

Pilotprojekt Quartierentwicklung Suhr / Mobile Quartierarbeit

Rahmenkonzept „Gemeinwohlorientierte Zwischennutzungen“

Verabschiedet von der Steuergruppe ‚Pilotprojekt Quartierentwicklung / Mobile Quartierarbeit‘ am 25.4.2017

Zitiervorschlag:

Humm, Annemarie und Drilling, Matthias (2017) Rahmenkonzept „Gemeinwohlorientierte Zwischennutzungen“. Pilotprojekt Quartierentwicklung Suhr/Mobile Quartierarbeit. Ein Pilotprojekt der Gemeinde Suhr und der Hochschule für Soziale Arbeit FHNW. Basel/Suhr: Institut für Sozialplanung, Organisationaler Wandel und Stadtentwicklung/Gemeinde Suhr.

1 Ausgangslage

Im November 2016 entschied die Steuergruppe des Pilotprojektes „Quartierentwicklung/Mobile Quartierarbeit Suhr“, dass das Thema Zwischennutzung ein Schwerpunkt des Pilotprojektes ab dem Jahr 2017 ist. Das vorliegende Konzept dient der Begründung eines spezifisch gemeinwohlorientierten Ansatzes von Zwischennutzung. Es legt dar, welches Verständnis den Schwerpunktaktivitäten zugrunde liegt und zeigt konkrete Vorgehensweisen auf. Am Ende des Dokumentes werden die gegenwärtig realisierten Projekte, die unter dem Titel „gemeinwesenorientierte Zwischennutzungen“ geführt werden, aufgelistet.

2 Idee: Von der Zwischennutzung zur *gemeinwohlorientierten* Zwischennutzung

Zwischennutzung bedeutet im ursprünglichen Sinne, dass Leerstände auf Zeit belegt werden, bis sich ein Mieter/eine Mieterin findet, der den vom Vermieter/von der Vermieterin gewünschten Mietpreis bezahlen kann. Dabei kann eine Zwischennutzung sowohl ein Gebäude als auch eine Freifläche sein. Zwischennutzung ist dann eine Art Simulation der Vermietung. Zwischennutzungen sind aus ökonomischer Sicht für den Immobilienbesitzer/die Immobilienbesitzerin ein vorübergehender Zustand.

Diese Form der Zwischennutzung wurde in den letzten Jahren von zahlreichen Fachpersonen, die Zwischennutzungen auch als ein *Instrument der Stadt- und Gemeindeentwicklung* sehen, kritisiert. Denn das rein ökonomische Modell reduziert eine Zwischennutzung auf ihre Funktion, eine finanziell lukrative Alternative zum Leerstand zu sein. Und aufgrund der meist kurzen Kündigungsfristen machte die Zwischennutzung eine rasche Umnutzung der Immobilie möglich. Für die soziale Entwicklung eines Quartiers oder einer Gemeinde blieb wenig Spielraum.

Aus diesem Defizit heraus ist in den vergangenen Jahren eine *gemeinwohlorientierte* Form der Zwischennutzung entstanden. Diese geht von gänzlich anderen Beziehungen zwischen Liegenschaftsbesitzenden und Nutzenden aus, weil sie das Verhältnis um eine weitere Ebene, nämlich die des gesamten Gemeindelebens, erweitert. Zwischennutzungen werden hier als eine Gelegenheit gesehen, der Bevölkerung Möglichkeiten der Teilhabe am öffentlichen Leben zu eröffnen (insbes. durch die Nutzung der Liegenschaft oder der Freifläche, aber auch die Art und Weise ihres Betriebs).

Unter Gemeinwohl wird das Wohl (z.B. durch gemeinsamen Nutzen) eines Gemeinwesens verstanden. Gemeinwohl empfiehlt sich als Gegenbegriff zu blossen Einzel- oder Gruppeninteressen. Aktuell werden zahlreiche Gemeinwohlprojekte auch unter dem Begriff "sharing" geführt.

Der Gemeinwohlscharakter einer Zwischennutzung kennzeichnet sich dadurch, dass die Liegenschafts- oder Landeigentümer auf einen ökonomischen Mehrwert zugunsten der sozialen Entwicklung der Gemeinde verzichten (etwa indem sie das Gebäude kostenlos zur Zwischennutzung zur Verfügung stellen oder das Land für eine andere als zuvor gedachte Nutzung abtreten). Die Nutzenden wiederum wissen, dass sie ihre Aktivitäten immer auch in Bezug zur gesamten Bevölkerung der Gemeinde (und eventuell darüber hinaus) konzi-

pieren (z.B. wenn eine Gruppe KünstlerInnen in einer zwischengenutzten Liegenschaft öffentliche Ausstellungen ihrer Arbeiten ermöglichen oder eine Gartengruppe Kompostanlagen für die Wohnumgebung unterhalten).

Das hat unterschiedliche Auswirkungen: Zwischennutzungsprojekte wirken integrativ und fördern das nachbarschaftliche Zusammenleben. Menschen, die sich zum Teil noch nicht kennen, bewirtschaften gemeinsam Räume und Flächen und können ein Quartier sozial, aber auch ökonomisch beleben. Sie schaffen Lebensqualität und positive öffentliche Wahrnehmung im und für das Quartier. Und sie wirken in die Zukunft: Zwischennutzungen machen Ideen und Bedürfnisse erlebbar. Oft entstehen dadurch auch Nutzungskonzepte für die Zeit nach der Zwischennutzung.

Mancherorts wird aufgrund dieser erweiterten Sicht auch nicht mehr von Zwischennutzungen, sondern - in Bezug auf Bauten - von „Immobilien für Viele – Immovilien“ gesprochen¹. Hier werden sehr stark ökonomische mit sozialen Zielen verwoben. Immovilien „bieten kleinteilige Nutzungen wie Läden oder Cafés an, die sonst vom Aussterben bedroht wären. Sie nehmen ganz selbstverständlich Menschen in ihren Reihen auf, die auf dem konventionellen Markt wenige Chancen haben, und manchmal nutzen sie sogar ihre Überschüsse, um kostenfreie Angebote für den Stadtteil zur Verfügung zu stellen.

3 Wirkungen von gemeinwohlorientierten Zwischennutzungen

Der Leitfaden Zwischennutzung² nennt als Wirkungen von Zwischennutzungen:

- **Aktivierung:** Zwischennutzungen werden von Akteuren betrieben; der Einsatz von ihnen bedeutet einen Rollenwechsel; jeder Mensch kann ein Stück Stadt produzieren; dadurch steigt die Teilnahme am Gemeinwesen und es fördert die Identifikation mit dem Ort.
- **Vernetzung und Aufwertung der Nachbarschaft:** Von einer Zwischennutzung profitiert die Nachbarschaft, indem die Wirtschaftskreisläufe zum Quartier erweitert werden, oder indem die Zwischennutzungen Angebote in der Nachbarschaft beanspruchen oder umgekehrt, indem Zwischennutzungen Bedürfnisse der Umgebung befriedigen.
- **Dynamik in der Gemeinde:** Jedes brachfallende Areal erzeugt einen Verlust an Möglichkeiten. Die Zwischennutzungen schaffen Vielfalt und bringen eine Veränderung mit sich, welche einer Gemeinde neue Impulse verleihen kann.
- **Inkubatoren für Ideen, Stimulus für die Stadt:** Die Besonderheiten baulicher und räumlicher Strukturen von Brachen erfordern neue Praktiken, Methoden und Taktiken, um solche Flächen nutzbar zu machen. Diese neuen Ideen lassen sich auf andere Probleme städtischer Fragestellungen übertragen.
- **(Re-)aktivieren bestehender Ressourcen:** Brachen sind meist ökonomisch und/oder mental abgeschrieben. Diese vorhandenen Ressourcen erhalten durch Zwischennutzungen aber einen neuen Sinn und damit auch einen Wert.

¹ Frauke Burgdorff (2016) Das Gemeinwohl – ein altes Fundament für neue Entwicklungen. In: StadtBauwelt, Nr. 210, S. 217f.

² Matthias Bürgin (o.J.) Leitfaden Zwischennutzungen. Mit Beispielen. Online: www.zwischennutzung.ch

- **Standortmarketing:** Oft kristallisieren sich bei zwischengenutzten Arealen «Leuchtturm»-Nutzungen heraus oder die Gesamtheit der Nutzungen erzeugt eine Ausstrahlung, welche über das Lokale hinausgeht. Dieser Effekt kann gezielt für die Vermarktung der Standortqualität eingesetzt werden.
- **Identifikation:** Die Aktivitäten einer Zwischennutzungen strahlen in der Regel in positivem Sinne auf das räumliche und soziale Umfeld aus. Dadurch fühlen sich viele Menschen mit diesem Ort verbunden. Eine solche Bindung wertet das lokale Gemeinwesen auf und bewirkt dessen Stabilisierung.
- **Öffentliches Interesse:** Da Zwischennutzende Aufgaben wahrnehmen, welche im öffentlichen Interesse liegen, bedeutet eine Zwischennutzung ein Mehrwert für das Gemeinwesen, was sich auf das Image und die Stimmung eines zwischengenutzten Areals und seine EigentümerInnen überträgt.
- **Pionierfunktionen:** Soziokulturelle Zwischennutzer/innen sind städtische Pioniere, welche sich durch hohes Eigeninteresse und Arbeitsengagement, sowie durch eine grosse Flexibilität und einen Sinn für unkonventionelle und kreative Lösungen auszeichnen. Ebenso erkennen sie frühzeitig die Probleme des Zusammenwirkens und können rasch darauf reagieren, womit sie auch als Indikatoren in Stadtentwicklungsfragen dienen.
- **Förderung der Selbstorganisation:** In soziokulturellen Kreisen herrscht eine hohe Bereitschaft zu Kommunikation und Austausch, was auch den Vernetzungsgrad steigen lässt. Entsprechende Zwischennutzungen sind gekennzeichnet von Selbstorganisation, Eigeninitiative und Selbsthilfe. Dies wirkt sich positiv auf Lernprozesse aus, sei es wie man eine Veranstaltung organisiert, wie man ein Geschäft aufbaut oder wie man sich in bestehende Organisationen integrieren kann.

4 Einbettung ins Gesamtprojekt

Das von der Kerngruppe Quartierentwicklung Suhr erarbeitete „Fachkonzept Quartierentwicklung Suhr“³ ist die Grundlage aller Tätigkeiten im Pilotprojekt.

1) Es verpflichtet zu einer „umfassenden Quartierentwicklung“ bzw. „von Beginn an die ganzen Gemeindeteile und ihre Akteure in die Strategie mit einzubeziehen.“ (S. 4) Dabei sollen die alle erfolgreichen Vorgehensweisen – sofern nicht in den beiden Quartieren Frohdörfli und Wynematte durchgeführt – für die dortige Situation übertragbar werden.

2) Es verpflichtet, ressourcenorientiert und dem Empowerment-Gedanken entsprechend vorzugehen (S.10). Das heisst, dass die Selbstverfügungskräfte des Einzelnen und seine Selbstbestimmung im Vordergrund aller Aktivitäten stehen. Solche Prozesse können nicht hervorgerufen werden, sondern müssen entstehen. Das Fachkonzept empfiehlt, dies über eine hohe Offenheit gegenüber Anliegen der Menschen zu realisieren statt mit einem fertigen Katalog von Projekten oder Massnahmen zu agieren.

³ Fachkonzept Quartierentwicklung Suhr (2016) Version: Vorlage für den Gemeinderat.

3) Es definiert vier Handlungsfelder (Wohnen und Freiraum, Treffpunkt, Bildung und Sozio-kultur, Arbeit und Wirtschaft) und regt dazu an, wann immer möglich Projekte in diesem Querschnitt zu realisieren und dabei mehrere Handlungsfelder gleichzeitig zu berücksichtigen.

Das Projekt „Gemeinwohlorientierte Zwischennutzungen“ reagiert auf die Grundsätze wie folgt:

Zu 1) Die Gemeinde Suhr erlebt eine Phase reger Bautätigkeit. Daraus ergeben sich (temporär) leerstehende (Frei-)Räume und ungenutzte Baulandbrachen. Aber auch freistehende Gebäude und dauerhafte Freiflächen an attraktiven Lagen sind in Suhr auffindbar. Mögliche Orte für Zwischennutzungen befinden sich nicht nur in den beiden Quartieren Frohdörfli und Wynematte sondern auch in den übrigen Quartieren. Bereits nach ersten Umfragen zeigt sich, dass Zwischennutzungen so zahlreich vorhanden sind, dass jede einzelne Standortentscheidung gut begründet werden muss.

Als Kriterien sollten grundsätzlich gelten:

1. Welche Möglichkeiten der Teilhabe eröffnet die Zwischennutzung? Wo liegt sie/wen wird sie erreichen? Wie gross ist der Platz? Welche verschiedenen Dinge sind möglich (innen- und Aussenraum)?
2. Gibt es in der Nähe bereits ein ähnliches Projekt?
3. In welchen Aspekten (s. Kap 2) ist die geplante Zwischennutzung neuartig/innovativ?
4. Auf welche Ressourcen/Bedarfe/Interessen/Potenziale von Seiten der Nachbarschaft kann die Zwischennutzung zurückgreifen? Gibt es schon artikuliertes Interesse?
5. In welcher Weise sind die erwarteten Ergebnisse, aber auch die durchzuführenden Prozesse auf die beiden Quartiere Frohdörfli und Wynematte übertragbar?

Zu 2) Zwischennutzungen gehen selten aus einem artikulierten Bedarf der Bevölkerung hervor. Sie werden „spontan“ von den Besitzenden angeboten, oft auch erst auf konkrete Anfrage. Das heisst, dass nicht immer im Vorhinein klar ist, wofür genau eine Zwischennutzung verwendet werden kann. Insofern hat eine Zwischennutzung immer auch eine Unsicherheit, bietet aber auch die Gelegenheit, die Bevölkerung von Anfang an am Vorhaben teilhaben zu lassen. Im Verlauf des Pilotprojektes sinkt diese Unsicherheit zum Teil dadurch, dass mehr Objekte und Bedarfe bekannt werden.

Zwischennutzungen stellen zugleich eine sehr niederschwellige Möglichkeit der Teilhabe dar. Denn der Zweck ihrer Verwendung ist nicht vorgegeben und kann durch die Nutzenden selbst entschieden werden. Sie erleben sich in ihrer Selbstbestimmtheit, lernen Aushandlungsprozesse untereinander zu einem konstruktiven Ergebnis zu führen. Zudem sind die Nutzenden verpflichtet, einen weiteren Kreis von Personen (z.B. die Nachbarschaft) in ihre Aktivitäten einzubeziehen. Damit wird die Teilhabe weiterer Personen möglich bzw. das entstehende Netzwerk wird offengehalten.

zu 3) Zwischennutzungen sind per se handlungsfeldübergreifend. Sie bieten einen Treffpunkt und stellen ein informelles Bildungsarrangement dar. Wo in Zwischennutzungen auch Angebote der Solidarökonomie realisiert werden (Velowerkstatt, Café/Bar, etc.) betreffen sie zudem das Handlungsfeld Arbeit/Wirtschaft.

5 Bedarfsanalyse

Aus einer ersten Befragung von verschiedenen, bereits im sozialen Suhr aktiven Personen ergeben sich sehr vielfältige Bedarfe. Diese reichen von Einzelinteressen über Bedarfe kleinerer Gruppen bis hin zu Bedarfen bereits in Suhr tätiger Organisationen. Gerade letztere weisen darauf hin, dass das derzeitige Angebot an Räumen in Suhr nicht ausreichend ist bzw. das Projekt Zwischennutzung auch den bestehenden Institutionen und Organisationen einen Mehrwert bietet.

Wer hat geantwortet?	Bedarf	Details
Dart-Club	Dart-Trainings / Dart-Turniere	Raum für 20 - 25 Personen und Platz für Infrastruktur (Dart-Kästen), Platz für Bar/Theke, Küchenbereich für Zubereitung von Snacks, WC
Künstler im Grossraum Aarau	(temporäre) Räume für Kunst-Schaffende	einfach, aber gross, Infrastruktur einfacher als an anderen Orten
Jugendliche	Probelokale	
	"Ruheraum" zum Entspannen	gemütlich, einfach sein, vom Wetter geschützt, zum hängen
	Wand zum Sprayen	Legales Sprayen, Aussenraum
div. Soziale Organisationen in Suhr	Raum / Auftrittsmöglichkeit für Puppentheater	Bühne
	Raum für Nähatelier	Infrastruktur (Nähmaschinen, Stoff) teilweise bereits vorhanden
	Raum für Häkelatelier	Material teilw. vorhanden
	Raum für Kleider- und Spielwarenborse	
	Werkräume	
	Kinderbaustelle	Brache, grosse Fläche
Kindergarten	freies Spiel	grosse Wiesen und Plätze, öffentliche Spielplätze
Eltern	Begegnungsort für Eltern	WC, Wasser, geschützter Unterstand mit Bänken, Feuerstelle
	öffentlicher Spielplatz für Kinder und deren Eltern	

verschiedene Befragte	Räume für Asylsuchende
	ein Haus als Begegnungsort für alle
	Kursangebote für alle über verschiedene Themen
	ein öffentlicher Platz mit Turngeräten im Freien für Erwachsene
Personen, die sich konkret engagieren möchten für	Dorfgarten/ Gemeinschaftsgarten
	Naturspielplatz/ Spielbrache
	Kulturbeizli
	Flohmarkt/ Tauschraum

Erhebung von Bedarfen (Stand: Dezember 2016)

6 Angebotsanalyse

Hinweis: Die Angebote werden im Moment nur punktuell erhoben. Der Aufbau einer Plattform (z.B. über eine Website), auf der Angebote (aber evtl. auch die Bedarfe) hinterlegt werden können, könnte ein Ziel des Projektes sein.

In einem ersten Schritt wurde mit verschiedenen Personen in der Gemeinde Suhr gesprochen. Aufmerksam auf Angebote wurde die Leiterin Quartierentwicklung im Rahmen von Rundgängen durch Suhr, persönliche Kontaktaufnahmen, Recherchen oder Hinweise anderer Personen. Bereits heute zeichnet sich ab, dass zahlreiche Leerstände existieren oder bevorstehen; Gespräche zeigen, dass diejenigen, die über Immobilien oder Freiflächen verfügen, für eine gemeinwohlorientierte Zwischennutzung bereit wären.

Wo?	Was?	Bemerkungen
Sonnmattweg 7	ehem. Pfarrhaus mit 8 Zimmer und grossem Garten	
Tramstrasse	2 Parzellen als Garten	kann Nachbarschaftsgarten werden
Bachstrasse	Haus der Gemeinde	als Nachbarschaftshaus denkbar, dauerhaft
Anna Heer Strasse	Bauernhaus im Dorfzentrum	Brache könnte genutzt werden bis ca. Sommer 17

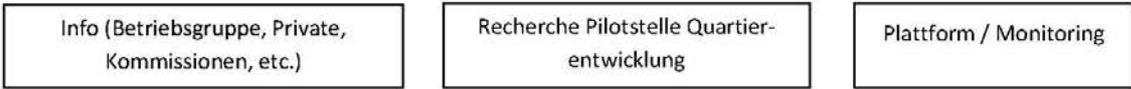
Obere Dorfstrasse 10 oder 8	ehem. Restaurant Gilgen	zu schlechter Zustand für Zwischennutzung
Mühleweg 12 - 20	Huggler Areal	
Bahnhofstrasse	Gewerberäume Suhrportal	75 und 175 m2 sind noch frei
Tramstr. 23	leeres Ladenlokal	Könnte per Ende August 2017 kündigen, hat viel investiert und sucht vorläufig Mieter, die Räume übernehmen
Tramstr. 13	leeres Haus (ehem. Valiant Bank)	ist offen für Zwischennutzung
Schützenweg	Kindergarten in Phase Bau Schützenweg	Gemäss Ergebnisse Testplanung Suhr-Süd Schützenweg
Mühlemattweg 14 und 14a	Baracken und Container	LebenSuhr wird 2. Etappe realisieren
Wynemattestrasse 17	Leere Scheune 5000m3	in Landwirtschaftszone
Roggenweg 1	leerer Galerie-raum	
Reiherweg 2b	leere Baracke	

Erhebung von Angeboten – Auswahl - (Stand: Februar 2017)

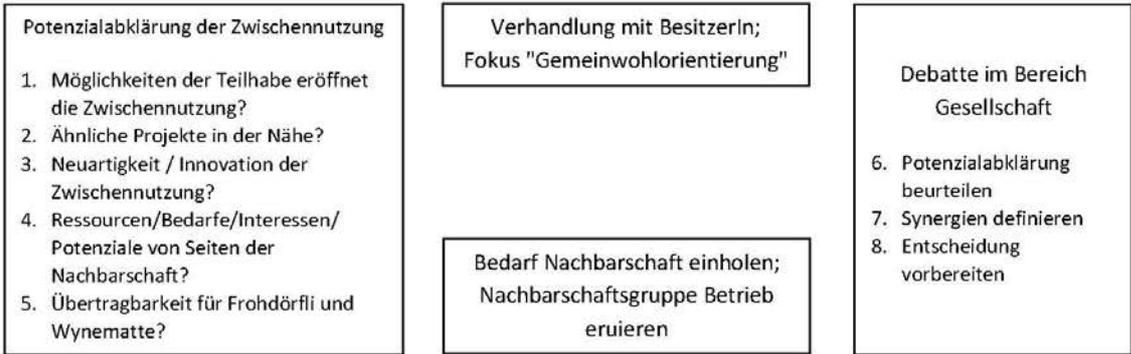
7 Prozessablauf

Der folgende Prozessablauf orientiert über das Vorgehen bis zur Nutzung einer Liegenschaft/eines Freiraumes. Dabei wird strukturiert,

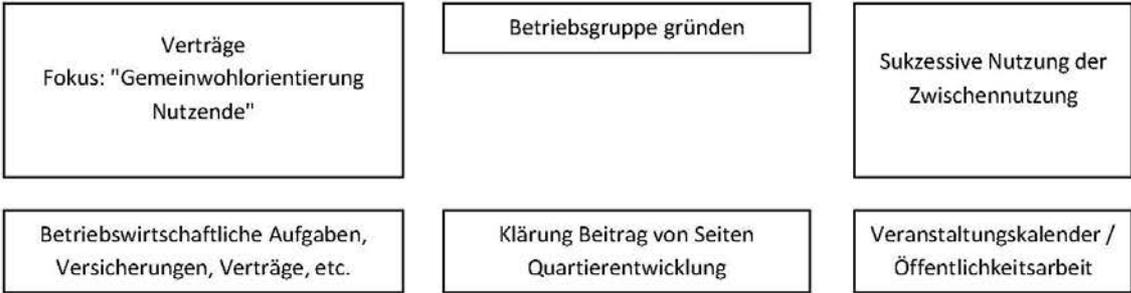
- welche hauptsächlichen Informationsquellen dem Pilotprojekt für die Suche nach Zwischennutzungen zur Verfügung stehen, wie Entscheide vorbereitet und gefällt werden und wie der Betrieb der Zwischennutzung gedacht wird,
- welche Meilensteine (roter Rahmen) verfolgt werden sollten, damit eine Zwischennutzung auch über die Nutzung hinaus bestehen kann.



Mögliche Zwischennutzung ist bekannt



Entscheid fällen



Fokus Verstetigung

8 Risikoanalyse

Die Risikoanalyse benennt die zu erwartenden Hindernisse und zeigt Lösungen auf.

Risiko	Massnahme
Das Angebot zur Zwischennutzung stellt sich als nicht gemeinwohlorientiert heraus (kein Verzicht von Seiten BesitzerIn)	Zwischennutzung wird nicht realisiert; allenfalls Hinweis auf kommerzielle Suchende
Zwischennutzung weist Gemeinwohlorientierung auf, ist aber hoch in der Miete	Wird prozessorientiert im Bereich Gesellschaft entschieden; Öffentlichkeitsarbeit verstärken, um Ziel der Zwischennutzung zu verdeutlichen
Es gibt (trotz Abklärung) nicht genug Nachfragende	Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit; Aufgaben der Zwischennutzung besprechen
Nutzende sind nicht an einer gemeinwohlorientierten Nutzung interessiert	Gespräch suchen, allenfalls NutzerInnenmix (kommerziell/gemeinwohlorientiert) im Betriebskonzept überdenken; Öffentlichkeitsarbeit verstärken, um Ziel der Zwischennutzung zu verdeutlichen
Die Nutzenden sichern zwar gemeinwohlorientierte Nutzung zu, lösen dies aber dann nicht ein	Gespräch suchen, Kündigung thematisieren, Warteliste aktivieren; allenfalls NutzerInnenmix (kommerziell/gemeinwohlorientiert) im Betriebskonzept überdenken
In einem Quartier konzentrieren sich die Angebote, in den Quartieren Frohdörfli und Wynematte finden sich keine Angebote	Such-Engagement im Frohdörfli/Wynematte verstärken, auch auf Aussen- und Freiräume verstärkt ausweiten; Konzentrationen in Quartieren vermeiden, allenfalls nur noch bei zuvor bestehenden Betriebsgruppe aktiv werden (i.S. von Anschub)
Die Zwischennutzung wird rasch wieder gekündigt / es werden kurze Kündigungsfristen vereinbart	Gespräch suchen mit BesitzerIn; Öffentlichkeitsarbeit verstärken, um Ziel der Zwischennutzung zu verdeutlichen; immer in Szenarien planen (alternative Standorte)

9 Vermietungsmodell

Es wird - sofern notwendig - eine Grundmiete auf Kosten des Projektbudgets entrichtet werden. Diese Grundmiete ist mit dem Besitzer/der Besitzerin auszuhandeln. Die Höhe der Grundmiete drückt die Gemeinwohlorientierung aus und soll einen symbolischen Wert haben.

Das Projekt Quartierentwicklung selbst ist ebenfalls gemeinwohlorientiert, beabsichtigt also keine Gewinne über die Vermietungen zu erzielen. Allfällige Überschüsse werden für die Nebenkosten verwendet oder zugunsten der Zwischennutzung (z.B. Unterstützung von Innovationen, Festen) verwendet. Das finanzielle Berichtswesen des Pilotprojektes legt darüber regelmässig Rechenschaft ab.

Die Nutzenden entrichten einen „gemeinwohlorientierten Mietzins“. Wie hoch dieser ist, dazu gibt es keine allgemein gültige Antwort. Es geht um nicht weniger als die Frage „Was ist ein gerechter Mietzins?“ Und als zentrale Vorgabe gilt: Die Zwischennutzung wurde zur Zwischennutzung, um den Boden aus der Spekulationsmasse herauszulösen und einem gemeinwohlorientierten Zweck zur Verfügung zu stellen.

Aus den Erfahrungen in anderen Projekten gibt es unterschiedliche Mietzinsszenarien:

- **Szenario Kostenmiete:** Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten einschließlich der öffentlichen Baudarlehen erforderlich ist. Viele Genossenschaften wenden dieses Modell an.
- **Szenario Fördermodell mit Mietzinszuschuss:** Mietzins, der für einzelne Personen reduziert wird (Ausgleich z.B. durch ein angekoppeltes Förderprogramm) und damit Möglichkeiten eröffnet, zu einer bestimmten Phase durch die geringeren Mietzinse in andere Bereiche zu investieren (oft bei Gründerzentren oder start-ups). In der Regel steigen die Mietzinse jährlich bis auf das normale Niveau, was die Etablierungsphase des Unternehmens anregen soll.
- **Szenario Nutzungsgruppenspezifische Mietzinse:** Hier wird im Vorhinein bestimmt, welche Nutzungen in der Zwischennutzung Berücksichtigung finden sollen. Unterschieden wird beispielsweise in Gruppen wie „gemeinwohlorientiert Anmietungen von Vereinen, Initiativen und der öffentlichen Hand oder Privatpersonen“, „Gewinnorientierte Anmietungen“. Von den Gruppen (die weiter differenziert werden können, z.B. auch auf Altersgruppen) werden dann unterschiedliche Mietzinse verlangt, der Wechsel von einer in die andere Gruppe ist möglich und dies will auch die Konstanz der Nutzenden fördern.

Das Projekt „Gemeinwesenorientierte Zwischennutzungen“ verfolgt das Modell „Nutzungsgruppenspezifische Mietzinse“ weiter. Insbesondere damit ist eine Flexibilität in Bezug auf die Bedingungen an den verschiedenen zu realisierenden Standorten möglich. Und es gelingt, eine einheitliche und transparente Vermietungspraxis umzusetzen.

10 Kosten

Die Kosten umfassen sowohl Personal- als auch Sachkosten. Die Sachkosten beziehen sich auf die allgemeine Einrichtung und den laufenden Unterhalt.

Kosten	Schätzung	Zu Lasten
Projektaufbau Ziel: 2 Zwischennutzungsstandorte im Jahr 2017, ab 2018 einen Standort in den Quartieren Wynematte oder Frohdörfli	ca. 30% Arbeitszeit Leiterin Quartierentwicklung (gemäss Budget Steuergruppensitzung)	Projektbudget
Praktikant/in für das Thema (weitere Bearbeitung, Öffentlichkeitsarbeit)	40% ab August 2017 (im Rahmen allgemeiner Praktikumsstätigkeit)	Projektbudget
evtl. Studierende im MA oder BA (Einordnung in die jeweilige Disziplin des Studiums)	n.A.	Eigenfinanzierung Studierende; Zuwendung bei Anlässen in Suhr
Grundmietbeiträge Liegenschaft / Freiraum 1 Liegenschaft / Freiraum 2 ff.	Mietzins: 6000.- p.a. (Vertrag liegt vor); Anschaffungskosten: 2000.- Schätzung: 10'000.- p.a.	Projektbudget (gemäss Beschluss Steuergruppensitzung)
Öffentlichkeitsarbeit	im Rahmen der allg. Öffentlichkeitsarbeit	Projektbudget
Sachkosten für Zwischennutzungen (z.H. Betriebsgruppe/n)	n.A. 2000.- pro Standort und Jahr	Projektbudget (Anschub Jahr 1), dann aus Vermietungsüberschüssen
Versicherungen für Zwischennutzungen	nach Abklärung	Projektbudget (Anschub Jahr 1), dann aus Vermietungsüberschüssen

11 Zwischennutzungen und gemeinwohlorientierte Nutzungen (Stand 1.3.2017)

Im Folgenden werden die Zwischennutzungen und die bereits bestehenden gemeinwohlorientierten Nutzungen dargestellt. Die Liste wird laufend weitergeführt.

11.1 Bachstrasse 76



Vorgeschichte

Mit Beginn des Pilotprojektes traten die beiden bestehenden Fachstellen des Bereichs Gesellschaft an die Leiterin Quartierentwicklung mit der Bitte heran, das Management der Bachstrasse zu übernehmen. Die Quartierentwicklung lehnte zunächst ab, da der Standort zu weit von den beiden Kernquartieren Frohdörfli und Wynematte entfernt ist; zudem ergaben Gespräche vor Ort, dass der Quartierverein nur am Rande in den Betrieb des Hauses eingebunden ist. In der Projektgruppe Quartierentwicklung wurde mehrmals das Thema besprochen und am Ende entschieden, über das Pilotprojekt eine Art „Neustart“ zu versuchen.

Potenzialanalyse

Welche Möglichkeiten der Teilhabe eröffnet die Zwischennutzung? Wo liegt sie/wen wird sie erreichen? Wie gross ist der Platz? Welche verschiedenen Dinge sind möglich (innen- und Aussenraum)?	Das Haus stellt auf zwei Stockwerken Räume zur Verfügung. Es gibt einen bestehenden Vermietungsplan.
Gibt es in der Nähe bereits ein ähnliches Projekt?	Nein.
In welchen Aspekten (s. Kap 2) ist die Zwischennutzung neuartig/innovativ?	Es ist keine Zwischennutzung im engeren Sinne, denn die Liegenschaft gehört der Gemeinde und sie kann dauerhaft genutzt werden. Neuartig ist, dass es im Quartier Feld kein Haus gibt, dass auf diese Weise ein Nachbarschaftshaus oder Quartierhaus sein kann.

<p>Auf welche Ressourcen/Bedarfe/ Interessen/Potenziale von Seiten der Nachbarschaft kann die Zwischennutzung zurückgreifen? Gibt es schon artikuliertes Interesse?</p>	<p>Das Haus ist in Gemeindebesitz und es kann langfristig geplant werden. Die Nachbarschaft nutzt das Haus derzeit unterschiedlich intensiv. Eine Betriebsgruppe gibt es nicht, die Verwaltung erfolgte bis anhin über die Gemeinde.</p>
<p>In welcher Weise sind die erwarteten Ergebnisse, aber auch die durchzuführenden Prozesse auf die beiden Quartiere Frohdörfli und Wynematte übertragbar?</p>	<p>Noch offen.</p>

11.2 Sonnmattweg 4



Vorgeschichte

In den Gesprächen der Leiterin Quartierentwicklung zu Beginn des Pilotprojektes ergab sich die Option, das freigewordene Pfarrhaus zu nutzen, bis die Parzelle einer neuen Verwendung zugeführt wird. In mehreren Verhandlungsrunden wurde ein Zwischenmietvertrag vereinbart, der die Nutzung des Hauses sowie des Gartens zu einer gemeinwohlorientierten Grundmiete möglich macht. Ab 1.2.2017 ist das Pilotprojekt Mieterin der Liegenschaft.

Potenzialanalyse

<p>Welche Möglichkeiten der Teilhabe eröffnet die Zwischennutzung? Wo liegt sie/wen wird sie erreichen? Wie gross ist der Platz? Welche verschiedenen Dinge sind möglich (innen- und Aussenraum)?</p>	<p>Das Haus stellt 10 Zimmer und einen grosszügigen Garten zur Verfügung. Es liegt an zentraler Lage im Quartier (Durchwegung Zentrum).</p>
<p>Gibt es in der Nähe ein ähnliches Projekt?</p>	<p>Nein.</p>

<p>In welchen Aspekten (s. Kap 2) ist die Zwischennutzung neuartig/innovativ?</p>	<p>Das Haus soll verschiedenen Gruppen Optionen ermöglichen. Schopf, Garten und Haus ermöglichen unterschiedliche Nutzungen („Nachbarschaftszentrumscharakter“); erstes Zwischennutzungsprojekt, daher in jeglicher Hinsicht innovativ für Suhr.</p>
<p>Auf welche Ressourcen/Bedarfe/ Interessen/Potenziale von Seiten der Nachbarschaft kann die Zwischennutzung zurückgreifen? Gibt es schon artikuliertes Interesse?</p>	<p>Gespräche in der Nachbarschaft haben im Vorfeld verschiedene Interessen gezeigt. Das Quartier ist durch Eigentum und Miete gekennzeichnet, es hat ein Altersheim und verschiedene Wohnsiedlungen.</p>
<p>In welcher Weise sind die erwarteten Ergebnisse, und die durchzuführenden Prozesse auf die Quartiere Frohdörfli und Wynematte übertragbar?</p>	<p>Da erstmal, werden alle Erfahrungen übertragbar sein.</p>

11.3 Schrebergärten Tramstrasse 8



Vorgeschichte

An der ersten Steuergruppensitzung wurden das Pilotprojekt und sein Schwerpunkt für 2017 vorgestellt. In der Diskussion wurde von Seiten der Bauverwaltung auf den Umstand aufmerksam gemacht, dass zwei Gartenparzellen an der Tramstrasse derzeit vakant seien. Das Pilotprojekt hat in der Folge die Warteliste zu den Familiengärten Suhr durchgearbeitet. Ziel war es, möglichst alle Wartenden in das Projekt einzubeziehen. Auch das HEKS figurierte auf der Warteliste. Eine Anfrage dort, ob ein Interesse für eines ihrer Projekte auf den Parzellen (Bedingung: die auf den vorderen Warteplätzen genannten Personen müssen einbezogen werden) bestehe, war nicht erfolgreich. Die HEKS-Projekte benötigen eine grössere Fläche. In der Folge suchte die Leiterin Quartierentwicklung das Gespräch mit den Personen auf der Warteliste, um einen Gemeinschaftsgarten zu ermöglichen. Dies gelang. Ab 1.3.2017 beginnen die Arbeiten rund um die beiden Gartenparzellen.

Potenzialanalyse

Welche Möglichkeiten der Teilhabe eröffnet die Zwischennutzung? Wo liegt sie/wen wird sie erreichen? Wie gross ist der Platz? Welche verschiedenen Dinge sind möglich (innen- und Aussenraum)?	Die beiden Parzellen liegen an der Tramstrasse, die stark befahren sind. Daher ist die Lage nicht optimal. Die Personen, die hier aktiv werden, haben dennoch vor, aus den Parzellen etwas Gemeinschaftliches zu realisieren. Die Lage entlang des Dorfbaches ist dagegen wieder günstig, denn der Weg entlang dem Bach verbindet Quartiere in Suhr (Durchwegung).
Gibt es in der Nähe bereits ein ähnliches Projekt?	Nein.
In welchen Aspekten (s. Kap 2) ist die Zwischennutzung neuartig/innovativ?	Gemeinschaftsgarten; Freiraum.
Auf welche Ressourcen/Bedarfe/ Interessen/Potenziale von Seiten der Nachbarschaft kann die Zwischennutzung zurückgreifen? Gibt es schon artikuliertes Interesse?	Es haben sich in den Vorgesprächen Personen gefunden, die sich um die Parzellen gemeinsam kümmern werden.
In welcher Weise sind die erwarteten Ergebnisse, aber auch die durchzuführenden Prozesse auf die beiden Quartiere Frohdörfli und Wynematte übertragbar?	Es werden in beiden Quartieren Flächen eruiert, die durch gärtnern angeeignet werden könnten; damit ist eine Übertragbarkeit aller Erfahrungen gegeben.

11.4 Elekraweg 8



Vorgeschichte und Konzept

Zum Zeitpunkt des Projektes Quartierentwicklung steht am Elekraweg ein grosser unmöblierter Raum (82 qm) mit Teeküche und WC zur Verfügung. Er eignet sich für Bewegungs- und Tanzangebote, Joga, Pilates etc. Die Liegenschaft gehört der Gemeinde und sie kann dauerhaft genutzt werden. Neuartig ist, dass der Raum tageweise gemietet werden kann und die Mietenden den Raum selbst verwalten.

11.5 Frohdörfli 22 (Suhhrli)

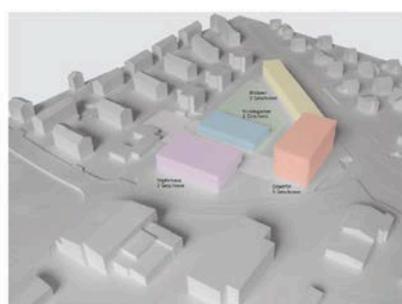


In der Liegenschaft befindet sich der Familientreffpunkt Suhr. „Bei uns im Su(h)rri dreht sich alles um die Kleinen von Suhr und ihre Familien. Hier lernen Sie andere Familien kennen, während Ihre Kinder miteinander spielen und voneinander lernen. Im Su(h)rri erhalten Sie Informationen zum Leben und Aufwachsen in Suhr. Es hat Platz für Spiel, Kaffee und Gespräche.“ (aus:

http://www.suhr.ch/de/tourismus/familie/welcome.php?action=showorg&org_id=9789)

Ein regelmässiger Flyer informiert über das Wochenprogramm.

11.6 Kindergarten Schützenweg / Suhr Süd



Vorgeschichte

An der ersten Steuergruppensitzung wurde von Seiten Baudepartement darauf aufmerksam gemacht, dass sich in Suhr Süd ein Planungsprozess im Endstadium befindet. Das Pilotprojekt Quartierentwicklung wurde eingeladen, eine Vertretung in die Jurysitzung zu entsenden, die auf die Bedarfe von Seiten Quartierentwicklung aufmerksam macht. Das Pilotprojekt hat die Einladung angenommen und die Interessen des Bereichs Gesellschaft vertreten. Im Februar ging der städtebauliche Wettbewerb zu Ende, im Jurybericht konnten wichtige Anliegen gesichert werden.

Potenzialanalyse

<p>Welche Möglichkeiten der Teilhabe eröffnet die Zwischennutzung? Wo liegt sie/wen wird sie erreichen? Wie gross ist der Platz? Welche verschiedenen Dinge sind möglich (innen- und Aussenraum)?</p>	<p>Der alte Kindergarten liegt in zentraler Lage im Süden von Suhr. Er hat einen grosszügigen öffentlichen Aussenraum. Damit wären verschiedene Aktivitäten möglich.</p>
<p>Gibt es in der Nähe bereits ein ähnliches Projekt?</p>	<p>Suhrli liegt in unmittelbarer Nähe; würde wahrscheinlich Nutzerin in der Zwischennutzung (= alter Kindergarten) werden.</p>
<p>In welchen Aspekten (s. Kap 2) ist die Zwischennutzung neuartig/innovativ?</p>	<p>Liegt im engeren Projektgebiet des Pilotprojektes; Aktivierung der Bevölkerung wäre in Hinblick auf die sozialpolitische Bedeutung in Suhr innovativ; es könnten Teilhabechancen für eine spezielle Gruppe BewohnerInnen ermöglicht werden.</p>
<p>Auf welche Ressourcen/Bedarfe/ Interessen/Potenziale von Seiten der Nachbarschaft kann die Zwischennutzung zurückgreifen? Gibt es schon artikuliertes Interesse?</p>	<p>Interesse Suhrli liegt vor.</p>
<p>In welcher Weise sind die erwarteten Ergebnisse, aber auch die durchzuführenden Prozesse auf die beiden Quartiere Frohdörfli und Wynematte übertragbar?</p>	<p>-</p>