr gross. Momentan sind von 100 Brachflächen ca. 29 zwischengenutzt, 26 werden gar nicht genutzt beim Rest besteht ein Konzept für eine neue Nutzung oder Zwischennutzung. Die Brachflächen stellen auch einen Volkswirtschaftlichen Faktor dar. Eine Hochrechnung ergibt, „dass die Eigentümer der Brachflächen bis zu 1.5 Milliarden Franken an Mieteinnahmen verlieren. Den Gemeinden entgehen zudem bis zu 500 Millionen Franken an Steuergeldern.“(ebd.: 21)

Solchen Brachflächen ist gemeinsam, dass diese nicht mehr genutzt und auch nicht für spätere Nutzungen bereitgehalten werden. Dabei handelt es sich meist um eine

zeitlich nicht klar umrissene Nutzungsunterbrechung (vgl. van den Brink 2006: 1-9). „Kann eine Immobilie nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden, fällt sie brach und es sind erhebliche Investitionen, also Abriss und vollständige Neuentwicklung, notwendig“ (ebd.: 10).

Eine (Re-) Aktivierung solcher Flächen wird aus zahlreichen Gründen (z. B. Quartieraufwertung, Verbesserung der Infrastruktur, Verringerung des Freiflächenverbrauchs) durch die Stadtentwicklung, angestrebt (vgl. ebd.: 2).

Eine Methode der Revitalisierung sehen die Städte in der Möglichkeit mit privaten Investierenden und Projektentwickelnden zusammenzuarbeiten, dabei spricht man von Immobilien- Projektentwicklung. Bei einem solchen Vorgehen spielt vor allem die Wirtschaftlichkeit der Projekte eine Rolle.

Gegenvorschläge für eine solche Revitalisierung von „oben“, wäre die schrittweise Entwicklung von „unten“. „Statt einen Endzustand zu konzipieren soll ein Entwicklungsprozess in Gang gesetzt und am Laufen gehalten werden, für den Insbesondere temporäre Nutzungen wichtig sind“ (ebd.: 3). Brachflächen können sich also durch die Unabhängigkeit von privatwirtschaftlicher Planung, zu kreativen und innovativen Standorte herausstellen. Solche Projekte werden nun als „Zwischennutzung“ bezeichnet. Durch Zwischennutzungen werden Brachflächen in einem ergebnisoffenen Prozess entwickelt.

Ergebnisse von temporären Nutzungen können sehr vielseitig sein.

- Zum einen können sie durch „Mindernutzungen“ von gut erschlossenen Gebieten oder durch Müllablagerungen, Drogenverkauf und –Konsum oder Bauwagensiedlungen zur Stigmatisierung solcher Gebiete beitragen (vgl. ebd.: 4).
- Durch Zwischennutzungen können jedoch Eigentümer der Brachflächen, Gewinne erzielen oder Verluste verringern, indem sie die Brachflächen vermieten und bewirtschaften können. Ebenfalls können Zwischennutzungen durch verschiedene Events beachtliche Erträge erzielen und selbst wirtschaftlich werden.

Durch künstlerische und wirtschaftliche Aktivitäten wird die Brachfläche in der Öffentlichkeit wahrgenommen und als neue „location“ bekannt gemacht. Ein solches Szenario wirkt sich positiv auf das Image der Fläche aus, was zu einem Mehrwert, Aufwertung der Brachfläche oder sogar Teile des Quartiers führen kann und höhere Bodenpreise zur Folge hat (vgl. ebd.: 46ff)

2.2 Der Lebenszyklus einer Zwischennutzung

Der Lebenszyklus von Zwischennutzung wird von den Vorgängern und Nachfolgern der Nutzung von Brachflächen bestimmt. Da Zwischennutzung nur nach dem Ende der Einten Nutzung und dem Anfang einer Neuen existieren kann.

Dieser Zyklus besteht aus drei Phasen:

Die erste Phase ist die *Pionierphase*. Zwischennutzungsprojekte ziehen in Areale ein und versuchen mit den gegebenen Umständen (Infrastruktur) klar zu kommen. In dieser Phase entscheidet sich über einen positiven oder negativen Verlauf des Projektes. Bei einem Scheitern ist der Verlust meist noch gering, da bisher noch wenig investiert worden ist.

Bei positivem Verlauf geht die Zwischennutzung in die Phase der *Hochblüte* über. In dieser Phase kann das Projekt das ganze Quartier beeinflussen. Ein zuvor unattraktives Gebiet, kann zu einem attraktiven Anziehungspunkt werden. Zwischennutzungen können somit zu einer Gentrifikation des Quartieres beitragen. Durch das neue positive Bild des Areals und seiner Umgebung können die Mieten für Wohnflächen und Betriebe erheblich steigen. Dies führt zu einer zunehmenden Abwanderung von einkommensschwachen Bevölkerungsschichten.

Durch diese Aufwertung folgt die letzte Phase des Lebenszyklus, die *Ablösung*. (vgl. Waldis 2009:19 f.)

„Dabei werden auf den urbanen Brachflächen Neubauprojekte realisiert. Oft handelt es sich dabei um Überbauungsprojekte oder Umbauprojekte. Die Definitive Nutzung steht bevor. Für die Zwischennutzung bedeutet dies das Ende, sie werden verdrängt.“ (Waldis 2009:20)

2.3 Von Zwischen- zu Umnutzung

Zwischennutzungen werden oftmals auch als innovative Experimentierfelder für die Stadtentwicklung angesehen. In Zwischennutzung können Räume geschaffen werden, in denen „die Stadt Formen der Stadt ausprobieren kann, ohne vordergründig an die Folgen denken zu müssen“ (Waldis 2009: 50). Mit der geringen Planbarkeit und den geringen finanziellen Mitteln, können durch Zwischennutzungen, neue Ideen und Möglichkeiten entspringen, an die noch nie gedacht wurden.

Zwischennutzungen können jedoch auch Innovativ für die Stadtentwicklung sein, indem sich eine vorerst temporäre Nutzung als eine dauerhafte Nutzung, genannt Umnutzung, profilieren kann (vgl. ebd: 50f).

Umnutzungen werden definiert als:

„Gebäude stillgelegter Fabriken oder Stallgebäude im Siedlungsgebiet, die nicht mehr zum ursprünglichen Zweck benötigt werden, bieten sich für eine

Umnutzung an. Gerade bei historisch wertvollen Bauten stellen Umnutzungen oft die einzige Möglichkeit dar, um bestehende Gebäude mit neuem Leben zu füllen und ein Brachliegen zu verhindern. Umnutzungen sind oft architektonische und finanzielle Herausforderungen – doch bei geschicktem Umgang mit der bestehenden Bausubstanz können unverwechselbare Bauten mit hoher Wohnqualität entstehen.“
(http://www.sg.ch/home/bauen_raum_umwelt/raumentwicklung/ortsplanung_raumentwicklung/beispielsammlung_-umnutzung.html)

3. Projektvorstellung

3.1 Stellwerk Bahnhof St. Johann

Das Stellwerk ist ein Umnutzungsprojekt, welches im alten Bahnhofsgebäude des Bahnhofs St. Johann entstanden ist. Die Umgebung rund um den Bahnhof war eher verlassen und perifer. Der Bahnhof St. Johann war vor der Umnutzung ein sogenannter Geisterbahnhof. Das alte Bahnhofsgebäude war lange Zeit unbenutzt. Das St. Johann ist seit Jahren im Umbruch. Im Rahmen des Baselnord Entwicklungsprogramm wurde die ganze Umgebung rund um den Bahnhof St. Johann aufgewertet. Im 2006 wurde die Jacqueline Spengler Stiftung und die Christoph Merian Stiftung auf das Bahnhofsgebäude aufmerksam. Es wurde eine Anfrage bei der SBB gemacht, was aus dem alten Bahnhofsgebäude werden soll. Die SBB hatte keine konkreten Ideen. So hatten die beiden Stiftungen Olivier Wyss angefragt, ob er eine Vorstudie über Nutzungsmöglichkeiten machen würde. Den Stiftungen schwebte ein Musik oder Kunstbahnhof vor. Dies galt herauszufinden, wie geeignet dieses Gebäude ist. Olivier Wyss kam bei der Evaluierung der Vorstudie auf eine Mischnutzung von Musik und Kunst. In diesem Zeitpunkt ging es darum, während den Bauarbeiten eine Zwischennutzung zu haben. Die Idee war, dass aus der Zwischennutzung sich später ein Konzept ergibt. Dadurch, dass die SBB anfangs nicht kooperierte, konnte dies nicht zustande kommen. Es wurde jedoch weiter an Ideen gearbeitet und mit der Zeit kam die Idee, ein Kreativ Wirtschaftliches Gründerzentrum zu machen. Diese Idee kam unter anderem durch das Potential, das man vor allem im Kleinbasel erkannte. Dies war die Kernidee des heutigen Stellwerkes. Mit der SBB konnte ein 20 Jähriger Mietvertrag ausgehandelt werden. Durch die Zusammenarbeit mit Barbara Buser kam zudem noch die Idee von einem Hammam, ein türkisches Dampfbad. Diese Idee konnte jedoch nicht verwirklicht

werden, doch wird im Frühling statt dessen ein Dampfbad gebaut. So entstand das Nutzungskonzept vom Stellwerk. Die Idee dahinter war, einen Ort zu schaffen, wo man sich trifft, entspannt und sich erholt, aber auch ein Ort, wo produziert wird. Dabei wollte man Jungunternehmern günstige Rahmenbedingungen bieten, damit sie ihr Geschäft erfolgreich starten können. Der Verein Stellwerk wurde im März 2009 gegründet und der offizielle Projektstart war im Mai 2009. Die Eröffnung vom Stellwerk war am 3. Dezember 2010.

Zum heutigen Zeitpunkt besteht das Stellwerk aus dem Gründerzentrum für junge Kreative aus den Bereichen Mode- und Produktdesign, visueller Kommunikation, Interior Design und Architektur. Im Ganzen werden 18 Räume vermietet. Darunter sind Ateliers, Büros und Gemeinschaftsräume. Auf einen guten Mieter- und Mieterinnenmix wird geachtet. Die Idee ist, jungen Ausgebildeten den Weg in die Selbstständigkeit zu erleichtern. Das Angebot besteht momentan aus einem Stufenmietkonzept, verschiedene Infrastrukturleistungen und einem Platz auf der Internetseite. Beim Stufenmietkonzept geht es darum, den Jungunternehmern den Start zu vereinfachen. Die Räumlichkeiten werden im ersten Jahr bis 100 Franken pro Quadratmeter sein, dies variiert je nach Raum. Diese Miete steigt aber jährlich. Somit wollte der Verein die Rotation beibehalten. Dies ist das Basisangebot des Gründerzentrums.

Weiter wurde die Showroom GmbH von Jungunternehmern gegründet, welche die hauseigenen sowie auswärtige Produkte im eigenen Laden verkaufen.

Ein öffentliches Buffet wird vom Alten Zoll bewirtet und aus der anfänglichen Hammam Idee wurde die Dampfbad AG gegründet. Das Dampfbad sollte voraussichtlich ab September 2011 eröffnet sein.

Die Idee hinter der Vielfalt ist, dass diese Firmen vom Verein unabhängig agieren und somit der Verein Stellwerk mit der Zeit nur noch als Dachverband besteht. Denn auch das Gründerzentrum möchte im Frühjahr eine AG gründen. So würden vier eigenständige Firmen im selben Haus zusammen agieren. Wichtig ist, dass das ganze Projekt Selbsttragend aufgebaut wird.

Dies hat unter anderem mit der Finanzierung zu tun. Das Stellwerk wurde einerseits von der SBB mit 2 Millionen Franken ausgestattet. Die Jacqueline Spengler Stiftung wollte nicht die ganze Finanzierung übernehmen, sie sprachen dem Projekt ein

Startkapital von einer viertel Million Franken zu. Die CMS und die Ernst Göhler Stiftungen gaben auch einen Teil. Der Rest musste durch einen Kredit und Dahrlehen zusammengebracht werden. Dabei war wichtig, dass die Stiftungen sicher sind, dass sie keine laufenden Betriebskosten bezahlen müssen. Darum ist der Aspekt mit dem Selbsttragenden sehr wichtig.

Das Stellwerk hat seit einem knappen Monat eröffnet. Die Bauphasen sind noch nicht ganz abgeschlossen. Das Projekt fängt jetzt erst richtig an zu laufen. Momentan ist man noch nicht am Ziel, doch eine Basis konnte erschaffen werden. Die Idee ist, das Basisangebot des Gründerzentrums auszubauen. Das Gründerzentrum möchte noch ein Rahmenprogramm haben, ein Coaching anbieten, welches die jungen Unternehmer unterstützt und andere begleitende Geschichten. Momentan fehlt jedoch das Geld dazu. Die Prognose ist, dass in zwei Jahren die Immobilien einen gewissen Gewinn abwerfen und dann solche Projekte gestartet werden können. Dies wird aber nicht mehr die Arbeit vom Verein Stellwerk sein sondern von der demnächst gegründeten Aktiengesellschaft Stellwerk Macht Kreative Wirtschaft.

Momentan geht es erstmals darum, die Verwaltung aufzubauen und die Aufbauphase abzuschliessen um weitere zu Beginnen.

Der Verein denkt darüber nach, zu einem späteren Zeitpunkt weitere solche Stufenmietmodelle in anderen Mietobjekten anzubieten.

Diese Umnutzung wollte mit seiner Mischnutzung möglichst viele Menschen ansprechen. Es repräsentiert auch den Umbruch im ganzen Quartier. Man möchte, dass das Stellwerk ein Kraftort wird, welches diese Energie ins Quartier ausstrahlt. Das Buffet sollte zum Treffpunkt im Quartier werden. Der Showroom möchte durch Kunst im und um das Bahnhofsgebäude einen Teil zum Quartier beitragen.

3.2 nt/Areal

Der DB-Güterbahnhof in Basel wurde zu neuem Leben erweckt, da die Besitzer und die Stadt Basel auf dem Areal ein neues Stadtquartier entstehen lassen wollen.

Da das Verfahren mit den Umbauten usw. viel Zeit in Anspruch nahm und immer noch nimmt, wurde und wird immer noch bis voraussichtlich 2011 das Areal Zwischen genutzt.

Im Jahr 1996/97 fand ein erster Städtebaulicher Ideenwettbewerb statt.

1997 war es dann soweit, als Philippe Cabane und Matthias Bürgin die Genehmigung zur Eröffnung einer Kulturbeiz in der ehemaligen Kantine des

Güterbahnhofs bekamen.

Drei Jahre später im Mai 1999 wurde der Verein k.e.i.m für Entwicklung urbaner Flächen und Standorte gegründet. Die damaligen Mitglieder waren: Matthias Bürgin, Philippe Cabane, Jeanny Messerli, Ronald Wüthrich, Beat Grossniklaus, Jonas Kaufmann, Markus Ritter, Dirk Onescheit, Dominik Bissegger, Cécile Grieder, Iris Baumann und Claudia Güdel.

Es interessieren sich auch zahlreiche Kunst- und Kulturschaffende, sowie kulturelle Institutionen für das Projekt Zwischennutzung DB Areal. Ausserdem lagen zu dieser Zeit schon zahlreiche Projektideen Seitens des Vereins k.e.i.m vor und es wurden ebenfalls viele Verhandlungen mit der DB AG geführt.

Im selben Jahr reichten Matthias Bürgin und Philippe Cabane die Studie "Akupunktur Basel" ein, die eine fachliche Basis für das Vorhaben nt/Areal lieferte.

Am 21 Juni 2000 wurde das nt/Areal neun Monate vor dem Erhalt des eigentlichen Mietvertrages eröffnet.

Im selben Jahr wurde dann die Bewilligung des Betriebs des Speisesaals und der Lounge durch die Fahreinheit GmbH verlängert.

Zwei Jahre später im März 2002 gibt der Verein k.e.i.m die Verantwortung für die Gastwirtschaft Erbkönig und die Lounge und weitere an die vor zwei Jahren gegründete Fahreinheit GmbH ab. Im Sommer betreibt das Grenzwert, eine Bar in Basel am Claraplatz, das Sonnendeck auf dem Areal.

2003 entstand der Verein v.i.p, der die Freiflächen entlang dem Riehenring sowie dem Quartierlabor bewirtschaftet. Gleichzeitig haben sich auch Drittanbieter auf dem Areal niedergelassen. Der Wagenmeister, der auf dem nt/Areal eine sehr bewegte Geschichte hatte wurde 2004 als Gastrobetrieb mit Events und Bed&Breakfast eröffnet, bis er 2007 für kurze Zeit besetzt war und dann als Gleis 13 wiedereröffnet wurde. Im Jahr davor startet auch die Transformation des Areals zum Zukünftigen Quartiers ganz konkret. Die ersten Bauungen starteten.

2008 verhandelte der Verein k.e.i.m mit dem Kanton Basel, der die meisten Flächen bereits von der DB AG aufgekauft hatten, über die Fortführung der Zwischennutzung. Einige Monate später im September des gleichen Jahres hat der Kanton Basel den Verein als Vertragspartner ausgeschlossen und verhandelt jetzt direkt mit den Gastrobetreibern. Im gleichen Monat erhält der Verein k.e.i.m zudem die Kündigung des Zwischennutzungsvertrags für den Erbkönig und den Wagenmeister, da der Kanton jetzt direkt mit den Betrieben die Verträge abschliesst.

Ende diesen Jahres schliesst auch das Gleis 13 seine Tore, wegen fehlender Perspektiven. Im Jahr 2009 ziehen die ersten Mieter in das neu gebaute Gebäude "Erlentor" auf dem Areal ein. Der Kanton verfügt deswegen eine Reduktion der

Öffnungszeiten, wegen Lärmbelästigung.

Ende 2009 verfügt der Verein k.e.i.m über keine Mietflächen mehr. Er betätigt sich seit dem als freier Akteur zur Förderung von informeller Stadtentwicklung und beschränkt sich auf die Beratung und Unterstützung von Personen und Gruppierungen, die ähnliche Projekte realisieren möchten.”

(<http://www.areal.org/scripts/labelcont.php?id=663>)

(vgl. <http://www.areal.org/scripts/labelcont.php?id=663> und

<http://www.areal.org/scripts/labelcont.php?id=667>)

3.2.1 Der Verein k.e.i.m

Der Verein k.e.i.m. ist ein gemeinnütziger Verein zur Entwicklung urbaner Flächen und Standorte.

Der Sitz des Vereins ist in Basel auf dem nt/Areal.

>>nt<< bedeutet non territorial. Dies weist darauf hin, dass bewusst auf die dauerhafte Nutzung auf dem Areal verzichtet wird. “Im Mittelpunkt steht der Mensch: “handeln ist flexibler als bauen.” (<http://www.areal.org/scripts/labelcont.php?id=667>)

Dies ist auch die Grundaussage des Vereins k.e.i.m, der das nt/Areal initialisiert hatte. (vgl. <http://www.areal.org/scripts/labelindex.php?label=keim&news=1>)

Der Verein kooperiert auch mit ähnlichen Projekten im In- und Ausland. Ausserdem versteht er sich als Dachorganisation der Zwischennutzungen auf dem nt/Areal.

Der Verein unterstützt und berät bei neuen Projekten und Ideen und vertritt zusätzlich das nt/Areal nach Aussen.

Jedoch wird der Verein bei der Beendigung der Zwischennutzung in dieser Form nicht mehr existieren.

Der Verein finanziert sich durch Mitgliederbeiträge, Dienstleistungsangebote, kulturellen Veranstaltungen und Zuwendungen Dritter. Die Mitgliederzahl beläuft sich auf 20 Mitglieder, davon sind drei Mitglieder im Vorstand.

(vgl. <http://www.areal.org/scripts/labelindex.php?label=keim&news=1> Download Statuten Verein k.e.i.m.)

3.3 Gundeldingerfeld

Das Gundeldinger Feld ist ein Zentrum für Freizeit, Kultur und Gewerbe, dass seit dem Jahr 2001 auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Burckhardt entstanden ist.

Bereits seit längerem bestand im Basler Quartier Gundeldingen das Bedürfnis der Bevölkerung nach einem Quartierzentrum. Bereits 1986 wurde im Quartierrichtplan festgeschrieben, dass bei einer allfälligen Handänderung dieses Areal für quartierbezogene Aktivitäten genutzt werden sollte. Als das Areal im Jahr 2000 tatsächlich frei wurde, schlossen sich Barbara Buser, Eric Honegger und Irene Wigger zur Initiative Gundeldinger Feld zusammen um es zu übernehmen und die Umnutzung einzuleiten. Sie erarbeiteten ein detailliertes Konzept und bekamen von der Christoph Merian Stiftung 30'000 Fr. als Startkapital.

Am 4. April 2000 fand im Zwinglihaus die erste Informationsveranstaltung statt, an der 150 Quartierbewohner teilnahmen. Somit drückten diese ihr Interesse an einem Quartierzentrum auf dem Gundeldinger Feld aus. Dies war für die Verhandlungen mit der Firma Sulzer, die das Areal besass, und den Investoren wichtig.

Die Initiativgruppe fand Investoren, die bereit waren das Gelände zu kaufen und ihnen für einen symbolischen Betrag das Baurecht zu überlassen. Im Gegenzug erklärte sich das Komitee bereit das eingesetzte Kapital der Investoren zu verzinsen. Dies war für die Initiatoren eine sehr gute Lösung, da sie selber nicht über die finanziellen Möglichkeiten verfügten das Gelände zu kaufen und auch die Banken nicht bereit waren eine Hypothek in der nötigen Höhe zu sprechen. Die Investoren bestanden aus drei Pensionskassen wie auch aus drei Privatpersonen.

Somit konnte die Umnutzung beginnen. Die Initiative Gruppe begann in Zusammenarbeit mit den zukünftigen Mietern die alten Fabrikgebäude zu renovieren und umzugestalten. Dabei wurden die Interessenten mit einbezogen um die Räume ihren Bedürfnissen anzupassen. Somit konnte eine tiefe Fluktuation erreicht werden. Es wurde stets darauf geachtet, dass nur Räume renoviert wurden, für die bereits ein Mieter Interesse angemeldet hatte. Somit konnte vermieden werden, dass die knappen finanziellen Ressourcen in leerstehenden Räumen gebunden wurden.

Da das Gundeldinger Feld kein reines Renditeprojekt ist und auch soziales Engagement ein wichtiger Teil ist, wurde stets sehr auf die Auswahl der Mieter geachtet. Nicht jeder der gerne Raum gemietet hätte wurde auch angenommen. Die Mieter wurden und werden noch immer nach drei Kriterien ausgewählt. Der Relevanz für das Quartier, ihrem Willen aktiv Integrationsarbeit zu leisten und ihrer Bereitschaft nachhaltig zu arbeiten. Somit hätte es zum Beispiel keinen Platz für einen Betreiber von Öl Plattformen oder einem Autobauer. Diese Kriterien werden je nach Mieter

teilweise etwas unterschiedlich gewichtet, werden aber immer mit einbezogen. Es geht darum die Ressourcen des Menschen, des Geldes und der Energie in Einklang zu bringen.

Nicht alle Mieter kamen aber von selber. So wurde zum Beispiel die Bibliothek bewusst von den Initiatoren angeworben. Gewisse Projekte werden mit günstigeren Mieten unterstützt. Diese liegen etwa 20 % unter dem Marktwert. Es wurde aber immer bewusst darauf verzichtet, Räume mietfrei zur Verfügung zu stellen. Dies geschah aber nicht primär aus Gewinninteresse, sondern aus dem Glauben, dass Räume besser genutzt werden, wenn die Nutzer dafür etwas zahlen müssen. Wird die Miete komplett erlassen, so besteht nach der Überzeugung der Initiatoren die Gefahr, dass die anfängliche Motivation der Mieter schnell abflacht und die Räume nur noch selten genutzt werden.

Die von den Initiatoren gegründete Kantensprung AG bezahlt Zinsen an die Investoren aus, jedoch keine Dividenden an die Initiatoren. Sie ist somit nicht gewinnorientiert. Macht sie Gewinne, so werden diese zurückbehalten und in die Gebäude reinvestiert. Es wird auch jedes Jahr ein gewisser Betrag in einen Fond eingezahlt, dessen Inhalt als Startkapital für andere Umnutzungsprojekte verwendet werden kann.

Laut Eric Honegger, dem von uns interviewten Initianten, gibt es drei Punkte die am Anfang eines Umnutzungsprojektes sehr wichtig sind. Seiner Meinung braucht man zuerst eine gute Idee, dann ein geeignetes Gelände und zum Schluss noch eine Gruppe von Personen die bereit ist das Projekt in Angriff zu nehmen und den Kopf dafür hin zu halten. Sind diese Punkte vorhanden, so lässt sich seiner Meinung die Finanzierung immer regeln. Man benötigt dazu nicht unbedingt selber die nötigen finanziellen Mittel. Ebenfalls wichtig für den Erfolg des Projektes war laut Herrn Honegger die Tatsache, dass man sich entschieden hat eine AG zu Gründen und nicht etwa eine Verein. Somit konnten die Entscheidungskompetenzen klar verteilt werden und es musste nicht jeden Monat eine Vereinsversammlung abgehalten werden bei der über Details wie Fensterfarben entschieden wird. Die Initiatoren tragen somit die Verantwortung aber auch die Entscheidungskompetenzen. Sehr wichtig dabei ist, dass die Inhaber der AG gut harmonieren und zusammenarbeiten können. Ein Problem mit dieser Organisationsform ist aber, dass Aktien vererbt werden können und somit die Erben der Initiatoren früher oder später die Macht über das Gundeldinger Feld übernehmen würden. Ob diese das Projekt längerfristig im Sinne der Initiatoren weiterführen würden ist unsicher. Um grosse Veränderungen des Projektes zu vermeiden, überlegen sich die Initiatoren momentan ob die AG in eine Stiftung umgewandelt werden soll.

4. Gemeinsamkeiten und Unterschiede der drei Projekten

4.1 Die Entstehungsgeschichte:

Beim nt/Areal und dem Stellwerk kam die Idee für eine Zwischennutzung/ Umnutzung durch ein Objekt. Das Objekt war vorhanden und es entsprang daraus eine Idee für ein Projekt (objektspezifisch). Das Gundeldingerfeld hingegen, suchte für die bereits vorhandene Idee einen geeigneten Standort und ist darum unter dem Begriff themenspezifisch zu ordnen.

Die Initialzündung beim Gundeldingerfeld war wie folgt, die Initiatoren haben durch Eigeninitiative nach Stiftungen, Sponsoren und Geldgebern gesucht, um das Areal zu kaufen und um ihre Idee durchzusetzen. Dafür erarbeiteten sie ein Konzept und stellten dies möglichst vielen Leuten vor. Die Stadt war in diesem Prozess nicht involviert, da das Areal nicht der Stadt gehörte.

Beim nt/Areal war der Vorgang so, dass das Stadtbauamt 1997 ein Wettbewerb gestartet hat, für die Neubebauung des Erlenmattquartiers. Matthias Bürgin, war bei diesem Wettbewerb in der Jury. Er wurde dann vom Stadtbauamt angefragt ob er Lust hätte aus dem Wagenmeister und dem Erbkönig etwas zu machen, in der Zeit bis die neue Nutzung, also das neue Wohnquartier in Kraft tritt. Die Absicht war somit eine Zwischennutzung.

Beim Stellwerk wurde Olivier Wyss von zwei Stiftungen beauftragt eine Vorstudie über die Nutzungsmöglichkeiten des alten SBB Bahnhof zu machen. Die Absicht war, das Areal während den Umbauarbeiten zuerst zwischen zu nutzen, um dann zu einer Umnutzung zu gelangen.

4.2 Der Plan/die Idee:

Der Plan/ die Idee für ein Projekt war beim Stellwerk ein kreatives und wirtschaftliches Gründerzentrum im St. Johannquartier. Die Idee kam durch das grosse kreative Potential dieser Region und durch das Betriebswirtschaftsstudium von Olivier Wyss. Das Projekt hat sich von Anfang an als eine Umnutzung profilieren können.

Die Vision des nt/Areals war, mehr Freiraum für die Stadt Basel zu schaffen. Die Idee war, mehr Urbanität im Sinne von Austausch herzustellen. Ausserdem kannte Matthias Bürgin und Co. Viele gute Gastronomen und waren der Meinung, das es in Basel zu wenig gute Clubs gibt.

Der Plan beim Gundeldingerfeld war ein Quartierszentrum, für das Gundeli Quartier auf zu ziehen.

4.3 Die Organisation:

Bei der Finanzierung ist das Stellwerk momentan noch auf ein Startkapital von verschiedenen Stiftungen angewiesen. Auch die SBB (Vermieterin) agiert als Geldgeberin. Das Ziel wurde jedoch immer klar als Organisation deklariert, die in Zukunft selbsttragend sein will. Durch Stiftungen, Darlehen und Kredite wurden Mittel für die Miete und die Renovationsarbeiten, aufgetrieben.

Der Verein Keim beim nt/Areal ist selbsttragend. Er lebt von verschiedenen Events. Der Besitz des Geländes ist aufgeteilt zwischen verschiedenen Immobilienfirmen, der Pensionskasse des Kantons und der Stiftung Habitat.

Das Gundeldingerfeld ist selbsttragend und macht sogar Gewinn. Bei der Anfangsfinanzierung suchte das Gundeldingerfeld Investoren für den Kauf des Areals.

4.4 Die mitwirkenden Akteure:

Beim Gundeldingerfeld und dem Stellwerk sind viele verschiedene eigenständige Akteure unter einem Dach, wobei der Hauptinitiator als Vermieter agiert. Beim NT hingegen organisiert der Hauptinitiator bloss die verschiedenen Mieter und verhandelt zwischen den verschiedenen Akteuren. Die Miete wird jedoch beim Besitzer des Areals bezahlt.

4.5 Die Angebote:

Die Angebote richten sich beim Stellwerk einerseits an JungunternehmerInnen. Das Gründerzentrum stellt zu niedrigen Preisen Ateliers zur Verfügung. Das Mietmodell orientiert sich an ein Stufenmietmodell welches von Jahr zu Jahr erhöht wird. Das Ziel dabei ist, verschiedene Unternehmen in ihrem Aufbau zu stärken, bis sie auf eigenen Beinen stehen können, danach sollen sie wieder ausziehen. Die Idee ist es eine gewisse Rotation herbeizuführen.

Ausserdem bieten das Stellwerk ein Dampfbad, ein Verkaufsladen für die intern produzierten Produkte sowie ein Buffet. Der Ort richtet sich also an junge kreative und an das Quartier im Allgemeinen. Das Projekt soll ein Ort sein, wo man sich trifft, sich erholt und produziert.

Das nt/Areal richtet sich an die urbane Bevölkerung, es agiert nicht Quartierbezogen sondern ist offen für möglichst viele verschiedene Menschen. Es hat einerseits Gastronomiebetriebe, Skateboardanlagen, Flohmärkte und Clubs. Das Areal sollte ein Ort der innovativen Stadtentwicklung sein.

Das Gundeldingerfeld richtet sein Angebot vor allem an das Quartier. Sie bieten Angebote wie Tanzschulen, Gastrobetriebe, Werkstätten, Ateliers etc. Angebote wie

das Backpackerhostel richten sich aber auch an auswärtige Personen. Die Räume werden Benutzer spezifisch gestaltet und sollten veranlassen, dass die Mieter lange bleiben.

4.6 Die Erfolgsfaktoren:

Beim Stellwerk ist das Erreichen des Budgets und ein 20-jähriger Mietvertrag ein grosser Erfolg. Ebenfalls ist die Kooperation mit der SBB und ihre Mithilfe am Gelingen des Projektes ein positiver Faktor.

Das nt/Areal verzeichnet für den Verlauf des Projektes den Erfolg, dass während den ersten fünf Jahren sehr viele verschiedene Menschen, mit unterschiedlichen Lebensstilen und aus verschiedenen Generationen das Gelände nutzten und frequentierten. Ausserdem hat sich das nt/Areal als eine „Location“ für Basel profilieren können, welche sich nicht nur im Inland sondern auch im Ausland einen Namen machte und sich als eine Pionierleistung in Sachen Zwischennutzung herausgestellt hatte.

Beim Gundeldingerfeld lässt sich auch die geglückte Investorensuche für das Gelände und der Kauf des Baurechts durch die Kantensprung AG, zu einem symbolischen Preis von einem Franken, als Erfolgsfaktor festhalten. Auch ist die rege Nutzung von Mietern und Besuchern ein Erfolg, welches das Gundeldingerfeld zum wichtigsten Quartierzentrum für dieses Quartier gemacht hatte.

Diese Erfolge hängen in den einzelnen Zwischen-/ Umnutzungen von folgenden Faktoren ab:

Das Stellwerk berichtete uns, dass die Vision des Hauptinitiatoren äusserst wichtig sei, welche/r die Endversion des Projektes immer im Hinterkopf behalten kann. . Auch sei es enorm wichtig, dass man eine gute und funktionierende Kultur des Austausches zwischen den verschiedenen Akteuren pflegt. Ebenfalls wurde uns gesagt, dass die klare und saubere Regelung von Geldern enorm wichtig gewesen ist.

Die Verantwortlichen vom Gundeldingerfeld bezogen sich bei den Erfolgsfaktoren vor allem auf die grosse und breite Unterstützung Seitens der Bevölkerung hinter dem Vorhaben. Auch musste das Bauverwaltungsrecht für sich gewonnen werden, was mit einer guten Kooperation und vielen Kontakten einhergeht.

Das nt/Areal deklarierte das breit gefächerte Angebot als grösster Erfolgsfaktor, welches von gehobenen Gästen, Künstlern, Randständigen bis hin zur Partyjugend und Autonomen reicht.

4.7 Die Stolpersteine:

Beim Stellwerk war die Unerreichbarkeit des Gebäudes ein grosses Problem. Die SBB (Vermieterin) wollte anfangs nicht kooperieren und man konnte somit nicht verhandeln.

Das Gundeldingerfeld verzeichnet bei den Stolpersteinen die lange Partnersuche und die damit Zusammenhängende schwierigen Finanzierung des Vorhabens.

Beim nt/Areal war der Imageverlust in den Medien aufgrund einer Besetzung des Wagenmeisters ein grober Rückschlag. Auch wurden Konflikte mit verschiedenen Mietern zu einer Gefahr des Projektes.

4.8 Die momentane Situation:

Das Stellwerk befindet sich momentan noch in der Aufbauphase, hat jedoch bereits geöffnet. Das Ziel wurde noch nicht erreicht, wobei die Basis schon gelegt ist.

Das nt/Areal neigt sich langsam dem definitiven Ende zu, welches wahrscheinlich Ende Sommer 2011 sein wird.

Das Gundeldingerfeld will aus der Kantensprung AG eine Stiftung gründen um das Projekt längerfristig abzusichern. Momentan haben sie eine konstante Mieterschaft, sowie konstante Investoren.

4.9 Veränderungen von der Anfangsidee:

Das Projekt Stellwerk verzeichnet Abweichungen und Veränderungen der Anfangsidee. Während dem Prozess des Baues wurde die Idee immer wieder den Räumen angepasst. Beim nt/Areal hingegen blieb die Idee bestehen, wobei stetig neue Projekte dazugekommen sind. Beim Gundeldingerfeld gab es keine grundlegenden Veränderungen.

4.10 Die Zukunftsperspektive:

Das Stellwerk will seine Verwaltung aufbauen und eine AG gründen. Das innovative Mietmodell soll ausgeweitet werden.

Das Gundeldingerfeld steht vor der Gründung einer Stiftung. Ebenfalls soll mehr in ökologische Nachhaltigkeit investiert werden.

Die Zukunft beim nt/Areal sieht vorläufig so aus, dass der Erbkönig nicht abgerissen wird. Die Entwicklung des Vorplatzes mit dem Sonntagsmarkt und dem Verkehrsgarten stehen noch offen. Der Verein K.e.i.m. wird in Zukunft nur noch eine beratende Funktion bei anderen Zwischennutzungsprojekten einnehmen.

4.11 Der Beitrag zur Stadt-/ Quartierentwicklung:

Das Gundeldingerfeld ist das einzige Quartierzentrum im Gundeli. Sie erachten ihr Projekt als eine Steigerung der Aktivität für das Quartier. Ausserdem erachten sie ihre Arbeit auch als eine Integrationsarbeit.

Das nt/Areal trägt nach Matthias Bürgin für mehr Freiraum für die Stadt Basel und Region bei. Auch sieht er das Projekt als eine Aufwertung für das Areal und die umliegenden Häuser.

Das Stellwerk widerspiegelt, in ihren Augen, das gesamte St. Johannquartier. Das Projekt trägt zu einem Treffpunkt für das Quartier bei.

Alle Projekte sind nicht nur Quartier bezogen. Sie führen auch dazu, dass neue Leute ins Quartier kommen und zusätzlichen Verkehr und Lärm verursachen. Dies führt teilweise zu Ängsten bei der Quartierbewohnern.

5. Interpretation von den Gemeinsamkeiten und Unterschieden

5.1 Die Entstehungsgeschichte:

Wir haben festgestellt, dass es verschiedene Herangehensweisen für ein Umnutzungs- Zwischennutzungsprojekt gibt. Auf der einen Seite können Projekte „objektspezifisch“ sein, das heisst: Die Idee entspringt aus dem Gebäude und passt sich dem Objekt und den Räumen an. Ein Gebäude besteht, was für Ideen gibt es um es zu nutzen?

Auf der anderen Seite kann ein Projekt „themenspezifisch“ sein. Dabei ist die Idee schon vorhanden und es wird nach passenden Objekten gesucht.

Der Anstoss oder Initialzündung eines Projektes kann von verschiedenen Interessengruppen lanciert werden. So kann zum Beispiel die Stadt oder Stiftungen ein Konzept für eine Zwischen- Umnutzung in Auftrag geben. Es ist jedoch auch möglich dass Einzelpersonen Eigeninitiative ergreifen.

5.2 Der Plan/ die Idee:

Bei allen drei Projekten wurde klar, dass mehrere Menschen das Projekt initiiert haben und, dass genauso mehrere Menschen angesprochen werden. Wir denken, dass Projekte, in denen viele Menschen involviert sind, eine grössere Erfolgchance aufweisen.

Bei unseren Projekten haben wir herausgefunden, dass es Zwischennutzungen sowie Umnutzungen gibt. Diese lassen sich voneinander unterscheiden. Eine

Zwischennutzung lebt mit der ständigen Perspektive eines baldigen Endes. Die Investitionen sind bei einer Zwischennutzung geringer als bei einer Umnutzung. Jedoch kann die Zwischennutzung flexibler gestaltet werden.

Umnutzungen besitzen über einen festen und längerfristigen Mietvertrag oder haben das Gelände bereits gekauft.

5.3 Die Organisation:

Alle Projekte sind selbsttragend, das heisst, sie finanzieren sich selbst.

Ein Anfangskapital ist jedoch in den meisten Projekten notwendig und hilfreich. Wichtig ist es, den Geldgebern die spätere finanzielle Eigenständigkeit überzeugend darzulegen um ihnen die Angst von Folgekosten zu nehmen.

5.4 Die mitwirkenden Akteure:

Bei den Projekten können wir verschiedene Mietmodelle beobachten, wobei dem Hauptinitiator verschiedene Rollen zukommen.

Der Hauptinitiator hat in den verschiedenen Projekten je nach Mietmodell mehr oder weniger Einfluss. Die Hierarchien können eher flach sein, wie im nt/ Areal, sodass die verschiedenen Mieter selbständig Entscheiden können. Bei den zwei anderen Projekten sind die verschiedenen Mieter alle unter einem Dach (bezahlen Miete beim Hauptinitiator) und unterliegen einer stärkeren Kontrolle vom Hauptinitiator. Dies bietet die Möglichkeit einen Kontext herzustellen oder zu erhalten, bei dem die Mieter das Konzept und die Philosophie des Projektes mittragen.

5.5 Die Angebote:

Alle Projekte verfügen über mehrere Angebote, die sich an eine heterogene Interessengruppe wendet. Dabei widersprechen sich die verschiedenen Angebote nicht und stehen in einem Kontext.

5.6 Die Erfolgsfaktoren:

Voraussetzung für den Erfolg sind u. A. die gelingende Finanzierung, eine gelingende Kooperation zwischen den verschiedenen Akteuren und eine breite Unterstützung von möglichst vielen Menschen und Interessengruppen. Der Erfolg entstand insofern dank gelingender Projekt- interner sowie externer Kommunikation und Kooperation.

5.7 Die Stolpersteine:

Die Gefährdung von Projekten ist meist in der schlechten Kooperation und Kommunikation zu finden.

5.8 Die aktuelle Situation:

Ein Merkmal aller Projekte ist die grosse Lebendigkeit. Einerseits übertragen die Projekte die Vitalität auf das umgenutzte Gelände und die Umgebung. Andererseits wird das Gelände durch die Umgebung und die Besuchenden lebendig gehalten. Durch diese Lebendigkeit entwickeln sich die Projekte stetig weiter.

5.9 Der Einfluss auf das Quartier:

Es gibt Projekte, welche gezielt auf das Quartier und seine Entwicklung Einfluss nehmen wollen und andere welche diese eher unbewusst hervorrufen. Gemeinsam ist jedoch, dass alle Einfluss nehmen.

6. Unser Fazit

Ein eigentliches Rezept für ein Vorgehen bei Zwischen und Umnutzungen haben wir nicht erkannt, zu vielseitig und eigensinnig sind die jeweiligen Projekte. Es gibt jedoch einige wichtige Aspekte, welche beachtet werden müssen.

Dazu gehören zum Beispiel, eine gute Organisation, grosses Engagement, viele Verbündete und ein breites Klientel. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Finanzierung, diese sollte transparent und klar definiert sein. Weiter ist es von Vorteil, den GeldgeberInnen zu zeigen, dass das Projekt in Zukunft fähig ist, sich selbst zu finanzieren.

Bei unseren drei Projekten empfanden wir die Rolle des Eigentümers als eher passiv. Meist ist er nicht selbst Initiator und versucht daher nicht seine Brachfläche wieder zu vermieten. Wir erklären uns dies, dass es für den Vermieter billiger kommt, die Brachfläche so zu belassen als die darauf bestehenden Gebäuden abzureissen. Objektiv betrachtet bringt eine Zwischennutzung für alle beteiligten Parteien eine positive Bilanz. Der Vermieter kann seine Fläche (in einem kleineren Mass als bei Neuüberbauung) vermieten. Auf der anderen Seite können engagierte kreative Leute innovative Projekte realisieren.

Wir können nachvollziehen, dass eine Zwischennutzung zu einer Stigmatisierung einer Fläche führen kann. Bei unseren Projekten jedoch haben wir herausgefunden,

dass eher das Gegenteil der Fall ist. Allen voran führte die Zwischennutzung nt/Areal zu einer enormen Aufwertung der Fläche sowie der umliegenden Gebäuden. Dies hat jedoch in unseren Augen auch negative Folgen. Wir sprechen hier die Gentrifikation an. Durch die Aufwertung steigt der Bodenpreis welche gewissen Bevölkerungsschichten nicht mehr erlauben in diesen Gebieten wohnen zu können. Das Gundeldingerfeld ist ein Paradebeispiel, wie eine Umnutzung die Lebensqualität in einem Quartier steigern kann.

Der positive Aspekt einer Aufwertung wäre zum Beispiel der neugeschaffene Freiraum, die Chance etwas neues entstehen zu lassen und dadurch eine Steigerung der Geländequalität.

Durch diese zwei Beispiele können wir illustrieren, wie eine Aufwertung eines Quartiers oder Fläche stattfindet und welche positiven sowie auch negativen Auswirkungen folgen können.

In unseren Recherchen sahen wir, dass in einer Zwischennutzung das Projekt, freier gestaltet werden kann. Die Zwischennutzung lässt meist mehr Freiraum in der Gestaltung und Nutzung von Räumen zu, da sie nicht mit hohen Investitionskosten umgebaut werden und somit flexibel bleiben und verschiedene Nutzungsarten zulassen können. Wir können uns auch vorstellen, dass die gesetzlichen Auflagen bei einer Zwischennutzung geringer sind als bei einer Umnutzung. Die Umnutzung lässt meist grössere Planbarkeit von Projekten zu. Somit kann eine Vision vertieft und verwirklicht werden, das Projekt hat Zukunft und kann sich eventuell (wie beim Stellwerk) auf andere Standorte in der Stadt ausbreiten.

Projekte, welche Bedürfnisse von verschiedenen Menschen oder Menschengruppen aufgreifen, die in einem Sozialraum noch zu wenig berücksichtigt werden, haben für ein gelingen gute Voraussetzungen. Es geht darum die Interessen der Gesellschaft aufzugreifen und in einem ausführlichen Konzept aufzuzeigen. Dies ebnet den Weg zu neuen Kooperations- und Unterstützungspartnern.

Jedes Projekt hat seinen eigenen Kontext. Dies widerspiegelt sich in der Organisation und den Räumlichkeiten. Wir haben festgestellt, dass die Mietformen den Kontext des jeweiligen Projektes widerspiegeln und mit prägen. Die mitwirkenden Akteure, wie zum Beispiel die Mieter und das Klientel tragen ebenfalls zum Kontext bei. Stimmt irgendetwas mit dem Kontext nicht überein, so kann dies das Projekt gefährden.

Die Rolle der Sozialen Arbeit (SA) können wir uns in folgenden Bereichen vorstellen:

- Wir denken, da viele Vermieter sich nicht aktiv um Zwischen und Umnutzungen kümmern, zahlreiche Brachflächen vorhanden sein müssten. Hier könnte die SA Aufklärungsarbeit leisten.
- Die SA sollte aktiv Projekte lancieren
- Die SA könnte eine Beratungsorganisation aufbauen, welche angehende Zwischen- oder UmnutzerInnen aktiv berät und sie bei der Umsetzung von Projekten unterstützt.
- Die SA sollte sich mit den negativen Folgen von Zwischennutzung beschäftigen, diese Aufzeigen und Methoden zur Vermeidung solcher Folgen erarbeiten.
- Die SA soll insbesondere in den Projekten die sozialen Aspekte herausarbeiten um diese bewusst gestalten zu können und um den positiven Projektverlauf zu fördern.

Trotz allem wollen wir der SA nicht ein solch grosses Handlungsspektrum überlassen. Wir sind der Meinung, dass Zwischen und Umnutzungen vor allem von ihrer Spontaneität, Selbständigkeit und Unabhängigkeit leben. Dies könnte die SA durch zu grosse Kontrolle einschränken.

In Bezug zur Gemeinwesenarbeit denken wir, es wäre schön, wenn mehr Initiativen und Engagement aus dem Quartier kommen um möglichst viele Interessen und Bedürfnisse aufzugreifen. Wir sehen jedoch, dass zu fest quartierbezogene Projekte einseitig und ausschliessend wirken können. Ein Bezug auf die ganze Stadt, wie das nt/ Areal für mehr Urbanität, gilt es unserer Meinung nach anzustreben.

7. Literatur- und Quellenverzeichnis

Van den Brink, Arne (2006) Immobilien Projektentwicklung mit Hilfe von temporären Nutzen am Beispiel Phoenix West. Aaarbrücken: VDM Verlag.

Waldis, Samuel (2009). Zwischennutzung urbaner Brachflächen und Nachhaltigkeit, Theoretisches Konzept zur Verbindung von Zwischennutzungen und Nachhaltigkeit. Masterarbeit Studiengang Sustainable Development. Universität Basel.

7.1 Internetquellen

<http://www.areal.org/scripts/labelindex.php?label=keim&news=1>
[Zugriffsdatum: 7.11.2010]

<http://www.areal.org/scripts/labelcont.php?id=663>
[Zugriffsdatum: 7.11.2010]

<http://www.areal.org/scripts/labelcont.php?id=667>
[Zugriffsdatum: 7.11.2010]

<http://www.gundeldingerfeld.ch/>
[Zugriffsdatum: 1.11.2010]

http://www.sg.ch/home/bauen__raum___umwelt/raumentwicklung/ortsplanung_raumentwicklung/beispielsammlung_-umnutzung.html
[Zugriffsdatum: 10.11.2010]

<http://www.stellwerkbasel.ch/stellwerk/about.html>
[Zugriffsdatum: 3.12.2010]

8. Anhang

Interviewfragen Leitfadengestütztes Interview

Teil 1 Einstieg

Eisbrecher

Erklären, was wir wollen, machen, wünschen...

Teil 2 Hauptteil

Entstehungsgeschichte

- Anlass, Anfang des Projekt, Motivation
- Anfängliche Absicht
- Wie ist die Idee gekommen
- Objektspezifisch?/Themenspezifisch?

Organisation

- Finanzierung
- Akteure die mitwirken
- Welche Angebote für wen?
- Selbsttragen?

Positive Faktoren

- Was für Erfolge bis jetzt
- Mit was hängen diese Erfolge zusammen?

Negative Faktoren

- Was für Stolpersteine zu Beginn? Während?

Aktuelle Situation

- Jetzige Situation, wo stehen Sie Heute?
- Haben sich Grundlegende Dinge Verändert im Rückblick auf die Anfangsidee?
- Nochmals gleiches Vorgehen bei Neustart? Verbesserungsvorschläge
- Was daraus gelernt

Zukunftsperspektive

- Wie sieht die Zukunft des Projekts aus?
- Was sind die nächsten Schritte?

Teil 3 Schluss

Persönliche Einschätzung

- Was trägt dieses Projekt zum Quartier, Stadtteil bei?
- Würden Sie nochmals so ein Projekt starten?
- Was für Tipps haben Sie noch?

Interview Stellwerk

Interview mit Herrn Olivier Wyss. 10. Dez. 2010 Stellwerk Bahnhof St. Johann

Entstehungsgeschichte

Die Initialzündung ist eigentlich von aussen gekommen, insofern dass die Jacqueline Spengler Stiftung und die Christoph- Merian Stiftung im 2006 auf das Bahnhofsgebäude aufmerksam geworden sind. Im 2006 hat die Christoph Merian Stiftung sich sehr stark im St. Johann engagiert im Rahmen ihrer Quartierentwicklungsprogramme.

Situation zu dieser Zeit: Grossbaustelle gewesen hier draussen wegen der Autobahn Nordtangente. Es war auch vorher irgendwie ein Ort der perifer am Quartierand gelegen hat. Es war ein Ort den man nicht wirklich kannte. Es war ein Geisterbahnhof. Das Sbb- Quartier war abgesperrt, am Rande des Quartiers. Pläne für das Voltazentrum waren da schon aktuell, all die Neubauten und der neue Quartierplatz. Auch das Tram wurde verlegt. Dafür musste der ganze Platz gesenkt werden, damit das Tram unter der Brücke hindurch kam.

Zu dieser Zeit sind die beiden Stiftungen(Jaqu.+Merian) an einem Tisch, den es regelmässig gab, wo weitere Immobilienvertreter und der Kanton zugegen gewesen waren. Dort wurde besprochen, wie das Baselnord Entwicklungsprogramm aussehen soll. Dabei haben die beiden Stiftungen die SBB angefragt, was mit dem Bahnhof passieren soll. Die SBB haben nicht so recht gewusst. Die Stiftungen sagten, sie würden sich gerne Gedanken darüber machen. Dabei sind sie auf mich gekommen und haben mich gefragt ob ich mir ein paar Gedanken machen möchte, im Rahmen einer Vorstudie zu Nutzungsmöglichkeiten und diese zu evaluieren. Die Stiftung hatte die Idee, ein kulturelles Begegnungszenter zu machen. Dies ist auch wichtig im Rahmen der Stadtentwicklung. Kulturell in dem Sinne, dass sie ein Musik oder Kunstbahnhof machen wollten. Dies war eigentlich mein Auftrag, die Räumlichkeiten und den Ort anzuschauen und mir Gedanken zumachen über einen Musik oder Kunstbahnhof. Meine Empfehlung war dann weder einen Kunst noch einen Musikbahnhof zu machen, sondern eine Mischnutzung. Weil ich gefunden habe, es wird in Zukunft wie ein Tor zum Quartier sein, zu einem sehr vielfältigen Quartier, dass wirklich mannigfaltig ist und dieses Leben soll hier aufgegriffen werden, damit sich die Quartierbevölkerung damit identifizieren kann. Dass war zu dieser Zeit noch sehr offen, wir haben gesagt jawohl, wenn die SBB uns das Gebäude gibt. Ich bin auch angefragt worden, ob ich Interesse habe in Zusammenarbeit mit den Stiftungen daran zu arbeiten. Ich habe natürlich ja gesagt, so ein Bahnhof würde ich gerne bespielen. Dort war es einfach mal darum gegangen, während den Umbauarbeiten,

dieses Gebäude zwischen zu nutzen. Es ging darum einfach mal rein zugehen, die Räume einfach mal bespielen und dass sich daraus dann ein Konzept entwickelt hätte, wo nach 2,3 Jahren, also etwa heute, in eine definitive Nutzung übergegangen wäre. Man hat eine Anfrage bei der SBB deponiert und da kam keine Antwort zurück, die hatten besseres zu tun. Das war wirklich sehr mühsam gewesen. Ich hatte auch sehr lange gebraucht, bis ich ins Gebäude rein konnte um all die Räume anschauen zu können und um die Tests zu machen, inwiefern sich die Räume für Musik überhaupt eignen. So ist ganz viel Zeit vergangen und unterdessen habe ich mir weiter Gedanken gemacht, rund um den Bahnhof und dann ist die Idee mit dem Kreativ Wirtschaftlichen Gründerzentrum aufgekommen.

Die Idee ist gekommen, weil ich einerseits im Kleinbasel sehr viel Potenzial vorhanden sah und selber war ich noch an meinem Studium für Betriebsökonomie. Das habe ich dann miteinander verbunden und mich in die Thematik eingearbeitet.

Dies war dann die Kernidee, verbunden mit Gastronomie. Dann bin ich mit Barbara Buser in Kontakt gekommen, sie ist Architektin und hat auch schon viel im Bereich von Zwischen- und Umnutzung realisiert. Eine Top Partnerin. Sie hat sich dort für ein Hammam engagiert. Dadurch entstand dann das Nutzungskonzept Stellwerk.

Also ein Kreativ Wirtschaftliches Gründungszentrum ergänzt mit Gastronomie und Freizeitangebote. In dieser Mischnutzung unter einem Dach haben wir uns den grössten Effekt erhofft und auch gesehen. Dass wir damit ganz viele Menschen ansprechen können, einen Ort, wo man sich entspannen, erholen und treffen kann einerseits und auf der anderen Seite ein Ort, wo produziert wird, wo Jungunternehmer hier sind und von den günstigen Rahmenbedingungen profitieren können und somit ihr Geschäft erfolgreich aufzugleisen.

Ist das Projekt Objektspezifisch?

Absolut, der Bahnhof war hier und es ging darum, ihn zu bespielen.

Wie ist die Idee gekommen?

War immer etwas, was mich fasziniert hat, Ideen umzusetzen. Hab immer in diesem Bereich Sachen gemacht, Anfangs habe ich mich sehr stark im Jugendbereich engagiert und dort so Ideen auch umgesetzt. In diesem Sinne, mit einem Gebäude war neu für mich.

Wieso sind die Stiftungen gerade auf dich gekommen?

Das hängt sicher mit Projekten die ich vorher schon gemacht habe zusammen. Ich bin früher auch schon mit diesen Stiftungen in Kontakt gewesen, da sie schon

Projekte von mir unterstützt haben. Weiter habe ich den Projektleiter gekannt. Basel ist klein, man kennt sich.

Organisation

Wie sieht die Finanzierung aus?

Für die Stiftung war klar gewesen, sie wollen die Finanzierung nicht machen. Sie haben sich schon an einem anderen Projekt die Finger verbrannt, wo sie jetzt laufend Betriebskosten zahlen. Dies ist für Stiftungen nicht so toll wenn sie ihre Gelder jedes Jahr an laufende Budgets geben müssen und somit kein Geld für neue Sachen haben. Darum haben sie gefunden, sie würden die Initialzündung geben. Beziehungsweise ein Startkapital zur Verfügung stellen. Es ging dann darum, eine Gesellschaftsform zu finden. Mit Barbara Buser und einem weiteren haben wir dann den Verein Stellwerk gegründet. Damit wir der SBB gegenüber einen valablen Partner sind, sind wir von den Stiftungen mit einer viertel Million am Anfang ausgestattet worden. Es ging darum bei den langen Verhandlung mit der SBB einen 20- Jahres Mietvertrag zu Unterschrieben. Dies ist der längste Mietvertrag, den man machen kann. Diese Zeitdauer lässt Investitionen zu. Denn die Institutionen lassen sich dann auch wieder amodisieren. Anders wie bei Zwischennutzungen, wo für ein Jahr nicht viel Investiert wird. Aber hier ist es ganz klar eine Umnutzung mit einem 20- Jahresvertrag. Darum kann man auch ein Dampfbad einbauen. Es kann ganz anders Investiert werden in das Gebäude. Wir haben den Verein gegründet im 2009 im März. Wir haben dort ein Startkapital bekommen und sind eigentlich frei. Wir haben Leistungsvereinbarungen mit den Stiftungen. Im 2009 im Mai war der offizielle Projektstart. Der Verein hat mich als Geschäftsführer und Projektleiter angestellt und somit habe ich auch die Aufgabe bekommen, das Budget zusammenzukriegen, beziehungsweise zu finanzieren. Wir haben da in kürzester Zeit ein Budget gemacht. Die Schwierigkeit war, das Konzept war zu dieser Zeit noch nicht ausgereift. Es gab keine Marktforschung. Wir waren einfach überzeugt von dieser Vision und dementsprechend mit viel Herzblut an das Projekt ran gegangen. Der Verein wurde dann 2009 im März gegründet.

Wir wussten, wir haben ein Jahr um das ganze durchzubringen und ich musste Innerhalb dieses Jahres 1 Million zusammenbringen. Die SBB steuerte 2 Millionen als Eigentümerin bei, dies schlugen sie aber wieder auf die Miete.

Es gab dann noch Verspätungen. Baubewilligung. Denn die SBB hat das Gelände bis zur Mauer dem Kanton verkauft. Der Platz wurde wegen dem Tram gesenkt. Dadurch hatten wir keinen Zugang mehr zum Gebäude. Wir dachten, wir bauen eine Rampe. Die Allmend Verwaltung hatte aber Angst vor einem Präzedenzfall, weil

wenn jeder Hausbesitzer auf Allmend seine Treppe baut geht das nicht. Sie fanden, wir müssten die Rampe ins Gebäude rein bauen. Wir wollten das aber nicht, denn dadurch hätten wir viel an Fläche verloren. Ein halbes Jahr hatten wir dieses Gezanke bis sieben Regierungsnasen dieses Baugesuch unterschrieben hatten. Im April dieses Jahr haben wir angefangen zu bauen.

In diesem Zeitraum habe ich das Geld zu etwa 2/3 zusammen gehabt. Das wirkliche Budget habe ich erst seit drei Monaten zusammen. Zu dieser Zeit waren wir schon am Umbau. Das war oft schwierig, weil nicht klar war, ob das Geld zusammenkommt. Die Viertelmillion von der Jaqueline Spengler Stiftung hatte Signalwirkung auf andere Stiftungen, die CMS hatte noch 180'000 und die Ernst Göhler noch 200'000 gut gesprochen. Weiter gab es noch kleinere Stiftungen, die Geld gaben. Am Ende brauchte es noch einen Kredit und Darlehen.

Wie sieht das nun mit laufenden Kosten aus?

Bei Stiftungen ist es wichtig, dass du ihnen aufzeigst, dass du nachher nicht mehr abhängig von Ihnen bist. Weil sie kein Interesse haben, Betriebskosten zu zahlen.

Darum ist das ganze so aufgebaut, dass es Selbsttragend ist mit den Jahren. Nur so konnten wir all unsere Partner gewinnen.

So wie wir vor einer Woche gestartet sind, ist noch nicht das Gründerzentrum, wie wir uns das vorgestellt haben. Im Gründerzentrum wirst du noch ein Rahmenprogramm haben, ein Coaching haben und begleitende Geschichten. All das kostet Geld, auch Betriebskosten, Personal. All das hätte unser Budget belastet. Dies hätte via Miete finanziert werden müssen. Dadurch wären die Miete höher geworden und ein wesentliches Angebot dieses Gründerzentrum, nämlich niedrige Miete, wäre weg. Darum haben wir gesagt, wir machen ein Basisangebot mit einem innovativen Mietungsmodell. Wir haben Stufenmiete bis 100 Franken pro Quadratmeter und Jahr, dies ist je nach Raum unterschiedlich. Sie steigt auch jedes Jahr. Anfangs haben sie Unterstützung bei den Fixkosten. Denn das ist das was einschenkt. Du bezahlst jeden Monat Miete zu einem Zeitpunkt indem du kein Geld hast. Aber die Miete steigt jedes Jahr. Dies soll die Fluktuation unterstützen. Es war uns wichtig einen Ort zu schaffen, der von den Menschen nicht zu fest eingenommen wird. Rotation war wichtig. Das Stellwerk wollte lebendig bleiben. Es soll ein kreativer Durchlauf stattfinden, damit immer wieder neue von diesen Rahmenbedingungen profitieren können, aber irgendwann auch den Schritt nach draussen wagen.

Unterstützung mit Coaching, wie es im Internet steht, besteht noch nicht?

Momentan ist es eine Mischung aus dem was es gibt und was noch kommen wird. Wir gründen eine Aktiengesellschaft im Februar, welche an diesen Themen weiter arbeiten.

Bis jetzt bekommen die Mieter das Stufenmietmodell, Infrastrukturleistungen und einen Platz auf der Internetseite. Dies ist das Basisangebot. Alles weitere kommt noch. Das Geld für die weiteren Angebote werden aus einer Mischform heraus kommen. Wir werden über die Immobilie übernächstes Jahr einen gewissen Gewinn haben. Wir ziehen Projekte auf. Eines ist der Raum 100. In diesem Raum wollen wir mit verschiedenen Projekten experimentieren. Dazu suchen wir jetzt wieder Stiftungsgelder oder Sponsoren. Dies wird der Auftrag vom Beirat sein, der durch die AG gegründet wird, Konzepte und Dienstleistungen herauszuarbeiten. Es sind sowohl kommerzielle Dienstleistungen sowie Förderdienstleistungen.

Was für Akteure spielen eine Rolle?

Ein wesentlicher Punkt und auch Strategie die Wichtig sind beim Angehen solcher Projekte war, dass es den Verein Stellwerk mit der Zeit nicht mehr so braucht. Wir haben die grösst mögliche Lebendigkeit da drin gesehen, dass wir möglichst viele Leute hineinbringen um eine gemeinsame Basis zu schaffen. Stellwerk soll als Dachmarke funktionieren. In erster Linie suchte man einen Gastronom. Wir haben den Alten Zoll gefunden, der nun das Buffet macht. Die Showroombasel GmbH ist gegründet worden von Jungunternehmer, die den Verkaufsladen machen. Dampfbad Basel AG ist im August gegründet worden und im Frühling soll die Stellwerk Macht Kreative Wirtschaft AG gegründet werden. Das sind vier Firmen, die vom Verein Stellwerk unabhängig agieren und das Programm hier machen.

Positive Faktoren im Projektverlauf ?

Ein Erfolg ist die Feststellung, dass wenn es Misserfolge gibt, diese nicht immer schlecht sind. Das heisst, ich habe hier verschiedene Projekte angefangen wie zum Beispiel das Tanzprojekt. Dort habe ich versucht, verschiedene tanzende zusammen zubringen. Aus diesem Projekt wurde aber nichts. Das Buffet haben wir wie nochmals neu Aufgleisen müssen. Es waren ganz andere Vorstellungen vorhanden bezüglich Raumgegebenheiten. Ich habe im ersten Augenblick geflucht über die verlorene Arbeit. Das gleiche mit dem Hammam. Dies funktionierte aus organisatorischen und finanziellen Gründen nicht. Doch daraus entstand dann die Dampfbad AG. Aus all diesen Erfahrungen lernte man.

Ganz viel Positives. Es ist ein unglaublich lebendiger Prozess, dadurch dass so viele

Mitwirken. Ich bin dankbar für sehr viele Erfahrungen.

Ein grosser Erfolg ist, dass das Geld zusammengebracht wurde und dass ein 20-jähriger Mietvertrag unterschrieben wurde. Dass der Verein die SBB nicht nur zu diesem Vertrag bringen konnte sondern auch als Partnerin hat. Ein Erfolg ist, dass sich ganz viele Leute hier eingefunden haben und mitmachen und sich in diesen vier Bereichen engagieren.

Erfolg ist, dass die Idee vom Stellwerk realisiert worden ist.

Doch die Arbeit fängt jetzt erst richtig an.

Mit was hängen deiner Meinung nach diese positiven Erfolge zusammen?

Es hat schon jemand gebraucht, wo hier ist und die Idee, Vision immer vor Augen hat und die auch versucht zu vermitteln, rüberzubringen und auch gemeinsames ergänzen, denn die Vision war nicht fix sondern hat sich mit jeder neuen Person die dazukam gewandelt. Darum war es wichtig, dass jemand diese Kultur lebt, um diesen Austausch möglich zu machen. Diese Aufgabe war mir zugeteilt. Sehr wichtig für ein Projekt, dass man miteinander im Boot ist. Dazu gehören auch Unstimmigkeiten.

Mir war sehr wichtig, dass gewisse Instrumente sauber sind und funktionieren. Dabei spreche ich über das Geld. Das muss einfach stimmen. Man braucht eine Übersicht und muss klare Abmachungen treffen. Denn wenn dort Probleme auftauchen ist es sehr doof. Da habe ich sehr viel Wert darauf gelegt um diese im Griff zu behalten.

Welche Stolpersteine gab es?

Anfangs war sicher eher schwer an den BHF überhaupt heranzukommen. Durch das Absenken des Platzes hatten wir keinen Zugang mehr. Die Bewilligung für eine Rampe war Zeitaufwendig. Dieser Stolperstein machte es für uns ein wenig teurer aber wir hatten auch mehr Zeit zur Verfügung.

Ein grosser Misserfolg, der mir weh gemacht hat: Ich kann ab 2012 ein Gleis hinter dem Stellwerk mieten und da wollte ich ein Backpackerhotel aus ausrangierten Schlafwagen machen. Ich hatte sogar den Vertrag unterschriftsreif parat. Im Juli hatte ich das Geld zusammen um einen zu kaufen. Die SBB hat mir aber nicht geantwortet und Ende August habe ich erfahren, dass alle Wagons schon verschrottet sind.

Wie sieht die aktuelle Situation aus?

Wir stehen da wo wir stehen wollen. Ich bin sehr zufrieden. Klar es ist noch Baustelle und wir haben eröffnet, vielleicht ist das ein bisschen Zweckoptimismus wenn ich

sage, jetzt können wir Miteinander den letzten schliff noch machen. Aber wir mussten ab Dezember Miete bezahlen daher blieb uns nichts anderes übrig als zu starten. Natürlich sind wir noch nicht da wo wir uns wünschten. Ich bin sehr gespannt wie es weiter geht aber es ist ja darum gegangen, eine Basis zu schaffen, damit es sich weiter entwickeln kann.

Hat sich an der Anfangsidee etwas grundlegend verändert?

Sehr viele Veränderungen. Alleine Baulich, viele Sachen die erst im Verlauf entstanden sind. Hamman wird zu Dampfbad. Zuerst bestand die Idee, eine Vermischung zwischen Verkaufssituation und Gastronomie zu machen. Diese Idee war völlig offen. Jetzt ist der Showroom separat. Dieser war Anfangs recht klein, weil ein Fumoire geplant war. Jetzt ist er grösser. So hat sich sehr viel gewandelt durch Inputs. Ganz grosser Erfolg war, dass der Estrich ausgebaut werden konnte. Dies gibt viel mehr Fläche, denn die SBB wollte zuerst einen Coop Pronto bauen.

Würdest du bei einem Neustart nochmals alles gleich machen?

Ich würde mir eine Bahnhofsvorsteherwohnung einrichten.

Ich glaube ich würde mir mehr Arbeitszeit einrechnen. Ich hatte nicht sehr viel Möglichkeit gehabt mehr zu Arbeiten. Es hätte noch jemand anderes Vertragen, der Mitarbeitet. Natürlich war auch das Budget knapp. Es war schon sehr viel gewesen. Ich arbeite auch gerne im Team und ich war in der Loki schon ziemlich alleine.

Was hast du daraus Gelernt?

Ganz viel. Ich habe einen Grossteil dieses Projektes während meinem Berufsbegleitenden Studium gemacht. Ich war zum Beispiel mit der Finanzplanung vom Stellwerk beschäftigt gewesen und habe gleichzeitig für die Abschlussprüfung gelernt. Und so sind mir Ideen gekommen, und diese konnte ich gleich umsetzen. Dieser Transfer war für mich super.

Menschlich habe ich auch sehr viel gewonnen, habe auch neue Freunde gewinnen können. Man wächst auch bei solchen Projektarbeiten.

Wie sehen die Zukunftsperspektiven aus?

Ja das Stellwerk an sich, mit dem Herzstück Gründerzentrum ist hier ganz klar Objektgebunden. Man möchte jene die Hier sind Unterstützen und das gute Umfeld bieten. Aber man hat doch auch Vorstellungen sich auszubreiten. Innovatives Mietungsmodell lässt sich durchaus ausbreiten. Also dass man weitere Mietobjekte sucht um dieses Stufenmietmodell anzubieten.

Wie sehen die nächsten Schritte aus?

Aktuell haben wir sehr stark auf den Start hingearbeitet. Denn baulich hatten wir ein ziemliches "dörbi" bis am Ende. Am Montag vor Eröffnung sind die Behörden gekommen, diese waren aber mehr oder weniger wieder gegangen. Es war auch nachvollziehbar, da wirklich noch Baustelle war. Sie sagten, sie kämen in 2 Wochen wieder. Da habe ich aber gesagt, dass in 2 Tagen die Mieter einziehen und am Freitag die Eröffnungsfeier stattfindet und am Samstag die Party ist. Die Behörde kam dann Freitag morgens nochmals. Man hat Abgemacht, dass das wichtigste fertig sein muss, wie Zugänge, Notausgang, Beleuchtung, Feuerlöscher. All das hat man in dieser Woche geschafft.

Jetzt geht es wirklich darum, die Verwaltung aufzubauen, also weiter zu entwickeln. Momentan Detailsachen, sehr Mieterspezifisch. Ein Jahresabschluss müssen wir noch machen, Bauabrechnungen prüfen. Es geht darum, diese Aufbauphase abzuschliessen und eine neue zu Beginnen.

Welchen Einfluss hat Projekt für das Quartier?

Alleine schon das Objekt ist insofern spannend, dass du auf diesem Platz das hast, was das St. Johann bewegt. Du hast Neues und Altes, dies beunruhigt die Bevölkerung auch. Dieser Kontrast ist hier auf dem Platz, das Stellwerk und die Neubauten. Das Quartier ist im Umbruch und auch im Aufbruch. Es sind sehr viele Spekulationen und Vorstellungen da, auch hier im Haus. Wir sind ebenfalls im Aufbruch. Das ist auch bisschen unser Motto, das wir haben. Wir wollen vorwärts gehen. Das soll dieses Projekt auch symbolisieren. Und vielleicht auch als Kraftort diese Ausstrahlung ins Quartier ausstrahlen. Ich bin sehr gespannt auf nächsten Sommer, wie sich das alles entwickelt. Der Alte Zoll soll zum Treffpunkt werden. Da er das Restaurant schon im Quartier hat, ist er auch schon gut angesiedelt. Ich denke es ist ein Ort, wo du unter einem Dach ganz viele Sachen antreffen wirst, was sehr spannend ist.

Der Showroom ist einerseits als GmbH der Verkaufsladen, sie haben aber auch einen Verein gegründet, welcher im und um das Bahnhofgebäude Kunst machen möchten.

Würdest du nochmals ein solches Projekt machen?

Natürlich

Hast du uns noch Tipps?

Ich denke die Idee ist ausschlaggebend. Es gibt ganz verschiedene Möglichkeiten

ein Projekt anzugehen. Eine wichtige Frage ist, ist das Objekt im Vordergrund oder die Idee. Ein Tipp ist, dass man ganz fest an die Idee glaubt. Gleichzeitig sollte man offen sein für Anpassungen, sowie auch Stur bleiben und daran fest halten.

Interview Querfeldhalle

Interview mit Herrn Eric Honegger am 30.11.2010

Entstehungsgeschichte

Ja wahrscheinlich hat das Projekt schon lange angefangen in den Köpfen der Leute im Quartier, weil es ist natürlich ein Industriegebiet gewesen die letzten 100 Jahre, also 110 Jahre. Es gibt im neutralen Quartierverein eine Planungsgruppe. In dieser Planungsgruppe ist dieses Areal immer wie ein weisser oder ein schwarzer Fleck gewesen. Man ist nicht hineingegangen und hat nicht gewusst was dort abläuft. Und wo im Jahre 1999 ein Zeitungsartikel in der Baslerzeitung war, dass dieses Areal zum verkaufen ist hat man plötzlich gemerkt da gibt es ja einen weissen Fleck wo man etwas damit anfangen kann. Drei Bewohner aus dem Quartier haben sich dann zusammen getan. Das wären Barbara Buser, Dhiren Wecker und ich. Wir haben gemerkt, da können wir etwas machen fürs Quartier. Es sind Leute die aus dem Umfeld kommen, ich finde, dass ist ziemlich wichtig. Zu dritt haben wir dann gesagt, dass wir es kaufen wollen, also das Areal. Wir haben dann einen Brief geschrieben, dass wir es gerne kaufen wollen. Die Bewohner haben eine Initiative gestartet was Ihnen glaube ich ein bisschen Angst gemacht hat. Es hatte ein bisschen einen politischen "Touch", da gingen Leute auf die Strasse und hingen Plakate auf. Sie haben uns dann eingeladen und wir haben ihnen dann erklären können, dass wir schon wissen von was wir reden. Sie haben dann vor allem gefragt wie viel wir für das ganze Areal zahlen würden. Dies ist eigentlich nicht so üblich in der 1. Sitzung. Wir haben dann gesagt wir brauchen schnell fünf Minuten und haben es dann schnell ausgerechnet. Wir haben gesagt 12 Millionen Schweizer Franken. Dann haben sie gemerkt, aha, die wissen etwas was das Areal für einen Gegenwert hat, weil sie sind davon ausgegangen, dass das Areal zwischen 10 und 15 Millionen Franken verkauft wird. Mit 12 Millionen ist es 1000 Franken pro m², das ist so üblich in dem Quartier, wenn das Gebäude nicht so gut imstande ist. Das ist der Anfang gewesen. Was man parallel dazu gemacht hat ist, dass wir dann ein Konzept herausgearbeitet haben. Was im Gundeli fehlt ist ein Stadtzentrum. Die Güterstrasse ist ja kein Zentrum und es ist auch keine Einkaufsstrasse. Es hat damals nur eine Kirche gegeben, keine Kinos und keine Hotels, kein Sportplatz und ich glaube auch keine Schule. Es hat nichts wo man sich treffen kann und es hat auch sehr wenige Beizen und Kaffees im

Gundeli. Es hat zwischen 20000 und 24000 Einwohner, also es zählt schon als Stadt.

Was aus unsere Erfahrung hervorgeht, wir kommen ja alle drei aus dem Planungsbereich der Architekten, dass es wichtig ist dass ein Quartier auch ein Zentrum hat, wo man hingehen kann. Wir haben uns dann überlegt was wir alles in dieses Zentrum integrieren könnten, z. B. Eine Bibliothek oder ein Familienzentrum. Wir machten uns dann an das Konzept. Mit diesem versuchten wir primär die Unterstützung der Bevölkerung zu erlangen. Im Zwingerhaus haben wir dann eine solche Veranstaltung organisiert wo wir dann schauten, dass möglichst viele Menschen kommen. Es sind dann ca. 300 Leute gekommen und das Konzept wurde dann vorgestellt, sodass der Verkäufer merkt, dass da ein Druck seitens der Bevölkerung herrscht und dass eventuell auch Investoren einsteigen. Wir wollten, dass sie merken, dass die Bevölkerung grosses Interesse daran hat und das nicht einfach Wohnungen gebaut werden. Das hat gut funktioniert, wir haben dann auch ziemlich schnell Investoren gefunden, welche auch bereit waren in unser Projekt einzusteigen, weil sie auch ein gewisses sozial Engagement hatten. Es ist keine Rendite, es ist auch ein Renditenobjekt, aber auch ein soziales Engagement. Wir haben ja drei Pensionskassen und drei Private Investoren. Die privaten, also sicherlich zwei von den dreien, dass ist sicherlich das wo sie überzeugt hat. Diese sind sehr reiche Einzelpersonen, welche vielleicht auch ein bisschen ein schlechtes Gewissen haben, dass sie soviel Geld haben und die uns dann unterstützen, da durch unsres Projekt sehr vielen Menschen geholfen wird. Diese Privaten bleiben jedoch absolut im Hintergrund. Also was wir dann gemacht haben, wir haben ja dann das Geld gehabt, da haben wir das Areal gekauft für 12 Millionen. Wir haben uns dann an das Konstrukt gemacht, die Investoren haben dann Gundeldingerfeldimmobilien gegründet. Wir, die Kantensprung AG, haben dann das Baurecht übernommen. Das heisst, sie haben das ganze gekauft, und sie haben uns nur die Liegenschaft gekauft. Man unterscheidet in einem Baurechtsvertrag tut man Boden und Liegenschaft trennen. Der der die Liegenschaft hat, zahlt dem der den Boden hat Miete, sodass dieser seine Liegenschaft auf dieser Parzelle parkieren kann. Die Liegenschaft gehört der Kantensprung AG. Wir haben dann die Liegenschaft gekauft, für 1 Franken und sie haben 12 Millionen Franken bezahlt. Wir müssen jetzt einfach 12 Millionen Franken verzinsen. Hätten wir 6 Millionen bezahlt hätten wir nur 6 Millionen verzinsen müssen. Der Vorteil ist, dass wir so kein Geld aufbringen mussten am Anfang. Da wir jedoch nicht so viel Geld zur Verfügung hatten schlugen wir ihnen vor 1 Franken zu bezahlen und dafür die 12 Millionen Franken zu verzinsen. In der Kantensprung AG sind wir zu fünft, das heisst die drei

Initiatoren und zwei andere. Diese zwei stammen nicht aus dem Quartier, was jedoch keine Rolle spielt, da wir zu diesem Zeitpunkt die Unterstützung der Bevölkerung schon hatten. Mit der Gründung der AG hatten wir fünf Mitglieder ebenfalls die volle Entscheidungsmacht. Auf dieser Ebene führten wir keine Partizipation mehr durch. Am Anfang fand Partizipation statt, indem wir Leute aus dem Quartier waren, zwar nicht 50ig sondern nur drei, aber das spielt keine Rolle, da wir die Bevölkerung miteinbezogen haben. Das finanzielle Risiko waren wir ebenfalls bereit zu übernehmen. Dort wo die Partizipation wieder anfängt ist dort bei den Mietern. Wir machen die Mieterverträge und Leute können diese Räume mieten. Interessant ist es, dass wir erst umbauen wenn wir einen Mieter haben. Wir bauen also nicht auf Vorrat. Wir bauen im vorhanden Raum und schauen was wäre passend für einen Raum und suchen entweder aktiv Mieter oder Mieter suchen uns auf. Das Bauprojekt verläuft dann wieder gemeinsam mit den zukünftigen Mietern.

Der Mieter darf also alles entscheiden?

Also der Mieter hat nicht die volle Entscheidungsmacht, da wir auch nicht alles ermöglichen können, aber er hat ein sehr grosses Mitspracherecht. Wir bauen nutzerspezifisch, jedoch nicht allzu extrem, weil wenn dieser geht muss der Raum ja noch weiterhin verwendbar sein. Die Mieter können so ebenfalls ihren Mietpreis mitbestimmen, da sie die verschiedenen Materialien bestimmen können und sagen können wo sie was haben wollen. Dies hat ja auch Einfluss auf den zukünftigen Mietpreis. Wenn man jetzt von sozialer Raumgestaltung ausgeht, kann man sagen, dass die Mieter ihren Raum ebenfalls selber gestalten dürfen. Das heisst wir hatten eine Partizipation am Anfang und hier nochmals. Wir haben jedoch keine Partizipation von aussen, also keinen Verein oder so etwas. Das ist glaube ich einer der Hauptunterschiede zu anderen Projekten.

Wir machen dies nicht für uns, sondern effektiv für das Quartier und deren Leuten. Bei der Wahl der Mieter haben wir drei Kriterien aufgestellt. Das erste ist die Relevanz fürs Quartier. Beim zweiten kommen wir wieder auf das Wort sozial zurück, da haben wir gesagt, dass die Mietern aktive Integrationsarbeit leisten müssen. Das dritte ist, dass sie sich damit einverstanden erklären, dass sie auf dem Weg der Nachhaltigkeit mitmachen werden. Bei allen Projekten die wir machen werden Kriterien der Nachhaltigkeit berücksichtigt. Es wird überall nachhaltig gearbeitet.

Also hat es bei ihren Projekten nie Platz für eine Erdölplattform oder etwas in dieser Art?

Nein, sicher nicht, kein Platz. Autos auch nicht. Die Ressourcen der Menschen, des Geldes und der Energie müssen im Einklang und aufeinander abgestimmt sein. Dies ist eines der Hauptkriterien. Je nachdem hat der wirtschaftliche Teil mehr Gewicht, manchmal der soziale, dies ist immer anders. Heutzutage wird der Nachhaltigkeitsaspekt meistens nur durch den Energieteil abgedeckt, die anderen zwei Faktoren interessieren im Grunde genommen fast keiner. Wir versuchen hier eine gewisse Balance aufrechterhalten zu können. Wir haben auf dem Areal 30 geschützte Arbeitsplätze. Diese beschäftigen sich mit Arbeiten wie putzen oder kleinere handwerkliche Aufgaben. Früher hatten wir ebenfalls noch eine Wäscherei, diese haben wir jetzt jedoch nicht mehr. Ebenfalls haben wir noch ein Restaurant. Wir haben noch ein 10. Schuljahr, einen französischen Kindergarten, ein gedecktes Spielfeld, also es ist sehr facettenreich. Im Gundeli hat es etwas 40% ausländische Familien, welche in kleinen Wohnungen sind und im Winter haben diese keine Möglichkeit draussen zu spielen bei schlechtem Wetter, deshalb das gedeckte Spielfeld, welches für die Kindern im Quartier logischerweise gratis ist. Wir wollen gegen die Gettoisierung vorgehen. Unser Projekt ist jedoch sehr jugendlastig. In letzter Zeit haben wir auch Mieter geholt. Die Bibliothek haben wir geholt, die sind nicht von alleine gekommen. Da wurden aktiv Mieter gesucht. Wir haben auch dafür geschaut, dass die Mieten nicht allzu tief sind. Es ist keine Machtmiete, sie ist tiefer. Also nicht die Hälfte, aber so 10 % – 20 %. Das hat zur Folge, dass die Mieter etwas aus ihren Räumen machen müssen. Wenn du einem Mieter den Raum gratis zur Verfügung stellst, dann läuft in den ersten zwei Wochen etwas und dann herrscht Ruhe, weil ja gar kein finanzieller Druck vorhanden ist. Wenn man jedoch beispielsweise 1000 Fr. Miete bezahlt, dann schaut man, dass man Anlässe organisieren kann oder die Räume einfach nützt. Das war unsere Absicht. Mit der Miete kann man schauen, dass die Räume besser genutzt werden. Das ist faszinierend. Wenn man immer hört man braucht Jugendtreffs oder andere gratis zu Verfügung stehende Räume, aber da läuft denn gar nichts. Also dann lieber 200 Franken verlange und sie müssen dann schauen, dass sie etwas machen.

Also da müssen sie aktive werden die Mieter?

Ja, und das geht dann auch. Sie organisieren dann Chorabende oder Tanzkurse.

So fängt der Quartiertreffpunkt an zu leben.

Im Jahre 2000 fing das Projekt an und im Jahre 2006 hatten wir erstmals Vollvermietung. Die Mieterschaft ist jetzt, nachdem wir saniert haben, eigentlich

konstant und sollte es auch bleiben. Wir sind keine Renditen AG, also wir ziehen keine Dividenden, also wir bekommen schon einen Lohn für die Arbeit, welche wir verrichten, das ist ja klar. Wir machen jedoch kein Profit der uns zu Gute kommt. Der Gewinn wird wieder in das Areal hineingesteckt oder in ähnliche Projekte, beispielsweise in Form eines Startkapitals. Für diese Zwecke haben wir einen Projektfonds, in welchen jedes Jahr ein paar tausend Franken eingezahlt werden. Das ist ja häufig das Problem, dass man am Anfang gar kein Geld zu Verfügung hat, welches man jedoch benötigt, um so ein Projekt starten zu können. Man kann uns Anfragen und wir entscheiden dann ob wir in das Projekt investieren oder nicht.

Dass heisst sie quersubventionieren auch mit anderen Projekten?

Nein, dass kann man nicht sagen. Eben, wir haben einen Fonds, der beinhalten jetzt ca. 25000 Franken und mit diesem Geld können wir verschiedenen neuen Projekten Startunterstützung gewährleisten. Manchmal ist es auch ein Fonds – perdu. Verloren in dem Sinn, dass wir das Geld nicht zurückbekommen, also verlangen. Gewonnen jedoch, weil neue Projekte und Möglichkeiten den Menschen geboten werden. Wir haben auch schon Gemeinden bei einem Referendum geholfen, also in Form, dass wir sie finanziell unterstützt haben, sodass sie eine Referendumskasse eröffnen können. Diese Gemeinde hat das Referendum schlussendlich gewonnen.

Wir haben damals auch von der CMS 30000 Franken bekommen. Das ist ja meistens das Problem, dass die Leute nicht genügend Geld haben, dass sie drei, vier Monate gratis arbeiten können, sprich ein Projekt aufziehen. Das blockiert dann halt, weil man ist ja gar nicht sicher ob man das Projekt dann bekommt und ob es stand haltet. Ohne die 30000 wäre unser Projekt nie zu Stande gekommen. Die CMS hat mit diesen 30000 sehr viel bewirkt und das ist ideal. Wenn wir dies auch machen könne, dann ist das toll.

Hat es irgendwelche Stolpersteine in der Anfangsphase gegeben?

Die Gesamtfinanzierung war nicht einfach, also, ich muss anders anfangen.

Damit ein Projekt entsteht, irgendein Projekt, spielt gar keine Rolle was für ein Projekt. Am Anfang gibt es eine Idee, welche natürlich "verheben" muss. Dann muss man häufig jemanden haben der es macht, also jemand der das durchziehen will, sonst läuft gar nichts. Dann sind wir der Meinung, dass man noch einen Ort haben muss, wo man die Idee verankern kann und der Mensch auch dorthin arbeiten geht. Das Geld ist nicht so wichtig, wenn die anderen zwei Dinge stimmen, also man muss das Geld nicht haben, um so ein Projekt aufziehen zu können. Wenn die Idee und der Ort stimmt, kann man Geld finden.

Das Geld ist dann nicht notwendig, also das Projekt muss wirtschaftlich natürlich schon "verheben", aber man muss das Anfangskapital nicht selber finanzieren. Wenn alle dieser drei Faktoren, also die Idee, der Drahtzieher und der Ort stimmen, dann ist die Finanzierung kein grosses Problem. Bei uns war das jedoch so, dass wir den Gegenwert der Liegenschaft auf 4.5 Millionen Franken geschätzt haben und die Bank nur auf 2 Millionen. Schlussendlich haben sie uns dann nur eine Million im Voraus gegeben. Dass heisst wir haben noch andere Finanzierungsressourcen benötigt. Das hat der Idee geholfen, da wir dann ganz andere Finanzierungssysteme aufgleisten. Privatanleger, Mieter die Privatanleger haben, Mieter die selber umgebaut haben etc. Fast bei jedem Mieter läuft dies ein bisschen anders. Wo es ein bisschen schwieriger wird ist bei der Gesetzgebung. Die Schweiz hat sehr strikte Gesetze in der Baugesetzgebung. Erstens ist sie auf Neubauten ausgelegt und sicher nicht für eine Umnutzung. Dort ist es wirklich noch einmal kritisch geworden. Aber da hat man es ein bisschen umschiffen könne, also es ist alles nach der Gesetzgebung, das schon, aber hier ist man auch darauf angewiesen, dass die Leute von der Stadt am gleichen Strang ziehen. Sie müssen mit uns arbeiten und nicht gegen uns, weil sonst geht gar nichts mehr.

Wie meinen sie das?

Dann fangen sie an zu blockieren und dann hat man fast keine Chance mehr und es zieht sich alles in die Länge. Man muss das Gespräch suchen. Einen weiteren grossen Vorteil den wir haben ist, dass wir eine AG sind. Wir sind zu fünft und entscheiden ebenfalls zu fünft.

Es ist schon vorteilhafter als Bsp. ein Verein zu gründen?

Ja es kommt natürlich immer darauf an mit was man es zu tun hat. Bei uns war es eine gute Entscheidung, die beste. Weil monatlich eine Vereinsversammlung zum entscheiden was die Fenster für Farben haben brauche ich nicht. Dies hat sicherlich auch ein paar Stolpersteine aus dem Weg geräumt. Wir sind jetzt eine AG, dass ist die Weiterentwicklung einer Genossenschaft oder eines Vereins in den Umnutzungsprojekten, da wir jetzt Besitzer sind.

Wir haben auch das Glück, dass wir fünf Mitglieder der AG sehr gut miteinander auskommen, weil dies könnten ein sehr grosses Hindernis sein in einem Projekt. Sonst, grosse Stolpersteine, hatten wir nicht, wir hatten das Glück, dass am Schluss alles aufgegangen ist.

In der Anfangsphase, wie haben sie die Leute vom Quartier miteinbezogen?

Ja, Barbara Buser ist sehr gut vernetzt, sie ist in der Planungsgruppe des neutralen Quartiersvereins, sie ist hier aufgewachsen. Sie hat das Netz spannen können. Sie hat viel telefoniert und gesagt, dass sie uns unterstützen sollen, dass es eine einmalige Chance ist und ja, so hat es ja schlussendlich auch geklappt. Ja, so macht man das. Ein Inserat hat man auch noch gemacht und in einem Saal hat man dann dieses Projekt vorgestellt. Heute gibt es ein paar Kritiken. Es gibt mehr Verkehr. Das Gundeldingerfeld versucht mehr Verkehr als vorher. Es verursacht oft viel Sekundärlärm, ja. Wenn die Leute am zwei am Morgen nach Hause gehen kann das passieren. Es hat sicherlich schon ein paar Mieter gegeben, die wegen diesen Konsequenzen aus dem Quartier ausgezogen sind. Es gibt aber natürlich auch diese, welche wegen uns in das Quartier eingezogen sind. Dieser Teil übertrumpft die Abgänger. Da ist natürlich die Gefahr gross, dass durch eine Massnahme im Quartier, dass das ganze Quartier ein bisschen angehoben wird, preislich. Das gibt es häufig in Quartieren die ganz heruntergekommen sind, weil da die Räume so günstig sind, dass diese Umgebung dann trotzdem wieder aufgewertet wird und sich nach einiger Zeit die ärmeren Menschen die Wohnung doch nicht mehr leisten können. Aber das ist eine normale Entwicklung, man kann nichts einfrieren. Alles was man macht provoziert eine gewisse Veränderung. Die Menschen, die Preise, die einzelnen Quartiere verändern sich, es ist eine Wechselwirkung. Man kann nur versuchen die Veränderungen zu steuern. In eine Richtung die man will, aber verändern tut es sich immer.

In Deutschland beispielsweise nennt man es nicht mehr Zwischennutzung, sondern Raumpioniere. Sie haben dann Zwischennutzer einen anderen Wortschatz gegeben. Zwischennutzung ist eigentlich so, dass es bis zu einem Zeitpunkt eine Nutzungsfunktion gegeben hat, dann für eine Zeitlang keine und dass es zu einem bestimmten Zeitpunkt wieder eine gibt. Die Zwischennutzer füllen dann die Zwischenzeit. Dies ist aber in den seltensten Fällen so, weil man meistens nicht genau weiss für wie lange die Zwischennutzung gewünscht ist.

Dann ist es doch mehr eine Umnutzung?

Ja das stimmt, es ist meistens eine Umnutzung und keine Zwischennutzung, weil wir jetzt auch nicht wissen wie lange wir hier bleiben, sind das 100 Jahre, 50 oder nur zwei Jahre. Die Zwischennutzer hängen ein bisschen an den Vorstellung wie sie es gerne hatten. Wenn wir jetzt von Raumpionieren sprechen sind das Leute, die nach da (bei Ende der anderen Nutzfunktion) etwas Neues erschaffen und das merken jetzt immer mehr Leute, in Berlin vor allem. Die Raumpioniere haben dort eine

genaue Aufgabe für eine Zwischennutzung. Ihr Auftrag ist genau definiert. Vielleicht können die Raumpioniere bleiben nach dem Ablauf der Zeit oder nicht. Das ist eine ganz interessante Stadtentwicklungssache. Also, das wäre das wegen den Stolpersteinen.

Würden sie alles nochmals gleich machen?

Jein, es gibt zwei drei Sachen, welche ich in anderen Orten nicht mehr so machen würde und diese sind vor allem im Verwaltungsbereich. Es gibt Sachen die man nicht neu erfinden muss und wir haben versucht wirklich alles neu zu erfinden. Es hat viel Energie gekostet, es ist vielleicht schon das Richtige gewesen, jedoch würde dies viel einfacher gehen. Bei einem neuen Projekt würden wir eine bestehende Verwaltung beauftragen und nicht jeden Mietvertrag selber aushandeln. Ich denke jedoch nicht, dass wir schneller gewesen wären, weil vier, fünf Jahre braucht so ein Projekt schon zum in die Gänge zu kommen. Aber die Struktur der AG mit vier, fünf Leuten versuchen wir in anderen Projekten auch beizubehalten, weil diese Form sehr viele Vorteile mit sich bringt. Es ist effizient und wir sind auch dazu bereit das finanzielle Risiko zu tragen und man hat auch ein bisschen mehr Herzblut dabei als wenn man nur verwaltet.

Der Schwerpunkt bei einer Umnutzung ist also die Idee?

Ja ich würde sagen es reicht nicht einfach nur etwas umnutzen zu wollen, man braucht wie schon gesagt eine gute Idee, einen Ort und einen Drahtzieher und Umsetzer in der Praxis.

Nur die Idee eine Umnutzung zu starten reicht nicht, nein. Das muss konkreter sein. Man muss natürlich schon eine Idee haben, welche ebenfalls auf das Areal angepasst sein sollte, man muss einen Aufhänger haben, aber es ist nur ein kleiner Teil vom grossen Puzzle zu einer gelungenen Umnutzung.

Ist die Idee schon da gewesen wo das Areal noch nicht zur Verfügung stand?

Ja, also das ist grundsätzlich ein Manko in diesem Quartier, dass es kein Zentrum hat und der Tellplatz ist kein Zentrum. Es hat keine anständigen Beizen. Das Manko ist schon lange im Quartier. Das Bedürfnis war schon lange da und plötzlich hatten wir die Möglichkeit der Bevölkerung etwas in diese Richtung anzubieten, also hat man es gemacht. Es ist ein einfacher Übergang, man hatte ja die Unterstützung der Bevölkerung relativ schnell. Es war viel positive Energie da.

Was sollte sich in Zukunft noch verändern?

Hmm, wir sind am überlegen, ob wir eine Stiftung machen sollen, wo wir denn hier nicht mehr belastet wären, also Aktien kann man vererben, also dass heisst, wenn unsere Nachfahren die dann haben, können sie etwas anderen daraus machen und wir möchten, im Gegensatz zu dem was ich hier alles gesagt habe, alles ein bisschen einfrieren. Dies könnten wir mit einer Stiftung schon machen. Das ist das eine. Das andere ist in die Energiegeschichte. Wenn wir Gewinne erzielen, dass wir diese wieder investieren, beispielsweise in neue Dächer etc.

Interview nt/ Areal

Interview mit Herrn Matthias Bürgin vom Verein k.e.i.m.

Einstieg

Wir sind Studierende der FHNW Basel/Olten und sind jetzt im 3. Respektive 5. Semester. Wir besuchen alle das Modul Sozialräumliche Prozessgestaltung und im Rahmen dieses Moduls erarbeiten wir zusammen ein Projekt. Das Thema unseres Projektes ist es, eine Evaluation aus verschiedenen bestehenden Zwischen- und Umnutzungsprojekten zu erarbeiten.

Entstehungsgeschichte

Was war der Anlass, Anfang des Projektes?

“Ich habe mich im beruflichen Leben immer mit der Stadt befasst und habe mich mit einem Kollegen, der Soziologe ist, zusammengeschlossen.

Und damals, als das Areal noch das DB-Areal genannt wurde, gab es einen ersten Wettbewerb, wie man dieses Areal überbauen könnte. Und nach diesem Wettbewerb habe ich den Auftrag gehabt eine Fachtagung zu Organisieren. Also das heisst mit Fachleuten aus dem Inn und Ausland über diese Ergebnisse des Wettbewerbs qualifiziert zu diskutieren zu verschiedenen Themen, wie Wohnen, Freiraum, einbindend in die Stadt etc. Wir haben das Areal schon gekannt, sind

jedoch stärker aufmerksam geworden. Wir sind aber skeptisch gewesen, nach dieser Tagung, dass die Stadtentwicklung so wie sie durch diesen Wettbewerb eigentlich in Gang gekommen ist, dass das zu einem guten neuen Quartier wird. Gefahr haben wir darin gesehen, da wir Stadtentwicklungen oder Stadterweiterungen in der Schweiz und auch in Deutschland, dort werden einfach Geometrien, Baukörper aufgestellt, die nicht in einem sozialen Kontext zu einer bestehenden Stadt stehen. Also überspitzt gesagt eine rein immobilienökonomische Verwertungslogik.”

Und das ist auch bei diesem Wettbewerb zum Ausdruck gekommen?

Beim Wettbewerb ist es letzten Endes nur um Geometrien gegangen. In der Aufgabenstellung des Wettbewerbes hat es keine qualitativen Anforderungen gegeben. Es hat Anforderungen gegeben wie, es muss so und soviel Wohnen, Büro und so viel Gewerbe geben. Jedoch was es für einen Charakter, Qualität, Ausstrahlung haben sollte, war nicht das Thema. Es ist üblicherweise beim Planen eines solchen Städtebauplanerischen Wettbewerbs. Aber das war unsere unausgesprochene Kritik, dass man, diesen Aspekten viel zu wenig Beachtung schenkt. Und diese Tagung war zwar interessant, jedoch hat es uns auch bewegt gehabt. Die Tagung war 1997, und es hat im Rahmen der Vorbereitungen einmal eine Begehung des Areals gegeben, wo man dann im heutigen Restaurant Erbkönig, damals die Kantine der Deutschen Bahn, noch eine Schlussfragerunde und einen Apéro gegeben hat. Dann bin ich so dort gestanden und bin erstaunt gewesen, von diesem schönen Raum und dann sagt der Stadtbaumeister zu mir: "Du Matthias, wotsch do nit e Kulturbeiz ufmache?"

Dann hat er mir die Adresse von einem Vertreter der Deutschen Bahn gegeben und ich habe dort zuerst geschrieben, wir möchten hier gerne etwas entwickeln, im Rahmen einer Zwischennutzung, wir wollen uns Zeit lassen, aber wollten zuerst klären, ob die Bereitschaft auch da wäre zusammen zu arbeiten. Die Antwort hat verhalten positiv geklungen und dann haben Philippe Cabane und ich, mit Hilfe eines früheren Zwischennutzungsverein in Basel eine Studie geschrieben, die heisst Akupunktur für Basel. Dort haben wir aufgezeigt: Geschichte der Zwischennutzungen in Basel, Chancen von Zwischennutzungen, konkret auf dem Areal, was sind die räumlichen Voraussetzungen, was sind die räumlichen Potenziale und was könnte man machen. Und haben gleichzeitig den Verein k.e.i.m. gegründet und sind mit dieser Studie sowohl an die Eigentümer als auch an den Kanton und an die Öffentlichkeiten und haben gleichzeitig die Anfrage gestellt, ob wir das Areal mieten können. Also Mietanfrage wegen dem Erbkönig und dem Wagenmeister. Das war zu Anfang etwas zögerlich, aber es war auch eine Situation, wo die Eigentümerin noch nie damit konfrontiert worden war. Wir sind zweimal nach Frankfurt gereist und haben ihnen dargelegt, was wir damit erreichen wollen. Unser Ziel war es, mit der Zwischennutzung den Standort positiv zu entwickeln.

Also der spätere Projektleiter vom Kanton hat das mal formuliert: "Ein Vorbezug von Urbanität liefern soll", man kann auch sagen, wir legen Spuren für die Zukunft.

Also vorzeitig Leben auf das Areal bringen, wo diese zukünftige Überbauung, schnell und frühzeitig ein Gesicht vermitteln kann. Das war so die Entstehungsgeschichte.

Und wir haben dann den eigentlichen Mietvertrag erst neun Monate nach der

Eröffnung bekommen. Eröffnung war am 21 Juni 2000.

Es ist aber irgendwie zum Laufen gekommen, mit Baubewilligung etc.

Um auf eure Frage, wegen den Eigentümern zurückzukommen, damals war die Eigentümerschaft Eisenbahnmobilien GmbH, gehörte zu 90% der Deutschen Bahn und zu 10% der Bundesrepublik. Drei Jahre später wurde sie umgetauft in Viviko GmbH und ihr Ziel war es das ganze Areal zu verkaufen, jedoch gehören der Eigentümerschaft noch Restflächen des Areals.

Matthias Bürgin erklärt uns auf der Karte, wie das NT-Areal "aufgeteilt" worden ist.

Der Kanton hat jedoch einen Grossen Teil der Freiflächen gekauft. Dort, wo jetzt noch der Sonntagsmarkt ist, dieses Stück gehört jetzt noch der Viviko, wird aber sobald als möglich vom Kanton gekauft.

Das Areal wurde von verschiedenen Parteien aufgekauft."

Diskutieren wegen der Abstimmung vor ein paar Jahren, wegen dem Erlenmattquartier und deren Bebauung. Ca. 10 Minuten

Im 1. Wettbewerb haben etwa 280 Teams ihre Vorschläge vorgestellt, aus den verschiedensten Bereichen."

Ist das Areal leer gestanden, als ihr es übernommen habt?

Nein, als wir im 2002 mit der Zwischennutzung gestartet haben, war noch reger Eisenbahnverkehr. War damals aber auch noch ein geschlossenes Areal und wir haben vom Zoll eine Bewilligung einfordern müssen, dass wir das Areal benutzen können, obgleich es immer Schweizer Boden war. Der Eisenhaag existiert heute noch. Doch zuerst haben wir beim Verwaltungsgebäude das Tor aufgemacht und nach und nach sind weitere Zugänge dazugekommen, wie von unten, bei der Wiese oder vom Riehenring. Der Weg beim Eingang zum Sonntagsmarkt hat sich der Kanton aber frühzeitig gesichert, das Wegrecht. Der Wagenmeister hatte eine kleine Pause mit Schliessung. Da viele Leute den Schlüssel hatten war der Wagenmeister dann auch irgendwann mal leer geräumt. Der Wagenmeister war früher für die Arbeiter gedacht und der Erlkönig die Kantine. Der Wagenmeister war auch in der ersten Phase eher experimentell. Hatten Künstler etc. Dann haben wir viele Ideen bekommen, was mit dem Gebäude passieren soll. Haben diese Verantwortung auch abgegeben.

Diskutieren über die verschiedenen Phasen, die der Wagenmeister durchlaufen hat.

Wie sieht der Vorstand vom Verein k.e.i.m. aus?

Anfangs waren wir acht Leute, die den Verein gegründet haben, dann gab es Verschiebungen. Haben dann auch eine Aktion gemacht, wo wir Mitglieder anwerben wollten mit Mitgliedsbeiträgen 20.- im Jahr. Damals hat das aber niemanden interessiert.

Wie habt ihr euch damals finanziert? Da ihr euch von Mitgliedsbeiträge etc. finanzierten

Es brauchte eine Rechtskörperschaft, um den Mietvertrag abzuschliessen.

Und wir waren acht Leute und der Vorstand bestand aus den gleichen acht Leuten.

Wir sind auch fünf Leute, die seit Anfang an dabei gewesen sind, wie zum Beispiel der Grenzwert.

Jetzt hat unser Verein aber keine Räume mehr auf dem NT-Areal.

Die Räume sind jetzt alle Vermietet, die ihr vorher gehabt habt?

Die Gastronomen haben eine GmbH gegründet und die Fläche ging dann auf den Kanton über. Jetzt macht der Kanton die Untermietverträge.

Die Zukunft sieht so aus, dass der Erbkönig bestehen bleibt, aber der Wagenmeister abgerissen wird. Der Betrieb Innen geht noch bis Ende Juni 2011 und Draussen noch im Sommer und dann Ende. Der Kanton will dann aus dem Erbkönig eine Beiz machen, die zum zukünftigen Park gehört."

Diskutieren wegen der Farbklecksaktion vom Wagenmeister

Welche Stolpersteine gab es?

Als die ersten Wohnungen gebaut wurden, mussten Veränderungen gemacht werden im Bezug auf Sound und den Publikumsverkehr.

Wir wollten zu Anfang, dass die Qualitäten, die wir geschaffen haben, bestehen bleiben. Das heisst, dass der Geist des Areals bestehen bleibt.

Man kann nicht sagen, dieses Projekt der Zwischennutzung ist gescheitert. Was man aber sagen kann ist, wie viel bleibt noch übrig von dem? Und was passiert mit dem Vorplatz? (Sonntagsmarkt Circus etc.) Und wenn die Stadt dies Verwalten würde, würde dieser nicht mehr so aussehen, wie er jetzt ist.

Wir mussten auch selbst die Reinigung des Weges organisieren, den eigentlich die Stadt reinigen sollte. Dies gehört aber auch zu den Erfolgen, da der dies macht mit den Besuchern Mut zu Mut besprechen kann, dass man doch schauen soll, dass der Platz sauber bleibt. Und der Kanton hat dann auch den Aufwand, den wir dadurch

hatten bezahlt.

Der Kanton hat auch versucht Steine in den Weg zu legen, wegen Lärmbelästigung etc., jedoch ohne Erfolg.

Welche Erfolge konnten verbucht werden?

In den ersten fünf Jahren sind alle Generationen mit unterschiedlichen Interessen ins NT-Areal gekommen.

NT-Areal ist auch zum Branding geworden. Ist auch in Reiseführern erwähnt.

Haben dutzende von Führungen mit verschiedensten Personen vorgenommen.

Es ist sehr individuell. Wir sind non Territorial, wir sind nur eine Zwischennutzung.

Wir haben etwas geleistet, das der Stadt zugute kommt. Wir haben verschiedenste Einrichtungen, die von den verschiedensten Personen genutzt werden.

Der Verein v.i.p. ist allerdings viel stärker quartierorientiert.

Wir haben die Qualitäten geschaffen, die zu Anfang nicht in der Planung vorgesehen waren.

Stadtentwicklung, wie sie früher stattgefunden hat, war, dass das lokale Gewerbe etwas zu tun gehabt, der lokale Eigentümer hat mitgeredet, es hat eine Verbundenheit zum neuen gegeben.

Und wenn man jetzt den neuen Park anschaut, ist dieser wie ein privater Hof der nicht mehr wirklich zugänglich ist für das restliche Quartier.

Was ich noch wichtig finde: 1999 habe wir die Studie Akupunktur für Basel veröffentlicht. Haben wir auch ein Kooperationskonzept vorgeschlagen.

Dass heisst, dass wir, der Kanton und die Eigentümer zusammen die Entwicklung der Zwischennutzung steuern. Wir haben jedoch nie eine Sitzung mit allen drei Parteien geführt. Es ist zwar alles zustande gekommen, jedoch war die Zwischennutzung eine Duldung. Man hat darüber geredet, es hat aber nie ein Diskurs stattgefunden, wie die Zwischennutzung als Instrument für die Stadtplanung gebraucht werden kann. Heute würden sie dies wahrscheinlich anders machen. Wir gelten heute als Experten. Ich habe einen Leitfaden für den Bund geschrieben, zum Thema Zwischennutzung. Philippe Cabane berätet verschiedene Projekte im Inn und Ausland. Wir sind zum Teil zu zweit. Das was wir hier geleistet haben wird international in Fachkreisen anerkannt. Heute berücksichtigen Investoren und Projektentwickler, die solche Brachflächen zur Verfügung haben eher das Konzept Zwischennutzungen.

Wie haben auch für das Präsidialdepartement Vorschläge entwickelt, wie man in

Basel generell Zwischennutzungen vereinfachen kann. Die Regierung ist hellhörig. Generell merkt man was für einen sozialen Wert Zwischennutzungen haben. Zum Beispiel im Punkto Sozialkompetenz. Denn die Tendenz in solchen Siedlungen ist, dass die Sozialkompetenz sinkt.

Seht ihr das Projekt als eher stadtbezogen, quartierbezogen etc?

Das kann von Nutzung zu Nutzung variieren. Bei der Skateranlage z.B. finden Europameisterschaften statt. Je nach Nutzung ist die Ausstrahlung anders und das ist eigentlich das spannende. Wenn grobkörnige Beziehungen und feinkörnige Beziehungen sich verflechten gibt das Austausch. Urbanität ist, wenn es einen Austausch gibt. Wir beschreiben Urbanität als hohe Austauschdichte.”

Diskutieren über Aufwertung von Quartieren auch im Bezug zum neuen Erlenmattquartir.

Würdest du, wenn du das Projekt nochmals machen würdest, alles noch mal gleich machen?

Also grundsätzlich würde ich alles nochmals gleich machen.

Ich würde den Mangel der Kommunikation versuchen früher zu beheben. Dass heisst darauf bestehen, dass alle Parteien zusammen das Projekt gestalten und zusammen sitzen. Gemeinsames Steuern. Man müsste diese Transformationen professionell angehen, sozial kompetente Leute. Denn dadurch, dass es zwei Fraktionen gegeben hat, ist es konfrontativ geworden und die Reaktion des Kantons war es dann zu beobachten. Das heisst Drohungen aussprechen.

Also von Anfang an kommunikativer gestalten.

Welche Angebote sind für wenn?

Alles von Partyleuten, Jugendlichen Internationale Architekten und Künstler.

Wie stehst du allgemein zu anderen Zwischennutzungsprojekten in Basel?

Zwischennutzungen gibt es eigentlich nicht mehr. Es gibt natürlich verschiedene Sichtweisen. Z.B. Barbara Buser mischt überall etwas mit, nicht nur in Basel.

Sie vertritt ganz klar die Ansicht, dass es sinnlos ist Bauten abzureisen solange sie noch sinnvoll nutzbar sind. Z.B. das Gundendinger Feld. Sie wollte nicht, dass das abgerissen wird, da man heute gar nicht mehr in dieser Weise baut.

Das Gundendinger Feld hat also nichts mit Zwischennutzung zu tun. Es ist mehr eine Umnutzung, wie auch das Warteck.

Es gibt einen modernen Typus von Zwischennutzung in Zürich, das Basislager, www.basislager.ch dort ist ein leeres Grundstück. Dort haben das Team eine Containersiedlung für zwei Jahre hin gestellt worden. Das hat eine extreme Medienpräsenz ausgelöst. Der Eigentümer hat durch diese Zwischennutzung aber mehr Verlust als Gewinn gemacht. Also gibt es andere Gründe für Zwischennutzungen. Wie zum Beispiel die Pflege eines Geländes, Standortaufwertung, Grundstückpreissteigerung etc.

Mein Prinzip ist es, man soll das wo man noch sinnvoll nutzen kann sowohl von der Nutzung als auch von der Bausubstanz erhalten und dort wo es keinen Sinn macht abreisen.

Ihr seid nie im Konkurrenzkampf gestanden mit andern Bewerbern?

Nein nicht wirklich

Hat es von Anfang an eine Grundidee gehabt wen man ansprechen möchte?

Wir haben gewusst, wir haben gute Gastronomen, in Basel gibt es zu wenig Clubs. So wussten wir was fehlt. Und so ist es dann auch zum laufen gekommen.

Auch die Arte Basel kam zu uns und so sind dann auch Künstler zu uns gekommen.

Auch im Erlkönig gab es mehrere Geschäftsessen.

Wir haben aber nie speziell etwas für Kinder oder Alte gemacht oder Randständige.

Der Wagenmeister war der einzige, der speziell eine Gruppe angesprochen hatte (Punks).

Wie bist du mit der jetzigen Entwicklung zufrieden?

Den Vorplatz finde ich gut, nur mit der Vertragssituation bin ich nicht zufrieden.

Beim Erlkönig hatten wir von Anfang an einen Vertrag, bis sich etwas ändert.

Ich habe eine Idealvorstellung, wie sich sein Prozess optimal könnte abspielen und sich optimal die entstandenen Qualitäten transformieren in die endgültige Bebauungssituation. Etwas haben wir erreicht, der Erlkönig wird nicht abgerissen und er wird nur nicht abgerissen, weil er in den ersten zwei Jahren Erfolg gehabt hat. Der Weg, der dort auch entsteht heisst dann auch Erlkönig, obwohl die Besitzer die Eigentümer sind und den Namen mitnehmen werden.

Ich denke aber man kann es auch besser machen, wenn man noch mehr Flächen zur Verfügung hätte. Es braucht aber Urbanität, Austausch zwischen den Nutzern.

Wird der Verein k.e.i.m. noch weiterhin existieren, nachdem es das NT-Areal nicht mehr gibt?

Nein wir machen nichts mehr. Aber es gibt Leute, die sich für solche Sachen interessieren, wie z.B. www.neubasel.ch Der Verein wurde vor einem Jahr gegründet