

z w i s c h e n z i e l

wir realisieren hotelzwischenutzungen

KONZEPT

Beispiel: Ein leerstehendes Hotel im Berner Oberland wurde in den frühen 70er Jahren erstellt und liegt an zentraler und doch ruhiger Lage. Das Restaurant und die 50 Betten stehen seit ca. drei Jahren mehrheitlich leer. Das Hotel verschlingt für die Besitzerfamilie auch im Dornröschenschlaf immer noch viel Geld und wird je länger je mehr zur Brache. Somit sinkt der Wert der Liegenschaft von Jahr zu Jahr. Für die Besitzerfamilie, die Lieferanten, die Bergbahnen und Gemeinden ist dies eine sehr schwierige und kräfteraubende Situation.

Der Verein ZWISCHENZIEL springt in dieser schwierigen Phase als wichtiges Kettenglied ein.

Er analysiert die Situation und erarbeitet ein Konzept, welches vorsieht, einen geeigneten Zwischennutzer zu vermitteln. Für die Vermittlung und als Urheber einer Konzeptidee steht dem Verein ZWISCHENZIEL eine Entschädigung zu. Nach einer Einigung zur Konzeptidee „am runden Tisch“ kann das Hotel oder einzelne Räumlichkeiten vertraglich zwischengenutzt werden.

Der Besitzer hat durch den Mietvertrag mit dem Verein ZWISCHENZIEL nur einen Ansprechpartner. Er muss sich nicht mehr um das leerstehende Hotel oder die Räumlichkeiten kümmern. Der Verein wiederum schliesst Mietverträge ab mit Zwischennutzern und kontrolliert und begleitet die Einhaltung der Abmachungen. Im Normalfall entsteht eine WIN-WIN-Situation für die Dauer der Zwischennutzung.

Der Besitzer garantiert die Vermietbarkeit der Sache und erhält als Ertrag einen Mietzins, der abhängig ist von Lage, Nutzungsdauer und Art der Zwischennutzung. Der Mietzins zwischen Besitzer und Verein läuft erst, wenn ein Nutzer gefunden wurde.

Die Zwischennutzer sind in der Pflicht, die individuell erarbeitete Konzeptidee von ZWISCHENZIEL einzuhalten. Das Konzept sollte „Werbung“ für das Hotel und für das Dorf sein; der immaterielle Wert der Liegenschaft kann durch kulturelle Veranstaltungen aufgewertet werden.

Die Zwischennutzer führen das Hotel resp. die Räumlichkeiten ohne einschneidende finanzielle Veränderungen. Mit dem Vertrag übernehmen sie das Objekt gemäss Konzeptvorschlag und haben so keine zusätzlichen Kosten- und Zeitaufwände zu leisten.

Je nach Konzeptidee können lokale Personen bei der Hotel- oder Gastronomieführung mithelfen, z.B. bei der Reinigung, Küchenhilfe, Kinderbetreuung etc. Pensionierte Leute bekommen so eine zusätzliche Struktur im Dorf und können sich dadurch gut einbringen.

Fazit: Bis sich eine Lösung für einen Hotelverkauf gefunden hat, können die Räumlichkeiten mit vermittelnder Unterstützung des Vereins ZWISCHENZIEL zwischengenutzt werden. Der Hotelbesitzer kann dadurch die fixen Kosten um ein Mehrfaches im Vergleich zum Nichtgebrauch reduzieren.

STICHWORTE

ORGANISIERT

ZWISCHENZIEL ist eine private Organisation, welche leerstehende Hotels und anverwandte Räumlichkeiten zeitlich befristet zur Zwischennutzung vermittelt und untervermietet.

VERANTWORTLICH

ZWISCHENZIEL übernimmt die Verantwortung gegenüber dem Besitzer/der Besitzerin. Durch die enge Begleitung der Zwischennutzerinnen und Zwischennutzer wird sichergestellt, dass die gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen eingehalten werden. Die Zwischennutzung wird von Anfang bis zur Beendigung und Auszug begleitet. BesitzerInnen und NutzerInnen haben ein und denselben Ansprechpartner.

RECHTSKONFORM

Zwischennutzungen unterstehen dem Mietrecht. Klare Verträge verhindern unvorhergesehene Entwicklungen. Der Leitfaden für Zwischennutzungen vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) beschreibt Lösungen für gute Zwischennutzungsverträge. In unserer Praxis kommen auch Zwischennutzungsvereinbarungen zum Einsatz, die sich nicht nach dem Mietrecht richten und mehr Flexibilität zulassen.

VERANKERT

ZWISCHENZIEL kennt mögliche Akteure und Akteurinnen für Zwischennutzungen und sind mit der „Szene“ vernetzt. Gleichzeitig sind sie für Zwischen- und Umnutzungen bei LiegenschaftsbesitzerInnen bekannt.

SACHORIENTIERT

ZWISCHENZIEL ist eine Non-Profit-Organisation. Im Fokus steht die Förderung und Ermöglichung von erfolgreichen Zwischennutzungen mit positiven Effekten auf die Gesellschaft, Wirtschaft und Kultur. Gewinne fliessen in Aktivitäten von ZWISCHENZIEL. Nicht ein monetärer Reingewinn ist wichtig, sondern der Social Return on Investment (SROI).

FINANZIELLES

Die Zwischennutzungen müssen kostendeckend sein. Die Mieteinnahmen aus der Zwischennutzung decken die Nebenkosten des Gebäudes sowie die ZWISCHENZIEL-Vermittlung inkl. Konzeptidee und Verwaltung sowie die Instandsetzung und Anschaffungen von Mobiliar etc. Der Besitzer/die Besitzerin garantiert die Vermietbarkeit der Sache. Demgegenüber erhält er/sie einen Ertrag (Mietzins aus dem vertraglichen Verhältnis mit ZWISCHENZIEL), abhängig von Lage, Nutzungsdauer und Art der Zwischennutzung.



HOTELBESITZER:
Vertrag mit dem
Verein ZWISCHENZIEL



VEREIN ZWISCHENZIEL:
Ausarbeiten von Konzepten, Netzwerk er-
stellen, Vermietung an Nutzer für eine be-
fristete Zeit. Vertrag inkl. Mietzinsbetrag
zwischen Verein und Zwischennutzer.



MIETER DES HOTELS ALS ZWISCHENNUTZER:
Dem Zwischennutzer entstehen neben dem Mietzins kei-
ne zusätzlichen Kosten, denn sie sind im Nutzungsvertrag
mit dem Verein ZWISCHENZIEL geregelt, z.b. Inventar,
Internet, Schlüsselcode, Konzeptkosten.