

Glücksfall mit Ablaufdatum

Mit einer temporären Zwischennutzung geben Eigentümer ihre Liegenschaften zu sehr günstigen Konditionen in die Hände von Künstlern, Kreativen und Startup-Unternehmern. Damit ist beiden Seiten gedient. *Von David Strohm*

Das Angebot war bestechend: 4000 Quadratmeter für Ateliers und Arbeitsräume, an bester Lage, mit Aussicht auf einen grossen Park, für wenig Geld, aber mit einem Haken. Die Nutzung ist zeitlich begrenzt. Für gut ein Jahr ist im Zürcher Seefeld, an einem der begehrtesten Standorte in der Stadt, in einer grossen Büroliegenschaft eine Zwischennutzung möglich geworden, von der alle Beteiligten schwärmen. Die rund 120 neuen Nutzer der Liegenschaft – darunter

Kreative, Künstlerinnen und Jungunternehmer – sind zu günstigen Räumlichkeiten gekommen, sie bezahlen kaum mehr als die anfallenden Nebenkosten und können sich in einem inspirierenden Umfeld entfalten. Die Firma Ledermann Immobilien als Eigentümerin wartet auf die Baufreigabe für eine geplante Totalsanierung des Gebäudes. Sie plant, Teile der bisherigen Büros zu luxuriösen Wohnungen auszubauen. Möglich gemacht hat den ungewöhnlichen Deal ein Verein namens «Projekt Interim», der sich eigens für solche Zwischennutzungen gebildet hat. Dieser will das Projekt, es ist be-



An bester Lage im Zürcher Seefeld: Flächenangebot auf Zeit in einem denkmalgeschützten Bau von Haefeli Moser Steiger.

reits das zweite, auch als Referenz verwenden. Schon werden die nächsten Objekte gesucht. Denn die Warteliste mit Interessenten für solch attraktive Räume ist lang.

Strenge Hausordnung

Auch die Nachbarn und sogar die Denkmalpflege haben ihren Nutzen. Das Gebäude ist belebt. Die vom Verein Ausgewählten gehen pfleglich damit um, dazu haben sie sich beim Einzug explizit verpflichtet. Wohnen ist verboten, Partys sind verpönt. Wer sich nicht an die Hausordnung hält, muss gehen. Besonders heikle Teile,

Treppenhäuser und Böden, sind zum Schutz vor Schäden abgedeckt worden. «Uns hat die Idee des Vereins so gut gefallen, dass wir uns zusammengesetzt und gefunden haben», sagt Michael Müller. Der Geschäftsführer der Ledermann Immobilien hat die früher vom Verband der schweizerischen Maschinen-, Elektro- und Metall-Industrie (Swissmem) genutzte Liegenschaft kürzlich übernommen. Vereinbart worden ist bis Ende 2013 eine sogenannte Gebrauchsleihe (siehe Box).

Das zwischen 1963 und 1967 erbaute Gebäude, inzwischen als wichtiger Zeuge der damaligen Baukultur unter Schutz gestellt, stammt aus der Feder der bekannten Architekten Max Ernst Haefeli, Werner Max Moser und Rudolf Steiger, die auch das Universitätsspital und das Kongresshaus in Zürich entworfen haben.

Das die organisierte Zwischennutzung sowohl für die Nutzer wie auch für die Eigentümer Vorteile bietet, davon ist Lukas Amacher überzeugt. Das Vorstandsmitglied von «Projekt Interim» kann auf die positiven Erfahrungen mit einer Büroliegenschaft am anderen Ende der Stadt verweisen, die über lange Jahre von der UBS gemietet worden war und nach dem Auszug der Bank für eine beschränkte Zeit dem Verein überlassen worden war. Der Eigentümer will dort in Kürze mit dem Umbau beginnen, dann müssen auch die letzten Nutzer das Feld räumen.

Zwischennutzungen sind ein wichtiges Element im Rahmen der Umnutzung von Industriebrachen und ähnlichen Arealen. Durch eine temporäre Vermietung oder Vergabe mittels Gebrauchsleihe lassen sich nicht nur Tei-

Zwischennutzungen sind ein wichtiges Element im Rahmen der Umnutzung von Arealen und Industriebrachen.

le der laufenden Kosten und das Risiko einer Hausbesetzung verringern. «Je nach Art der Zwischennutzung rückt das Areal in den Fokus der Bevölkerung und Investoren, was die spätere, endgültige Umnutzung erleichtert», heisst es in einem Leitfaden, den das Bundesamts für Umwelt, die kantonale Umweltämter, der Gewerbeverband und der Städteverband im Jahr 2010 gemeinsam vorgelegt haben.

Aufräumen mit den Klischees

Zu Unrecht sei «die Zwischennutzung mit negativen Vorurteilen belegt, welche die Areal-Verantwortlichen davon abhalten, eine Zwischennutzung zu ermöglichen oder zu initiieren». Mit der Anleitung und einem umfangreichen Katalog an Argumenten wollen die Herausgeber «mit diesen Klischees aufräumen» und aufzeigen, wie Zwischennutzungen erfolgreich lanciert und umgesetzt werden.

Wichtigster Grundsatz dabei ist es, die Idee aktiv zu planen und steuern. Genau dies machen die Verantwortlichen vom «Projekt Interim». Im Zürcher Seefeld ist ein «Hub für verschiedene kreative Disziplinen» entstanden.

Verein Projekt Interim: <http://www.projekt-interim.ch>
Leitfaden Zwischennutzung, Hrsg. Bundesamt für Umwelt u. a.: <http://www.zwischennutzung.ch>

Leihen statt mieten

Statt eines befristeten Mietvertrags wird für die Zwischennutzung mit festem Ablaufdatum die Gebrauchsleihe (Art. 305 ff. Obligationenrecht) vorgezogen. Sie unterscheidet sich grundsätzlich von der Miete (Art. 253 ff. OR) und der Pacht (Art. 275 ff. OR) dadurch, dass dem Benutzer die Sache, in diesem Fall die Räume, zum Gebrauch übergeben wird, ohne dass dafür ein Entgelt zu entrichten ist. Die Gebrauchsleihe gemäss Art. 305 ff. OR ermöglicht dem Eigentümer die grösstmögliche Freiheit bezüglich Verfügbarkeit und Rückforderung des Objekts. Damit nicht doch de facto ein Mietverhältnis entsteht – und damit das Mietrecht mit seinen deutlich enger gefassten Regeln zum Tragen kommt –, darf die Vereinbarung über allfällig von den Nutzern zu tragende Nebenkosten nicht substanzial über die effektiven Kosten hinausgehen. (dst.)



Einfach eingerichtet: Die Architekten von Gunz & Künzle am Kirchenweg in Zürich.

Die Bühne des «Embassy Ballroom», die bereits Marlene Dietrich und andere hochkarätige Stars betraten, lebt diese Wintersaison erneut auf. Die Konzertreihe «In Concert@Badrutt's Palace» bringt die Tradition glorreicher Events wieder zurück. Einer der Höhepunkte dieser Konzertreihe ist der internationale Weltstar Percy Sledge. Es erwarten Sie Liebesballaden zwischen Country und Soul. Percy Sledge landete seinen ersten internationalen Hit mit «When a Man Loves a Woman», welcher zu den meistverkauften Songs der Musikgeschichte gehört.



BADRUTT'S PALACE
ST. MORITZ SWITZERLAND

ZEIT
18.30 Uhr Konzert
Nach dem Konzert: Privataudienz

AUDIENZ
Privataudienz für CHF 150.–
inklusive Fotoshooting, Snacks & Getränken

KOSTEN
CHF 540.–
pro Ticket und Person

KONTAKT
Ticket-Reservation: +41 (0)81 837 2659
inconcert@badruttspalace.com



PERCY SLEDGE.
SONNTAG, 17. FEBRUAR 2013