

---

Matthias Bürgin/Philippe Cabane

---

# AKUPUNKTUR FÜR BASEL

---

---

Zwischennutzung als

---

Standortentwicklung auf dem Areal des

---

DB-Güterbahnhofs in Basel

---

Matthias Bürgin  
Dipl. Geograph ETH SWB

büro metis:  
Urban & Cultural Affairs

Maiengasse 25  
CH-4056 Basel  
Tel: ++41 61 681 85 85  
Mob: ++41 079 375 55 58  
mab@buerometis.ch  
www.buerometis.ch

---

zuhanden von:

---

**Deutsche Bahn AG**

---

**Kanton Basel-Stadt**

Philippe Cabane  
Dipl. Stadtplaner IFU SWB  
&lic. phil.I

Urbane Strategien  
Projektentwicklung  
Kommunikation

Matthäusstrasse 11  
CH-4057 Basel  
Tel: ++41 61 681 65 92  
Mob: ++41 79 363 90 29  
hilippe.cabane@bluewin.ch

---

**Medien und Öffentlichkeit**

---

**Basel, Juni 1999**

## VORBEMERKUNG

Es liegt in der Natur dieser privat initiierten Studie, dass wir ohne Auftrag von Staat und DB AG nicht mit den vorhandenen Unterlagen und Plänen arbeiten konnten. Bei einzelnen Stellen waren wir auf unsere eigenen Einschätzungen von Raum und Umständen angewiesen. Gewisse Aussagen können also mit einer gewissen Unschärfe behaftet sein. Andererseits handelt es sich hierbei auch nicht um ein pfannenfertiges Konzept, sondern um einen Diskussionsvorschlag, der verfeinert werden muss.

Formal haben wir ein Layout gewählt, welches uns ermöglicht, die eigenen Aussagen mit Zitaten aus einschlägiger Literatur und aus anderen Quellen zu bereichern. Dadurch können wir zu den einzelnen Themenkreisen Assoziationsfelder aufspannen, welche die Grenzen klassischer Planung sprengen und vielfältige Zusammenhänge aufzeigen (Angaben über die Autor/innen siehe Kap. 8).

## INHALT

VORBEMERKUNG .....	2
INHALT .....	3
1 ZUSAMMENFASSUNG/PRESSETEXT .....	5
2 AUSGANGSLAGE .....	6
3 ZIEL DER STUDIE .....	8
4 ZWISCHENNUTZUNG IM ÜBERBLICK .....	9
4.1 Zwischennutzung anderswo und in der Schweiz .....	10
4.2 Zwischennutzung in Basel .....	11
4.2.1 Alte Stadtgärtnerei .....	11
4.2.2 Schlotterbeck .....	12
4.2.3 Stückfärberei .....	13
4.2.4 Werkraum Warteck .....	13
4.2.5 Frobenius .....	13
4.2.6 Bell .....	14
4.2.7 Kiosk AG .....	14
4.2.8 Epoque & Unternehmen Mitte .....	14
4.3 Zwischennutzung und Stadtentwicklung .....	15
4.3.1 Urbanität .....	15
4.3.2 Metropolisierung .....	16
4.3.3 Identität .....	17
4.3.4 Innovation und Wirtschaftsförderung .....	17
4.3.5 Gebrauchswert .....	18
4.3.6 Anlaufschwierigkeiten .....	18
4.3.7 Standortqualität .....	18
4.3.8 Mischnutzung .....	19
4.3.9 Schlussfolgerung .....	19
5 CHANCEN UND POTENTIALE FÜR ZWISCHENNUTZUNG20	
5.1 Grundlagen .....	20
5.1.1 Planungsstand und Zeiträume der Realisierung .....	20
5.1.2 Lage und städtischer Kontext .....	20
5.1.3 Identität im Wandel .....	21
5.1.4 Formgebende Strukturelemente .....	21
5.1.5 Erschliessungssituation .....	22
5.1.6 Unterteilung der Flächen in einzelne Areale .....	23
5.2. Übergeordnete Ziele und Randbedingungen .....	26
5.3 Die Nachfrage nach befristet nutzbaren Flächen und Räumen .....	27
5.3.1 Räume und Flächen für künstlerische Interventionen .....	27
5.3.2 Flächen für Austausch .....	27
5.3.3 Freiräume für Kinder und Jugendliche .....	28
5.3.4 Freizeitangebote für Erwachsene .....	28
5.3.5 Märkte .....	28
5.3.6 Ateliers .....	28
5.3.7 Gewerbe .....	29
5.3.8 Veranstaltungs- und Übungsräume .....	29
5.3.9 Parkplätze .....	29
5.3.10 Räumlichkeiten für soziokulturelle Aktivitäten .....	29
5.3.11 Publikumsorientierte Dienstleistungen .....	29

6 KONZEPTIONELLE ECKPFEILER FÜR GEZIELTE ZWISCHENNUTZUNG .....	30
6.1 Allg. Entwicklungsgrundsätze einer strategischen Zwischennutzung .....	30
6.2 Entwicklungsansätze im Einzelnen .....	30
6.2.1 Promenade in die Langen Erlen .....	30
6.2.2 Stadträumliche Verbindung von Matthäus und Rosental .....	31
6.2.3 Urbane Gravitationspunkte durch Publikumsbezug .....	31
6.2.4 Soziale Aspekte .....	31
6.2.5 Entfaltung von Allmend .....	32
6.2.6 Imageträchtige Projekte als Visiten-karte für Stadt und Eigentümer .....	33
6.2.7 Leitnutzungen als Motoren der Entwicklung .....	33
6.2.8 Labo: Initiation der Zwischennutzung vor Ort .....	33
6.3 Anliegen an die formelle Planung .....	34
6.3.1 Klärende Abbrüche .....	34
6.3.2 Verflechtung der Ränder .....	34
6.3.3 Provisorisches Erschliessungssystem .....	35
6.3.4 Öffentlicher Verkehr über das Areal .....	35
6.3.5 Nomen est omen .....	35
7 SCHRITTE ZUR REALISIERUNG DER ZWISCHENNUTZUNG .....	37
7.1 Grundsatzerklärung .....	37
7.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	38
7.3 Konzeptionelle Einigung .....	39
7.4 Anerkennung der formellen Planung .....	39
7.5 Anerkennung und Initiierung der informellen Planung .....	40
7.6 Organisation der Zwischen-nutzung auf dem DB-Areal .....	41
7.6.1 Deutsche Bahn AG resp. deren Immobiliengesellschaften .....	41
7.6.2 Kanton Basel-Stadt .....	41
7.6.3 Entwicklungsagentur .....	41
7.6.4 Kuratorium .....	42
7.6.5 Untermieter/innen .....	42
7.6.6 Alternativen .....	42
7.6.7 Selbstorganisation .....	43
7.7 Finanzielle Aspekte .....	43
7.8 Ein erster Schritt .....	44
8 AUTOR/INNEN DER ZITATE .....	45
9 KURZPORTRAITS DER AUTOREN .....	46
9.1 Matthias Bürgin .....	46
9.2 Philippe Cabane .....	47

Zur Kulturstadt Basel gehört auch eine nicht ganz alltägliche urbane Kultur, die den internationalen Vergleich nicht zu scheuen braucht: die zeitliche befristete und meist kulturelle Nutzung von brachliegenden Arealen - kurz Zwischennutzung genannt. Auch in etablierten Kreisen sind die Projekte Schlotterbeck, Bell, Warteck und Epoque weitgehend akzeptiert worden.

Ein neues Areal bietet sich gegenwärtig für zeitlich befristete Aktivitäten an. Das Güterbahnhofareal der Deutschen Bahn AG: ein 18 Hektaren grosses Gleisfeld mit einer rund 100x200m<sup>2</sup> grossen Umschlaghalle und vereinzelt weiteren Gebäuden. Hier soll in den kommenden Jahrzehnten eines der grössten zusammenhängenden städtebaulichen Projekte der Stadt Basel realisiert werden: Ein neues Wohnquartier, Gewerbe und grosszügig konzipierte Grünflächen, die mithelfen sollen, das untere Kleinbasel aufzuwerten.

Basierend auf den Resultaten des städtebaulichen Ideenwettbewerbs handeln gegenwärtig die DB AG und der Kanton Basel-Stadt die vertraglichen Modalitäten aus. Noch in diesem Jahr soll der zweite Rundgang des Wettbewerbs eröffnet werden, um anschliessend das Areal in die raumplanerische Baureife zu überführen. Damit wären die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung gegeben.

Es bleibt die Frage offen, ob in Basel die Voraussetzungen für die erhoffte Entwicklung gegeben sind. Dem DB-Areal fehlt eine Identität, es ist bei der Bevölkerung weitgehend unbekannt. Es ist belastet von Immissionen der allgegenwärtigen Verkehrsinfrastrukturen, liegt am Rande eines Quartiers mit problematischem Image und ist schliesslich Teil einer Stadt, die schrumpft. Was geschieht, wenn die Investoren dieses Risiko zu hoch einschätzen? Und wie wird sich der Standort entwickeln, wenn die ersten Fragmente nur gerade die Problemlagen des Quartiers abbilden?

„Akupunktur für Basel“ nennen die beiden Autoren Matthias Bürgin und Philippe Cabane - beide auf Stadtentwicklung und Kulturvermittlung spezialisiert - ihre aktuelle Studie, worin sie diese Risiken als Chance wahrnehmen und vorschlagen, aus der Not eine Tugend zu machen. Wenn es dem weitgehend leeren Areal an Identität fehlt und den Nachbarquartieren an öffentlichen Freiflächen, so wird die mögliche Synergie offensichtlich. Die vorgeschlagene Methode der informellen Planung kann die Realisierung des formellen Plans beschleunigen. Zwischennutzungen bieten sich hierfür geradezu an.

Weil Handeln grundsätzlich flexibler gestaltbar ist als Bauen, sollen die Zeit bis zur Fertigstellung des neuen Quartiers dafür ausgenutzt werden, dass ein breiter öffentlicher Austausch und Aktivitäten und Interventionen vorwiegend aus dem kulturellen und (klein)gewerblichen Sektor stattfinden kann.

Als erstes soll die Öffentlichkeit Zugang auf das »Niemandland« bekommen, u.a. mit Nutzungen, welche Publikum anziehen: z.B. ein Restaurant in der ehemaligen Kantine, kulturelle Veranstaltungen, aber auch Freizeitangebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, dazu multikulturelle Märkte in den Lagerhallen und innovative junge Betriebe, sowie bald schon ein Park mit direkter Verbindung in die Langen Erlen. Mit solchen Ansätzen erreicht man zweierlei: erstens eine rasche Aufwertung dieses unbekanntes Stadtgebietes, was sich positiv auf den Ruf auswirkt und zweitens eine positive Standortentwicklung zur besseren Vermarktung dieses Areals.

Zur Realisierung einer solchen Entwicklungsstrategie braucht es die gemeinsame Zustimmung der Entscheidungsträger von DB AG und Kanton BS, sowie eine neutrale Entwicklungsagentur als dritte Instanz, welche sämtliche Aktivitäten in partnerschaftlichem Verhältnis initiiert und steuert, wie auch die Räume und Flächen verwaltet. Besonderheit dieses Vorgehens, welches den ordentlichen Planungsprozess nicht konkurrenziert, sondern unterstützt: es ist absolut innovativ und könnte das Image der Stadt Basel insgesamt positiv beeinflussen.

Download der Studie im Internet: <http://www.kantine.ch> ab 22.6.1999

Basel  
 Es geht ein bißchen rauf,  
 Es geht ein bißchen runter,  
 Dazwischen fließt der Rhein.  
 Grün soll sein Wasser sein.  
 Wenns regnet, stürmt und schneit,  
 Dann ist es braun;  
 Braun anzuschauen.  
 Verhältnismäßig drückend föhnt der Föhn,  
 Es brodeln tief im Grunde;  
 Darüber eine Stadt,  
 Die Basles Namen trägt und hat.  
 Dort lint es Böck;  
 Dort beint es Hol,  
 Es waldet grün und witzt.  
 Der Ritter sticht den Würm  
 Am Dom.  
 Die Kirche aus Zement  
 Ist Mosers hohe Zeit.  
 Es brennt,  
 Wenns brennt,  
 Im Kleid.  
 Der Frauen holder Chor  
 Lächelt dem Tor.  
 Mann,  
 Sieh dich vor!!

Kurt Schwitters, 1887-1948

Denn gewiss fehlen nicht die üblichen Wohnungen, ja vielleicht bedarf es gar nicht Wohnungen allein, sondern es besteht Mangel an «Raum» für die sich differenzierenden und diversifizierenden Bedürfnisse und Nachfragen. Dann allerdings stellte sich besonders der sozialpolitische, wirtschaftliche und ökologische Begründungszusammenhang für neue Grosssiedlungen anders.

Joachim Brech

Nach dem Entscheid der Deutschen Bahn AG, den Betrieb ihres Güterbahnhofs in Basel aufzugeben, ist ein Verfahren im Gang gekommen, Vorstellungen für eine bauliche Entwicklung des Areals hin zu einem neuen Stadtteil zu erarbeiten. Ein erster planerisch-städtebaulicher Ideenwettbewerb mit anschließender Öffentlichkeitsarbeit fand 1996/97 statt. Ein weiterer Wettbewerb wurde auf die zweite Hälfte 1999 verschoben. Zur Zeit finden Verhandlungen zwischen der DB AG und dem Kanton Basel-Stadt über einen städtebaulichen Vertrag statt.

Ein parlamentarischer Vorstoss im Basler Grossen Rat forderte 1996 die Erarbeitung eines Zwischennutzungskonzeptes für das DB-Areal, »das den Weiterbestand der seltenen Tier- und Pflanzenarten gewährleistet«. In ihrer Antwort verwies die Regierung auf die strenge Praxis bei Ausnahmebewilligungen für provisorische Zwischennutzungen. Weiter gab sie ihrer Hoffnung Ausdruck, der planerisch-städtebauliche Wettbewerb bringe »ein alle Aspekte berücksichtigendes Entwicklungskonzept« hervor, »das auch allfällige Bewilligungen von Provisorien oder Zwischennutzungen auf ihre längerfristigen Auswirkungen hin beurteilen lässt.«

Anfragen beim Baudepartement BS ergaben, ein solches Konzept solle erst nach dem zweiten Wettbewerb erarbeitet werden. Verschiedene Anzeichen deuten jedoch darauf hin, dass der Zeitpunkt, über ein sinnstiftendes »Bespielen« des Areals bis zur Fertigstellung des neuen Stadtteils nachzudenken, nicht länger hinausgeschoben werden darf:

1. Auf dem Areal sind schon heute verschiedene bahnunabhängige Zwischennutzungen vertreten (z.B. Abhollager, Parkplätze der Messe Basel). Deren Zonenkonformität ist nicht zwingend gegeben.
2. Einige Betriebszweige der DB AG sind bereits ausgezogen.
3. Der Bahnbetrieb in der östlichen Hälfte des Areals wurde im Mai 1999 definitiv eingestellt.
4. Diskussionen und Analysen rund um den ersten Wettbewerb haben gezeigt: Dem Areal, dessen Standortqualitäten nicht unproblematisch sind (periphere Lage, Lärmimmissionen, optische Beeinträchtigung durch Nordtangente), fehlt eine städtische Identität als Entwicklungsfaktor: Dieses Defi-

Neben grossen Auseinandersetzungen über das Definitive braucht die Stadt mehr denn je die Offenheit, das Unbestimmte, Provisorische, Andersartige, die Atempausen der Zwischennutzungen.

---

Hermann Huber

Dieses ist für mich ein exemplarisches Vorgehen unter den Bedingungen der Besetztheit: Beuys eröffnete die Möglichkeit für einen sinnvollen Eingriff gerade dort, wo für das Auge des Stadtplaners und klassischen Entwerfers kein Platz mehr zu finden war.

---

Lucius Burckhardt

Neue Stadterweiterungen werden von den traditionellen Wohnbau- und Sozialakteuren oder den prestigeversprechenden Investoren und Architekten projiziert und mit Hilfe der bekannten, Sicherheit suggerierenden Methoden - hierzu zählt vor allem der sogenannte städtebauliche Ideenwettbewerb - realisiert. Damit wird nicht nur die Möglichkeit des Irrtums ignoriert, sondern werden auch von vornherein ungewünschte neue Entwürfe verhindert.

---

Joachim Brech

zeit auszumergen braucht Zeit und Raum: Zwischenzeit und Zwischenraum.

Die beiden Autoren entschlossen sich deshalb zu einem Vorgehen im Sinne einer privaten Initiative, den entscheidenden Akteuren, DB AG und Kanton Basel-Stadt, sowie der Öffentlichkeit, mit dieser Studie einen wegweisenden Vorschlag zu unterbreiten, wie das DB-Areal bis zum finalen Neubauzustand für Öffentlichkeit und Eigentümer gewinnbringend entwickelt werden kann. Für ihre Arbeit erhielten sie verdankenswerterweise finanzielle und ideelle Unterstützung vom b.e.i.r.a.t., Verein für Raumwirklichkeiten, der in Basel verschiedene grössere Zwischennutzungen initiiert und realisiert hat.

Um zu überleben, wird sich der Urbanismus eine neue Art des Neuen ausdenken müssen. Seiner atavistischen Pflichten ledig, wird der neu definierte Urbanismus als eine Methode der Beeinflussung des Unausweichlichen die Architektur unter Beschuß nehmen und ihre Schützengraben erstürmen. Er wird sie aus ihren Bastionen vertreiben und ihre Überzeugungen unterminieren. Er wird ihre Grenzen sprengen und ihre Vorliebe für Materielles und Gegenständliches der Lächerlichkeit preisgeben. Er wird ihre Traditionen zerstören und ihre praktizierenden Anhänger ausräuchern.

---

Rem Koolhaas

Im gesellschaftlichen Zusammenhang können wir unter den Begriff der Selbstorganisation die marktwirtschaftlichen Kräfte subsumieren oder auch Entwicklungen, die zum Beispiel in Form von Moden an der Basis der Bevölkerung entstehen. Die Bedeutung der Selbstorganisation und vor allem auch deren mögliche Bandbreite wird in der Planung eher unterschätzt oder zumindest nicht ausreichend berücksichtigt. Es ginge darum, die vielfältigen Bewegungen in der Bevölkerung aufzugreifen und sie in umfassende Konzeptionen und Planungsverfahren zu integrieren.

---

Barbara Zibell

Zwischennutzung wurde bislang als befristetes und weitgehend zweckfreies Bewirtschaften brachliegender Räume betrieben. Für das DB-Areal soll nun aufgezeigt werden, wie die Zwischennutzung gleichzeitig und zusätzlich auch als Strategie zur Stadt(teil)entwicklung zum Einsatz kommen kann, um damit im Sinne einer Win-Win-Strategie den Instrumenten der formalen Planung ein wirkungsvolles informelles Instrument zur Seite zu stellen.

Formelle Planung meint jene Verfahren, welche bau- und planungsrechtlich vorgesehen sind.

Informelle Planung meint Verfahren, welche handlungsorientiert sind. Wie Akupunktur können sie mit einfachen Mitteln blockierte Energien auslösen. Solche Massnahmen haben und brauchen keine Rechtsgrundlage.

Wo das Land nichts mehr wert ist

Land wächst. Wie hiess der unumstösslichste aller Glaubenssätze des schweizerischen Immobilienmarktes? Schneller als die Inflation steigen die Landpreise. Ein Naturgesetz, unüberwindlich wie die Schwerkraft. Und siehe da: Das Land schrumpft. Was gestern noch Millionen bedeutete, bringt heute nur noch Hunderttausender. Die Pleiten mehren sich, und die Banken stöhnen. Das ist bekannt und steht in allen Zeitungen.

Doch es gab noch einen weiteren Grundsatz im schweizerischen Immobilienglauben: Egal wo's ist, es rentiert. Unterdessen stehen einige hundert tausend Quadratmeter Büroflächen leer, und niemand will sie. Vor allem jene nicht, die am falschen Ort liegen. Die Gewerbezone der Gemeinde Nebenaus im schweizerischen Mittelland, fernab von jedem Autobahnanschluss und unberührt von jedem öffentlichen Verkehr lockt keine Mieter. Und sie wird auch nie welche anziehen. Wir müssen einen neuen Gebäudetyp in unser Bewusstsein aufnehmen, die Neu ruine. Ein Gebäude, das seine Erstnutzung nicht schaffte und nun brandneu vergammelt.

Das ist den Immobilienmanagern natürlich längst bekannt. Weniger bekannt dürfte es den Besitzern der Industriebrachen sein. Sie haben die Lehre von der Standortqualität noch nicht studiert. Standortqualität, das ist für sie immer noch Standortnachteil. Den der Schweiz im globalen Markt nämlich. Dass aber ihre eigene Industriebrache von Standortnachteilen belastet sein könnte, das verdrängen sie meist. Schliesslich ist ihr Grundstück ans Industriegeleise angeschlossen und liegt zentrumsnah oder beinahe. Was zum Produzieren richtig lag, kann doch nach der Umnutzung nicht am falschen Ort sein.

Kann es sehr wohl, und damit ist die Umnutzung in vielen Fällen schon erledigt. Zumindest ist es das Gewächs vom Quantensprung mit High-Tech, Technopark, Silicon Valley und all den hochwertigen Arbeitsplätzen. Es zeigt sich offen, was vor der Krise nur verschleiert war: Die Standortqualität ist entscheidend. Nicht jedes Grundstück der Schweiz ist noch attraktiv, auch bei billigen Preisen nicht. Dass ein Grundstück da ist, genügt längst nicht mehr, heute kommt es vor allem darauf an, wo es liegt. Vermutlich leben wir bereits in einem absolut unschweizerischen, ja geradezu unanständigen Zustand: Es gibt Land, das nichts mehr wert ist. Ein Skandal, der die Nation bedroht.

Diesem Skandal haben wir uns noch nicht gestellt. In einem Land, in dem auf einem Zonenplan jeder Quadratmeter seiner Oberfläche eine Farbe und damit eine Nutzung hat, darf es nicht sein, dass irgendein Grundstück unbrauchbar ist. Jedes Stück wertlose Schweiz nagt an unserem Selbstbewusstsein, ängstigt uns und entwertet uns als Schweizerbürger. Aber es kommt noch schlimmer. Bald einmal wird man für verseuchte Böden drauflegen müssen, wenn man sie loswerden will. Land also, das statt etwas einzubringen, etwas kostet. ... Wer hätte das je gedacht, dass Landbesitz in der Schweiz nicht mehr rentieren könnte?

Benedikt Loderer

Zwischennutzung ist eigentlich kein besonderes Phänomen. Sie bezeichnet lediglich die vorübergehende Nutzung eines Raumes, einer Liegenschaft, während diese brachliegt. Zu ihrem Wesen gehört, dass die Art der Nutzung nicht mit der ursprünglichen Nutzung in Verbindung steht, auch nicht unbedingt mit dem bisherigen Nutzer. Ein Gebäude wird zu einem anderen Zweck gebraucht als dem ursprünglichen (eine planungsrechtlich relevante Zweckänderung kann, muss aber nicht vorliegen). Meist sind es gewerblich/industrielle Liegenschaften oder Komplexe, aber auch Verwaltungs- oder Militärbauten. Bedeutungsvoll für die Zwischennutzung ist die Tatsache, dass zu einem späteren Zeitpunkt die ursprüngliche Nutzung wieder aktiviert, oder eine neue definitive Nutzung realisiert wird.

Zwischennutzung ist demzufolge auch eine temporäre Inwertsetzung, die allerdings differenziert zu betrachten ist: Grundsätzlich ist von Mietkonditionen auszugehen, welche wegen der zeitlich beschränkten Perspektive mehr oder weniger tiefer liegen als bei einer definitiven Nutzung - als auf dem freien Markt. Für die Eigentümer resultiert eine reduzierte Rendite, falls sie auf der Basis der ursprünglichen Nutzung rechnen, oder überhaupt eine Rendite, falls die Immobilie abgeschrieben ist. Die Ertragsseite sieht also besser aus als bei einem Leerstand.

Aus der Sicht der NutzerInnen sind die nicht marktorientierten Mietkonditionen oft der entscheidende Faktor, dass sie ein Vorhaben überhaupt realisieren können, sei dies die Gründung einer (innovativen) neuen gewerblichen Tätigkeit, seien es kulturelle Projekte oder andere nicht kommerziell ausgerichtete Initiativen. Zwischennutzungen sind wirtschaftliche Nischensituationen, welche oft und fälschlicherweise den Anstrich einer Marktverzerrung erhalten, denn meist bereichern sie die städtische Gemeinschaft mit einem ideellen Output, der unter Marktbedingungen nicht erreicht würde. Dies gilt insbesondere für Kunst und Kultur.

Das Ende einer herkömmlichen Zwischennutzung bedeutet meist auch das Ende des Fortschritts, falls nicht eine nächste Nische zur Verfügung steht. Kaum eine Zwischennutzung hat einen dauerhaften, markt-

Am ehemaligen Betriebsgelände der Pfanni Werke in München ist ein Wohnprojekt geplant. Dieses wird frühestens 2001, vielleicht noch später in Angriff genommen. Bis dahin finden auf dem ehemaligen Betriebsgelände vielfältige „Zwischen-Nutzungen“ statt. Zwei Umstände haben den Kulturbetrieb des Kunstpark Ost ermöglicht: Einerseits wurde in der Stadt ein Betriebsgebiet aufgegeben, und andererseits gab es Menschen, die sich nicht davon abhalten ließen, daß das Areal nur für 4 Jahre vermietet wird. Der Mietvertrag für den Kunstpark Ost läuft bis 2001. Bis dahin gibt es in München auf 80.000 m<sup>2</sup> Deutschlands größtes Kunst- Kultur- und Veranstaltungszentrum. Es gibt Werkstätten und Flohmärkte, Galerien und Discos. Mit dieser Bandbreite haben es die BetreiberInnen geschafft, unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen anzusprechen.

<http://www.urbanspacelab.wien.at/home/cityfutures/amucity/kunstpark/index.html>

Einige Internet-Links zu Zwischen- und Umnutzungen:

<http://www.lingelei.de/aktuell.html>

<http://www.urbanspacelab.wien.at/home/cityfutures/amucity/kunstpark/index.html>

<http://www.silverserver.co.at/arena/history.html>

<http://duesseldorf.de/planung/>

[http://www.mew.de/frame\\_projekte.htm](http://www.mew.de/frame_projekte.htm)

<http://www.comlink.apc.org/faust/verein.htm>

<http://www.susi-gmbh.de/>

<http://www.lpb.bwue.de/publikat/forum6/forum6n.htm>

<http://www.winti.ch/wiwo/archiv/1998/01/sulzer.html>

<http://www.koeln-bonn.de/natur-kultur/>

<http://www.warteckpp.ch>

resistenten ideellen Wert über die Zwischennutzung hinaus retten und auch verorten können. Nicht selten allerdings ermöglicht die Zwischennutzung den Start eines KMU, das sich später anderenorts im Markt behaupten kann.

Wenn zwar Zwischennutzungen grundsätzlich nichts Aussergewöhnliches sind, so lassen sich doch einige Besonderheiten ausmachen:

- Räumlich-architektonisch bieten zwischenge-nutzte Gelände häufig ein reizvolles Ambiente mit hoher Ausstrahlungskraft, da die Dimensionen und Dispositionen der ursprünglichen und der provisorischen Nutzung stark voneinander abweichen. Paradebeispiele sind Loftwohnungen.
- Zwischennutzungen haben in den letzten 10-15 Jahren massiv zugenommen, da betriebliche Rationalisierungen und die Überproduktion von neuen Gewerbe- und Büroflächen deutlich mehr Leerstände geschaffen haben.
- Insbesondere auf ausgedehnten Arealen konnten Experimente realisiert werden, welche z.T. eine beachtliche (Medien)Öffentlichkeit erhalten haben. Dies gilt speziell für Basel, wo mittels Zwischenutzung innovative gesellschaftliche Ideen erprobt wurden (s.u.).
- Man vergesse nicht, dass Zwischennutzung oft ein Vabanquespiel für die NutzerInnen bedeutet, wenn die Fristen unscharf definiert sind. Die Bereitschaft Investitionen zu tätigen, sinkt auf beiden Seiten.

#### 4.1 Zwischennutzung anderswo und in der Schweiz

Obschon Zwischennutzungen häufig sind, vermisst man einschlägige Literatur zum Thema. Eine Internetrecherche unter den Stichworten »Zwischennutzung«, »Umnutzung« und »Flächenrecycling« förderte im deutschsprachigen Raum eine ganze Reihe von Arealen und Projekten zutage. Überall ging es um stillgelegte gewerblich/industrielle Flächen, welche über kürzere oder längere Zeit kulturellen oder neuen gewerblich/kommerziellen Zwecken, letztere meist feinkörnig, zugeführt wurden - vom kleinen neuen Gewerbebepark in Minden(D) über den 80'000m<sup>2</sup> grossen »Kunstpark Ost« in München bis zu zahlreichen und riesigen militärischen Konversionsflächen. In einzelnen Fällen verwandelten sich Zwischennutzungen schliesslich zu definitiven Umnutzungen (z.B. »Faust«

in Hannover). Schliesslich fanden sich auch Hinweise auf grosse brachliegende Areale, deren Zukunft zwischen Renditeüberlegungen, städtebaulicher Verlegenheit und anderen politischen Überlegungen aufgegeben wird, wo man sich weder für eine Umnutzung entscheidet, noch das Areal für eine umfassende Zwischennutzung frei gibt (z.B. Sulzer in Winterthur).

Wenn auch nicht mehr ganz aktuell, so vermittelt die Sondernummer der Zeitschriften Hochparterre und Cash (»Die nicht mehr gebrauchte Schweiz«, 1996) eine aufschlussreiche Übersicht über industrielle Brachflächen in der Schweiz, welche u.a. auch erahnen lässt, dass Zwischennutzung mehr Aufmerksamkeit benötigt; nicht zuletzt weil sie Fragen planungsrechtlicher Natur aufwerfen müssten. Zwischennutzung darf nicht ein blosses Phänomen bleiben, sondern müsste ein Mittel zur Regulierung von (Stadt-)Entwicklung werden.

So ist die Industriebrache nicht nur Symbol für ein Problem, sondern auch Teil seiner Lösung. Das seit vier Jahren andauernde Überangebot an Wohnraum, Büros und vor allem an Industriebauten und -gelände hat weltweit, aber vor allem in den Hochpreisländern wie in Japan oder in der Schweiz, einen Preissturz ausgelöst. Dieser Preissturz wird und muss sich fortsetzen, denn ein globalisierter Produktmarkt verlangt nicht nur international wettbewerbsfähige Löhne, sondern ebensolche Bodenpreise. Wenn sich die Konzerne weltweit die billigsten Produktionsstandorte aussuchen, kann Industrieland nicht mehr 1000 oder 2000 Franken pro Quadratmeter kosten, sondern allenfalls 300 Franken, und vielleicht müssen wir es zuweilen auch gratis abgeben, um überhaupt noch Jobs zu bekommen.

Benedikt Loderer

So verzeichnete die Schweiz vor 3 Jahren 213 Industriebrachen (>1 ha) auf insgesamt 800 ha Fläche, bei einer Auslastung von 50%. 147 dieser Brachen waren ganz oder teilweise zwischengenutzt, 36 standen ganz oder teilweise leer, und nur gerade für 5 Komplexe gab es konkrete, realisierungsreife Neubaupläne.

Zwischennutzung verläuft aber oft auch ganz unspektakulär; dann nämlich, wenn kleinere Gewerbebetriebe - wie es sie in Hinterhofsituationen zuhauf gibt - aus den verschiedensten Gründen nicht mehr weiterbestehen können, und an deren Stelle auf meist kleinen Flächen entweder ein anderes (meist ruhigeres) Gewerbe, ein neuer Dienstleistungsbetrieb, aber auch Künstlerateliers entstehen. Oft ist es ungewiss, ob die neue Nutzung nur zwischenzeitlich oder dauerhaft ist.

## 4.2 Zwischennutzung in Basel

Während Genf seine Squatter-Szene allmählich legalisiert hat, Zürich sich mit besetzten Industriearealen schwertat (z.B. Wohlgroth), hatte auch Basel seine liebe Mühe mit den Raumansprüchen, die in der Zeit der sogenannten Jugendunruhen manifest wurden. Überall suchten Jugendliche und jung-gebliebene Erwachsene nach Freiräumen, um gegenüber der etablierten Gesellschaft einen Kontrapunkt setzen zu können.

Wir sind der Ansicht, dass die Beobachtung einer jüngeren Generation und ihrer Sub-Kultur ein kraftvolles Instrument darstellt, mit dem sich die verändernden Verhaltensmuster der nächsten Generation und ihre Raumpraxis im Sinne Michel de Certeau's erfassen lassen.

Karl Amann/Giuseppe Mantia

### 4.2.1 Alte Stadtgärtnerei

Am Anfang dieser Bewegung stand das Autonome Ju-

Schlotterbeck ist der Versuch, zwischendurch mehr aus Raum zu machen als ohne Anstrengung und Eingebung möglich wäre. Zwischennutzung als Chance.

Basler Zeitung

Nach und nach kam die alte Garage ins Rollen, es kam zu Marktplatz artigen Szenen, zu Festen, eine Struktur begann sich zu bilden: monatlich ein Plenum, hohe soziale Aufmerksamkeit.

Basler Zeitung

## Basel setzt auf Zwischen- nutzung statt Polizei

Tages-Anzeiger, 1993

der werkraum ist eine gewerbezone im besten sinn. d.h., es wird nicht nur versucht in bezug auf bühne, kino oder konzertsaal, etwas als veranstaltung umzusetzen, sondern er ist erlebnis- und arbeitswelt. hier ist sie jetzt sehr provisorisch angelegt, aber ich glaube, dass dieser werkraum, auch nachdem sich hier alles aufgelöst haben wird, nicht mehr wegzudenken sein wird. der werkraum ist eine gewerbezone im klassischen sinn, weil hier das herstellen und bereitstellen von produkten und ideen eine grosse rolle spielt.

Niggi Ullrich

Der Werkraum ist ein Beispiel, wie Paradoxien und Widersprüche im System aufgegriffen und genutzt werden können. Durch ein agiles Vorgehen können ein Planungsnotstand, die Rezession oder Ähnliches produktiv aufgegriffen und nutzbar gemacht werden. Die selbstmörderische wirtschaftliche Dynamik birgt auch ganz eigene Möglichkeiten. Im Werkraum fand mancher Dornröschenschlaf ein Ende. Selbstbewusste Produktion hat um sich gegriffen; vom Kochen übers Schreiben zum Planen und Singen. Hilfe von vielen Seiten konnte in Anspruch genommen werden. Mit der Bank als Vermieterin wurde gar eine feste - vertragliche Bindung eingegangen. Gegenseitiges Geltenlassen, nie ohne skeptisch wohlwollendes, auch zuweilen schulmeisterliches In-Frage-stellen haben viele Veranstalter und BesucherInnen erfahren. Das «anders Leben» haben wir eingeübt und zelebriert. Es entstand ein eigenes Milieu, in dem die Erlebnisweisen einander angeglichen und stabilisiert wurden. Darin war erwünschter Halt zu finden. Gegengesellschaftliche Merkmale haben sich in dieser Grossgruppe bilden können, ohne strikte Ausgrenzung von durchaus andersartigen sozialen Segmenten. Soziales Plastizieren mit dem gesamten städtischen Gesellschaftsorganismus konnte stattfinden.

Markus Ritter

gendzentrum (AJZ) an der Hochstrasse. Anfangs der 80er-Jahre wurde ein Gelände besetzt, auf dem der damalige Bankverein (SBV) nach einem strategischen Immobilienkauf ein Dienstleistungszentrum bauen wollte. Nach der Schleifung nahmen die vertriebenen, aber erfahrungshungrigen Leute von der ehemaligen Stadtgärtnerei im St. Johannis-Quartier »Besitz«, wo sie in einem skurrilen Ambiente neue Formen der Kultur, des Gewerbes und des sozialen Zusammenwirkens erproben konnten. Ein knapper Volksentscheid und -daraus folgend - die polizeiliche Räumung setzten diesem Experiment 1988 ebenfalls ein Ende. Aus der beabsichtigten Umnutzung war eine Zwischennutzung geworden.

### 4.2.2 Schlotterbeck

Nach einer kurzen Zwischenstation im ehemaligen Kino Union im Kleinbasel (1989 polizeilich geräumt) und ideologisch einigermaßen gefestigt, waren diese Akteure entschlossen, den eingeschlagenen Weg weiterzugehen. In der denkmalpflegerisch wertvollen, aber nicht geschützten Schlotterbeck-Garage fanden sie eine Bleibe, deren Dauer aber von Anfang an auf drei Jahre begrenzt war. In dieser Zeit konnten sie ihr »sozialplastisches« Vorhaben verfeinern: über 70 Nutzer/innen versuchten auf 2'500m<sup>2</sup> neue Formen des Zusammenlebens und -arbeitens, sowie der Kommunikation in einem kulturell-gewerblichen Kontext; der Begriff des »Werkraumes« war in die Tat umgesetzt und vereinte nebst einigen skeptisch-zweifelnd-missgünstigen Stimmen viel Lob auf sich. Finanzielle und ideelle Unterstützung erhielten sie von staatlicher, wirtschaftlicher und privater Seite. Beinahe gehörte es zum guten Ton, eine Jahresversammlung im grossen Forum des Schlotterbeck abzuhalten. Neu im Werkraum Schlotterbeck war die Abkehr vom agitatorischen Prinzip einer Besetzung. Mit der Besitzerin, der ehemaligen Schweiz. Volksbank (SVB), handelte man einen Mietvertrag aus, was den Fundamentalisten der Bewegung v.a. angesichts der Höhe der Miete ein Dorn im Auge war. Überdies gab man sich rechtlich verbindliche Strukturen und stellte einen Koordinator an. Die Resonanz war so gross, dass noch vor Beendigung des Projektes eine Publikation mit aufwendigem Bild- und Textmaterial erschienen ist.

Auf diesem Boden entstand auch der b.e.i.r.a.t., Verein für Raumwirklichkeiten, der fortan weitere Räumlichkeiten für die Zwischennutzung aufspürte und diese auch sicherte und betreute.

§2: Der Zweck des Vereins besteht darin, als Schnittstelle zu fungieren im Zusammenhang von Raumnachfrage und Raumangebot. Dieser Zweck wird auf rein gemeinnütziger Basis verfolgt, ein Gewinn soll nicht erzielt werden.

§8: Der Verein sucht sein Ziel unter anderem durch Mietungen und Untervermietungen von Räumlichkeiten zu erreichen.

§9: Der Verein tritt als Vermittlungs- und Kontaktstelle zwischen Vermieterin und Untermietern auf.

Statuten Verein b.e.i.r.a.t.



Die zeitliche Begrenzung für dieses Experimentierfeld hielten wir nicht für einen Nachteil. Drei Jahre sind ein überschaubarer Lebensabschnitt, der den Planungen gerade auch jüngerer NutzerInnen entspricht. Etablierung war für uns gleichbedeutend mit Langweiligkeit, und die scheuten wir wie der Teufel das Weihwasser. Den zur Verfügung stehenden Zeitraum hofften wir prozesshaft nutzen zu können, wobei von Anfang an eine Zielorientierung auf ein Nachfolgeprojekt hin bestand.

Markus Ritter

Aber Achtung. Es geht nicht mehr um die Jugend. Es geht um einen ganzen Teil der Stadtbevölkerung, der nicht mehr damit zufrieden ist, reibungslos in den gegebenen Strukturen zu funktionieren. Zu tun, was der Anstand gebietet. Den Ärger hinunterzuschlucken, das Chaos im Kopf zu verdrängen. Daraus entstehen vielfältige Aktivitäten.

Basler Zeitung

#### 4.2.3 Stückfärberei

Etwa in die gleiche Zeit fällt die Zwischennutzung der »Stückfärberei« in Kleinhüningen: Theaterraum, Kleingewerbe, Grossdisco und verschiedene Clubs funktionierten auf 2.6 ha nebeneinander, allerdings ohne eine gemeinsame ideelle Ausrichtung zu haben. Zwar zogen die diversen Events viele Leute in das Basler Hafenviertel, doch eine Ausstrahlung blieb nach dem Ende der Zwischennutzung nicht hängen. Eine Umnutzung (Neubauten für Wohn- und Gewerbenutzung) ist ab Ende 1999 vorgesehen. Besitzerin: Konsortium Stücki.

#### 4.2.4 Werkraum Warteck

Die »Schlotterbeck-Generation« engagierte sich weiter für die Idee des sozialplastischen Experimentes, aber auf verschiedenen Ebenen. Nach einer kurzen und polizeilich beendeten Besetzung konnten Teile der ehemaligen Brauerei Warteck (2'600m<sup>2</sup>) übernommen werden. Durch ein raumplanerisches und vom Souverän mitgetragenes Abtauschgeschäft vom Abbruch gesichert und in vielen Plenumsitzungen inhaltlich zementiert, wirkt dort seit 1993 ein multifunktionales Kollektiv. Zwar handelt es sich um eine Umnutzung; doch um nicht in der Trägheit definitiver Strukturen zu ersticken, prägen die NutzerInnen ihr Projekt unter dem Motto »permanentes Provisorium« mit dem Stempel einer Zwischennutzung (<http://www.warteckpp.ch>).

Warteck Invest AG als Eigentümerin finanzierte die Sanierung der Aussenhaut, die Heizung und versorgte alle Räume mit einer Basisinfrastruktur. Als Miete verlangt sie von der Trägerschaft den symbolischen Betrag von einem Franken.

m<sup>2</sup>-Preis/Monat für UntermietInnen: Fr 8.- (inkl. aller Neben- und Verwaltungskosten, Energie sowie Speisung eines Kultur/Projektfonds und Rückstellungen für den Unterhalt).

Nach und nach konnte der Verein b.e.i.r.a.t. drei weitere Zwischennutzungsprojekte an Land ziehen und mehrheitlich kulturellen Tätigkeiten zuführen: Frobenius, Bell und Kiosk.

#### 4.2.5 Frobenius

Ehemalige Druckerei in Basel-West, Zwischennutzung (Ateliers, Werkstätten, Büros, Club) auf 1'000m<sup>2</sup> von Juli 1992 bis März 1993, heute Einkaufszentrum, Besitzerin: Coop Basel.

der werkraum scheint mir schon so etwas wie eine insel zu sein. vielschichtig wie blätterteig. was ich als schwächung der idee empfinde? ist, wenn man die idee etikettiert, wenn man sagt: der werkraum ist so und so, punkt. in der idee ist etwas fließendes, das man nicht als stehende figur in den raum basel stellen kann und soll. wer das nicht kennt, kann sich vor dem fließenden mit einer etikettierung schützen. die friert dann aber die idee gewissermassen ein. es gibt andere welten, die verständnislos auf uns blicken, aber die gibt es ohnehin. wer es wagt, irgendein risiko einzugehen, wird eben nicht so recht ernst genommen. man denkt, geben wir denen ein bisschen spielwiese, dann halten sie sich still. es wird dabei gar nicht beachtet, dass kultur und kunst für alle leute sehr notwendig sind. wir drücken ahnungen von anderen, nicht nur materielle wahrheiten aus.

---

Suzanne Siroka

Gegenüber diesen Kulturräumen grenzen sich die neuen, soziokulturell definierten Werkräume der 90er Jahre ab. Sie werden von den dort arbeitenden Kulturschaffenden als Kreativräume für Innovationen und gesellschaftliche Experimente verstanden. Die grösstmögliche Vielfalt von Aktivitäten und ein öffentlicher Charakter des Ortes wird angestrebt. Austausch soll im Rahmen einer Werk-Atmosphäre stattfinden, in einem Umfeld, wo gearbeitet und geforscht wird. Dem ersten Basler Werkraum, einer Zwischennutzung der ehemaligen Garage Schlotterbeck von 1991-94, sind vier neue, nun bestehende Werkräume gefolgt: der Werkraum Bell als Zwischennutzung einer ehemaligen Wurstfabrik, der Werkraum Warteck, als auf unbefristete Zeit angelegte Nutzung eines ehemaligen Brauereigebäudes, und zwei weitere Werkräume in der Nähe des Basler Hauptbahnhofes.

---

Bewerbungsunterlagen Basel 2001 zur Kulturhauptstadt Europas

Es zeichnet sich heute ab, dass - so paradox es erscheinen mag - im Spätkapitalismus ein ökonomisches Prinzip, das bis zur Französischen Revolution Bestand hatte, auf leisen Sohlen wieder eingeführt wird: die «Tote Hand» im Grundbesitz. Damals waren kirchliche Besitzungen und andere Güter als unveräusserlich der sogenannten Toten Hand zugeschlagen. Nach der Revolution wurde alles dem frühbürgerlichen Begehren nach Beweglichkeit der Anlagewerte anheimgegeben. Jetzt sieht man, dass auf merkwürdigen Umwegen erneut eine Kultur der Toten Hand bei Grundbesitzern entsteht, diesmal allerdings nicht mehr im Zusammenhang mit kirchlichen, sondern mit (anderen) gesellschaftlichen Aufgaben. Die permanente Aktivierung des gesamten Stadtbodens hatte die ganzen Anlagewerte hochgetrieben und zunehmend grosse Teile der gesellschaftlichen Nutzung entzogen. Mit der langfristigen Zurverfügungstellung von Arealteilen für die gesellschaftliche Innovation ist ein interessanter Ausweg aus dieser Spirale eröffnet worden.

---

Markus Ritter

#### 4.2.6 Bell

Ehemalige Wurstfabrik an der Elsässerstrasse, Zwischennutzung (Ateliers, Werkstätten, Proberäume, Büros, Jazzclub, Loftwohnungen, Restaurant, Veranstaltungshalle) auf ca. 5'000m<sup>2</sup> in zwei Gebäudekomplexen von März 1993 bis Dezember 1999 (erster Komplex anfangs 1998 zurückgegeben), nach der Zwischennutzung wieder für Wurstfabrikation genutzt. Besitzerin: Bell AG.

m<sup>2</sup>-Preis/Monat für UntermieterInnen: Fr 8.- bis 9.- (inkl. aller Neben- und Verwaltungskosten und Energie).

#### 4.2.7 Kiosk AG

Ehemalige Verteilzentrale für Kiosk-Bedarf, zuvor Asylheim, direkt hinter dem Bahnhof SBB im Gundelingerquartier, Zwischennutzung (Ateliers, Werkstätten, Büros, (Loft)Wohnungen, Halle für Veranstaltungen und Ausstellungen) auf ca. 3'700 m<sup>2</sup> von Oktober 1994 bis heute, zukünftige Umnutzung des Areals für eine neue Passerelle über die Bahnhofsgeleise, eine Zufahrtsstrasse zum Bahnhof und für ein Neubauprojekt mit gemischter Nutzung (der Realisierungszeitpunkt wird von Jahr zu Jahr hinausgeschoben, vermutlich ab 2001). Besitzerin: Schweizerische Bundesbahnen.

m<sup>2</sup>-Preis/Monat für UntermieterInnen: Fr 6.80 (inkl. aller Neben- und Verwaltungskosten und Energie).

#### 4.2.8 Epoque & Unternehmen Mitte

Einige aktive Personen aus derselben Ideenschmiede lancierten 1998 das Projekt »Epoque« in einem leerstehenden Stadtpalais mit grossem Umschwung an der Gartenstrasse in der Nähe des Bahnhofs SBB. Insbesondere die herrschaftliche, aber etwas heruntergekommene Atmosphäre und der gestalterische Reichtum waren ausschlaggebend für den grossen Publikumszustrom. Wohnen in den oberen Stockwerken, Gastronomie und Sitzungszimmer im Erdgeschoss waren rundum beliebt. Selbst Regierungsmitglieder luden zu Empfängen. Nach Eigentümerwechsel und Planung eines Um/Neubauprojektes für die Villa sicherten sich die Initianten per 1.1.99 ein monumentales Gebäude an attraktiver Lage im Stadtzentrum, den Hauptsitz der ehemaligen Volksbank (SVB) an der Gerbergasse, der von einer privaten Stiftung erworben und den Nutzer/innen zur Miete überlassen wird. Allerdings geht man nun nicht

mehr von einer Zwischennutzung aus, sondern von einem definitiven Betrieb, der wie im Warteck ebenfalls unter dem Motto »permanentes Provisorium« steht. Bedeutende Nutzungen sind die Bar »fumare - non fumare«, die Literaturretage, die Freie Gemeinschaftsbank BCL, Ateliers, Wohnen.

#### 4.3 Zwischennutzung und Stadtentwicklung

Auch ohne detaillierte Untersuchungen lassen sich der Zwischennutzung eigentlich nur positive Seiten abgewinnen - für Nutzer, Eigentümer und öffentliche Hand:

- (höherer) Ertrag gegenüber der Branche seitens der Eigentümer
- geringerer finanzieller Aufwand bei den Nutzer/innen, und damit auch oft erst die Chance für innovative Aktivitäten
- Erproben neuer Kommunikationsqualitäten und -formen
- Vorbeugen oder Abschwächen von Risiken wie squatting, illegales Deponieren von Abfällen, Aktionen des zivilen Ungehorsams etc.

Insgesamt muss der gesellschaftliche Output bei den existierenden Beispielen der Zwischennutzung allerdings als ziemlich punktuell und v.a. zeitlich limitiert angesehen werden. Genau hier drängt sich die Frage auf, ob in der Zwischennutzung nicht noch ein grösseres Potential steckt. Möglichkeiten, welche das »Zwischen« dynamisch interpretieren können im Sinne von Interventionen, die sich durchaus mit Akupunktur vergleichen lassen, also eine gewinnende Vorbereitung für das Neue und Ganze darstellen, welches nach der Zwischenzeit kommen wird.

Wir vertreten hier die These, dass Zwischennutzung ein bedeutender Faktor für die Quartier- und Stadtentwicklung (Standortentwicklung) darstellen kann, und dass sie mit klugen und subtilen Mitteln gefördert und gestützt werden muss - von allen Seiten.

##### 4.3.1 Urbanität

Den meisten Neubauquartieren - nicht nur in den Agglomerationen - fehlt ein entscheidendes Merkmal, welches sie zu einem eigentlichen Stadtteil werden liesse: Urbanität. Ohne entsprechende Qualitäten bleiben solche Viertel blass und langweilig; sie sind dann eben eine Ansammlung von Wohnblöcken, vielleicht mit einem Gemeinschaftsraum, vielleicht sogar ener-

Hinter diesem Text steht die These, dass gerade Zwischennutzungen und die darin manifesten Raummentalitäten für die Atmosphäre einer Stadt, für das urbane Klima, für die Vielfalt eines Stadtteils von grosser Bedeutung sind - oft sogar wichtiger als das, was schliesslich definitiv geschieht. Bereits jede öffentliche Debatte über definitive Verwendungen ist eine Form solcher Zwischennutzung, wenn nicht des Objekts, so doch der Planungszeit.

Gerade der Sachverhalt, dass es jeweils um die zweckfremde Nutzung ehemaliger Zweckbauten geht, macht offenbar den ästhetischen Reiz von Zwischennutzungen aus. Solche Räume sind anscheinend in einer sonst nicht vorkommenden Weise »offen«, mindestens im Code der betreffen den Szene. Das nicht mehr oder noch nicht Gestaltete wirkt stimulierend.

Hermann Huber

Für diese neue und zugleich alte Urbanität, für diese lokal verankerte Wirtschaft kann die Industriebranche zum willkommenen Exerzierfeld werden. Die heutigen Promotoren und Besitzer wollen das zwar nicht wahrhaben. Sie träumen noch von einer »hochwertigen« Nutzung, die es ihnen erlaubt, die überrissenen Immobilienwerte weiterhin in ihren Büchern stehenzulassen. Doch wer den künftigen Bedarf und die Kaufkraft von Mietern und Gewerbetreibenden realistisch einschätzt, erkennt, dass diese Träume Schäume sind. Der globale Markt kauft das bisschen Raum, den er noch braucht, dort, wo er am billigsten ist, und den High Noon kann man notfalls auch im Studio drehen.

Benedikt Loderer

Temporäre Nutzungen könnten Licht- und Ausblicke auf eine künftige Ablösung der Verdrängungs- und Ausgrenzungspolitik zugunsten einer neuen Kommunikations- und Vereinbarungskultur eröffnen. Zugleich sind sie Ausdruck von Resignation und Wut über die zunehmend erfolgloseren Auseinandersetzungen an der traditionellen Eigentumsfront. Oder haben wir es eher mit Mentalitätsbrücken und -krücken zu tun, die uns die Anpassung an eine veränderte, multikulturelle Stadtgesellschaft anhand von befristeten und damit vielleicht bekömmlicheren Portionen erlauben?

---

Hermann Huber

Der Metropolenbewohner lebt nicht in erster Linie in Ziegelsteinen, Marmor, Glas und Stahl, sondern in der Architektur des menschlichen Geistes, deren Fundamente jenes menschenwürdige Verhalten bildet, das Urbanität definiert.

---

Bazon Brock

Durch Selbstorganisation können in einem System neue räumliche und/oder zeitliche Strukturen entstehen, die nicht auf ein einfaches Ursache-Wirkungs-Schema rückführbar sind. Die Kräfte der Selbstorganisation können insbesondere in instabilen Zeiten von Phasenübergängen, in denen das System fern vom Gleichgewicht nach neuen Möglichkeiten der Weiterentwicklung, nach einer neuen (wandelbaren) Ordnung sucht, zur treibenden Kraft der Entwicklung werden.

---

Barbara Zibell

Kulturgeschichtler, Stadtsoziologen, Sozialpsychologen und Stadtplaner gingen leider in den vergangenen 100 Jahren zu selbstverständlich von dem Gedanken aus, daß sich Urbanität als rationales menschenwürdiges Verhalten durch entsprechende Planungs- und Baumaßnahmen erzwingen ließe. Die Konzepte der Gartenstädte, oder die der Trabantenstädte, die Konzepte der Stadtkernentflechtung von Wohnen und Arbeiten waren sicherlich gut gemeint, und sie dürfen auch in Zukunft nicht als totale Mißerfolge abgeschrieben werden. Wir müssen aber für die Zukunft der Metropolen in Metropolis lernen, daß Urbanität nicht durch Architektur und Stadtplanung hervorgerufen werden kann, sondern daß Urbanität in einer entsprechenden Nutzung von Architekturen besteht, wie auch immer sie aussehen mögen.

---

Bazon Brock

getisch optimiert und gestalterisch interessant - aber nichts weiter.

Urbanität hat sich zusammen mit dem öffentlichen Raum aber auch aus den meisten anderen Teilen der mittelgrossen Städte zurückgezogen. Ein Grund dafür heisst Metropolisierung.

#### 4.3.2 Metropolisierung

Im Zuge der sich abzeichnenden Globalisierungs- und Metropolisierungsschübe sehen sich Grossstädte wie Basel einem Wettbewerb ausgesetzt, der mit den herkömmlichen Mitteln der formellen Planung kaum begegnet werden kann. Wenn die grossen Metropolen nach wie vor eine starke Wachstumsdynamik verzeichnen, so gilt dies nicht zwingend auch für die Grossstädte. Ein Phänomen, das sich historisch mit den Klein- und Mittelstädten bereits im Rahmen des Übergangs von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft abgezeichnet hat. So sind in der ersten Hälfte unseres Jahrhunderts sehr viele Mittelstädte aus dem System der zentralen Orte herausgefallen, haben massiv an Bedeutung verloren und verdanken ihre Weiterexistenz meist nur der Präsenz eines Grossverteilers an der Peripherie, weit ab vom einstigen Lebensnerv. Ökonomische Erscheinungen sind die Desinvestition seitens der produzierenden Industrie zugunsten von Standorten mit geringeren Produktionskosten und ein schwindendes Steuersubstrat bei immer höheren sozialen Kosten. Unterstützt und angetrieben vom Ausbau des Luftverkehrs und dem internationalen Schnellbahnnetz drohen nun auch Grossstädte in die Bedeutungslosigkeit abzusinken.

Die Aufgabe der Stadtentwicklung bei solch schwierigen Ausgangslagen ist demnach grundsätzlich verschieden von Stadtentwicklung in dynamisch wachsenden Metropolen. Es geht nicht mehr darum, die Dynamik nur reaktiv in den Griff zu bekommen, indem die Nachfrage nach infrastrukturellen, verfahrenstechnischen und institutionellen Leistungen unter Wahrung des öffentlichen Interesses gedeckt wird.

Unter Bedingungen von Desinvestition und dem damit verbundenen Überangebot an Flächen müsste Stadtentwicklung eine aktivierende Rolle übernehmen. Die formelle Inwertsetzung eines Areals durch die rechtliche Formulierung der Baureife bildet zwar eine notwendige, heute aber nicht hinreichende Bedingung dafür, dass sich ein Areal zu einem lebendigen und

damit auch ökonomisch wertvollen Stadtquartier mit eigener Identität entwickeln wird. Hier kann Zwischennutzung einen entscheidenden Beitrag leisten.

#### 4.3.3. Identität

Städtische Quartiere und Standorte haben dann eine eigene Identität, wenn sie sich durch spezifische Qualitäten auszeichnen und deshalb klar identifizieren lassen. Die spezifischen Charakteristiken, welche das Image eines Standorts prägen, sind vielfältig und gehen weit über die naive Vorstellung hinaus, dass Identität durch das Vorhandensein z.B. eines Hochhauses schon gegeben ist. Identität beinhaltet wesentlich auch historische, sozio-kulturelle, ökonomische oder landschaftliche Aspekte, die sich in unterschiedlichen Formen symbolischer Vermittlung von Aktivitäten und Nutzungen manifestieren und unabhängig von der zukünftigen architektonischen Form entstehen. Wenn Zwischennutzung sich zeitlich in eine Phase des Übergangs von einer früheren zu einer erwünschten positiven Identität eines Standorts stellt, so bietet sich die Chance im Rahmen von Zwischennutzungen positive Identifikationsmomente zu erzeugen und einen aktiven Beitrag zur Entwicklung von Stadt und Standort zu leisten.

#### 4.3.4. Innovation und Wirtschaftsförderung

Zwischennutzungen sind Aktionsfelder vor allem jüngerer und innovativer Bevölkerungsgruppen, die jedoch nicht über das entsprechende Risikokapital für ihre Projekte verfügen. Zwischennutzung kann gerade hier Antworten auch für die Wirtschaftsförderung geben, indem sie im Sinne einer konsequenten Win-Win Strategie das innovative Potential einer vorwiegend jüngeren Generation dadurch nutzt, dass ihnen Flächen zu äusserst günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen von Zwischennutzungen, insbesondere aber auch bei Aktivitäten der Subkultur sind gerade diejenigen Strategien entwickelt worden, die paradoxerweise heute an ein zeitgemässes unternehmerisches Denken gestellt werden: flexibel, kostenbewusst, umweltschonend, effizient, innovativ, zeitgemäss, vernetzt, liberal, direkt und alle weiteren Schlagworte, die gegenwärtig aus wirtschaftlichen Kreisen zu hören sind.

So gesehen wurden im Rahmen von Zwischennutzungen aus der Not des Provisoriums eine Reihe von Tugenden entwickelt, die den heutigen unterneh-

Bei dem Versuch, die spezifischen Entwicklungschancen einzelner Stadtteile zu beschreiben, wurde im Rahmen der Arbeitsgruppe eine Befragung durchgeführt. Dabei wurden Assoziationen zum jeweiligen Stadtteil, seinen besonderen Problemen und seinen Entwicklungschancen erfasst. Obwohl die umfangreichen Fragebögen nur von einem Teil der Mitglieder der Arbeitsgruppe bearbeitet wurden, ergab sich bereits ein sehr differenziertes Bild typischer Stichworte für die verschiedenen Stadtteile. Es drängte sich der Eindruck auf, dass dies eine bereits recht gut zutreffende Ausgangsbasis für Konzepte zum Stadtteilmarketing bietet. Es wurde empfohlen, für viele Stadtteile an solchen Marketing-Konzepten zu arbeiten, um über das Herausarbeiten der differenzierten Qualitäten der verschiedenen Stadtteile auch eine Stärkung des Gesamtstandortes Leipzig zu erreichen.

AG Lebensfähigkeit der Stadtteile, Leipzig

Das planmässige Zulassen von provisorischen Zwischennutzungen auf offenen Flächen und in auf begrenzte Zeit angelegten Bauwerken und Flächen, im weiteren Sinne also die Förderung der «Gleichzeitigkeit des Ungleichzeitigen», um damit die normale Entwicklungsdynamik eines Stadtteils in Gang zu setzen und zu unterstützen.

Klaus Gudzent/Thomas Sieverts

Wohin also trägt die Ortsferfahrung? Die Stadtteilpolitik beginnt damit, dass sich Leute mit ihrem Stadtbereich identifizieren, ihn als Lebensraum begreifen und verteidigen. Das setzt am einzelnen Haus an, verallgemeinert sich über die Zugriffsweise der Verwaltung, die das Stadtviertel in Planungszonen teilt und blockweise niederlegt, spitzt sich an abrißgefährdeten Gebäuden zu, die als Stadtteilzentrum dienen könnten und einem zentralistischen Sozialbauwerk im Wege stehen. Da macht die Erfahrung halt: dieser Bereich des Interesses - «Kiez» - ist der Stadort. Die Stadt ist für diese Erfahrung nichts als die wechselseitige Beziehung solcher Stadorte. Aber das hängt vom Standpunkt ab.

Aus der Perspektive einer hochzentralisierten Verwaltung sind die unterschiedlichen Teile der Stadt Dispositionsmassen, man versucht Stimuli, beginnt Programme, steckt Geld in die bauliche Restrukturierung usw. Kenne ich den Stadtteil als Ort, dann sind das immer Einwirkungen von außen, die für das Vorhandene mehr oder minder katastrophal sind. Das Ausmaß an sozialer und Gebrauchswertzerstörung wächst erfahrungsgemäß exponentiell mit der Masse des in ein Viertel hineinfließenden Geldes.

---

Dieter Hoffmann-Axthelm

Leute entfalten Aktivitäten - Aktivitäten beeinflussen Nutzungen - Dienstleistungen antworten auf Aktivitäten und Nutzungen - die Zeit bestimmt alles, heute ist es noch da, morgen ist alles vorbei.

---

Ron Herron

Denn gewiss fehlen nicht die üblichen Wohnungen, ja vielleicht bedarf es gar nicht Wohnungen allein, sondern es besteht Mangel an «Raum» für die sich differenzierenden und diversifizierenden Bedürfnisse und Nachfragen. Dann allerdings stellte sich besonders der sozialpolitische, wirtschaftliche und ökologische Begründungszusammenhang für neue Grosssiedlungen anders.

---

Joachim Brech

merischen Anforderungen durchaus standhalten, wenn nicht sogar für diese eine Vorbildfunktion einnehmen können.

#### 4.3.5 Gebrauchswert

Stadtplanung ist in der Schweiz weitgehend formelle Planung. Damit ist sie eigentümerorientiert und hat wenig Einfluss auf Alltagsqualitäten und Gebrauchswert. Nimmt man Bedürfnisse der Bevölkerung ernst, bedarf es informeller Verfahren, was nichts anderes heisst, man plane Aktivitäten, dann kommen die erforderlichen Nutzungen von selbst. Anders ausgedrückt: Man kann planen wie man will, der Gebrauch von Nutzungen passt sich den Bedürfnissen an - was allerdings häufig mit erheblichen und langwierigen Konflikten gepaart ist. Zwischennutzung springt hier in die Lücke. Sie kann Antworten geben, wie neue Anforderungen, z.B. der Umgang mit Flexibilität und mentaler Mobilität produktiv gemeistert werden kann.

#### 4.3.6 Anlaufschwierigkeiten

Neue Quartiere oder Stadtteile leiden durchwegs unter dem Problem des Anfangs. Wohnen und Leben in einem geschichtslosen, vergänglich scheinenden Umfeld ist wenig attraktiv, denn zusätzlich zum Hausen in Wohnungen und zum Bewegen auf den Strassen braucht es das Leben zwischen Zeilen; es braucht verortete Geschichtlichkeit. Zwischennutzung kann dies herstellen, sie kann Spuren hinterlassen - oder vorausschicken. Sie kann ein Terrain vorbereiten, sie ist Garant für lebendige Kontinuität. Eine neue Überbauung braucht so nicht bei Null anzufangen. Die urbane Geschichte eines Ortes muss frühzeitig beginnen, nicht mit dem ersten Spatenstich.

#### 4.3.7 Standortqualität

Das DB-Güterbahnhof-Areal ist per se keine »gute Adresse«. Die unmittelbare Nähe von Autobahn, Bahn und Industrie belasten das Gebiet - insbesondere seine Eignung zum Wohnen - mit realen (Lärm, Stör- und Schadstoffe, ästhetische Abwertung) und virtuellen Immissionen (Image). Herkömmliche Standortentwicklung kann derartige Beeinträchtigungen kaum veredeln. Demgegenüber weiss man aus vielen Grossstädten, wie das Vorhandensein urbaner Qualitäten für einen positiven Standortentscheid oder -verbleib stärker ins Gewicht fallen kann als die genannten Nachteile. Soll die Standortentwicklung erfolgreich sein, muss sie an diesem Ort Urbanität herstellen resp. fördern.

Die ursprünglichen planerischen Ansätze zur Integration von Arbeitsstätten lassen sich bisher selten realisieren. Dies ist z.T. auch auf die anfangs rein wohnungsorientierte Nachfrage am Stadtrand zurückzuführen, während es eine Frage der Zeit ist, wann sich Arbeitsstätten anlagern. In einigen Fällen ist es gelungen, grosse Arbeitgeber zum Motor der Entwicklungsmassnahmen zu machen, wie z.B. in München-Riem mit der Verlagerung der Messe: Häufig muss man jedoch darauf vertrauen, dass mit der Zeit die Qualität des neuen Standortes, zusammen mit dem herangewachsenen Arbeitsmarkt, gewerbliche Investoren und Unternehmer unterschiedlicher Art anlocken wird. Wenn es eine Frage der Zeit ist, wann sich Arbeitsstätten ansiedeln, sollten in jedem Fall Flächen, Anbau- und Umnutzungsmöglichkeiten vorgehalten werden. Dies ist insbesondere auch notwendig für diejenigen Gruppen der Bewohner, die auf eigene Initiative wohnungsnah Beschäftigungsmöglichkeiten aufbauen wollen. Hierzu sollten auch Wohnungen geeignet sein, aber auch die Möglichkeit bestehen, eigene einfache Werkstätten etc. zu errichten.

Klaus Gudzent/Thomas Sieverts

#### 4.3.8 Mischnutzung

Eines der Ziele der formellen Planung ist die gemischte Nutzung des Areals. Viele Versuche, sich wieder von der einst so heftig proklamierten Funktionstrennung abzuwenden und in Anlehnung an gründerzeitliche Quartiere Wohn- und Arbeitsnutzung nebeneinander zu realisieren, sind gescheitert. Das Konfliktpotential ist sehr hoch und birgt für beide Seiten Unsicherheiten. Die Ansiedlung von Betrieben erweist sich meist als problematisch.

Wenn Zwischennutzung auch gewerbliche (und andere) Betriebe berücksichtigt, kann sie insbesondere wegen der etappenweisen Ausführung des neuen Quartiers eine Atmosphäre schaffen, wo das Sicheinaneinander-Gewöhnen erprobt werden kann, und damit die gegenseitige Akzeptanz fördern.

#### 4.3.9 Schlussfolgerung

Wir gehen davon aus, dass Zwischennutzung ein ernstzunehmender und bedeutender Faktor für die Quartier- und Stadtentwicklung darstellen kann. Voraussetzung ist, dass sie mit klugen und subtilen Mitteln gefördert und gestützt wird - von allen Seiten.

Damit solche Thesen Realität werden können, muss Zwischennutzung gesteuert, also auf das konkrete Ziel ausgerichtet werden. Sie braucht eine Beziehung mit dem Zukünftigen. Entgegen der bisherigen Praxis erhält sie also ein strategisches Moment. So angewendet wird, dient sie der Erzeugung von Urbanität, der Imagepflege sowie der Standortentwicklung und steht im öffentlichen Interesse.

## 5.1 Grundlagen

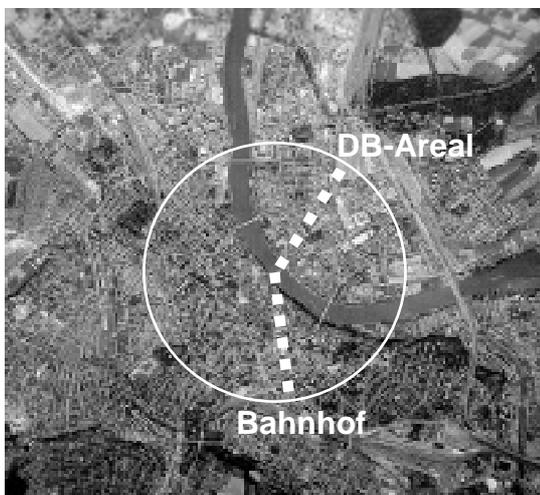
### 5.1.1 Planungsstand und Zeiträume der Realisierung

Mit der Ankündigung der DB AG, dass der Güterumschlag in Basel aufgehoben werden soll, initiierte der Kanton Basel-Stadt eine Gesamtplanung über das 18 ha grosse Areal. In der Meinung, dass es sich um eine der letzten Flächenreserven der Stadt für die Schaffung von neuem Wohnraum handle, leitete der Kanton die Planung eines neuen Stadtquartiers ein. 1996 führten der Kanton Basel-Stadt und die Deutsche Bahn AG einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durch, auf dessen Grundlage präzisere Vorstellungen über das städtebaulich vertretbare Mass der Nutzung gewonnen werden sollten.

Die Resultate bilden nun die Grundlage für die Formulierung des städtebaulichen Vertrags zwischen der Eisenbahn Immobiliengesellschaft und dem Kanton Basel-Stadt. Ein verwaltungsinterner Entwurf liegt zur Zeit vor. Demnächst werden die Verhandlungen aufgenommen, nach deren Abschluss der zweite Wettbewerb eingeleitet werden kann. Die zonenrechtliche Festsetzung der Baureife und ein Beginn der ersten Projektierungsarbeiten dürfte nicht vor 2001 zu erwarten sein. Im besten Fall wäre das Quartier in rund 20 Jahren fertiggestellt. In der Zwischenzeit sind zahlreiche Flächen für provisorische Nutzungen von unterschiedlichster Dauer verfügbar und stellen ein Potential für die Entwicklung des Standorts und der angrenzenden Quartiere dar.

### 5.1.2 Lage und städtischer Kontext

Das Güterbahnhofareal der DB bildet den nordöstlichen Abschluss des unteren Kleinbasels. Von der Mittleren Rheinbrücke ist das Areal nicht weiter entfernt als der Bahnhof SBB. Als Bahnareal grenzt es direkt an die internationalen Verkehrsinfrastrukturen. Die in Hochlage geführte Eisenbahn, das Autobahntrasse der A1, sowie die Horburgrampe riegeln das Areal gegen Norden und teilweise gegen Westen ab. Anknüpfungspunkte zur Stadt verbleiben an der südlichen Flanke des Areals entlang der Erlenstrasse, wo es an das von Novartis, Messe und Musicaltheater eingekesselte Rosentalquartier angrenzt. Ferner stellt der Riehenring den westlichen Anknüpfungspunkt zum Matthäusquartier dar. Eine



Entfernung des DB-Areals von der Mittleren Rheinbrücke im Vergleich zum Bahnhof SBB



Das DB-Güterbahnhof-Areal im Kontext der Wohnquartiere

durch die Horburgrampe eingeschränkte landschaftliche Verbindung geht das Areal mit den Wiesenufern ein. An den grossen Verkehrsinfrastrukturen gelegen, stellt das Areal einen zentralen ökonomischen Bezug zu den angrenzenden Gebieten der Industrie im Klybeck und der Messe Basel her.

### 5.1.3 Identität im Wandel

Als Umschlagplatz und Zollabfertigungszone war das DB-Areal bisher nicht öffentlich zugänglich und daher breiten Kreisen der Bevölkerung unbekannt. Kaum jemand hat es je betreten. Mit der Aufhebung seiner Funktion als Umschlagplatz dürfte sich auch die Wahrnehmung des Areals verändern. Zu welcher Identität das Areal finden wird, hängt stark davon ab, was sich dort abspielt. Soll sich hier im Verlauf der nächsten 20 Jahre aber ein funktionierendes Stadtquartier entwickeln, so ist eine frühzeitig positive Wahrnehmung von entscheidender Bedeutung. Es bietet sich die Chance, das Areal durch Zwischennutzungen gezielt zu beleben und ihm diejenige Identität zu verleihen, die wir mit Urbanität bezeichnen.

### 5.1.4 Formgebende Strukturelemente

Prägend sind die ausgedehnten Flächen der Gleisfelder und Strassen. Als offene Flächen geben sie den Blick frei in den weit aufgespannten Himmel und erzeugen einen landschaftlich anmutenden Eindruck. Die den Horizont bildenden Randbebauungen entlang des Riehenrings und der Erlenstrasse präsentieren sich als klar lesbare »Stadtfassade«.



Das DB-Güterbahnhof-Areal im Kontext der Wirtschaft

Die Standorte der Lagerhallen und Dienstleistungsgebäude aus dem Speditionswesen folgen der Logik des Güterumschlags von der Schiene auf die Strasse. Sie liegen schwerpunktmässig an den Flanken des Areals, während die mittleren Bereiche von den ausgedehnten Gleisfeldern geprägt sind. Einzig die 20'000m<sup>2</sup> grosse Umschlaghalle schiebt sich in das südwestliche Geviert des Areals hinein.

Sicht- und Merkpunkte gibt es kaum: Aus der Ferne signalisieren das Abluftkamin und die Rampen der Nordtangente sowie die Zuckersilos als einzige den Standort. Der Containerkran wurde bereits entfernt. Vereinzelte Bahnebenengebäude wie die Kantine und das Wagenmeistergebäude bilden Bezugspunkte in der offenen Geleislandschaft.

Die heutige Stimmung wird noch stark vom Umschlagverkehr geprägt. Container, Sattelschlepper und Eisen-

bahnwagen verteilen sich auf Schienen und Umschlags-  
trassen. Mit der provisorischen Nutzung des Container-  
umschlagplatzes als Messeparking ist der südöstliche  
Teil des Areals periodisch stark von parkierten Autos  
der Messebesucher geprägt.

Von spezieller Bedeutung sind die ökologisch wertvol-  
len Ruderalflächen zwischen und neben den Gleisen.  
Als spontane Vegetation zeichnen sie sich nicht nur  
durch den seltenen Bestand von Flora und Fauna aus,  
sondern auch als Wanderungs- und Verbreitungsraum.  
Überdies ist charakteristisch, dass ein  
sichtbares Gleichgewicht zwischen technischer Infra-  
strukturen (Bahngeleise) und Vegetation herrscht.

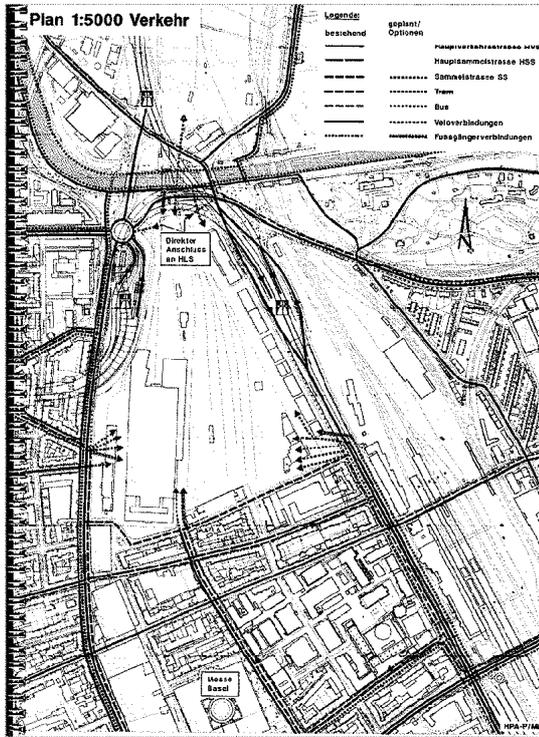
### 5.1.5 Erschliessungssituation

Das Areal besteht heute aus einer einzigen grossen  
Parzelle, deren Ränder mit Zäunen und Toren von der  
übrigen Stadt abgetrennt sind. Für dieses private  
Grundstück gibt es folglich nur eine beschränkte Zu-  
gänglichkeit: werktags von 6-22 Uhr, samstags von 6-  
12 Uhr, sonntags geschlossen. Mit dem öffentlichen Str-  
assennetz bestehen nur wenige Schnittstellen (siehe  
auch Plan):

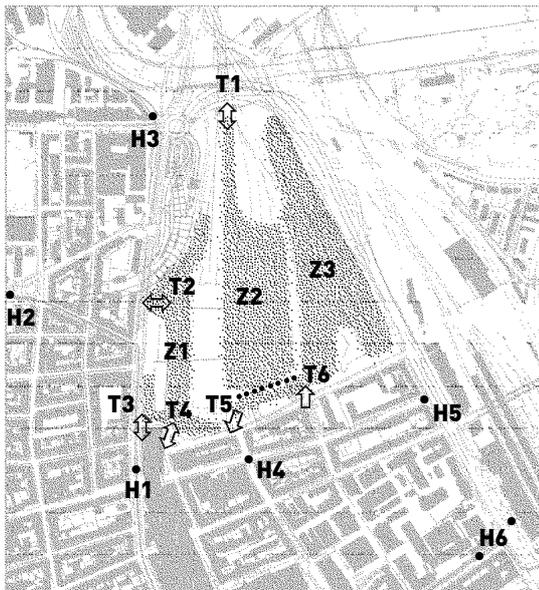
- Tor 1: Mauerstrasse, Hauptzugang, Ein- und Ausfahrt
- Tor 2: Riehenring
- Tor 3: Erlenstrasse West: Zugang zum früheren, pro-  
visorischen Messeparkplatz, weitgehend in-  
aktiv
- Tor 4: Erlen-/Isteinerstrasse, Ein- und Ausfahrt
- Tor 5: Erlen-/Mattenstrasse, nur Ausfahrt
- Tor 6: Erlen-/Jägerstrasse, nur Einfahrt in Zusam-  
menhang mit Parking während Messen (v.a.  
Wochenenden)

Das Verkehrsregime innerhalb des Areals funktioniert  
auf der Basis von drei beinahe unabhängigen Zellen  
(siehe Plan Z1, Z2, Z3). Eine mobile Wegsperre zwi-  
schen Verwaltungsgebäude verhindert die direkte  
Nord-Süd-Durchquerung.

Für Fussgänger/innen bestehen einige weitere, z.T.  
improvisierte Zutrittsmöglichkeiten. Erwähnenswert ist  
der Bereich entlang der abtauchenden Rampe der  
Nordtangente. Ein Streifen von 9 Metern Breite inner-  
halb des Areals ist Allmend. Entlang der internen Fahr-  
strassen gibt es keine Trottoirs oder andere Gehwege,  
ausser einigen Trampelpfaden.



Plan Verkehr (aus dem Programm des 1. Wettbewerbes)



Erschliessung DB-Güterbahnhof-Areal:

- T1 ... T6:** Ein-/Ausfahrtstore
- Z1 ... Z3:** Zirkulationszellen
- H1 ... H6:** Haltestelle Bus/Tram

Die Erreichbarkeit des Areals mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist verhältnismässig schlecht. Die Haltestellen selbst sind nicht besonders weit von der Arealgrenze entfernt, doch sind die Wege ins Innere unangehm und wegen der Umzäunung mit z.T. grossen Umwegen verbunden.

H1 »Riehenring«: Bus 33, Tram 1, Wegdistanz zur Arealgrenze: ca. 100 m, Wegdistanz bis Arealmitte: ca. 570 m

H2 »Brombacherstrasse«: Tram 1, Wegdistanz zur Arealgrenze: ca. 250-300 m, Wegdistanz bis Arealmitte: ca. 600 m

H3 »Mauerstrasse«: Bus 36, Wegdistanz zur Arealgrenze: ca. 50 m (nur eine Fahrtrichtung), Wegdistanz bis Arealmitte: ca. 550 m

H4 »Mattenstrasse«: Bus 33, Wegdistanz zur Arealgrenze: ca. 80 m, Wegdistanz bis Arealmitte: ca. 450 m

H5 »Maulbeerstrasse«: Bus 33, Wegdistanz zur Arealgrenze: ca. 100 m, Wegdistanz bis Arealmitte: ca. 550 m

H6 »Bad. Bahnhof«: Bus 33/36, Tram 6/2, Wegdistanz zur Arealgrenze: ca. 420 m, Wegdistanz bis Arealmitte: ca. 900 m

#### 5.1.6 Unterteilung der Flächen in einzelne Areale

Die Aufteilung der Gesamtfläche erfolgte auf der Basis der bestehenden Bauten, der Auflagen des Naturschutzes und der vorhandenen Erschliessungs- und Umschlagstrassen im Inneren des Areals. Grob können folgende Typen unterschieden werden (Tabelle und Plan siehe nächste Seiten):

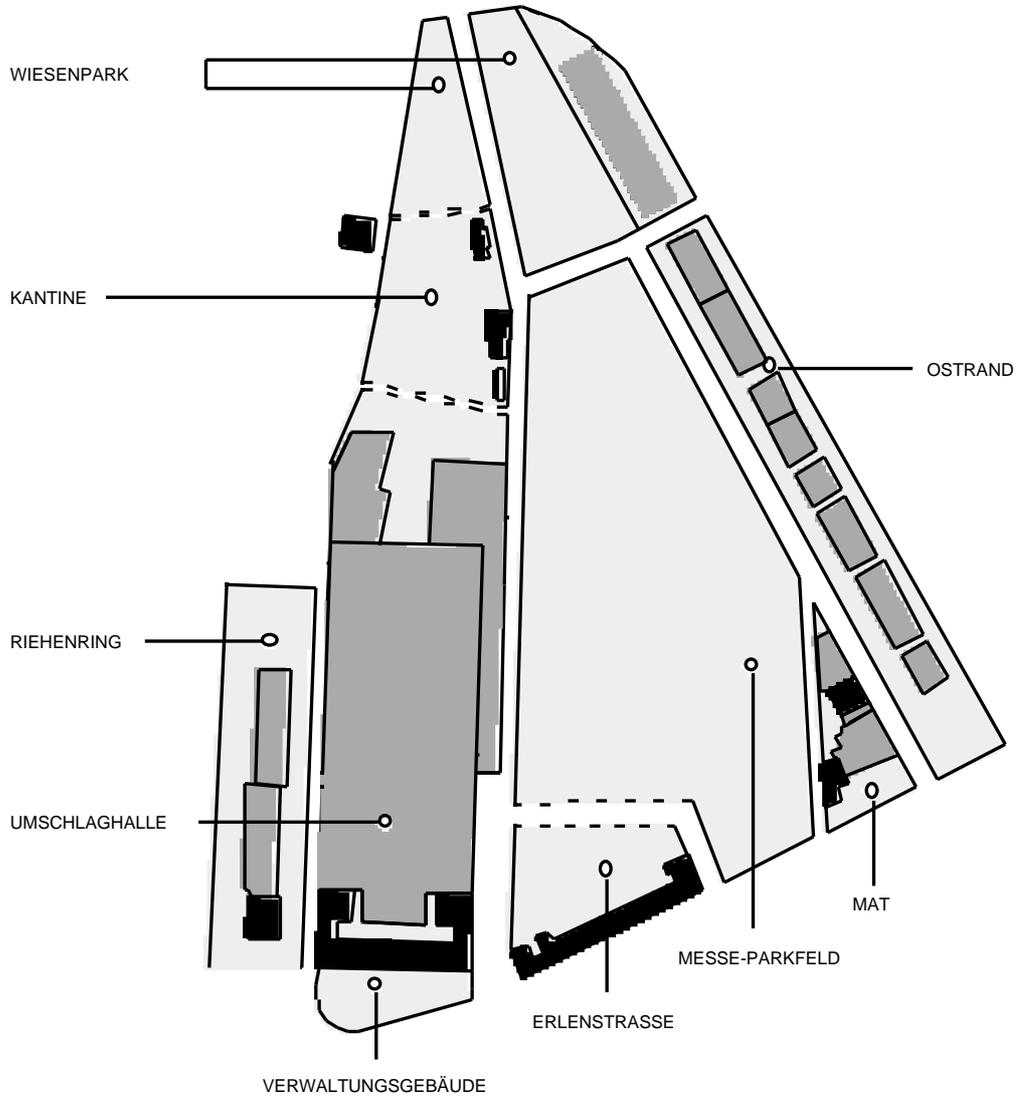
Natur: Nördliches Gleisfeld mit Kantinen- und Wagenmeistergebäude, die als ökologisch wertvoll eingestuft sind. Die einzelnen Areale »Wiesenpark« und »Kantine« unterscheiden sich nach dem von Norden nach Süden wachsenden Potential der Nutzungsintensität als öffentlicher Freiraum.

Kranz: Bebaute Areale an den Rändern Riehenring, Erlenstrasse und Schwarzwaldallee. Die Areale sind nach jeweiligen Gebäudekomplexen differenziert.

Umschlag-Platz: Offene Fläche des Containerumschlagplatzes in der Mitte des Areals.

Areal	Ist-Zustand	Potential	Möglicher Beginn einer Zwischennutzung
Wiesenpark	Gleisfelder mit Ruderalvegetation	Landschafts- und Naturerlebnis, (Naturschutzgebiet) — öff. Wegverbindung zw. Wiese/Lange Erlen und Matthäus/Horburg/Rosental	sofort
Kantine	Gleisfelder mit Ruderalvegetation, Kantinegebäude (BGF: ca. 600m <sup>2</sup> ) und Wagenmeistergebäude (BGF: ca. 150m <sup>2</sup> )	Wahrscheinlicher Standort für öffentlichen Grünpark unter Einbezug des Naturschutzes (Grüne Fäden) — Restaurant und (eher lärmige) Kultur- und Freizeitnutzungen, Sportlergarderoben	sofort
Riehenring	Niedrige Lagerschuppen und Büroneubau (BGF ca. 2500m <sup>2</sup> ), Fixerstübli, stillgelegter Parkplatz	ev. Abbruch ausser Neubau, temporäre Freiflächen für quartierorientierte Nutzungen (teilweise Renaturierung als ökologische Ausgleichsfläche), Frühzeitige Bebauung gemäss Bebauungsplan (Lärmschutz)	teils sofort, teils mit Ablauf Mietvertrag
Umschlaghallen	Ca. 20'000m <sup>2</sup> grosse Güterumschlaghalle, grosse Raumeinheiten, überdachte Rampen, ohne Umschwung	Grossraumnutzungen: z.B. Ausstellung, Lager, Markt, Werkstätten, Freizeit, kulturelle Events, gemeinschaftsorientierte Grossraumbüros — Querachsen als öffentliche Verbindung, ev. frühzeitiger Rückbau	ab 2001
Verwaltung	Verwaltungsgebäude der Jahrhundertwende mit rund 5000m <sup>2</sup> BGF	Denkmalschutz, Erhalt — Tor zum Quartier mit vielfältigen Nutzungen, z.B. Restaurant, Präsentationsräume für Stadtteilentwicklung	Nach Auszug der Dienstzweige von DB AG und Zoll
Erlenstrasse	Versiegelte Fläche an Wohnhäusern angrenzend, Verkehrsfläche	keine Änderung (ev. Ausbildung einer geschlossenen Blockrandbebauung mit ruhigem Innenhof), Wettbewerbsergebnis abwarten	1. Etappe Überbauungsplan
MAT	Dreieckiger gemischter, Komplex der Firma MAT-Transporte (z.T. rel. neu): Büroflächen und Lagerhallen	Vielseitige Nutzungen möglich (va. Gewerbe, ev. Kultur/Ateliers) — nicht im Neubau	mit Ablauf Mietverträge
Messe-Parkfeld	Offener Umschlagplatz (ehem. Containerbahnhof), östliche Hälfte: Zwischennutzung als Messепarkplatz, versiegelt — westliche Hälfte: Geleise, Rampen, Ruderalvegetation	östliche Hälfte: vorläufig keine Aussage — westliche Hälfte: Wettbewerbsergebnis abwarten	Nach Realisierung des definitiven Messепarkings
Ostrand	An Schwarzwaldallee und A2 angrenzender Streifen mit Lagergebäuden, Werkstätten	ev. temporäre Nutzungen für Handwerk, Lager	Möglichst bald definitive Nutzung (Lärmschutz)

## Die Areale

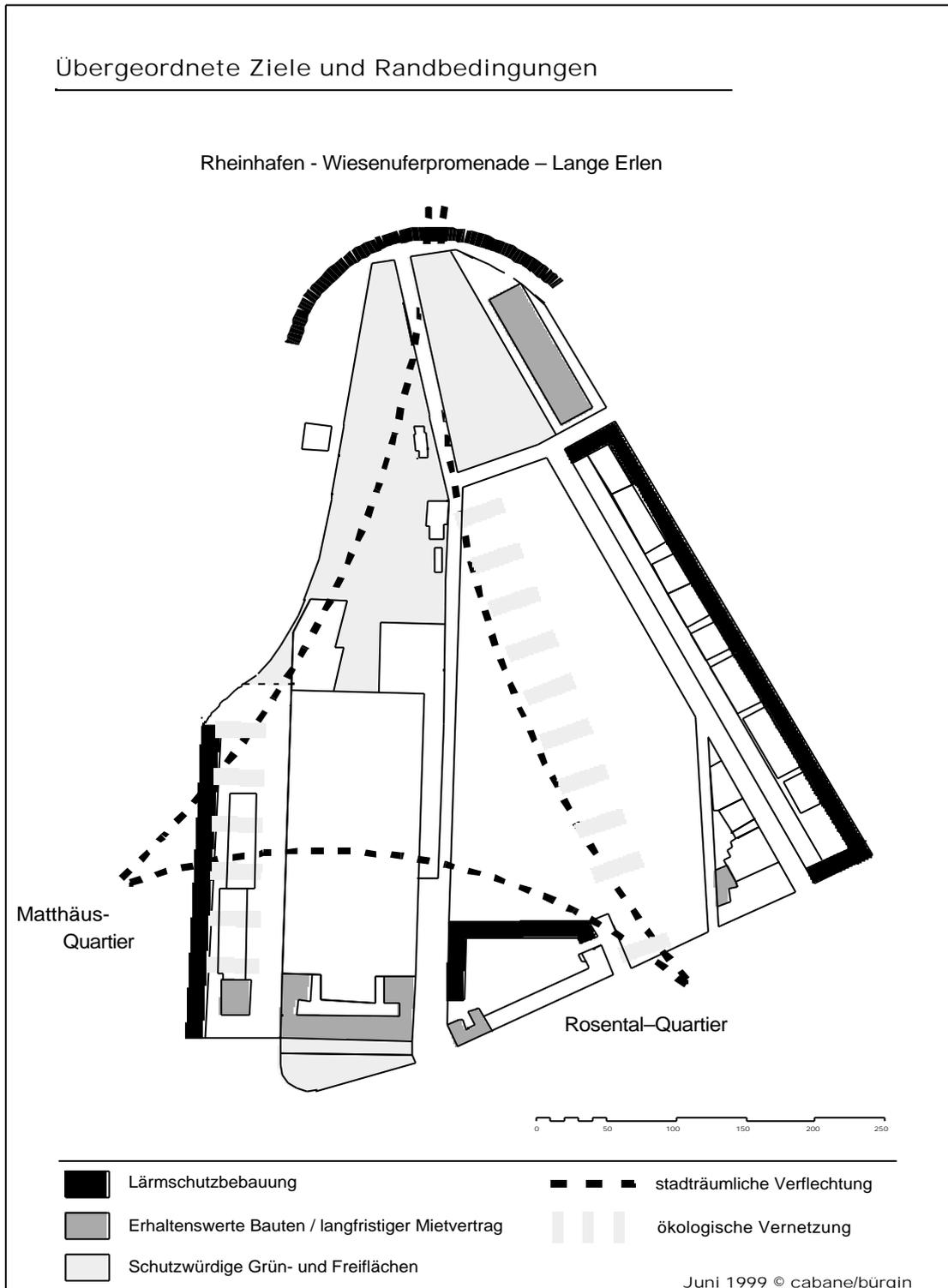


■ Räume    ■ Hallen    □ offene Flächen

Juni 1999 © cabane/bürgin

## 5.2. Übergeordnete Ziele und Randbedingungen

Der untenstehende Plan stellt die verschiedenen Bedingungen dar, welche aus gesetzlichen Gründen (Randbedingungen) oder aufgrund anderer Interessen, die noch in eine Rechtsform überführt werden müssen (Ziele), die Nutzung auf dem Areal eingrenzen.



### 5.3 Die Nachfrage nach befristet nutzbaren Flächen und Räumen

Über die Bedürfnisse nach Räumlichkeiten können zur Zeit nur grobe Tendenzen ermittelt und deshalb auch nur qualitative Angaben gemacht werden. Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf Erfahrungswerte.

Es hat sich in Basel bei allen Zwischennutzungen gezeigt, dass - kaum wird ein solches Vorhaben bekannt - mit einem Schlag ein Vielzahl schlummernder Projekte auftauchen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot immer.

#### 5.3.1 Räume und Flächen für künstlerische Interventionen

Kunstschaffende benötigen permanent Flächen und Räumlichkeiten für ihre Aktivitäten, insbesondere auch in der Auseinandersetzung mit öffentlichem Raum. Die Bahnlandschaft im Spannungsfeld von Natur, Stadt und Verkehrsinfrastrukturen bietet ein hervorragendes Spielfeld für Kunstschaffende. Raum- und Flächenbedarf dürfte insbesondere auch ausgewiesen sein für das Projekt »Nordtangente-Kunsttangente«, einem kürzlich gestarteten gemeinsamen Projekt vom Bau- und vom Erziehungsdepartement Basel-Stadt zur künstlerischen Auseinandersetzung mit der neuen Stadtautobahn. Oder anders gesagt: Verschiedene Bereiche des DB-Areals sind zur Umsetzung dieses Projektes geradezu prädestiniert.

#### 5.3.2 Flächen für Austausch

Unter diesem Titel ist jener Bedarf zu sehen, der Nutzungen mit zielgerichtetem Bildungs- oder Vermittlungscharakter zusammenfasst: Ausstellungen, Workshops, Tagungen, Studienwochen etc. Zwar bietet Basel diesbezüglich ein recht grosses Angebot, doch primär im Hochpreis- und Hightech-Sektor. Die Nachfrage nach bescheideneren Alternativen ist ausgewiesen, nicht nur für einmalige Nutzungen, sondern auch für regelmässige oder gar permanente Aktivitäten; so z.B. für ein Galeriezentrum oder das »Forum für Gestaltung«, ein hängiges Projekt des Ressort Kultur im Erziehungsdepartement.

### 5.3.3 Freiräume für Kinder und Jugendliche

Die grosse Resonanz des Funparks verweist auf einen allgemeinen Bedarf an Freizeitangeboten für Jugendliche. Allerdings gehen deren Bedürfnisse über solche Einrichtungen hinaus, z.B. auch freie Bildungsangebote. Inwiefern tatsächlich eine Nachfrage besteht, bleibt direkt und unter Beizug von Fachleuten abzuklären.

### 5.3.4 Freizeitangebote für Erwachsene

In der jüngst veröffentlichten Studie des hiesigen Geographischen Instituts zur Stadtentwicklung Basels wird das Bedürfnis nach einem Freizeitangebot für das jüngere aktive Publikum (zwischen 20 und 35) betont (vgl. Basler Zeitung vom 2.5.99).

### 5.3.5 Märkte

Die Bevölkerung der angrenzenden Quartiere kann mit dem Prädikat grossstädtisch bezeichnet werden: hohe Bevölkerungsdichte, kulturell durchmischt und verhältnismässig tolerant, hohe Recyclingbereitschaft (Gebrauchtwarenhändler, Flohmarktläden, Brockenhäuser), vielfältige und spezifische Angebote im Detailhandel etc. Bei einer vergleichsweise tiefen individuellen Kaufkraft, lassen diese Charakteristika auf Konsumbedürfnisse schliessen, welche den gedeckten städtischen Märkten (Markthallen) entspricht. Der einzige Frischwarenmarkt in Basel (auf dem Marktplatz) ist denaturiert und recht teuer. Andere, noch traditionell ausgerichtete Märkte sind weit entfernt (Saint-Louis/F oder Lörrach/D). Mit hoher Wahrscheinlichkeit kommt die Einrichtung von Märkten einem realen Bedürfnis des Quartiers und weiterer Stadtteile gleich.

### 5.3.6 Ateliers

An preisgünstigen Ateliers und Gewerberäumlichkeiten besteht permanenter Bedarf. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass Branchen mit geringer Wertschöpfung (insbesondere Kultur) und jüngere Unternehmen mit geringerer Risikobereitschaft eine wachsende Nachfrage erzeugen dürften. Gegenwärtig laufen in Basel die Zwischennutzungsverträge für die Areale Kiosk AG und Bell allmählich aus, so dass in den nächsten beiden Jahren mit einem akuten Bedarf an preisgünstigen Räumlichkeiten zu rechnen ist.

#### 5.3.7 Gewerbe

Gemäss Auskunft der Wirtschaftsförderung ist die Nachfrage nach günstigen Flächen für Neugründungen von KMUs gegeben. Das Angebot ist zur Zeit genügend, nicht unbedingt im untersten Preisniveau. Ganz konkreter Flächenbedarf besteht für das Projekt eines Gründerzentrums.

#### 5.3.8 Veranstaltungs- und Übungsräume

Veranstaltungsräume, insbesondere für Veranstaltungen mit lauter Musik sind aufgrund der Lärmimmissionen in der Standortauswahl stark eingeschränkt. In Basel, wo der bremsende Einfluss von Anwohner/innen relativ gross ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Übungsräumen und Räumlichkeiten für Konzerte und Partys mehr als gegeben ist. Auch kulturelle Veranstalter, v.a. im Bereich freier Kunstrichtungen, sind auf Nischenutzungen angewiesen.

#### 5.3.9 Parkplätze

Parkplätze für Messebesucher und Quartieranwohner stellen einen zwingenden Bedarf dar. Ein befristeter Mietvertrag mit der Messe Basel besteht für die Flächen nördlich des MAT-Areals. Sie sollen bis zur Realisierung eines neuen Parkhauses provisorisch als Parkplatz genutzt werden können.

#### 5.3.10 Räumlichkeiten für soziokulturelle Aktivitäten

Ausgehend von der multikulturellen Zusammensetzung der Bevölkerung in den benachbarten Quartieren dürfte in Verbindung mit dem Bedürfnis nach Integration und Animation auch der Wunsch bestehen, entsprechenden Aktivitäten eine räumliche Basis zu geben. In diesem Zusammenhang seien auch die Bedürfnisse erwähnt, welche sich aus Arbeitsprojekten der Arbeitslosenversicherung und der Fürsorgebehörden ergeben.

#### 5.3.11 Publikumsorientierte Dienstleistungen

Im Rahmen des zukünftigen Publikumsverkehrs stellt ein ausreichendes Angebot an Dienstleistungen wie Restaurants, Cafés, Kiosk, Imbiss, Garderoben etc. ein mit der Entwicklung des Areals wachsenden Bedarf dar.

Sollte es einen neuen Urbanismus geben, dann wird sich dieser nicht auf die Zwillingsphantasien von Ordnung und Omnipotenz stützen; er wird Unsicherheit stiften; er wird sich nicht länger mit der Planung mehr oder weniger dauerhafter Objekte befassen, sondern bestimmte Areale mit all dem düngen, was möglich sein könnte; er wird nicht mehr auf feste Strukturen zielen, sondern auf die Bereitstellung von Möglichkeitsfeldern für Prozesse, die sich dagegen sträuben, eine endgültige Form anzunehmen.

Rem Koolhaas

Der Flaneur, der an der Peripherie wieder aufersteht, hätte einen Aufstand hinter sich: die Revolte gegen seine eigene Verfassung. Mag der Blues der Einsamkeit der Komplize seiner Erfahrung sein. Sollen doch die Wirrungen inmitten der Favelas, Slums und Barrios pobres ins Uferlose wachsen. Er könnte unserer Erfahrung mit dem Fremden auf helfen. In den Surrealismus einüben. Die Zwischenräume zwischen uns und den anderen durch Beschreibung ausfüllen. Rimbauds Behauptung, dass ich ein anderer sei, zur Existenz verhelfen. Wenigstens die Bereitschaft des Auges für die Bruchstücke stärken. Das könnte auf eine ethische Vorschule der Anteilnahme hinauslaufen.

Wilfried F. Schoeller

## 6.1 Allg. Entwicklungsgrundsätze einer strategischen Zwischennutzung

Aufgrund der geschilderten Potentiale und der vermuteten Nachfrage, sowie der Zielsetzung, Zwischennutzung als positives Instrument der Stadt/Quartierentwicklung einzusetzen, sollten die Aktivitäten auf dem DB-Güterbahnhof-Areal bis zum Endausbau nach folgenden Grundsätzen gesteuert werden:

1. Öffnung des Areals : Flächen und Räume werden der Öffentlichkeit weitgehend zugänglich gemacht. Insbesondere Strassen sollen in ihrer Nutzung der Allmend gleichgestellt werden. Tore können Tore bleiben, werden aber nicht abgeschlossen.
2. Zwischennutzungen sind bewusst zeitlich beschränkt. Aus ökonomischen Gründen wird Handeln wichtiger als die bauliche Realisierung fester Einrichtungen. Das Provisorium wird zum Grundsatz. Permanente Einrichtungen sind möglich und sinnvoll, wenn sie im Rahmen der formellen Planung vorgesehen und erwünscht sind.
3. Nutzungen sollen publikumswirksam sein. Dies gilt vor allem in den Erdgeschoss. Eine »Privatisierung« der Erdgeschosse sollte vermieden werden.
5. Die Zielsetzungen und Randbedingungen der formellen Planung müssen als verbindlich anerkannt werden.

## 6.2 Entwicklungsansätze im Einzelnen

### 6.2.1 Promenade in die Langen Erlen

Schaffung einer freiräumlichen Verbindung zwischen Landschaftsraum Wiese resp. Lange Erlen und den Wohnquartieren: Im Norden an den Wiesenraum angrenzend, wird über das DB-Areal eine bessere Anknüpfung der Quartiere Matthäus und Rosenthal an die Langen Erlen als wichtigstes Naherholungsgebiet des unteren Kleinbasels möglich (kleiner baulicher Eingriff notwendig). Dem nördlichen, ökologisch wertvoll eingestuften Teil des Areals kommt schwerpunktmässig landschaftliche Qualität zu. Aufgrund der prekären Freiraumsituation im unteren Kleinbasel sollte dieser nördliche Teil möglichst frühzeitig als öffentliche Grünfläche zugänglich gemacht werden. Die Belange des Naturschutzes sind dabei zu berücksichtigen.

### 6.2.2 Stadträumliche Verbindung von Matthäus und Rosental

Im Bereich Erlenstrasse bis Riehenring ist eine städtebaulich sinnvolle Verflechtung des heute abgeschnittenen Rosentalquartiers und des Matthäusquartiers durch ein neues städtisches Wohnquartier notwendig. Für die zwischenzeitlichen Nutzungen auf dem Areal bedeutet dies, dass Bauten und Aussenräume öffentlichen Charakter erhalten. Mehr Öffentlichkeit in den Bereichen Erlenstrasse sowie die Schaffung einer öffentlichen Verbindung über das Areal ist bei Zwischennutzungen zu berücksichtigen.

### 6.2.3 Urbane Gravitationspunkte durch Publikumsbezug

Urbane Gravitationspunkte sind Orte, welche ein Publikum aus den angrenzenden Quartieren oder aus dem weiteren Umfeld anziehen. An ihnen verdichten sich Nutzungen mit Publikumsbezug, das sind Angebote aus Gastronomie, Kultur, Detailhandel oder Freizeit.

Der Fremde, der in die Stadt kam, sollte sogleich merken: Hier findet städtisches Leben statt.

Andreas Feldtkeller

Die Menschen gehen dorthin, wo schon Menschen sind. Das gilt aus ganz simplen ökonomischen Gründen, da der Traum vom besseren Leben eben auch dazu führt, dass man dahin geht, wo die besten Chancen sind.

Dieter Hoffmann-Axthelm

Mit der Umnutzung wurde sofort nach der Freigabe - im Sommer 1991 - begonnen, insbesondere dort, wo ein akuter Bedarf zu befriedigen war, wo bürgerschaftliches Engagement wartete, wo Einrichtungen mit Kristallisationsfunktion für den Stadtteil und für die Gesamtstadt entstehen konnten - ein riskanter Weg angesichts der nicht abgeschlossenen Grunderwerbsverhandlungen: Daß die Stadt in Gebäude investierte, die ihr noch nicht einmal gehörten, war für viele unglaublich. Innerhalb von 2 Jahren waren bereits über 20 Einrichtungen und Projekte geschaffen oder im Entstehen; heute sind es über 30. Verschiedene kulturelle Aktivitäten sorgten von Beginn an für einen lebendigen Stadtteil, für dessen Umbruchsituation und Chancen sich viele begeistern konnten: Sommertheater in der Panzerhalle, Sommernachtskino im Kasernenhof, Stadtteilfeste unterschiedlicher Gruppen, Angebote des in der Südstadt ansässigen Landestheaters, ein Theaterprojekt von Studierenden, Ausstellungen der Künstler in den „Pferdeställen“.

Gabriele Steffen

Die auf dem DB-Areal stehenden Bauten bieten zahlreiche Möglichkeiten zu publikumsorientierten Nutzungen, ohne dass kostspielige bauliche Eingriffe vorgenommen werden müssen. Beispiele wären:

- Ein »Kultur- und Landgasthof« in der ehemaligen Kantine
- Markthallen mit verschiedensten Angeboten von Gemüse bis zu Flohmarktartikeln in den Umschlaghallen
- Ein neues Provisorium für die Schule für Gestaltung im Zollgebäude

Ferner sind Nutzungen mit Publikumsbezug auch auf den Freiflächen möglich. Hierzu gehören:

- Freizeitaktivitäten in Bereichen Sport, Spiel und Unterhaltung
- Flächen zum Ausruhen und Erholen
- Wechselnde Veranstaltungen wie Zirkus, Messen, Ausstellungen
- Künstlerische Interventionen und Veranstaltungen

### 6.2.4 Soziale Aspekte

Zwischennutzung dient immer auch der Umsetzung sozialer Anliegen. Diese können allerdings nicht zum Vornherein geplant werden. Sie sind situativ und spontan zu realisieren - frei oder mit entsprechenden Fachstellen.

In einem viel weiteren gesellschaftlichen Feld mussten wir uns aber bald als StifterInnen für Begegnungen identifizieren können. Wenn wir einerseits: die Ausstrahlung der Werkraum-Idee tatkräftig umsetzen wollten und andererseits der neuen Rolle als Partner in einem verästelten Beziehungsgeflecht gerecht werden sollten. Mit «Gesprächskultur» meinten wir also auch, selbstverschuldete gesellschaftliche Isolation zugunsten unserer Anliegen zu überwinden und statt Ausgrenzung eher Integration der sozialen Segmente innerhalb des Gemeinwesens zu betreiben.

---

Markus Ritter

Temporäre Nutzungen können Licht- und Ausblicke auf eine künftige Ablösung der Verdrängungs- und Ausgrenzungspolitik zugunsten einer neuen Kommunikations- und Vereinbarungskultur eröffnen.

---

Hermann Huber

Letztendlich läuft also die Ortserfahrung auf einen ganz einfachen Kern hinaus: auf der Ebene dieses Ortes die Frage zu stellen - und mit der Beantwortung zu beginnen -, wovon in Zukunft dieser Ort leben soll. Von außen wird diese Frage keiner so stellen, da genügt es, daß immer noch verwertbare Bausubstanz oder verschiebbares Menschenmaterial da ist, oder einfach nur Platz, um die Bevölkerung dort abzuladen, die man in anderen Teilen der Stadt nicht mehr will. Was unter den gegebenen trüben Verhältnissen erreichbar ist - das ist ein weites Feld. Aber wenn etwas erreichbar ist, dann ist es die wichtigste Ressource, die Veränderungen aus den Fähigkeiten des Menschen am Ort zu entwickeln, Kräfte zu entbinden, die sonst in Sozialversorgung unerkannt versacken, mit Verschüttetem und Beiseitegedrängtem zu arbeiten. Das Beiseitegedrängte als Möglichkeit zu sehen, das am Ende macht die gewisse Kraft lokalisierter Politik immer wieder aus.

---

Dieter Hoffmann-Axthelm

### 6.2.5 Entfaltung von Allmend

Die Umgebungsqualität ist ein wesentlicher Faktor für eine harmonische und nachhaltige Entwicklung des Areals. An der landschaftlichen Identität und freiräumlichen Qualität kann und sollte bereits heute gearbeitet werden. Denn die Zeit, welche eine Allee für die Entfaltung ihrer gestalterischen und damit ökonomischen Wirkung auf den Standort benötigt, liegt bei rund 20 Jahren. Das herrschende Vorgehen, dass die Realisierung von Grünflächen erst nach der Realisierung eines Gebäudekomplexes vorgenommen wird, sollte umgekehrt werden. Die Wahl eines solchen Negativ-Raum-Prinzips drängt sich um so mehr auf, als die Freiraumsituation der angrenzenden Quartiere äusserst prekär ist. In der Regel stellt sich jedoch das Problem der fehlenden Mittel, um eine Inwertsetzung bereits vor Investitionsbeginn zu finanzieren.

Der hier in Kürze beschriebene Entwicklungsansatz für die kommende Allmend stellt ein Verfahren für die Gestaltung der zukünftigen landschaftlichen Elemente des neuen Stadtquartiers vor. Die strategischen Ansätze lassen sich auf beliebige landschaftsarchitektonische Projekte anwenden. Es geht hier nicht um Gestalt sondern um den Vorgang des Gestaltens. Zur Illustration seien hier einige Ideen und Beispiele erwähnt.

Beispiel 1: Die Fläche einer als Allee vorgesehenen Strasse wird gratis an eine Baumschule abgegeben, wo Büsche und Pflanzen für Terrasse und Garten gekauft werden können. Im Gegenzug pflanzt und pflegt die Gärtnerei die Allee nach gegebenem Plan. Der Mehraufwand für das Aufziehen der Allee fällt für die Gärtnerei kaum ins Gewicht. Der Nutzen dagegen ist für beide Seiten beträchtlich.

Beispiel 2: Die Einrichtung eines provisorischen Parkplatzes könnte auf dem System der zukünftigen Strassen erfolgen. In diesem Zusammenhang könnten bereits Anpflanzungen und gestaltungsrelevante Elemente des Strassenraums bereits heute realisiert werden.

Beispiel 3: Spielplatzprojekt, wo Kinder heute vielleicht den Spielplatz ihrer Kinder von morgen realisieren.

Die folgende Idee hat ein Pfarrer in Berlin verwirklicht: Statt einer perfekten Grünplanung wird bloss eine Struktur für einen kleinen Park entworfen. Innerhalb dieser kann jeder neuzuziehende Einwohner «seinen» Baum pflanzen und der Park entsteht gewissermassen von selbst. Die Bäume widerspiegeln einige Strukturen des neuen Wohngebiets, die Anzahl der Bewohner, den Zeitpunkt ihres Zuzugs. Das Pflanzen des Baums kann mit einem privaten Fest verbunden werden, zum Beispiel anlässlich der Taufe eines neuen Bewohners. Der Symbolgehalt dieser Aktion im Sinne der Identifikationsstiftung ist evident.

Joachim Brech

Marktplätze, Ruheplätze, Spielplätze, Tourismusplätze, Ruinenplätze, Theaterplätze, Vergnügungsplätze, Jahrmarktplätze, Treppenplätze, Filmstudiotplätze, Zeitungsplätze, Übungsplätze, Gesprächsplätze, Gedankenplätze, Kunstplätze, Bibliotheksplätze, Palmenplätze, Lichtplätze, helle Plätze, dunkle Plätze, Steinplätze, Grünplätze, Laute Plätze, stille Plätze, Plätze als Sackgassen, Asphaltplätze, Wiesenplätze, Wasserplätze, Eisplätze, Schwimmbadplätze, Museumsplätze, Denkmalsplätze, Turmplätze, Pappelplätze, Brunnenplätze ...

Hans Dieter Schaal

Es sind Versuche, Werkzeuge zu entwickeln, mit denen sich unsere Realität interpretieren lässt, und zwar nicht von oben durch die Analyse abstrakter Pläne und Zeichnungen, sondern von innen, aus unserer Gesellschaft heraus, durch kritische Entzifferung der in den sozialen, ökonomischen, kulturellen und informationellen Beziehungen ablaufenden Veränderungen und ihres Einflusses auf die städtische Kultur.

Karl Amann/Giuseppe Mantia

Beispiel 4: »Park Fiction«, ein Hamburger Kunstprojekt, wo Kunstschaffende zusammen mit der Bevölkerung einen Park planen und realisieren (<http://www.hamburg.de/Behoerden/Kulturbehoerde/Raum/artists/park.htm>).

Der Umgang mit den schützenswerten Flächen im nördlich gelegenen Zipfel erfordert eine respektvolle Zurückhaltung und muss in enger Zusammenarbeit mit den Naturschutzinteressen erfolgen.

#### 6.2.6 Imagerträchtige Projekte als Visitenkarte für Stadt und Eigentümer

Imagerträchtige Projekte mit weitreichender Resonanz bilden einen fundamentalen Bestandteil jeder Standortentwicklung. Die Lage an den internationalen Verkehrssystemen und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Messe Basel könnte für Projekte im grossen Massstab genutzt werden. Ein Projekt »Kunstlandschaft-Landschaftskunst« im Rahmen der Art 2000 könnte dem Areal eine internationales Image verschaffen.

#### 6.2.7 Leitnutzungen als Motoren der Entwicklung

Soll Zwischennutzung zum Entwicklungsfaktor des Areals werden, muss mit einigen wenigen, aber nach aussen zu kommunizierenden Leitnutzungen gearbeitet werden, damit das Areal für die breitere Öffentlichkeit eine klare Identität erhält. Beispiele sind Markt, Kunstpark, Freizeitpark oder ähnliches. Leitnutzungen sind Träger der Kommunikation nach aussen und schliessen die Integration einer Vielzahl von unterschiedlichsten begleitenden Nutzungen und Aktivitäten nicht aus.

#### 6.2.8 Labo: Initiation der Zwischennutzung vor Ort

Die Initiation der Entwicklung des Standorts durch Zwischennutzung als kontinuierlicher Prozess von sich ständig wandelnden Figurationen von Akteuren und Aktivitäten sollte vom Standort aus erfolgen. Als geistiges Zentrum der Zwischennutzung ist ein Laboratorium einzurichten, von wo aus Aktivitäten zu steuern sind. In stets wechselnder Zusammensetzung finden Agenten und Agentinnen von entwicklungsrelevanten Interventionen einen Arbeitsplatz, wo die Informationen zusammenlaufen, Projekte koordiniert und nach aussen vermittelt werden können.

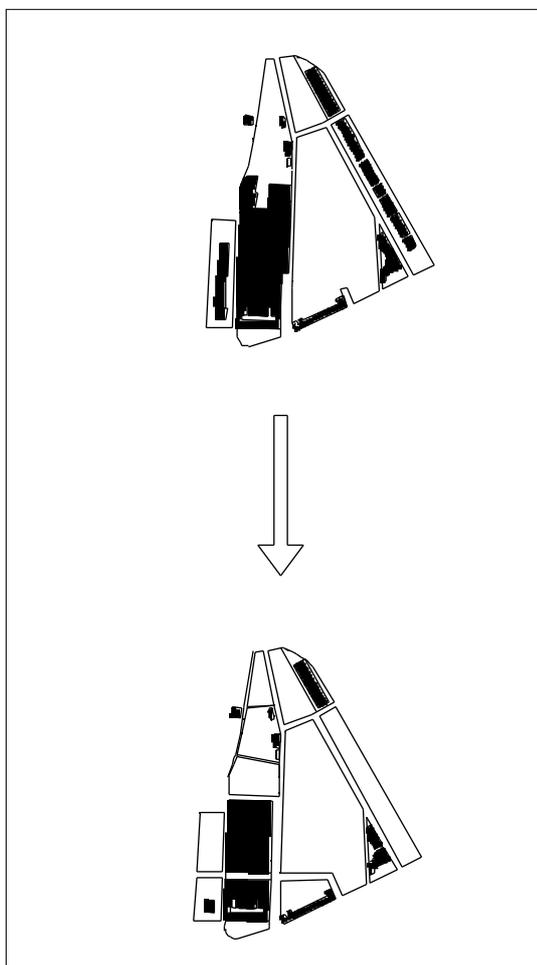
Wenn man heute neue Plätze anlegt oder alte Stadtplätze in ihrer Funktion überdenkt und sie einer neuen Lebensform zuführen will, muss man sie als Ort der Inszenierung verstehen, als öffentliche Bühne mit Handlungsangeboten. Man könnte Platzintendanten berufen, die Programme entwickeln, Spielzeiten entwerfen, wie das in Theatern üblich ist. Neue Spielformen, die das tägliche Drama spiegeln.

Hans Dieter Schaal

Es braucht «Deregulierung», nicht bei den grossen, langfristigen Vorhaben, sondern bei den kleinen, denen dazwischen - Recht auf Probe, auf Zeit, als Provisorium. Die neuen Bewegungen, Szenen, Theorien, Praktiken erfordern eine neuartige Beweglichkeit, neue Formen des Umgehens mit unterschiedlichen Mentalitäten und Verhaltensweisen. «Sich gemeinsam am Anders sein zu erfreuen, macht den Reiz grosser Städte aus.»

Hermann Huber

Kleinere Abbrüche zur verbesserten Entwicklung des Areals



Die Aufgabe dieser »Agenturen« besteht darin, Kriterien und Zielsetzungen für Inhalt, Ablauf und Dauer von Zwischennutzungen zu erarbeiten und entsprechende Projekte zu initiieren und koordinieren. Beim Labo handelt es sich um einen interdisziplinären Pool von Akteuren aus verschiedenen Segmenten raumzeitlicher Intervention.

Das Laboratorium bildet eine Art Entwicklungs- und Innovationszentrum vor Ort, das Potentiale für zeitlich begrenzte Interventionen auf dem Areal ermittelt und Akteure für gezielte Interventionen findet und koordiniert. Es unterhält eine Projektbörse.

6.3 Anliegen an die formelle Planung  
Folgende Anregungen weisen auf ein mögliches Szenario mit Inhalten, welche grundsätzlich in der Zuständigkeit der formellen Planung liegen, aber z.T. vorgezogen werden könnten. Es geht von einigen wenigen Massnahmen aus und formuliert eine günstige Voraussetzung und Ausgangslage für die Entwicklung des Areals. Ein mögliches Szenario, in dem die nachfolgenden Vorschläge realisiert sind, zeigt der Plan auf Seite 36.

#### 6.3.1 Klärende Abbrüche

Die westliche, an das Matthäusquartier angrenzenden Flanke des Areals ist heute dicht bebaut. Die Umschlaghalle und das Areal bilden einen Riegel. Durch gezielte Abbrüche könnte die Ausgangslage für die Entwicklung des Areals verbessert werden. Mit dem Abbruch der beiden Lagerhallen auf dem Areal Riehenring, dem Rückbau der Umschlaghalle auf den ursprünglichen Zustand und dem Durchbruch einer öffentlichen Spange durch die Halle würden gute Voraussetzungen für eine verbesserte Durchlässigkeit geschaffen werden (s.a. 6.2.1).

Das Areal Ostrand wird hinsichtlich der erforderlichen Lärmschutzbebauung frühzeitig abzureissen und neu zu überbauen sein.

#### 6.3.2 Verflechtung der Ränder

An den Rändern des Areals bietet sich die Chance, bereits in einer frühen Phase städtebauliche und stadtgestalterische Qualitäten zu erzielen. Durch gezieltes Schaffen von öffentlichen Anlagen und städtebaulich wirksamen Bebauungen kann das Areal von den Rändern nach Innen entwickelt werden.

### 6.3.3 Provisorisches Erschliessungssystem

Die Nutzung der Bauten und Areale bedingt eine entsprechende Erschliessung. Auf der Basis der bestehenden asphaltierten Flächen ist ein Netz von öffentlichen Strassen und Wegen ohne zeitliche Restriktionen zu bestimmen, einschliesslich einer zweckmässigen Verkehrsregelung.

### 6.3.4 Öffentlicher Verkehr über das Areal

Die Entwicklung des Areals hängt wesentlich von der Anbindung an den öffentlichen Verkehr ab. Mit der frühzeitigen Einführung einer Tramlinie zwischen Matthäus/Horburgquartier einerseits und Rosentalquartier und dem Badischen Bahnhof andererseits könnte das Areal zusätzlich aktiviert werden. Eine Tramlinie über das Areal ist aufgrund ihrer strukturierenden Kraft dem Bus vorzuziehen. Beispielsweise könnte die Umschlaghalle von einer Tramlinie durchquert und innerhalb der Halle ein gedeckter Trambahnhof eingerichtet werden. (Anmerkung: Leider fehlen im Verkehrsplan Basel jegliche Angaben und Vorhaben zum DB-Areal.)

Man muß diese Orte wieder als Ereignisflächen des öffentlichen Lebens ernst nehmen. Man darf sie nicht mehr als unnötige Verschwendung, als reine Fussgängerzonen und als getarnte Parkplätze behandeln, sondern muß sie gestalten wie Gebäude, als Gefäße des Lebens, des Handelns und der Kommunikation. Man muß den Augen und dem Geist der Passanten Material in den Weg legen. Dieses Material kann Hindernischarakter oder Schmuckcharakter haben, es kann sowohl das Spielerische betonen als auch ernste Würde ausstrahlen. Wichtig ist es, die Leere zu durchbrechen, die Flächen aus ihrer Unpersönlichkeit, ihrer indifferenten Anonymität herauszuholen.

---

Hans Dieter Schaal

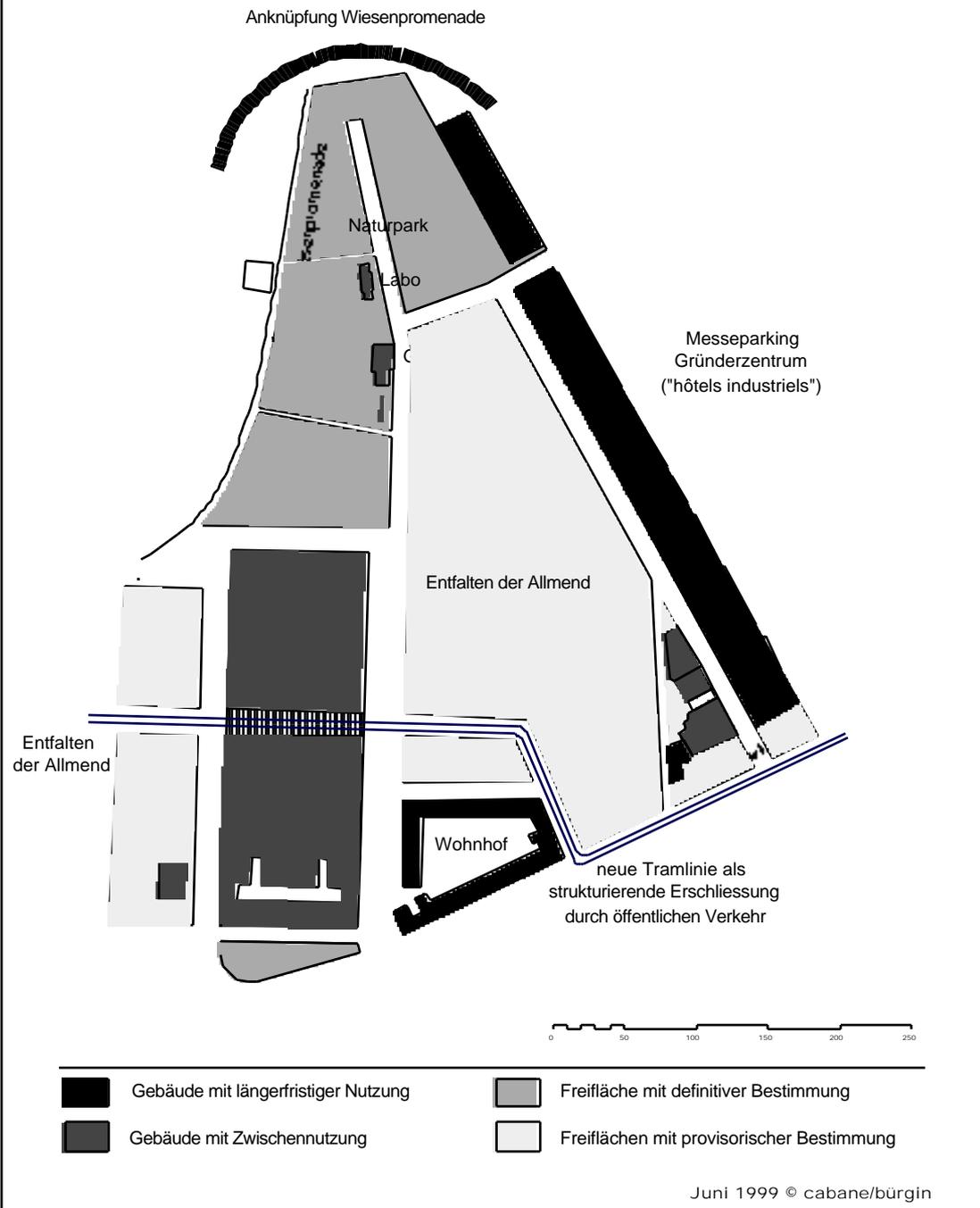
### 6.3.5 Nomen est omen

Wenn von einem zukünftigen Stadtquartier gesprochen werden soll, so brauchen wir Namen. Möglichst rasch für das gesamte Areal, das neue Quartier, aber auch für Strassen, Plätze und Grünflächen. Ein Thema, das gemeinsam mit der Nomenklaturkommission vertieft untersucht werden sollte, da die Namensgebung einen wesentlichen historischen und damit identitätsstiftenden Zusammenhang herstellt, und auch die Kommunikation über das Planungsvorhaben erleichtert. Zwei Themen stehen im Vordergrund:

Welche typologischen Zuordnungen sollen den zukünftigen öffentlichen Flächen gegeben werden. Hierzu müssen die Charakteristiken von typischen Basler Klassifikationen erkannt werden. Welche typologischen Eigenschaften haben Bezeichnungen wie -platz, -anlage, -gasse, -graben, -strasse, -weg -allee etc.? Wie könnten neuere Strassentypen sinnvoll bezeichnet werden?

Ferner gilt es konkrete Namen für die öffentlichen Räume im Einzelnen zu finden. Wenn die Namen in der Regel den Zeitgeist der Epoche ihrer Realisierung wiedergeben, sollte diese historische Dimension auch in der Namengebung berücksichtigt werden.

DIE POTENTIALE BIS 2009



An den Abgründen des Alles-oder-Nichts, des Jetzt oder Nie, der kurzen Prozesse führt nur die Kunst des Kompromisses, der Takt des Ausgleichs und der Selbstbeschränkung vorbei; gegen die verantwortungslosen Demagogen, gegen die Landsknechte und rabiaten Säuberer hilft nur die Selbstverteidigung der Stadt, die Intelligenz und die Kaltblütigkeit ihrer Bewohner.

Karl Schlögel

Und da meine ich eben, dass Toleranz gegenüber solchen Projekten notwendig und möglich ist, denn sie geben einer Stadt auch einiges an Urbanität, an multikulturellem Gepräge, an Leben.

Hermann Huber

Sollte die Zwischennutzung als strategische Komponente zur Entwicklung des neuen Stadtteils auf dem Areal des DB-Güterbahnhofs von den Entscheidungsträgern akzeptiert werden, bedarf es einer wohlgedachten Vorgehensweise. Die nachfolgenden Ausführungen zeigen einen möglichen Realisierungsweg auf.

### 7.1 Grundsatzerklärung

Hauptentscheidungsträger sind die Deutsche Bahn AG, resp. ihre Immobilienunternehmen, und der Kanton Basel-Stadt. Beide müssten sich in gegenseitig verbindlicher Form zur Zwischennutzung als Entwicklungsstrategie bekennen. Dies beinhaltet die Aushandlung, Formulierung und Unterzeichnung einer Vereinbarung, welche ein Regelwerk festlegt. Die Grundsätze müssten sein:

1. Die DB AG verpflichtet sich zu einem entsprechenden Verhalten betr. Vermietung der noch nicht zur Überbauung freigegebenen Flächen und Räume.
2. Der Kanton BS unterstellt einerseits den Ermessensspielraum im Rahmen seiner Bewilligungspraxis dem öffentlichen Interesse an einer vorwärtsgerichteten Zwischennutzung und sagt andererseits verbindlich zu, informelle Planungsverfahren und -schritte zu initiieren und/oder zu unterstützen.
3. In den Planungsverfahren, an denen beide Parteien beteiligt sind, werden diese die Erfordernisse der Zwischennutzung einbinden und die daraus erwachsenden Konsequenzen paritätisch mittragen.

Diese Grundsätze bedeuten, dass - wie bei Zwischennutzungen üblich - die DB AG eine kurzfristige Ertragsoptimierung zugunsten eines mittel- und langfristigen Vermarktungserfolges zurückstellt. Der Kanton im Gegenzug muss in seinen Planungsaktivitäten offen sein, um innovative Verfahren zuzulassen und ihnen den gleichen Stellenwert beizumessen. Beide Akteure müssen sich auch bereit erklären, die für die weiteren Abklärungen, das Management und den Betrieb der Zwischennutzung benötigten Mittel bereitzustellen (siehe 7.7).

Idealerweise sind die entsprechenden Bestimmungen in das aktuell laufende Verfahren eines städtebaulichen

Der Experimentierraum für Alternativkulturen und für Architektur ist eng geworden. Vision: Reglementfreie Räume sind «weisse Flächen» in den Richt- und Nutzungsplänen. In diesen Räumen sind mit wenigen Ausnahmen die Gesetznormen ausser Kraft gesetzt. Vom Raumplanungsgesetz beispielsweise gelten lediglich noch die Bestimmungen über die Grundsätze und die Ziele, die Koordinationspflicht (Abstimmung mit dem die «weisse Fläche» umgebenden Raum und innere Interessenabwägung) sowie das Mitwirkungsgebot. Bauliche Vorhaben werden somit nicht mehr daran gemessen, ob sie all den Gesetzesartikeln, Normen und Richtlinien gerecht werden und ob sie den übergeordneten Plänen nicht widersprechen. Dagegen ist in umfassender Weise darzulegen, inwiefern die Grundsätze und Ziele eingehalten werden sowie die Interessenabwägung erfolgt ist. Die Entscheidung über die Realisierung eines Projektes erfolgt im Rahmen eines Mitwirkungsprozesses, an dem sich alle Betroffenen beteiligen können.

---

Kurt Gilgen

Vertrages zu integrieren. Da diese die Voraussetzung für einen zweiten städtebaulichen Wettbewerb über das Planungsgebiet darstellt, sollen die Anforderungen einer Zwischennutzung in geeigneter Weise auch in die Wettbewerbsgrundlagen einfließen, d.h. der Auslober sollte den Wettbewerbsteilnehmern die Absicht über die Art der Zwischennutzung bekanntmachen.

Immer ist auch damit zu rechnen, dass auf politischer Ebene mittels parlamentarischer Vorstösse Kurskorrekturen angebracht werden.

## 7.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Es sind drei Phasen zu unterscheiden:

1. Gegenwärtig ist die Nutzung auf dem DB-Güterbahnhof-Areal durch die Bestimmungen der sog. Eisenbahnzone geregelt. Zulässig sind nur Nutzungen, welche in einem Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb stehen. Auf einigen von der DB AG vermieteten Flächen ist dieses Kriterium nicht eingehalten. Solche Nutzungen werden von den Behörden auf Zusehen hin (und stillschweigend) geduldet, sie können sich möglicherweise auf eine Bestandesgarantie oder auf den Grundsatz von Treu und Glauben berufen.
2. Sobald die DB AG ihre Rangier- und Umschlagsaktivitäten einstellt, ist die Bedingung der bahnbetragenen Nutzung in der Eisenbahnzone mit Sicherheit nicht mehr erfüllt. Alle Nutzungen, welche bisher einen bahnbetrieblichen Kontext geltend machen konnten, sind nicht mehr zonenplan-konform. Für den Entscheid im Rahmen eines Baubewilligungs- resp. Umnutzungsverfahrens kann sich der Staat auf seinen Ermessenspielraum berufen, der die öffentlichen Interessen gegenüber den privaten abzuwägen hat. Bis jetzt fehlen ausformulierte und nachvollziehbare Kriterien für dieses öffentliche Interesse. Eine eindeutige Haltung von Behörden (und DB AG) in Sachen Zwischennutzung erlaubte es, solche Kriterien zu formulieren und eine einigermaßen stabile Rechtssituation zu schaffen.
3. Die formelle Planung für das DB-Areal wird mit dem Inkrafttreten einer durch den Basler Grossen Rat - eventuell durch den Souverän - genehmigten

Im Gegensatz zu vielen anderen hat sich die Stadt Tübingen von Beginn an für den Umbau statt fast vollständigem Abbruch und Neubau entschieden. Es geht dabei um verantwortlichen Umgang mit städtischer Substanz, aber nicht um den nostalgischen Erhalt „gewachsener Strukturen“. Die vorhandenen Gebäude konnten, soweit nicht ganz und gar unbrauchbar, fast sofort für kommunale Infrastruktur, Wohnprojekte, Ateliers und Werkstätten genutzt werden.

Öffentliche Beteiligung ist bei diesem Projekt mehr als die Erörterung der Planungsziele und Maßnahmen in öffentlichen Veranstaltungen: Arbeitsgruppen wurden gebildet, die sich bald auf die Verwirklichung konkreter Projekte konzentrierten. Eine Südstadtzeitung dient als Forum des Austauschs. Ein eigener Südstadtausschuß des Gemeinderats hat alle Kompetenzen beschließender Ausschüsse für dieses Gebiet.

Gabriele Steffen

Die erforderlichen Innovationen für neue Wohnbaugebiete lassen sich in sieben Felder gliedern:

- Anpassungs- und Entwicklungsoffenheit für sich verändernde Anforderungen und Nachfrage
- Identität und Verantwortung im alten und neuen Stadtteil durch Massstäblichkeit und Mitwirkung
- Vielfalt an Strukturelementen; Ausgewogenheit in Gestaltung und Eigentum
- Einfügung der Entwicklungsmassnahmen in den Naturhaushalt und in die Landschaft
- Zuordnung von Wohnen und Arbeiten in unterschiedlichen Formen der Nutzungsmischung
- Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs -Fuss- und Radwege als strukturbestimmende Elemente
- Überlegter, verantwortungsbewusster Umgang mit dem Auto; Ausgewogenheit und Vielfalt von Strukturelementen in der Ordnung des öffentlichen Raumes

Klaus Gudzent/Thomas Sieverts

Zonenplanänderung für das Gebiet einen vorläufigen Abschluss finden, vorbehalten bleibt ein Überbauungsplan mit speziellen Bauvorschriften, der allerdings im gleichen Verfahren verfügt werden könnte. In dieser Phase, wo das Land den Status der raumplanerischen Baureife erreicht hat, wo sich die bauliche Entwicklung des neuen Stadtteils auf der Zielgeraden befindet, bleibt im Bewilligungsverfahren für Zwischennutzungen nur noch ein kleiner Ermessensspielraum. Die Zulässigkeit von Nutzungen ist dannzumal durch den Zonenplan geregelt, d.h. auch für Zwischennutzungen. Gerade in dieser Phase kommt der gegenseitigen Verpflichtung der beiden Akteure in Sachen Zwischennutzung eine besondere Bedeutung zu. Hier muss sie einen Härtetest bestehen. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass dann die Nischen der Zwischennutzung einem grossen Verdrängungsprozess durch »normale« Nutzungen ausgesetzt sind. Für den Weiterbestand einer auf die positive Stadtentwicklung orientierte Zwischennutzung braucht es bilaterale rechtliche Vorkehrungen, ev. Verfügung einer Planungszone.

### 7.3 Konzeptionelle Einigung

Wenn Konsens über obige Grundsätze besteht, so ist als nächster Schritt eine Überprüfung der strategischen Ziele und die Einigung über ein Konzept der operativen Massnahmen erforderlich, wie sie in Kap. 6 beschrieben wurden. Ein solches beinhaltet auch einen Konsens über die Art der Organisation.

### 7.4 Anerkennung der formellen Planung

Die Zwischennutzung hält sich prinzipiell an die Vorgaben der formellen Planung. Dazu gehören einerseits der Respekt vor den Ergebnissen des zweiten Wettbewerbs und seinen Folgen wie formgebende Aspekte, Nutzungsverteilung, Infrastrukturerfordernisse etc., aber auch die zwingenden Rahmenbedingungen übergeordneter Interessen wie Natur- und Landschaftschutz, Lärmschutz, die Anliegen des Quartiers und weitere übergeordnete Anliegen von Bund und Kanton.

## 7.5 Anerkennung und Initiierung der informellen Planung

Nebst der grundsätzlichen Übereinkunft über die Zwischennutzung als strategisches Instrument ist auf der Ebene der informellen Planung ein weiterer Schritt zu gehen: die Bestimmung von Qualitäten.

So einzigartig ist die Arbeit der Architektinnen und Architekten, daß sie ein neues Vokabular entwickeln mußten: „Dyn@osphäre“ ist ein solches Schlüsselwort, das für Dynamik, Atmung und Atmosphäre steht. Damit sich diese „Dyn@osphäre“ entwickeln kann, gibt es „Kernzellen“: „Impulsator“, „Attraktor“ und „Mentator“ heißen die. Das Gelände wird nicht in Volumina, sondern in „Feldern“ gedacht, die starke Durchmischung gewährleisten sollen.

---

Der Standard, Wien

Heikel wird es, wenn staatliche Instanzen ihre auf Dauerzustände ausgerichteten Kontrollinstrumente und Verfahrensmechanismen auch auf Zwischennutzungen übertragen wollen. Die planende, ordnende und kontrollierende Stadtgesellschaft steht hier völlig neuen Herausforderungen gegenüber: der Forderung nach Verzicht auf die Kontrolle des Ganzen, auf durchgreifende Ordnung sowie der Forderung nach Bereitschaft, Recht in Abhängigkeit von der Dauer anzuwenden, für die es beansprucht wird, und also mit unterschiedlichen Ellen zu messen. Gefordert wird Rechtsungleichheit. Das ist ein harter Brocken, aber anders sind Zwischennutzungen nicht machbar.

---

Hermann Huber

Wie können wir Strukturen schaffen, die keine schwerfälligen Monostrukturen und -kulturen sind, sondern integrationsfähig um der Vielfalt der Stadtmenschen gerecht werden und Fremde aufnehmen zu können, - robust und konfliktfähig, denn Stadt ist keine Idylle - zu ihr gehören Auseinandersetzungen, weitgehend selbstregulierend, um unabhängig von öffentlicher Unterstützung existieren zu können, - gestaltbar, damit Zugehörigkeit zum Quartier entstehen kann, und - veränderbar, damit sie sich wandelnden Anforderungen anpassen können?

---

Gabriele Steffen

Unabhängig von der Zwischennutzung - welcher Art auch immer - tut die Planung gut daran, über das Ziel der Festlegung von Bauzonen und allfälligen gestalterischen und infrastrukturellen Zusätzen (z.B. in einem Überbauungsplan mit speziellen Bauvorschriften) hinaus auch eine Art Leitbild mit »weicherem« Kriterien auszuarbeiten, an dem sich der zukünftige Stadtteil ausrichten soll. Gemeint sind damit Aussagen zu Themen wie Charakter, urbane Atmosphäre, Körnigkeit von Durchmischung und Strukturelementen, soziokulturelle Zusammensetzung, Eigentumsstruktur, Nachhaltigkeit, Mobilität etc. Es genügt nicht, bloss festzulegen, es solle ein Quartier für Wohnen, Arbeiten und Erholung heranwachsen. Wenn die Zwischennutzung dem finalen Zustand erfolgreich dienen soll, muss sie sich an präzisen Vorgaben orientieren können. Dies gilt natürlich auch für die Architektur und andere gestalterische Aufgaben.

Solche qualitativen Kriterien, Aussagen oder Wünsche über den zukünftigen Stadtteil müssen in einem noch zu bestimmenden Verfahren festgelegt werden. Die Öffentlichkeitsarbeit nach dem ersten Wettbewerb beschäftigte sich weitgehend nur mit städtebaulichen oder planerischen Inhalten. Möglich scheint eine Anknüpfung an die Erkenntnisse aus der Werkstadt Basel und/oder an die Bemühungen, welche zur Zeit im Zusammenhang mit dem Stadtmarketing im Gange sind. Jedenfalls können nicht nur Eigentümer oder Behörden darüber bestimmen, sondern es braucht einen moderierten Prozess, welcher dem Umstand Rechnung trägt, dass die zukünftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung auf dem DB-Areal noch unbekannt ist.

## 7.6 Organisation der Zwischennutzung auf dem DB-Areal

Gesetzt der Fall, die beiden Kontrahenten einigen sich sowohl über die Grundsätze strategischer Zwischennutzung als auch über konzeptionelle Vorgaben, bedarf es der Umsetzung.

Damit die Risiken, wie sie in Kap 7.2 Abs.3 dargelegt wurden, die Zwischennutzungsziele nicht unterlaufen, und um eine Einhaltung der festgelegten Ziele zu garantieren, schlagen wir eine Realisierungsmodell vor, welches via partnerschaftlichem Vertrag, gepaart mit einem Leistungsauftrag, die operationelle Führung einer neutralen, lokal verankerten Institution als Entwicklungsagentur übergibt, welche u.a. für die Vermietung verantwortlich ist und Projekte initiiert. Ein Kuratorium begleitet die drei Partner. Nachfolgend sind die Positionen und Aufgaben der beteiligten Partner skizzenartig dargestellt:

Die Räume bilden sich entlang der Linien des Bruchs und über die alte Trennlinie hinweg. Ihr energisches Zentrum ist jeweils: Streben nach Unabhängigkeit, Kampf um den vorteilhaftesten Platz, Weg vom alten Herrschaftszentrum, der natürlichen Attraktion folgend, die von den bisher unzugänglichen Zentren des Weltmarktes und der westlichen Kultur ausging. Die Konstituierung des neuen Raumgefüges liegt in der Hand oder in der Bewegung derer, die sich neu vergesellschaften wollen.. Und die elementarste Form ist die des wirtschaftlichen Austausches, des Handels und Verkehrs. Man kann den Prozeß der Neubildung eines Raumes - eines Wirtschafts-, Kommunikations- und Kulturraumes - mit bloßem Auge beobachten.

Karl Schlägel

#### 7.6.1 Deutsche Bahn AG resp. deren Immobiliengesellschaften

Die Deutsche Bahn AG, deren Immobiliengesellschaften oder die Rechtsnachfolger treten die Vermietung der Räume und Areale ab, indem sie diese in globaler Entwicklungsagentur vermieten. Der Preis richtet sich nach dem Umfang der Fläche und berücksichtigt die langfristige Bedeutung der Massnahme wie auch die befristeten Nutzungsmöglichkeiten, d.h. liegt also unter den Marktpreisen. Für Freiflächen wird keine Miete verlangt, es sei denn, sie werden für eine Nutzung verwendet, welche kommerzieller Natur ist. Die Preisgestaltung ist Verhandlungssache, wobei zu berücksichtigen ist, dass es möglich sein sollte, für gewisse Nutzungen, wie z.B. für Kultur o.ä., Flächen gratis abzugeben. Flächen, die im Rahmen der Stadtteilentwicklung an Dritte veräussert werden, müssen bis zur effektiven Baumassnahme in der Vermietung der Entwicklungsagentur bleiben.

Die DB AG hat Einsitz im Kuratorium.

Um der Kommunikations- und Gestaltungsfähigkeit der Gesellschaft für die nächsten Jahre einen guten Nährboden zu bieten, müssen neue Formen des Dialogs erarbeitet werden. Das «Labor für Kommunikation und Gestaltung» soll ein Ort sein, an dem Forschung und Innovation für die Zukunft betrieben werden kann. Wichtige Fragen sind gestellt: Was heisst Kommunikation und Gestaltung in der Musik, in der Kunst, im Design, in der Literatur, im Tanz? Wie vermitteln wir unsere Bedürfnisse und Wahrnehmungen? Welche Werte sind uns wichtig? Wo müssen wir umdenken? Wie gestalten wir unsere Kommunikation zwischen den Disziplinen? Wie kann eine befruchtende Kommunikation zwischen Institutionen der praktischen Kulturarbeit und der Kulturforschung der Universität entstehen? In bezug auf Ort und die Bereitstellung von Infrastruktur, kommt hier den «kulturellen Werkräumen» besondere Bedeutung zu.

Bewerbungsunterlagen Basel 2001 zur Kulturhauptstadt Europas

#### 7.6.2 Kanton Basel-Stadt

Der Kanton Basel-Stadt, resp. seine Bewilligungsinstanzen beachten bei ihrer Tätigkeit die vereinbarten Grundsätze verbindlich und erteilen die im Rahmen der Gesetzgebung erforderlichen Bewilligung auf dieser Basis, auch wenn dabei einzelne Rechtsnormen nicht vollständig eingehalten werden können (ausgenommen Bundesrecht).

Der Kanton BS hat Einsitz im Kuratorium.

#### 7.6.3 Entwicklungsagentur

Die Entwicklungsagentur ist eine zu gründende oder bestehende unabhängige juristische Person mit Sitz in Basel. Sie mietet die Räume und Freiflächen von der DB AG und führt sie einer Untervermietung zu. Eingebunden in den partnerschaftlichen Vertrag mit DB AG

Natürlich ist der Einwand richtig, daß im elektronischen Metropolis der Zukunft es immer schwerer werde, die Imperative der humanen Rationalität noch zum Ausdruck zu bringen, sie zu gestalten. Wenn die Straßen in Metropolis zu Flugschneisen werden oder zu einem Geflecht vernetzter Datenstationen und personaler Computer - wenn die Plätze zu Bildschirmen werden und die Gärten zu TV-Studios, dann bleibt für die symbolische Repräsentanz, die ja immer materiell vergegenständlicht wer den muß, kaum noch eine der bisher üblichen Realisationsformen. Aber weil gerade in Metropolis alles Design unsichtbar ist und alle entscheidenden Wirkungskräfte weder ertastet, gehört, geschmeckt, gerochen noch gesehen werden können, ist es um so wichtiger, die Imperative der Rationalität im urbanen Verhalten zu manifestieren, also nicht in den technisch rational gestalteten Dingen selbst, sondern im Umgang mit ihnen, dem Gebrauch, den wir von ihnen machen mögen.

---

Bazon Brock

es geht darum, dass man strukturen, wenn es gesetze oder regeln sind, so anlegt, dass sie mit den veränderungen mitwachsen. es muss gewährleistet sein, dass jede situation gemeistert werden kann, auf die eine oder andere art. es darf nicht sein, dass strukturen so gestaltet sind, dass sie früher oder später an den eigenen grenzen bersten. einer pflanze, die wächst, gibt man mit der zeit einen grösseren topf. und so ist es auch mit dem sozialen körper.

---

Stephan Tönji

und Kanton Basel-Stadt wird sie von diesen Institutionen mandatiert. Ihr Entscheidungs- und Handlungsspielraum in dieser Funktion richtet sich sowohl nach den Ergebnissen der formellen Planung, der informellen Planung sowie nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Sie darf keinen Gewinn erzielen. Allfällige Rechnungsüberschüsse investiert sie in die Optimierung ihrer Aufgaben und in die Förderung unterstützungswürdiger Projekte.

Als zweite, gleichbedeutende Aufgabe entwickelt und realisiert die Entwicklungsagentur neue Projekte, welche für die Ziele der Zwischennutzung erforderlich sind. Dazu überprüft sie die jeweils bestehenden Nutzungen und Aktivitäten auf dem Areal. Das Labo (siehe 6.2.8) bietet sich zur Übernahme dieser Funktion.

Die Entwicklungsagentur kann bei ähnlichen Projekten in anderen Städten beratend und ausführend tätig werden.

Die Entwicklungsagentur hat Einsitz im Kuratorium.

#### 7.6.4 Kuratorium

Das Kuratorium ist ein beratendes Gremium, welches periodisch die Tätigkeit der Entwicklungsagentur überprüft und an den angestrebten Zielen misst. Es hat überdies Vernetzungsfunktion zu den ihm angehörenden Körperschaften, aber auch zu weiteren Institutionen, denen die urbane Entwicklung in Basel am Herzen liegt.

Das Kuratorium setzt sich zusammen aus insgesamt 6-10 Vertreter/innen von DB AG, Kanton BS, der Entwicklungsagentur, der Gemeinschaft der Untermieter/innen und weiteren Personen, seien es Expert/innen, seien es Vertreter/innen interessierter Institutionen. Das Kuratorium hat nur beratende Stimme, aber ein Vetorecht für die Aktivitäten der Entwicklungsagentur.

#### 7.6.5 Untermieter/innen

Untermieter/innen der Entwicklungsagentur können private oder juristische Personen sein, welche auf den von ihnen gemieteten Flächen Aktivitäten ausüben, welche dem Gesamtziel der Zwischennutzung gleichzeitig dienen und nicht zuwiderlaufen.

#### 7.6.6 Alternativen

Für die Steuerung der Zwischennutzung könnte alternativ auch eine Aktiengesellschaft gegründet werden, welche von der DB AG und dem Kanton BS zu gleichen

Teilen getragen wird. Dritter Aktionär könnte eine gemeinnützige Organisation wie die Christoph Merian-Stiftung (CMS), die Gesellschaft für das Gute und Gemeinnützige (GGG) oder die Bürgergemeinde sein. Der Geschäftsleitung kämen die gleichen Funktionen zu wie der Entwicklungsagentur. Das Kuratorium entfällt, an dessen Stelle tritt der Verwaltungsrat.

#### 7.6.7 Selbstorganisation

Wenn von einer Organisation der Zwischennutzung die Rede ist, so muss betont werden, dass im Hinblick auf das zu entwickelnde Quartier auch schon bei der Zwischennutzung ein hoher Grad an Selbstorganisation der verschiedenen Akteure erreicht werden muss, denn der zukünftige Stadtorganismus ist sich selbst überlassen. D.h. alle an der Zwischennutzung beteiligten Akteure müssen ihre Aktivitäten in Eigenverantwortung realisieren. Sie sind in die Entscheidungsprozesse einzubinden (Quartierdemokratie).

### 7.7 Finanzielle Aspekte

Systeme entwickeln, erhalten und verändern sich nicht durch rationale Planung und Beschlüsse, sondern durch Evolution jedes nach seiner eigenen Gesetzmäßigkeit, die es erst einmal zu verstehen gilt. ... Alle diese Konzepte haben mittlerweile in unterschiedlichem Masse Eingang in andere gesellschaftlich relevante Bereiche gefunden. Ihnen allen ist gemein, dass sie Selbstorganisation als eine gebündelte Kraft begreifen, welche als geändertes - kollektives - Verhalten eine neue Ordnung, neue Strukturen bilden kann, ohne dass es dazu einer direkten Fremdeinwirkung bedarf. Die Selbstorganisation entfaltet ihre treibende Kraft insbesondere in offenen Systemen mit hohen individuellen Freiheitsgraden, in denen viele potentielle Ordnungsparameter als neue Variablen für den Wandel auftreten können .

---

Barbara Zibell

Aus finanzieller Sicht gilt für den Normalbetrieb grundsätzlich die Eigenverantwortung der Entwicklungsagentur. Sie finanziert ihre Aktivitäten durch die Untervermietung der Räume und Flächen, d.h. auf die Mietpreise des Eigentümers wird eine massvolle Abgabe für die Verwaltungs- und Projektstätigkeit dazu geschlagen. Allenfalls erwirtschaftet sie Einnahmen durch Beratungsmandate im Auftragsverhältnis bei ähnlichen Vorhaben. Andererseits sollten Staat und DB AG für den Fall unerwarteter Entwicklungen bereit sein, eine Bürgschaft zu übernehmen.

Für die Frist, bis die Entwicklungsagentur ihre Aufgabe aufgrund vertraglicher Randbedingungen wahrnehmen kann, müssen die Vorarbeiten in Form von Projektkrediten durch DB AG und/oder Staat getragen werden. Dazu gehören die Konkretisierung des Projektes, die Überprüfung der bestehenden Mietverträge auf dem Areal sowie weitere interne und externe Aufwendungen für die Konsensfindung bei der Erarbeitung informeller Vorgaben. Es handelt sich dabei um Aufwendungen, die beiderseits der Gesamtplanung des Areals angelastet werden müssen, da sie auch dessen Entwicklung dienen.

Für einzelne besondere Projekte, insbesondere im kulturellen Bereich, aber auch um andere nicht-

kommerzielle Nutzungen in die Strategie einbinden zu können, steht auch die Möglichkeit offen, weitere potentielle Finanzierungsquellen einzubinden, seien das Lotteriefonds, Kulturpauschale, andere staatliche Förderungsmittel oder seien es Unterstützungsbeiträge von privaten Institutionen.

Zur Zeit ist es noch nicht möglich, diesbezüglich irgendwelche quantitativen Angaben zu machen.

#### 7.8 Ein erster Schritt

Im April 1999 gründeten die Autoren dieser Studie gemeinsam mit weiteren interessierten Personen den Verein »Keim«, dessen Ziel es ist, die urbane Entwicklung auf dem DB-Güterbahnhof-Areal zu fördern. Dieser Akt geschah, um einen ersten Schritt der Zwischennutzung im beabsichtigten Sinn einzuleiten: in der ehemaligen Kantine und ihrem Umfeld wird noch in diesem Jahr ein Restaurationsbetrieb mit angegliederter kultureller Nutzung entstehen. Dieser soll das Eis brechen, das bei der Bevölkerung weitgehend unbekanntes Areal ins Gespräch zu bringen und damit das Interesse für weitere publikumsorientierte Nutzungen zu anzufachen. Bereits stehen diverse v.a. kulturorientierte Akteure in den Startlöchern.

Das offenkundige Scheitern des Urbanen bietet uns eine außerordentliche Chance, einen Vorwand für Nietzscheschen Leichtsinns. Wir müssen 1001 Alternativvorstellungen einer Stadt entwickeln; irrsinnige Risiken eingehen; uns trauen, extrem unkritisch zu sein; vieles hinunterschlucken und nach allen Seiten Vergebung gewähren. Die Gewißheit des Scheiterns muß unser Lachgas/Sauerstoff sein, die Modernisierung unsere stärkste Droge. Da wir nicht verantwortlich sind, müssen wir unverantwortlich werden.

---

Rem Koolhaas

- Karl Amann nowhere architects, Amsterdam
- Joachim Brech Soziologe und dipl.-Ing.; Geschäftsführer des Deutschen Wohnbundes.
- Bazon Brock lehrt Ästhetik an der Bergischen Universität Wuppertal.
- Lucius Burckhardt ist Professor für Soziökonomie urbaner Systeme an der Gesamthochschule Kassel.
- Andreas Feldtkeller ist Architekt und Stadtplaner, seit 1972 Leiter des Stadt-sanierungsamtes in Tübingen.
- Klaus Gudzent ist Dipl.-Ing., Architekt in Darmstadt.
- Ron Herron ist Architekt und Mitglied der Gruppe Archigram, London
- Dieter Hoffmann-Axthelm Freier Schriftsteller Berlin.
- Hermann Huber Architekt. Mitglied der Architekturkooperative Archico in Basel; Dozent an der Architekturabteilung Technikum Winterthur
- Rem Koolhaas ist Architekt. Er gründete 1975 das Office for Meropolitan Architecture (OMA).
- Benedikt Loderer Architekt, Journalist, Stadtwanderer und Redaktor bei »Hochparterre«, Zeitschrift für Gestaltung und Architektur.
- Giuseppe Mantia keine Angaben möglich
- Markus Ritter ist Biologe und Vizepräsident des Grossen Rates BS. Mitinitiant der Zwischennutzung im Schlotterbeck.
- Hans Dieter Schaal arbeitet als freier Künstler, Architekt, Ausstellungsgestalter, Bühnenbildner und Landschaftsarchitekt in Ulm.
- Karl Schlögel lehrt Osteuropäische Geschichte an der Europa Universität Viadrina in Frankfurt an der Oder.
- Wilfried F. Schoeller ist Literaturredaktor beim Hessischen Rundfunk und Mitherausgeber der Tagebücher Heinrich Manns.
- Kurt Schwitters Schriftsteller, Dadaist (1887-1948)
- Thomas Sieverts ist Professor für Städtebau TU Darmstadt; wissenschaftlicher Direktor IBA Emscher Park; eigenes Büro für Stadtplanung in Bonn.
- Suzanne Sirokà ist Künstlerin; Zwischennutzerin im Schlotterbeck.
- Gabriele Steffen ist erste Bürgermeisterin der Stadt Tübingen.
- Stephan Töngi ist Dolmetscher und Schlosser; Zwischennutzer im Schlotterbeck.
- Niggi Ullrich ist Leiter der Abteilung Kulturelles der Erziehungs- und Kulturdirektion des Kantons BL.
- Barbara Zibell ist Professorin am Institut für Architektur- und Planungstheorie der Universität Hannover.

## 9.1 Matthias Bürgin

- 1956 26.3. geboren in Helsinki. Heimatort : Basel.
- 1974-78 Studium der Geographie an der ETH Zürich. Diplom  
Weiterbildung in Pädagogik, Journalismus, Öffentlich-  
keitsarbeit, Projektmanagement, Massage, Medial-  
therapie
- 1979-82 Anstellung als Raumplaner in St. Gallen.
- 1982-89 Verschiedene Tätigkeiten als Lehrer und Kultur-  
vermittler
- 1983/84 Forschungsstelle für Wirtschaftsgeographie und  
Raumplanung an der Hochschule St. Gallen
- 1984/85 Ensemblemitglied/Schauspieler beim freien Theater  
am Maybach, Berlin
- 1989-92 Mitarbeiter Radio DRS, Studio Basel, Ressort Jugend  
und Bildung, Regionaljournal
- 1992-95 Akademischer Mitarbeiter am Geographischen Insti-  
tut der Universität Basel
- seit 1994 Eigenes Büro: metis - büro für praktische Klugheit -  
Analoge und digitale Beratungen und Projekte für Stadt  
und Kultur.

Der griechische Ausdruck mhtIV steht für »praktische Klugheit« oder »planendes Denken«. Er verweist auf die Kraft des inneren Dialoges zwischen emotionaler und rationaler Potenz. metis ist ein akademisches Kleingewerbe, das seit einigen Jahren eine Vielzahl von Dienstleistungen anbietet, grundsätzlich als Einmannbetrieb, gelegentlich in Kooperation mit anderen Generalist/innen oder Fachleuten. Arbeitsschwerpunkte von metis liegen in den Bereichen Raumplanung resp. Stadt- und Quartierentwicklung, sowie Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit und Kulturvermittlung.

Projekte und Projektbeteiligungen Projektentwicklung Expo.01 für die Kantone BS und BL, Internetprojekt für Bundesamt für Wohnungswesen, städtebauliche Wettbewerbe, Kongress-organisation, Verwaltung von zwischengenutzten Arealen, Studie über Nutzungsmischung (BMBau Modellvorhaben im Rahmen des Programms »Experimenteller Wohnungs- und Städtebau«/Deutschland, Strategieentwicklung zur Einführung von Car-Pooling (Verkehrsministerium Baden-Württemberg), Moderationen von Veranstaltungen, Projektleitungen für Tanz- und Theaterproduktionen. Initiant und Mitbegründer Kulturverein AuaU und Verein analog/digital, Mitglied Schweiz. Werkbund

Homepage [www.buerometis.ch](http://www.buerometis.ch)

9.2 Philippe Cabane

- 1960 geboren in Basel. Heimatort: Schneisingen AG.
- 1982-83 Studium der Architektur an der Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne
- 1983-91 Studium der Soziologie, Philosophie und Human-geographie an der Universität Basel  
Praktikum im Amt für Kantons und Stadtplanung  
Freier Mitarbeiter in der Leitung der Arbeitsgruppe Stadtgestaltung der Projektorganisation Nord-tangente
- 1991-92 Freier Mitarbeiter bei Feddersen&Klostermann Architektur-Städtebau-Landschaft in Zürich
- 1992-95 Studium der Stadtplanung am Institut Français d'Urbanisme in Marne-La-Vallé Paris
- 1995-98 Forschungsassistent am Departement für Archi-tektur der ETH-Zürich, Lehrstuhl Prof. Hans Kollhoff.
- Seit 1995 Eigenes Büro für Städtebau und Planung in Basel. Arbeitsschwerpunkte Stadtgestaltung, Nutzungs-planung und Stadtentwicklung, strategische Bera-tung von Gemeinden und Städten, interdisziplinäre Kunst und Kulturprojekte, diverse Referate an öffentlichen Veranstaltungen und Hochschulen.