

Zwischennutzung im Hafen Kleinhüningen

Eigenschaften, Chancen und Werkzeuge zur Handhabung

– ZUSAMMENFASSUNG –



Fachhochschule Nordwestschweiz
Master of Science in International Management

Autor:	André Erismann
Ort, Datum:	Basel, 31.01.2011
Supervisor:	Roman Lombriser

MANAGEMENT SUMMARY

Das Hafenareal Kleinhüningen befindet sich in einem Strukturwandel.

Einerseits finden Relokation und Neuorganisation der Hafeninfrastruktur statt, andererseits wird durch Freiwerden von Hafenfäche eine Neunutzung des Raumes möglich. Aktuell intendiert ist die Entstehung eines urbanen Stadtquartiers mit vielfältiger Nutzungsdurchmischung auf bisher von Hafenwirtschaft beanspruchten Flächen.

Eine Transformation des Hafenareals hin zu einem vitalen Stadtquartier ist ein Prozess, welcher sich, bedingt durch seine Komplexität und Reichweite, über Jahre oder gar Jahrzehnte erstreckt. Aufgrund der sich abzeichnenden langfristigen Entwicklungsphase wird ein Vorkommen von temporär nicht genutzter Fläche innerhalb dieses Prozesses sehr wahrscheinlich. Es entstehen Optionen zur Durchführung von Projekten mit temporärem Charakter, so genannte Zwischennutzung. Das Konzept Zwischennutzung definiert sich als bewusste temporäre Nutzung eines Raumes in der Zwischenzeit von Aufgabe der ursprünglichen Nutzung und Beginn der finalen Nutzung.

Die vorliegende Arbeit untersucht Möglichkeiten und Auswirkungen der Realisation solcher Zwischennutzung innerhalb des Hafen-Transformationsprozesses. Es wird in Charakteristika und Wirkungsweisen des Konzeptes Zwischennutzung eingeführt. Anhand der Konzepteigenschaften sowie einer externen Situationsanalyse wird eine mögliche Strategie zur Handhabung von entstehenden Freiflächen vorgeschlagen. Aufgrund positiver Auswirkungen im Sinne der Arealentwicklung sowie dem Beitrag zur Erreichung von intendierten Zielen, wird der taktische Einsatz des Konzeptes während der Hafentransformation vorgeschlagen. Im Rahmen praxisorientierter Prinzipien der Aktionsforschung werden im Anschluss des Strategievorschlages konkrete Werkzeuge zu dessen erfolgreichen Umsetzung aufgezeigt.

Grundsätzlich beabsichtigt die vorliegende Arbeit, anhand Darstellung von Konzepteigenschaften sowie von möglichen Werkzeugen zur Realisation von Zwischennutzung, die Schaffung einer Diskussionsgrundlage zu deren Ermöglichung sowie erfolgreichen Durchführung innerhalb des Hafen-Transformationsprozesses.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Hintergrund	4
Geringe Verfügbarkeit von günstiger Fläche.....	4
Verdrängung kultureller Institutionen	4
Öffnung Hafenareal	4
Fehlendes Instrument für Zwischennutzungen.....	5
Zielsetzung.....	5
2. Methodologie	5
3. Zwischennutzung	5
Definition	5
Charakter	5
Miete und Ertrag	6
Unterhalt und Verfallsverhinderung	6
Standortaufwertung, Wertsteigerung und Vorbereitung der definitiven Nutzung.....	6
Generierung von Urbanität	7
Partizipation	7
Wirtschaftsförderung	7
Akteure der Zwischennutzung.....	8
Aufwärtskompatibilität und Langfristigkeit.....	9
Voraussetzungen	10
Negative Aspekte.....	10
Zusammenfassende SWOT-Tabelle der Konzepteigenschaften.....	12
4. Fallstudie Hafentransformation	14
Raum.....	16
Zeit / Mobilität.....	16
Finanzielle Unterstützung.....	17
Mietverträge.....	17
Infrastruktur	19
Kommunikation	19
IBA Basel 2020.....	19
Trägerschaft.....	20
Verein NEUBASEL	21
5. Handlungsempfehlungen	22
6. Diskussion	23

1. HINTERGRUND

Planung und Ausführung des Hafen-Transformationsprozesses klar auf eine endgültige und definitive Nutzung ab. Dieser Endzustand des Prozesses ist jedoch nicht unmittelbar innert kurzer Zeit sowie in exakt vordefinierten Schritten zu erreichen. Dadurch wird wahrscheinlich, dass unterschiedliche Flächen innerhalb des Transformationsprozesses von ihrer ursprünglichen Nutzung befreit werden, die zukünftige Nutzung jedoch nicht unmittelbar direkt daraufhin beginnen kann. Es entstehen temporär nicht genutzte Flächen, sogenannte temporäre Freiflächen oder wie oftmals als Synonym dazu verwendet wird, sogenannte temporäre Räume. Diese temporären Räume auf dem Hafenaerial Kleinhüningen bieten Platz und Optionen für Zwischennutzung.

Geringe Verfügbarkeit von günstiger Fläche

Die Stadt Basel im Norden der Schweiz ist dicht bebaut. Freiräume und unbebaute Flächen sind nur spärlich vorhanden, die Kernregion der Stadt zeigt schweizweit einen der höchsten Anteile an Siedlungs- und Infrastrukturfläche gemessen am Total der Gesamtfläche (Bundesamt für Statistik, 2010).

Etliche Institutionen und Projekte, vor allem kulturorientierte, sind zur Realisation und zum Gedeihen jedoch auf die Verfügbarkeit von günstiger Fläche und günstigen Mietkonditionen angewiesen.

Verdrängung kultureller Institutionen

Steigender oder hoher Bodenwert macht es für Flächeneigentümer praktisch durchaus rentabler, auf Wohnungsbau oder gewerbliche Nutzung zu setzen. Ertragsgenerierung durch publikumswirksame kulturelle Nutzungen, welche eine Öffentlichkeit und Adresse generieren, ist schwieriger zu erfassen; diese sind eher mit Problemen der Lärmemissionen, Littering sowie der erwähnten geringen ökonomischen Wertschöpfung assoziiert.

Öffnung Hafenaerial

In naher Zukunft soll mit der Umfunktionierung von ufernahen Zonen des Klybeckquais hin zu einem urbanen Lebensraum begonnen werden. Ohne additionalen Förder- sowie kreative Belebungsmaßnahmen bleibt das Areal aufgrund seiner aktuellen Charakteristiken jedoch eine abgelegene und stille Ecke der Stadt.

Fehlendes Instrument für Zwischennutzungen

Für viele Aspekte ist neben der Festlegung des grundlegenden Entwicklungsplans, dessen Schritten und intendierten Zielen, eine dynamische und fortlaufende Planung während dem übergeordnet ablaufenden Prozess vonnöten.

Zwischennutzungen dürfen den übergeordneten Entwicklungsprozess nicht stören oder hindern. Im Gegenteil, sie sollen durch ihre Wirkungen zu dessen erfolgreichen Realisation beitragen. Dazu werden Werkzeuge, respektive ein Instrument zur Steuerung notwendig.

Zielsetzung

Die Ermöglichung von Zwischennutzung auf temporären Freiflächen innerhalb des Transformationsprozesses des Hafensareals Kleinhüningen sowie das Aufzeigen von Massnahmen und Hilfsmitteln zur reibungslosen, effektiven sowie für alle involvierten Parteien möglichst wirkungsvollen Durchführungsweise stehen im Zentrum der vorliegenden Arbeit.

2. METHODOLOGIE

Zur Zielverfolgung bedient sich die vorliegende Arbeit den Prinzipien der Aktionsforschung, d.h. neben Ergänzen von Wissensständen das gleichzeitige Aufzeigen von konkreten Handlungsvorschlägen. Anhand Orientierung am Prozess des strategischen Managements soll eine Diskussionsgrundlage entstehen. Zur Datengenerierung wurden strukturierte Interviews mit Experten auf den Gebieten Zwischennutzung, Stadtentwicklung und Hafenwirtschaft durchgeführt.

3. ZWISCHENNUTZUNG

Definition

Der Begriff Zwischennutzung steht für die vorübergehende Nutzung eines brachliegenden Raumes. Zwischennutzung bezeichnet also den temporären und befristeten Gebrauch von Räumen und Freiflächen in der Zwischenzeit von Aufgabe einer früheren und Realisierung einer zukünftigen Nutzung (Bürgin, 2010).

Charakter

- Zwischennutzungen sind immer eng mit Transformationsprozessen im Raum verbunden.

- Kann als eher urbanes Phänomen bezeichnet werden.
- Nicht die Nutzungsdauer an sich steht im Zentrum, denn von genügender Entfernung betrachtet, ist jede Nutzung temporär, sondern die Idee, aus der gegebenen Situation der Temporalität eigene Qualitäten zu ziehen.
- Durch die zeitliche Begrenzung der erwarteten Nutzungsdauer entstehen gewisse spezifische Eigenschaften der möglichen Nutzungen, wie beispielsweise die Unmöglichkeit von grösseren finanziellen Investitionen in temporäre Projekte oder das praktisch zwangsläufige übernehmen von Flächen und Räumen, so wie sie vorgefunden werden.
- In der temporären Raumsituation lassen sich Ideen und Projekte unter marktunüblichen Konditionen ohne grösserem finanziellen Risiko ausprobieren und verwirklichen
- Wandel vom experimentellen hin zu einem etablierten Konzept festzustellen. Zwischennutzung werden klar entwicklungsprägende und entwicklungsfördernde Attribute unterstellt.

Miete und Ertrag

- Eine Vermietung der Fläche unter normalen marktökonomischen Bedingungen ist jedoch aufgrund der vorhandenen Situation der zeitlichen Limitation nicht möglich.
- Ein Flächeneigentümer kann durch ein Verzicht auf marktübliche Mietpreise und der Bereitschaft, nur einen sehr geringen, wenn nicht sogar symbolischen, Mietzins zu verlangen, neuen Nutzern den temporären Zugang zum Areal ermöglichen.
- Ein totales Fehlen von Mieteinnahmen kann also durch die Akzeptanz von tiefen Mietzinsen umgangen werden. Dennoch sollten die aus Zwischennutzung direkt gewonnen monetären Einnahmen als gering erachtet werden und nicht im Hauptinteresse liegen. Ertrag und Nutzen für den Vermieter fallen eher in indirekter Weise, wie beispielsweise Kostenersparnis sowie in Form von Identitätsbildung eines Areales durch Adressbildung und Generierung von Urbanität, an.

Unterhalt und Verfallsverhinderung

- Reduzierte Unterhaltskosten für den Flächeneigentümer durch Zwischennutzung.
- ‚Miete‘ für eine Fläche kann indirekt in Form von Unterhaltsarbeiten an der Fläche bezahlt werden.
- Anwesenheit von Zwischennutzern und dadurch Betriebsamkeit auf dem Areal kann ferner Vandalismus sowie die Einnistung von ungebetenen Gästen wie Drogenkonsumenten abschrecken.

Standortaufwertung, Wertsteigerung und Vorbereitung der definitiven Nutzung

- Ungenutzte Brachfläche üben keinen positiven Effekt auf den umliegenden Standort aus. Leerstand bedeutet Nutzlosigkeit und folgend Desinteresse sowie Abwendung von dem Gebiet seitens der Stadtbevölkerung hin zu urban mehr aktiven Plätzen.
- Zwischennutzung kann hier durch mehrere Wirkungsweisen helfen, Wertminderung des Standorts aufgrund Leerstand zu verhindern.
- Zwischennutzer ihr Areal und betreiben Unterhalt zu dessen Instandhaltung. Wertminderung durch physischen Zerfall ist somit ausgeschlossen.

- Durch die Anwesenheit und Tätigkeiten der Zwischennutzer findet Aktivität auf dem Areal statt, es wird lebendig. Ein ehemals unbekannter Ort verankert sich aufgrund von Aktivität und Lebendigkeit im öffentlichen Bewusstsein.
- Durch den Erhalt von Bekanntheit entsteht eine neue Adresse in der Stadt. Der Begriff ‚Adresse‘ bezeichnet hier also einen den meisten Stadtbewohnern bekannten Ort.
- Bekannte Adressen sind mit höherem Wert verbunden, wecken eher das Interesse von Investoren und führen dadurch zu höheren Bodenpreisen.
- Neben Adresse wird dem Standort durch Aktivitäten der Zwischennutzung häufig auch eine neue Identität verliehen. Dies ist im Kontext des Hafen-Transformationsprozess von Bedeutung, denn wo ehemals industrielle Hafenbetriebe tätig waren, soll künftig ein urbanes Stadtquartier pulsieren.

Generierung von Urbanität

- Vitale Urbanität wird heutzutage vermehrt als Angebotsvielfalt, also ein nahes Neben- und Miteinander von unterschiedlichen Nutzungen und Nutzern gesehen.
- Eine derartige Vielfalt ist jedoch nicht ohne weiteres zu realisieren. Funktionierende Mischnutzungen von öffentlichem Charakter kann nicht in einfach in ein neu geschaffenes Quartier einpflanzt werden, diese muss sich entwickeln.
- Lebendigkeit und eigene Identität eines Quartieres kann also nicht einfach am Planungstisch entworfen und kreiert werden, diese kommt durch den Charakter von Öffentlichkeit eines Quartiers zustande, dieser Charakter wiederum durch das Vorhandensein einer Angebots- und Nutzungsvielfalt.
- Zwischennutzung kann hier einen positiven Beitrag leisten, denn sie gibt denjenigen Dingen Platz, die nicht global anonym und standardisiert, sondern spezifisch und lokal sind. Durch das Einbringen von Spezifität wird einem Ort Vielfältigkeit und Lebendigkeit, dadurch Qualitäten eines modernen urbanen Raumes verliehen (Cabane, 2010). Ferner, indem sie Aktivität an einen ansonsten brachliegenden Ort bring, vermag Zwischennutzung von temporären Freiflächen die Entwicklung eines Ortes und dessen Bildung von Öffentlichkeit und Urbanität schon sehr früh, also bereits lange vor Beginn der eigentlichen Nutzung, zu realisieren.

Partizipation

- Indem durch Zwischennutzung Partizipationsmöglichkeiten für Bürger an der effektiven Raumnutzung geschaffen werden, können sich diese aktiv am Stadtgeschehen beteiligen, Flächen gestalten und Projekte realisieren sowie dadurch ihre Bedürfnisse ausdrücken.
- Durch den partizipativen Faktor seitens der Bevölkerung kann Zwischennutzung als Instrument zur Erkundung sozialer Entwicklungen und möglichen Stadtnutzungsformen sowie existierender Bedürfnisse verwendet werden und daher durch die Realisation von Ausdrucksmöglichkeiten seitens der Bürger sogar als bottom-up Planungsinstrument zur Stadtentwicklung angesehen werden.

Wirtschaftsförderung

- Temporäre Räume bilden Orte, an denen neue Projekte realisiert sowie neue Geschäftsideen unter geringem finanziellem Aufwand verwirklicht werden können.

- Obwohl Akteure des kreativen Milieus nicht über notwendiges Startkapital verfügen, gelten Akteure und Unternehmen der Kreativwirtschaft als Innovatoren der Ökonomie und übernehmen gewisse Vorreiterrollen der Wissensgesellschaft. Dies dadurch, dass sie stets bereit sind, neue Strukturen und Formen auszuprobieren, Ideenorientiert arbeiten und sich nicht an den Eigenschaften der vorherrschenden Marktwirtschaft orientieren. Genau dadurch entsprechen sie wiederum einem klassischen Grundprinzip der Marktwirtschaft, nämlich dem der Temporalität.
- Im Rahmen von Zwischennutzungen, insbesondere aber auch bei Aktivitäten der Subkultur, sind zudem gerade diejenigen Strategien entwickelt worden, die paradoxerweise heute an ein zeitgemässes unternehmerisches Denken gestellt werden: flexibel, kostenbewusst, umweltschonend, effizient, innovativ, zeitgemäss, vernetzt und liberal.
- Projekte und Unternehmen, welche sich als Zwischennutzung in temporären Räumen entwickeln, sind in Ihren Eigenschaften also keineswegs marktuntauglich. Haupthindernis für die Entstehung dieser Art von Unternehmen sind hauptsächlich fehlende finanzielle Investitionsmittel oder eben Räume, in denen eine Verwirklichung ohne solche Mittel möglich ist.
- Zwischennutzer auch Investoren, wenn auch nur Kleininvestoren. Kleininvestoren können nur geringe Summen anbieten, teilweise nur ihre Arbeitszeit. Im Gegensatz zu Grossentwicklungen bieten sie jedoch Aktivitäten, Leben, Frequenz – also genau die Dinge, an denen die Grossen oft scheitern.
- Da sie zum Entstehen von Urbanität sowie dem Image eines lebendigen und spannenden Quartieres beitragen, sind diese non-monetären oder nichtmateriellen Investitionen durch ihre Wirkung auf die Entwicklung und Imagebildung eines Areales mindestens genauso, wenn nicht sogar wichtiger als monetäre Investitionen. Zudem schaffen sie für Grossinvestoren relevante und interessante Konditionen, was zu steigendem Bodenwert führt.
- Durch das Anbieten von günstigem Raum überbrückt Zwischennutzung das Problem des mangelnden Raumangebotes für finanzschwache, primär aus dem Bereich der Kreativwirtschaft stammende Akteure.
- Zusammenfassend bietet Zwischennutzung also mehrere für die Ökonomie förderliche Eigenschaften und Leistungen: Steigerung der unternehmerischen Aktivitäten in der Stadt durch günstigen Raum für finanzschwache Akteure, Schaffung von alternativen Investitionsmöglichkeiten und Schaffung von für Grossinvestoren interessanten Faktoren wie beispielsweise ein trendiges Image.

Akteure der Zwischennutzung

- Zwischennutzungen sind Aktionsfelder vor allem jüngerer und innovativer Bevölkerungsgruppen, die, wie oben bereits erwähnt, nicht über entsprechendes Risikokapital verfügen.
- Kapital der Nutzer sind nicht Geldmittel, sondern Kreativität, persönliches Engagement und soziale Netzwerke.
- Zwischennutzer nehmen daher die zeitliche Begrenzung und die damit verbundene ungewisse Zukunft als Preis für die attraktiven und besonderen Konditionen dieser Nutzungsform in Kauf
- Investitionen werden primär in Mobilien gemacht, ein Weiterzug ist theoretisch jederzeit möglich.

- Hinsichtlich des Nutzerspektrums auf zwischengenutzten Flächen lässt sich eine breite Nutzungsmischung ausmachen, wobei davon jedoch ein überdurchschnittlich hoher Anteil aus dem Bereich der Kreativwirtschaft stammt.
- Obwohl Umfang und Grenzen der Kreativwirtschaft nicht genau abgrenzbar sind, besteht die Szene der Zwischennutzer in der Schweiz jedoch klar primär aus Akteuren der Kreativszene. Dies wahrscheinlich aufgrund des im Lande vorherrschenden hohen Wohlstandsniveaus. Wäre dieses tiefer, würden wohl vermehrt mikroökonomische Betriebe, beispielsweise kleine Werkstätten oder andere handwerkliche Betriebe, günstige Fläche in temporären Räumen beanspruchen.
- Ein vorwiegen der Kreativwirtschaft, also von kulturellen Nutzungen kann im Sinne der Entwicklungsperspektive eines Areals als positiv angesehen werden, denn diese vermögen, im Gegensatz zu handwerklichen Betrieben, eine Öffentlichkeit und eine Bekanntheit des Ortes zu generieren.
- Nutzungen unterliegt ein ausgeprägtes Netzwerk, eine Clusterhafte Entwicklung ist deshalb oft feststellbar.
- Neben den eigentlichen Nutzern der für Zwischennutzung zur Verfügung gestellten Flächen sind zwei weitere involvierte Akteursgruppen zu nennen. Eigentümer sowie Behörden sind als zwei weitere involvierte Akteursgruppen zu nennen.

Aufwärtskompatibilität und Langfristigkeit

- Eine langfristige Wirkung von Zwischennutzungen ist bereits aufgrund der Terminologie des Begriffes manchmal nur schwer erkennbar. Zwischennutzung hört dort auf, wo definitive und finale Nutzung startet.
- Es ist jedoch falsch, von Zwischennutzung als reinem Platzhalter zu sprechen und diese als ephemeres Phänomen ohne langfristige Wirkung zu sehen.
- Sinnvoll ausgeübte Zwischennutzung erzielt Wirkungen, welche klar langfristig spürbar sind und sich nicht einfach in Zusammenhang mit dem Verschwinden der Zwischennutzung auflösen. Diese Wirkungen sind materiell nicht direkt quantifizierbar, deshalb auch nicht auf den ersten Blick ersichtlich.
- Als eine erste solche Wirkung kann die beschriebene Adressbildung genannt werden. Diese verschwindet nach Beendigung von Projekten der Zwischennutzung nicht einfach wieder.
- Temporäre Nutzungen werden oft zum Wendepunkt in der Biografie der Akteure.
- Es entwickeln sich Nutzungen, die auch nach dem Ende der Zwischennutzung stabil und langfristig bestehen bleiben. Entweder indem das Projekt den Ort wechselt und sich an neuem Standort weiterentwickelt oder in dem andere das Nutzungskonzept kopieren.
- Dem Konzept Zwischennutzung kann also durch die verschiedenen Wirkungen wie Adressbildung, Identitäts-, Konzept- und Nutzungsentwicklung sowie der Förderung von Unternehmertum klar eine Langfristigkeit attribuiert werden.
- Aufgrund der intendierten zeitlichen Beschränktheit sowie der daraus resultierenden limitierten Investitionsmöglichkeiten von Zwischennutzung, ist eine direkte physische Aufwärtskompatibilität, sprich direkter Übergang zu höherwertigen Nutzung, von konkreten Projekten ohne Transformation eigentlich nicht möglich.
- Transformation kann problematisch sein, da Projekte der Zwischennutzung bewusst temporäre Charakteristika sowie temporären Standorteigenschaften ausnutzen.

- Direkte physische Aufwärtskompatibilität ist also nur möglich, wenn Zwischennutzungsprojekte und planerische finale Nutzung sich in ihren Eigenschaften nicht gegenseitig behindern.
- In der Wirkungsweise der Zwischennutzungen hingegen ist durch die langfristigen und positiven Auswirkungen auf die weitere Arealentwicklung eine Aufwärtskompatibilität klar gegeben. Diese Auswirkungen haben imagebildenden Charakter von dem spätere Nutzungen profitieren können. Leider sind diese Auswirkungen physisch nicht direkt messbar, wodurch sie unglücklicherweise weniger klar ersichtlich sind und wohl, durch ihre auf Umwegen förderliche Wirkung für finale Nutzungen, als indirekte Aufwärtskompatibilität bezeichnet werden müssen.

Voraussetzungen

- Grundlegende Voraussetzungen: Vorhandensein geeigneter Flächen sowie eine Bereitschaft seitens der Eigner.
- Um eine strukturierte, organisierte und für beide Seiten (Flächenbesitzer sowie Flächennutzer) sinnvolle sowie ertragsreiche Zwischennutzung zu ermöglichen, benötigt es jedoch mehr als eine reine Zusage an das Konzept und dessen Durchführung.
- Von elementarer Bedeutung ist die Beziehung zwischen Nutzer und Vermieter.
- Es müssen klare Rahmenbedingungen geschaffen werden. Strukturelle Klärung und konzeptionelle Einigung sind notwendig. Beide Parteien müssen sich der übergeordneten Situation bewusst sein, ihre eigene Rolle sowie diejenige der anderen Parteien vollumfänglich kennen und akzeptieren.
- Primär gilt es neben dem Festlegen der grundlegenden Voraussetzungen und Rahmenbedingungen, eine den Prozess begleitende Organisationsform zu definieren.
- Auf Eigentümerseite muss für Erhöhung der Visibility des Areals ein Abstrich an Mietgebühren gemacht werden.
- Auf Nutzerseite wird hingegen vor allem eine Akzeptanz und Anerkennung der übergeordneten Entwicklungsprozesse notwendig.
- Zwischennutzung ist wie die Ausführung des ihr übergeordneten Areal-Entwicklungsplans ein Prozess; neben der anfänglichen vertraglichen Regelung wichtiger Anliegen wie Mietpreise, Haftung, Verantwortlichkeiten, aufzubringender Leistungen und voraussichtlicher zeitlicher Beschränkung gilt es, Differenzen und unterschiedliche Ansichten der verschiedenen Parteien unter einen Hut zu bringen sowie auf ein gemeinsames Ziel auszurichten. Zur optimalen Durchführung muss also eine Organisations- und Gesprächskultur entwickelt werden, welche den fortlaufenden Prozess lenkt sowie aber auch dessen Flexibilität und Anpassungsfähigkeit garantiert.
- Als wichtigste Voraussetzung an erfolgreiche Zwischennutzung kann daher eine ehrliche und ausgeprägte Kommunikation zwischen den Parteien genannt werden.

Negative Aspekte

- Term Zwischennutzung beinhaltet keine klare zeitliche Abgrenzung.
- Wann ursprüngliche Nutzung als beendet gilt, kann meist klar ausgemacht werden. Ein genauer Beginn der finalen Nutzung oder wann diese ausreichend etabliert und dadurch Zwischennutzung beendet ist, ist hingegen oftmals unklar und kann nicht genau festgelegt werden.

- Meistens wird vom unwahrscheinlichsten Fall des unmittelbar anschliessenden Beginn der finalen Nutzung ausgegangen und die Dauer der Zwischennutzung dadurch begrenzt, anfängliche Planungsunsicherheiten werden zu wenig berücksichtigt.
- Da kein Risiko eingegangen werden soll, werden Nutzungsfristen meist zu kurz eingestanden, dadurch Potentielle Entwicklungs-, Wirkungs- sowie auch Investitionsmöglichkeiten von Zwischennutzungen künstlich zu stark beschränkt.
- Bei absehbarem Ende der Durchführungsdauer sackt Zwischennutzung ab.
- Lebensdauer der Zwischennutzung ist unmittelbar von übergeordneten Abläufen im Entwicklungsprozess abhängig.
- Aufgrund gemachter Erfahrungen sind Möglichkeiten und Wirkungsweisen des Konzeptes Zwischennutzung bekannt, wodurch sich auch Erwartungshaltungen entwickelt haben. Die existierende Auffassung, dass durch Zulassung von Zwischennutzung automatisch positive Wirkungen auftreten, ist jedoch falsch.
- Um nachhaltige Zwischennutzung zu ermöglichen, muss diese geplant und bis zu einem gewissen Grad gesteuert werden. Hier liegt aber ein unglücklicher Widerspruch. Geplante Zwischennutzung kann problematisch sein, da Planung deren Charakter widerspricht. Innovation und Dynamik leben von freien Verwirklichungsmöglichkeiten; werden diese durch Planung und Instrumentalisierung zu stark reglementiert, so werden Hindernisse auferlegt und dadurch mögliche Entfaltung eingeschränkt. Eine Gratwanderung zwischen reglementierter, geplanter Durchführung und freien Entfaltungsmöglichkeiten muss gegangen werden.

Zusammenfassende SWOT-Tabelle der Konzepteigenschaften

	Stadt	Eigner	Nutzer
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Publikumswirksame Nutzung generiert Öffentlichkeit</i> • <i>Erweiterung des öffentlichen Raumes</i> • <i>Generierung von Urbanität</i> • <i>Innovations- und Wirtschaftsförderung</i> • <i>Generation von Mischnutzung</i> • <i>Erhöhung der Umgebungsqualität</i> • <i>Schaffung von Netzwerk zu Kreativschaffenden</i> • <i>Stärkung des Images als Kulturstadt</i> • <i>Förderung junger Unternehmen (Legislaturplan)</i> • <i>Förderung kreativer Aktivitäten (Legislaturplan)</i> • <i>Schaffung von Partizipationsmöglichkeiten für die Bevölkerung</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Höherer Ertrag gegenüber Leerstand</i> • <i>Kostensparnis</i> • <i>Vorbeugen oder Abschwächen von Risiken wie Hausbesetzung, illegales Deponieren von Abfällen, Vandalismus, Aktionen des zivilen Ungehorsams etc.</i> • <i>Generierung von Aktivität und Vielfalt auf Areal, dadurch Erhöhung der Bekanntheit der Fläche (Image- & Adressbildung)</i> • <i>Geschichte des Ortes beginnt bereits vor erstem offiziellen Spatenstich</i> • <i>Standort- sowie Umgebungsqualität wird erhöht</i> • <i>Stärkung des Images bei der Bevölkerung</i> • <i>Allfällige Anlaufschwierigkeiten können überbrückt werden</i> • <i>Realisation ist ohne grössere finanzielle Aufwendungen möglich</i> • <i>Dämpft Handlungsdruck und gibt Zeit für gründliche Planung</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Günstige Mietkonditionen</i> • <i>Erlaubt Ausführung kultureller Projekte und Initiativen</i> • <i>Führt zu Gründungen von KMUs</i> • <i>Bereicherung der städtischen Gemeinschaft mit ideellem Output, der unter Marktbedingungen nicht erreicht würde</i> • <i>Geringerer finanzieller Aufwand bei den Nutzer/innen, und damit auch oft erst die Chance für innovative Aktivitäten</i> • <i>Direktes Handeln möglich. Mehr Freiheiten</i> • <i>Nutzen von bestehenden Substanzen ist ökologisch sinnvoll</i>
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Möglicher Kontrollverlust</i> • <i>Differenzierte Kulturen der verschiedenen Akteuren</i> • <i>Wertschöpfungsprozess nur schwer quantifizierbar</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Bei zu starker kommerziellen Ausrichtung ist mit grossen Publikumsandrang zu rechnen</i> • <i>Fehlendes ökonomisches Bewusstsein auf Seiten der Nutzer</i> • <i>Wertschöpfungsprozess nur schwer quantifizierbar</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Zeitlich beschränkte Aktivitätsmöglichkeiten</i> • <i>Langfristige Investitionen nicht möglich</i> • <i>Fehlende Partizipationsmöglichkeiten an Entwicklungsprozess</i> • <i>Nutzer sind oftmals Spielball der Entscheidungsträger</i> • <i>Unausgewogene Beteiligung an realisierter Steigerung des Bodenwerts</i>

Möglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Anzielen von Zielgruppen unter Vorzugskonditionen • Generierung eines lebendigen Umfeldes bereits vor Einzug der ersten Anwohner • Zulassen von vereinfachten Handlungsstrukturen • Kreativitätsförderung + Steigerung der kulturellen Aktivität in der Stadt • Beitrag zu Erfüllung der Legislaturziele • Aktivierung der Nachbarschaft • Räumliche Barrierewirkungen von nicht genutzten Arealen aufheben • Stärkung der trinationalen Region durch Entwicklung eines lebendigen & urbanen Quartiers im Dreiländereck • Regionales zusammenwachsen • Identifikationssteigerung mit dem Ort durch aktive Teilnahme seitens der Bevölkerung • Nutzungsmanagement vom öffentlichen Raum optimieren • Bottom-up Planungsinstrument zur Entwicklung der Stadt • Clusterentwicklung mit starker Nutzerdurchmischung 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer win-win Situation für Eigner und Nutzer • Steigende Bodenpreise durch Generierung von Adresse • Testballon und Vorbereitung für Endnutzung möglich • Inspirationsquelle für zukünftige Nutzungen • Neuinterpretation von Räumen • Leerstandmanagement + Flächenrecycling 	<ul style="list-style-type: none"> • Erproben neuer Kommunikationsqualitäten und -formen • Dislokation von entstandenen Projekten
Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> • Notwendigkeit der Einigung aller Parteien auf eine Grundsatzklärung • Zulassen von flexiblen und weniger reglementierten Prozessen und Projekten • Zulassen einer 'just do it'-Mentalität • Einwände der Nachbargemeinden wegen erhöhter Lärmemissionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Permanente Einnistung von Zwischennutzern • Negierung der getroffenen Vereinbarungen seitens der Zwischennutzer • Verzögerung von intendierten Entwicklungsprozessen • Erhöhung der Stakeholder an Entwicklungsprozess erhöht Koordinationsaufwand • Erhöhung der Komplexität des Entwicklungsprozesses • Unterschiedliche Kulturen können zu Missverständnis führen • Grosser Entwicklungsdruck des Areals führt zu allzu starker Begrenzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Rasch ändernden Flächenkonditionen • Zeitlich zu langsame Anpassung und Bereitstellung notwendiger Infrastruktur seitens des Flächeneigentümers in der Startphase • Änderung der Bereitschaft des Vermieters, kurzfristige Ertragsoptimierung zugunsten von mittel- und langfristigen Vermarktungserfolgen zurückzustellen • Nicht ausreichende Kommunikation seitens des Vermieters betreffen Nutzungsdauer

4. FALLSTUDIE HAFENTRANSFORMATION

4.1 Situationsanalyse

KATEGORIE	FAKTOREN
Political	
<i>Politisch</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Intendierte Öffnung des Klybeckquais für Bevölkerung und städtisches Leben. • Neues Hafenuartier mit Nutzungsmischung soll geschaffen werden. • Verbesserung des Images vom Quartier Kleinhüningen beabsichtigt. • Involvierung von diversen Instanzen und Behörden in den Prozess der Arealtransformation. • Finanzielle Mittel für konkrete Bebauungen werden grösstenteils von Investoren geleistet. • SRH ist Vermieter der Hafentflächen im Auftrag der Stadt Basel, vollständig eigenständige Nutzungsbestimmungen dadurch nicht möglich.
Economic	
<i>Wirtschaftlich</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Erwarteter Anstieg der Bodenpreise aufgrund Transformationsprozess. • Hohe Verwertungsansprüche an Flächen aufgrund dichter Stadtbesiedelung. • Mangel an günstigem Raum aufgrund dichter Stadtbesiedelung. • Fehlendes Investitionskapital bei jüngeren Akteuren. • Hohes Wohlstandsniveau der Schweiz bewirkt hauptsächlich kulturell orientierte Nutzung von Zwischennutzungsmöglichkeiten. • Wassertransport steht sowohl in Konkurrenz als auch in Kooperation mit Schiene und Strasse. • Rückläufiger Marktanteil am Warenstrom des Wassertransports im Vergleich zu Schiene und Strasse. • Rückläufiger Warentransport von Massengütern und Zunahme von Containerverkehr voraussehbar. • Intendierte Flächen für Hafenrelokation in Besitz von SBB und DB. • Baurechtnehmer auf Hafentflächen tragen Kosten von eigener Relokation. • Verdichtung des Hafentareals läuft daher via Baurechtnehmer.
Social	
<i>Sozial</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Beendigung der kulturellen Zwischennutzungen auf dem nt-Areal, welche bis anhin ein grosses Publikum ansprachen. Dadurch Relokation der Basler ‚Ausgangsmeile‘ absehbar. • Während Sommer vermehrt nicht bewilligte Outdoor-Partys. Gefahr der Annektierung von nicht verwalteter Fläche im Hafen. • Jüngere und innovative Bevölkerungsgruppen verfügen nicht über ausreichend Risikokapital für Projektrealisationen. • Hohe Nachfrage nach günstigem Raum feststellbar. • Das Hafentareal umgebende Stadtquartiere sind von eher negativem Ruf. • Oftmals nicht ausreichendes ökonomisches Bewusstsein auf Seiten gewisser kulturellen Nutzer feststellbar. • Unterschiedliche Kulturen präsent auf engem Raum, verstärkt durch Lage der Stadt im 3-Ländereck.

	<ul style="list-style-type: none"> • Aufenthalt an Rheinbord ist beliebte Freizeitaktivität für Stadtbewohner. • Rheinschwimmen sehr populär.
Technological	
<i>Technologie</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Hafeninfrasturktur aktuell nicht auf dem neusten Stand. • Effiziente Technologien verfügbar, können Flächenbedarf reduzieren. • Organisation von Umschlag Wasser - Schiene aktuell nicht optimal strukturiert. • Schifffahrt ist und bleibt günstige und ökologisch saubere, jedoch langsame Waretransportmöglichkeit. • Just in Time Produktion macht grosse Lagerhallen überflüssig.
Environmental	
<i>Umwelt</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Künstlich, rein am Planungstisch geschaffenen neuen Stadtquartieren fehlt der Charakter von Urbanität. • Involviertheit von Nachbarländern (Deutschland, Frankreich) • Ansehen der nachbarschaftlichen Quartiere im Ansehen verbesserungsfähig. • Fläche für Neuansiedelung der Warendrehscheibe vorhanden, jedoch aktuell nicht in Besitz der Stadt bzw. der SRH. • Infrastrukturinstallationen wie Wasserabflüsse oder Stromanschlüsse nicht überall gegeben. • Im Rhein schwimmen auf Höhe des Hafens nicht erlaubt.
Legal	
<i>Rechtlich</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Neuer Zonenplan anfangs 2011 schafft neue rechtliche Situation. • SRH muss regulatorische Auflagen innehalten. • Gesamtschweizerische Bedeutung des Hafens für das Land.

4.2 Strategie

Entstehende temporäre Freiflächen sollen nicht sinnlos brachliegen und ungenutzt bleiben. Flächen auf dem Hafensareal Kleinhüningen, die von ihrer ursprünglichen Nutzung befreit sind und auf welchen kein unmittelbarer Anschluss der finalen Nutzung im Zeitraum von ein bis zwei Jahren stattfindet, sollen unter günstigen Mietkonditionen, jedoch auch vertraglich genauer Reglementierung, für temporäre Projekte offen stehen. Dies im Sinne der Realisation einer für die SRH, für die Stadt Basel sowie für kulturell engagierte Akteure aber auch für potentielle Investoren interessanten Situation.

4.3 Werkzeuge

In den folgenden Abschnitten werden nun Werkzeuge und Hilfsmittel vorgestellt, welche bei richtigem Einsatz zur reibungslosen und effektiven Durchführung der vorgeschlagenen Strategie der Zwischennutzung im Sinne der Arealentwicklung beitragen. Die präsentierten Werkzeuge stellen eine Auswahl der wichtigsten Hilfsmittel dar und sind keine erschöpfende Aufzählung aller möglichen Einsatzmittel.

Raum

- Raum vertritt die gleichzeitige Position des Entwicklungsgegenstandes sowie diejenige des Werkzeuges dazu zugleich.
- Da sich die Ziele der verschiedenen Stakeholder wie gesehen in ihrer Präferenz möglicherweise unterscheiden, ist eine präzise Festlegung sowie Festhaltung der räumlichen Charakteristika, deren Möglichkeiten und beabsichtigten Ziele von Zwischennutzung angezeigt. Sinn und Zweck der Raumnutzung sollten im Sinne einer optimalen Zielverfolgung in Zusammenarbeit der verschiedenen Parteien möglichst genau geregelt werden.
- Dazu empfiehlt sich das Erstellen und Verwenden eines Projektdossiers pro für Zwischennutzung geeigneten Arealfläche, welches Informationen über die räumlichen Gegebenheiten sowie über Möglichkeiten und Absichten der finalen Endnutzung sowie deren Erreichen beinhaltet.
- Ein solches Dossier sollte folgende in Tabelle Punkte enthalten und stets auf dem aktuellen Stand gehalten werden: Flächen-Beschreibung, Zeithorizont, Zielsetzungen (separat gelistet für unterschiedliche Stakeholder), Eignung, Strategie & Vorgehensweise, Aktivitätsprotokoll, Nächste Schritte, Notizen.
- Herrscht Klarheit und Einigkeit über diese Punkte, so lässt sich vorhandener Raum als Werkzeug mit grösserer Effektivität im Interesse der Arealentwicklung einsetzen und allfällige Zwischennutzung auf die Charakteristika und Intentionen ausrichten.

Zeit / Mobilität

- Es entstehen mit grosser Wahrscheinlichkeit gewisse temporäre Freiflächen während der Transformationszeit. Diese besitzen jedoch nicht denselben Anfangs- oder Endpunkt des übergeordnet ablaufenden Prozesses noch weisen sie eine gleich lange Zeitspanne auf.
- Es öffnen sich auf spezifischen Flächen also gewisse Zeitfenster. Ein solches schliesst sich garantiert wieder, wobei es jedoch gut sein kann, dass an einem ähnlichen anderen Ort ein neues Zeitfenster vorhanden ist oder aufgeht.
- Da die Realisation von Zwischennutzung auf das Vorhandensein solcher Zeitfenster des temporären Flächen-Leerstandes angewiesen ist, sollte sie auch deren Mobilitätscharakter übernehmen.
- Eine temporäre Nutzung muss also bei ausreichender Flexibilität und Mobilität nicht zwangsläufig durch das Ende eines Zeitfensters beendet werden, sondern kann idealerweise mit diesem ihren Standort wechseln.
- Zwischennutzer müssen stets flexibel bleiben und dürfen sich nicht festinvestieren.

- Mobilität, respektive die Möglichkeit sich einem Standorttransfer zu unterziehen, kann also die Laufzeit und damit die beschränkte Lebensdauer von Zwischennutzungsprojekten erhöhen.
- Um langfristige Wirkung entfalten zu können, benötigen temporäre Projekte eine gewisse Zeit. Je kürzer die Laufzeit, desto weniger Nutzen kann gezogen werden. Dies, u.a. da Investitionen innerhalb kurzer Zeit amortisiert werden müssen.

Finanzielle Unterstützung

- Im Rahmen von Zwischennutzung kann mit geringem Risiko und kleinen Investitionen viel ausprobiert werden.
- Dennoch ist vor allem zu Beginn der Zwischennutzungszeit auf der Nutzerseite ein Bedarf an Startkapital zur Projektentwicklung vorhanden, welcher im Widerspruch zu den geringen finanziellen Ressourcen der Akteure steht.
- Ein solches Bedürfnis der monetären Unterstützung ist jedoch eindeutig kein Anliegen der SRH.
- Unterstützungsleistungen der SRH an Zwischennutzung liegen nicht in der direkten Finanzierung von Projekten, sondern in der Bereitschaft auf Verzicht von regulären Mietpreisen sowie der Bereitstellung gewisser grundlegender Infrastrukturinstallationen.
- Mietpreise bewegen sich im Bereich der günstigsten zehn Prozent der lokalen Büromieten. In Berlin zahlen sogar 63 Prozent der befragten Zwischennutzer gar keine oder nur eine symbolische Miete.
- Mietkonditionen, auch wenn diese meist im Verlauf der Zwischennutzung deutlich angehoben wurden, bewegen sich also deutlich unter dem marktüblichen Niveau.
- Neben tiefen Mietpreisen wird eine anfänglich Unterstützung in Form von Infrastruktur wie Wasser- oder Stromanschlüsse notwendig.
- Da Eigentümer naturgemäß mit grossem ökonomischem Kapital, Zwischennutzer hingegen eher mit sozialem Kapital operieren, macht es Sinn, dass der Eigentümer für die Materialkosten aufkommt sowie die Zwischennutzer für die Arbeitskraft aufkommen bzw. die Installationen wo immer möglich selber einrichten.
- Zusätzlich zu der Unterstützung durch tiefe Mietgebühren sowie der Bereitstellung gewisser elementarer Infrastrukturinstallationen, benötigt Zwischennutzung zur effizienten Durchführung hauptsächlich Hilfe in Form von Verwaltung. Denn ohne oder aufgrund von mangelndem Engagement der Verwaltung können Kosten für Zwischennutzung deutlich ansteigen.
- Es geht bei der Unterstützung von Zwischennutzung seitens des Flächeneigentümers, sei diese nun direkt (Infrastruktur), indirekt (Miete) oder durch organisatorischen Beistand (Verwaltung), also nicht um eine Subventionierung, sondern vielmehr um eine nachhaltig produktive Kontextsteuerung.

Mietverträge

- Der Abschluss von korrekten Mietverträgen ist das A und O einer erfolgreichen Zwischennutzung, denn diese fungieren in gewisser Weise als grundlegendes Steuerungsinstrument.

- Obwohl Zwischennutzung am unteren Ende des Marktes stattfindet, gelten auch hier die gleichen Rechte und Pflichten wie bei anderen Marktteilnehmern.
- Aufgrund der speziellen Situation der zeitlichen Unsicherheit gilt es, die Hauptaufmerksamkeit einerseits den Vereinbarungen über Fristen, andererseits den Regelungen über jene besonderen Umstände, welche bei einer Zwischennutzung von üblichen Mietverhältnissen abweichen, zu widmen.

Zwischennutzungsvertrag

- Vertrag zwischen Flächeneigentümer und Nutzer.
- Inhalt und Eigenschaften entsprechen denen eines gängigen Miet- oder Pachtvertrages.
- Anstelle von normalen Kündigungsschutz-Regeln werden jedoch kürzere Kündigungsfristen vereinbart, eventuell sogar Optionen der sofortigen Kündigung bei Verkauf oder einer regulären Vermietung. Dies wird möglich, indem die Zwischennutzung in dem Vertrag ausdrücklich als solche bezeichnet wird mit Verweis auf die gesetzliche Bestimmung von Art. 272a Abs. 1 lit. d.
- Geregelt werden muss unter anderem: Nutzung / Mietdauer / Miethöhe / Haftpflicht / Verpflichtungen Vermieter / Verpflichtungen Mieter / Regelungen über Strom, Wasser und Abfallentsorgung.

Überlassungsvertrag oder Gebrauchsleihe

- Vertrag zwischen Flächeneigentümer und Nutzer.
- Flächen oder Einrichtung werden dem Zwischennutzer unentgeltlich überlassen, Unterhaltskosten müssen vollständig vom Vermieter getragen werden. (Art. 307 Abs. 1, OR).
- Ermöglicht dem Eigentümer die grösstmögliche Freiheit bezüglich Verfügbarkeit resp. Rückforderung seines Objektes, da er «die Sache früher zurückfordern kann, wenn der Entlehner sie vertragswidrig gebraucht oder verschlechtert oder einem Dritten zum Gebrauche überlässt, oder wenn er selbst wegen eines unvorhergesehenen Falles der Sache dringend bedarf.» (Art. 309 Abs. 2 OR).
- Die zu regelnden Inhalte entsprechen dem Zwischennutzungsvertrag.

Pflegevertrag

- Vertrag zwischen Flächeneigentümer und Nutzer.
- Nutzer übernimmt Verantwortung für Pflegemassnahmen auf der Fläche. Gegenleistung sind Entgelt oder kostenlose bzw. reduzierte Miete.
- Kann in andere Verträge integriert werden.

Globalvertrag oder Intermediäres Vertragsmodell

- Vertrag zwischen Eigentümer, öffentlichem Träger und Nutzer.
 - Trägerschaft werden (z.B. via Überlassungsvertrag) Flächen zur Verfügung gestellt, welche dann durch diese via separate Nutzungsverträge an Einzelpersonen oder Nutzungsgruppen weitervermittelt werden.
 - Globalvertrag musszusätzlich klare Regelungen und Bestimmungen der Untervermietung enthalten.
-

- Zur vertraglichen Reglementierung von Zwischennutzungen auf dem Hafeneareal Kleinhüningen empfiehlt sich eine Unterscheidung betreffend Vermietung von Innenräumen und Aussenflächen.

- Vermietung von Innenräumen in Form von spezifischen Zwischennutzungsverträgen mit den jeweiligen Nutzern reglementieren.
- Neben der begrenzten Innenraumsituation ist hingegen eine grosse Verfügbarkeit von brachliegender Aussenfläche feststellbar. Auf diesen ausgeprägten Flächen lässt sich eine Vielzahl von unterschiedlichen Zwischennutzungsprojekten realisieren.
- Eine solche Mannigfaltigkeit an Projekten kann im Interesse der Entwicklung einer Mischnutzung des Areals als sehr förderlich bezeichnet werden, erhöht jedoch auch den Koordinationsaufwand.
- Hier empfiehlt es sich daher, einen Globalvertrag inklusive Pflegevereinbarungen mit einer Trägerschaft abzuschliessen. Eine Trägerschaft erledigt den organisatorischen Aufwand der Selektion, der Vertragsabschliessung und der Verwaltung einzelner Zwischennutzungen sowie übernimmt sie Verantwortung für Pflege und Instandhaltung des Areals.
- Durch Einsatz eines Globalvertrages braucht die SRH nur einmal die umfassenden Rahmenbedingungen der Flächennutzung in vertraglicher Weise mit einem einzelnen Kooperationspartner zu klären und erspart sich somit etlichen Koordinations-, Kommunikations- sowie Aufwand für Management der Zwischennutzung.

Infrastruktur

- Das Thema Infrastruktur wurde bereits kurz in den beiden vorherigen Abschnitten Zeit / Mobilität sowie Finanzielle Förderung angesprochen und wird daher hier nur kurz zusammengefasst.
- Anfänglich gewisse grundlegende Infrastrukturinstallationen erforderlich.
- Mobilitätscharakter an die Infrastruktur gestellt, dies um flexibel auf sich verändernde Umgebungssituationen reagieren zu können.
- Die Erstellung einer gewissen Basis-Infrastruktur kann also als essentielles Werkzeug zur Realisierung von Zwischennutzung bezeichnet werden. Mobilität der Infrastruktur wiederum als Werkzeug der Verlängerung der Lebensdauer von Zwischennutzungsprojekten.
- Indem Zwischennutzung durch erste Generierung von Öffentlichkeit und Publikum gewisse Infrastrukturdefizite, Notwendigkeiten und Anforderungen ausloten kann, funktioniert sie andererseits wiederum selbst als Werkzeug der übergeordneten Infrastrukturentwicklung in langfristiger Perspektive der Arealentwicklung.

Kommunikation

- Nicht nur im vorliegenden Thema der Realisierungsmöglichkeiten von Zwischennutzung im Hafenaerial Kleinhüningen ist die Schaffung einer elaborierten und produktiven Kommunikationskultur zwischen allen in den Prozess involvierten Parteien von zentraler Bedeutung. Gute Kommunikation ist elementares Werkzeug für das Gelingen eines jeden Prozesses.

IBA Basel 2020

- IBA Basel 2020 Projekt-Qualifizierungskriterien:

1. Zulassungskriterien (formell)	Zwischennutzung
• Vorhandensein einer Projektträgerschaft	Verein NEUBASEL

• Finanzierbarkeit	<i>günstig</i>
• Realisierbarkeit (zumindest in Ansätzen) bis 2020	<i>unmittelbar</i>
• Kohärenz mit IBA Handlungsfelder und TEB Entwicklungsstrategien	<i>1./2./3. gegeben</i>
2. Inhaltliche Anforderungen	
• Projekte, die einen Beitrag zum gemeinschaftlichen Nutzen für die gemeinsame Agglomeration leisten, in die gesamte Region ausstrahlen und Verbindungen zwischen Teilräumen und den Menschen herstellen, und	<i>gegeben</i>
• innovative und beispielhafte Projekte mit Modellcharakter, und	<i>gegeben</i>
• Best-in-class in der Umsetzung (Gestaltungsqualität, Nachhaltigkeit).	<i>durchführbar</i>

- Klar ersichtlich wird, dass Zwischennutzungsprojekte im Hafen Kleinhüningen die IBA-Kriterien in ihrer Grundform ohne grössere Probleme erfüllen sollten.
- Die Projektumsetzung im Kontext und unter IBA Label ergeben für das Projekt Vorteile in Form von Unterstützungsleistung wie Beratung und Begleitung, Erleichterung der Suche nach Projektpartner, der Zugang zu Fördermittel oder die Verankerung in den Gebietskörperschaften. Somit sollte die IBA Basel die Realisierung, Wirksamkeit und Effizienz der Projekte verbessern.
- Die IBA Basel 2020 und Zwischennutzung können sich durch ihre Wirkungsweisen gegenseitig als Hilfsmittel dienen. Unterstützungsleistungen der IBA können als Werkzeug für erfolgreiche Durchführung von Zwischennutzung genutzt werden; Zwischennutzungsprojekte und deren Wirkung wiederum als Instrument zur Realisation von Zielsetzung der IBA Basel.

Trägerschaft

- Wie erwähnt, generieren viele einzelne Projekte jedoch etlichen Selektions-, Koordinations- und Verwaltungsaufwand. Durch die grosse Anzahl an Vertragspartnern entsteht ein Mehraufwand gegenüber klassischen Vermietungen.
- Speziell die Auswahl und Betreuung der Mieter kann als Schlüssel einer reibungslosen und erfolgreichen Zwischennutzung erwähnt werden.
- Ohne engagierte und professionelle Verwaltung von Zwischennutzung können Schwierigkeiten und Probleme auftauchen, welche die positiven Wirkungsweisen überschatten.
- Zur operativen und effektiven Handhabung von Zwischennutzungen empfiehlt sich daher der Einsatz einer Trägerschaft in Form einer intermediären Instanz, also die enge Zusammenarbeit der SRH mit einem kompetenten Schnittstellenakteur, welcher sich gleichermassen in den kreativen Milieus, der Verwaltung sowie der freien Wirtschaft auskennt und dadurch in der Lage ist, verschiedene Aspekte unterschiedlicher Akteure unter einen Hut zu bringen.
- Primäre Aufgabe einer solchen Trägerschaft wäre die Koordination gegenseitiger Interessen sowie die Koordination von Aktivitäten, nicht jedoch Durchführung von konkreten Projekten der Zwischennutzung an sich.
- Die Verwaltungstätigkeit umfasst unter anderem sämtlichen Aufwand, der mit der Vermietung anfällt: Vergabe der Objekte, individuelle Mietverträge,

Nebenkostenabrechnung, Schlüsselwesen, Objektübergabe und -rückgabe, Auskunftserteilung und Beantwortung von Beanstandungen.

- Einfach gesagt, reduziert eine Trägerschaft die Anzahl der Vertragspartner bei Zwischennutzung für den Flächeneigentümer auf eine Partei und verwaltet Zwischennutzungen in dessen Auftrag.
- Von einer blossen Auftragsvergabe des Betriebsmanagements sollte jedoch abgesehen werden, denn dies könnte rasch zu einer Principal-Agent-Situation führen. Ziel sollte die Realisierung eines gemeinsamen Produktes sein, welches durch Aktivitäten einer Partei alleine nicht erreicht werden könnte.

Verein NEUBASEL

- Der Verein NEUBASEL möchte sich gerne als Organisation für eine Trägerschaft zur Koordination der Zwischennutzungen empfehlen.
- Diese bestehende Gruppierung junger und innovativer Akteure definiert sich selber als Schnittstelle zwischen Behörden, Grundeigentümern und kreativen Milieus. Der Verein sieht sich als Dienstleister im Sinne der Akteursvernetzung sowie der Förderung urbaner Lebensqualitäten.
- Im Interesse seiner grossen Mitgliederbasis sowie seiner Nähe zur Basler Kreativszene und deren Akteuren vertritt der Verein NEUBASEL im Namen der jüngeren Generation Anliegen und Anforderungen an eine vielfältige, moderne, lebendige und urbane Stadt. Dies im gleichzeitigen Bewusstsein und unter Berücksichtigung des Vorhandenseins von übergeordneten wirtschaftlichen sowie städtebaulichen Interessen.
- Durch seine Akzeptanz und Verbindungen sowohl auf behördlicher Ebene wie auch auf Seite der Kreativszene bietet NEUBASEL ideale Eigenschaften einer Verbindungsstelle zwischen Flächeneigentümer und Flächennutzer.

4.4 Instrument

- Die in den vorherigen Abschnitten beschriebenen Werkzeuge (Raum, Zeit/Mobilität, Finanzielle Unterstützung, Mietverträge, Infrastruktur, Kommunikation, IBA Basel 2020, Trägerschaft, NEUBASEL) dienen als Arbeits- und Hilfsmittel zur erfolgreichen Durchführung von Zwischennutzung und bilden zusammengefasst das Instrumentarium zu deren Handhabung.
- Zwischennutzung kann dadurch gelenkt und hinsichtlich eines beabsichtigten Zieles gesteuert werden, was zu einer stärkeren Entfaltung der positiven Wirkungsweisen führen kann.
- Die Liste der Werkzeuge ist jedoch weder erschöpfend noch verbindlich.

4.5 Implementation und Evaluation

- Zusammenarbeit der einzelnen Werkzeuge bildet ein Instrument zur Handhabung von Zwischennutzung. Zwischennutzung wiederum ist selbst ein Instrument, ein Instrument zur Areal- und Raumentwicklung.
- Die vorliegende Arbeit empfiehlt dessen strategischen Einsatz zur Entwicklung von urbanen Qualitäten hinsichtlich des zukünftigen Stadtquartiers auf dem Hafenaerial Kleinhüningen und präsentiert Werkzeuge, welche zur Implementierung eingesetzt werden können.
- Auf den vorliegenden Fall des Hafenaerials Kleinhüningen bezogen, bedeutet dies unter Berücksichtigung der präsentierten Werkzeuge, eine vertraglich reglementierte Zulassung von mobilen, also örtlich nicht festinstallierten Zwischennutzungsprojekten auf temporär brachliegenden Flächen. Ausgangspunkt kann die im Arealossier beschriebene freie Brachfläche auf dem Klybeckquai sein. Zwischennutzungsprojekte werden unter Berücksichtigung der Umgebungstauglichkeit sowie im Sinne des längerfristigen Beitrages zur Arealentwicklung selektioniert und von der SRH durch grundlegende Infrastrukturmassnahmen, nicht jedoch in direkter finanzieller Weise unterstützt. Unter Beabsichtigung der Entwicklung einer optimalen Kommunikationskultur sowie der Absicht einer Vereinfachung und Reduktion des organisatorischen Aufwandes für die SRH, wird zur effizienten Handhabung von Zwischennutzungsprojekten eine Kooperation mit einer Trägerschaft realisiert. Als bestehende und kompetente Organisation empfiehlt sich hierzu der Verein NEUBASEL.
- Die empfohlene Art und Weise der Implementation von Zwischennutzung ist ein anhand von Analyse bestehender Zwischennutzungsliteratur, Analyse der lokalen Umgebungsfaktoren sowie der Durchführung von Experteninterviews erarbeiteter operativer Vorgehensvorschlag und kein Universalrezept.
- Um Flexibilität zu ermöglichen, sollte Eignung sowie Optimierungsmöglichkeit der vorgeschlagenen Umsetzungsweise das Objekt einer kontinuierlichen Überprüfung und Evaluation sein.
- Ist jedoch nicht leicht umzusetzen, denn Output und Ertrag von Zwischennutzung fällt hauptsächlich in nicht monetären und objektiv nicht greifbaren Formen an und ist daher nicht einfach zu messen. Um eine Evaluierung des Erfolgs sowie der Wirksamkeit von Zwischennutzung und deren Effizienz bezüglich operativer Umsetzungsweise zu ermöglichen, wird eine genaue Festlegung von Zielkriterien sowie zu erreichenden Kontrollpunkten notwendig. Dazu ist wiederum die bereits genannte enge Kooperation und gute Kommunikation zwischen Eigner- und Nutzerseite vonnöten.

5. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

-
1. Arealöffnung bewusst durch Aktivitäten der Zwischennutzung unterstützen.
 2. Generierung von Öffentlichkeit bewusst durch Zwischennutzung unterstützen.
 3. Nutzungen sollen im Sinne der Arealentwicklung von publikumswirksamem Charakter sein.
 4. Aktive Massnahmen zur Entwicklung von Vielfalt unternehmen (Josephy, 2010).
 5. Aktivierung des Standorts durch Pioniernutzungen und kulturelle Initiativen von Beginn an mit langfristigen städtebaulichen Entwicklungskonzepten verknüpfen sowie diese als integrativen Bestandteil des gesamten Entwicklungsprozesses auffassen (Bader, 2007).

6. Die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen der formellen Planung müssen von allen Seiten als verbindlich anerkannt werden.
7. Anerkennungen auf beiden Seiten der gegenseitigen Instrumentalisierung:
 - i. Nutzer müssen einen Teil ihrer Aktivitäten professionalisieren und nach den Erwartungen der SRH ausrichten.
 - ii. Entwicklung eines Bewusstseins auf der Eignerseite bzw. SRH bezüglich der Grenze zwischen unproduktiver Kontrolle und prozessfernem Eigenleben der Zwischennutzung.
8. Einen gewissen Grad an ungeplanter Entwicklung im Sinne der Generierung von neuen Erkenntnissen und Entwicklungsmöglichkeiten zulassen.
9. Professionelle Leistungen im öffentlichen Interesse sollen als solche anerkannt, also auch honoriert sowie in die entsprechenden Planungsbudgets integriert werden (Josephy, 2010).
10. Qualitative Ziele für einzelne Areal- und Gebietsentwicklung formulieren und diese in Arealdossier festhalten sowie laufend auf aktuellem Stand halten.
11. Keine Monopolisierung der Zwischennutzung etablieren (Josephy, 2010).
12. Marktzugang für unterschiedliche Akteure im Sinne der Förderung von ökonomischen Aktivitäten sichern.
13. Günstige Mietkonditionen im Sinne der Arealentwicklung akzeptieren.
14. Grundlegende Unterstützung durch Infrastrukturmassnahmen.
15. Einsicht, dass Ertrag und Gewinn durch Zwischennutzung in Form von Kostenersparnis und Image- sowie Adressbildung des Areals anfällt, nicht jedoch durch direkte monetäre Einnahmen.
16. Auf mobile Projekte und Installationen setzen.
17. Generierung von Innenraum durch mobile Containergebäude um kontinuierliche Zwischennutzung, also auch im Winter, zu ermöglichen.
18. Mietverträge möglichst mit längeren Laufzeiten abschliessen da
 - i. kurze Laufzeiten und Kündigungsfristen vielfach eine Bewilligung von öffentlichen Fördergeldern oder die Vergabe von Krediten verhindern (Lange et al., 2007).
 - ii. Investitionsmöglichkeiten aufgrund längerer Amortisierungsphase grösser werden.
 - iii. Zwischennutzung eine gewisse Zeit zur Entfaltung von arealförderlichen Wirkungen benötigt.
19. Mut zur Haftung! Wer nicht Haften will, kann nicht realisieren (Cabane, 2010).
20. Kooperation mit einer der Kreativwirtschaft szenennahen Trägerschaft zur effizienten und wirksamen Handhabung von Zwischennutzung.

6. DISKUSSION

- Die vorliegende Studie beansprucht die Funktion einer Diskussionsgrundlage zur Ermöglichung und Realisation von Zwischennutzung auf dem Hafenaerial Kleinhüningen.
- Neben unmittelbaren Leistungen für den Flächeneigentümer, kann Zwischennutzung bei sinnvoller Durchführungsweise mannigfaltige Wirkung auf die Entwicklung eines Areals ausüben. Durch Generierung von Aktivität und Öffentlichkeit kann sie unter anderem zur Charakter-, Image- sowie Adressbildung eines Areales beitragen, was wiederum zu steigendem Bodenwert führt.

- Im Sinne der Entwicklung von urbanen Qualitäten sowie der gewünschten späteren ‚Mischnutzung‘ des neuen Stadtquartieres ist es empfehlenswert, bereits sehr früh eine Vielfalt an Nutzung zu generieren. Indem sie unterschiedlichsten lokalen Akteuren Zugang zum Raum gibt, ermöglicht Zwischennutzung die Entstehung einer solchen Nutzungsmischung und Vielfalt.
- Wiederholt wird in der vorliegenden Arbeit von im Sinne der Arealentwicklung förderlichen Charakteristika des Konzeptes Zwischennutzung gesprochen. Es kann und muss also festgehalten werden, dass Wirkungsweise von Zwischennutzung nicht in erster Linie der tätigen Hafenwirtschaft und deren Betrieb dient.
- Förderlicher Einfluss wird primär hinsichtlich der Entwicklung der Hafenflächen hin zu einem lebendigen Stadtquartier ausgeübt.
- In welcher Weise sich dieser Einfluss genau manifestiert und welche Wirkungsweisen durch Zwischennutzung im Hafensreal Kleinhüningen erzielt werden, kann im Rahmen der vorliegenden Arbeit lediglich in seinen Grundcharakteristiken erläutert werden und nicht präzise im Detail umrissen werden. Denn das Konzept Zwischennutzung hat kein vorgegebenes Programm.
- Wirkung und Relevanz von Zwischennutzung ist vor allem durch die jeweilige Form der Bewirtschaftung in Verbindung mit spezifischen Akteuren abhängig sowie wird sie durch die jeweilige spezifische Areal- und Raumsituation beeinflusst.
- Zur Ausrichtung der Wirkungsweise von Zwischennutzung auf übergeordnete Ziele des Transformationsprozesses werden genaue Zieldefinition, grundlegend organisierte Durchführungsweise sowie ein partnerschaftliches Verhältnis zwischen den verschiedenen involvierten Parteien notwendig.
- Es wird von verschiedenen Seiten gewarnt, dass Etablierung von Zwischennutzung nicht einfach per se zur Quartierentwicklung und Standortaufwertung führt.
- Ohne Vorhandensein der genannten grundlegenden Notwendigkeiten kann kein zielgerichteter Prozess stattfinden.
- Aktuell ist jedoch immer noch feststellbar, dass, obwohl Zwischennutzung in Diskursen über Stadtentwicklung als Katalysator für erfolgreiche Standortaufwertung mittlerweile unbestritten ist, diese oftmals eher die Funktion eines ‚Lückenbüßers‘ erfüllt und nicht in Entwicklungsprozesse integriert wird.
- Zur Stärkung der Wirkungsweise wie beispielsweise Übergang in höherwertige Nutzung, sprich Aufwärtskompatibilität sowie Vergrößerung der Erfolgswahrscheinlichkeit zu ermöglichen, wird eine solche Einbindung in Entwicklungs- und Planungsprozesse jedoch gefordert.
- Anerkennung des entwicklungsfördernden Beitrages durch Zwischennutzung wird geltend gemacht. Denn durch Zwischennutzung werden interessante Konditionen für Investoren geschaffen und steigende Bodenpreise durch Image- und Adressbildung des Ortes realisiert.
- Profit aus der geschaffenen Wertsteigerung des Areals wird jedoch relativ selten durch Zwischennutzung selbst gezogen,
- Ertrag aus dem verbesserten Arealimage sowie dem gesteigerten Bodenwert erzielen hauptsächlich Flächeneigner sowie finanzstarke Investoren. Somit werden die Leistungen von Zwischennutzung in fremden Kontexten verwirklicht und nicht angemessen gewürdigt.
- Im für Eigentümer, Nutzer sowie der Stadtentwicklung symbiotischen Charakter liegt die Stärke von Zwischennutzung, daher sollten diese ihren Rollen entsprechend in gerechter Weise am Prozess sowie dessen Entwicklung beteiligt und in angemessener Weise entschädigt werden.

- Die vorliegende Arbeit erhofft durch Präsentation der Eigenschaften von Zwischennutzung sowie Werkzeugen zu deren erfolgreichen Umsetzung einen Beitrag zu dieser Forderung zu liefern.
- Als abschliessende Bemerkung möchte ein zur Charakterisierung der Wirkungsweise von Zwischennutzung zutreffenderer Begriff eingeführt werden. Denn sofern Zwischennutzung in Sinne der Arealentwicklung sowie unter dem Wunsch der Aufwärtskompatibilität durchgeführt wird, wird ihr eigentlich eine dauernde Wirkung und somit eine Langfristigkeit unterstellt. Daher ist es theoretisch nicht ganz korrekt, von ‚Zwischen‘-Nutzung zu sprechen. Aufgrund der Charakters der Initiierung von Aktivität und Entwicklung wäre es sinngemäss präziser, anstatt des Begriffes Zwischennutzung, den Begriff ‚Impulsnutzung‘ zu verwenden.

Anmerkung:

Zur vereinfachten Lesbarkeit wurden die Literatur- und Quellenangaben aus dem zusammengefassten Text entfernt. Nicht alle Aussagen und Statements wurden also direkt von mir formuliert. In der umfassenden Arbeit wird korrekt referenziert.