

Vom Potential der Zwischennutzung im südlichen Bahnhofsgelände Aarau.

zone  
de l'*imaginaire*

Labor der Wünsche

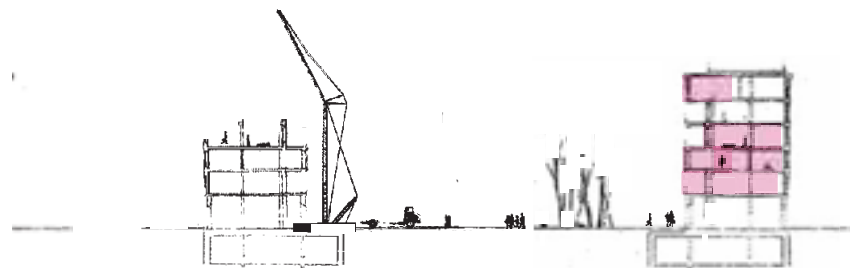
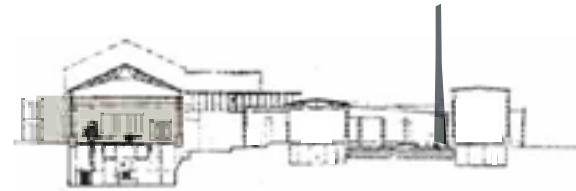
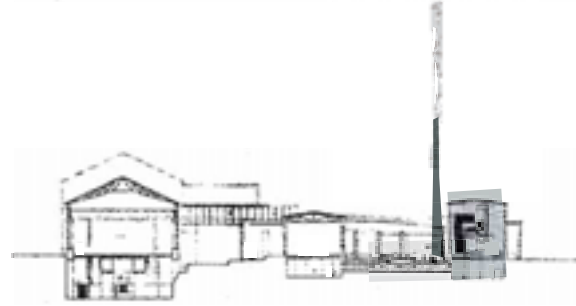
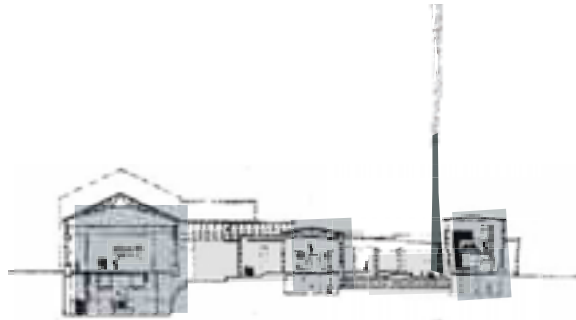


Abb.1 → Links

→ Retortenplanung:

Gibt eine Industrie auf,  
entwirft der herkömmliche Städtebau sofort inflationäre Zukunftsbilder, für den neuen „urbanen“ Stadtteil, die falls sie überhaupt je umgesetzt werden, mit dem „Problem des Anfangs“ zu kämpfen haben:

Das Leben in den neuen Stadtteilen spriesst nur zaghafte. Die ersten Ankömmlinge bewohnen eine permanente Baustelle ohne Infrastruktur des täglichen Lebens - den Investoren verteuern Leerstände die Projektkosten.

Neuen Stadtteilen fehlt die urbane Geschichte des Ortes. Zwischennutzung kann diese herstellen, sie kann Spuren hinterlassen - oder vorausschicken.

→

Diplomarbeit Städtebau → 2003  
(Überarbeitete Version Februar '04)

→ Marc Angst

→ HSR Abteilung R

→ Betreuung:           → Rosmarie Müller

→ Hansruedi Arm

→ Examinator

→ Felix Fuchs

zone \* \*  
de l'imaginaire \*  
Labor der Wünsche

→ Kontakt: [www.zoneimaginaire.ch.vu](http://www.zoneimaginaire.ch.vu)





Inhalt

**01** → Einleitung und Aufgabe 6

**02** → Kurzfassung 10

**03** → Theoretische Grundlage 12

**04** → Analyse 16

04.01 → Die Zwischennutzung ----- 16

→ Zwischennutzung in Kürze 25

→ Schwierigkeiten/Probleme 26

→ Fazit 28

04.02 Zwischennutzung in Aareu 32

→ Aareuer Zwischennutzung in Kürze 37

→ Fazit 38

04.03 → Analyse des Bearbeitungsgebietes 40

→ Fazit ----- 47

04.04 Fazit Analyse 57

→ Voraussetzungen für eine erfolgreiche Zwischennutzung 60

**05** → Ziele 62

**06** → Entwicklungskonzept 66

06.01 → Konzeptskizze 66

06.02 → Räumliche Konzeptbausteine 67

06.04 → Organisatorischer Konzeptansatz 71

→ Das Konzept in Kürze 73

06.05 → Verortung der Zwischennutzungen nach Typen 74

06.06 → Konzept-Szenario 76

06.07 → Auswirkungen 79

06.08 → Anforderungen 82

06.09 „Zonenplan“ 82

**07** → Umsetzungsansätze 86

07.01 → Strategische Projekte für die Umsetzung 86

07.02 → Generelle Prozessansätze zur Umsetzung 88

07.03 → Umsetzungsbeispiele 98

97

**08** → Fazit & Empfehlungen 114

Quellen- & Bildverzeichnis 120

02 →

03 →

04 →

05 →

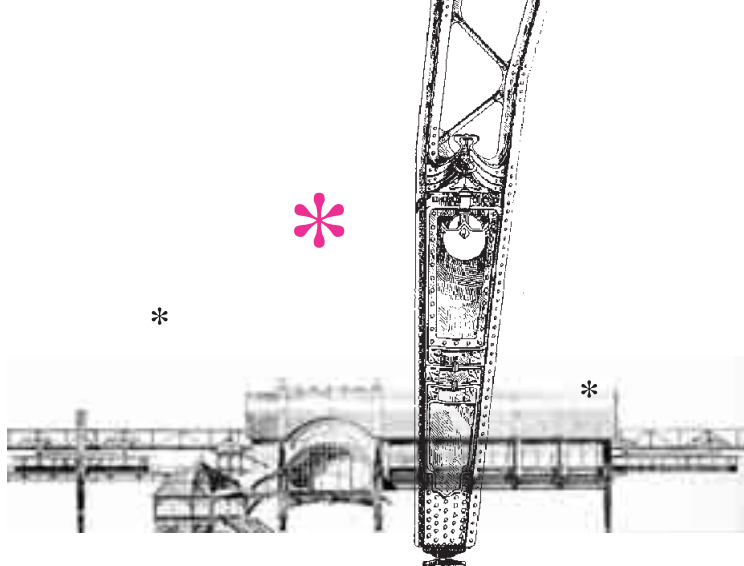
06 →

07 →

08 →

Abb.2 → Zweite internationale Dadafestwochen  
2003 in der ehemaligen  
Sihlpapierfabrik Zürich





## 01 → Einleitung und Aufgabe

In unmittelbarer Umgebung des Aarau-er Bahnhofgebietes, vor allem auf der Süd- und Ostseite sind grössere, teils unternutzte oder vakante Areale im Umbruch begriffen, und teilweise mit ersten Studien, rechtskräftigen Gestaltungsplänen, konkreten Projekten belegt, die in absehbarer Zeit umgesetzt werden (wollen).

Hiermit ist auch gleich die entscheidende Kritik am gegenwärtig dominierenden Städtebau angesprochen: Es wird ein gewünschter Endzustand entworfen, und dieser in eine Planung umgesetzt. Oft scheitert dieses Prozedere, sei es an veränderten Marktbedingungen, Finanzierungsschwierigkeiten oder am Widerstand der Bevölkerung. Dann zeugt ein jahrelanger Leerstand oder eine nur bruchstückhafte oder verzögerte Umsetzung von den Schwächen dieses Systems. Vermehrt wird mit der « Public-Private-Partnership » versucht, die wirtschaftlichen Akteure am Stadt-

planungsprozess zu beteiligen. Dabei äussert sich räumlich ein InselStädtebau, bei dem aber nur an investitionsrelevanten Standorten riesige Projekte geplant werden, die dafür bis ins letzte Detail durchgestaltet sind.

Zwischennutzungen sind im offiziellen Zyklus der Stadtentwicklung nicht vorgesehen. Fällt ein Gelände brach, soll es möglichst bald neu beplant, genehmigt, bebaut und genutzt werden.

### Thesen

Die zwei folgenden Thesen bringen zum Ausdruck, dass mit Zwischennutzungen und spontanen Prozessen eine nachhaltigere Stadtplanung möglich ist und dass temporäre Nutzungen und spontane Prozesse ein vernachlässigtes Potential darstellen. Das möchte diese Arbeit anhand des südlichen Bahnhofgebietes in Aarau aufzeigen.

#### These 1

*Eine städtebauliche Planung, die der Komplexität des unendlichen Wandlungsprozesses gerecht wird, meint die Inszenierung von sich selbst organisierenden Prozessen mit offenem Ausgang. Rahmenbedingungen schaffen, die diese Entwicklung ermöglichen, ist Aufgabe des Städtebaus, ebenso wie die räumliche Strukturierung, der öffentliche Raum und die Integration schwach artikulierter Bedürfnisse der Gesellschaft, wie die Kultur. Die Entwicklung erfolgt weniger als Planung physischer Massnahmen, denn als Stimulierung, Förderung und Intensivierung von Nutzungen.*

#### These 2

*Eine Alternative, oder vielmehr eine Ergänzung zu kapitalorientierten Entwicklungskonzepten stellen temporäre Nutzun-*

gen und spontane Prozesse dar. Nicht oder unterbenutzte Terrains, an zentralen, gut erschlossenen Lagen sind Brutkästen für neue Aktivitäten. Sie eröffnen Räume, die Unsicherheit ermöglichen. Gelegentlich scheitern Projekte, oder sie werden sehr erfolgreich und zum Ausgangspunkt für eine neue Art langfristiger Nutzung. Da sich Leute den Standort aneignen, die auch wirklich lokale Geschäftsinteressen vertreten, werden sie in den lokalen Handlungsraum eingebunden und wirken mit persönlichem Engagement an der Entwicklung des Stadtteils mit.

## Aufgabe

Die beiden Thesen sollen theoretisch und anhand von Beispielen überprüft und belegt werden. Der so gewonnenen Theorie soll das Planungsgebiet mit seinem Raumangebot, den Potentialen und Defiziten beigelegt werden. Dazu gehört auch eine Übersicht der bestehenden Planungen.

Konkret soll folgenden Punkten nachgegangen werden:

- a:** Welchen Beitrag zur städtischen Kultur und zur Lebensqualität bilden solche aneignbare Räume?
- b:** Welchen Gesetzen und Prozessen sind spontane, temporäre Nutzungen und die Areale, in denen diese Phänomene stattfinden unterworfen?
- c:** Welches Potential zur Arealentwicklung versteckt sich hinter spontanen, informellen, temporären Nutzungen?
- d:** Können, und wenn ja, wie können temporäre Nutzungen geplant werden?
- e:** Welche Voraussetzungen und Standortqualitäten müssen gegeben sein, oder geschaffen werden, welche Erschliessung und welche Rahmenbedingungen sind nötig?

**f:** Können strategische Werkzeuge und Handlungsmodelle für den Umgang mit Zwischennutzungen entwickelt werden?

In einem neuen Entwicklungskonzept soll versucht werden, diese Teile – Theorie, Raumangebot und Erkenntnis – aus den bestehenden Planungen zu einer räumlichen Entwicklungsstrategie zu verweben, die dem sehr zentralen Standort im Stadtgefüge Rechnung trägt. Die Strategie berücksichtigt geplante, potentielle Projekte und Studien und kombiniert sie mit einem auf Zwischennutzungen basierenden Konzept. Es soll anschliessend gezeigt werden, wie dieses Konzept planerisch mit harten und weichen Instrumentarien umgesetzt werden kann. Einzelne konkrete Massnahmenvorschläge am Schluss der Arbeit eröffnen auf dem Gebiet schon offene Räume, «...Katalysatoren für die Entstehung von Urbanität» Auf die Abhandlung der lokalen Nachfrage, im Wohnen, wie auch bei den Arbeitsplätzen wird verzichtet. Das Schwergewicht wird auf die Erörterung des Planungsprozesses, insbesondere auf das Entwicklungskonzept gelegt.

## Ziele

- ↳ Allgemeine raumplanerische Ziele und Grundsätze verfolgen.
- ↳ Potential von Zwischennutzungen für urbane Veränderungsprozesse untersuchen.
- ↳ Andersartige Räume als Ausgleich und Basis für Spontaneität schaffen.
- ↳ Mögliche Handlungsmodelle und Instrumente für den Umgang mit spontanen Prozessen untersuchen und entwickeln.
- ↳ Die Stadt als prozesshaften und nur bedingt planbaren Organismus begreifen.

## Resultate

Das Hauptgewicht der Arbeit liegt auf dem Entwicklungskonzept. Es zeigt eine gestalterische wie planerische Strategie für die räumliche und zeitliche Entwicklung und Strukturierung auf, und integriert bestehende Planungen oder zumindest Teile davon. Ein Set von Umsetzungsansätzen konkretisiert das Konzept. Dieser „Werkzeugkasten“ beinhaltet eine Auswahl harter, planerischer Instrumente und weicher, auf Verhandlung basierender Werkzeuge und zeigt auf, wie die „Stimulierung, Förderung und Intensivierung von Nutzungen“ geschehen könnte. Einige präzise Massnahmenvorschläge, gestalterischer und planerischer Art, illustrieren eine mögliche, räumliche Umsetzung. Die eine oder andere Vision öffnet das Areal südöstlich des Bahnhofs der näheren und fernerer Zukunft und skizziert ein Bild eines möglichen Zustands.

## Perimeter

Die betrachteten Areale in Aarau sind auf der nächsten Seite ersichtlich. Der Perimeter ist in diesem Fall ein flexibler Begriff. Für die Analyse wird er teilweise auf die ganze Stadt ausgeweitet, für die Umsetzung zusammengezogen. Im Laufe der Arbeit werden Teile des Perimeters abgestossen, sobald sich erweist, dass diese nicht im notwendigen Mass für ein Zwischennutzungskonzept geeignet sind.



Abb.1 → 1881 Gründen die Herren Oehler und Zschokke ihre Maschinenfabrik an der Industriestrasse und eröffnen das Industriezeitalter im Aarauer Torfeld. Die hier ersichtlichen Bauten (Bild um 1920) sind fast alle noch erhalten und in Gebrauch, bestimmte auch schon zwischengenutzt. (INSA Aarau Altdorf Appenzell Baden; Bern 1984)





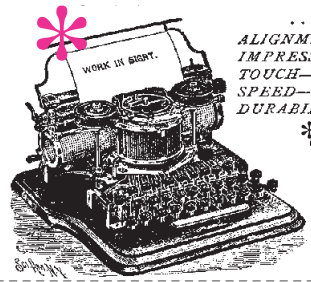
\*

\*



## 02 → Kurzfassung

\*



\*

Das einzig Gewisse im Leben ist der stetige Wandel. Was heute gebraucht wird, ist morgen vielleicht schon überflüssig. Trotzdem werden - fällt ein Areal brach, wie im Aarauer Torfeld - inflationäre Zukunftsbilder entworfen und in eine Sondernutzungsplanung umgesetzt, die sich über das „Was“ ausspricht, nicht aber dazu, „wie“ dies erreicht werden kann. Solche neuen Quartiere gleichen durchwegs seelenlosen Retortenstädten, wo das Leben nur zaghaft spriesst. Was den Orten fehlt, ist eine städtische Geschichte und Kontinuität. Zwischennutzung kann in diesem Kontext ein Initial bilden und Spuren hinterlassen. – oder welche vorausschicken. Zwischennutzungen sind bisher kaum untersucht und beschrieben worden. Die Analyse zeigt anhand der 2003 veröffentlichten EU-Forschungsstudie „Urban Catalysts und mittels eigener Nachforschungen in Aarau, dass temporäre Nutzungen mehr als ein vergängliches Phänomen sind. Langfristige Auswirkungen temporärer Nutzungen

sind auf drei Ebenen festzustellen: 1. Zwischennutzungen verleihen ihren Standorten neue Identitäten und etablieren experimentelle Formen von Nutzungen, die über das Areal hinaus ausstrahlen; 2. Sie werden zum Wendepunkt in der Biografie der Akteure, wo diese Unternehmen gründen und Innovationen fabrizieren; 3. Zwischennutzungen etablieren sich und bleiben langfristig bestehen was sie zu einem festen Bestandteil des Quartiers macht. Wegen dieser zahlreichen positiven Aspekte skizziert das Konzept ein kooperatives Vorgehen zwischen Eigentümern, Stadt und Zwischennutzern, das in der Zeitlücke bis das geplante Grossprojekt Mittellandpark realisiert wird, temporäre Aktivitäten als Entwicklungsinstrument angeregt und eingesetzt. Sechs Konzeptbausteine verorten die Zwischennutzungen nach bestimmten Absichten. In so genannten \*Wunschfeldern\* ist jede Art von Aktivität möglich, die nicht mittels spezifischer Kriterien oder wegen den

räumlichen Voraussetzungen ausgeschlossen wird. Das garantiert ein Maximum an Aneignungsmöglichkeiten und Selbstorganisation. Im Gegensatz zu diesen passiven, ungeplanten \*Wunschfeldern\* sind \*Brennpunkte\* bewusst initiierte Intensitätszonen in denen publikumswirksame Aktivitäten angesiedelt und kultiviert werden. Das Konzept verfolgt das Ziel, mittels der \*Brennpunkte\* einzelne, kontrollierte öffentliche Räume in anonymem Gebiet zu schaffen, die einen Gesamtraum definieren. Die \*Brennpunkte\* können sich mit der spontanen Entwicklung verschieben oder verdichten, was das Netzwerk engmaschiger und dichter werden lässt. Oder im besten Fall löst es sich zu einem engen Geflecht; das Areal ist Stadt geworden.

Die Umsetzung präzisiert den allgemeinen Planungsprozess und vertieft vier strategische Pionierprojekte. Im Sinne von Versuch und Irrtum dienen sie dazu, Nutzungspotentiale zu testen und unter den beteiligten Interessvertretern Vertrauen zu fördern.

Der nahezu unentgeltliche Zugang zu Räumen ermöglicht nicht nur Nutzungsexperimente, die mit Unsicherheiten behaftet sind, sondern auch eine aktive Beteiligung der Nutzer und finanzschwacher Akteure, die sonst kaum die Möglichkeit haben, die Stadt mitzugestalten. Das Zwischennutzungskonzept \*Zone Imaginaire\* eröffnet diesbezüglich einen pragmatischen Ansatz von Mitwirkung und ruft dazu auf, Stadtplanung nicht nur in Form und Struktur zu begreifen, sondern dynamische Nutzungen, Lebensweisen und Ökonomien miteinzubeziehen.





Abb.4 → Grosses Bild:  
Das Atelier um den  
Künstler Van Lieshout  
betreibt auf einer Rot-  
terdamer Hafenbrache  
einen autarken Freistaat  
(IN-EX projects-4; Paris  
2001)

Abb.5 → Kleine Bilderf:  
Gemüsebeet unter dem  
Laufkran und Computer-  
licht in einer Halle  
zeugen von Leben auf der  
Industriebrache





## 03 → Theoretische Grundlage

Hintergrund dieser Arbeit bildet der aus der Botanik stammende Begriff „Rhizom“. Ein Rhizom ist ein Wurzelgeflecht, ein wucherndes Gebilde strukturloser Verästelungen. Es kann die unterschiedlichsten Formen annehmen, von verästelnden Ausbreitungen bis zur Wurzelknolle. Das Rhizom könnte uns als Denkmodell dienen, um sich die Prozesse klar zu machen, von denen die Gestalt der Stadt und unserer Siedlungen herrührt. <sup>→1</sup> Aus dieser Sichtweise „... bildet die Stadt, in qualitativer wie auch quantitativer Weise, eine Ansammlung von zerstückelten Ordnungen“. <sup>→2</sup> Diese einzelnen Ordnungen und Systeme folgen ihren eigenen oft schwer nachvollziehbaren Gesetzmäßigkeiten. Durch das Aufeinandertreffen dieser in sich scheinbar autonomen Systeme entsteht ein Gefüge von Bauwerken und Räumen <sup>→2</sup> die immer mehr Kräfte zueinander zum Wirken bringen

1 → Deleuze, Gilles und Guattari, Felix; Tausend Plateaus; Berlin 1992;

2 → Angélil, Marc; Urbane Entropie - Der Rhizomorphe Raum der Stadt, in: Strategischer Raum Urbanität des 21. Jahrhunderts, IFG Ulm, Ulm

und unverhoffte oder voraussehbare Brüche und Phasenübergänge auslösen. Der Weg zu einem erwünschten oder geplanten Ziel kann also nur in den seltensten Fällen linear sein, sondern ist mit Rückkopplungen und Rückfällen behaftet.

Die strukturellen Veränderungen unserer Siedlungsräume sind also die Folge einer Vielzahl ständiger Transformationsprozesse, auf die wir mit unseren Planungen dauernd zu reagieren versuchen. Die gebaute Substanz jeder dieser neuen Ordnungen bildet den stabilen Rahmen für eine meist unsichtbare, aber latent spürbare Veränderung der Gesellschaft und ihrer Werte. Was heute gebraucht wird, ist deshalb morgen vielleicht schon überflüssig.

Um dieser Instabilität zu begegnen, entwerfen wir sofort einen neuen, anzustrebenden Endzustand, der den aktuellen Bedürfnissen entspricht und der uns eine neue, stabile Ordnung verspricht, wenigstens bis zum nächsten Wandel, und der kommt bestimmt.

Zwischennutzungen in Übergangphasen oder offene, ungeplante Räume sind im offiziellen Zyklus der Stadtentwicklung nicht vorgesehen. Lieber wird mit grossen städtebaulichen Würfeln ein kalkulierbares Risiko in Kauf genommen, als einer ungewissen, unsicheren, aber dafür spontan Entwicklung freien

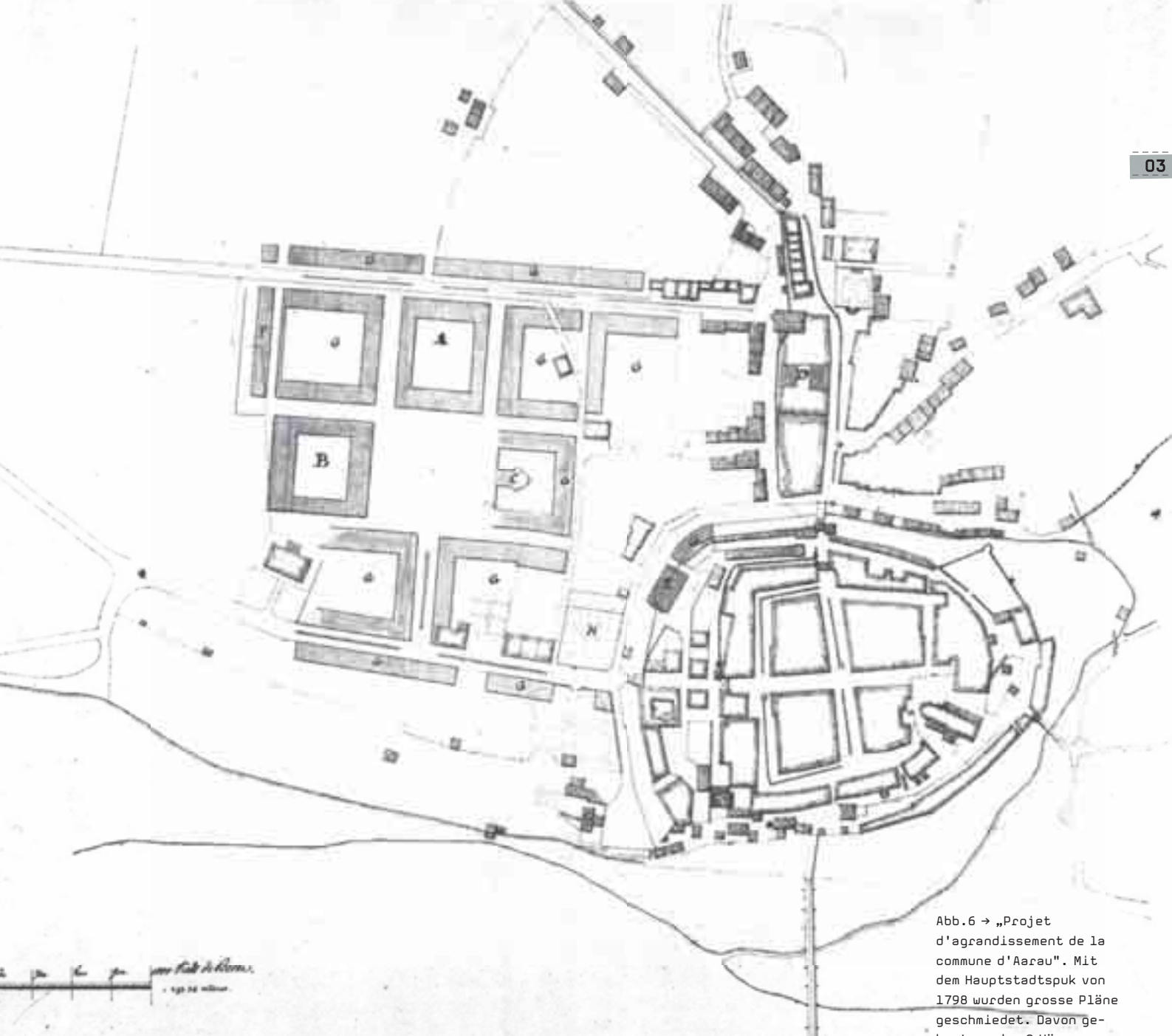


Abb.6 → „Projet d'agrandissement de la commune d'Aarau". Mit dem Hauptstadtsplatz von 1798 wurden grosse Pläne geschmiedet. Davon gebaut wurden 2 Häuser. (Aarau Stadt Architektur; Aarau 2001)

Lauf zu lassen. Gerade Brachflächen bilden ideale Testareale und Nischen für neue oder alternative Aktivitäten. Sie eröffnen Räume, die Unsicherheit ermöglichen, wo man „naiv“ sein kann, was meint an die Machbarkeit von etwas Bestimmtem zuglauben. Hier entstehen auch neue Moden und Lebensstile, werden neue Erfindungen gemacht, oder die urbane Kultur einer Stadt fabriziert.

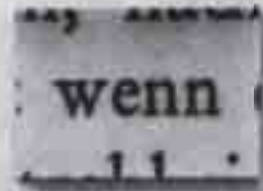
Eine Rolle bei den Prozessen die das Stadtbild prägen spielt unter anderem die Stabilität beziehungsweise Instabilität von Strukturen. Eine genauere Betrachtung legt nahe, dass mit räumlicher Planungen gezielt Prozesse stabilisiert oder auch bewusst entstabilisiert werden können. <sup>→3</sup> Entstabilisierte Prozesse ermöglichen eine Eigendynamik, die weit mehr Qualität hervorbringen kann, als akribisch geplante und inszenierete Architekturen und städtebauliche Konzepte hervorbringen. Sie können jedoch auch scheitern, was gelegentlich auch geschieht. Bei Prozessen und Räumen die der Selbstorgani-

sation überlassen sind, werden weniger physische Massnahmen geplant als Rahmenbedingungen und Voraussetzungen geschaffen um eine Entwicklung zu ermöglichen und zu erleichtern, oder auch um sie in eine gewünschte Richtung leiten <sup>→ 4</sup>.

Provisorische Aneignungen, Zwischennutzungen und improvisierte Ordnungen erlauben eine Sichtweise von Planung, die auf die Aktivierung von Räumen und die Ermöglichung neuer Aneignungsformen zusteuert.

3 → Franck, Georg und Wegener, Michael; die Dynamik räumlicher Prozesse, in: Raumzeitpolitik; Opladen 2002;

4 → Oswalt, Philipp; Urbane Katalysatoren, Berlin 2003; <http://www.urbancatalyst.de/>

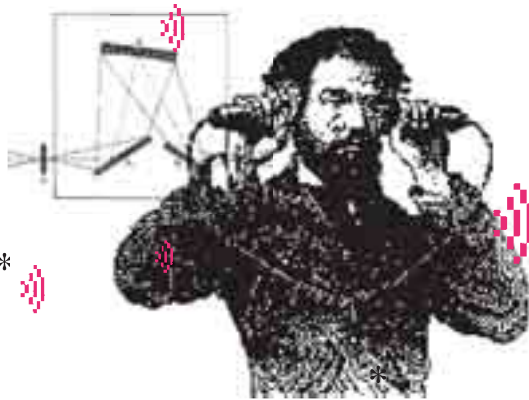


„Wenn man nur wüsste, wenn man nur wüsste!“ → 1

\*

Abb.7 → Wüthrich, Peter;  
„Verbum“; Bern 1997; Fo-  
tografie, MDF, Plexiglas;  
aus BAK, Journal 9/2003  
1 → Wüthrich, Peter;  
„Der letzte Satz“; Bern  
1997; Fotografie, MDF,  
Plexiglas;  
aus BAK, Journal 9/2003

## 04 → Analyse



1 → UrbanCatalysts - Strategies for temporary uses; Analysis report; Helsinki University of Technology /CURS; Helsinki 2001

1 → UrbanCatalysts - Strategies for temporary uses; Final Report; Studio Urban catalyst - TU Berlin; Berlin 2003

siehe auch  
www.template.com

2 → Feldtkeller Andreas (Hg.); Städtebau - Vielfalt und Integration, Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen, das Tübinger Südstadtprojekt; Stuttgart München 2001

Im drei Schritten nähert sich die Analyse dem Thema Zwischennutzung. Zuerst folgt eine allgemeine Auseinandersetzung mit dem Thema. Im zweiten Teil wird in Aarau überprüft, inwiefern die Aussagen der allgemeinen Analyse Gültigkeit besitzen, und was Zwischennutzung in Aarau bedeutet. Der dritte Teil befasst sich mit dem Bearbeitungsgebiet südlich des Aarauer Bahnhofs, wo das Konzept für eine Zwischennutzung entwickelt werden soll.

3 → Cabane P. und Bürgin M.; Akupunktur für Basel - Zwischennutzung als Standortentwicklung auf dem DB-Areal; Basel 1999

3 → Cabane Philippe; nt/Areal - Zwischennutzung als urbaner Impuls; in Tec21 Nr. 18, 3.5.02;

### 04.01 → Die Zwischennutzung

Zwischennutzungen sind ja an und für sich keine neuen Phänomene, sondern sogar weit verbreitet. Trotzdem vermisst man dazu einschlägige Studien und Literatur. Diese Analyse stützt sich hauptsächlich auf das EU-Forschungsprojekt „UrbanCatalysts“<sup>→1</sup> welches seit 2001 von der TU Berlin koordiniert wird, auf Resultate aus dem Tübinger Südstadtprojekt<sup>→2</sup> sowie auf das Projekt nt/Areal in Basel.<sup>→3</sup>

#### Definition:

Zum Wesen von Zwischennutzungen gehört, dass sie nicht mit der ursprünglichen Art der Nutzung in Verbindung steht, ganz unabhängig der planungsrechtlichen Situation. Vor den Zwischennutzungen waren die Orte seit längerer oder kürzerer Zeit ungenutzt oder unternutzt. Die Gebäude oder Freiräume werden so zu einem neuen, temporären Zweck gebraucht, meist von anderen Nutzern als dem Eigentümer oder vormaligen Hauptmieter, und sie leben mit der Aussicht, dass zu einem späteren oder unbekanntem Zeitpunkt eine neue definitive Nutzung an ihre Stelle tritt. Dieser provisorische Status und der improvisierte Rahmen führt zu teils massiv geringeren Mietpreisen als von der vorangehenden oder geplanten Aktivität erreicht wird.

Im Sinne dieser Arbeit wird nachfolgend mit Zwischennutzung eine Aktivität verstanden, die einen positiven Impuls auslösen kann. Diese Präzisierung ist notwendig, um beispielsweise



Parkplätze auszuschliessen, die oft auch als Zwischennutzer auftreten, aber eher unerwünschte Effekte produzieren.

## Typologien von Zwischennutzungen

Zwischennutzungen weisen eine riesige Bandbreite verschiedener Typen vor. Zusammenfassend sind folgende fünf Kategorien unterscheidbar:

- a:** Start-ups, Ateliers und etablierte kleinere und grössere Unternehmen,
- b:** Migrantenkulturen,
- c:** Gesellschaftliche Aussteiger,
- d:** Randständige
- e:** Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Die Motivation, sich in temporären Nischen zu begeben ist von Kategorie zu Kategorie verschieden. Unterschieden werden können folgende Beweggründe:

- a:** Günstige / flexible Räumlichkeiten
- b:** Zentrale Lage
- c:** Synergien mit anderen Nutzern
- d:** Soziale Netzwerke
- e:** Unbesetzte, aneignbare Nischen.

Die Art und Weise wie Räume benutzt wird hängt einerseits von den vorgehend aufgelisteten Kategorien von Nutzern ab, andererseits von den Gründen.

Wie treten Zwischennutzer an einem Ort auf, und welche Effekte haben sie auf ihn? → Abb. 1

**a:** Stand-In: Eine Nische wird ohne weiterreichende Effekte vorübergehend genutzt.

**b:** Impuls: Die Zwischennutzer lösen

durch ihre Aktivitäten im Gebiet einen Impuls für künftige Entwicklung aus.

**c:** Konsolidierung: Eine temporäre Nutzung etabliert sich und wird zu einer Institution oder zum neuen Dauernutzer.

**d:** Koexistenz: Trotz einer neuen primären Aktivität bleibt die Zwischennutzung bestehen

**e:** Parasit: Ohne dass die primäre Nutzung eines Areals gestört wird, nistet sich am Rand eine Zwischennutzung ein, die von der Hauptnutzung profitiert.

**f:** Subversion: Während einer meist sehr kurzen Periode wird ein Raum besetzt, der nach der Räumung wieder seinem ursprünglichen Zweck dient.

**g:** Pionier: Auf einem verlassenen Areal tritt eine temporäre Aktivität als erste „urbane“ Nutzung auf und verfestigt sich dort unter Umständen.




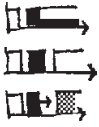
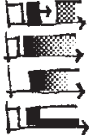




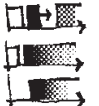
**h:** Verschiebung: Eine etablierte Institution beansprucht vorübergehend einen für ihren Zweck möglicherweise „artfremden“ Raum.

## Zwischennutzerkategorien

Aufgrund dieser Erkenntnisse können drei übergeordnete Kategorien gebildet werden. Sie werden primär nach ihren Beweggründen, ihren Bedürfnissen und nicht zuletzt nach ihren Auswirkungen eingeordnet. Sie sind auf der folgenden Doppelseite geordnet und mit Beispielen versehen. Die beiden hintersten Spalten verweisen bereits auf ihr Potential in Aarau.

Abb. 1 → Unterschiedliche Effekte auf einen Ort



Beispiele, Typische Nutzungen	Ziel die die Nutzer verfolgen	Generelle Bedürfnisse	Potentielle Räume	Charakter und Wirkung nach Aussen.	Auswirkung auf den Ort (Typologien)	Bedeutung in Aarau	Erkenntnisse
 Nischen (Sozial Randständige, Aussteiger, alternative Lebensmodelle, Migranten etc.) → findet meist vollzeitlich statt, permanentes Bedürfnis.							
Wohn-Nische (Wagenburg; Einsiedler; AJZ)	Rückzug; Abgrenzung; Alternative lebensmodelle; Ort zum Überleben	Sehr günstiger, (alter) Raum/ Aussenraum; Abgeschlossenheit (AJZ>Zentral)	Geschossbauten, Wohnwagen; heizbar, mit Wasser, Strom	Introvertiert; unauffällig,		Kleine Nachfrage (Wohnwagen, Wohnungen Torfeld, Hausbesetzer)	Weiterhin integrieren oder umsiedeln. Soziale Notwendigkeit.
Unkonventionelles Wohnen (Loft, Siedler)	Trendsetter; Extravaganz; An In-Orten leben	Günstiger Raum; Vitales Umfeld, In-Ort	Hallen, Türme, Geschossbauten, heizbar, mit Wasser, Strom	Extrovertiert, Schafft „Adresse“		Nachfrage vorhanden; kann Torfeld aufwerten	Potentielle Umnutzung, mit Projekten kombinierbar
Atelier (Kleingewerbe, Künstler-räume)	Verwirklichung, Lebensunterhalt	Sehr günstiger, (alter) Raum, Synergien am Ort, Zentralität	Alle, inkl. UG, bedingt heizbar, mit Wasser, Strom	Intro-/		Grosse Nachfrage (Ateliers, Bastel- und Bandräume)	Integrieren oder umsiedeln. Soziale Notwendigkeit
Unkonventionelles Arbeiten (Atelier-Wohnen)	Extravaganz; An In-Orten arbeiten, Unkonventionelle Arbeitsformen.	Günstiger Raum; Vitales Umfeld, Synergien am Ort, teilweise Zentralität	Hallen, Geschossbauten; heizbar, mit Wasser, Strom	Extrovertiert, Schafft „Adresse“		Nachfrage vorhanden; kann Torfeld aufwerten, Wirtschaftsförderung	Ermöglichen
Soziale Einrichtungen	Lernen, Kontakt, Erwerb	Günstig; Freiraum, evtl strategische Lage am Ort	Geschossbau, evtl. Hallen	Introvertiert / extrovertiert, Attraktor		Nachfrage nach Kinderhorten gross.	Ermöglichen
Verkauf, (Brocki, Gärtnerei)	Geschäft, Erwerb	Günstiger Raum, Gut erschlossen	Geschossräume, Hallen, Freiflächen	Extrovertiert, Attraktor		Bauteilbörse schon im Gebiet	Ermöglichen
 Brutkasten (KMU, Gastro, Experimente) → findet voll- oder teilzeitlich statt, je nach Aktivität befristetes Bedürfnis.							
KMU, Start-ups.	Selbständigkeit; Unternehmensgründung, Erwerb	Günstige, temporäre Räume; teilweise Synergien am Ort	Hallen; Geschossbauten; (bedingt) heizbar, mit Wasser, Strom	Extrovertiert, erzeugt „Adresse“		Grosse Nachfrage. Lokale Wirtschaftsförderung, zukünftige Mieter für Neubauten	Hauptzielgruppe, Leitnutzungen; Auch als permanentes Provisorium (Innovationspark)
Gastro	Selbständigkeit, Neues Konzept, Erwerb	Günstige, Räume; Synergien; Zentralität, evtl. Definitivum.	Hallen; Geschossbauten; heizbar, mit Wasser, Strom	Extrovertiert, Attraktor, Kontinuität		Fördert Kontinuität und Urbanität. Nachfrage vorhanden	Initiieren, auch als Pioniere/ Modellplanung



Beispiele, Typische Nutzungen	Ziel die die Nutzer verfolgen	Generelle Bedürfnisse	Potentielle Räume	Charakter und Wirkung nach Aussen.	Auswirkung auf den Ort (Typologien)	Bedeutung in Aarau	Erkenntnisse
Kultur (Theater, Tonhalle Galerie ...)	Funktionalität und Nachfrage testen	Günstige Orte, Möglichkeit zu Definitivum; Zentralität	Abhängig von Typ, mit Wasser, Strom, bedingt heizbar	Attraktor oder eben nicht.		Fördert Kontinuität und Urbanität. Nachfrage vorhanden	Initiieren, auch als Pioniere; Kombiniert mit Gastro
Wohnen (Instant-Housing)	Funktionalität und Nachfrage testen	Günstige Orte mit Möglichkeit zu Definitivum; Ruhig, Attraktive Umgebung	Brachfläche, Flachdächer, Aussenraum, heizbar, mit Wasser, Strom	eher Introvertiert, beleben Quartier; Medienpräsenz		Kann Kontinuität fördern, Erkenntnisse für Projekt liefern.	Als Pionier initiieren, Modellplanung



Parallelwelt (Kultur, Sport, Vergnügen, Events, Projekte, Temporäres)  
 → findet in der Freizeit/Teilzeit statt

Sportanlagen (RollingRock)	Sportl. Betätigung, Vergnügen	Günstig, unempfindliche Umgebung;	je nach Typ, mit Wasser, Strom; evtl. grossräumig	Extrovertiert, Attraktor		Gutes Beispiel vorhanden	Ermöglichen
Subkultur/ Kultur (AJZ, Jugendräume)	Verwirklichung, Gruppentreff, Kontakte, Alternative Lebensmodelle	Sehr günstig, alt, keine zu empfindliche Umgebung	Alle; UG evtl. Bedingt heizbar, mit Wasser, Strom	Intro-/ Extrovertiert, beleben, fördern „sozialen Frieden“, Medienpräsenz		Bedürfnis ausgewiesen (Besetzer)	Ermöglichen
Orte für Austausch (Tagungen, Forum)	Bildung, Vermittlung; Kontakte	Günstige, temporäre Räume; Synergien mit Gastro; zentral	Kleine Hallen, Geschossbauten, heizbar, mit Wasser, Strom	Extrovertiert, Attraktor, Medienpräsenz		In Aarau im Hochpreissektor vorhanden; günstige Alternative?	Kann evtl. mit Kultur/Gastro kombiniert werden.
Eventkultur (Openair, Event, Saisonale Bars)	Verwirklichung, Events, Aktivität, Kontakte	Günstig, öffentlich zugänglich, zentral.	Je nach Projekt,	Sehr extrovertiert, Attraktor, Medien		Freiräume bespielen statt Brache Nachfrage vorhanden,	Initialzündung Auftakt, Marketing; Vitalität; Pionier
Kommerzielle Events (Messe, Markt)	Publizität, Marketing, Kontakte, Geschäft	Zentralität, Zugang, evt. Synergien	z.B. Gedeckte Halle, ungeheizt, grossräumig	Sehr extrovertiert, Attraktor, Medienpräsenz		Alternative zu Messe in Kebe?	Initialzündung, Vermarktung.
„Spielplätze“ (Abenteuerspielplatz, Spielfelder)	Vergnügen, Lernen, Soziale Kontakte	strategischer Ort Quartier	Freifläche, evtl Raum	Sehr extrovertiert, Attraktor,		Dank Nähe zu Wohngebieten attraktiv	Pionier, Akzeptanz im Quartier
Alternative Märkte (Kofferraum-Flohmi ..)	Verkauf, Kontakt, Treffpunkt	Zentral.	Kalthalle oder Freifläche; grossräumig	Extrovertiert, Attraktor		Freiräume bespielen statt Brache	Kombination mit „Werkplatz“

## Besondere Charakteristiken

Aufgrund ihrer Flüchtigkeit sind temporäre Aktivitäten nicht greifbar. Das Umherziehen hat verschiedene Gründe. Es kann eine Strategie des Verbergens sein; durch die ständige Flucht entziehen sich beispielsweise illegale Clubs polizeilichen Kontrollen. Viele Kulturlokale haben dieses Prinzip kopiert, immer auf der Suche nach aussergewöhnlichen Orten. Kulturelle Zwischennutzungen sind klassische Pioniere. Innert kurzer Zeit verwandeln sie ausgefallene Orte in gefragteste Clubräume und initiieren weitere Zwischennutzungen in der Umgebung.

Temporäre Nutzungen entstehen aus losen Gruppierungen, die sich finden, wachsen und wieder aufspalten oder zerfallen. Sie breiten sich aus wie ein Rhizom, durchdringen mit ihrem Netzwerk die Stadt und nisten sich in Nischen und Lücken ein. Für die Betreiber ist die Zwischennutzung oft nur eine Durchgangsstation zur Professio-

nalisierung. Start-Up-Unternehmungen sind typische Beispiele dafür. Mit meist weniger als 10 Arbeitsplätzen gehören diese Kleinstunternehmen zu den KMU, die 87% der Unternehmungen in der Schweiz ausmachen. Die benutzten Flächen variieren zwischen 25 und 2000m<sup>2</sup>, und liegen im Durchschnitt bei 100m<sup>2</sup>. Sie erzeugen grösstenteils zeitgenössische Produkte hoher Qualität und mit hohem Service. Typische Beispiele sind Neue Medien, Grafik, Elektronik, Architektur. Dank ihrer geringen Grösse und innovativen Konzepten zeichnen sich Start-Ups meist durch kooperative Arbeitsformen aus und nutzen sehr oft gemeinsame Ressourcen und bilden Synergien. →<sup>4</sup>

Wo sich mehrere Zwischennutzer ein Areal teilen, nimmt die Identifikation mit dem Quartier rasch zu, weil es zum Markenzeichen wird. Deshalb versuchen sie nach ihrer Etablierung im Quartier zu bleiben und beteiligen sich überdurchschnittlich an Quartierentwicklungen und Bürgerinitiativen. →<sup>4</sup>

Allen temporären Nutzern gemeinsam ist die Leichtigkeit wie sie mit geringsten Ressourcen umgehen. Sie schaffen ein Maximum an Intensität mit einem Minimum an Substanz und aktivieren fast ohne Geld kulturelle, unternehmerische und urbane Experimente. Die jungen Unternehmen beginnen häufig an Orten wo sie kaum Miete bezahlen und passen ihren Raum dank Selbstbau, jeweils mit den verfügbaren Mitteln, fortlaufend den steigenden Bedürfnissen an. So reprogrammieren sie jede Art von Raum, herkömmliche Ordnungen werden aufgehoben. Im so verflüssigten Raum wird alles und jedes miteinander kombiniert. Aus der Not wird eine Tugend, die sich in der intensiven Auseinandersetzung mit verworfenen, ausgegrenzten Ästhetiken und Materialien manifestiert. Dieser Crossover wirkt sich auch auf die soziale Struktur zwischengenutzter Areale aus: Migrantenkulturen, KMU, Avant-Garde-Kultur Freizeit und Wohnen schliessen sich nicht aus. Zusammen haben sie alles, bloss kein Geld.



Abb.2 → Nischenarchitektur in Berlin  
(Berlin, Stadt ohne Form  
- Strategien einer anderen Architektur; München 2000)

4 → Steffen Gabriele;  
Robuste Quartiere; in:  
Städtebau - Vielfalt  
und Integration, Neue  
Konzepte für den Umgang  
mit Stadtbrachen, das  
Tübinger Südstadtpro-  
jekt; Stuttgart München  
2001

5 → Blum Christian;  
Öffentlich-Privat  
- Semesterarbeit HSR,  
Rapperswil 2001

## Die Rollen der Beteiligten und ihre Vor-/Nachteile

Die Tabelle listet die Rolle der an einer temporären Nutzung direkt oder indirekt Beteiligten und ihre Vor- oder Nachteile daraus auf. Im nachfolgenden Text werden die Wirkungen genauer beschrieben.

	Rolle	Nachteile	Vorteile
Behörden	→ Ermöglicher (Bewilligungen, Räume) → Vermittlung → Verhinderer (Vorschriften)	→ Administration → Umtriebe (Räumungen)	→ Kontinuität → Gebrauchswert → Urbanität → Identität → Sicherheit → Testplanung → Kultur
Zwischennutzer	Nutzer Aktivist		→ Nische → Verwirklichung → Arbeitsplatz → Kultur
Eigentümer	→ Ermöglicher (Vermietung) → Verhinderer (Verweigerung)	→ Administration → Gebäudeunterhalt → Umtriebe → Hausräumung → Verzögerungen → Haftung	→ Identität (Grundstück) → Standortqualität → Ziehen neue Nutzer an → Testplanung für neue Programme → Einsparungen (Bewachung, Hausräumung, Vandalismus, kein Mietsausfall), → Bonus bei Behörden
Einwohner	→ Kundschaft → Verhinderer (Reklamation)		→ Beleben → Angebot → Vernetzung / Nachbarschaft → Kontinuität → Gebrauchswert → Urbanität → Sicherheit → Kultur → Freizeit

Zwischennutzungen sind eine temporäre Inwertsetzung eines unter- oder nicht benutzten Raumes. Inwertsetzung deshalb, weil für mindestens einen, meist aber mehrere der beteiligten Akteure Vorteile daraus resultieren. Doch welche?

### a: Nutzer

Aus Sicht der Zwischennutzer sind die nicht marktorientierten Mieten oft der entscheidende Faktor, der ihr Vorhaben überhaupt entstehen lässt. In diesem Sinne wird das innovative Potential einer vorwiegend jüngeren Generation unterstützt und so konkrete Wirtschaftsförderung betrieben. Brachliegende Orte zeigen oft Spuren von Inbesitznahme. Nicht nur für schwache Teilöffentlichkeiten, also Randgruppen und Minderheiten, sondern auch für kulturelle und subkulturelle Aktivitäten fungieren solche Nischen als Versammlungsorte. Weil sie in offiziellen Infrastrukturen und teuren Orten der Stadt keinen aneignbaren Raum finden, kommt es einem öffentlichen Interesse gleich, solche Orte ohne „architektonischen“ Anspruch zu erhalten. →<sup>5</sup>

### b: Eigentümer

Die Urban-Catalysts-Studie, wie auch das Beispiel nt/Areal in Basel brachten erhebliche Vorteile für die Eigentümer zum Vorschein. Als Alternative zu Leerständen vermindern Zwischennutzungen Schäden an den Gebäuden, die durch Vandalismus und Zerfall entstehen. Temporär vermietete Areale sind sehr vielfältig genutzt, weshalb sie fast zu jeder Tageszeit belebt sind. Aufwendungen für Sicherheit und die Überwachung der Areale werden überflüssig, das Areal ist vor unerwünschten Besetzern geschützt. Nebst diesen

konkreten Auswirkungen erzeugen Zwischennutzungen wichtige langfristige Effekte. Sie verleihen ihren Standorten eine neue Identität und rücken ihn ins Bewusstsein der Bevölkerung und der Medien. Die von den temporären Aktivisten kreierte Urbanität schafft eine positive Standortqualität und setzt unter Umständen von selbst einen Aufwertungsprozess in Gang, der neue, kaufkräftigere Interessierte und sogar zukünftige Mieter anziehen kann. Mit experimentell gemischten Zwischennutzungen die sich erfolgreich behaupten, kann besonders bei etappenweise ausgeführten Neubauprojekten ein Sich-Aneinander-Gewöhnen erprobt werden, das radikalere Nutzungsmischungen in den Projekten zulässt. Die Referenzen haben auch gezeigt, dass Zwischennutzungen den Ertragsausfall gegenüber leeren Arealen senken und so für den Eigentümer eine gewisse Handlungsflexibilität erzeugen. Und bei kooperativen Planungsverfahren ermöglicht ein behutsamer Umgang mit Zwischennutzern für den Eigentümer unter Umständen Zusatzpunkte seitens der Behörden.

#### **c:** Öffentlichkeit

Der öffentlichen Hand kommt bei temporären Nutzungen eine ganz zentrale Rolle zu. Nebst einer Vermittler- und Mediatorenrolle zwischen Nutzern und Eigentümern kann sie wenn nötig gegenüber den Eigentümern eine Patenschaft für die Zwischennutzer übernehmen und sich für Nischen starkmachen.

Mit der eigenen Grundstückspolitik werden zudem bewusst oder unbewusst Brachen und Nischen geschaffen. Eine zentrale Frage bei Zwischennutzungen sind immer auch rechtliche Aspekte. Oft sind temporäre Projekte wegen den niedrigen Budgets und improvisierten Installationen nur möglich, wenn Reglemente, Vorschriften und Gesetze flexibel und situativ angewandt werden. Gemeinhin sind es einzelne Angestellte in den Verwaltungen die mit persönlichem Risiko und viel Entgegenkommen Zwischennutzungen erst ermöglichen.

Zwischennutzungen stellen also eine klassische Win-Win-Situation dar, die trotz der offensichtlichen Vorteile erst teilweise Eingang in formelle, städtebauliche Prozesse gefunden haben. Wo dies geschah, war es allzuoft eine aus der Not geborene Tugend. Beim Winterthurer Sulzer-Areal wo nach dem Schiffbruch von Nouvels Megalou-Projekt jetzt auch auf das Multiplex Cinéstar Palace verzichtet wird, ist es die vielfältige Mischung aus Zwischennutzern, Umnutzungen und Neubauten, die diesem Areal jetzt eine starke Identität verleiht.<sup>6</sup>

### **Zwischennutzung und Stadtentwicklung**

---

Geht man davon aus, dass städtebauliche und soziale Aspekte im Interesse der Öffentlichkeit stehen, erwachsen

aus Zwischennutzungen der Stadt auch grosse Chancen: Urbanität, Identität, Durchmischung und Mitwirkung.

#### **a:** Urbanität

Neubauquartieren fehlt anfangs während langer Zeit ein entscheidendes Merkmal, die Urbanität. Die rechtliche Formulierung der Baureife und ein genehmigtes Projekt bildet zwar eine notwendige, aber ungenügende Bedingung dafür, dass ein lebendiger und wertvoller Stadtteil entsteht. Die heute vielgepriesene Urbanität aber entsteht in dem Moment, in dem sich neue und unerwartete Netzwerke aus der Kombination mit alten entwickeln.<sup>7</sup> Zwischennutzungen zeigten sich als Garanten für diese lebendige, urbane Kontinuität. Ein neugeplantes Quartier hat so also nicht bei Null zu beginnen. Es kann sogar gesagt werden, dass die zeitgenössische kulturelle Produktion zu grossen Teilen aus diesen Milieus stammt.

#### **b:** Identität

Die Identität, ähnlich der Urbanität, beinhaltet auch wesentliche historische, sozio-kulturelle, wirtschaftliche

6 → Erfolgreiche Suche nach Investor; NZZ 3.9.03

7 → Christiaan Kees; Die Stadt als Loft; in Topos 38; S.6

und ästhetischen Aspekte. Zwischen-  
nutzungen haben gezeigt, dass sie im  
Stand sind, positive Identitäten eines  
Standorts zu erzeugen und so einen  
wesentlichen Beitrag zur Entwicklung  
von Stadtteilen leisten.

#### **c:** Durchmischung

Temporäre Akteure sind zu einem  
grossen Teil gewerblicher Art. Ihre  
frühe Verankerung an einem Ort und  
die Kombination mit Szene-Kultur  
und Gastronomie hilft erheblich, ein  
Quartier zu entwickeln. Der künftige  
Bewohner oder Unternehmer weiss von  
Beginn weg über die Aktivitäten und  
Qualitäten des Quartiers Bescheid, eine  
Entwicklung ist sichtbar und er weiss  
worauf er sich einlässt; gerade für Woh-  
nungssuchende ein oft entscheidender  
Faktor. Unterschiedliche Räume bieten  
differenzierte Qualitäten. Allein schon  
diese Voraussetzung, sowie die schon  
erwähnte Suche nach Synergien lässt  
Zwischennutzung eine radikale Durch-  
mischung von Aktivitäten produzieren,  
die ohne weiteres programmatische  
Defizite eines Ortes kompensieren. Als  
eine Zone des Andersseins ermöglichen  
sie unter anderem Experimente die  
mit geringem Risiko innovative, neue  
Arbeits- Wohnformen austesten.

Temporäre Nutzungen können sich  
auch etablieren und permanente For-  
men annehmen. Beispielhaft sind be-  
setzte Häuser wie in Berlin oder Genf,  
von denen in Berlin rund ein Drittel  
über Kauf- und Mietverträge gesichert  
wurden und heute trotz Permanenz  
ein Netzwerk der Subkultur bilden. In  
Aarau ist das Kiff ein prominentes Bei-  
spiel, das der Stadt sogar für Standort-  
marketing-Zwecke dient. Zwischennut-  
zung schafft also auch Kontinuität.

Abb.3 → Tokyo Pop-UP-  
Kaffee. Flüchtige Bar;  
([www.templace.com](http://www.templace.com))

8 → Tickt Basel anders?  
- Phänomen der Zwischen-  
nutzung von Industrie-  
realien; NZZ; 03.08.01

#### **c:** Mitwirkung

Die Beteiligung an der Planung garanti-  
ert demokratische Grundrechte der  
Bevölkerung in Planungsprozessen.  
Erfahrungsgemäss werden mit „Öffent-  
lichkeit“ Minderheiten mit einflussrei-  
cher Stellung in Politik und Gesellschaft  
angesprochen, die einer Planung zum  
Durchbruch verhelfen bzw. deren  
Durchsetzbarkeit gefährden können.<sup>8</sup>  
Planungsvorgänge, die eine wirklich  
betroffene Bevölkerung einbinden, sind  
nicht nur schwieriger zu koordinieren,  
in der Schweiz fehlt dazu schlichtweg  
die Praxis. Mit Zwischennutzung erhal-  
ten diejenigen Bewohner konkrete Akti-  
onsfelder und Spielräume, die durch die  
formelle schweizerische Planungspraxis  
und das Entscheidungsmonopol des  
Grundeigentums erfahrungsgemäss  
wenig Einfluss üben können. Und mehr  
als das, sie wirken nicht nur mit, sie  
erhalten selber die Chance, Akteure zu  
werden aber auch Mitverantwortung  
zu tragen. Aus Einwohnern werden so  
Bürger.



## Ästhetik von Zwischennutzung

Temporäre Aktivitäten sind sehr oft in Industriegebieten zu finden. Doch Industrielle Areale werden trotz Boomquartier „Zürich West“ als schmutzig betrachtet, und zwar auf zweierlei Art: Schmutz der Industrie, denn Industrie selbst gilt als schmutzig - und den Schmutz der Hinterlassenschaften, also Abfall und Altlasten.<sup>9</sup> Auch im Zeitalter der globalen Vernetzung und kulturellen Emanzipation dominiert stets der Dualismus der Moderne, dem die Trennung von Reinheit und Abfall so wichtig war: Alt und Neu, Gut und Schlecht. Rein und Unrein. Obwohl Umnutzung als architektonisches Recycling kein neues Phänomene mehr ist, enden sie sich fast immer in einer „Zutode“-Sanierung und Veredelung. Oder im Gegenteil: in einer künstlichen Inszenierung wird verschwundene Vergangenheit romantisiert, mit sorgfältig konservierten Rostspuren und montierten Hinweisschildern, wie im Zürcher Schiffbau geschehen. Vergangenes hat eine Seele, da sind sich offenbar Alle einig.

Zwischennutzer kümmern sich nicht um den Gegensatz zwischen Alt oder Neu, sondern sie pflegen einen pragmatischen Umgang mit dem Vorhandenen, aus dem Neues gemacht, weiterentwickelt, neu interpretiert, ergänzt wird, so das die Brücke zum Vergangenen abbricht, und dennoch ohne dieses nicht denkbar wäre. Sie bestreiten also neben Konservierung oder Ersatz einen dritten Weg. Diese Gestaltung beziehen ihre Ausstrahlungskraft aus dem Widerstand, den der Zwischennutzer überwinden muss, um sich einen Raum herzurichten.<sup>10</sup>



Abb.4 → Badevergnügen in der Kokerei Zollverein in Essen - temporäres „Werkschwimmbad“ im Sommer 2002

9 → Häuser Susanne; Reinheit und Ordnung, das Aufräumen nach der Industrie; in: Verlangen nach Lust und Reinheit, Gestaltungskonzepte zwischen rein und unrein; Roger Fayet (Hg.); Wien 2003

10 → Usprung, Philipp, Alles Abfall? in: Verlangen nach Lust und Reinheit, Gestaltungskonzepte zwischen rein und unrein; Roger Fayet (Hg.); Wien 2003





## Zwischennutzung In Kürze

---

---

→ Stadtbürger treten aus unterschiedlichen Motivationen als Zwischennutzer auf und suchen Leeräume als Brutkasten für die Entwicklung von Ideen, als Nischen oder Parallelwelten.

\*



→ Spezifische Leeräume ziehen spezifische Aktivitäten an. Zwischennutzer folgen in Ihrer Standortwahl bestimmten strategischen Kriterien wie Abschottung, Präsenz oder Nische.

→ Zwischennutzer agieren mit einem Minimum an investierten Mitteln und können Vorhandenes durch Minimalinterventionen (gestalterisch) kraftvoll umnutzen und recyceln – “urbanism light”.

→ Zwischennutzungen organisieren sich zumeist in Clustern mit klarem Nutzungsprofil. Hier gibt es eine Vielzahl von Verflechtungen und interne Netzwerke, die Synergieeffekte entstehen lassen. Meist ziehen Initial-Zwischennutzungen weitere Zwischennutzungen an.

→ Oft werden Zwischennutzungen durch das geschickte Handeln von idealistischen Schlüsselagenten ermöglicht, die die Barrieren zwischen den Milieus der Nutzer, Eigentümer und staatlicher Stellen überbrücken. Sie zeichnen sich durch unbürokratisches und spontanes Handeln mit persönlichem Risiko aus.

→ Zwischennutzungen hinterlassen langfristige Spuren in der Stadt:  
→ Imagewandel: Brachen sind oft mit einem Negativimage behaftet. Durch Zwischennutzungen werden verlassene Orte neu zugänglich gemacht. Erfolgreiche Nutzungen (z.B. Clubs) machen Orte in der Stadt bekannt und schaffen so Voraussetzungen für kommerzielle Entwicklungen.  
→ Neue Nutzungskonzepte: es entstehen neue Programme und Kombinationen, die sich auch nach der Zwischennutzung fortsetzen und entwickeln lassen.  
→ Persönliche Biografien: der oft nahezu unendgültliche Zugang zu Räumen bietet nicht-etablierten Akteuren die Chance, eigene Lebensentwürfe umzusetzen und schafft Raum zum Experimentieren, zur Reifung von Ideen und für die Gründung von Start-ups.

\*

→ Zwischennutzungen sind ein Stadt-Laboratorium für neue Kulturen und Ökonomien. Dieses Milieu ermöglicht das Experimentieren mit neuen Ideen und die Entwicklung neuer Visionen unter besonderen Bedingungen.

## Schwierigkeiten

---

Bisher nicht explizit erwähnt worden sind Probleme und Hindernisse, die Zwischennutzungen generell im Weg stehen. Einige (grundsätzliche) Gedanken und Lösungsansätze ergänzen die nachfolgenden Problempunkte.

### Probleme:

---

Wo laute (kulturelle) Zwischennutzung zu bestehenden Wohnräumen stösst, ist es um den Frieden meistens geschehen. Aktuelle Beispiele sind das Toni-Areal in Zürich und nt/Areal Basel. Dies mag daran liegen, dass ihre Aktivitäten nicht die selben Zeiträume ausfüllen. Wohnen und Gewerbe ergänzen sich nahezu optimal, da Zwischennutzungen kaum mehr emissionsstarke Betriebe umfassen. Aussagen aus Tübingen zeigen sogar ein erstaunliches Phänomen: Die Gewerbetreibenden fühlten sich durch neugierige Bewohner „gestört“, und spontane Gespräche mit den Nachbarn hielten sie von der Arbeit ab.

Solchen Problemen kann durch aktive Planung, Koordination und alternative Szenarien schon im Vorherein begegnet werden. „Nur die ständige Diskussion und den Einbezug aller Betroffenen verhindert schlussendlich, das ungewünschte Wirkungen und Ziele erreicht werden.“<sup>11</sup>

### Hindernisse:

---

Trotz der in der Analyse dargelegten Vorteile wird Zwischennutzungen mit Skepsis begegnet. Wo liegen also die Hindernisse?

### a: Akzeptanz

Ein erstes Hindernis stellt die gesellschaftliche Akzeptanz dar. Da zwischengenutzte Areale meist industriellen Ursprungs sind, assoziiert eine breite Bevölkerungsschichten die dort stattfindenden Aktivitäten immer noch mit Schrott, Unordnung, Randgruppen und Besetzungen. Das sind unnötige Ängste, denn eigentlich war sogar „... der Wohlgroth in Zürich noch harmloser, als es mir damals schon erschien. Wie sehr wurden die Besetzer und ihr Haus diabolisiert,“, kommentiert der damalige Eigentümer die wohl bekannteste Zürcher Besetzung und fügt an: „der Wohlgroth war ein Gesamtkunstwerk, und dazu gehörte nicht allein das Physische. Das Klima, die Interaktion zwischen den Besetzern gehörte ebenso dazu. Ich führte gute, ganz normale Gespräche mit liebenswerten Menschen.“<sup>12</sup>

Gerade durch konsequent geförderete und erfolgreiche Zwischennutzungen können sich diese als „ganz normale“ oder gar besonders innovative Akteure etablieren. In-Orte wie Greenwich Village, der Flon in Lausanne oder Zürich West haben das eigentlich schon lange bewiesen, ebenso wie die kulturelle Avant-Garde, die zu einem grossen Teil von Brachen aus operiert.

### b: Unsicherheit/Vertrauen

Übervorsicht und wirtschaftliche Überlegungen der Eigentümer stellen ein zweites Hindernis dar: Wieso temporär vermieten, wenn dadurch hauptsächlich widrige Umstände entstehen? Effektive Nachteile für den Eigentümer sind auf den ersten Blick nicht von der Hand zu weisen, wie administrativer Mehraufwand, betriebliche Nebenkosten, minimale Unterhaltsarbeiten und

11 → Burckhardt Lucius; in einem Artikel der NZZ; 03.09.01

12 → Hans Widmer, Chef Oerlikon-Bührle in „Das Ende eines alternativen Traums“; Tagesanzeiger 22.11.03



das Risiko, dass sich die Zwischennutzung etabliert und nicht mehr „wegzubekommen“ ist, oder die Mieter sich einem Abbruch widersetzen. „Ich habe den Wohlgroth nicht als Bedrohung erlebt, eher als Belastung“, um es nochmals in den Worten eines Eigentümers auszudrücken.<sup>→10</sup>

Die Urban-Catalyst-Studie hingegen belegt, dass in den häufigsten Fällen eine Zwischennutzung für Alle - wie bei den Wirkungen beschrieben - von grossem Vorteil ist, wenn sie geschickt koordiniert und mit Sicherheiten versehen wird, und dass das Provisorium nicht die schlechteste Alternative für Eigentum oder dauerhaftes Nutzungsrecht ist. Auch die Verantwortlichen der Deutschen Bahn haben dank Zwischennutzungen auf ihren Arealen in Basel (DB-Areal) und Berlin (RAW-Temple) erkannt, dass temporäre Aktivitäten zu einem realen Faktor für die Urbanisierung eines Standorts werden können.  
→13

### **c: Stadtplanung**

Hier tritt das dritte Hindernis auf. Unsere Planungskultur integriert temporäre Aktivitäten trotz offensichtlicher Vorteile (noch?) nicht in den formellen Prozess. Strenge Vorschriften und Normen wirken zusätzlich hemmend auf innovative und improvisierte Lösungen der Zwischennutzung. Imaginäre Endzustände und Sicherheit suggerierende Methoden wie Reglemente und Planwerke schaffen ein kalkulierbares Risiko, das wir der völligen Ungewissheit offener Systeme bevorzugen. Dennoch eine Vision: Reglementfreie Räume sind „weisse Flecken“ in den Plänen, Vorhaben werden also nicht mehr daran gemessen, ob sie all den Gesetzesartikeln und Normen gerecht werden, sondern inwiefern sie den

übergeordneten Plänen nicht widersprechen.<sup>→14</sup> Ein revidiertes Verständnis von Planung und der Wille zu unkonventionellen Lösungen ist für solche Visionen und eben auch für den Umgang mit Zwischennutzung Voraussetzung.

Bice Curiger, Kunsthaukuratorin in Zürich sagt das so: „Irgendwann setzte sich bei den Behörden (in Zürich) die Einsicht durch, dass man Bedürfnisse ausserhalb des Mainstreams nicht niederknüppeln, sondern sogar subventionieren kann. Dadurch wurde die aufrührerische Energie kanalisiert, ... das schuf den Nährboden für jene grosse Lebendigkeit, die in den Neunzigerjahren zu wuchern begann.“<sup>→15</sup>

### **d: Raumverlust**

Das vierte Hindernis ist der längerfristige Verlust von geeigneten Räumlichkeiten. Zwischennutzungen haben, wie schon vorgängig erwähnt, eine unwahrscheinliche Kapazität entwickelt, mit „low budget“ eine „high culture“<sup>→16</sup> zu produzieren. Diese Qualität geht gerade in industriellen Arealen von den charakteristischen, nutzungsneutralen Räumen mit grosszügigen Dimensionen aus, die mit wenigen aber effektiven Mitteln erobert und vielfältig genutzt werden können. Diese soliden Qualitäten verschwinden mit jeder ersetzten Brache und werden durch Investoren-Allerweltsarchitektur ersetzt, die „gehobener Standart an attraktiver Lage“ verspricht.

Benedikt Loderer beschreibt das so: „Die heutigen Promotoren und Eigentümer wollen dies nicht wahrhaben. Sie träumen noch von einer „hochwertigen“ Nutzung ... doch wer den künftigen Bedarf und die Kaufkraft von Mietern und Gewerbetreibenden realistisch einschätzt, erkennt, dass diese Träume Schäume sind. Der globale Markt kauft

13 → Cabane Philippe; nt/Areal - Zwischennutzung als urbaner Impuls; in Tec21 Nr. 18, 3.5.02

14 → nach Gilgen Kurt; in Akupunktur für Basel - Zwischennutzung als Standortentwicklung auf dem DB-Areal; Basel 1999;

15 → Curiger Bice; in Boomtown Zürich, Tagi-Magi Nr. 32, 12.8.2000

16 → Christiaanse Kees; Die Stadt als Loft; in Topos 38

sich das bisschen Raum, den er noch braucht, dort, wo er am billigsten ist".  
→17

Von den Zwischennutzern kann auch gelernt werden, sie verdeutlichen, ein weit verbreitetes Bedürfnis nach günstigen Räumen, und mit bewusst gewähltem niedrigen Standard - dem der Immobilienmarkt kaum Rechnung trägt. Soll von der Vitalität, die temporäre oder einfach Low-budget -Aktivitäten versprühen weiterhin profitiert werden, bedarf es auch in Zukunft entsprechender Flächen. Alte Räume oder als „unbesetzter Speicher“ →18 entworfene neue Räume.

„Mit dem Grosstadthype hat Zürich wesentliche Teile seiner Kultur vernachlässigt, ... man glaube offenbar nur an eines: Grösse ist gleich Wettbewerbsfähigkeit, und das ist gleich Wohlergehen, ... dabei muss es doch um die Einzigartigkeit einer Stadt gehen“. →19 Was Martin Josephy, Direktor des Studios Basel, an den neusten Entwicklungen in Zürich West kritisiert, muss nicht sein. Ein Zwischennutzungs-konzept soll deshalb auch in einer längerfristigen Dimension gedacht werden, Damit Möglichkeiten entstehen, Zwischennutzung zu verfestigen und damit permanente „Brutkästen“ zu schaffen.



Abb. → Dritte Internationale Dada-Festwochen 2004 in öffentlichen WC-Anlagen der Stadt Zürich und im eigenen Museum an der Plattenstrasse

17 → Loderer Benedikt;  
in Akupunktur für Basel  
- Zwischennutzung als Standortentwicklung auf dem DB-Areal; Basel 1999;

18 → Christiaanse Kees;  
Die Stadt als Loft; in Topos 38

19 → Josephy Martin; in Die Stadtmaschine, Tagi-Magi Nr. 29, 25.7.2003



## Fazit

Zwischennutzungen können aufgrund der beschriebenen Qualitäten erwiesenermaßen als Strategie zur Stadtteilentwicklung eingesetzt werden. Das untenstehende Schema fasst die Zwischennutzer und ihre Handlungsgründe und Bedürfnisse nochmals zusammen. Die grau hinterlegten Nutzungsbereiche sind als Entwicklungsimpuls am effektivsten - sie können als Leitnutzungen bezeichnet werden.

Welche Werkzeuge sind also notwendig, um Zwischennutzung zu „planen“?

**a:** Verträge und Bürgschaften: Herkömmliche, Planungsinstrumente sind gänzlich ungeeignet. Partnerschaft-

liche Vertragswerke haben sich als am effektivsten erwiesen. Bürgschaften und Mietverträge mit der Öffentlichen Hand schaffen das notwendige Vertrauen und sichern den Eigentümer gegen unerwünschte Vorkommnisse wie Besetzungen ab. Der Stadt kommt in diesem Fall eine entscheidende Vermittlerrolle zu.

Vorteile vertraglicher Lösungen:

- Haftungsfragen sind klar
  - Einbindung der Stadt kann Synergien schaffen z.B Kultursubventionen
  - Für die Zwischennutzer entsteht eine (zeitliche) Absicherung, die ihnen Investitionen ermöglicht.
  - Weg- und Zutrittsrechte können geregelt werden
- Nachteile:

- Keine Rechtsbeständigkeit, Vertrag kann jederzeit gekündigt werden
- Stellenwechsel in der Stadtplanung oder Handänderungen bei Eigentümern erschweren kooperativen Prozess.

## b: Verbände

Freiwillige Zusammenschlüsse von Zwischennutzern fungieren als deren Sprachrohr und garantieren Fairness und die Einhaltung von Absprachen, was ebenfalls das Vertrauen erhöht

Ein Entwicklungskonzept mit Zwischennutzern hat auch einen Einfluss auf die Rolle des Planers, der sich weniger als Lenker und Regulierer, sondern mehr als Initiator und Programmbilder verstehen soll. Der Planer entwickelt sich vom Dienstleister zum Akteur.

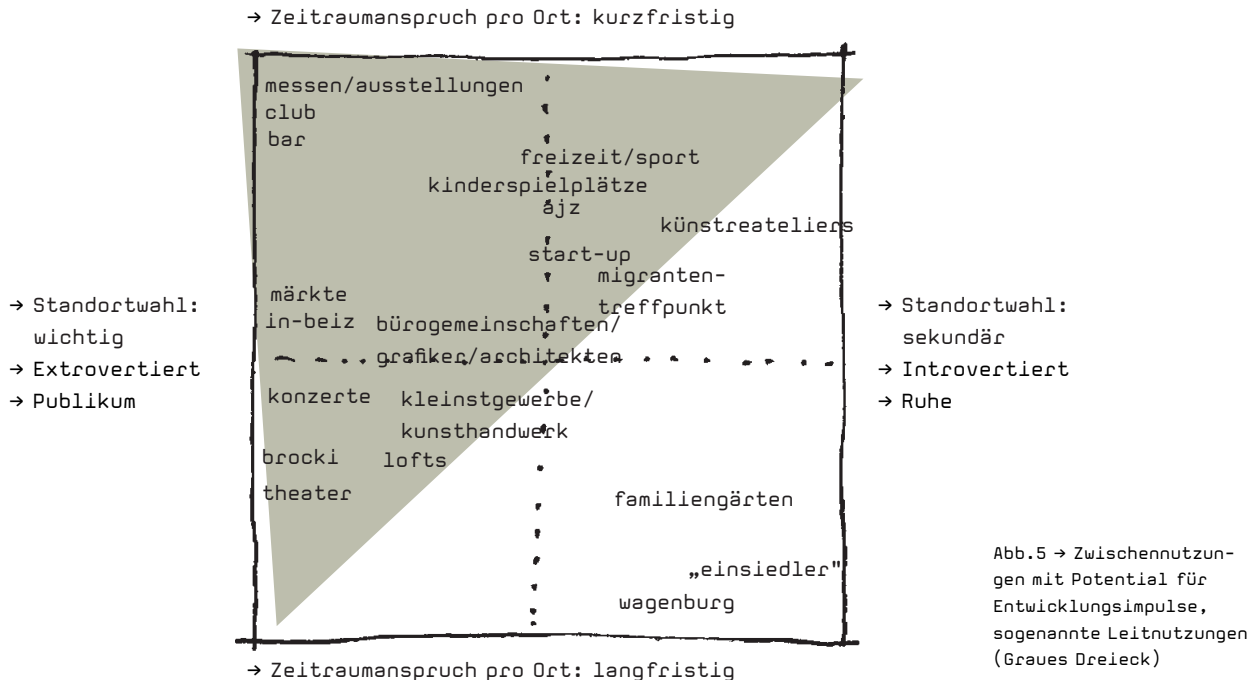


Abb.5 → Zwischennutzungen mit Potential für Entwicklungsimpulse, sogenannte Leitnutzungen (Graues Dreieck)





Abb.6 → Übersicht temporärer Aktivitäten in Aarau (unvollständige Auswahl)

1: Seidenfabrik + Lager (ca. 1787 - 1797) im ehemaligen Frauenkloster, heute Altersheim

2: Kleingarage, Ateliers etc. (bis ca 2001) im ehemaligen Werkhof

3: Wohngemeinschaft (ca. 1980-1997) im ehemaligen Gaswerk, heute Jugendhaus

4: Jugendraum im ehemaligen Hotel Kettenbrücke (2000-2001)

5: Schwänbar (Sommer 2003, 2 Monate) auf kleiner Wiese an der Aare

6: Suppenküche in EG-Wohnung, (1 Monat), heute wieder Wohnung

7: Besetzte Räume 1996 und 2002

8: Nähateliers in ehemaliger Fabrikantenvilla, heute Bildungsinstitute

9: Jugendraum OZ (seit 2003) im Wenk-Areal

10: Diverse (1967 - 1987) in ehemaliger Schoggiabrik, heute Wohn/Gewerbehau

11: Besetzte Räume, AJZ (2002, 1 Woche) in ehemaligem Restaurant Gais, heute leer

12: Radio Kanal-K, in ehemaligem Industriebau, aktuell

13: RollingRock Freestyle + Kletterpark und Shop in ehemaliger Fabrikhalle, aktuell

14: Kulturräume Kiff (seit 1991) in ehemaliger Futterfabrik, aktuell

14: Club Force 4 (ca 1997 - 1999) im Keller der Futterfabrik, heute leer

15: Besetzte Räume (ca 1996, ca 2 Wochen) in ehemaliger Farbfabrik Elcolor

16: Diverse, u.A: Kino Freierfilm (seit 1994) in ehemaliger Druckerei, aktuell

17: Innedekorateur (seit 2003) in ehemaliger Trafostation

## 04.02 Zwischennutzung in Aarau

Die im vorangehenden Kapitel dargelegten Charakteristiken und Wirkungsweisen von Zwischennutzungen sind allgemeiner Art und in grossen Metropolen Europas studiert worden. Um ein etwas konkreteres Bild von der Anwendbarkeit dieser Modelle in Aarau zu haben folgt hier eine kurze Auseinandersetzung mit Zwischennutzungen in Aarau.

Eine Analyse der genauen Nachfrage nach zwischennutzbaren Räumen würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen. Gespräche in Aarau haben jedoch ein erhebliches Potential aufgedeckt: Aarau, die kleine und provinziell anmutende Kantonshauptstadt überrascht nämlich nicht nur mit seinem renommierten und jetzt erweiterten Kunsthaus. Ein Überblick über die Entwicklung von Rauman eignungen und Zwischennutzungsprojekten <sup>→Abb. 6 S. 29</sup> fördert eine äusserst lebhafteste Szene und engagierte Aktivitäten zu Tage. Die Raumwünsche und Ansprüche sind ebenso unterschiedlich wie die Motive dafür. Die verfügbaren Räume, jedenfalls was das südliche Bahnhofsgebiet betrifft, sind vollumfänglich zwischengenutzt. Kaum werden neue Räumlichkeiten frei, tauchen neue Projekte auf. Eine grosse Nachfrage nach Raum für Freizeit, Kultur, Treffpunkte und persönliche Verwirklichung (Atelier, Betriebsgründung) haben fast alle nach-

folgend zitierten Aarauer unterstrichen. Die Nachfrage nach günstigen Räumen übersteigt das Angebot offenbar fast immer.

### Charakteristik

Wie sehen also Zwischennutzungen in Aarau aus und wie verhalten sie sich gegenüber den Ergebnissen der vorangehenden allgemeinen Analyse?

**a:** Cluster: Auch in Aarau ist stellenweise eine Konzentration von Zwischennutzungen feststellbar. Beispielsweise im Kiff wo unterschiedliche (kulturell) schaffende Akteure unter einem Dach wirken. Es bestehen intensive Verbindungen untereinander und mit anderen Zwischennutzern in der Stadt. <sup>→20</sup> Weiter fällt auf, dass typische Pioniere wie Grafiker und Architekten sich im Areal Torfeld Süd anzusiedeln beginnen. Auf dem Areal der Rockwell sind schon gegen 10 Architektur- und Künstlerrateliers eingemietet, eine neue Grafik- und Fotografenagentur wurde soeben gegründet. Weitere Grafiker (aus dem Kiff) suchen an der Industriestrasse nach Räumen. <sup>→20</sup> Ein neuer Cluster ist im Begriff sich zu bilden.

**b:** Agenten: Bei zahlreichen Projekten sind auch in Aarau sogenannte „Ermöglicher“ beteiligt. Der weitherum bekannte, inoffizielle Force4 -Club im Keller des Kiffs beispielweise ist von der Gewerbe Polizei solange geduldet, als keine Anzeige einging. <sup>→ 20</sup> Die vorübergehende Sup-

penküche in einer Erdgeschosswohnung der Altstadt wurde unter bestimmten geringen Auflagen ebenfalls toleriert. <sup>→21</sup> Sogar konkrete Unterstützung erhielt die Schwanbar, ein 2-monatiges Barprovisorium an der Aare im Sommer 2003. Lehrlinge der Industriellen Betriebe Aarau haben für die Infrastruktur kräftig Hand geboten. <sup>→20</sup> Diese Beispiele zeigen, dass gute Kontakte und unbürokratisches Handeln auch in Aarau Schlüsselemente für das Zustandekommen von Zwischennutzungen sind.

**c:** Langfristige Spuren:

Das Bearbeitungsgebiet ist trotz seiner zentralen Lage südlich des Bahnhofs kaum bekannt. Wird die Stadt als dichtes Netzwerk von Beziehungen und Interaktionen verstanden, so bildet dieser Perimeter einen weissen Fleck auf dieser Netz Karte. <sup>→ Abb. 7</sup>

Ausser einigen Ausnahmen: Bestimmte kleine und grössere Aktivitäten im Gebiet leben von Publikumsverkehr und schaffen dennoch eine geringe Verknüpfung zur Stadt. Am aktivsten ist das Skate- und Kletterzentrum mit Sportshop, RollingRock, welches weit

20 → Gespräch mit Fabio, Grafiker und Mitinitiant Force4-Club und Schwanbar; siehe Belege

21 → Gespräch mit Stefan Müller, Einwohnerrat und Initiant der Suppenküche; siehe Belege





Abb.7 → Ein abstrakter Netzplan der städtischen Interaktionen und Verbindungen verdeutlicht, dass der Planungsperimeter in der Stadt nicht bekannt und somit nicht eingebunden ist.

0 1500m

über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist. → Plan S.51

Andererorts in Aarau sind das Kiff und das Jugendhaus Flösserplatz im Begriff sich zu etablieren. Ursprünglich reine Zwischennutzungen, haben sie sich unterdessen zu Aaraus (sub-)kulturellen Flagschiffen gemausert und sich über-regional einen Namen gemacht.

Einen eigentlichen Entwicklungsschub allerdings haben sie indes nicht ausgelöst. Wie das RollingRock stellen sie nur einen einzelnen Punkt dar. Aber sie zeigen dass es in Aarau erfolgreiche Zwischennutzung möglich ist.

Der Funktion als Brutkasten für neue Unternehmen dient Zwischennutzung in Aarau vorbildhaft. Nebst den genannten Grafikern und Architekten können im Torfeld auch ein Dekorateur und eine weitere Gestalterin erwähnt werden. Für beide war die Selbststän-

digkeit ein Experiment, das sie nur dank dem nahezu unentgeltlichen Zugang zu Räumen gewagt haben. →<sup>22, 23</sup>

Die Mietpreise bewegen sich denn auch im üblichen Rahmen für Zwischennutzungen, nämlich zwischen 25.-/m<sup>2</sup> und Jahr (Atelier Dekorateur) und 75.-/m<sup>2</sup> und Jahr (Atelier und Wohnung Gestalterin)

#### **d:** Laboratorium:

Zuerst war das Atelier der Gestalterin nur als Arbeitsraum gedacht. Dass sich darin Wohnen und Arbeiten sehr gut verbinden lässt, hat sich danach schnell gezeigt. Den schon erwähnten Wunsch nach Atelierraum im Torfeld, hat der Grafiker Fabio →<sup>20</sup> ergänzt mit der Idee, darin auch gerade noch eine Bar herzurichten. Diese beiden Beispiele zeigen mit welcher Leichtigkeit Programme kombiniert werden, die etablierte Planer und Architekten

gemeinhin entwerferisch zu erzeugen versuchen.

#### **e:** Schwierigkeiten:

Als Hindernis haben die befragten Zwischennutzer die Planung erwähnt. Astrid dürfte eigentlich gar nicht in ihrem Atelier Wohnen, der Club Force4 wurde nach einer Anzeige geschlossen, weil die Sicherheitsvorschriften nicht eingehalten werden konnten.

Die rasche Räumung von diversen, abermals besetzten Räumen in der Stadt verdeutlicht, dass den Zwischennutzern, vorallem wenn sie sich nicht legal zu ihrem Glück verhelfen, im sonst sehr liberalen Aarau kein grosses Verständnis entgegengebracht wird, von zumindest von offizieller Seite. Im Gegensatz zu einem grossen Teil der Öffentlichkeit, der die Anliegen der Aktivisten durchaus nachvollziehen kann. →<sup>24</sup>

Die grosse Zahl temporärer Aktivitäten



Abb.8 → Der Skate- & Kletterpark Rollingrock ist gegenwärtig einziger grosser Publikumsmagnet unter den Zwischennutzern im Torfeld. ([www.rollingrock.ch](http://www.rollingrock.ch))

20 → Gespräch mit Fabio, Grafiker und Mitinitiant Force4-klub und Schwanbar; siehe Belege

22 → Gespräch mit Astrid; Grafikerin im Torfeld; siehe Belege

23 → Gespräch mit Jari, Sohn und Mitarbeiter des Dekorateurs; siehe Belege





Abb.9 → Im Oktober 2001 besetzte der Verein FAK (Verein für alternative Kultur in Aarau) das leerstehende Restaurant Gais um für ein alternatives Kulturzentrum AJZ zu kämpfen. Aarau hat eine langjährige Besetzergeschichte. (FAK Aarau)

24 → Gespräch mit Oli, Sprecher des Vereins FAK Aarau und Hausbesetzer; siehe Beleg

25 → Gespräch mit Herrn Ichniger, Mobimo AG, Grundeigentümerin Rockwell-Areal; siehe Beleg

26 → Gespräch mit Herrn Guggenheim, Verenhof AG; siehe Beleg

27 → Gespräch mit Frau Kamer, Projektleiterin bei Halter Immobilien; Zwischennutzungsprojekt in Dietikon; siehe Beleg

im Torfeld beweist, dass die Eigentümerseite keine Probleme mit Zwischennutzern hat. Alle untersuchten Zwischennutzungen haben Mietverträge, die meist zeitlich unbegrenzt sind. Wo die Zwischennutzungen rechtswidrig agieren (Wohnen im Torfeld, Inoffizielle Clubs) tun sie das im Wissen der Eigentümer, die primär an der Vermietung ihrer Räume interessiert scheinen. Die Hausbesetzer hatten ebenfalls ein Rechtsverhältnis angestrebt, in ihrem Fall mit einem Gebrauchs-Leih-Vertrag.

Dass die Zwischennutzer die Lokaltäten nicht mehr verlassen könnten, befürchtet ein Eigentümer schon.<sup>25</sup> Er gab deutlich zum Ausdruck, dass ein Grundeigentümer auch über seinen Boden verfügen können muss, wenn er es wünscht. Deswegen ist er gerade mit Wohn-Zwischennutzung zurückhaltend, da die Nutzer solche Räume am wenigsten gerne aufgeben würden. Generell werden Räume nur neu zwischenvermietet oder bei längeren Fristen sogar aktiv angestrebt, wenn innert 12 Monaten kein Bauvorhaben beabsichtigt ist. Mietverträge sind in jedem Fall zeitlich befristet.

Viel Vertrauen äusserte ein Besitzer in Baden.<sup>26</sup> Sein leerstehendes Hotel lässt er aus Sicherheits- und Haftungsgründen nicht zwischennutzen. Das war auch der Grund für die Schliessung. Er glaubt jedoch grundsätzlich an Vertragslösungen und vertraut darauf, dass diese eingehalten werden, für ihn wäre das kein Grund, eine Zwischennutzung

zu vermeiden. Dennoch würde auch er auf eine temporäre Vermietung verzichten falls er damit Verzögerungen seiner Vorhaben riskieren könnte. Für Frau Kamer von Halter Immobilien<sup>27</sup> liegt der Schlüssel zu Zwischennutzungen in einem sauberen, soliden Vertragswerk, das die Nutzungsdauer zeitlich begrenzt, aber unkompliziert Verlängerungen erlaubt.

#### **f:** Werkzeuge

Beide Eigentümer haben sich positiv zu Werkzeugen geäussert, die ihnen Sicherheit geben, wie ein Verein von Zwischennutzern oder eine Agentur. Denn Risiken in Verbindung mit Zwischennutzung sind laut ihrer Aussage mehrschichtig und nur sehr schwer absehbar. Alles was dem Eigentümer diesbezüglich entgegenkommt kann ihm und der Zwischennutzung nur nützen. Jedoch nur sofern diese Lösung seriös und für die Vertrauenswürdigkeit bekannt ist.

Dass partnerschaftliche Lösungen gesucht werden, um Zwischennutzung auch in ein Bebauungskonzept zu integrieren, schliesst der Eigentümer des Rockwell-Areals<sup>25</sup> nicht aus, sofern dies das städtebauliche Konzept explizit vorsieht und er keine Nachteile (Ausnutzung, Rendite) erfährt. Ein Abtausch von Bauten oder deren Verkauf an die Zwischennutzer wäre praktikabel, wenn ein finanziell ebenbürtiger Mehrwert anderswo möglich wäre, also für den Eigentümer die Ertragssituation

20 → Gespräch mit Fabio, Grafiker und Mitinitiant Force4-Klub und Schwanbar; siehe Belege

23 → Gespräch mit Jari, Sohn und Mitarbeiter des Dekorateurs; siehe Belege

27 → Gespräch mit Frau Kamer, Projektleiterin bei Halter Immobilien; Zwischennutzungsprojekt in Dietikon; siehe Beleg.

Abb.10 → Die Schwanbar: Initiative Aarauer haben im Sommer 2003 eine kleine Wiese am Aareufer zwischengenutzt um während 2 Monaten eine ehrenamtliche Bar zu betreiben. (Fabio)

nicht verändert. Grundsätzlich scheint man mit kooperativen Vorgehen als Planungsinstrument leben zu lassen, solange die eigenen Interessen gewahrt sind und der Eigentümer dadurch seine Vorhaben verwirklichen kann. Frau Kamer von Halter Immobilien sieht in vertraglicher Zusammenarbeit grundsätzlich die einzige Möglichkeit, Zwischennutzung zu gestatten. Planungsrechtlichen Instrumente werden ihrer Trägheit und Tragweite wegen (Zustimmung Volk, mehrjähriger Prozess) der Schnelligkeit und den Veränderungen der temporären Aktivitäten nicht gerecht.<sup>27</sup>

Die befragten Zwischennutzer würden einer kooperativen Planung sehr positiv gegenüber stehen und könnten sich eine Beteiligung durchaus vorstellen, wenn das der Verwirklichung ihrer Ziele

zutraglich wäre.<sup>20,23</sup> Sie sehen sich je nach dem wie sie sich bis dann entwickelt haben, auch als zukünftige Mieter neuer Gewerberäume, falls sie sich diese leisten können. Wichtig ist ihnen, an einer zentralen Lage wirtschaften zu können, weil sie Kundenkontakt benötigen (Dekorateur)<sup>23</sup> oder eine, städtische Umgebung und attraktiven (architektonischen) Raum wünschen, der eine spannende Aneignung zulässt (Grafiker).<sup>20</sup>

Mit Vertretern der Mittellandpark GmbH, des Stadtrates und der Stadtplanung haben keine Gespräche stattgefunden. Abgesehen von 2 Besprechungen mit Felix Fuchs, Stadtbaumeister und Experte dieser Diplomarbeit. Er sieht Zwischennutzung als mögliche Rückfallebene, wenn die Vision Mittellandpark nicht oder nur teilweise zustande kommt.



## → Aarauer Zwischennutzung in Kürze

---

---

- ↳ **Zahlreiche Zwischennutzungen finden schon heute in den innerstädtischen Umbruchgebieten Gais, Torfeld Süd und Nord, teils auch im Telli erfolgreich statt oder haben stattgefunden. Aarau verfügt über eine lebendige, äusserst initiative Szene.**
- ↳ **Nachfrage nach weiteren Räumen ist nachweisbar, es bestehen innovative Ideen für unkonventionelle Projekte.**
- ↳ **Die Schlüsselrolle von „Ermöglichern“ hat sich bestätigt, ebenso dass die Zwischennutzer in Netzwerken über die ganze Stadt verbunden sind. Wo schon Zwischennutzer sind, zieht es neue hin.**
- ↳ **Die befragten Eigentümer sind zwar skeptisch, lehnen Zwischennutzung grundsätzlich aber nicht ab, erst recht, wenn das städtebauliche Konzept sie vorsieht und entsprechende Sicherheiten (Agentur, Verein) bestehen.**
- ↳ **Ein kooperatives Vorgehen wird von Eigentümern nicht abgelehnt, von den Zwischennutzern sogar begrüsst.**
- ↳ **Vertragliche Lösungen müssen solide und klar formuliert sein, sind aber die einzige praktikable Lösung um Zwischennutzung zu gestatten und zu fördern.**

\*

\*

In allen untersuchten Gebieten in Aarau müssten keine temporären Nutzer gesucht werden, wenn ihr Potential für einen Entwicklungsimpuls genutzt werden soll. Zur Zeit liegt also die Schlüsselstelle bei der Planung, die das öffentliche Interesse von temporären Nutzungen auf Branchen anerkennen und ihnen einen Boden geben muss. Ohne eine starke Position von behördlicher Seite haben Zwischennutzungen auch in Aarau kaum eine längerfristige Chance.

Die unterschiedlichen Raumbedürfnisse, abhängig von den Biographien der Zwischennutzer, geben einen Hinweis darauf, dass differenzierte Formen von Zwischennutzungen möglich und einzubeziehen sind. Für die einen bedeutet das vorprogrammierte Ende einer Zwischennutzung meist auch das Ende des persönlichen Fortschritts, falls nicht eine nächste Nische zur Verfügung steht. In diesem Fall „muss die Idee geschützt werden, nicht der konkrete Raum“. <sup>→24</sup>

Wo die Zwischennutzung den Start eines KMU oder einer etablierten Institution bildet, wird anschliessen an die Zwischennutzung permanenter Raum notwendig. Für den Realisierungsprozess eines Grossvorhabens liegt hier eine Chance im innovativen und zukunftsgerichteten Gebrauch des Vorhandenen. <sup>→28</sup> Die Qualität der Zwischennutzung könnte in diesem Fall auch räumlich in das nachfolgende Bau-

vorhaben (Mittellandpark!) einfließen, statt „nur“ einen Impuls zu geben.

Es ist klar, dass auch bei einer grossen Nachfrage nach kulturellem Raum, Aarau beim vorhandenen Angebot nicht unbegrenzt viele neue Kulturlokale und Bars veträgt. Dennoch können neue Projekte äusserst erfolgreich sein, wie beispielsweise die Schwanbar gezeigt hat. <sup>→20</sup> Die Wahl des Standortes ist ebenfalls nicht primär ausschlaggebend, sondern das Konzept der Umsetzung und die „richtige“ Trägerschaft. Die „Szene“ muss erfasst werden können.

Interessant hinsichtlich einer intensivierte Zwischennutzung ist die kürzlich publiziert Studie „Marketingstandort Aarau“ <sup>→29</sup> des Kaufmännischen Vereins, wonach Aarau als attraktiver Wirtschaftsstandort zuwenig bekannt sei. gefordert wird unter anderem: Erstellen eines Verzeichnisses freier Büro- und Gewerbeflächen das ständig à Jour gehalten wird, Einrichten von Tagesschulen und Kinderhorten. Die Studie legt weiter offen, dass zum Teil ein Mangel an Handwerkern herrscht oder sie eher wegedeln.

Mit diesem Hintergrund scheint Zwischennutzung im Torfeld eine massgeschneiderte Lösung zu sein, denn sie liefert auf alle Forderungen eine flexible, unkomplizierte und günstige Lösung.

„In Aarau gibt es viele innovative Kräfte. Die Rangierung auf den 4. Platz den

Aarau kürzlich bei einem Ranking unter Schweizer Städten erhielt, belohnt deren Bemühungen“ wurde der Stadtamman Dr. Guignard in der Aargauer Zeitung zitiert. <sup>→30</sup> Was offenbar stimmt. Nur muss „innovativ“ nicht unbedingt horrenden Investitionen, überrissene Bauvorhaben und sofortige Rendite bedeuten, sondern kann im Kleinen und in subtilen Schritten stattfinden.

20 → Gespräch mit Fabio, Grafiker und Mitinitiant Force4-klub und Schwanbar; siehe Belege

24 → Gespräch mit Oli, Sprecher des Vereins FAK Aarau und Hausbesetzer; siehe Beleg

28 → Cabane Philippe; nt/ Areal - Zwischennutzung als urbaner Impuls; in Tec21 Nr. 18, 3.5.02;

29 → Region Aarau zu wenig bekannt- Projekt Marketingstandort der HFV; Aargauerzeitung; 15.11.03

30 → In Aarau gibt es viele Innovative Kräfte; Aargauer Zeitung; November 2003

Abb.11 → Annäherung 1 - Das Industriegebiet Torfeld um 1950 (vermutet). Ausser dem dreigeschossigen Verwaltungsgebäude an den Gleisen, das seither durch einen höheren Bau ersetzt wurde, hat sich die Baustruktur nur geringfügig verändert. Bemerkenswert ist der Hof mit Baum links dahinter. Den Hof gibt es noch, nicht aber den Baum. Der Garten für zukünftige Zwischennutzer?  
(Photo: Astrid, Grafikerin im Haus am Hof)







Abb.12 → Annäherung 2 - Einfahrt aus Zürich in den Bahnhof Aarau

#### 04.03 → Analyse des Bearbeitungsgebietes

Wie Zwischennutzungen in die Planungen südlich des Bahnhofs einbezogen werden können, hängt auch vom Angebot an Brachen und Räumen im Umbruchgebiet ab. Dieser dritte Teil der Analyse ist dem Bearbeitungsgebiet und seiner räumlichen Struktur gewidmet. Dazu dienen in erster Linie Bilder und Karten.

#### Raumwahrnehmung

Der Perimeter der Arbeit wird durch sein Umfeld auf natürliche Weise abgegrenzt: Er ist aufgespannt zwischen dem Bahnhof und den Geleisen im Norden und die bestehenden, konstituierten (Wohn-) Quartiere im Süden. Diese drei Nachbarschaften (A, B, C → Karte S.41) stellen unterschiedliche Rahmenbedingungen aber auch Potentiale für die Entwicklungen im Areal dar:

**a:** Am Bahnhof und über den Gais-Kreisel stösst der Perimeter an ein von rhythmisch-hektischen Pendlerbewegungen geprägtes, städtisches Umfeld. Die klaren öffentlichen Räume mit den angrenzenden teilöffentlichen Bereichen (Geschäfte, Cafés) unterstehen einer starken (politischen und sozialen) Kontrolle. Wirtschaftlicher Druck und Repräsentation lassen keine spontanen Entwicklungen und Experimente zu.

**b:** Die südlich angrenzenden Wohnquartiere dagegen sind kleinmasstäbliche, bis ins letzte Detail gepflegte, private Zitadellen familiären Wohnens. Der öffentliche Raum besteht vorwiegend aus Erschliessungsflächen und wird über die direkt angrenzenden privaten Grundstücke kontrolliert. Das Wohnquartier ist beständig.

**c:** Der Raum nordöstlich, entlang der Bahnlinien ist ein weiterer Geschwindigkeitsraum, der zwischen den Zugsdurchfahrten brach liegt und landschaftlich verwildert anmutet. Es ist ein Ort mit Null-Identität, anonym und nur einer schwachen sozialen Kontrolle unterzogen. Die Eisenbahn ist die (strukturell) stabilste Nachbarschaft zum Planungsperimeter.

Das Innere des Perimeters ist räumlich von grossmasstäblichen Volumen und einem weitmaschigen Erschliessungsnetz geprägt, die Einsichten in das Innere der Areale kaum erlauben. Schmale Passagen bilden ein labyrinthartiges Netz von Räumen, die sich unerwartet zu weiten Flächen und Höfen öffnen. Offene Hallen und überdeckte Durchgänge vermischen Innen und Aussen. Ähnlich dem angrenzenden Raum an der Eisenbahn → c: charakterisiert hier Unbestimmtheit die Orte. In diesem Niemandsland herrscht nur eine schwache Kontrolle über die öffentlichen und teilöffentlichen Räume, was sie als Nischen so wertvoll macht. Die ehemals industriellen Areale im Perimeter sind zur Zeit weitgehend (zu 2/3, geschätzt) zwischengenutzt. Nur die Standorte der Electrolux, Rockwell, OMA und der Lonstroof, werden noch ursprünglich industriell genutzt. Die Zwischennutzungen schliessen alle Arten von Aktivitäten unterschiedlichster Intensität mit ein, von Lagerflächen und Vereinslokalen über Wohnungen bis zu Gewerbe, formelle und planungsrechtlich informelle. Das RollingRock ist aber die einzige Einrichtung mit grösserem, regelmässigen Publikumsverkehr. → Karte S.51







Abb.13 → Annäherung 3: Orientierung Oben: Hintere Bahnhofstrasse; Mitte: Gaiskreisel





Abb.14 → Annäherung 4: Einblicke





Abb.15 → Ausblick 1: Nachbarschaft Bahnhof







Abb.16 → Ausblick 2: Nachbarschaft Gartenzeitadelle





Abb.17 Abb. → Ausblick 3: Nachbarschaft Geschwindigkeitstrassée





## Fazit

---

Dank der Lage zwischen zwei Stadtteilen mit stark kontrollierten öffentlichen Räumen und der Nähe zum Zentrum sind die Areale im Perimeter für Zwischennutzung strategisch gut



gelegen. Die nördlichen Bereiche nahe am Bahngleis, ein Raum mit ähnlichem, unbestimmtem Charakter, sind einiges weniger störungsempfindlich, als die Bereiche südlich, die an das Wohngebiet grenzen. Teilöffentliche Nutzungen wie Cafés, Konzert- und Vereinslokale etc. können entlang der Bahngleise und in nordwärts gewandten Höfen öffentliche Räume definieren, wenn sie direkt daran angrenzen. Brachflächen bilden im Gegensatz dazu undefinierte Freiräume, also bewusst schwach kontrollierte Nischen, die spontan von Quartieranwohnern und Bürgern bespielt werden können. Eine grosse Vielfalt von Hallen und Gebäuden bedeutet, dass Raum für unterschiedliche Nutzertypen vorhanden ist, wobei momentan zahlreiche Flächen mit unattraktiven Lagernutzungen belegt sind, die keinen Impuls und Beitrag zur Entwicklung des neuen Stadtteils leisten können. Da der westliche Gebietsteil zwischen Gais und Bahnhof vorläufig keine leerstehenden Bauten enthält, beschränkt sich das Potential von In-door-Zwischennutzung auf den östlichen Teil Gais und Torfeld.

## Flächeninventar

---

Auf der nächsten Seite folgt ein Flächeninventar des Bearbeitungsperimeters. Es verschafft einen Überblick über alle Flächen und Räume, die innerhalb des Perimeters nicht mehr ursprünglich genutzt sind. Sie umfassen also Brachen, bereits zwischengenutzte Flächen und die Räume der OMA AG (Positionen 9 und 10), die teilweise schon untervermietet sind oder mittelfristig frei werden.

Drei Kategorien von Flächen werden unterschieden:

- a:** Innenräume; Geschosstypen und Hallen (Positionen 1-13)
- b:** Freiflächen sind weite Höfe und räumlich schwach gefasste Areale (Positionen I - XI)
- c:** Aussenräume: räumlich stark gefasste Flächen und Höfe, meist Erschliessungsflächen (Positionen A-F)

Qualitative Erhebungen erfolgten per Augenschein, was immer eine gewisse Unschärfe oder Fehlerhaftigkeit mit sich bringt.

## Planerische Rahmenbedingungen

---

Nach dem Flächeninventar folgt eine Übersicht über die bestehenden Planwerke und Bauvorhaben im Gebiet. →S. 55 Daraus sind für alle Areale die formellen, planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die zeitliche Verfügbarkeit in nächster Zukunft ersichtlich. Die Planungen sind nicht genauer analysiert worden, sie dienen aber im weiteren Vorgehen als konsultierbare Grundlage.

Abb.18 → Durchblick:  
Raumabfolge von der Passage zum Grosshof

## Flächeninventar

	Beschreibung	Aktuelle Nutzung	Zustand	Potenzielle Nutzungen (Eignung der Räume)	Verfügbarkeit für Zwischennutzung
<b>Innenräume und Hallen</b>					
1	Rest.Gais, markanter Eckbau, erhaltenswert (Schutzkonzept), 3-4 Gesch. (870m <sup>2</sup> BGF)	Leer, für kurze Zeit besetzt, soll Neubau weichen	gut, installationen sehr schlecht	Quartiercafé, Kulturzentrum, Kinderhort, Ateliers, Jugendherberge	sofort, Koordination mit Neubau
2	Grosse Shedhalle der Gründerzeit, Stahlfachwerk und Mauerwerk (2900m <sup>2</sup> )	Werkstatt für Vereine und Private (u.A Furka Dampfbahn)	gut, nicht isoliert	Kulturgut?, Märkthalle, Events, Freizeit, Werkstätten, Innovationspark, Ateliers FH Gestaltung	sofort, Koordination mit Mietern
3	2-4 geschossiger Stahlbetonbau (2325m <sup>2</sup> BGF)	Bauteilbörse, Fliesenleger, Architekten	gut	Grossraumbüros, Ateliers, Beiz an der Industriestrasse, Aktionshalle, Wohnlofts, Innovationspark	Koordination mit Mietern
4	3 geschossiger Stahletonbau (2100m <sup>2</sup> BGF)	Künstleratelier, Architektur-Ateliers, Elektronikfirma	gut	Atelier, Büros, restaurant bei Rampe, Wohnlofts	bestehende Ateliers, Koordination mit Mietern
5	Holzschuppen, (230m <sup>2</sup> )	Lager	bedingt	Atelier, Werkstatt, Brockenhaus	Koord. mit Mietern
6	Hohe Werkhalle(n) (1350m <sup>2</sup> )	Lager	gut, nicht isoliert	Gewerbeloft, Grossraumbüro, Werkstätten	sofort, Koordination mit OMA
7	Hohe Werkhalle (1400m <sup>2</sup> )	RollingRock Skaterpark	brauchbar	Rollingrock	bestehend
8	1 gesch. Betonbau (396m <sup>2</sup> )	Lager/Garage	gut, nicht isoliert	Beiz in Nachbarschaft RollingRock, Verbindung Industriestrasse-Hof	sofort, Koordination mit Mieter
9	Mehrteilige, teils offene Werkhallen OMA (2960m <sup>2</sup> )	Produktion/Lager?	bedingt	Grossraumnutzungen, Freizeit, Werkstätten	Koordination mit OMA
10	Niedere Werkhallen OMA (xyz m <sup>2</sup> )	Produktion/Lager? Garage Busunternehmer	bedingt		Koordination mit Nutzern und OMA
11	Holzschuppen (1300m <sup>2</sup> )	Magazin Bauunternehmung	bedingt	Bauteilbörse, Brocki	
12	Hallen und 4-geschossiger Holzbau (2424m <sup>2</sup> BGF)	Instrumentenbau, Möbelschäft, Bandräume, Lager	bedingt brauchbar	Büros, Atelier, Proberäume	sofort, Koordination mit Mietern
13	5 lange lange Werkhallen, Gründerzeit, Mauerwerk und Ziegeldach, (6200m <sup>2</sup> )	Auto- und Velowerkstatt, Taxigarage, Lagerhallen, Gewerbe	gut, kaum isoliert	Kulturgut? Gewerbelofts, Atelier, Wohnlofts?, Kultur	evt. sofort, Koordination mit Mietern

## Freiflächen

I	Mehrheitlich versiegelte Fläche (3000m <sup>2</sup> )	Parkplatz/Brache		Markt, Freiluft Ausstellungen, Openairkino	sofort, Koordination mit Mieter und Bauprojekten
II	Mehrheitlich versiegelte, Fläche (1260m <sup>2</sup> )	Autoausstellung			
III	Überwachsene Freifläche unter Baum, als Quartierplatz vorgesehen (410m <sup>2</sup> )	Brache, Baugesuch für Haus erteilt			Neubau
IV	Verwildertes, offenes Areal mit Baum (4500m <sup>2</sup> )	Gärten, Parkplatz Depot		Quartierfest, Spielplatz	sofort, Koordination mit Neubauten
V	ehem. Garten Rest. Gais, unter Platanen, überwachsen (1000m <sup>2</sup> )	Brache		Biergarten, Kinderhort/-Garten, Spielplatz	sofort, Koordination mit Neubau
VI	Freiverladeareal. teils versiegelt, als wertvolle Brache im Landschaftsinventar Aarau(Eidechsen) (14000m <sup>2</sup> )	Bahnverlad von Baumstämmen, teilweise Parkplatz SBB-Personal, Ruheplatz für Camionneure, Brache		Natur-in-der-Stadt-Erlebnis, Blumen zum Selberpflücken	sofort, Koordination mit Mieter/SBB
VII	Unversiegelte, ummauerte Freifläche, teilweise überwachsen (4300m <sup>2</sup> )	Parkplatz und Lager für Container, Unterstände mit Wohnwagen		Kultur, Freizeit, Montage, Gärten, Spielplatz, Gärtnerei, Innovationspark	sofort, Koordination mit Nutzern
VIII	Weiter Hof, teilweise überwachsen, mit Zäunen (4800m <sup>2</sup> )	teilweise als Parkplatz, Brache		Instant-Housing, Events, Biergarten, Gärten	sofort
IX	Versiegelte Freifläche (2340m <sup>2</sup> )	Magazin Bauunternehmung, Containerlager, bewohnter Wohnwagen		Wagenburg, Freizeit	Mietverträge Camionneur
X	Teils versiegelte Freiflächen mit Laufkran (3600m <sup>2</sup> )	Lagerflächen, kleiner Teil Parkplatz, Gemüsegarten, Grillplatz	Altlasten?	Abenteuerspielplatz, Sportanlagen, Instant-Housing	sofort
XI	Flachdächer (6700m <sup>2</sup> )	Brach, teilweise bewachsen	Abhängig vom Gebäude	Parasitäre Häuser, Terrassen, Freizeit, Sport	sofort

## Gefasste öffentliche Erschliessungsräume und Höfe

A	ehem. Garten unter Platanen und Hinterhof, (400m <sup>2</sup> )	Brache, Parkplatz (Hof)		Biergarten, Kinderhort/-Garten, Spielplatz (und -Hof)	sofort, Koordination mit Neubau
B	Teilweise überdachter Zwischenraum mit Rampe, Durchfahrt zu <VIII> (b=9m)	Parkplatz, Durchfahrt	Überdachung korodiert	Mall, Forum, Foyer für angrenzende Halle und Räume	sofort, Koordination mit Zufahrt zu <VIII>
C	Hof vor RollingRock mit grosskronigem Baum (14m x 28m)	Erschliessung, Vorzone RollingRock		Hofterrasse für Beiz in <8> ,	Sofort, Koordination mit <8>
D	Hinterhof, versiegelt, keine Autozufahrt (12m X 40m)	Erschliessung Büro OMA und Jugoslavischer Club		Gärten, Pocketpark (hist.Zustand!)	Sofort
E	Hof und Vorplatz der Hallen, versiegelt. (12m x 65m)	Parkplatz, Erschliessung, Umschlag, Werkplatz		Werkplatz	Sofort (best. Zustand)
F	Überdachter, hofartiger Zwischenraum in T-Form (17m x 27m)	Erschliessung Hallen, Abstellfläche, Durchfahrt zu Rockwell	Gut, Altlasten?	Werkplatz-Atelier, Ausstellung	Sofort, Koord. mit angrenzenden Nutzungen + Rockwell

## Flächeninventar - Plan 1

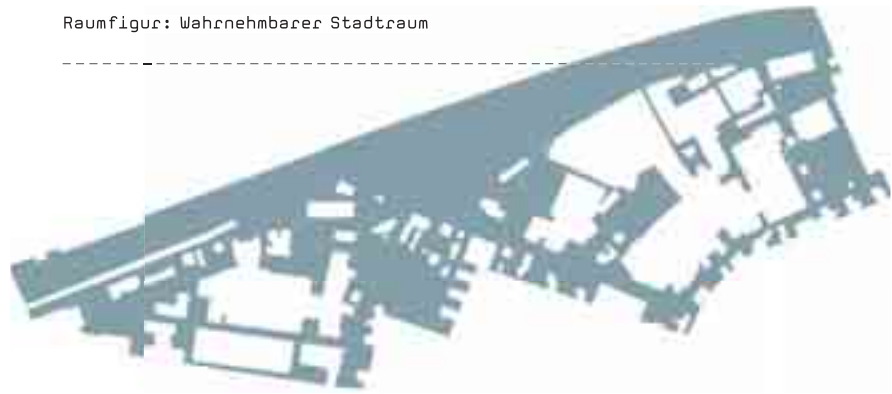
Der Plan führt Freiflächen und Innenräume auf. Sie werden nach ihrem Öffentlichkeitsgrad und ihrer Nutzungsintensität unterschieden:

Es wird vom Prinzip ausgegangen, dass öffentliche Nutzungen in Gebäuden auf den sie umgebenden oder vorgelagerten Raum ausstrahlen. Die Plandarstellung gibt Aufschluss über Orte mit verdichteter Öffentlichkeit, also kontrollierte Räume und über Orte die nur einer schwachen öffentlichen Kontrolle unterliegen, die Nischen.

Wohnräume im Erdgeschoss erfüllen den selben Zweck, sie üben auf den angrenzenden öffentlichen Raum eine gewisse soziale Kontrolle aus.

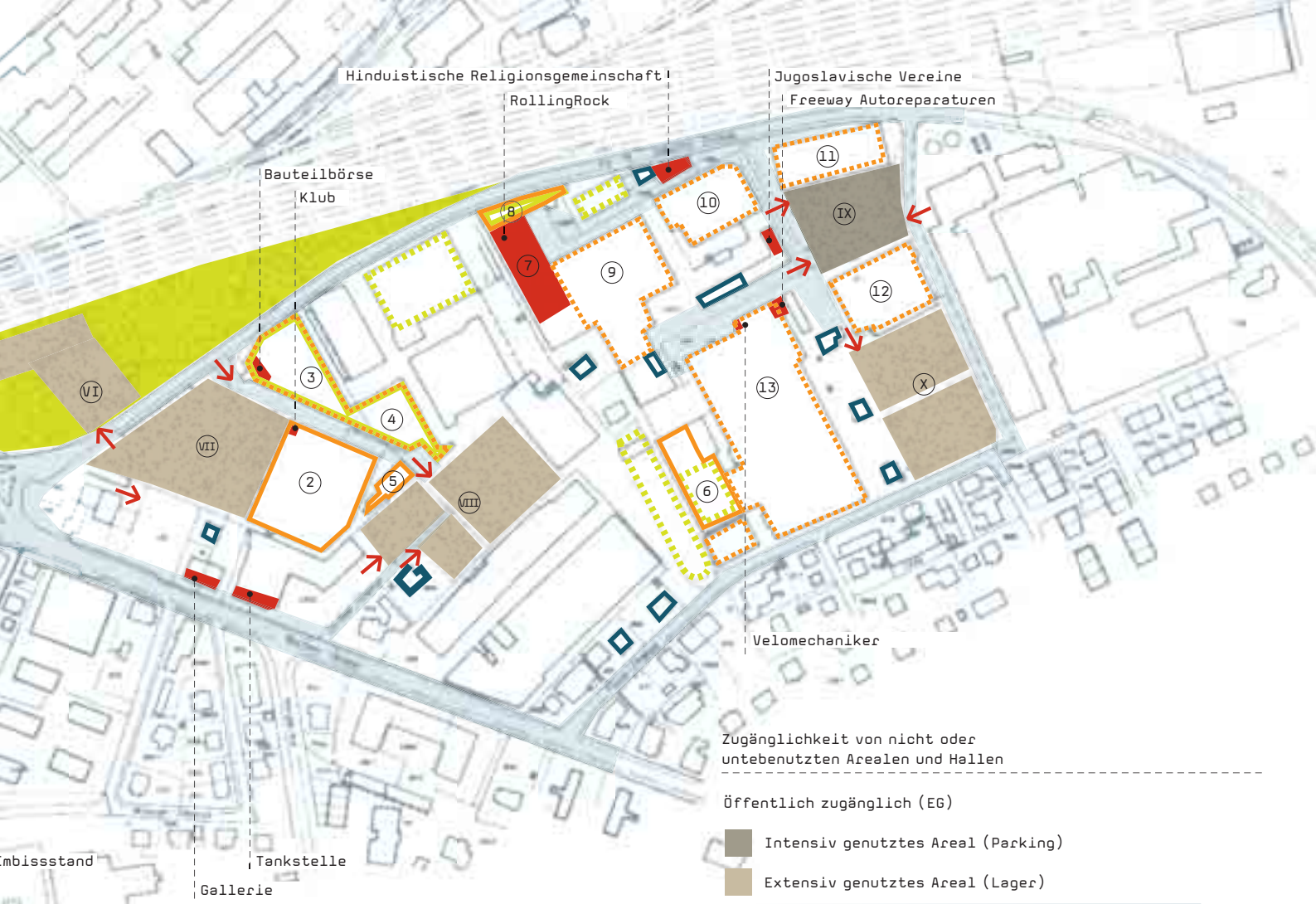
Die Frage nach der Öffentlichkeit ist deshalb interessant, weil sie Sicherheit und Vertrauen suggeriert. Das Industriegebiet ist heute noch sehr anonym. Ein Netzwerk verstreuter öffentlicher Orte hilft dem Besucher, sich zu orientieren und sich sicher zu fühlen.

Raumfigur: Wahrnehmbarer Stadtraum









Zugänglichkeit von nicht oder unterbenutzten Arealen und Hallen

Öffentlich zugänglich (EG)

■ Intensiv genutztes Areal (Parking)

■ Extensiv genutztes Areal (Lager)

■ Brachliegende Areale

➔ Zugänge zu den Arealen

■ Öffentlich und teilöffentlich genutzte Gebäudeschichten und Räume

Gegenwärtig nicht öffentl. zugänglich (EG)

■ Nicht oder kaum genutzte Räume (Lager)

■ Unbekannter Nutzungsgrad

■ Flachdächer (XI)

Information

■ Wohnräume im Erdgeschoss

■ Öffentlicher Raum (Strassen)

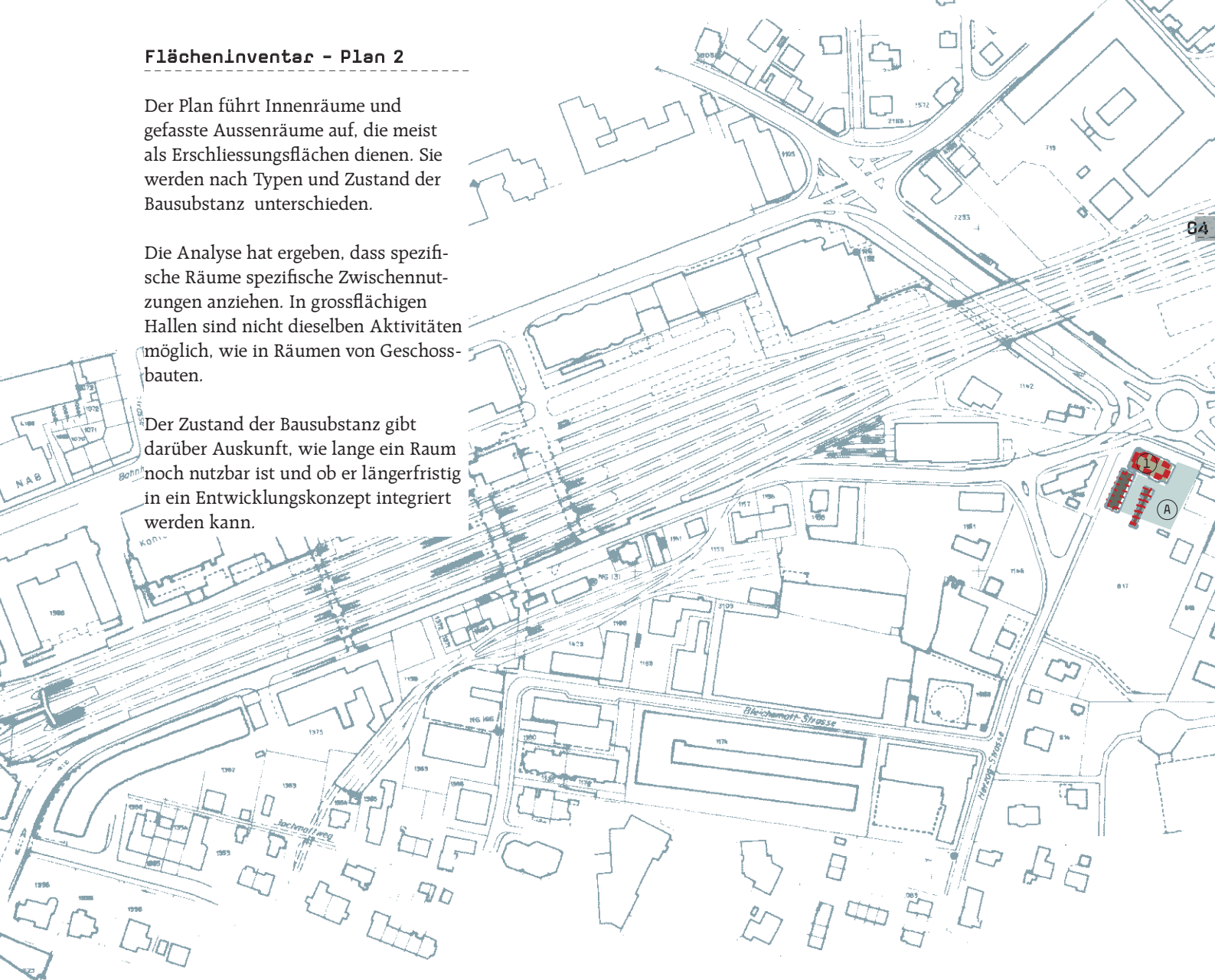


## Flächeninventar - Plan 2

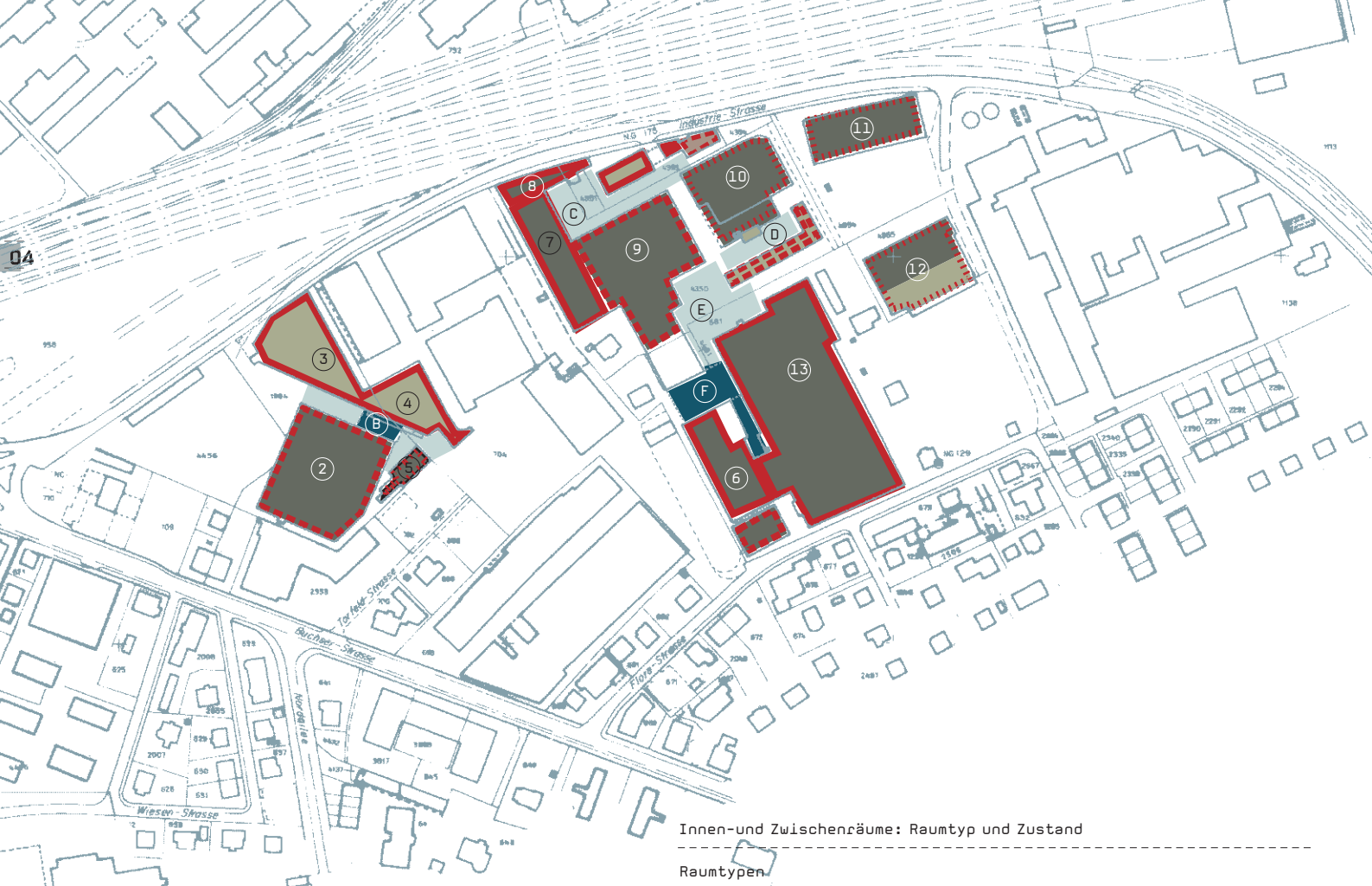
Der Plan führt Innenräume und gefasste Aussenräume auf, die meist als Erschliessungsflächen dienen. Sie werden nach Typen und Zustand der Bausubstanz unterschieden.

Die Analyse hat ergeben, dass spezifische Räume spezifische Zwischennutzungen anziehen. In grossflächigen Hallen sind nicht dieselben Aktivitäten möglich, wie in Räumen von Geschossbauten.

Der Zustand der Bausubstanz gibt darüber Auskunft, wie lange ein Raum noch nutzbar ist und ob er längerfristig in ein Entwicklungskonzept integriert werden kann.







0 25 50 100 250






Innen- und Zwischenräume: Raumtyp und Zustand

Raumtypen

-  Hallen, für grossräumige Nutzungen
-  Geschossbauten, sehr nutzungsflexible Räume
-  Gefasste öffentliche Erschliessungsräume
-  Überdachte, offene Erschliessungsräume

Zustand der Bausubstanz für Zwischennutzung

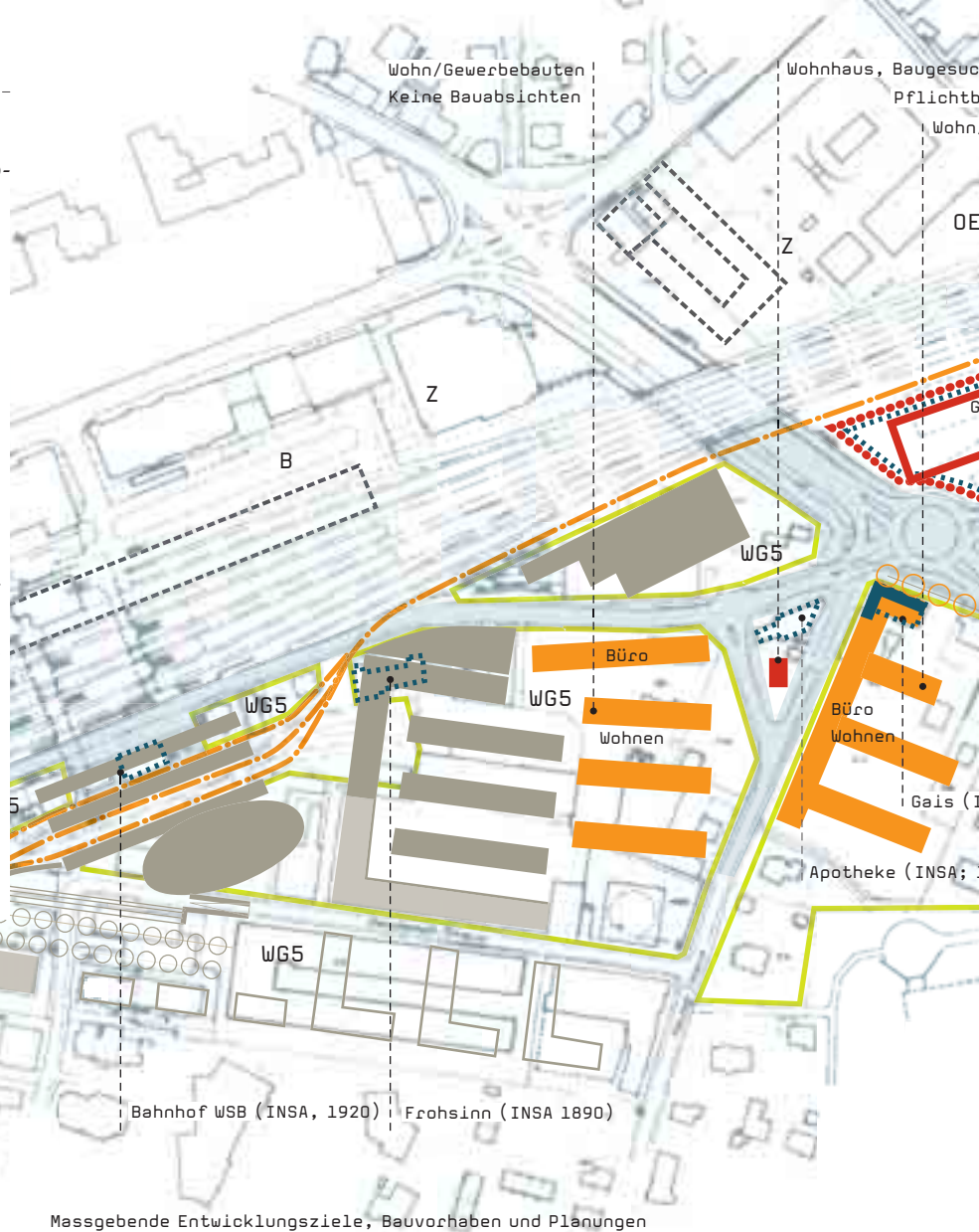
-  Bedingt, nur kurzfristig nutzbar
-  Nutzbar, mittelfristig Investitionen nötig
-  Gut, längerfristig Investitionen nötig

## Planungen

Der Plan verschafft einen Überblick über die aktuellen Ideenkonzepte, Visionen und die planungsrechtliche Grundordnung des Bearbeitungsperimeters.

Die Grundordnung des kommunalen Baugesetzes erteilt Auskunft zu den rechtlich statthaften Nutzungen (und Zwischennutzungen). Aus der Vision (Mittellandpark) und dem Ideenwettbewerb (Bahnhof Süd, Gais) können zukünftig geplante Bauvolumen und Nutzungen entnommen werden, sowie deren frühester Realisierungstermin. Mit diesen Angaben können Zwischenutzungen so verortet werden, dass sie optimal von ihrem Zeitraum profitieren können, oder allenfalls in ein zukünftiges Bauvorhaben integriert werden können.

Die blau umbänderten Bauten sind besonders alt (Baujahr in der Klammer) und teilweise inventarisiert Objekte (Inventar und Baujahr in der Klammer)



### Massgebende Entwicklungsziele, Bauvorhaben und Planungen

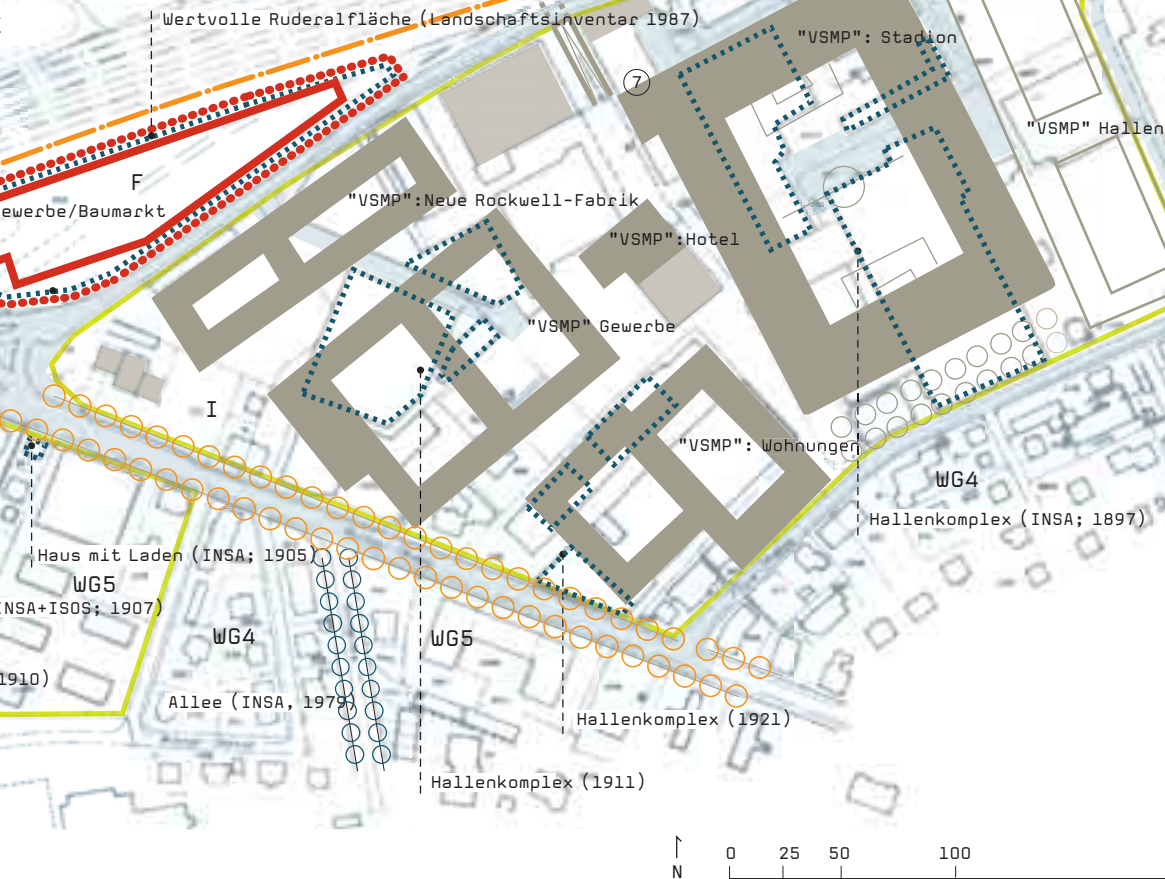
#### Rechtskräftige Planwerke/Bauvorhaben

- Bauzone (WG4+5=Wohn/Gewerbe; I=Industrie; F=Spez. zone Freiverlad; Z=Zentrum; OE =Oeffentl. Bauten; B=Bahnhof; A=Arbeit)
- Gestaltungsplan (Pflicht)
- Gebäudemantel nach Gestaltungsplan
- Baugesuch

Stud



h beabsichtigt/eingereicht  
 auulinie (Erschl.Plan 1996)  
 /Gewerbebau, Projekt läuft. Realisierung nicht vor Ende 2004



#### Linien, Konzepte, Visionen

Beabsichtigte Bauten (Werkstatt 1995, Realis. frühestens Ende 2004)

Ideenwettbewerb Bhf. Süd (Links; Veraltet. Neuer Wettbewerb geplant)  
 Mittellandpark "VSMP" (Rechts; Realisierung frühestens 2006/2007)

Gemäss Wettbewerb und Vision zu erhaltende Gebäude

Entwurf Wettbewerb Bhf. Süd, schon durch andere Neubauten abgelöst.

Zukünftiges Trassee WSB

#### Inventare/Schutz/Kulturgüter

Inventarisierte Objekte (Inventar + Baujahr)

Zwingende Bauflucht (Erschliesungsplan 1998)

#### Information

Bauvorhaben in der Nachbarschaft

Öffentlicher Raum (Strassen)

#### 04.04 Fazit Analyse

---

Zu Beginn der Arbeit, in der Aufgabenstellung wurden zwei Thesen formuliert. Das Analysefazit belegt diese und formuliert eine Gegenthese, die sich während der Bearbeitung herauskristallisiert hat.

#### Fazit These 2

---

*Temporäre Nutzungen und spontane Prozesse als Alternative oder Ergänzung zu kapitalorientierten Planungen.*

Die These zwei steht hier vor der ersten These, weil so die Erkenntnisse direkt aufeinander aufbauen.

Die „Leere“ der Brachen stellt das Gegenbild der produktiven Stadt dar und verkörpert Diskontinuität. Deshalb stört sie. Aber es ist gerade dieser Unterbruch in einer Welt, wo alles geplant und mit fertigen Bildern versehen ist, der die Brache interessant macht. Können die negativen Assoziationen weggeräumt werden, das hat die Analyse deutlich gezeigt, öffnet die Brache dank ihrer Unbestimmtheit einen Raum für Unerwartetes, einen „Espace à l'imaginaire“. → <sup>31</sup> Dank dem unklaren Status der Brache, abseits gesellschaftlicher Regeln, entwickelt sich hier eine ganze Bandbreite spontaner, manchmal illegaler Aktivitäten, die meistens ein Initial bildeten (Zürich West, nt/Areal Basel oder sich etablieren (Sulzer-Areal Winterthur) Kiff Aarau...)

Für die Betreiber und Initiatoren sind temporäre Nutzungen oft ein Experimentierfeld und eine Durchgangsstation zur Professionalisierung. Zwischennutzungen erweisen sich folglich als äusserst günstige, aber effektive

Wirtschaftsförderung, und erst noch für das lokale Gewerbe. Beispiele aus Tübingen (Südstadtprojekt) zeigen wie Zwischennutzer, die während dieser Experimentierphase positive Erfahrungen machten, gemeinsam die alten Hallen erwarben, umbauten oder sich in neu gebaute Räumlichkeiten einmieteten. Sie blieben dem Quartier treu. Vor allem, wenn die Zwischennutzung zeitlich mit Neubauprojekten verzahnt werden kann, tragen sie entscheidend zur Entwicklung eines Quartiers bei. Weniger im Sinne eines spektakulären Entwurfes, sondern dank einem kontinuierlichen Übergang und der Nutzungsdurchmischung, die zu soliden und lebendigen Quartieren führt. Die Identifikation der Zwischennutzer mit ihrem Areal, das sie oft als Teil ihrer Corporate Identity sehen, führt zu grossem persönlichen Engagement und Beteiligung bei Planungsfragen.

#### Fazit These 1

---

*Eine städtebauliche Planung, die unendlichen Wandlungsprozessen gerecht wird, meint die Inszenierung von sich selbst organisierenden Prozessen mit offenem Ausgang.*

Bei der Analyse von Zwischennutzung, ebenso wie den Gesprächen in Aarau, stellte sich heraus, das temporäre Nutzungen meist mit Hilfe von Agenten möglich wurden, die zwischen den oft schwer überbrückbaren Welten von Administration, Immobilienbranche und Zwischennutzer vermitteln. Sie sind Ermöglicher, sie legen nichts fest, sondern schaffen Möglichkeiten und initiieren indirekt einen ergebnisoffenen Prozess. Planerisch eingesetzt könnten sie den Prozess kuratierend beeinflussen um zu verhindern, dass keine unerwünschten Entwicklungen entstehen. Als ent-

scheidend haben sich Instrumente wie Bürgschaften, Agenturen etc. erwiesen (Urban Catalysts) → <sup>32</sup>. Sie geben dem Eigentümer die notwendigen Garantien und koordinieren die Zwischennutzung mit der erwünschten Gebietsentwicklung. Wichtig für die weitere, längerfristige Entwicklung von Stadtteilen ist ein Masterplan, der weniger Wert auf ein architektonisches Konzept oder einen zu erreichenden Zustand legt, sondern darauf, wie verschiedene Nutzungen und soziale Gruppen unterstützt werden können (Tübinger Südstadtprojekt). Die Stadtplanung soll mehr mit einem „Pragmatismus der Möglichkeiten“ und dem Risiko eines offenen Endes arbeiten. Solche Entscheidungsprozesse plazieren alle Beteiligten, Zwischennutzer, zukünftige Mieter, Eigentümer und Gemeinde in einem ganzheitlichen Interaktionsmodell, wobei der Einfluss

31 → Lévesque Luc; Montréal - L'informe urbanité des terrains vagues; in: Annals de la recherche urbaine Nr. 85, Montréal 1999

32 → Wegen der vielen positiven Aspekte der untersuchten Zwischennutzungen rufen „Urban Catalysts“ am Ende ihrer Studien dazu auf, Stadtplanung also offene Planung zu verstehen, anstelle von unrealistischen, fernem, idealistischen Bebauungsplänen. Es soll mehr mit einem Denken in Zwischenstadien gearbeitet werden, um vorhandene Ressourcen besser auszunutzen und lokale Energien und Akteure zu vernetzen.

33 → Christiaanse Kees; Neue Urbanität in alten Häfen; in: Topos 2003

34 → Steffen, Gabriele; Robuste Quartiere; in: Städtebau - Vielfalt und Integration, Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen, das Tübinger Südstadtprojekt; Stuttgart München 2001

35 → Wenn Luzius Burkhardt von der Revolution spricht, die von ihren eigenen Kindern gefressen wurde, so bezieht er sich sowohl auf den technischen Aufbruch der frühen 60-er Jahren wie auch auf den bildungspolitischen der 68-er Studentenrevolte, die so wenig zu halten vermochte von dem, was sie versprach. (Burkhardt Luzius. Die Kinder fressen ihre Revolution, Köln 1985). Uminterpretiert besagt das, dass die Urbanität des Temporären vermarktet und durch eine Sukzession verdrängt wird, die vom eigenen Erfolg inisiert wurde.

36 → Meier Dieter, Musiker von Yellow; in: Boomtown Zürich, Tagi-Magi Nr. 32; 12.8.2000

37 → Blum Christian; Öffentlich-Privat - Semesterarbeit HSR, Rapperswil 2001

jedes Teilnehmers vorher festgelegt wird. →<sup>33</sup> Der Planung fällt dabei die Rolle zu, das Zusammenwirken aller Beteiligten einzuleiten und gegebenenfalls zu moderieren.

Voraussetzung dazu ist allerdings politischer Wille. „Die Stadt muss nicht alles machen. Alle zusammen machen die Stadt.“ →<sup>34</sup>

## Antithese

Brachen sind in ihrem Status nicht geschützt und verletzlich. Die Brache mit all ihren beschriebenen Qualitäten und Ästhetiken wird durch Planung als letzter ungeplanter Fleck der Erde ebenfalls der gesellschaftlichen Kontrolle unterworfen und dient so einer Kommerzialisierung, einer Vermarktung, deren verdrängender Sukzessionsprozess schon von Beginn weg einkalkuliert ist und explizit hervorgerufen werden will. Dadurch wird die Nische von einer Entwicklung verdrängt zu der die Zwischennutzer selbst den Impuls gegeben haben. Die Kinder fressen ihre Revolution. →<sup>35</sup>

Der wirkliche Wert der Brache liegt in ihrer wichtige Funktion als Gegenwelt und gefragte Zonen der Andersartigkeit. Sie bieten Raum für Aktivitäten und Menschen, die von der Gesellschaft ausgegrenzt oder nicht vorgesehen sind. Fehlen Räumlichkeiten für schwächere Gruppen und Teilöffentlichkeiten, kann es zu Konflikten kommen: Sie besetzen den traditionellen öffentlichen Raum, im akuten Fall Gebäude und stören durch ihre Aktivitäten etablierte Nutzer. Brachen müssen daher gesichert werden, damit die Nischen und die Möglichkeiten für eine alternative Nutzung erhalten bleiben →<sup>37</sup> und langfristig auf die umliegende Stadt ausstrahlen

können, ihr einen Gegenort setzen, wo Hektik und Konsumwahn ausser Kraft gesetzt sind.

„Zur urbanen Kultur gehört nicht nur eine Stimmung permanenter Aufregtheit, sondern auch eine gewisse Nachdenklichkeit und ein Touch Bohème.“ →<sup>36</sup>

## Synthese

Die Urbanität des Temporären steht in einem paradoxen Konflikt mit der unberührten Brache. Was des einen Gedeih, ist des anderen Verderb.

Doch die Analyse hat gezeigt, das Zwischennutzungen ihre Qualität und ihr Potential aus den Widerständen schöpfen, die sie überwinden müssen. Das fördert innovative Lösungen und experimentelle Konzepte, die letztendlich die temporären Aktivitäten so erfolgreich machen. Zwischennutzungen mit einer hohen Gruppendynamik (Kollektive, AJZ etc.) werden durch das gemeinsame Lösen von Problemen und durch gemeinsame Projekte zusammengehalten, und entfalten dadurch häufig eine enorme Wirksamkeit.

Etablieren sich solche Zwischennutzungen, entstehen erstarrte Strukturen, die mehr und mehr Energie auf sich ziehen. Das Projekt zerfällt weil der verbindende Widerstand fehlt. Andere Zwischennutzungen entstehen aus losen Gruppierungen, die sich finden, wachsen und sich wieder teilen oder ganz verschwinden. Oder Zwischennutzung stellt, wie die Analyse gezeigt hat, nur eine Durchgangsstation in der Biographie der Akteure dar, bevor sie sich etablieren. Diese Flüchtigkeit der Zwischennutzung selbst deckt sich offenbar mit der Instabilität der Brache. Nur wenn sich temporäre Aktivitäten ständig anpassen und flexibel agieren



müssen, bewahren sie ihre Leichtigkeit, die Innovationskraft und ihr Potential.

Verdrängte Brachen mag man wegen der verlorenen, intimen Schönheit bedauern, muss aber einsehen, dass die Sukzession naturgegeben und nicht aufzuhalten ist.

Geplante Zwischennutzungskonzepte machen sich diese natürliche Gegebenheit zu eigen, indem sie für eine bestimmte Zeit einen Nährboden für temporäre Aktivitäten schaffen, der ohne Kooperation mit dem Eigentümer nicht zur Verfügung stehen würde. Auch wenn sich dadurch die Sukzession beschleunigt, profitieren sowohl Zwischennutzer wie Eigentümer und letztendlich die ganze Stadt, das hat die bisherige Arbeit deutlich gezeigt. Die temporären Nutzer können sich in diesem Fall zu „normalen“ Mietern wandeln, oder weiterziehen. Während eine Brache mit ihren Zwischennutzern verdrängt oder verfestigt wird, entsteht an einem anderen Orte eine neue, noch unbemerkt von der Öffentlichkeit. So innovativ und unberechenbar wie die Zwischennutzer sind, werden sie auch in Zukunft dort unerwartet auftauchen, wo Planung und Architek-

tur abwesend sind. Oder wo Lücken durch die (bewusste) Unvollständigkeit städtebaulicher und architektonischer Projekte geschaffen werden.

### Was heisst das für Aarau ?

Ein Prozess mit Zwischennutzern bedarf einer ganze Palette an konkreten Vorstössen, aber auch einer veränderten Einstellung zur Planung. Wird ein Prozess mit Zwischennutzung begonnen, wird ganz bewusst eine Dynamik in Kraft gesetzt, die vielleicht nicht ohne Probleme wieder gebremst werden kann. Die Analyse hat aufgezeigt, dass die Nachfrage nach zwischennutzbaren Räumen immer grösser ist, als das Angebot. Werden jetzt plötzlich zusätzliche Nutzer „herangezüchtet“, kann sich eine Kultur der Zwischennutzung etablieren, die nach dem Ende des Experiments im Torfeld ein neues Tätigungsfeld fordert. Damit sind nicht selbstredend die gleichen Personen gemeint. Die Phase der Zwischennutzungen wird in der persönlichen Biografie dieser Leute passé sein. Sie selbst sind dann vielleicht schon Mieter einer neu erstellten Liegenschaft. Deren Nachfolger, die schon in einer lebendigen Kultur der Zwischennutzung aufwachsen sein werden und die Vor-

teile erlebt haben, werden nach ihren eigenen Räumen rufen. Das verlangt nach einer vorausblickenden Sichtweise, und dem Bewusstsein, schon jetzt die nächste Brache entstehen zu lassen oder deren Entstehung nicht um jeden Preis verhindern zu wollen. Wie der brachliegende Acker in der Dreifelderwirtschaft erlaubt, dass der Boden sich regenerieren kann, ermöglicht die städtische Brache die Erneuerung der Stadt. Der Bauer akzeptiert, während einer bestimmten Zeit auf den Ertrag der Brache zu verzichten, analog dazu lässt der Stadtbauer auf der städtischen Brache Zwischennutzer wirken, damit die anschliessende Nutzung fruchtbarer ausfällt.

Eine städtische „Brachenpolitik“ stellt die langfristige und komplexeste Voraussetzung für die Zwischennutzung dar. Diese Arbeit geht im weiteren Vorgehen auf ein kurzfristiges Zwischennutzungskonzept und dessen pragmatische Umsetzung ein. Die notwendigen Voraussetzungen sind auf der nächsten Seite zusammengefasst.

Ein öffentlicher Dialog über den langfristigen Umgang mit Zwischennutzern muss aber stattfinden, wenn es darum geht, ein Zwischennutzungskonzept umzusetzen.

Abb.19 → Jugendliche im Basler Elsi, eine alternative Nische die durch fehlende Bauabsichten entstanden ist. (Surprise, Strassenmagazin; 14.0703)



## → Voraussetzungen für eine erfolgreiche Zwischennutzung

---

---

Ein Zwischennutzungskonzept, das einen Impuls für eine Entwicklung auslösen, langfristige Spuren hinterlassen soll und spontane Prozesse erlaubt, setzt folgendes voraus:

→ **Räume:** Jeder Raumtyp lässt spezifische Nutzungen zu und schliesst andere aus. Ebenso wichtig wie eine breite Palette von Raumtypen ist deren Verfügbarkeit. Im Torfeld sind beinahe alle Räume besetzt. Für neue Zwischennutzer wird Raum benötigt.

→ **Sicherheiten:** Sowohl Eigentümer wie auch Zwischennutzer brauchen Garantien. Der Eigentümer will über seinen Besitz verfügen können, Zwischennutzer benötigen eine minimale „Bestandesgarantie“

→ **Ermöglicher:** Zwischennutzer benötigen einen Agenten, der zwischen den unterschiedlichen Interessen von Eigentümern, Stadt und ihnen selbst vermittelt.

→ **Freiraum:** Zwischennutzer brauchen Freiraum, wenn sie ihre volle Wirkung entfalten sollen. Planungsvorschriften und Normen beschneiden diese.

→ **Cluster** helfen den temporären Nutzern, Synergien zu schaffen und intensive Netzwerke zu pflegen, die auch neue Nutzer anziehen. Cluster benötigen konzentrierten Raum.

→ **Kooperation:** Zwischennutzer sind verletzlich, weil sie oft in einem Graubereich agieren. Ein konstruktives Verhältnis zu den Nachbarn an der Buchser- und Florastrasse und deren Einbezug ins Konzept schafft ein fruchtbares Umfeld

→ **Öffentliche Orte:** Temporäre Nutzer die einen Impuls auslösen, und ihr Gebiet in der Wahrnehmung der Stadt verankern, brauchen Publikum. Ein Netz von öffentlichen Räumen oder Orten geben den Besuchern ein Gefühl von Sicherheit im noch sehr anonymen Gebiet.

→ **Perspektiven:** Längerfristig muss die Stadtplanung Brachen entstehen lassen und deren Leerraum als notwendige Regenerationsphase und Nährboden einer neuen Kultur akzeptieren

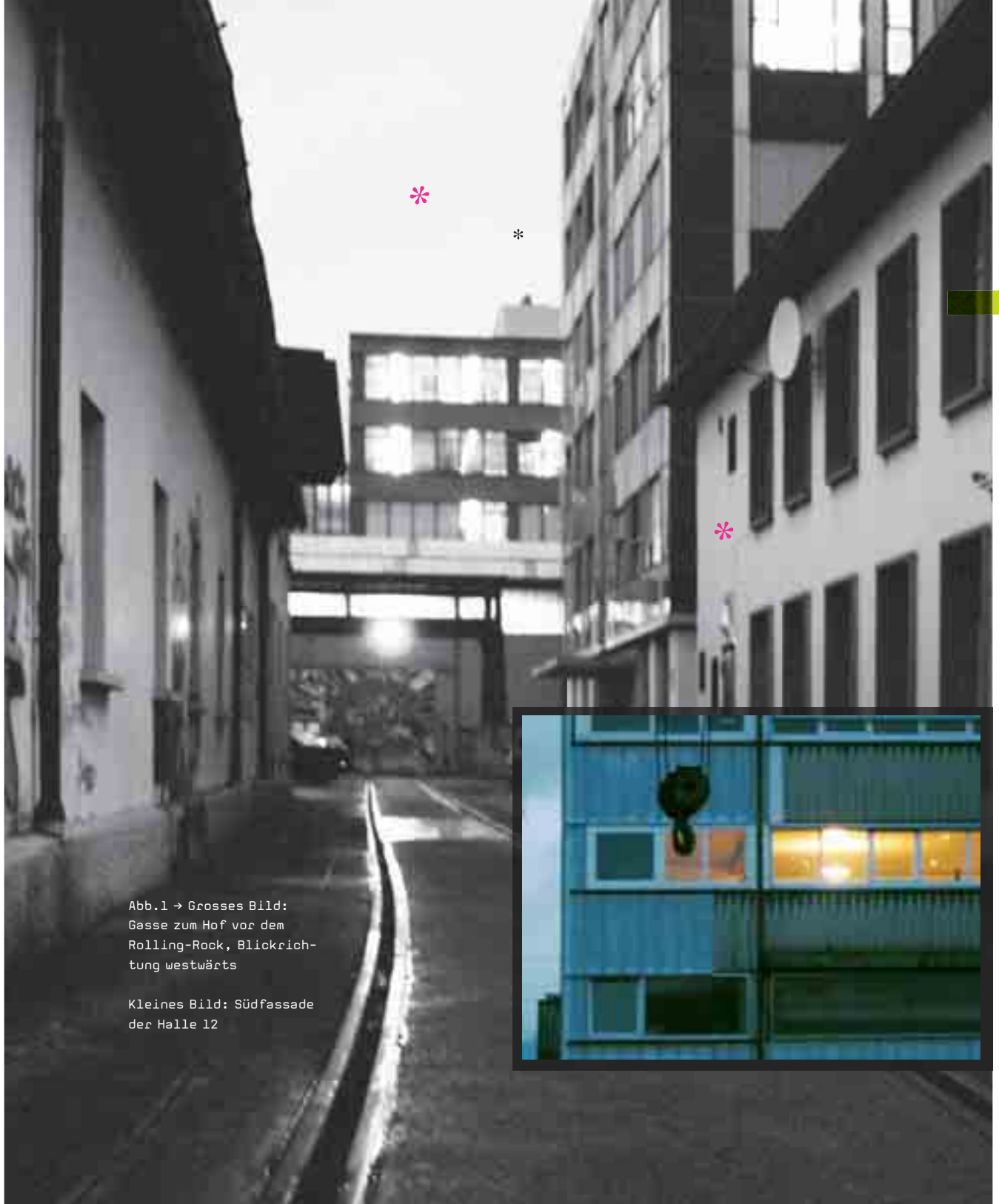


Abb.1 → Grosses Bild:  
Gasse zum Hof vor dem  
Rolling-Rock, Blickrich-  
tung westwärts

Kleines Bild: Südfassade  
der Halle 12





## 05 → Ziele

\*

Das Potential der Zwischennutzung und der räumlichen Möglichkeiten ist erkannt und im vorangehenden Teil der Arbeit skizziert worden. Der Umsetzungsteil der Arbeit verfolgt demnach zwei generelle Ziele:

**a:** Zwischennutzung wird im Umbruchgebiet südlich des Bahnhofs schnellstmöglich als urbaner Impuls zur Stadtteilentwicklung angeregt.

**b:** Es werden Voraussetzungen geschaffen, die sich selbstorganisierende Prozesse als städtisches Labor erlauben und fördern.

Folgende Teilziele umreißen die notwendigen Voraussetzungen, die anschliessenden Leitprinzipien sollen den Rahmen und Umfang der Interventionen abstecken.

### Teilziele:

**c:** Verstreute Intensitätszonen werden als definierte öffentliche Bereiche und Anknüpfungspunkte verortet und initiiert.

**d:** Potentielle Zwischennutzer erhalten günstigen Zugang zu weiteren Räumen als Zeit- und Raumlücken für Selbstorganisation und unternehmerische Experimente.

**e:** Bei einer Stadtentwicklung aus der Perspektive von Aktivitäten der Bevölkerung stehen die Akteure im Vordergrund. Beteiligte werden zu Mitverantwortlichen und Bürgern statt Betroffene und Nutzer zu bleiben.

### Leitprinzipien:

**f:** Der Planungsprozess der Zwischennutzung soll sich komplementär zur formellen Planung verhalten und greift nicht in diese ein, kann aber wertvolle Impulse oder Alternativen liefern.

**g:** Die zeitliche Beschränkung und Vergänglichkeit ist Programm. Eingriffe finden durch die Nutzer und in minimalsten Ausmass oder in Form von

Provisorien statt. Investitionen und der Gebäudeunterhalt durch den Eigentümer stehen immer im Verhältnis zum nutzbaren Zeitraum.

**h:** Ertragsextensive Aktivitäten sollen im Sinne der Durchmischung und der Nischenrolle des Gebiets mitgefördert werden. In ihrer Gesamtheit lösen die Zwischennutzungen urbane Impulse aus und ermöglichen allen Beteiligten eine Win-Win-Situation.

#### Voraussetzungen:

Um diese Zielsetzungen erreichen zu können, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

**i:** Die Eigentümer wie auch die Aktivisten brauchen Vorteile und (juristische) Sicherheiten, die ihr Vertrauen fördern und das Risiko mindert.

**j:** Anstelle herkömmlicher starrer Planungsinstrumente werden Handlungsmodelle benötigt, die rasch auf Veränderungen eingehen können und ohne grossen (finanziellen) Aufwand angepasst werden können und sollen.

Die Stadtplanung muss sich gegenüber temporärer Aktivitäten auch als Ermöglicher neu positionieren.

**k:** Zwischennutzer kämpfen mit einem Imageproblem. Ihre Akzeptanz und der Ruf des Improvisiertem muss aufgebessert werden.

**l:** Um vorhandene Ressourcen maximal auszunützen wird eine Organisation benötigt, die eine geschickte Vernetzung und das Engagement der Akteure fördert.

**m:** Flächen und Freiräume müssen frei und sicher zugänglich sein, damit öffentlicher Raum entsteht.

Interessenskonflikte und Verzögerungen können vermieden werden, indem das Zwischennutzungskonzept nur in der Leerstelle der laufenden Planung agiert und auch nicht beabsichtigt, ein Territorium als Nische zu konservieren. Deshalb werden visionäre Zukunftsbilder und darauf aufbauende quantitative Zielwerte vermieden. Das Konzept basiert auf einem möglichen, aber nicht abschliessenden Szenario. Die initiierte städtische Entwicklung soll an der Güte und am Grad der Aktivitäten im Gebiet gemessen werden, und an deren Wirkung und Bekanntheit bei der Bevölkerung.

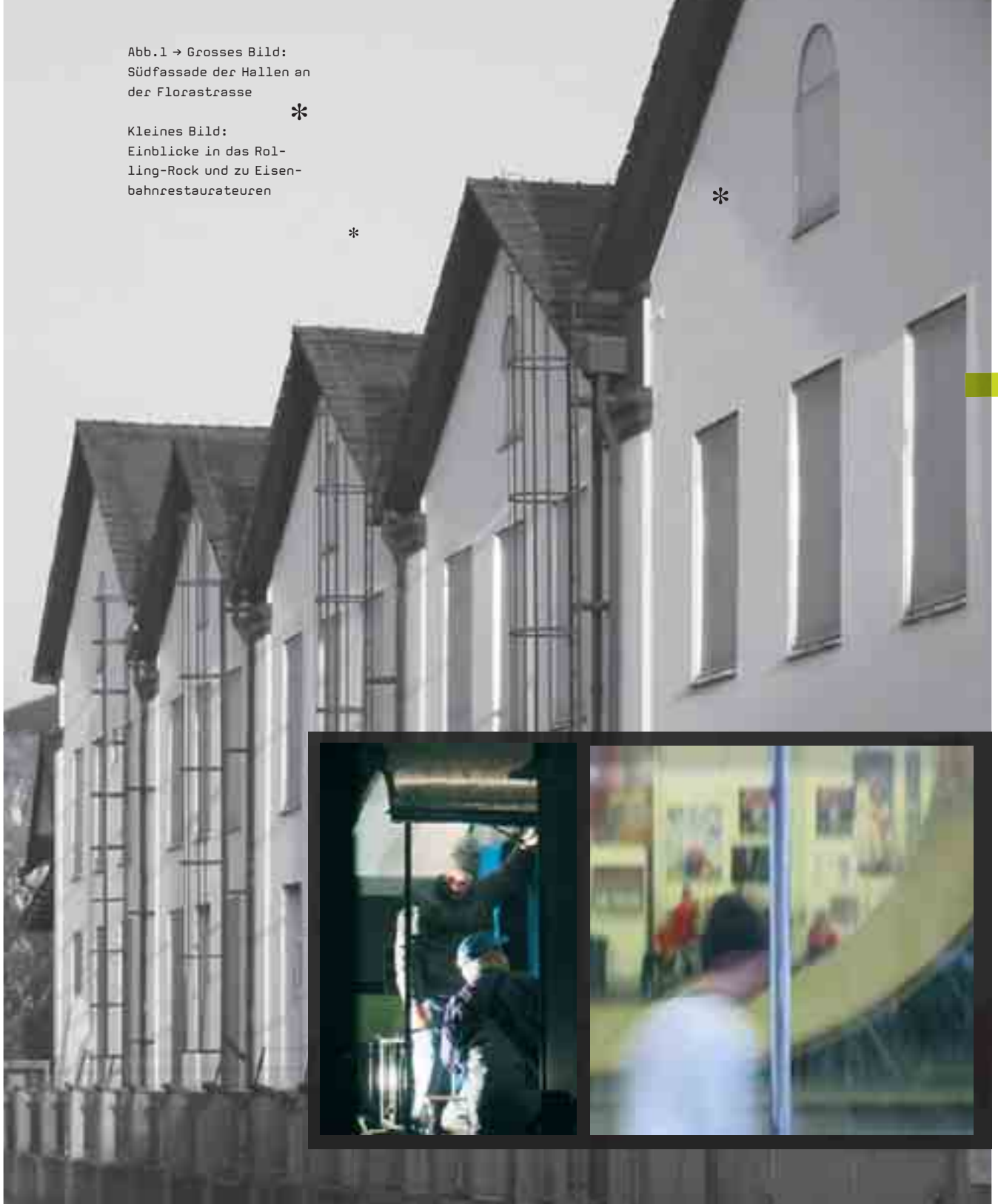




Abb.1 → Grosses Bild:  
Südfassade der Hallen an  
der Florastrasse



Kleines Bild:  
Einblicke in das Rol-  
ling-Rock und zu Eisen-  
bahnrestaureuren





## 06 → Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept besteht aus drei Teilen: Aus der Konzeptskizze, den Konzeptbausteinen und einem Szenario.

### 06.01 → Konzeptskizze

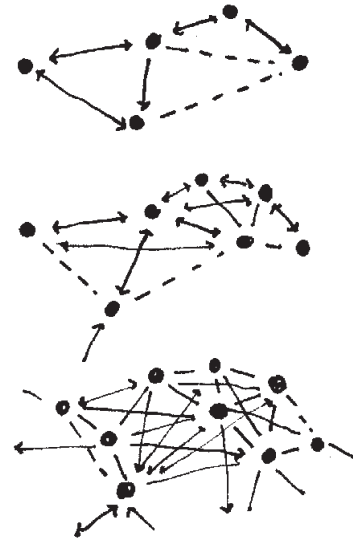
Eine neutrale, unabhängige Instanz initiiert, steuert und verhandelt temporäre Aktivitäten und verwaltet Räume und Flächen in einem partnerschaftlichem Verhältnis mit den Zwischennutzern, der Stadt und den Eigentümern. Dazu mietet sie bei den Eigentümern die benötigten Flächen, und vermietet, verpachtet oder vergibt sie den Zwischennutzern weiter.

Die Innen- und Aussenräume im Bearbeitungsperimeter werden in beispielbare \*Wunschfelder\* und \*Brennpunkte\* zoniert. \*Brennpunkte\* sind geplante Bereiche in denen bei Beginn ganz bestimmte (publikumsnahe) Zwischenutzungen angesiedelt und kultiviert werden. Im Gegensatz dazu sind die

Abb.2 → Brennpunkte mit Publikumsverkehr lassen ein (virtuelles) sich verdichtendes Netzwerk entstehen.

\*Wunschfelder\* ungeplante, passive Bereiche, die grundsätzlich alle Arten von temporären Aktivitäten gestatten, die nicht Mittels weniger, spezifischer Kriterien oder wegen den räumlichen Voraussetzungen ausgeschlossen sind. Die \*Wunschfelder\* bieten Raum für spontane Entwicklungen und Selbstorganisation.

Das Konzept geht von der Idee aus, dass die \*Brennpunkte\* im noch sehr anonymen Gebiet einzelne, kontrollierte öffentliche Räume schaffen. Ein virtuelles Netzwerk - bestenfalls auch als reale Wegverbindung umgesetzt - verknüpft die \*Brennpunkte\* und definiert das Gebiet zu einem Gesamttraum. Die \*Brennpunkte\* können sich mit der spontanen Entwicklung verschieben oder verdichten, was das Netzwerk enghmaschiger, also dichter werden lässt oder es im besten Fall zu einem engen Geflecht auflöst; es istm Stadt geworden.



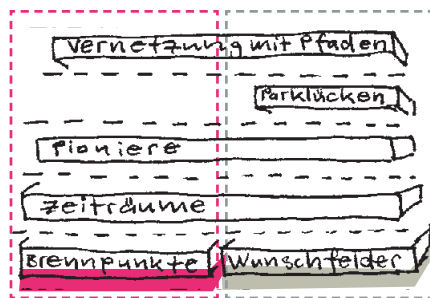
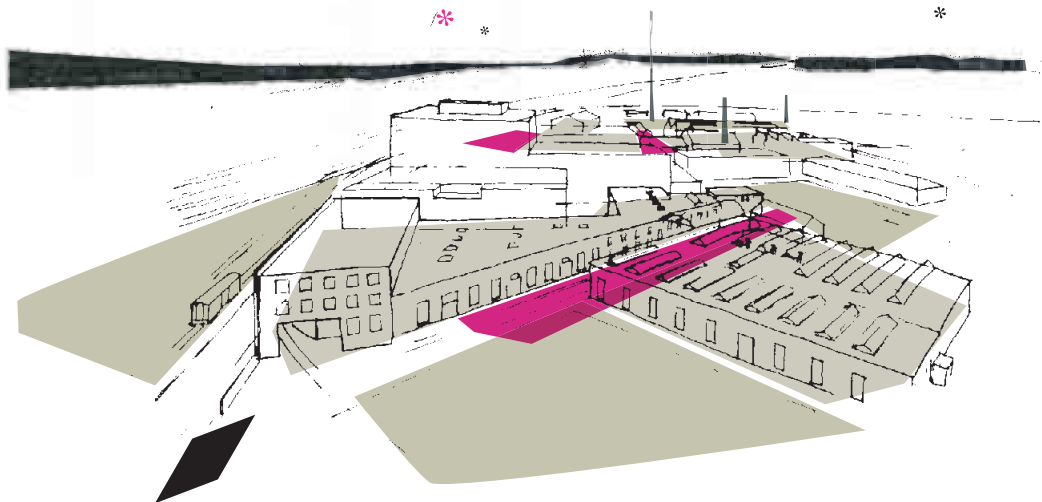


Abb.3 → Oben: Blick Richtung Osten über das Torfeld: Brennpunkte (pink) und Wunschfelder (beige).

Abb.4 → Mitte: Konzeptebenen \*Brennpunkte\* und \*Wunschfelder\* sind Grundzonierung

1 → Blum Christian; Öffentlich-Privat - Semesterarbeit HSR, Rapperswil 2001; S.15.

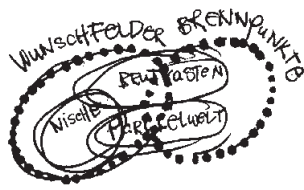
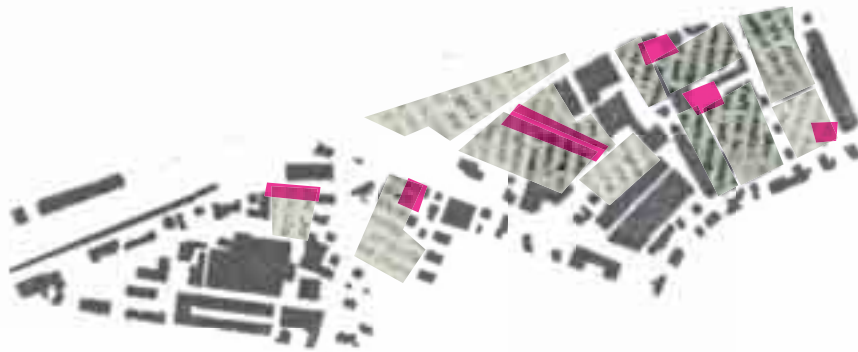
## 06.02 → Räumliche Konzept-Bausteine

Sechs Bausteine präzisieren das Konzept und ermöglichen es, Zwischennutzungen zu verorten.. \*Brennpunkt\* und \*Wunschfeld\* sind die ersten beiden Bausteine, quasi die Grundordnung.

### K.01 → \*Brennpunkte\* („nur“)

Teilöffentliche Räume wie Bars, Freizeitoasen und Einkaufspassagen gewinnen zunehmend an Bedeutung. → <sup>1</sup> Sie liegen mit Vorteil im Erdgeschoss an einem gut beleb- und erreichbaren Bewegungsraum, damit sie funktionieren und ihre belebende Wirkung entfalten können. Die \*Brennpunkte\* verdichten solche publikumsintensive Aktivitäten zu urbanen Orten und ziehen Menschen aus den angrenzenden Stadtteilen

und dem weiteren Umfeld an. Diesen Aktivitäten kommt eine Art Pionierrolle zu. Die oberen Stockwerke um die \*Brennpunkte\* beherbergen mit Vorteil Nutzungen mit hoher Menschendichte, um mit den öffentlichen Nutzungen darunter ein Maximum an Synergien zu erzeugen. Ein wesentliches Element, das einen urbanen Ort entstehen lässt, ist Dichte; Dichte von Kontakten, Einrichtungen und Angeboten ebenso wie räumliche Dichte. Die \*Brennpunkte\* sind darum zu Beginn vor allem an Orten vorgesehen, die räumlich schon über eine potentielle Dichte und Nähe von Räumen verfügen: Passagen und Höfe, → Abb.7 S.69 Die Gestaltung dieser öffentlichen Aussenräume bei den Brennpunkten ist von den sie umgebenden Nutzungen geprägt oder bestimmt. In den Brennpunkten kommt Zwischennutzung der Typen „Brutkasten“ und „Parallelwelt“ in Frage, „Nischen“



schliessen sich schon wegen ihrem Rückzugbedürfnis eher aus. → Typen siehe S.18.

#### → Beispiel

Die Passage → Abb.7 S.69 kann zu einem Forum, Vorbereich und Eingangsbereich der angrenzenden Hallen werden. Ein kleines Restaurant verpflegt am Mittag im Sommer die Arbeitenden draussen unter der Überdachung.

### K.02 → \*Wunschfelder\* („ausser“)

Der grösste Teil der verfügbaren Flächen und Räume wird zu Beginn des Prozesses den \*Wunschfeldern\* zugeteilt. Hier ist alles möglich, was nicht einigen wenige Kriterien entgegen läuft:

**a:** Lärmempfindlichen Nachbarschaften bestimmen Ausschlussgebiete für laute Aktivitäten (z.B Kultur). Da Zwischennutzungen rechtlich keine gesicherte Basis besitzen und hauptsächlich durch Kooperation zustande kommen, ist Rücksicht ein wichtiger Faktor, der zum Gelingen wesentlich beiträgt.

**b:** Die Räume und die Infrastruktur (Wasser, Strom, Heizung, etc.) entsprechen in der Grösse und Art den Bedürfnissen einer Aktivität.

**c:** Für das Vorhaben kann eine minimale betriebswirtschaftliche Absicherung und ein Konzept dargelegt werden, in Abhängigkeit z.B mit den geplanten Aktivitäten und baulichen Eingriffen.

**d:** Die minimale Verfügbarkeit hat einen Einfluss auf den Typ der Zwischennutzung: Ist der Zeitraum sehr kurz, kommen fast ausschliesslich Zwischennutzungen „Parallelwelt“ in Frage, da „Nischen“ und „Brutkästen“ auf eine gewisse Kontinuität angewiesen sind.

**e:** Zusätzliche Lagernutzungen sind zu vermeiden, wenn genügend Nachfrage nach intensiver genutzten Zwischennutzungen besteht. Damit sollen „mensch-intensive“ Aktivitäten gefördert werden. Die Durchmischung in den \*Wunschfeldern\* wird Allem voran vom Raumangebot und den Ausschlusskriterien (siehe oben) bestimmt. Da ein Zwischennutzer selten alleine einen kompletten Hallenkomplex belegt, nutzen mehrere Aktivitäten mit ähnlichen Raumansprüchen die Flächen nebeneinander. Diese Cluster sind für die Entwicklung der Zwischennutzer sogar sehr förderlich, wie die Analyse gezeigt hat. In den \*Wunschfeldern\* sind Flä-

Abb.5 → Oben: Konzeptskizze: Pink die möglichen \*Brennpunkte\*, beige die \*Wunschfelder\*

Abb.6 → Unten:  
Der „Chachelifritz brachte bis 1961 Mittagsverpflegung ins Industriegebiet. Seine Funktion könnte eine kleine Beiz in einem der Brennpunkte übernehmen. (Sauerländer Dominik; Industriebild Aargau; Aarau 2003)



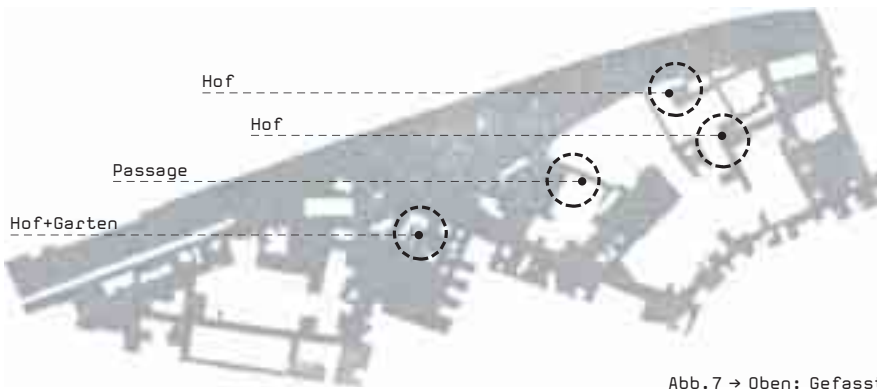
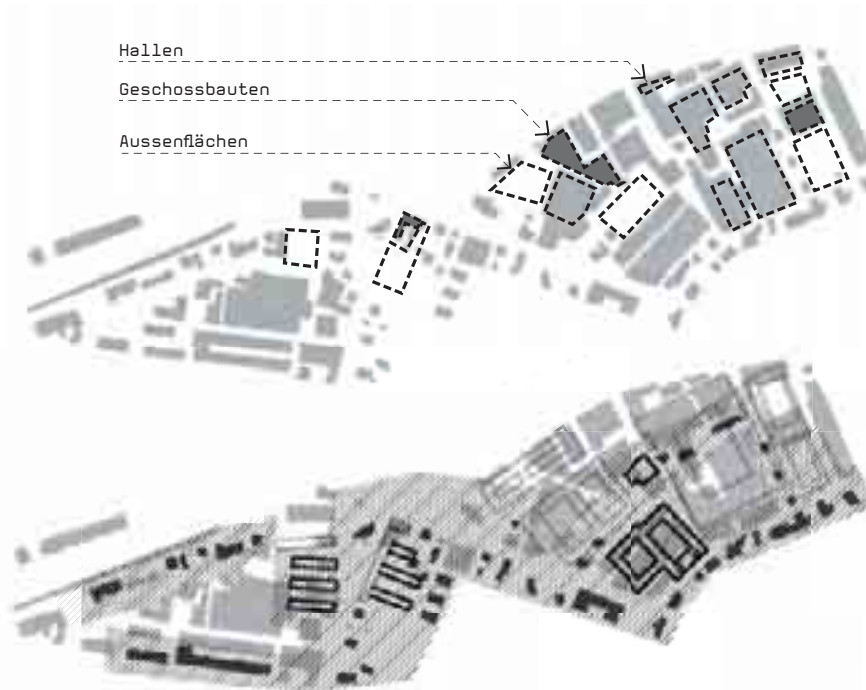


Abb.7 → Oben: Gefasste Orte mit bestehender räumlicher Dichte bieten sich als potentielle **\*Brennpunkte\*** an.

Abb.8 → Mitte: Potentiell für Zwischennutzung geeignete Räume und Flächen werden in **\*Wunschfelder\*** eingeteilt.

Abb.9 → Unten: Die lärmempfindlichen Nutzungen (schwarz) definieren ein Ausschlussgebiet für Lärmmissionen (schraffiert)



chen für alle drei Typen von Zwischennutzern möglich. Gemäss dem Ziel, Zwischennutzung als positives Instrument der Quartierentwicklung einzusetzen, werden vordringlich jene Typen von Zwischennutzung verortet, die sich in der Analyse als dafür besonders tauglich ergeben haben; die Leitnutzungen. → Abb.5 S.29 Sie implementieren Publikumsverkehr, sind besonders kleinere bis mittlere Unternehmen mit kreativen, innovativen Tätigkeiten wie Werbung, Informationstechnologie, Neue Medien, aber auch für Kultur und Kunst sowie mit der Zeit urbane Dienstleistungen.

### K.03 → **\*Zeiträume\*** - **Dynamische Zonen**

Nutzungsneutrale, multifunktionale Räumlichkeiten werden für eine künstlich begrenzte Zeit vermietet. So entstehen dynamische **\*Zeiträume\*** mit einer grossen Vielfalt und Mischung von Nutzungen. Diese Bereiche sind lebendig und lassen einen grossen Spielraum offen. Auch wenn diese Bauten lange weiterbestehen, bleibt die Zwischennutzung Programm und bietet Raum für Nutzungen die einen „Brutkasten“ benötigen.

#### ↳ **Beispiel**

In einem **\*Labor\*** werden Gewerberäume für ein Jahr sehr günstig an Jungunternehmer vermietet. Nach einem Jahr kann der Mieter entscheiden, ob er einen längerfristigen Vertrag zu höherem Preis bevorzugt oder ob er ein weiteres Jahr den Raum günstig mieten will (mit dem Risiko, nicht mehr verlängern zu können). Ist es nicht möglich, längerfristige Verträge (5-6 Jahre) abzuschliessen, weil ein Bauvorhaben ansteht, entsteht statt dessen ein „Hôtel Industriel“: analog eines Innovationsparkes werden



Räume jeweils für nur 2-3 Jahre vermietet. Danach wird der Raum einer neuen Firma für 2-3 Jahre vergeben. → 2

#### K.04 → \*Pioniere\*

---

Einige stadtweit bekannte kulturelle oder kommerzielle Aktivitäten in den \*Brennpunkten\* kommunizieren mit einer breiten Öffentlichkeit und wirken als Magneten für das Gebiet. Sie werden aktiv von der Entwicklungsagentur geplant. Weitere \*Pioniere\* können in \*Wunschfeldern\* initiiert werden, quasi als Modellplanung.

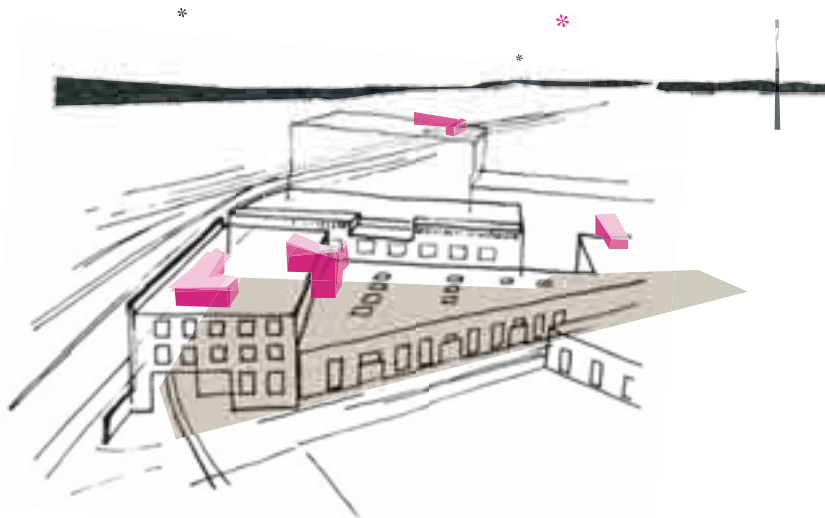
#### → Beispiel 1

Der Hof vor dem RollinRock könnte mit einer Kulturbar im Eckbau von der Industriestrasse her zugänglich werden. (Die Industriestrasse würde so von einer teilöffentlichen Aktivität „kontrolliert“, der Hof belebt.

Abb.9 → Unten: Parasiten sind Pioniere die temporär einen unbekanntem Ort besiedeln und durch die Auffälligkeit auf den Wirtsbau aufmerksam machen.

2 → Beispiel aus Berlin: Boxion, Ein Projekt in Friedrichsheim der Agentur Spielfeld (Spielfeld.net)

3 → Der Begriff Parklücken ist einem Projekt aus Berlin von Deadline (deadline.de) entlehnt.



#### → Beispiel 2

Parasiten sind Pioniere, die zeitweise von vorhandenen Strukturen profitieren und einen ungenutzten Ort umbewerten. Kleine, leichte Wohneinheiten auf den Flachdächern erkunden einen Ort der als unbelebar gilt und verweisen womöglich auf eine zukünftige Nutzung. → Abb.9

#### K.05 → \*Parklücken\* - Vergängliche Parks, die anderen Freiräume → 3

---

Flächen, allem voran Freiflächen, die von keiner Leitnutzung → Abb.5 S.29 beansprucht werden, sind Nischen, die öffentlich zugänglich gemacht werden. Solche unbestimmte Freiflächen ermöglichen schwachen oder diffusen Gruppen (Jugendliche, Nachbarschaften), einen wenig kontrollierten, öffentlichen Freiraum zu besetzen. Diesen Orten fehlt jeglicher Anspruch auf eine Gestaltung oder Förderung öffentlichen Lebens: es findet hier einfach statt. Das birgt aber das kaum akzeptierte Risiko in sich, dass ein Areal verslumpen kann. Lose plaziertes, spielerisches Mobiliar und eine entsprechende Information ruft daher bestimmte Bevölkerungsgruppen auf, sich diese vergänglichen Parks anzueignen. Die fehlende Formalität der Eingriffe ermutigt die Zielgruppen, den Ort nach eigenen Vorstellungen zu kolonisieren.

#### Beispiel

Auf der südöstlichsten Brache unter dem Laufkran könnte sich eine Allmend für das angrenzenden Wohnquartier entfalten. Schon heute zeugen Spuren wie ein Grill oder Stühle dass das Areal informell angeeignet worden ist. Ein betreuter Abenteuerspielplatz im Turm am Rande der Brache würde als \*Pionier\* anziehend wirken. Lose

abgestelltes Mobiliar wie Bänke, Bäume in Töpfen und Spielgeräte laden Familien ein, sich die Allmend nach eigenem Gutdünken anzueignen.

### K.06 → Veflechtung mit Fusswegen

Ein Grund, weshalb das Gebiet in Aarau kaum bekannt ist, ist seine Introvertiertheit. Zwar erlaubt es verschiedene Einblicke, wirkt aber kaum zugänglich, die Bauten sind in nach innen auf einer Vielzahl von Höfe und Durchgänge ausgerichtet. Mit den erscheinenden \*Brennpunkten\* im Areal wird dem Publikum auch eine neue Perspektive von innen nach aussen ermöglicht. Die einsetzende Verflechtung der \*Brennpunkte\* untereinander bewirkt, dass

auch physische Beziehungen notwendig werden: Investitionen in Wege sind aber nicht nötig, im Gegenteil. Wer das Areal betritt, taucht in eine andere Welt ein, nimmt bestehende Gassen, Spuren aber auch Pfade unter die Füsse, die voller Träume sind. Vereinzelt müssen Mauern durchbrochen, Zäune getrennt und Pfade ermöglicht, teilweise auch nur Tore geöffnet werden, um den Menschen Einlass und Durchgänge zu gestatten. Im Areal Torfeld sind es grob gesehen zwei Achsen, eine Nord-Süd und eine Ost-West, die als Verbindung attraktiv wären. Sie sind auch im Fusswegkonzept der Stadt aufgeführt. → 4 Neben der Verknüpfung öffentlicher Räume geht es auch darum, für den Begeher Möglichkeiten zu schaffen, um aus dem Bestehenden neue Bilder und Empfindungen wachsen zu lassen.

### 06.04 → Organisatorischer Konzeptansatz

Zu den eben beschriebenen räumlichen Konzeptbausteinen werden nachfolgende organisatorische und prozesshafte Elemente gestellt: Sie sind ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes. Gemeint sind auch der Kommunikations- und Beschlussfassungsprozess in dem die Wünsche der verschiedenen Interessengruppen aufeinander abgestimmt werden.

### K.07 → Kuratorium und Agentur \*zone.imaginaire\*

Dieses Organ wirkt als Regisseur, verwirklicht aber nicht autoritär seine Projekte, sondern managt den Prozess zwischen den Interessevertretern Eigentümer, Stadt und Zwischennutzer. Die Agentur tritt als unkommerzielle Hauptmieterin gegenüber den Eigentümern auf und untervermietet die Flächen nach den Prinzipien des räumlichen Konzeptes. So garantiert sie Fairness und achtet darauf, dass die gegenseitigen Absprachen mit den Eigentümern und Behörden eingehalten werden. Das erhöht das gegenseitige Vertrauen und die Kooperationsbereitschaft.

### K.08 → Vernetzung „networking“

Ein Unterziel verfolgt die Absicht, die Bürger und die beteiligten Aktivisten in einen gemeinsamen Interaktionsprozess zu führen. Dazu, und um Zwischennutzung überhaupt erst zu ermöglichen, ist Vernetzung, „networking“ Voraussetzung. Auf Planungsebene ist eine

Abb.11 → Fünf direkte Wegverbindungen (Textbänder) ermöglichen es, die Freiräume (schraffiert) und Brennpunkte (schwarz) miteinander zu verknüpfen

4 → Fusswegkonzept der Stadt Aarau; 1999



intensive Zusammenarbeit, Kontakt zu Schlüsselpersonen und der Zusammenschluss von Akteuren von zentraler Bedeutung, für die Zwischennutzer selbst sind die Kontakte untereinander die wichtigste Ressource. \*zone.imaginaire\* fördert diese Kontakte mit spezifischen Instrumenten wie Börsen, Experten-pools etc. , die den Zwischennutzer in ihren Projekten helfen können.

### 06.05 → Plänerschischer Konzeptansatz

Die Planung erfolgt ergänzend zur formellen Stadtplanung und nicht mit physischen Massnahmen und deren Finanzierung. In einem kooperativen Vorgehen, das alle Beteiligten mitverantwortlich zeichnet, werden räumliche, prozesshafte und administrative Massnahmen festgelegt, die den Rahmen bilden, in dem die Zwischenutzung sich entwickeln kann. Ein möglicher Weg beschreibt der Philosoph

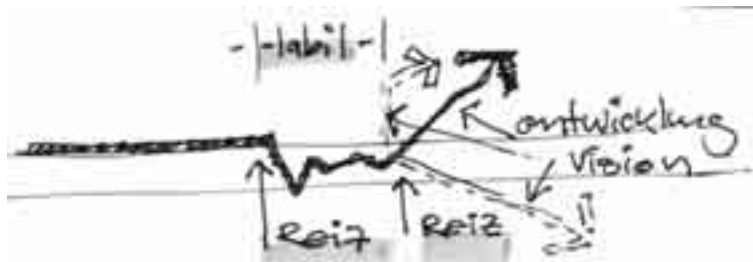
Ludwig Hohl in seiner Stufenlehre des Handelns → 5:

„Man muss zuerst eine grosse Idee haben, die ein Werk, das zu vollbringen ist, als ganzes fasst. Man muss zweitens diese grosse Idee in Einzelvorstellungen, in kleine Ideen also, auflösen oder umsetzen, die zeigen, wie sich die Teile zum Ganzen verhalten und wie diese zu gestalten sind. Man muss drittens die Einzelvorstellungen in Einzelausführungen umsetzen, in lauter kleine Taten, um eben dadurch das Werk zu verwirklichen. Wenn bloss die Idee gegeben ist, dann ist noch nichts getan.“

Erste kleine Projekte, die ganz bestimmte Ziele des Konzeptes verfolgen, werden in „Testläufen“ verwirklicht. Dank dieser Zusammenarbeit gewinnen die Akteure Vertrauen in die gemeinsamen Projekte, und getreu einer Planung die die Stadt als rhizomatischen Prozess behandelt, können in einem weiteren kleinen Vorhaben die Fehler ausgemerzt werden. Versuch und Irrtum als Planungsstrategie. → Abb.12

5 → Hohl Ludwig; im Skript von Andreas Wirth; Stadtplanung-Projektsteuerung

Abb.12 → Versuch und Irrtum: verläuft eine Planung nicht in die gewünschte Richtung, oder es entwickelt sich gar nichts, wird ein anderer Anreiz gegeben, oder ein neuer Konzeptbaustein angewandt.



\*

\*

### → Das Konzept in Kürze

---

---

- Eine Grundzonierung schafft **\*Brennpunkte\*** und **\*Wunschfelder\***. Weitere Konzept-Bausteine überlagern und präzisieren den Ort:
- Intensitätszonen, die **\*Brennpunkte\***, skizzieren Orte konzentrierter Öffentlichkeit und definieren die Identität des Areals. Deshalb nur publikumsintensive Aktivitäten,
- **\*Wunschfelder\*** zonieren die Areale und erlauben, ausser mittels spezifischer Kriterien ausgeschlossen, alle Aktivitäten und schaffen Raum für Selbstorganisation.
- In dynamischen Bereichen werden Räume befristet vermietet. Diese **\*Zeiträume\*** sind Brutkästen für KMUs - die Zwischennutzung bleibt hier auch längerfristig Programm.
- **\*Pioniere\*** erkunden oder erobern neue Orte und ziehen Publikum und andere Nutzer an.
- Kaum „rentabel“ zwischennutzbare Flächen werden zu **\*Parklücken\*** - temporären Parks.
- Das entstehende, virtuelle Netzwerk, wird durch Wege zwischen den Punkten verstärkt.
- Der Zusammenschluss der Akteure schafft einen - zur formellen Planung komplementären - Prozess im Sinne von Versuch und Irrtum. Eine unabhängige Entwicklungsagentur führt Regie sorgt für Vertrauen zwischen den Beteiligten und verflechtet sie zu einem Netzwerk.

\*

## 06.05 → Verortung der Zwischen- nutzungen nach Typen

Areal/Halle Nr. Best. Nutzung	Nutzungsgrad [% der Fläche]	BGF/Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Geschosse Raumtypus	Infrastruktur (Wasser, Abw., Strom)	Lärmempfindlichkeit	Verfügbarkeit sofort	Evtl. Verfügbarkeit Zukunft (Integration in Bauvorhaben)	Min. verfügbare Dauer [Jahre]	Brennpunkt (+angrenzend)	Wunschfeld
1 Keine	0	870	3 Geschossbau	0	+	+	0+	1/2	X	X
2 Werkstatt/Lager	50	2900	1 Halle	+	0	0-	0+	2-3	X	X
3 Verkauf/Lager Gewerbe	100	2300	3 Geschossbau	+	0-	0-	0-	2-3	X	X
4 Gewerbe/Büro	100	775	1 Hallen	+	0-	0-	+	2-3	X	X
5 Lager	100	2100	2 Geschossbau	+	0-	0-	+	2-3	X	X
6 Lager	25	230	1 Schuppen	-	0	0	+	2-3	X	X
7 Freizeit	100	1350	1 Halle	+	+	0+	-	2-3		X
8 Lager	100	1400	1 Halle	+	-	-	0-	2-3	X	X
9 Lager	75	396	1 Halle	0	-	0+	+	?!	X	
9 Produktion	100	2961	1 Hallen	+	-	0+	-	2-3	X	X
10 Produ/Gewerbe	75	1390	1 Hallen	0	-	0+	-	2-3		X
11 Lager	100	1300	1 Schuppen	0-	0	-	+	2-3		X
12 Gewerbe/Büro Lager	50	2424	4 Geschossbau	+	0	0+	+	2-3		X
13 Lager Gewerbe	50	950	1 Halle	0	0	0+	+	2-3		X
13 Gewerbe	50	6150	1 Hallen	+	-	0+	-	2-3	X	X
I Parkplatz	25	3000	Hartfläche	-	0	+	+	?!		
Parkplatz	100	1770	Hartfläche	0	-	-	0	?		X
II Autoverkauf	100	1260	Hartfläche	0	+	-	+	?		
III Keine		410	Unversiegelt	0	+	+	-	1/2		
IV Parkplatz	25	4500	Kiesfläche	-	+	+	-	1/2		X
V Keine		1000	Unversiegelt	0	+	+	0+	1/2	X	
VI Umlad/Abstellen	25	14000	Hartfläche/Kies	-	0	+	-	?		X
VII Parkpl./Lager	50	4300	Kiesfläche	0	-	0+	+	2-3		X
VIII Parkplatz	10	4800	Hartfläche	-	0-	+	+	2-3		X
IX Magazin/Lager	50	2340	Hartfläche	0	-	-	+	2-3		X
X Keine		3600	Kiesfläche	-	+	+	+	2-3	X	X
XI Keine		1300	Dach Depot		0	+	0	?		
		2600	Dach 3		0	+	0-	2-3		X
		1700	Dach Rockwell		0	+	0	?!		
		310	Dach Bürohaus		0	+	0	?!		
		810	Dach 6		-	+	-	2-3		
A Keine		400	Garten	0	+	+	+	?!	X	
		225	Hof	0	+	+	0-	1/2	X	
B Erschliessung		450	Passage	+	-	+	+	2-3	X	
C Erschliessung		392	Hof/Erschl.	+	-	+	+	?!	X	
D		480	Hof	0	+	+	-	2-3		
E Erschl./Lager		780	Hof/Erschl.	+	0	0	-	2-3	X	
F Erschl./Lager		459	Hof/Erschl.	+	0	+	-	2-3		



Nischen

Brutkasten

Parallelwelten

Areal/Halle Nr.

Wohn-Nische  
(Wagenburg: Einsiedler: AJZ)

Unkonventionelles Wohnen  
(Loft, Siedler)

Atelier  
(Kleingewerbe, Künstlerräume)

Verkaufsräume, Baumärkte  
(Brookli, Gärtnerei)

Unkonventionelles Arbeiten  
(Atelier-Wohnen)

Soziale Institutionen  
(Kinderhort, gesch. Werkstätten)

KMU, Start-ups

Gastro

Kultur (Theater, Tonhalle Galerie)

Wohnen (Instant-Housing)

Sport/Freizeitanlagen  
(Bsp. RollingRock)

Subkultur / Kultur  
(AJZ, Jugendräume, Klubs)

Orte für Austausch  
(Tagungen, Forum)

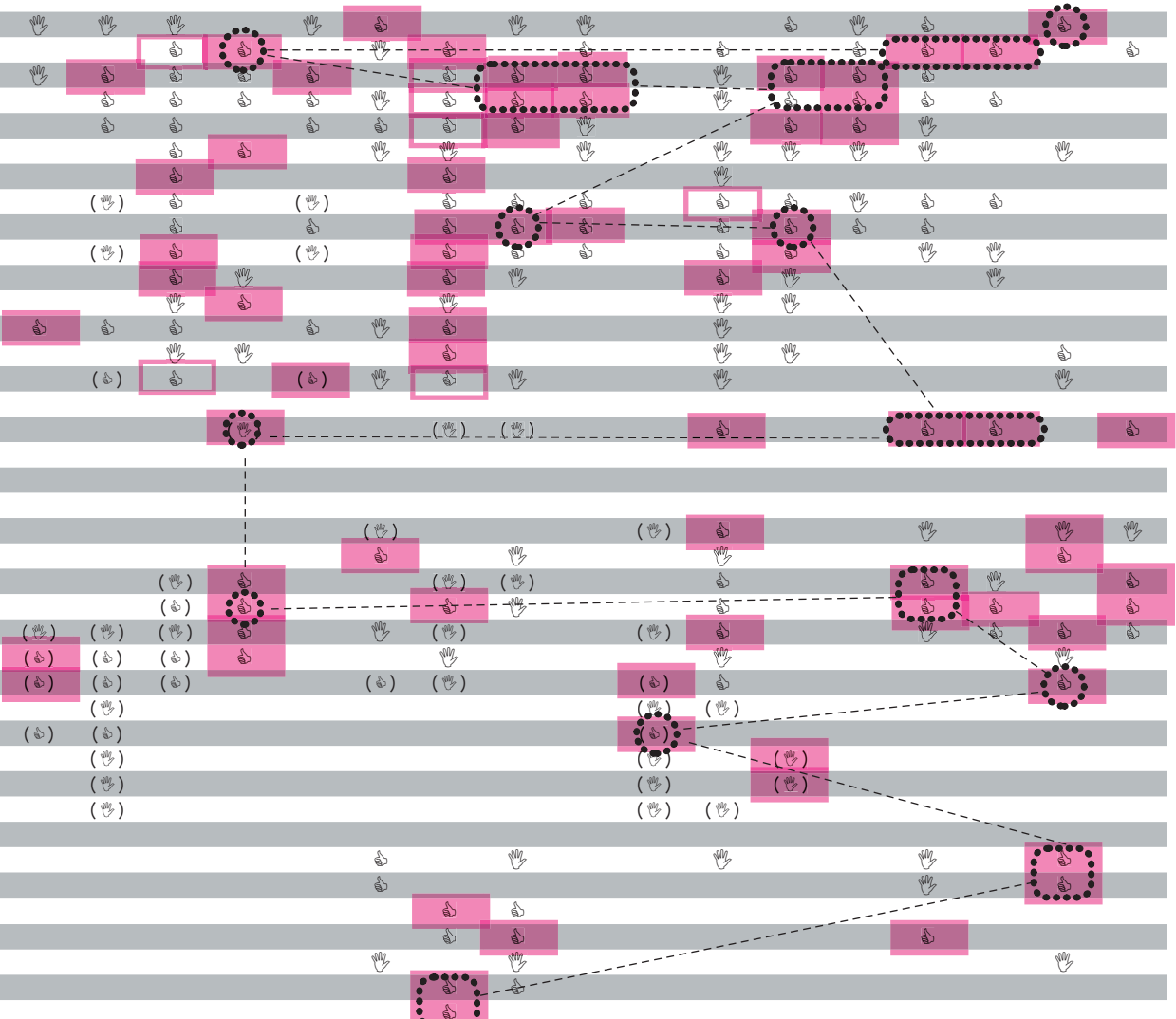
Eventkultur (Openair, Event, Saisonale Bars)

Kommerzielle Events  
(Messe, Gewerbeausstellung)

„Spielplätze“ (Abenteuerspielplatz, Spielefelder)

Alternative Märkte  
(Kofferraum-Flohmarkt ..)

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII  
IX  
X  
XI  
A  
B  
C  
D  
E  
F



→ Leitnutzungen; 
  → Best. Leitnutzungen; 
  → Pioniere (Szenario)

## 06.06 → Konzept-Szenario

---

Anstelle einer Vision, die einen anstrebenswertes Zukunftsbild skizziert, wird in diesem Abschnitt ein Szenario dargestellt: „So könnte es sein“ → 6

Die Felder bezeichnen \*Wunschfelder\* und \*Brennpunkte\* mit spezifischen Ansammlungen ähnlicher Aktivitäten. Diese Cluster entsprechen einer natürlichen Tendenz unter den Zwischennutzern um Synergien zu erzeugen und Ressourcen zu sparen. Da letztendlich jede Nutzung eine bestimmte Raumqualität voraussetzt, entsteht trotz Konzentration ähnlicher Nutzer eine natürlich durchmischte Nutzungsstruktur. Überlagerte Konzeptbausteine präzisieren eine bestimmte Art der Verwendung.

Ausschlaggebend für die entworfene Anordnung sind aus planerischer Sicht die Ziele, einen Entwicklungsimpuls auszulösen und Selbstorganisation zu ermöglichen und die Kriterien der Konzeptbausteine:

- ↳ Lärm- und Störungspotenzial
- ↳ Variierende, spezifische Identitäten der entstehenden \*Brennpunkte\*
- ↳ Auswirkungen einer Aktivität, wirkt sie anziehend, prägend oder hat sie Entwicklungspotenzial?
- ↳ Entwicklungsmöglichkeit eines Clusters oder einer Aktivität auf der Zeitachse, in Ergänzung und Abhängigkeit zum Mittellandpark und anderer Vorhaben.

Und auch die individuellen Bedürfnisse jeder Art von Zwischennutzung:

- ↳ Wunsch nach Abschottung, Nische oder Präsenz

- ↳ Raumtyp und spontane Verwendungsmöglichkeiten
- ↳ Zeitliche Verfügbarkeit und voraussichtliche Nutzungsdauer.
- ↳ Möglicher Grad an Selbstorganisation

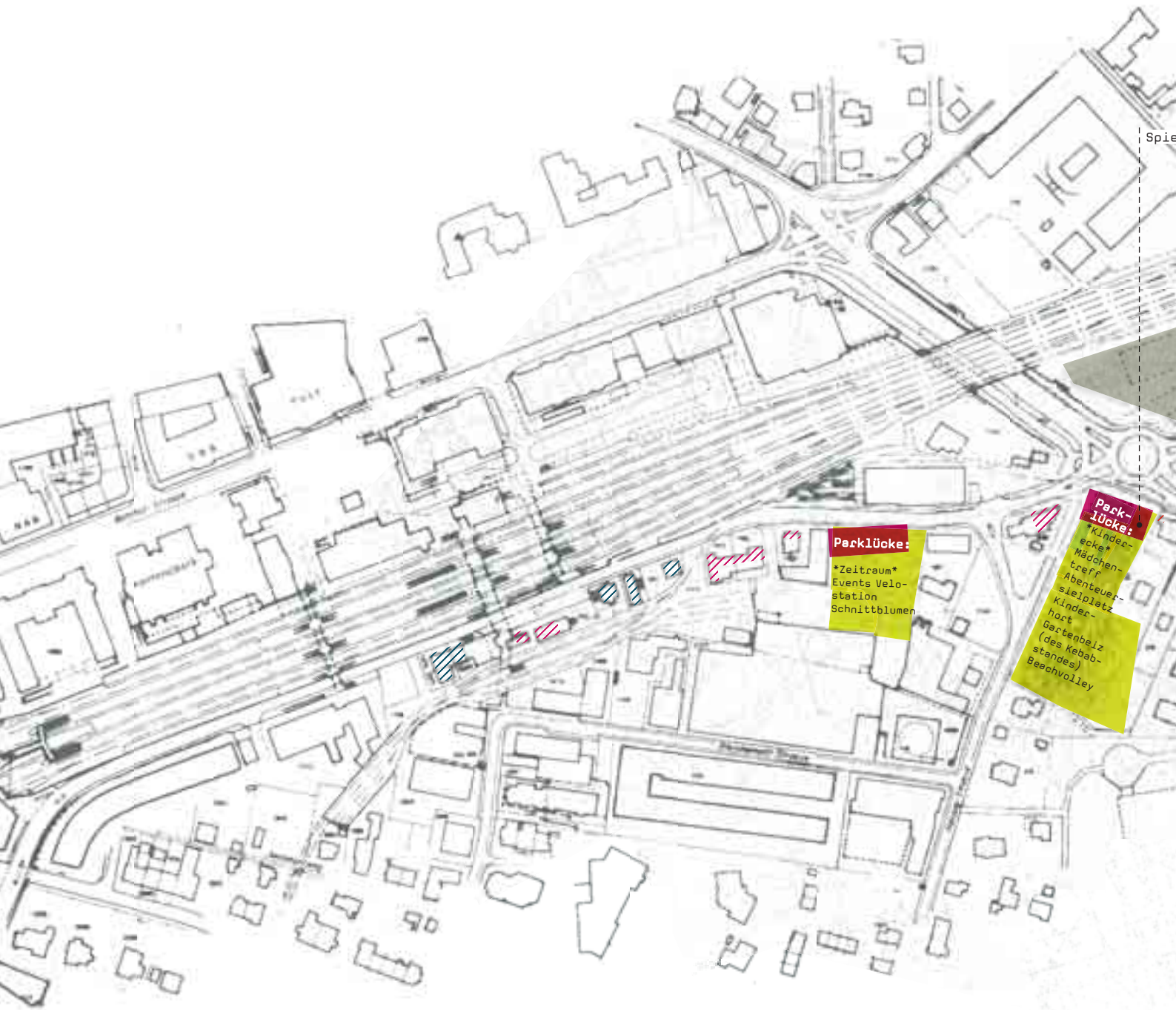
Der Morphologische Kasten auf der vorangehenden Doppelseite → Abb.14 verortet die verschiedenen Zwischennutzertypen und dient als Grundlage für den nebenstehenden Plan. Im morphologischen Kasten Pink eingefärbt sind Nutzungen, für die der jeweilige Ort geeignet ist, und die sich positiv auf die Entwicklung auswirken, sogenannte Leitnutzungen. → Abb.5 S.29 Der schwarze Pfad stellt die Leitlinie der gewählten Nutzungen dar, die im Szenario dargestellt werden.

Auf alternative Szenarien wurde bewusst verzichtet, da letztendlich der Planungsprozess entscheiden wird, welche Aktivität wo und wie gedeiht und ob Räume verfügbar sind, welche Trägerschaft was wünscht und so weiter. Die Konzeptbausteine liefern jedoch ein flexibel anwendbares Instrument, um bei einer veränderten Situation ein neues Szenario zu zeichnen.

Das KonzeptszENARIO äussert sich nur zu Flächen und Räumen, die entweder nicht oder nur teilweise im Sinne des Konzeptes zwischengenutzt sind.

Abb.14 → Vorangehende Doppelseite: Verortung der Zwischennutzungen

6 → Gilgen, Kurt; Kommunale Raumplanung in der Schweiz, Zürich 1999



Brennpunkte und Wunschfelder mit Klustern potentieller Zwischennutzungen



Brennpunkt - Initiierte Attraktoren



Wunschfeld - Intensiv genutzt



Wunschfeld - Durchschnitt



platz

Wohn-  
labor:

"Pasa-  
siten"  
auf  
dem Flach-  
dach

Kulturlokal - Bar

Kultur-  
lager:

Terrace  
Bühne Bar  
Party Kon-  
zepte

Kloster  
Werbe Kfz  
Hauptwerk-  
statt  
Theaterpro-  
jekt  
Kulturraum  
Bar Art Z  
Nachleben

Stadtland:

Wegenburg  
Siedler Gärten  
Urban Land-  
wirtschaft  
Tierstall  
Ateliers Wohn-  
wegen

Werkhof:

Montage Um-  
schlag Gewerbe  
Pausenort

Parklücke:

\*Allmend\*  
Spielwiese  
Quartierfest  
Petanque  
Grillparty  
Planschbad  
Schaufelde

Passa-  
ge:

Labor:  
Café At-  
eliers  
Kfz

Innovat-  
ionspark  
Wohn-  
atelier

Messe-  
feld:

Mechtt Gewerbe-  
ausstellung  
Kulturschule  
Kino Flohmal  
Baumarkt Brok-  
Beutell  
büchse Garten-  
center Teil-  
lers Start-  
Ups

Point  
Mittig  
Essen  
Kultur

Parklücke:

\*Spalior\*  
Sportanlagen  
Spielfelder  
Teehyte  
Treffpunkte

Hötel Indu-  
striel:

Kfz Lofs  
Innovations-  
park Wohn-  
atelier Start-  
Ups Klein-  
gewerbe Ideen-  
fabrik  
Künstleräume

Kulturbüro/  
Agentur \*Zone 1\*/  
Labor - Innovations  
zentrum

Abenteuerspielplatz



**Konzeptscenario**

stlich/ Extensiv

- Wunschfeld - Parklücken
- Brache

- Bestehende Nutzungen im EG
- Wohnungen
  - Aktivitäten mit Publikumsverkehr



## 06.07 → Auswirkungen

---

Was würde dieses Szenario bewirken, wenn es zustande kommen würde? Mit dieser Frage wird versucht, Auswirkungen der Zwischennutzung im südlichen Bahnhofsgebiet Aarau zu quantifizieren.

### Quantitativ

---

Unterschiedliche Werte können berechnet und als Zahlen dargestellt werden, was aber in diesem Zusammenhang fragwürdig erscheint. Zwischennutzung wirkt auf „weiche“ Art und Weise, auf Lebensqualität, kollektives Bewusstsein und Urbanität. Und - das liegt im Wesen der Sache - primär im Detail, an kleinen Orten. Projekte werden von Menschen für Menschen gemacht. Der Mensch muss also im Mittelpunkt aller Überlegungen stehen. → 7

Aber im Zeitalter des Neoliberalismus diktiert das kapitalistische Prinzip der Rentabilität und die schiere Macht des Grundeigentums das Bild der Stadt. Die Zahlen:

### Einwohner und Arbeitsplätze

Werden die Räume gemäss dem Konzeptszenario zwischengenuzt - für einige Flächen bedeutet das eine markante Intensivierung -, könnten gegen 100 Arbeitsplätze entstehen, und Wohnraum für 70 zusätzliche Einwohner.

Als Grundlage für den Bestand haben Bedarfswerte (BGF/Arbeitsplatz) aus dem Dreispitzareal Basel gedient. → 8 Diese vergleichbaren Situation zeigte eine sehr extensive Flächennutzung auf dem gesamten Areal und bei den meisten Nutzungsarten. Werden die Geschossflächen mit aktuellen, eher hoch angesetzten Bedarfswerten und für die Zwischennutzung multipliziert,

ergibt sich ohne bauliche Veränderung ein gegenüber heute annähernd verdoppeltes Potential an Arbeitsplätzen. Der entsprechende Wert ist zwar theoretisch und bedingt auch eine dichtere Belegung und Änderung der heutigen Betriebsstrukturen bei den weiterbestehenden Aktivitäten. Doch zeigt er die grossen Entwicklungsmöglichkeiten des Areals.

### Mietausfall und Vermarktung

Neu geplante Stadtteile kommen meist chic daher, die Vermietung der Liegenschaften verursacht jedoch manchem Investor Bauchschmerzen oder aber zumindest hohe Kosten und Zeitaufwand. Geht einer solchen Operation eine Zwischennutzung voraus, oder geschieht ein fließender Übergang, werden teure Imagekampagnen überflüssig; die zukünftigen Mieter, oder wenigstens das Image des Quartiers ist schon da:

Gesparte Kosten:

Das Marketing schlägt mit rund 2- 3 Fr. pro Quadratmeter BGF zu Buche → 9 oder 100.- pro Arbeitsplatz (40m<sup>2</sup> BGF/AP). Für die Vision Mittellandpark macht das bei den geplanten 675 AP → 10 Einsparungen von rund 67 000.-.

Noch stärker wirkt sich ein Mietausfall bei leerstehenden Liegenschaften aus. Wird mit Mietkosten von 180.- pro Quadratmeter Nutzfläche gerechnet (70% Gewerbe/Wohnen à 150.-/m<sup>2</sup> und Jahr; 30% Büro à 250.-/m<sup>2</sup> und Jahr) und einem Bedarfswert von 50m<sup>2</sup> BGF pro AP und EW, ergibt das 9000.- pro Jahr für jeden Arbeitsplatz beziehungsweise Einwohner oder 750.- pro Monat. Bei 675 geplanten Arbeitsplätzen und 250 Einwohnern → 10 kann der Mietausfall rein theoretisch auf rund 70 000.- pro Monat beziffert werden, wenn das ganze Vorhaben ohne Etappierung

7 → Wirth, Andrea; Stadtplanung - Projektsteuerung; Skript HSR

8 → Entwicklungskonzept Dreispitz, EBP; April 2003

9 → Zahlen aus einem Gespräch mit Frau Kamer, Halter Immobilien Zürich

10 → Millionen rechnen sich für viele; Aargauerzeitung; 10.09.03

Bestand					Konzept-Szenario -> Neu/Intensiviert										
Areaal/Halle	Typ	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Geschosse	BGF [m <sup>2</sup> ]	Nutzung	Bestand [BGF/AP]	Nutzungsgrad [% Fläche]	AP	EW	Nutzungstyp	Intensiviert [BGF/AP]	Nutzungsgrad [% Fläche]	AP	Nutzungsgrad [% Fläche]	EW
1		290	3	870	Keine		0			Kinderhort	100	30	3		
2		2900	1	2900	Werkstatt/Lager	1000	50	1		Gewerbe/Verkauf	150	50	10		
3		775	3	2325	Verkauf/Lager	150	100	16		Büro/Atelier/Wohn	60	60	23	40	16
		775	1	775	Gewerbe	120	100	6							
4		1050	2	2100	Gewerbe/Büro	100	100	21		Büro/Atelier/Wohn	60	60	21	40	14
5		230	1	230	Lager	1000	100	0							
6		1350	1	1350	Lager	1000	25	0		Gewerbe	120	75	8		0
7		1400	1	1400	Freizeit	300	100	5							
8		396	1	396	Lager	1000	75	0		Kultur	200	100	2		
9		2961	1	2961	Produktion	300	100	10		Gewerbe	150	100	20		
10		1390	1	1390	Produ/Gewerbe	300	75	3		Gewerbe	150	100	9		
11		1300	1	1300	Lager	1000	100	1		Verkauf	150	100	9		
12		606	4	2424	Gewerbe/Büro	150	50	8		Gewerbe/Büro	150	50	8		
		950	1	950	Lager	1000	50	0		Gewerbe	120	50	4		
13		6150	1	6150	Gewerbe	120	50	26		Atelier/Wohnen	60	25	26	25	26
I		3000			Parkplatz		25								
		1770			Parkplatz		100								
II		1260			Autoverkauf	500	100	3							
III		410			Keine										
IV		4500			Parkplatz		25								
V		1000			Keine										
VI		14000			Umlad/Abstellen		25								
VII		4300			Parkpl./Lager	1000	50	2		Gewerbe/Verkauf	150	25	7		
VIII		4800			Parkplatz		10								
IX		2340			Magazin/Lager	1000	50	1		Wohnen (Wagenburg)	40		25	15	
X		3600			Keine										
XI	Dach Depot	1300													
	Dach 3	2600													
	Dach Rockwell	1700													
	Dach Bürohaus	310													
	Dach 6	810													
A	Garten	400													
	Hof	225													
B		450													
C		392													
D		480													
E		780													
F		459													
S   S		73409		27521		M   M   S	591	63	105		M   S   S	120	147	70	

S=Summe M=Mittel

#### Flächenbedarf generell

Bestand heute 1)	Intensiviert 1)	
Nutzung	BGF/AP	BGF/AP (EW)
Dienstleistung	75 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
Produktion	300 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Gewerbe	120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
AP Lager	1000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
AP Verkauf	150 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
AP Kultur		200 m <sup>2</sup>
AP Schulen		100 m <sup>2</sup>
Wohnen		70 m <sup>2</sup>

#### Flächenbedarf Bearbeitungsgebiet (BGF/AP bzw. EW)

Bestand [m <sup>2</sup> ]	Intensiviert [m <sup>2</sup> ]
327	126

1) Angaben aus dem Entwicklungskonzept Dreispitz, Basler+Partner 2003



Areal/Halle Nutzungstyp	Kozept-Szenario -> Weiterbestand				Kozept-Szenario -> Verluste				Bilanz N.Grade			Bilanz AP			Bilanz EW					
	Intensiviert [BGF/AP]	Nutzungsgrad [% Fläche]	AP	Nutzungsgrad [% Fläche]	Nutzungstyp	Intensiviert [BGF/AP]	Nutzungsgrad [% Fläche]	AP	Nutzungsgrad [% Fläche]	Neu Nutz.grad [% Fläche]	Best. Nutz.grad [% Fläche]	Veränd. N.grad [% Fläche]	Neue AP	Bestehende AP	Veränderung AP	Neue EW	Bestehende EW	Veränderung EW		
1										30	0	30	3	0	3	0	0	0		
2	Werkstatt/Lager	1000	50	1						100	50	50	11	1	10	0	0	0		
3					Verkauf/Lager	150	100	16		100	100	0	23	16	8	16	0	16		
4	Gewerbe	120	100	6						100	100	0	6	6	0	0	0	0		
5					Gewerbe/Büro	100	100	21		100	100	0	21	21	0	14	0	14		
6	Lager	1000	100	0						100	100	0	0	0	0	0	0	0		
7	Lager	1000	25	0						100	25	75	9	0	8	0	0	0		
8	Freizeit	300	100	5						100	100	0	5	5	0	0	0	0		
9					Lager	1000	75	0		100	75	25	2	0	2	0	0	0		
10					Produktion	300	100	10		100	100	0	20	10	10	0	0	0		
11					Produ/Gewerbe	300	75	3		100	75	25	9	3	6	0	0	0		
12	Lager	1000	100	1						100	100	0	9	1	7	0	0	0		
13	Gewerbe/Büro	120	50	10						100	50	50	18	8	10	0	0	0		
	Lager	1000	50	0						100	50	50	4	0	4	0	0	0		
	Gewerbe	120	50	26						100	50	50	51	26	26	26	0	26		
I																				
II	Autoverkauf	500	100	3																
III																				
IV																				
V																				
VI																				
VII	Parkpl./Lager	1000	50	2						50	50	0	9	2	7	0	0	0		
VIII																				
IX	Magazin/Lager	1000	50	1						75	50	25	1	1	0	15	0	15		
X																				
XI																				
A																				
B																				
C																				
D																				
E																				
F																				
		M   S	651	55		M   S	475	51		M	91	69	22	S	202	105	97	70	0	70

Von AP/EW beanspruchte Fläche [m2]

Alle Flächen (AF) 73409  
Grundfläche bebau 22523  
Total BGF 27521

Verhältnis BGF/GF 122 %  
Verhältnis BGF/AF 37.5 %  
Verhältnis GF/AF 31 %

AF = Alle Bodenflächen die nicht oder unterbenutzt sind, und nicht mehr primär genutzt  
GF = Gebäudegrundflächen von Gebäuden die nicht oder unterbenutzt sind  
BGF = Bruttogeschossflächen der nicht oder unterbenutzten Gebäuden und Hallen

erstellt aber leerstehen würde. Zahlreiche weitere Vorteile für den Eigentümer oder Investor könnten beziffert werden: Einsparungen bei der Bewachung leerstehender Altbauten, reduzierte Fehlinvestitionen in Erschliessung und spezifische Raumangebote - die Zwischennutzer testen die Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur „gratis“, etc.

## Mittellandpark und künftige Bauvorhaben

---

Der Mittellandpark kann gleich mehrfach von einer vorgängigen Zwischennutzung profitieren. Wie andere neue Quartiere leidet er unter den „Problemen des Anfangs“. Mittels Marketing wird umso mehr um eine Geschichte, ein Image gerungen, je mehr gewachsene (Quartier-) Strukturen fehlen. Zwischennutzung schafft „verortete“ Geschichlichkeit, hinterlässt Spuren oder schickt welche voraus. Transformation wird als sensibler, bewusster Akt der Veränderung mitgeprägt. Viele Architekten und Planer setzen Urbanität mit räumlicher Dichte gleich, was nicht grundsätzlich falsch ist, aber eben nur ein Teilaspekt. Die Vision Mittellandpark sieht genau eine solche, sehr hohe bauliche Dichte neben den bestehenden, feinteiligen Wohnquartieren vor, die Planungen „Bahnhof Süd“ eine angemessene Nutzungsverdichtung hoher städtebaulicher Qualität. Beides an Orten, die bis anhin als weisse Flecken in der Stadtlandschaft wahrgenommen werden.

Das Konzeptscenario *\*zone.imaginaire\** sieht sowohl bei der *\*Passage\** als auch beim *\*Kulturlager\** Zwischennutzungen vor, die vom Bau des geplanten Stadi- ons nicht tangiert würden. Gelingt es,

solche Orte in das Bebauungskonzept hinüberzuretten, oder in freiwerdenden Hallen neue zu schaffen, verhilft man ohne viel Aufwand zu einer wertvollen Kontinuität und Identität, und zu einem gratis Arealmarketing um es in den Worten von Werbefachleuten auszudrücken.

Im idealsten Fall bleiben sogar einige mit Zwischennutzung besetzte Hallen und Bauten bestehen, was einen radikalen Mix aus alter und neuer Struktur erlaubt, ein kraftvolles Nebeneinander von „high budget low culture“ und „low budget high culture“. → 11

Fällt die Operation Mittellandpark ganz ins Wasser oder kommt nur teilweise zustande, entsteht dank der Dynamik der Zwischennutzungen eine Alternative, die auch eine Entwicklung aus dem Bestehenden zulässt, wie die Tabelle auf der vorangehenden Seite eindrücklich zeigt. Die Idee eines vielfarbigen Archipels unterschiedlicher zeitlicher und programmatischer Entwicklungen und Konzepte kann offenbar die Unvorhersehbarkeit städtischer Prozesse besser beherrschen, als grossmasstäbliche Retortenplanungen, die bestimmte wirtschaftliche und politische Gegebenheiten voraussetzen.

## 06.08 → Anforderungen

---

Welche Anforderungen müssen erfüllt sein, damit das Konzept angewendet werden kann? Was die Umsetzung betrifft, ist es natürlich nicht die Idee, sofort allen Mietern zu kündigen, sondern es sind behutsam Lücken aufzuspüren, wo Keime für eine natürliche Entwicklung spriessen können. Den notwendigen Nährboden bildet neben dem Goodwill der Eigentümer die Bereitschaft der Behörden, grosszügig die nötigen Bewil-

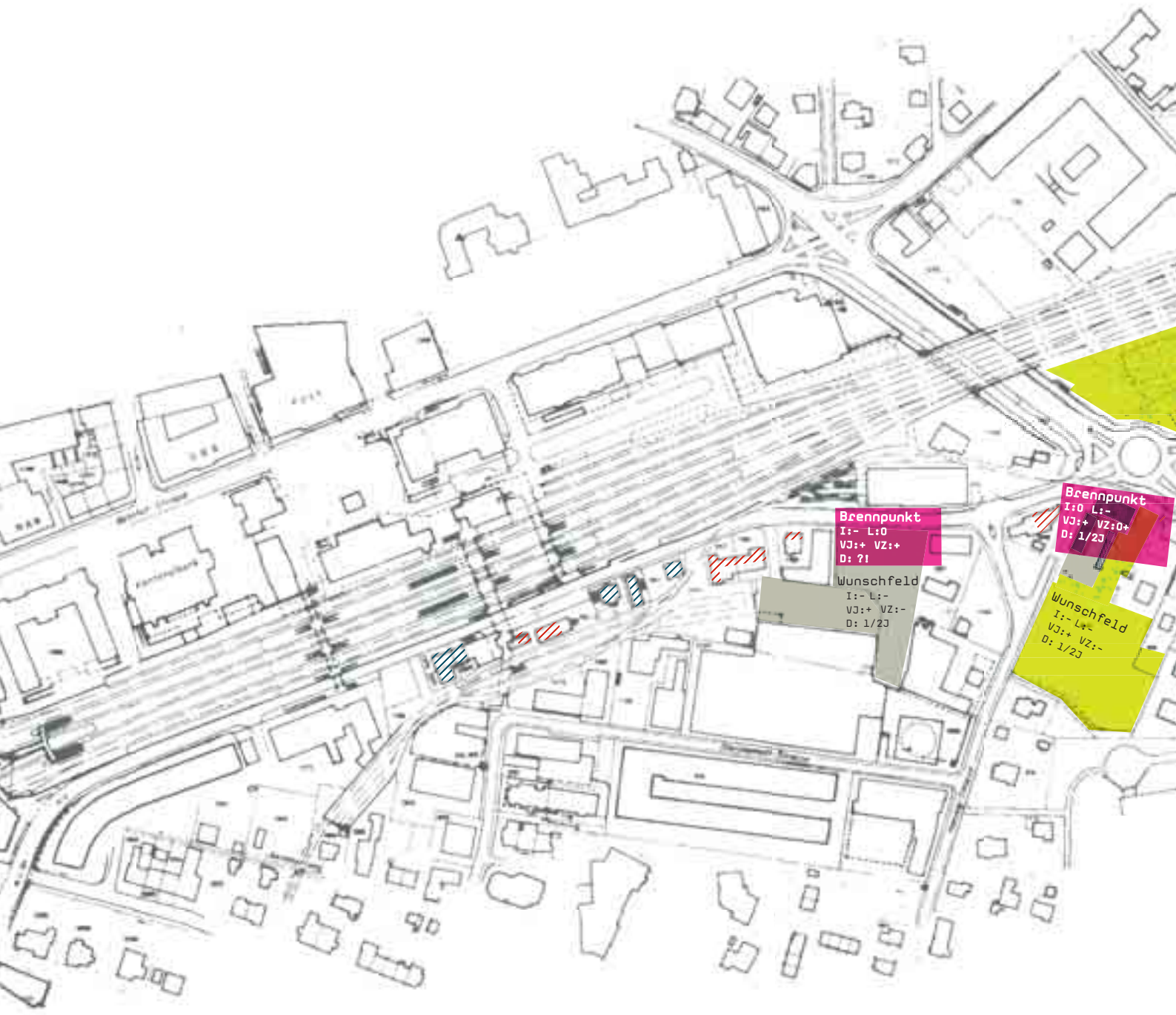
ligungen auszusprechen. Das Konzept sieht eine intensive gemeinsame Zusammenarbeit vor, dazu muss ebenfalls ein Wille vorhanden sein. Diesen Punkten räumt die nachfolgende Umsetzung einen wichtigen Stellenwert ein. Und ohne Akteure keine Entwicklung: Zwischennutzer arbeiten aus Eigeninitiative und mit gemeinsamem Pioniergeist an Innovationen. Ihnen den entsprechenden Raum für ihre Ideen zu geben, ist das eine, Rücksicht auf Andere nehmen das andere: ein kooperatives Vorgehen muss die Anliegen Aller unter einen Hut bringen, sonst scheitert es ohne das die Idee vorangekommen ist.

## 06.09 „Zonenplan“

---

Der nebenstehende „Zonenplan“ vergibt jedem *\*Wunschfeld\** und *\*Brennpunkt\** Kriterien, absolute, wie Lärmempfindlichkeit und Infrastruktur sowie laufend anzupassende, wie die zeitliche Verfügbarkeit eines Raumes. Damit ist ein dynamisches Instrument zur Rauminformation gegeben, das - wie im Konzeptscenario →<sup>76</sup> angewandt - Projekte verorten hilft.

11 → Christianse Kees; die Stadt als Loft; in Topos Nr. 38.



**Brennpunkt**

I:- L:0  
 VJ:+ VZ:+  
 D: ?!

**Wunschfeld**

I:- L:-  
 VJ:+ VZ:-  
 D: 1/2J

**Brennpunkt**

I:0 L:-  
 VJ:+ VZ:0+  
 D: 1/2J

**Wunschfeld**

I:- L:-  
 VJ:+ VZ:-  
 D: 1/2J

Kriterien: I: Infrastrukturen (Wasser, Abw., Strom) L: Lärmempfindlichkeit

Raumtypen:  Brennpunkt - Öffentl. Nutzungen im EG  Wunschfeld - Hall



**Zonierung nach Feldern und Kriterien**

des Ortes VJ: Verfügbarkeit sofort VZ: Verfügbarkeit in Zukunft D: Voraussichtliche Mindestdauer der ZN  
 Len und Räume Wunschfeld - Geschossräume Wunschfeld - Versiegelte Freiflächen Wunschfeld - Unversiegelte Fläche



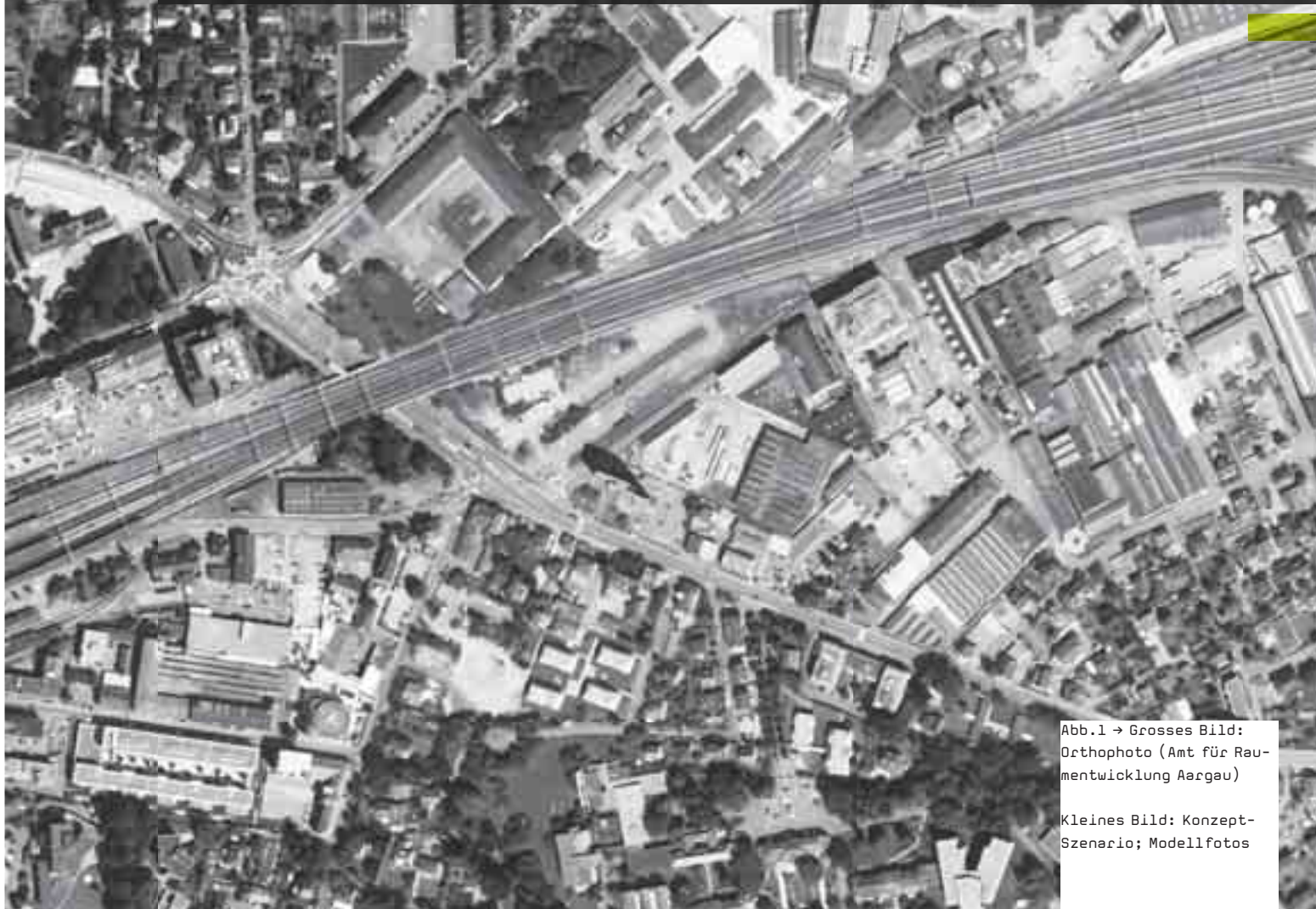


Abb.1 → Grosses Bild:  
Orthophoto (Amt für Rau-  
mentwicklung Aargäu)

Kleines Bild: Konzept-  
Szenario; Modellfotos

\*



## 07 → Umsetzungsansätze

Die Umsetzung besteht aus 3 Teilen: Im ersten Teil (07.01) werden aus dem Gesamtkonzept Einzelvorhaben herausgelöst, die für den Planungsprozess als Testphase und Keim für die weitere Entwicklung dienen sollen. Teil Zwei (07.02) versucht, das organisatorische Konzept ansatzweise in einzelne Prozess-Fragmente zu unterteilen. Einige dazu notwendige Instrumente und Verfahren vertiefen diesen Planungsteil oder werden als blosse Ideen angeregt. Der dritte Teil (07.03) setzt exemplarisch die vier Einzelvorhaben aus dem ersten Teil (07.01) um.

### 07.01 → Strategische Projekte für die Umsetzung

Abb.2 → Wirtegarten des ehemaligen Restaurant Gais (wurde 2001 für eine Woche besetzt).

1 → Aussage von Felix Fuchs, Stadtbaumeister Aarau

Als Grundlage für die Auswahl der vier strategisch wichtigen Umsetzungsbeispiele dient die gegenwärtige und längerfristige Verfügbarkeit der Räume. Strategisch wichtig sind Projekte die als Attraktoren dienen. Sie verfolgen

- nebst den Hauptabsichten- das Ziel, Intensitätszonen, \*Brennpunkte\* zu definieren und die Anwohnerschaft von Beginn weg in den Prozess miteinzubeziehen.

### \*Parklücke\* Gais

Das Areal Gais wird nicht mehr genutzt. Nebst dem alten Restaurant beinhaltet es einem Garten → Abb.2 von 500m<sup>2</sup> Fläche und eine südlich gelegene Brache (Parkfeld) mit 4500m<sup>2</sup>. Gegenwärtig wird ein Projekt mit einem strassenseitigen Gewerberiegel und Wohnungen geplant. Der Realisierungszeitpunkt ist noch unklar, dürfte allerdings kaum vor Ende 2004 sein, falls überhaupt gebaut wird. → <sup>1</sup> Als „Tor“ zum Gönhard-Wohnquartier befindet sich dieser temporäre Park im Einzugsbereich eines grossen Wohngebietes - direkt beim Gaiskreisel gelegen befindet er sich auch auf der zentralsten Achse vom Bahnhof zum Torfeld.



### \*Parklücke\* Allmend - Florastrasse

Die südöstliche Ecke des Perimeters an der Florastrasse wird nur noch geringfügig als Lager- und Parkingfläche verwendet. Sie umfasst 3600m<sup>2</sup> und grenzt wie das Gaisareal direkt an ein Häus-



chenquartier. Wird der Mittellandpark realisiert, käme laut Vision das Stadion an diese Stelle. Da die raumplanerische Baureife frühestens 2006/2007 erstellt sein wird, dürfte diese Fläche noch länger verfügbar sein. Die *\*Parklücke\** Allmend Florastrasse schafft einem Quartier Freiraum, das zwar sehr durchgrünt ist, aber nur den Strassenraum als öffentliche Flächen aufweist. Zum nördlich angrenzenden Industrieareal - im Konzept als Wohn- und Arbeitsgebiet skizziert - geöffnet, verknüpft die Allmend das bestehende Wohnviertel mit jenem, das das Zwischennutzungs-Konzept vorschlägt.

### **\*Brennpunkt\* Kultur- lager Industriestrasse**

---

Das Lagergebäude (knapp 400m<sup>2</sup>) trennt die Industriestrasse vom dahinter liegenden Erschliessungshof (20m auf 20m), wo das beliebte Freizeitareal RollingRock liegt. Als Kulturlokal genutzt, könnte es die beiden öffentlichen Bereiche vernetzen. Das Stadion des Mittellandparks wird gleich südlich davon liegen, Gemäss der Vision soll die Halle stehen bleiben, was eine längerdauernde Nutzung ermöglicht. Heute wird die Halle (eher extensiv) als Lagerraum genutzt. Eine Kulturlokalität oder Bar schafft eine Synergie mit dem RollingRock und profitiert vom Bürohochhaus östlich des Hofes.

### **\*Brennpunkt\* und \*Zeitraum\* Passage**

---

Einer der charakteristischen Orte im Bearbeitungsgebiet ist die überdachte *\*Passage\** beim Hochhaus der Rockwell. Den östlichen Geschossbau → Abb.5 , Geb. links benutzen diverse Architekten und Künstler für ihre Ateliers, einige Handwerker als Lager und die Bauteilbörse als Verkaufslokal. Die gründerzeitliche Halle gegenüber beherbergt Werkstätten von Vereinen und Privaten, im UG einen privaten Klub. Laut Mittellandpark kämen an diesen Ort die neue Rockwell-Fabrik und ein Wohn-/Gewerbeblock. Im Gegensatz zum Stadion sind diese Bautypen flexibel, was bedeutet das die

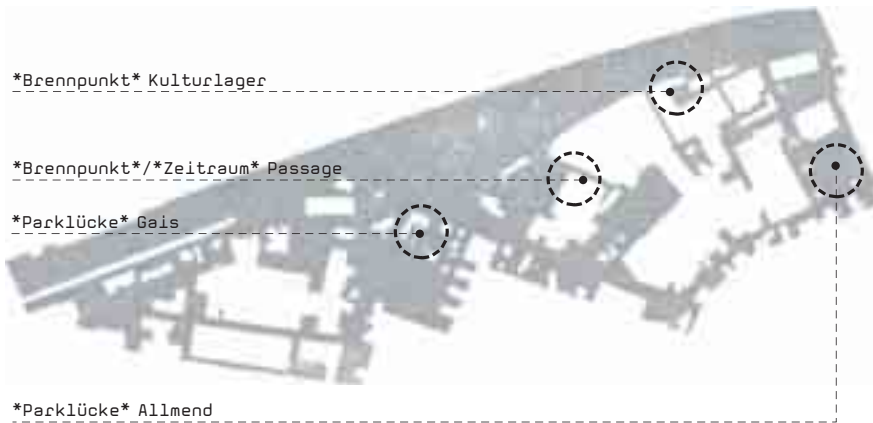
Abb.3 → Links  
Brache wo die Allmend  
Florastrasse sich aus-  
breiten könnte.

Abb.4 → Mitte  
Halle an der Industrie-  
strasse für den *\*Brenn-  
punkt\** Kulturlager

Abb.5 → Rechts  
Passage südlich der  
Industriestrasse beim  
Freiverladeareal.



Zwischennutzung an diesen Ort mit den Neubauten zeitlich wie räumlich verzahnt werden können.



scheidungsträger, also Stadtplanung, Grundeigentümer und Investor, für Zwischennutzung und ihre (in der Analyse aufgezeigten) Potentiale zu sensibilisieren, ist ein Workshop vor dem Planungsstart unerlässlich. Ein Avant-Garde-Spezialist<sup>2</sup> aus dem Bereich der Zwischennutzung vermittelt bei dieser Gelegenheit seine Erfahrungen und versorgt die Beteiligten mit Hintergrundinformationen aus erfolgreichen Projekten. Als persönlich engagierte Person auf dem Gebiet vermittelt er auch die Ziele und Interessen der Zwischennutzer und hilft, eine innovative Planungsstrategie anzugehen.

Initiiert werden soll der Prozess von der Stadtplanung, kann aber aus der Betroffenheit heraus auch von potentiellen Zwischennutzern selbst gestartet werden, oder von einem initiativen Planer. Die Projektleitung übernimmt ein Planer, der keine eigenen Interessen verfolgt, aber das Ziel anstrebt, mit Zwischennutzung nicht (nur) Marketing zu betreiben, sondern einen innovativen Weg in der Stadtentwicklung einzuschlagen.

## 07.02 → Generelle Prozessansätze zur Umsetzung

Abb.6 → Übersicht über die Umsetzungsbeispiele. 07.01 begründet diese Punkte, 07.03 beschreibt die Projektideen und Massnahmen.

2 → Da Zwischennutzung in der etablierten Fachwelt ein noch unbekanntes Phänomen ist, wird diese Person hier als Avant-Garde-Spezialist bezeichnet und auch als solche am Workshop erwünscht. Mögliche Personen sind beispielsweise im Umfeld von Urban-Catalyst zu finden.

Sollte Zwischennutzung als strategische Komponente eingesetzt werden, um das Gebiet Torfeld als neuen Stadtteil zu erschliessen und zu urbanisieren, bedarf es einer grundsätzlichen Offenheit und Zusammenarbeit aller betroffenen Interessengruppen. Folgende generelle Prozesselemente dienen dazu, ein gemeinsames Vorgehen zu organisieren:

### P.01 → Sensibilisierung

Ein Hindernis das die Analyse hervor gebracht hat, ist die Akzeptanz und das verkannte Potential von temporären Nutzungen. Um die beteiligten Ent-

### P.02 → Grundsatzklärung

Ist die Werkstatt erfolgreich verlaufen, bedarf es einer Grundsatzklärung, in der sich die Interessevertreter (probenhalber) zur Zwischennutzung bekennen. Die Grundsätze müssen sein:

**a:** Die Eigentümer sind bereit, ihre Flächen und Räume die verfügbar und nutzbar sind für eine Zwischennutzung freizugeben.

**b:** Einerseits unterstellt die Stadt Aarau den Ermessensspielraum im Rahmen ihrer Bewilligungspraxis

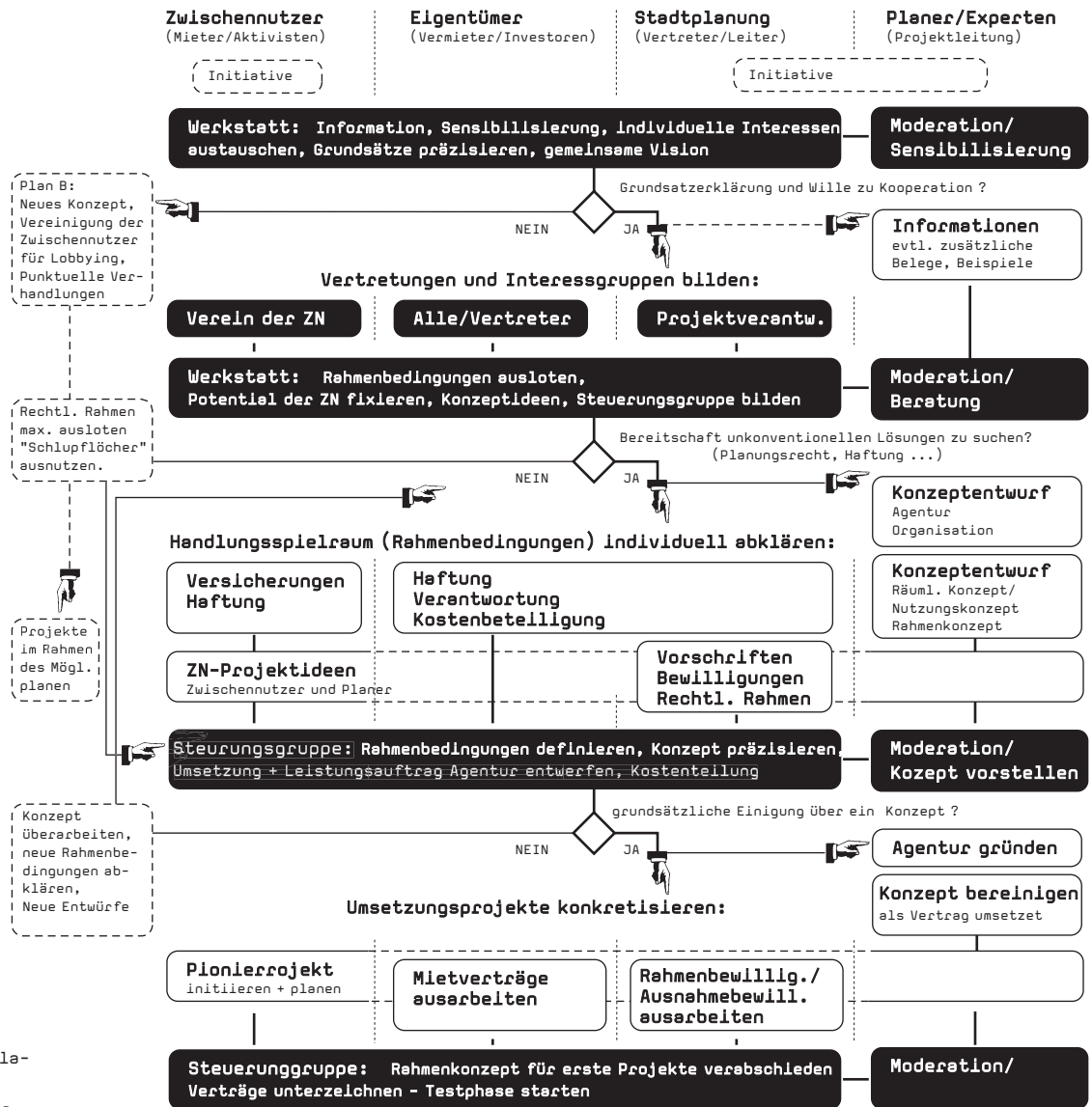


Abb. 7 → Genereller Planungsprozess:  
 Im Mittelpunkt stehen die Werkstatt-Gespräche. Die Beteiligten (oberste Zeile) fällen drei grundsätzliche Entscheidungen:  
 1: Wille zu Kooperation  
 2: Bereitschaft zu informellem Vorgehen  
 3: Ein gemeinsam getragenes Zwischennutzungskonzept wird vertraglich gesichert.

dem öffentlichen Interesse an einer vorwärtsgerichteten Zwischennutzung und bekennt sich andererseits dazu, informelle Mittel- Vertragswerke und Ausnahmen im Graubereich der formellen Planung - zu unterstützen. Als „neutrale“ Person, kommt ihr eine elementare Vermittlerrolle zwischen Eigentümer und Nutzer zu.

**c:** Werden mit der Zwischennutzung positive Erfahrungen gemacht, fliesen die Erkenntnisse in die Planung Mittellandpark ein. In einer etappierten Umsetzung des Projektes werden bestehende Bauten weitmöglichst zwischen-genutzt um mit der Verzahnung eine bestmögliche Nutzungsmischung und Kontinuität zu gewährleisten.

Diese Grundsätze bedeuten, dass - wie bei einer Zwischennutzung üblich - die Eigentümer eine kurzfristige Ertragsopimierung zurückstellen, zugunsten eine langfristigen Vermarktungserfolges. Die Stadt muss in ihrer Planungstätigkeit offen sein für einen differenzieren Umgang mit innovativen Planungsverfahren, wobei die Details

erst im Laufe des Prozesses individuell ausgehandelt werden. Beide Akteure müssen sich auch bereit erklären, die planerischen Aufwendungen und die laufende Organisation der Zwischen-nutzung wenigstens teilweise finanziell mitzutragen. Wenn über die Grundsätze ein Konsens besteht, gilt es im nächsten Schritt das strategische und organisatorische Konzept auszuarbeiten. Es werden zwei Körperschaften benötigt. Die Werkstatt wird periodisch als strategisches Steuerorgan weitergeführt und verabschiedet ein Rahmenkonzept und einen Leistungsauftrag zuhanden der zweiten Institution, der Agentur \*Zone.imaginaire\*. Sie tritt als operative Stelle auf und verwaltet autonom aber gemäss dem Rahmenkonzept die Räume.

#### **P.03 → Steuerungsgruppe/ Werkstatt**

---

Das „Parlament“ der \*Zone.imaginaire\* besteht aus Vertretern der Stadtplanung, der Zwischennutzer und aus den Eigentümern. Beratend Einsitz haben auch Experten für Zwischennutzung


und je nach Sujet Kultur- und Betriebsberatung. Die Agentur moderiert die Prozesse, kann aber nicht mitentscheiden. Zentrale Aufgabe der Entscheidungsträger in der Steuerungsgruppe ist die des Ermöglichens: Haftpflichten, Unterhaltsleistungen, planungsrechtliche Belange, Bewilligungen und Vorschriften, ebenso wie Versicherungen werden zwischen den Beteiligten im Rahmenkonzept geregelt und müssen dann individuell von den Beteiligten umgesetzt werden.

#### **P.05 → Planungsrecht- liche Rahmenbedingungen**

---

Zwischennutzung findet meistens in einem planungsrechtlichen Graubereich statt. So auch im Aarauer Torfeld. Die aktuelle Industriezone nach lässt hier keine Wohnnutzung, Dienstleistung oder Kultur zu.<sup>→3</sup>

Diese Einschränkung verhindert ein Zwischennutzungskonzept fast gänzlich, das sich positiv auf das Stadtgefüge auswirken soll. Änderungen der Nutzungsordnung sind zu träge und werden wegen ihrer Starrheit der



Zwischennutzung mit ihrem flüchtigen, dynamischen Charakter auch kaum gerecht. Da gegenwärtig keine planerische Alternative existiert, kommt man nicht darum herum, einen Kompromiss zu akzeptieren, der weiterhin im planungsrechtlichen Graubereich Ausnahmen ermöglicht. <sup>→4</sup> Die Zwischennutzung muss vorerst mit Vertragslösungen zwischen den Interessvertretern (Stadt, Eigentümer, Zwischennutzer) umgesetzt werden. Auch Wohnnutzung, Dienstleistung/Büro und Kultur müssen so toleriert werden können.

4 → Eine genauere Betrachtung dieses Umstandes mit Alex Müller, Strittmatter + Partner St. Gallen, Heinz Beiner, Planpartner Zürich sowie Andrea Kamer von Halter Immobilien hat ergeben, das in der Schweiz keine planerische Möglichkeiten besteht, mit der der Nutzungszweck einer Zone gelockert werden kann, um Temporäres zu ermöglichen. Herr Beiner machte bei Arealentwicklungen die Erfahrung, das man mit Vertragslösungen und Ausnahmegewilligungen Zwischennutzungen am ehesten gerecht wird, ohne abschliessende Rechtssicherheit allerdings, siehe Belege

5 → BND Aarau, § 23

6 → BND Aarau, § 25

7 → Baugesetz Kanton Aargau (BaUG AG), § 6

8 → BaUG AG, § 59

Wird das Zwischennutzungskonzept besonders rücksichtsvoll gehandhabt und z.B. auch die direkte Anwohnerschaft subtil miteinbezogen (\*Parklücken\*, Spielplatz), kann auch einer Gegenerschaft vorgebeugt werden, die das Konzept rechtlich vereiteln könnte.

### **Ermessensspielraum**

Da Zwischennutzung abgesehen von eventuellen Provisorien in bestehenden Gebäuden stattfindet, muss primär der Zonenzweck betrachtet werden. Wird die gestattete gewerbliche Nutzung in der Industriezone <sup>→5</sup> etwas weiter ausgelegt (z.B. im Sinne der Arbeitszone), <sup>→6</sup> sind Büros und Wohnateliers zonenkonform. Da die Planung der Vision Mittellandpark in Zukunft sowieso Wohnen, Verkaufs- und Freizeitnutzungen etc. anstrebt, widerspricht auch kaum eine Zwischennutzung den langfristigen Entwicklungszielen für dieses Gebiet.

### **Planung Mittellandpark**

In einer zweiten Phase wird mit der Planung der Vision Mittellandpark die Industriezone Torfeld umgezont werden. Sind bis dahin gute Erfahrungen mit der Zwischennutzung gemacht worden, wird im Sinne einer Rückfallebene eine weiterführende Zwischennutzung der Areale vorgesehen. Spezifische, flexible Bestimmungen in der neuen Nutzungsordnung für temporäre Nutzungen ermöglichen diese explizit, sofern sie nicht den übergeordneten Entwicklungszielen für das Gebiet entgegenlaufen oder eine neue Primärnutzung verhindern.

### **P.06 → Baubewilligungen und Vorschriften**

Die meisten Zwischennutzungen kommen nicht ohne kleinere oder grössere bauliche Eingriffe aus. Unbedeutende innere Umgestaltungen wie z.B. Unterteilung eines Raumes, Einbau von Haushaltapparaten sind jedoch nicht baubewilligungspflichtig. <sup>→7</sup> Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen sind jedoch dann bedeutend, wenn für die geänderte Baute andere Bauvorschriften Anwendung finden, oder wenn sich erhöhte oder neue Auswirkungen (insbesondere Gefahren oder Nachteile) für die Nachbarschaft oder für die Öffentlichkeit (Erschliessung, Infrastruktur usw.) ergeben. <sup>→8</sup> Deshalb benötigt auch die Zwischennutzung zu einem anderen Zweck eigentlich einer Bewilligung. Eine Rahmenbewilligung,

zugehörend zum Rahmenkonzept, könnte leichte bauliche Ergänzungen im inneren bestimmter Gebäude zum vereinfachten Verfahren <sup>→ 9</sup> zulassen oder besser noch ganz befreien, da es sich um eine temporäre (wenn auch unbestimmte Zeit dauernde) Nutzungsänderung handelt. Neben üblichen, wenn möglich auf ein Minimum reduzierten Vorschriften, (Wohnhygiene, Feuerpolizei) müssten beispielsweise spezielle Auflagen eingehalten werden: Die Einbauten sind möbelartigen, leichten Charakters, dürfen die Hauptstruktur der Baute nicht verändern und müssen vom Nutzer wieder selbst entfernt werden, falls die darauffolgende Nutzung den Raum in seinem Ursprungszustand benötigt.

Eingriffe in die Fassade, Gebäudestruktur oder im Aussenraum, die für die Zwischennutzung einer Räumlichkeit unumgänglich sind, könnten mit einem generellen Vorentscheid erleichtert werden. Typologisiert nach Art der Intervention (z.B. Notausgang, Fensteröffnung, Aussentreppe, Wohncontainer,

WC-Provisorium etc.) könnten diese Eingriffe wiederum dank wenigen minimalen Vorschriften wesentlich einfacher bewilligt werden.

Die vorgeschlagenen Bewilligungsverfahren sind nicht auf ihre Rechtsgültigkeit überprüft und vielleicht als visionäre Idee einzustufen. Aber Zwischennutzer agieren fast ohne Geldmittel. Bauvorschriften, die für teure, definitive Bauten aufgestellt wurden, verhindern kreative Zwischennutzungen mit übertriebenen Forderungen. Die Vorschläge sind deshalb als Aufruf zu einer kreativen Lösungssuche zu verstehen, damit die Eingriffe nicht illegal geschehen müssen.

#### **P.07 → Haftungsfragen, Pflichten und Rechte**

Einer der meistgenannten Vorbehalte bei Zwischennutzungen betrifft Haftungsfragen. Wo ein offizielles Mietverhältnis besteht, gibt primär das Mietrecht vor, wer welche Leistung

zu erbringen hat. Die Fragen nach der Haftung tritt also primär bei Fremdenutzten privaten Freiflächen auf. Bei Freiflächen, die als \*Parklücken\* der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, übernimmt die Stadt die Haftpflicht und definiert mit Eigentümer und den Trägerschaften (wo vorhanden) Wartungsaufgaben und Sicherheitsmassnahmen. <sup>→ 10</sup> Die Zugänglichkeit von Arealen, ebenso wie Wegrechte werden wo notwendig ebenfalls im Zuge der Haftungsregelungen vertraglich gesichert. Servitute sind zu aufwendig, bindend und zu stark auf Permanenz fixiert.

#### **P.08 → Rahmenkonzept**

Damit die Ziele des Zwischennutzungskonzeptes nicht unterlaufen werden, und damit allen Partnern eine grösstmögliche Absicherung möglich ist, wird ein partnerschaftlicher Vertrag vorgeschlagen. Im Sinne eines städtebaulichen Vertrages regelt das Rahmenkonzept auch die unter P.05, P.06 und



Abb.9 → Bauspielplatz Leberplatz Wien.  
Das Programm Einfach-Mehrfach schafft tagszeitlich begrenzte Zwischenräume für Freizeitnutzungen, auf Parkplätzen, Brachen etc. Möglich wurde dies weil die Stadt die Haftpflicht für die privaten Grundstücke übernommen hat.  
[www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

9 → BauG AG, §61  
10 → Die Städte Wien und Berlin z.B. haben für die Zwischennutzung privater Aussenräume die Haftung übernommen und so die Aktivitäten erst ermöglicht; [www.wien.gv.at/stadtentwicklung/06/22/05.htm](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/06/22/05.htm);  
[www.template.com/tool-pool/one?tool\\_id=3516](http://www.template.com/tool-pool/one?tool_id=3516)



P.07 dargelegten Rahmenbedingungen:

- a:** Bewilligungsverfahren für temporäre Zweckänderungen und Ein-/Umbauten.
- b:** Haftungspflichten und Sicherheitsmassnahmen, primär für öffentlich zugängliche Areale
- c:** Art der temporären Anpassungen und baulichen Eingriffe, die autonom von den Zwischennutzern durchgeführt werden dürfen (ohne explizite Zustimmung des Eigentümers)

Das Rahmenkonzept bestimmt die Qualitäten der Räume und definiert die informelle Zonierung wie sie im Konzeptszenario <sup>→S.76</sup> beispielhaft vorgeschlagen wird:

- a:** Art der gestatteten Zwischennutzungen: An den *\*Brennpunkten\**, in den Wunschfeldern.
- b:** Freiräume die als *\*Parklücken\** zugänglich gemacht werden,
- c:** Wo und unter welchen Bedingungen Provisorien möglich sind.
- d:** Aufteilung der Kosten und Unterhaltsleistungen

Exemplarisch werden mit den Projekten im dritten Umsetzungsteil <sup>→S.98</sup> mögliche Regelungen dargestellt. Das Rahmenkonzept wird gepaart mit einem Leistungsauftrag, der die operationelle Leitung einer Agentur festlegt. Nebst den Aufgaben der Agentur legt der Leistungsauftrag auch deren Autonomie und Entscheidungskompetenzen fest.

### P.09 → Entwicklungsagentur *\*zone.imaginaire\**

---

Besteht über das Rahmenkonzept eine grundsätzliche Einigkeit, geht es an die Umsetzung. Die beschriebene Agentur wird gegründet, als unabhängige juristische Körperschaft mit Sitz in Aarau. Drei Aufgaben gehören zu ihrer Haupttätigkeit:

Sie mietet die verfügbaren Räume und Freiflächen von den Eigentümern und führt sie der Untervermietung an die Zwischennutzer zu. Ihr Handlungs- und Entscheidungsspielraum richtet sich nach dem Rahmenkonzept sowie nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Sie selber ist aber nicht gewinnorientiert und investiert allfällige Überschüsse in Projekte des Konzeptes.

Die zweite Aufgabe betrifft eigene Initiativen: Wo das Konzept eine aktive Rolle der Planung vorsieht, bei den *\*Brennpunkten\** und den *\*Pionieren\**, wird die Agentur aktiv. Sie entwickelt und initiiert strategische Projekte die dazu dienen, die Ziele einer konstruktiven Zwischennutzung zu erreichen. Daneben beobachtet sie die Entwicklung und überprüft die Aktivitäten auf den Arealen.

Als dritte Aufgabe moderiert die Agentur die Werkstatt-Gespräche <sup>→ P.11</sup> der Steuerungsgruppe <sup>→ P.03</sup> und koordiniert die organisatorischen Vorgänge.

Gegenwärtig werden zwischengenutzten Räume im Gebiet von einer Immobilienunternehmung vermietet.

Als Alternative zur Agentur könnten die Mietverhältnisse weiterhin so geregelt werden. In diesem Fall würde die Agentur *\*zone.imaginaire\** die Auswahl der Mieter treffen und die Raumvergabe steuern, die reinen Verwaltungstätigkeiten würden bei der Immobilienunternehmung verbleiben.

Wichtig ist in jedem Fall, dass die Agentur als zentrale Koordinationsstelle die Entwicklung der Zwischennutzungen im Sinne des Rahmenkonzepts steuert. Die minimalste Alternative stellt ein simpler Verein dar, den die Zwischennutzer zusammen gründen. Im Sinne eines Qualitätslabels mit Verhaltenskodex dient der Verein als Vertrauenspartner.

### P.10 → Mietverhältnisse

---

Werden die Räume über die Agentur an die Zwischennutzer vermietet, hat dieser nicht nur einen einzigen Ansprechpartner, sondern auch die Sicherheit, mit einen verlässlichen Partner zu Arbeiten. Die Bedenken die die Analyse aufgezeigt hat, dass Zwischennutzer die Räume nicht mehr verlassen, können damit zerstreut werden. Die Mietverträge der Agentur sind zeitlich beschränkt und richten sich nach allfälligen Neubauvorhaben. Wichtig ist, dass die Verträge unkompliziert verlängert werden können, wenn keine Entwicklung eintritt. Die Preise richten sich wie bis anhin nach dem Umfang der Fläche

und nach der vorhandenen Infrastruktur, liegen aber wegen den begrenzten Mietverhältnissen und niedrigen Standards unter marktüblichen Preisen. Für Freiflächen wird keine Miete verlangt, es sei denn sie werden für kommerzielle Aktivitäten genutzt. Für solche unentgeltlich überlassene Flächen (oder allenfalls Räume!) besteht die Möglichkeit, Gebrauchs-Leihverträge abzuschliessen, welche auch die Haftung des Leihers wesentlich reduziert.

### P.11 → Zwischennutzer

Untermieter der Agentur sind private oder juristische Personen, welche auf den gemieteten Flächen Aktivitäten ausüben, die im Sinne des Rahmenkonzeptes sind oder ihm nicht zuwiderlaufen. Auf freiwilliger Basis sind sind die Mieter im Verein der Zwischennutzer organisiert, der die Interessen der Mieterschaft in der Steuerungsgruppe vertritt. In Zusammenarbeit mit der Agentur organisieren die Zwi-

schennutzer verschiedene Aufgaben: Unterhaltsarbeiten, soweit diese im Rahmenkonzept so festgelegt sind, Informationskampagnen, Events und ein Infocafé, das gleichzeitig auch Sitz der Agentur sein kann. Eine zentrales Instrument der Zwischennutzer ist die Vernetzung: eine Raumbörse, die verfügbare Räumlichkeiten für Zwischennutzung auflistet, eine Baubörse die erprobte bauliche Interventionen mit einfachsten Mitteln verdeutlicht und Werkzeuge vermittelt sowie ein

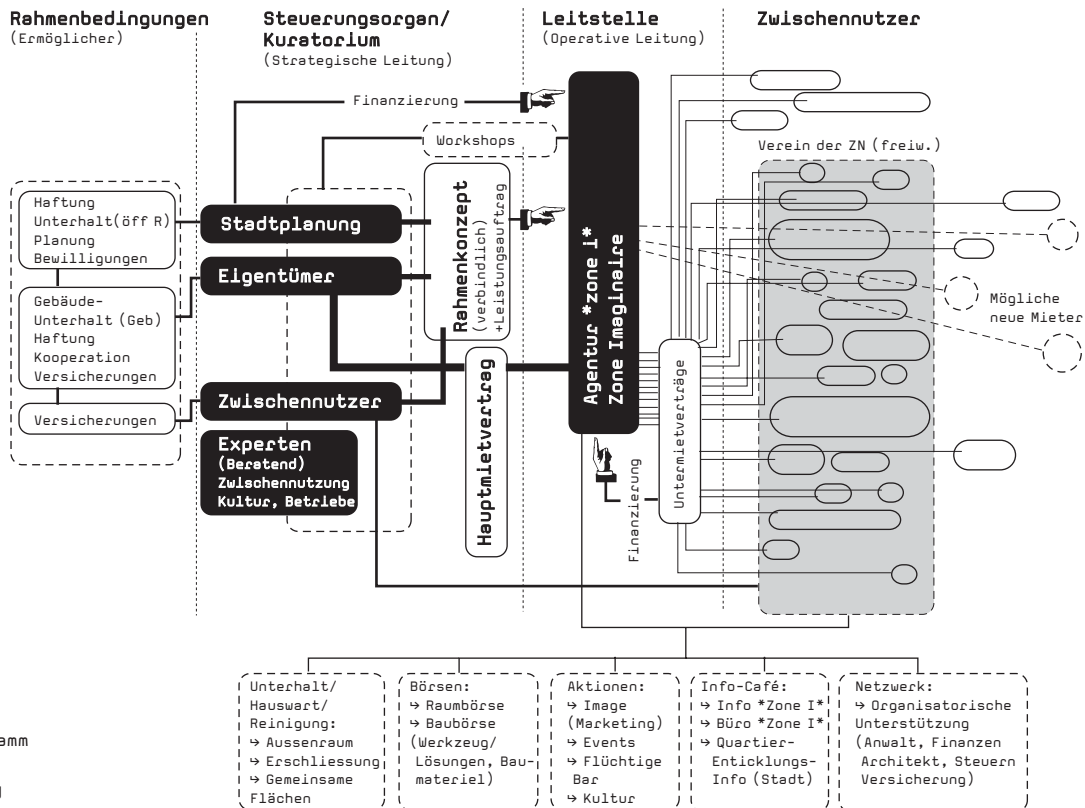


Abb. 11 → Das Organigramm zeigt die im Text beschriebenen Organe und verdeutlicht die interaktionen.

Netzwerk von Fachleuten (Juristen, Architekten, Versicherungsberater) die unentgeltlich oder untereinander auf Gegenleistung wertvolle Unterstützung leisten, bilden einen unverzichtbaren Wissenspool - und eine der wesentlichsten Stärken der Zwischennutzer ! Obwohl bisher meist von Organisation die Rede war, muss betont werden, dass bei den Nutzern eine Selbstorganisation im hohen Grades bewahrt werden muss. Grundsätzlich realisieren alle Mieter ihre Aktivitäten in Eigenverantwortung. Das Selbe gilt für die Agentur.

50 Stellen-% zu finanzieren, könnten die Kosten nach dem untenstehenden Modell aufgeteilt werden. →Abb.12

Auslagen für Beratungen und fachliche Unterstützung können niedrig gehalten werden, wenn jeder Partner möglichst viel Eigenleistung erbringt oder im Falle der Zwischennutzer Fachleute aus dem Netzwerk einspannen kann. Die Raum- wie auch die Betriebskosten könnten mit einer Atelieregemeinschaft gesenkt werden, die auch als öffentlich zugängliches Kulturbüro fungiert. →U.04 S.102

Die Aufwendungen der Eigentümer und der Stadt fallen ihnen jeweils selbst zu. Die Kosten für die minimalsten Unterhaltsarbeiten an den Gebäuden trägt im üblichen Sinn der Eigentümer. Ein Rechnungsbeispiel → Abb.13; S.96 soll aufzeigen, das sogar mit geringen (kapitalisierten) Mieterträgen minimale Unterhaltsarbeiten getätigt werden können.

### P.12 → Finanzierung

Die Agentur \*zone.imaginaire\* finanziert ihre Aktivitäten im Normalbetrieb durch einen vertretbaren Aufschlag auf den Mietpreisen einerseits, wird aber vorallem für ihre planerischen Beiträge von den Eigentümern und der Stadt zu gleichen Teilen mitunterstützt. Um einen Auftrag im Umfang von rund

Abb.12 → Grobbudget Entwicklungsagentur \*zone.imaginaire\*. Diese bietet einen 50% Arbeitsplatz und würde am idealsten von einem freischaffenden Planer beetzt

Aufwand		Aufwand:	Ertrag:
Raumkosten	Raum:40m <sup>2</sup> ; Kosten: 60.-/m <sup>2</sup> *a („Marktpreis“ für Büro-Zwischennutzung)	40m <sup>2</sup> à 60.-/m <sup>2</sup> *a	2 400.-
Betriebskosten	20% der Gesamtkosten - reduziert wegen Synergien mit Kulturbüro		8 000.-
Lohnkosten, selbstständig erwerbend	50%-Stelle; Brutto, inkl. 25% AHV/IV. 80% der Gesamtkosten	13* 2 250.-/mt.	50 000.-
<b>Ertrag</b>			
Zuschlag auf die Miete	Annahme: Intensive Flächen aus Umsetzung U.03 und U.04 als Untermiete bei *zone.imaginaire*	3% von 5600m <sup>2</sup> à 60.-/m <sup>2</sup> *a (3% Aufschlag = 2.- /m <sup>2</sup> *a)	10 100.-
Planungsbeiträge von Eigentümer und Stadt	je 50%	2x 24 000.-/a	48 000.-
Erträge aus Kulturbüro	(öff. Kopierer, Drucker etc.)	1000 Kopien/mt. à -.30/ Kopie	3 600.-
<b>Total</b>			<b>60 400.- 61 700.-</b>

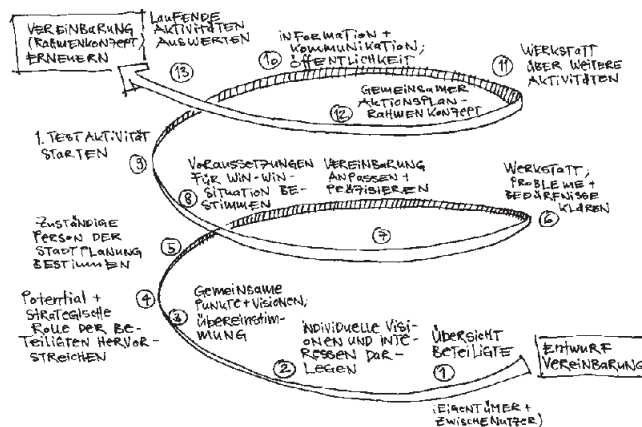
Mit best. Hypothek		Mit Hypo	Ohne Hypo
Mietertrag	BGF:5600m <sup>2</sup> ; Miete: 60.-/m <sup>2</sup> *a („Marktpreis“ für Büro-Zwischennutzung) = 6% (Kapitalisiert= 5 600 000.-)	5600m <sup>2</sup> à 60.-/m <sup>2</sup> *a	336 000.-
Davon Hypothek	= 3 1/2 %		201 600.-
Davon Rendite	= 1 1/2 %		84 000.-
Max. Investition			84 000.-
Ohne best. Hypo.			
Mietertrag	BGF:5600m <sup>2</sup> ; Miete: 40.-/m <sup>2</sup> *a = 4% (Kapitalisierter Ertrag= 5 600 000.-)	5600m <sup>2</sup> à 40.-/m <sup>2</sup> *a	224 000.-
Davon neu mögliche Hypothek	= 1/2 des Ertrags in neue Hypothek(3 1/2%) angelegt = 3 200 000.-		112 000.-
Davon Rendite	= 1/2 des Ertrags		112 000.-
Max. Investition			3 312 000.-

### P.13 → Planungsmodell

Gemeinsame Ziele in einem kooperativen Prozess zu finden, ist oft schwierig, weil die Beteiligten sehr unterschiedliche Interessen vertreten. Ein idealtypisches Kommunikationsmodell ist im Amsterdamer Zwischennutzungsprojekt „Noord Lonkt!“ erfolgreich eingesetzt worden, <sup>→11</sup> In einer Situation wo Zwischennutzung um ihre Akzeptanz als Teil der Stadtplanung kämpfen muss, ist es unumgänglich, unter allen Interessevertretern gemeinsame Ideen und Visionen zu entwickeln. In Diskussionen soll ein Dialog gesucht werden, der die Gemeinsamkeiten hervorbringt statt Differenzen. In einer Zusammenarbeit an einem kleinen Projekt konnte gegenseitiges Vertrauen gewonnen werden. In diesem Sinn sind auch die vorgeschlagenen Umsetzungsbeispiele <sup>→ S.98</sup> zu verstehen. Das Modell zeigt einen möglichen Weg auf, wie ein Rahmenkonzept für die ersten Zwischennutzungen angegangen werden kann.

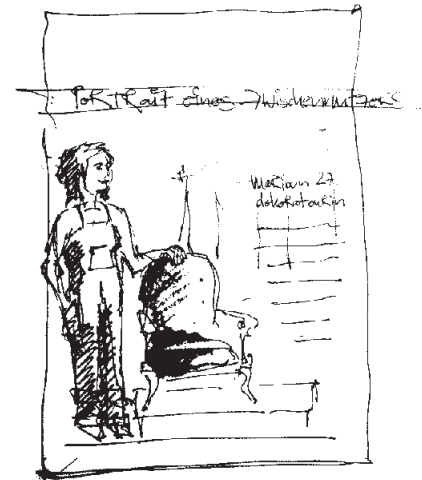
Abb.13 → Unten  
Stakeholder-management-Cycle: Er wurde für einen Planungsprozess mit Zwischennutzern in Amsterdam verwendet.  
11 → Mandersloot, Erik + Van der Bijl, Damien; stakeholder management cycle; meetingmoreminds.com; unter: www.template.com/tool-pool/one?tool\_id=3498

Abb.14 → Oben  
Investitionen für gebäudeunterhalt: Das Beispiel zeigt, auch ohne neue Hypothek (und ohne ursprüngliche Hypothek) minimaler Unterhalt möglich ist.  
(Zahlen angenommen oder Erfahrungswerte)



## P.14 → Kampagne

Einen eigentlichen Auftakt in der Öffentlichkeit benötigt \*zone.imaginaire\* nicht. So subtil oder gar subversiv wie die Zwischennutzer auftreten, so sehr stellen sie sich selbst dar und wollen weder inszeniert noch vermarktet werden. Zwischennutzung besitzt in der Öffentlichkeit aber noch immer ein schlechtes Image oder wird nicht als Potential wahrgenommen. Das hat die Analyse gezeigt. Mit einer Plakataktion, Ausstellungen oder einem Tag der offenen Tür könnten die Zwischennutzer für ihre Anliegen werben und Verständnis für ihre Interessen gewinnen.



„Marion, 27 ist Dekorateurin. Die \*zone.imaginaire\* ihr Atelier.“

## Prozessansätze in Kürze

**Eine periodisch stattfindende Werkstatt mit den Eigentümern, der Stadt und Vertretern der Zwischennutzer dient als Steuerungsorgan für die temporäre Nutzung. Die Stadtplanung regt die Werkstatt an, um einen Dialog über Zwischennutzung in Gang zu setzen.**

**Ist man sich über ein gemeinsames Vorgehen einig, wird die Agentur \*zone.imaginaire\* geschaffen. Sie tritt als unabhängige, nicht kommerzielle Leitstelle auf und mietet künftig zwischennutzbare Flächen und vermietet sie den Zwischennutzern weiter. Die Eigentümer haben so nur einen einzigen, verlässlichen Partner.**

**Ein erstes gemeinsames Zwischennutzungsprojekt hilft den Partnern, Vertrauen zu gewinnen. Es dient als Pionier, um das Gebiet mit der übrigen Stadt zu verknüpfen, und als funktioniert als Testplanung für die nächsten Planungsschritte und Projekte .**

**Die Zwischennutzer organisieren mit der Agentur \*zone.imaginaire\* Dienstleistungen und Aktionen die Synergien ermöglichen und die Nutzer untereinander vernetzen, wie Raumbörse, Werkzeug-Pool etc.**

**Die Stadt übernimmt die Haftpflicht für die frei zugänglichen \*Parklücken\*. Der Unterhalt wird gemeinsam geregelt, nach Möglichkeit einer Trägerschaft angelastet.**

**Ein gemeinsames Vertragswerk wird erarbeitet. Es schafft Garantien und Leitplanken für die Eigentümer, Zwischennutzer und die Stadt. Es wird versucht, mittels einer Rahmenbewilligung Wohnen und Büros zu gestatten, und notwendige bauliche Eingriffe ohne formelles Gesuchsverfahren zu ermöglichen.**



### 07.03 → Umsetzungsbeispiele

---

Im ersten Teil der Umsetzung wird erwähnt, welche Projekte aus dem Konzept aus strategischen Gründen im Vordergrund stehen. Der zweite Teil hat den generellen Planungsprozess erläutert, in dessen Rahmen die folgenden vier Projektbeispiele situiert sind. Sie illustrieren neben ihrer konzeptionellen Pionierrolle vier verschiedene Umsetzungsansätze: Initiierte Aneignung, Spontane Aneignung, Mehrfachnutzung und Umlagerung.

Die Projektillustrationen befinden sich im Anschluss an die Beschreibungen.

#### U.01 → \*Parklücke\* Kinderecke Gais - Initiierte Aneignung

---

Die Parklücke \*Kinderecke Gais\* ist der Idee verhaftet, über Kinder die Quartierbewohner zusammenzubringen und ihnen Raum für gemeinsame Vorhaben zu schaffen. Lose abgestelltes Mobiliar und eine entsprechende Information (besetzt mich!) soll die Anwohner einladen, den unbelebte Orte neu zu besetzen. (*habiter l'inhabituel*). Als Pionier wird im Hof der Wirtschaft Gais ein Abenteuerspielplatz und/oder ein Mädchentreff initiiert, auch um das Eis zu brechen, das die verhinderte Besetzung vor zwei Jahren über dem Areal entstehen liess. Innenräume werden nur wenige beansprucht: als Stauffläche und ein Raum als Treffpunkt

bei schlechter Witterung. Der Spielplatz wird von ehrenamtlich tätigen Eltern aus dem Quartier zeitweise nachmittags und abends betreut. Ausserhalb dieser Zeiten ist der Hof trotzdem benutzbar, nicht aber das Spielmaterial. Ein Mädchentreff <sup>→12</sup> würde sporadisch von Streetworkern oder mobilen Jugendarbeitern besucht und betreut.

#### Wirkung/Ziele

Der unbestimmte Charakter des Ortes ermöglicht es den Benutzern, sich den Raum nach eigenem Bedürfnissen zu gestalten und eigene Inspiration zu finden. Dank ihrem persönlichen Engagement kann unter den Anwohnern nicht nur die Toleranz gegenüber Zwischennutzung gefördert werden, sie werden auch auf die stetige Veränderung der Stadt und die Qualitäten einer vergänglichen Landschaft sensibilisiert. \*Parklücken\* fördern Selbstorganisation und die Beteiligung der Bürger. Sie schaffen Lücken für Zwischennutzer der Kategorie „Nische“ und „Parallelwelt“.

#### Massnahmen

Das nebenstehende Schema gliedert die notwendigen Voraussetzungen für die Umsetzung und listet die zu treffenden Massnahmen und die Akteure auf.

#### Kosten

Schon aus den Massnahmen wird ersichtlich, dass Kosten möglichst vermieden werden sollen, aber nicht zu verhindern sind. Es kann unterschieden werden zwischen Planungskosten, Realisierungskosten und Unterhalts-

12 → Mädchen sind in der gemischten Jugendarbeit sehr oft benachteiligt, weil sie sich neben den dominanteren Jungs sehr zurückhalten. Mädchenprojekte eröffnen ganz neue Möglichkeiten

kosten. Übernimmt die Agentur  
\*zone.imaginaire\* die Planung oder Initiative, fallen Planungskosten aus, abgesehen von den persönlichen Aufwendungen der Beteiligten. Wird - wie

bei der Zwischennutzung von Bauten - konsequent vom Bestand ausgegangen, dürften ebenfalls Kosten vermieden werden: Als Mobiliar kommt leihweise unbenutztes, in Schulen, Werkhöfen

und bei Privaten lagerndes Material zum Einsatz. Bauliche Eingriffe dürfen im Sinne der Zwischennutzung nur kleinste vorkommen, die in diesem Fall von den Betroffenen selbst in Frohnar-

Abb.15 → \*Parklücke\* Gais: Übersicht über die Anforderungen und Massnahmen

	Zwischennutzer (Anwohnerschaft)	Eigentümer (und evtl. Hauptmieter)	Stadtplanung (Vertreter/Leiter)	Zone Imaginaire (Projektleitung und Experten des Netzwerks)
<b>Anforderungen</b>	<b>Massnahmen und Akteure</b>			
<b>Fläche muss verfügbar sein</b> (Gut./sehr günstig)		Best. Mietverhältnisse abklären, potential von Verdichtung mit Hauptnutzer besprechen.		Beratung und Konzeptideen, Mietvertrag
<b>Zugänglichkeit</b> (Für Fussgänger)		Tore öffnen wo vorhanden, Durchgänge schaffen wo nötig		
<b>Rechtl. Klarheit</b> (Pflichtrecht, Vorschr. Versicherung)			Sicherheitsvorschriften abklären. sind physische Eingriffe notwendig? (Absperrungen, Belag, Vegetation)	
<b>Sicherheit/Haftung ist geregelt</b>		Haftpflicht vom Eigentümer auf die Stadt übertragen. (öf. Raum) Kontrollmodalitäten festlegen (Wer, Wie, Was)		Im Netzwerk suchen, wer unentgeltlich überprüft (Ingenieur)
		Abklären wer bauliche Massnahmen vornimmt: Je nach Umfang: Eigentümer, Stadt, militär, Bauunternehmung (Sponsor/Gegenleistung)		
<b>Eine Betreuung wird wahrgenommen</b> (Kontrolle, Steuerung)			Mögliche Betreuer ermitteln: Quartiervereine, Jugendverbände, Sozialarbeit, Jugendamt, Organisationen, Anwohner.	
<b>Material muss verfügbar sein</b> (Mobiliar, Spiele)			Ungenutztes Mobiliar suchen bei: Bauamt, Vereine, Schulen, Aufruf an die Bevölkerung, Brockenhaus. Qualität und Art definieren	
<b>Realisierung ist gesichert</b> (Ressourcen, Material)	Frohnarbeit Anwohner organisieren		Abklären wer bauliche Massnahmen vornimmt: Stadt, Militär, Zivilschutz, Anwohner	Organisation der Umsetzung (Anwohnerschaft etc.)
<b>Verantwortlicher für Unterhalt</b> (Wartung, Reinigung Sicherheit, Finanziell)	Trägerschaft Gründen Vereine aktivieren.		Unterstützung im Rahmen des Möglichen mit Gerätschaft und Material (bei Bedürfnis)	
<b>Verantwortung für Initiierung und Kontinuität</b> (Information, Koordination)				Agentur verfasst Realisierungsstudie und übernimmt operationelle Verantwortung (Beginn, b. Problemen)

beit erledigt werden können. Bleiben also in erster Linie Unterhalts- und geringe Betriebskosten. Eine im Sinne der Selbstorganisation geschaffene Trägerschaft versorgt sich selbst mit Mitteln (Spenden aus dem Quartier, Finanzaktionen, Frohndienste) oder kann unter Umständen sogar gesponsort werden. Wichtig scheint in jedem Fall, das (ausser der einen oder anderen Hilfeleistung) keine expliziten städtischen Mittel benötigt werden. Auch weil sie hart erarbeitete Lösungen der Anwohnerschaft verhindern würden, die letztendlich zu starken Nachbarschaften führen.

#### U.02 → Parklücke \*Allmend\* Florastrasse - Spontane An- eignung

Die Ruderalfläche am Rand der weiten Wohnhaus-Landschaft wird von der Florastrasse her mit einigen Öffnungen in der Einfriedung erschlossen und bricht gleichzeitig das zu seinen Innenhöfen gewandte Industriequartier auf. Zwischen zwei mächtigen, aufgeständerten Kranbahnen gelegen, erscheint sie fast wie eine etwas karge Pergola. Mobile, und einfach zu versetzende Bänke, Tische, Spielgeräte wie

Volleynetz und eine Grillstelle werden von \*zone.imaginaire\* organisiert und auf der Fläche deponiert. Kinder und Erwachsene, Nachbarn und Flanierende sollen sie benutzen und in einen eigenen, gedanklichen Park eintauchen. Ob Petanque-Spiel, Schwimmbassin, Velo-Parcours oder Sommernachtsfete, die Allmend bietet jedem Anspruch Raum. Soll der Anreiz, die heutige Braache zu erobern, noch verstärkt werden, kann wie bei der \*Parklücke\* Gais ein betreuter Abenteuerspielplatz gestartet werden, z.B beim Turm in der Ecke.

#### Wirkung/Ziel

Auch hier ermöglicht der unbestimmte Charakter des Ortes jedem, seine eigenem Bedürfnissen auszuleben. Wird die Allmend von unterschiedlichen Nutzern frequentiert, können schnell Konflikte entstehen. Doch genau diese unterschiedlichen Nutzungsansprüche an einen nicht zu bestimmtem Zweck definierten Raum, fördern den Umgang unter den Benutzern und schafft wiederum Nährboden für Selbstorganisation. Als Angelpunkt zwischen Industriequartier und Wohnviertel vernetzt die Allmend nicht nur zwei unterschiedliche Raumgefüge, sondern auch die bisher in getrennten Umwelten lebende



Abb.16 → Abenteuerspielplätze wie der „Holzwurm“ in Uster lassen Beziehungen zum Lebendigen entstehen. Hier holen sich Kinder dreckige Kleider und können Dampf ablassen. Ein Spielplatzleiter steht den Dreikäsehoch zur Seite und auch die Eltern legen kräftig Hand an. (Tagi 23.09.03)

Menschen. Die Allmend erfüllt Primär eine Rolle als Parallelwelt. → S.19

### Massnahmen und Kosten

Der Massnahmenkatalog wie auch die Anforderungen an die Kosten sind die selben wie bei der \*Parklücke Gais\*. → Abb. 15 S. 99 Da die Mittellandarena, welche diese Brache verdrängen wird, nicht vor 2006/2007 erstellt werden kann, ist diese \*Parklücke\* länger verfügbar.

### U.03 → \*Brennpunkt\* Kultur- lager - eine Mehrfachnutzung

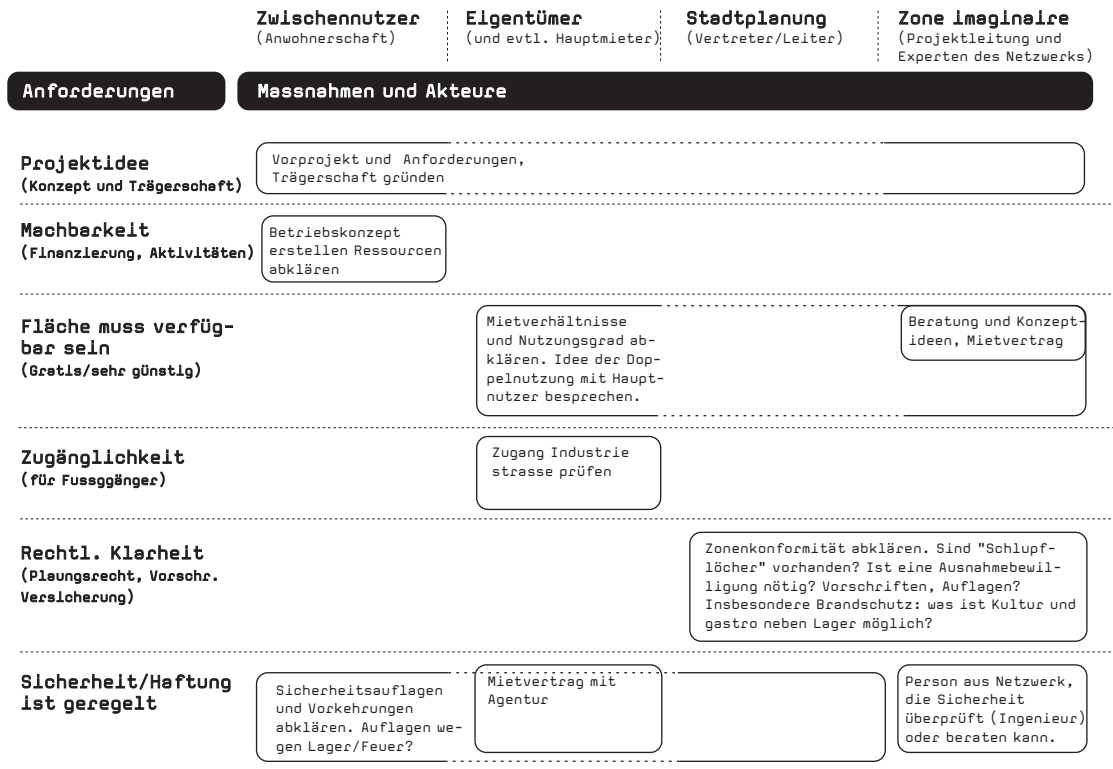
Wo heute schon das RollingRock, weit über Aarau hinaus Publikum an-

zieht, entsteht mit dem Kulturlager ein Cluser für Freizeit und Kultur. Das vorgesehene Lokal wird heute als Stauraum und Garage benutzt, allerdings nicht intensiv. Zu Beginn wird dem Treffpunkt in der Halle nur ein Streifen von Fassade zu Fassade eingeräumt, neben dem Lagergut. Zur Industriestrasse erlaubt eine neue Tür Zugang zur Bar und weiter zum Hof. Beide öffentlichen Räume, Industriestrasse und Hof erhalten an der Stelle eine neue Qualität. Entwickelt sich der Ort positiv, verbreitert sich die Bar, das Lagergut wird im Rest der Halle kompakter gestapelt.

### Wirkung/Ziele

Als Attraktor verstärkt ein Kulturlokal den schon bekannten Ort und erweitert

Abb.17 → \*Brennpunkt\* Kulturlager: Übersicht über die Anforderungen und Massnahmen



das Publikum mit neuen Zielgruppen. Zusammen mit dem Bürohochhaus am östlichen Hofrand und den Lokalen ausländischer Kulturgemeinschaften in der Nachbarschaft, entsteht an diesem lärm-unempfindlichen Ort ein urbaner Kathalysator für weitere (gewerbliche, künstlerische) Nutzungen in den angrenzenden OMA-Hallen. Da die Halle des Kulturlogers nicht vom Mittellandpark tagiert wird hat dieser Ort ein ausgesprochen grosses Potential für die Zukunft. Alternierend zu den Büros und zum RollingRock erweitert das Lokal die zeitliche Belebtheit und definiert eine kontrollierte Zone an der kargen Bahnschneise. Mit dem Kulturlager Quai 1 entsteht eine Lücke für Zwischennutzer der Kategorie \*Nische\* und \*Parallelwelt\*.

#### Massnahmen und Kosten

Ist die Bereitschaft der beteiligten Mieter (Lager) und Eigentümer gegeben,

liegt die grösste Schwierigkeit in den Auflagen. Lagernutzung neben Kultur-treiben dürfte feuerpolizeilich wie lebensmittelhygienisch - falls mit Gastro verknüpft - nicht ohne weiteres möglich sein. Auf der Seite Industriestrasse muss für einen zusätzlichen Eingang ein Fenster zur Tür erweitert werden. Die Kosten für diese Eingriffe trägt der Betreiber der Bar, eine unkomplizierte Lösung für die Sicherheit kann mit Ermessensspielraum bei den Auflagen bestimmt ermöchtlicht werden. Der Mietertrag für den Eigentümer nimmt durch die Mehrfachnutzung zu, für jeden der Mieter wird es günstiger,

#### U.04 → \*Brennpunkt\* Kulturbüro und \*Zeitraum\* \*Passage\* - Umlagerung

Diverse Ateliers, einige Gewerbetreibende und die Bauteilbörse prägen den

Geschossbau links der \*Passage\* heute schon, wenn auch nur sehr diskret. Die grosse Halle rechts wird nur teilweise genutzt. Um einen \*Brennpunkt\* zu schaffen, bedarf es einen kleineren Raum als die Halle. Gewerbe und die Bauteilbörse würden von einem grösseren Profitieren.

Die Frage nach dem „Wie“ ist in diesem Fall vom Raumangebot her schon gegeben: sukzessive Umlagerung. Die Halle wird zu einer Werk- und Markthalle, die gegenüberliegende Seite zu einem \*Zeitraum\* für Start-ups und KMU, die begrenzte Räume benötigen. „Just de passage ...“ - So im vorbekommen ... Die Räume werden im Sinne des „Brutkastens“ begrenzte Zeit vermietet, 2-3 Jahre. Dann muss das Unternehmen auf eigenen Beinen stehen. Als Initiator nistet sich die Agentur \*zone.imaginaire\* gerade selbst im Erdgeschoss des Geschossbaus ein. Kombiniert mit einer kleinen Cafeteria bietet sie

Abb.18 → Lagert Kultur?  
Ist Kultur Lager? Kultur Lager Kultur?  
Das Kulturlager an der Industriestrasse moppelt doppelt und belagert die Kultur des Weggestellten. Lagerkultur.

Bild einer Video-Lounge von Costa Vece; („Nieder mit den Alpen, freie Sicht aufs Mittelmeer“ Junge CH-Kunst. Kunsthaus Zürich 1998)



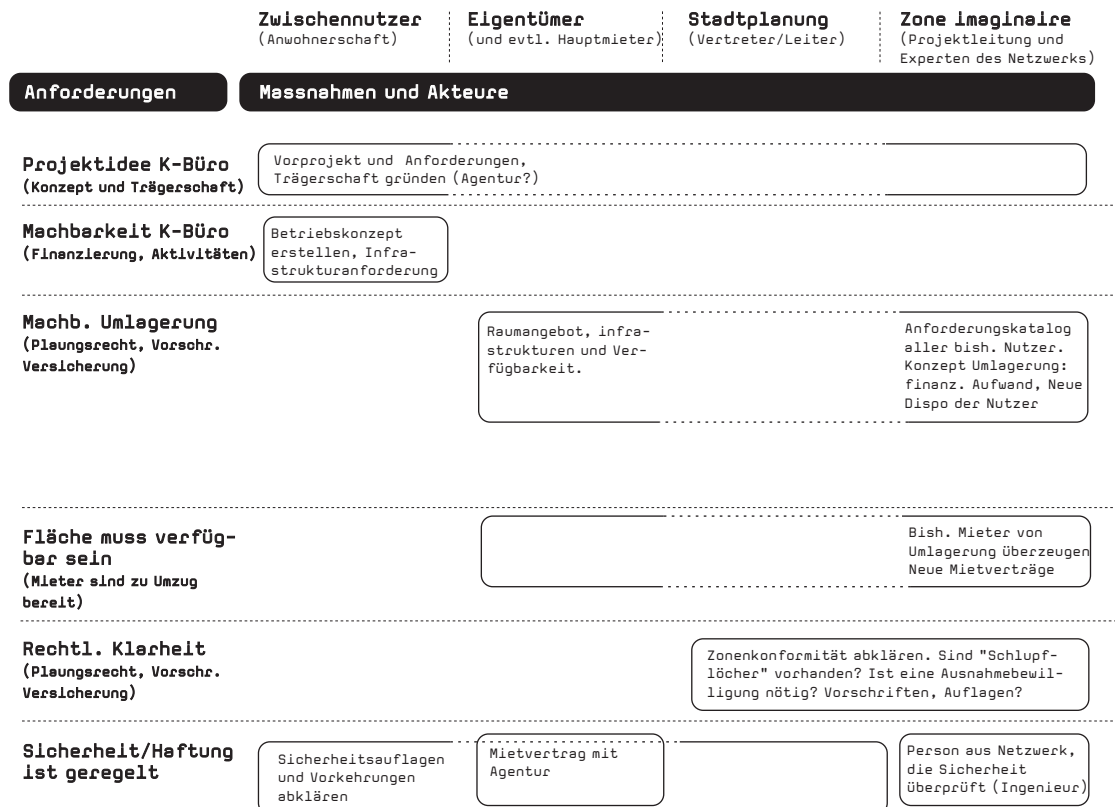
Büroinfrastruktur (Drucker, Kopierer, Schneidmaschine etc. wie auch ihr Sitzungszimmer und Toiletten in Form einer Dienstleistung an und schafft ein lebendiges Zentrum für die Arbeitenden und Kunden des Hauses.

### Wirkung/Ziele

Die Mehrfachrolle der Agentur bestärkt die Absicht, das Gebiet mit der Stadt und die Zwischennutzer untereinander zu vernetzen. Durch ihr attraktives

Angebot zieht sie womöglich auch Studenten der FH für Gestaltung (gegenüber der Eisenbahn) oder Kunden aus den (zentrumsfernen) Wohnquartieren der Nachbarschaft an. Die Start-ups in den \*Zeiträumen\* profitieren so nicht nur von günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen, sondern auch von einem einfachen, aber günstiges Raumangebot. Der nach der Vision Mittel-landpark geplante Fabrik-Neubau und Gewerbeblock würde zwar die Passage

Abb.19 → \*Brennpunkt\* Passage: Übersicht über die Anforderungen und Massnahmen

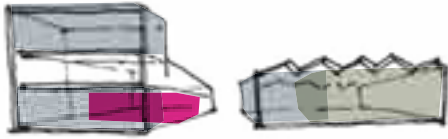






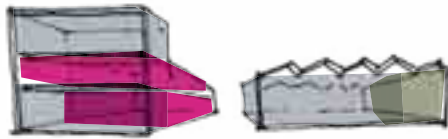
Gewerbe, Büro, Bauteilbörse

Lager, Werkstätten, Leer



Büro, Gewerbe, Leer

Lager, Werkstätten, Bauteilbörse



Büro, Start-up, Wohnatelier

Werkstätten, Bauteilbörse, Gewerbe

verdrängen, können aber auch darauf reagieren. Gerade für die geplanten Gewerberäume ist eine Kombination mit den zwischengenutzten Hallen spannend, weil dies eine grössere Diversität erzeugt, aber auch weil die zukünftigen Mieter für die neuen Gewerbeliegenschaften „herangezogen“ würden. Die \*Passage\* schafft also primär „Brutkasten“-Nutzungen die auf eine enge Zusammenarbeit und auch strategische Lage in der Stadt angewiesen sind.

### Massnahmen und Kosten

Neben den Planungskosten für ein Umlagerungskonzept fallen in erster Linie Realisierungskosten an: der Umzug der Betriebe, Ausbaurkosten an ihrem neuen Standort und für die \*zone.imaginaire\* bzw. das Kulturbüro. Die neu dazugewonnen \*Zeiträume\* müssen nur mehr minimal angepasst werden, ihre Infrastruktur (Toiletten) wird soweit möglich in der Agentur/Cafeteria konzentriert. Diese Kosten fallen der Agentur an, die sie über die Mieten langfristig an die Nutzer weitergibt.

Abb.20 → Schema der sukzessiven Umlagerung um Raum für Start-ups etc im linken Gebäude zu gewinnen.

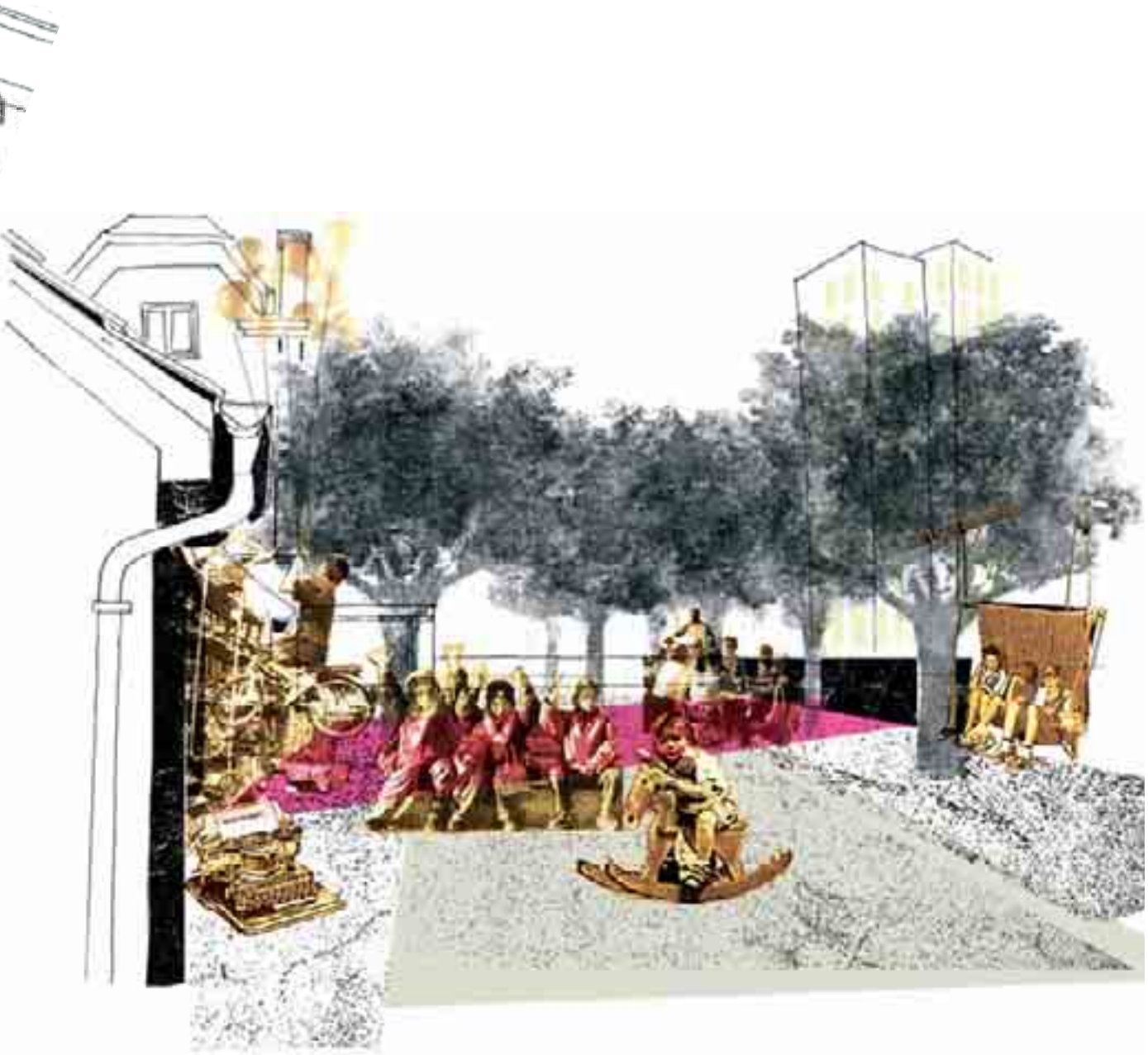


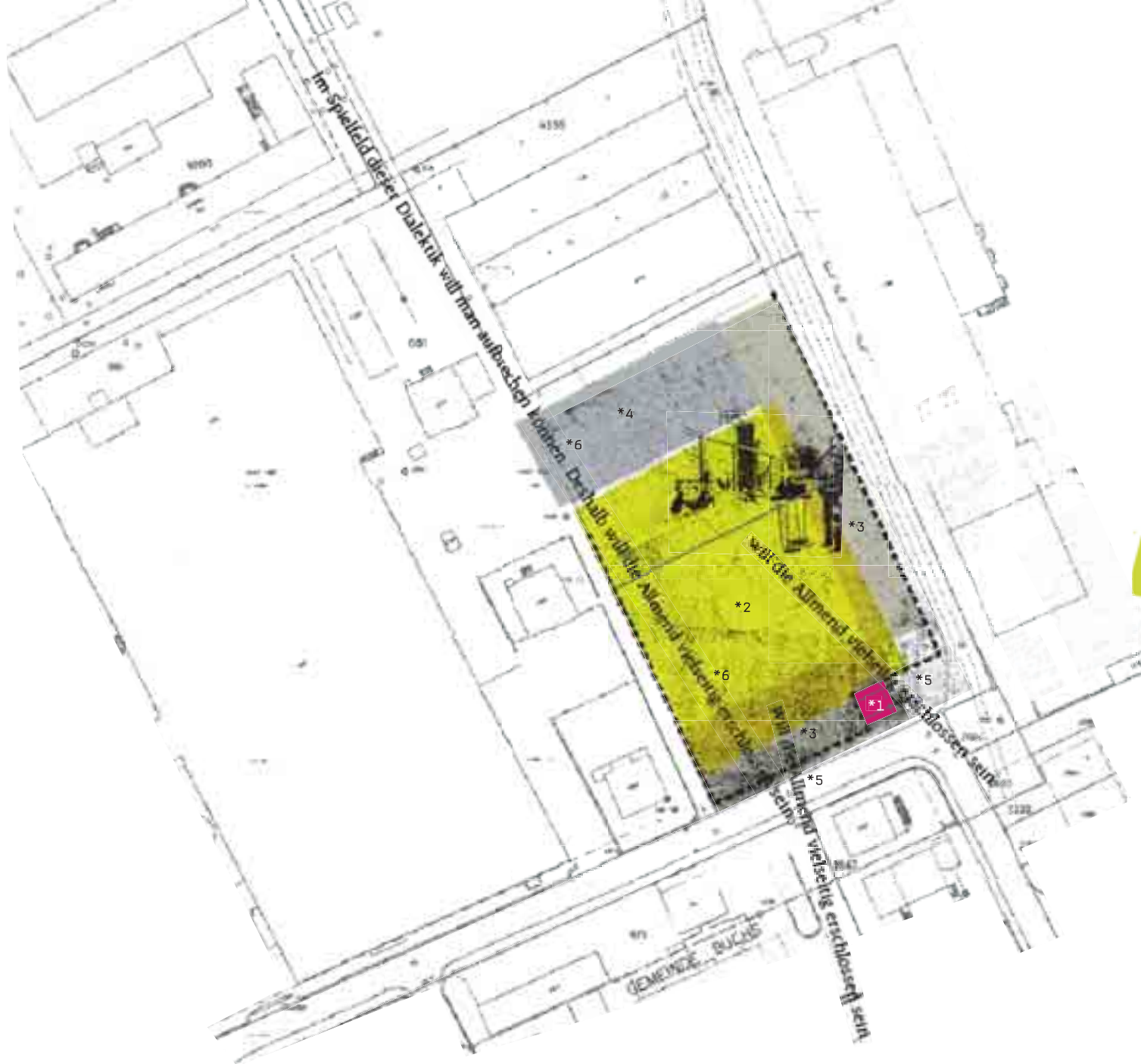
M 1:1000

\*1 Räume für Mädchentreff/Spielplatz \*2 Gartenwirtschaft \*3 Brache mit Nutzungspotenzial (Spielfelder) \*4 Parkingfläche voll ausgenützt \*5 (Textband) Verbindungspfade zwischen Wohnquartier und Gais

**U.01 \*Parklücke\* Kinderecke Gais**

Blick nordwärts in die ehemalige Gartenwirtschaft; Links das alte Reataurant;  
(Beschrieb S.98)

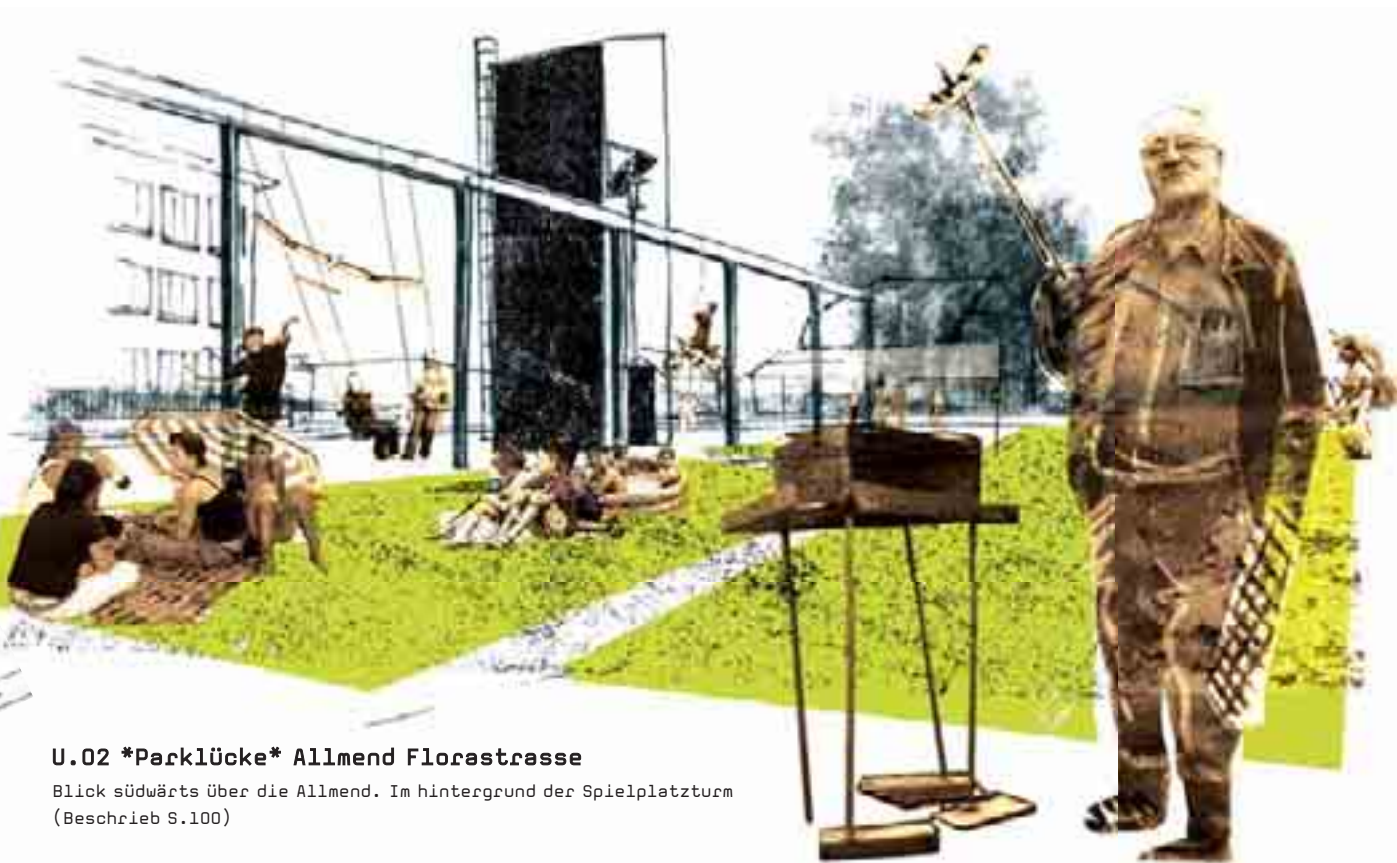




M 1:1000

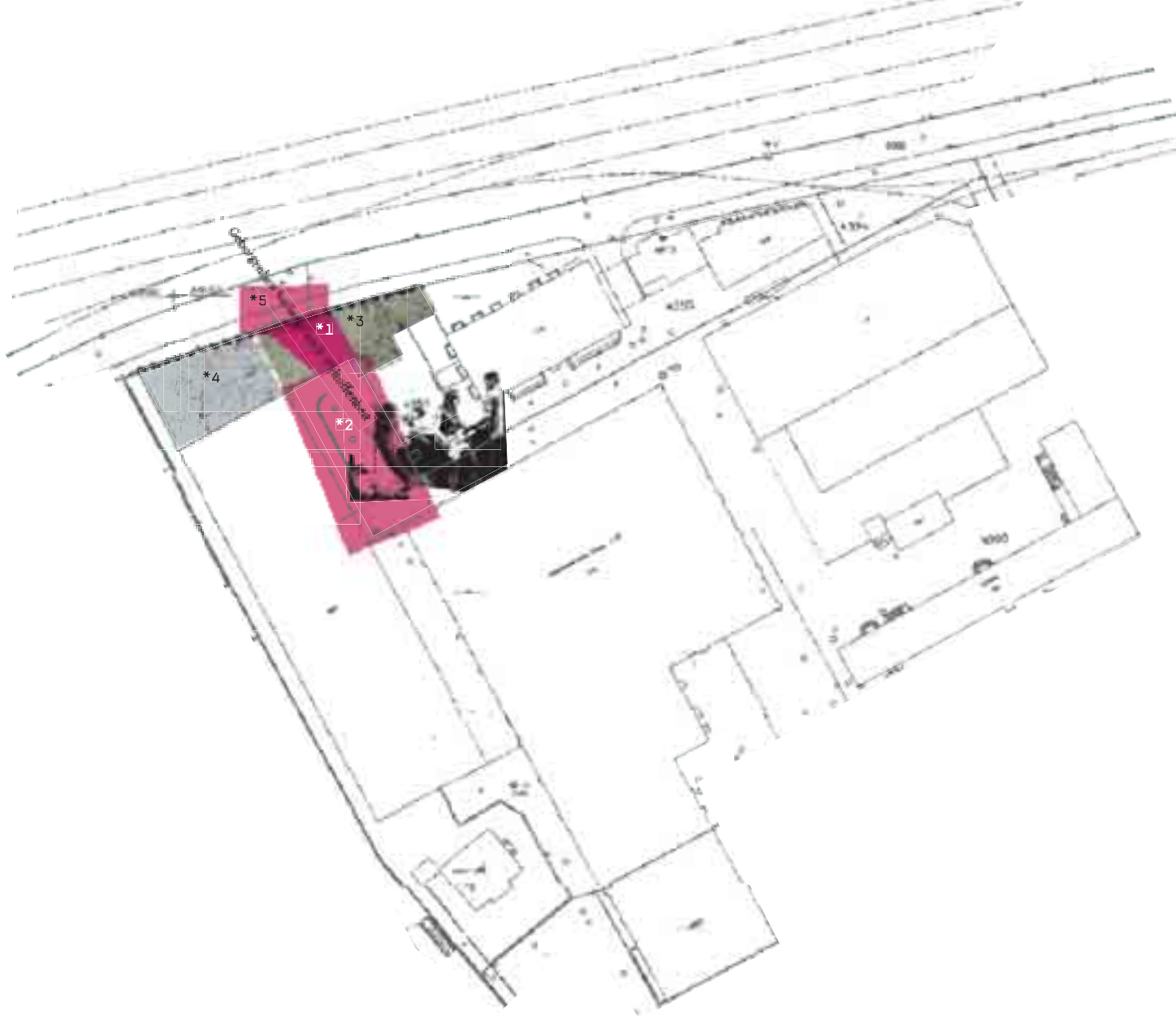
\*1 Alter Turm - möglicher Ort eines Abenteuerspielplatzes \*2 Allmend \*3 Lagerfläche mit zusätzlichem Nutzungspotenzial  
 \*4 Parkplätze, weitergenutzt \*5 (Texte) Zugänge zur Florastrasse durch Einfriedung schaffen \*6 Durchgang und Pfadver-  
 bindung Florastrasse -Industriestrasse schaffen --- Einfriedung ohne Durchgang





## U.02 \*Parklücke\* Allmend Florestrasse

Blick südwärts über die Allmend. Im hintergrund der Spielplatzturm  
(Beschrieb S.100)



M 1:1000

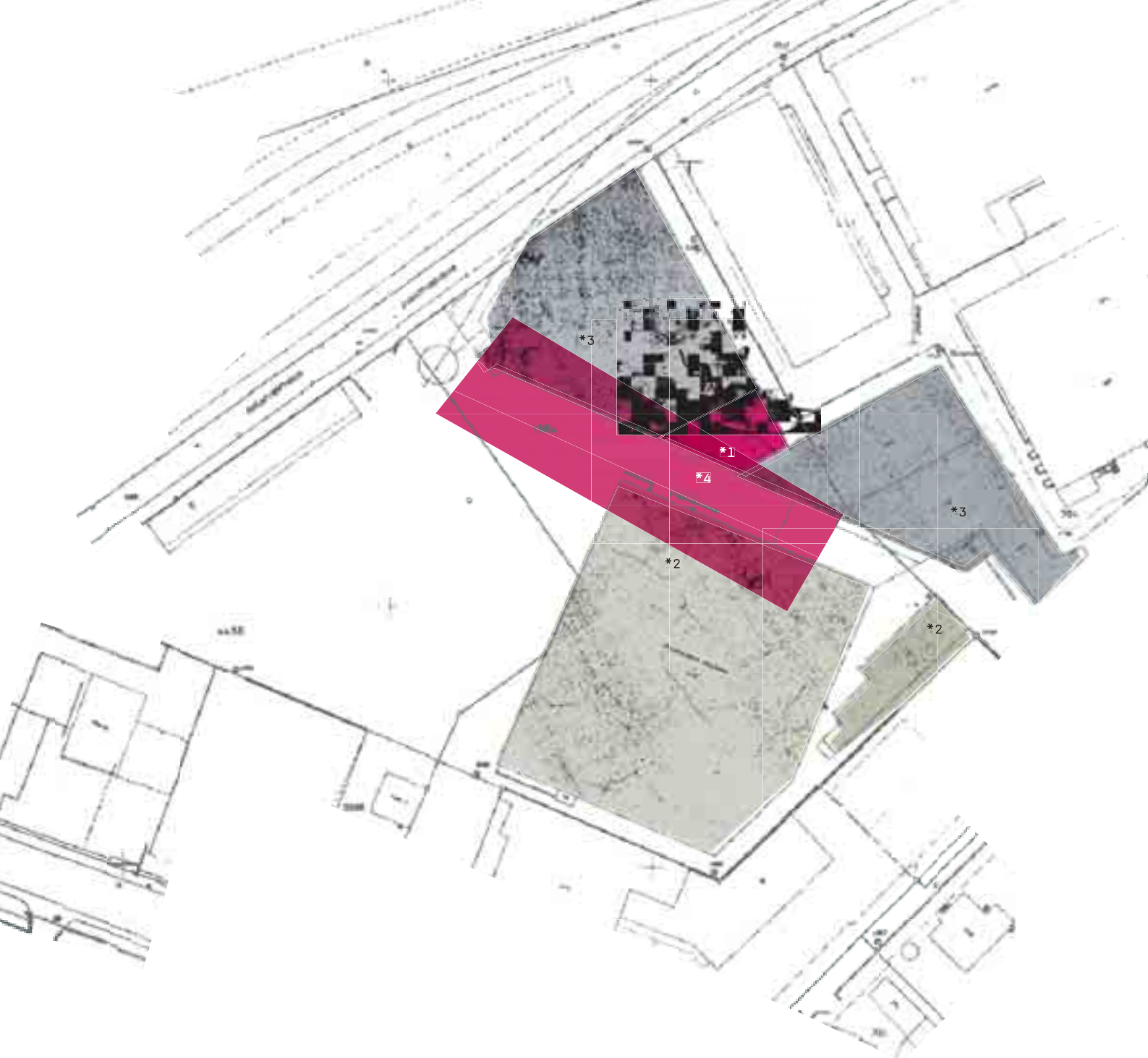
\*1 Kulturbereich in Lagerhalle \*2 Kulturlager \*3 Lagerfläche mit zusätzlichem Nutzungspotenzial \*4 Lagerfläche voll ausgenützt  
 \*5 (Text) Durchlässigkeit zwischen Industriestrasse und Kulturlager ——— Best. Fassade ohne Zugang



**U.03\*Brennpunkt\* Kulturlager**

Blick nordwärts in den Hof des Kulturlagers; Links das RollingRock  
(Beschrieb S.101)





M 1:1000

\*1 Kulturbüro + Agentur \*zone.imaginaire\* \*2 Hallenfläche mit zusätzlichem Nutzungspotenzial \*3 Voll ausgenutzte geschossflächen \*4 öffentlicher Aussenbereich - Vorzone

**U.04 \*Brennpunkt\* Kulturbüro und \*Zeitraum\* Passage**

Blick in das Kulturbüro und Agentur \*zone.imaginaire\*  
(Beschrieb S.102)





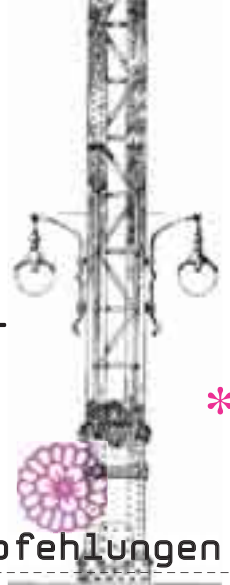


**U.04 \*Brennpunkt\* Kulturbüro und \*Zeitraum\* Passage**

Blick in die Passage beim \*Brennpunkt\* Kulturbüro und \*Zeitraum\* Passage  
(Beschrieb S. 102)



## 08 → Fazit & Empfehlungen



„wie“ man prozesshaft dazu gelangt. Die starre formelle Planung und die Abhängigkeit von den Investoren macht das Vorhaben nicht nur anfällig auf veränderte Rahmenbedingungen (Die Stadt als Rhizom!) sondern verhindert spontane Entwicklungen, und den Einfluss der Öffentlichkeit. Wird der neue Stadtteil realisiert, so leidet er unter dem „Problem des Anfangs“:<sup>1</sup> es fehlt ihm, wie allen Retortenplanungen, an Lebendigkeit.

Zwischennutzung kann das unbekannte, unwirtliche Industriearreal neu definieren und Spuren hinterlassen, - oder vorausschicken. Sie kann das Areal vorbereiten und schafft eine lebendige Kontinuität und Alltagsqualität. Der Mittellandpark braucht so nicht bei Null anzufangen, und kann auf etwas Bestehendem aufbauen. „Die urbane Geschichte eines Ortes muss frühzeitig beginnen, und nicht mit dem ersten Spatenstich.“

Zwischennutzer im Torfeld binden das Gebiet über ihre Aktivitäten in die Stadt ein und ziehen andere Nutzer an. Der Mittellandpark profitiert so von einem „Gratis“-Gebietsmarketing und bekommt eine Rückfallebene: Verzögert sich die Realisierung oder tritt sie erst gar nicht ein, erlauben die temporären Nutzer im Torfeld eine Gedenkpause oder haben wahrscheinlich schon ihre eigene, spontane Entwicklung eingeleitet: Im verflüssigten Raum<sup>2</sup> können mit geringem Risiko innovative Aktivitäten getestet und die brachliegende Räume mit einem überraschenden Nutzungsmix neu programmiert werden. Das könnte der Ausgangspunkt für ein neues oder mit dem Mittellandpark kombiniertes Entwicklungskonzept sein. Aus dieser Perspektive sind die Umsetzungsprojekte \*Brennpunkt\* Kulturlager (U.03) und \*Brennpunkt\* Passage (U.04) entstanden.

Zwischennutzungen können als urbane Katalysatoren wirken. Sie können Brachen wiederbeleben, das Image eines Stadtteils positiv verändern und eine Aufwertungsprozess einleiten. Sie haben aber auch mit einem negativen Image zu kämpfen. Aus temporären Aktivitäten können ständige Besetzungen werden, gegenüber der Umgebung können sie als Störfaktoren auftreten. Für beide Aspekte gibt es genügend Beispiele. Zwischennutzung an und für sich ist auch kein neues Phänomen.

Weshalb sollen nun Zwischennutzungen im Aarauer Torfeld gefördert werden? Die Vision Mittellandpark ist ein typisches Beispiel des gegenwärtigen Städtebaus. Kapitalstarke Investoren entwickelten ein Vision, wie das Grundstück gewinnbringender genutzt werden kann. Mit dem Architekten und der Gemeinde wird in einer Public-Private-Partnership ein klares Modell des Endzustand entworfen und in einem spezifischen Sondernutzungsplan fixiert, der das „Was“ festlegt, aber nicht

1 → Cabane Philippe und Bürgin Matthias; Tickt Basel anders?; NZZ 03.08.2001

2 → Oswald Philipp; Berlin, Stadt ohne Form - Strategien einer anderen Architektur; München 2000



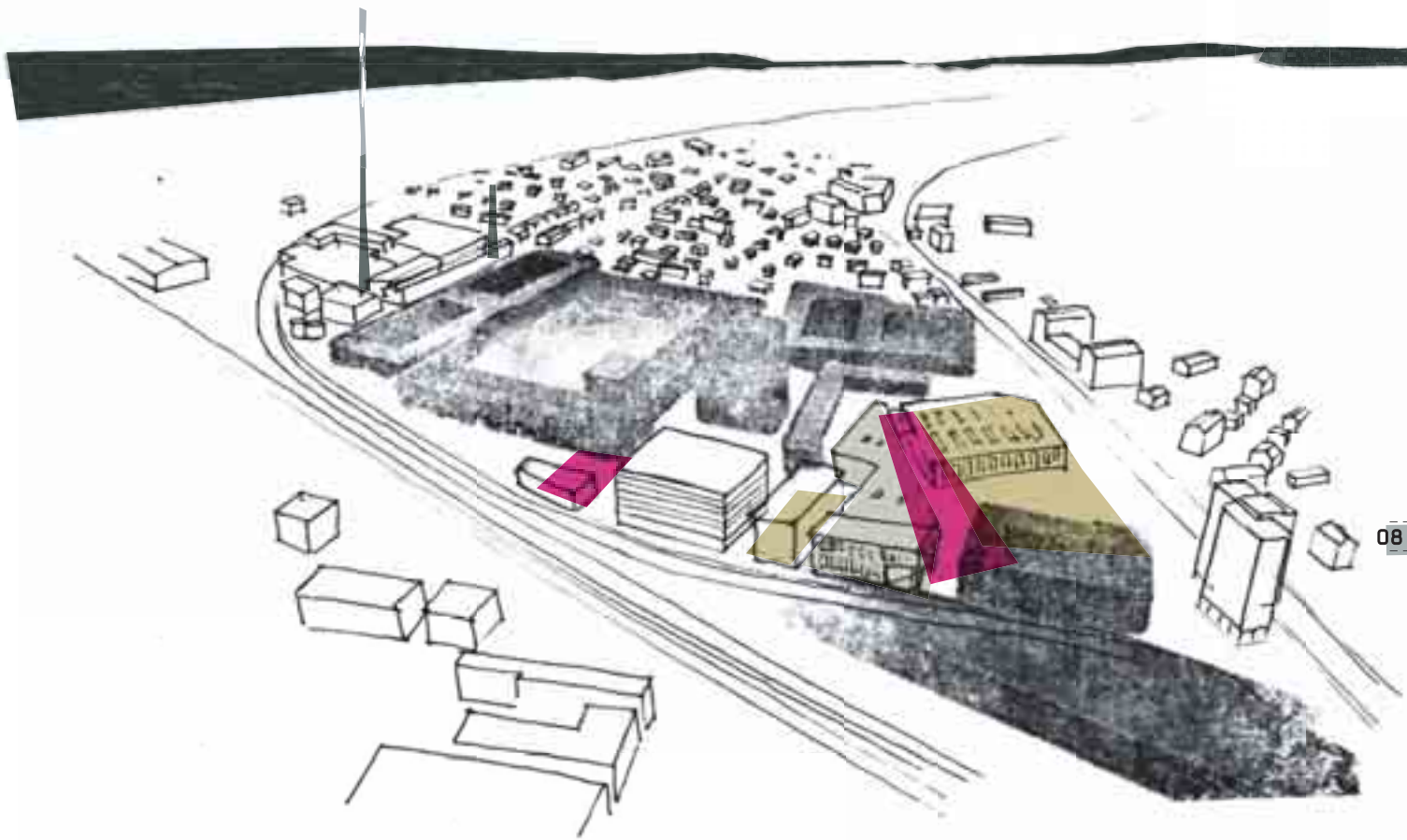


Abb. 1 → Zone imaginaire hat eine Vision: Der kombinierte Mittellandpark

Nachdem das Gebiet längere Zeit zwischen-genutzt wurde, wird die Vision Mittellandpark realisiert. Unterdessen hat sich die Passage als Innovationspark etabliert und ist weit über Aarau hinaus bekannt. Die Halle am Gleis mit dem Kulturlager ist ein geschätzter Treffpunkt und Ort für alternative Kultur. Diese Hallen

werden einer gemeinnützigen Trägerstiftung verkauft und die Bebauung des Mittellandparks um diese Flächen reduziert. Andere Hallen wurden direkt an Gewerbetreibende verkauft, die sie in einer Eigentümergemeinschaft zu einem kleinen Gewerbepark entwickeln. Es entsteht eine radikale Mischung aus Zwischen-nutzung, neu erstellten Dienstleistungshäusern, Gewerbe in alten Hallen und bahnhofsnahe Wohnen im Mittellandpark.

2 → Oswald Philipp;  
Berlin, Stadt ohne Form  
- Strategien einer ande-  
ren Architektur; München  
2000

3 → Die Aargauer Zeitung  
schloss einen Artikel  
über den Mittelland-  
park wie nachfolgend ab.  
Im Sinne dieser Arbeit  
genügt das nicht; Aarau  
könnte weiter gehen.

„Dass die städtebauliche  
und architektonische  
Fassung eines Stücks  
Aarau nicht zuletzt Aus-  
wirkungen auf Arbeits,  
Wohn- und Lebensqualität  
hätte, scheint unbe-  
stritten. Dies umso mehr,  
als die Kantonshaupt-  
stadt - gerade im Ver-  
gleich mit dem boomenden  
Baden - just auf diesem  
Feld einigen Nachholbe-  
darf hat.“

Millionen rechnen sich  
für viele; Aargauer Zei-  
tung 10. Juli 2003

Die temporäre Nutzung des südlichen  
Bahnhofsgebiet würde für die innovati-  
ven Aarauer einen Nährboden schaffen,  
wo sie dank Synergien mit anderen  
Zwischennutzern und einer lokalen  
nicht-monetären Ökonomie Unterneh-  
men gründen oder etablieren können  
- und Raum für Kultur, die sich Jeder  
leisten kann. Aarau, als Stadt mit viel-  
gerühmtem liberalen Geist, könnte mit  
dieser Art von Wirtschaftsförderung  
neue Wege beschreiten. →<sup>3</sup> Angesichts  
der angespannten wirtschaftlichen Lage  
und den massiven Sparprogrammen  
der Regierung, bietet sich die Zwischen-  
nutzung als „Pragmatismus der Mög-  
lichkeiten“ →<sup>2</sup> geradezu an und erhält  
ohne grössere Investitionen eine Chance  
für mehr Lebensqualität. Lebensqua-  
lität auch deshalb, weil die temporäre  
Nutzung den lokalen Akteuren einen  
Handlungsspielraum eröffnet, den sie in  
der formellen Planung nicht haben.

Ein Zwischennutzungskonzept wie  
es diese Arbeit skizziert, schafft eine  
neue Dimension von Partizipation.  
Die „Öffentlichkeit“ besteht im Zwi-  
schennutzungsprozess nicht aus lauter  
„Laien“ die über eine komplexe Materie  
unterrichtet werden müssen, und auch  
nicht aus dem Souverän der über ein  
Konzept der Fachleute oder einen Kredit  
abstimmt. Die „Öffentlichkeit“ sind  
hier die Akteure, jene Bürger die sich  
engagieren und neue Ideen generieren.  
Das unterscheidet letztendlich diese  
Form von Zwischennutzung von den  
bis anhin bekannten Aktivitäten auf  
ehemaligen Industriearealen.

## Was gilt es zu tun?

---

Folgende Empfehlungen, visionärer  
wie pragmatischer Art, sollen dazu  
aufrufen, sich Zwischennutzungen  
gegenüber neu zu positionieren und sie  
als wertvollen Teil von städtebaulichen  
Prozessen anzuerkennen.

**a:** Grundsätzlich: Anstelle von unrea-  
listischen, fernen, idealistischen Städ-  
tebauprojekten sollte mehr mit einer  
offenen Planung gearbeitet werden, die  
in Zwischenstadien denkt um vorhan-  
dene Ressourcen besser auszunutzen  
und lokale Energien und Akteure zu  
vernetzen.

**b:** Stadtverwaltung:  
Der Stadt kommt die Schlüsselrolle als  
Vermittler und Ermöglicher zu. Sie soll:  
↳ Eigenes Grundeigentum Zwischen-  
nutzern zur Verfügung stellen  
↳ Bürgschaften übernehmen  
↳ Eigentümern die Zwischennutzung  
fördern Unterstützung leisten  
↳ Genehmigungen beschleunigen  
↳ Werkstattgespräche und Zwischen-  
nutzungsprozess im Torfeld einleiten.  
↳ Von der knapp 1 Million Franken  
Planungskredit für den Mittellandpark  
so früh wie möglich die notwendigen  
Mittel für ein Zwischennutzungskon-  
zept sichern.

**c:** Eigentümer:  
Die Besitzer von Grund und Lie-  
genschaften sind als Vermieter der  
entscheidenste Faktor, ob eine Zwi-  
schennutzung möglich wird oder nicht.

Sie sollen:

- ↳ Auf kurzfristige Renditen zugunsten langfristiger soliden Entwicklungen mit Zwischennutzung verzichten
- ↳ Nicht-monetäre Gegenwerte von Zwischennutzern als Entschädigung akzeptieren
- ↳ Mut zu neuen Lösungen und innovativen Wegen im Marketing und Arealentwicklung zeigen.
- ↳ Mitverantwortung für die Entwicklung von Nachbarschaften auf ihren Grundstücken wahrnehmen
- ↳ Zwischennutzer fördern um Nachfrage für eigene (spätere) Raumangebote zu züchten
- ↳ Verzeichnis über verfügbare Räume führen

**d:** Zwischennutzer:

Um selber einen Beitrag an ihrer Sache zu leisten, sollen die Zwischennutzer:

- ↳ Zusammenschlüsse bilden, um ihre Verlässlichkeit den Vertragspartnern gegenüber zu demonstrieren und um gemeinsam ein Zwischennutzungskonzept zu beantragen
- ↳ Vernetzungen fördern und Know-How teilen und weitervermitteln

**e:** Gesetzgeber

Aufgabe des Gesetzgebers ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen, die innovative Lösungen erleichtern:

- ↳ Neue Planungsinstrumente integrieren, die Zwischennutzungen explizit ermöglichen und reduziert Standarts gestatten
- ↳ Rechte für Grundeigentümer beschränken: Gelände und Liegenschaft-

ten die mehr als ein Jahr vakant sind, müssen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

- ↳ Auf dem selben Weg soll die Haftung der Grundeigentümer reduziert werden um Zwischennutzung zu erleichtern

Ein mögliches Instrument das vorübergehend Zwischennutzungen gegen den Zonenzweck zulässt, könnte eine behördlich verfügbare, überlagerbare Planungszone sein, die temporäre Experimente zulässt, sofern diese sich an die Ziele des RPG halten und den Entwicklungsvorstellungen für das Quartier nicht zuwider laufen.

Zwischennutzer folgen mit ihren temporären Aktivitäten oft essentiellen Bedürfnissen. Auch wenn diese Arbeit Zwischennutzung als Instrument der Stadtentwicklung propagiert, sind ihre Anliegen zu berücksichtigen. Zwischennutzer sind keine „Durchlauferhitzer“. Bisher funktionierten sie in den meisten Städten ungeplant als Nischenphänomen. Auch wenn in Zukunft weder Stadt noch Architekten und Planer ihre Haltung ihnen gegenüber ändern, werden die Zwischennutzer überleben.

## Persönliche Motivation

---

Das Thema dieser Diplomarbeit entstammt der persönlichen Betroffenheit darüber, dass in diesen Breitengraden und in dieser Zeit die Menschen den Glauben in eine kollektive Schaffenskraft verloren haben. Intensive Erfahrungen aus der ehrenamtlichen Jugendarbeit und eindruckliche Erinnerungen an einen Aufenthalt in Afrika bestärken mich in meiner Ansicht, dass gemeinschaftliche Projekte eine ungeahnte Wirkenskraft entfalten können, ohne dass dazu ausreichende (finanzielle) Mittel vorhanden sind.

Frei nach dem Motto: „Wir haben solange soviel mit mit sowenig getan, das wir inzwischen in der Lage sind, mit nichts Alles zu tun.“

Dem Planer (oder Ingenieur) als Modell menschlichen Handelns hat der Ethnologe Lévi-Strauss <sup>4</sup> den Bricoleur gegenübergestellt: „Der Bricoleur ist in der Lage, eine grosse Anzahl verschie-

denartiger Arbeiten auszuführen; doch im Unterschied zum Ingenieur macht er seine Arbeit nicht davon abhängig, ob ihm die Rohstoffe oder Werkzeuge erreichbar sind, die je nach Projekt geplant oder beschafft werden müssten: die Welt seiner Mittel ist begrenzt, und die Regel seines Spiels besteht darin, jederzeit mit dem, was ihm zur Hand ist, auszukommen, das heisst mit einer stets begrenzten Auswahl an Werkzeugen und Materialien, die überdies noch heterogen sind, weil ihre Zusammensetzung in keinem Zusammenhang zu dem augenblicklichen Projekt steht, wie überhaupt zu keinem Projekt, sondern das zufällige Ergebnis aller sich bietenden Gelegenheiten ist.

In einer Situation, in der wir die Begrenztheit unserer Mittel und unseres Wissens eingestehen müssen, eröffnet die Vorstellung vom Bricoleur neue, alternative Handlungsmöglichkeiten.“

Zum Abschluss des Studiums als Raumplaner.

Abb.2 → In einer Situation, in der wir die Begrenztheit unserer Mittel und unseres Wissens eingestehen müssen, eröffnet die Vorstellung vom Bricoleur neue Möglichkeiten (Un monde - Eine Welt; Publikation des DEZA Juni 2000)

4 → Lévi-Strauss, Claude; das Wilde Denken; Frankfurt a. M. 1968





## Literaturverzeichnis

---

### 03 → Theoretische Grundlage

---

Deleuze, Gilles und Guattari, Felix; Tausend Plateaus; Berlin 1992;  
Angéllil, Marc; Urbane Entropie - Der Rhizomorphe Raum der Stadt, in: Strategischer Raum Urbanität des 21. Jahrhunderts, IFG Ulm, Ulm 12  
Fränck, Georg und Wegener, Michael; die Dynamik räumlicher Prozesse, in: Raumzeitpolitik; Opladen 2002;  
Oswald, Philipp; Urbane Katalysatoren, Berlin 2003; <http://www.urbancatalyst.de> (Nov.03)

### 04 → Analyse; 05 → Ziele

---

Aargauer Zeitung November 2003; In Aarau gibt es viele Innovative Kräfte;  
Aargauer Zeitung 15.11.03; Region Aarau zu wenig bekannt-Projekt Marketingstandort der HFW  
Blum Christian; Öffentlich-Privat - Semesterarbeit HSR, Rapperswil 2001  
Burckhardt Lucius; in einem Artikel der NZZ; 03.09.01  
Cabane P. und Bürgin M.; Akupunktur für Basel - Zwischennutzung als Standortentwicklung auf dem DB-Areal; Basel 1999  
Christiane Kees; Die Stadt als Loft; in Topos 38  
Christiane Kees; Neue Urbanität in alten Häfen; in: Topos 2003  
Feldtkeller Andreas (Hg.); Städtebau - Vielfalt und Integration, Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen, das Tübinger Südstadtprojekt; Stuttgart München 2001  
Hauser Susanne; Reinheit und Ordnung, das Aufräumen nach der Industrie; in: Verlangen nach Lust und Reinheit, Gestaltungskonzepte zwischen rein und unrein; Roger Fayet (Hg.); Wien 2003  
Lévesque Luc; Montréal - L'informe urbanité des terrains vagues; in: Annals de la recherche urbaine Nr. 85, Montréal 1999  
NZZ 3.9.03; Erfolgreiche Suche nach Investor  
NZZ 03.08.01; Tickt Basel anders? - Phänomen der Zwischennutzung von Industriearealen  
Steffen Gabriele; Robuste Quartiere; in: Städtebau - Vielfalt und Integration, Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen, das Tübinger Südstadtprojekt; Stuttgart München 2001  
Tagesanzeiger 22.11.03; „Das Ende eines alternativen Traums“;  
Tagesanzeiger Magazin Nr. 29, 25.7.2003; Die Stadtmaschine  
Tagesanzeiger Magazin Nr. 32, 12.8.2000; Boomtown Zürich, Tec21 Nr. 18, 3.5.02; nt/Areal - Zwischennutzung als urbaner Impuls  
UrbanCatalysts - Strategies for temporary uses; Analysis report; Helsinki University of Technology /CURS; Helsinki 2001

Uspung, Phillip, Alles Abfall? in: Verlangen nach Lust und Reinheit, Gestaltungskonzepte zwischen rein und unrein; Roger Fayet (Hg.); Wien 2003

### 06 → Entwicklungskonzept

---

Aargauer Zeitung; Millionen rechnen sich für viele; 10.09.03  
Blum Christian; Öffentlich-Privat - Semesterarbeit HSR, Rapperswil 2001  
Christiane Kees; die Stadt als Loft; in Topos Nr. 38.  
Entwicklungskonzept Dreispitz, EBP; April 2003  
Fusswegkonzept der Stadt Aarau; 1999  
Gilgen, Kurt; Kommunale Raumplanung in der Schweiz, Zürich 1999  
Hohl Ludwig; im Skript von Andreas Wirth; Stadtplanung- Projektsteuerung  
Wirth, Andrea; Stadtplanung - Projektsteuerung; Skript HSR [www.deadline.de](http://www.deadline.de) (Nov.03)  
[www.Spielfeld.net](http://www.Spielfeld.net) (Nov.03)

### 07 → Umsetzungsansätze

---

Baugesetz Kanton Aargau (BauG AG)  
Bau- und Nutzungsordnung BNO Aarau 3.2003  
Burckhardt Lucius; Die Kinder Fressen ihre Revolution; Hg. Bazon Brock; Köln 1985  
Mandersloot, Erik + Van der Bijl, Damien; stakeholder management cycle;  
[meetingmoreminds.com](http://meetingmoreminds.com); unter: [www.template.com/tool-pool/one?tool\\_id=3498](http://www.template.com/tool-pool/one?tool_id=3498) (Nov.03)  
[www.template.com/tool-pool/one?tool\\_id=3516](http://www.template.com/tool-pool/one?tool_id=3516) (Nov.03)  
[www.wien.gv.at/stadtentwicklung/06/22/05.htm](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/06/22/05.htm) (Nov.03)

### 08 → Fazit

---

Oswald Philipp; Berlin, Stadt ohne Form - Strategien einer anderen Architektur; München 2000  
NZZ 03.08.2001; Tickt Basel anders?  
Aargauer Zeitung 10. Juli 2003; Millionen rechnen sich für viele  
Lévi-Strauss, Claude; das Wilde Denken; Frankfurt a. M. 1968

## Bildnachweis

---

---

### 01/02/03 → Einleitung bis Theorie

---

INSA Aarau Altdorf Appenzell Aargau; Bern 1984    Abb.1 → S.8  
IN-EX projects-4; Paris 2001    Abb.4 → 11  
Aarau Stadt Architektur; Aarau 2001    Abb.6 → 13  
BAK, Journal 9/2003    Abb.7 → 15

### 04 → Analyse

---

Berlin, Stadt ohne Form; München 2000    Abb.2 → 20  
www.template.com    Abb.3 → 23  
Forecast Magazin Zürich    Abb.4 → 24  
www.rollingrock.ch    Abb.8 → 34  
Astrid, Grafikerin im Torfeld    Abb.11 → 39  
Surprise, Strassenmagazin; 14.07.03    Abb.19 → 59

### 06 → Konzept

---

Sauerländer Dominik; Industriebild Aargau;  
Aarau 2003    Abb.6 → 68

### 07 → Umsetzungsansätze

---

Amt für Raumentwicklung Aargau    Abb.1 → 85  
www.wien.gv.at    Abb.9 → 92  
Tagesanzeiger 23.09.03    Abb.16 → 100  
Nieder mit den Alpen, freie Sicht aufs  
Mittelmeer" Junge CH-Kunst; Ausstellungs-  
katalog; Kunsthaus Zürich 1998    Abb.18 → 102

### 08 → Fazit

---

Un monde - Eine Welt; Publikation des DEZA Juni 200  
Abb.2 → 119

Alle nicht aufgeführten Abbildungen stammen vom Autor

## Belege

---

---

Ein separates Dokument vereinigt die wichtigsten Grundlagen zu dieser Arbeit. Es dient als Beleg der zitierten Aussagen und vertieft einzelne Themenbereiche.

Die Belegsammlung kann bestellt werden unter:  
www.zoneimaginaire.ch.vu → an zoneimaginaire mailen/kontakt

### 1 → Urban-Catalysts - Analysis Report

EU - Research project, Key Action 4 „City of Tomorrow Cultural Heritage“;

### 2 → Urban-Catalysts - Syntesis

EU - Research project, Key Action 4 „City of Tomorrow Cultural Heritage“;

### 3 → Städtebau - Vielfalt und Intergration

Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen, das Tübinger Südstadtprojekt;

### 4 → Akupunktur für Basel

Zwischennutzung als Standortentwicklung auf dem Areal des DB-Güterbahnhofs in Basel

### 5 → Chaos als Ordnungsprinzip im Städtebau

Ansätze zu einem neuen Planungsverständnis;

### 6 → Zwischen hohen Mauern und versteckten Restaurants

In Zürich Nord spriesst das Leben nur zaghaft;

### 7 → Montréal, l'informe urbanité des terrains vagues

„Für einen kreativen Umgang mit dem Mobilier urbain“;

### 8 → Strategischer Raum - Urbanität im 21. Jh.

IFG Ulm, Ulm 1999

### 9 → Berlin - Stadt ohne Form

Strategien einer anderen Architektur

### 10 → Gesprächsnotizen

a → Astrid, Grafikerin im Torfeld; 24. Oktober 2003  
b → Stefan Müller, Einwohnerrat; 24. Oktober 2003  
c → Jari Putignano, Putignano Innendeko; 24. Oktober 2003  
d → Oli, FAK, Verein für alternative Kultur; 25. Oktober 03  
e → Fabio Mazzara, Grafiker; 25. Oktober 2003  
f → Herrn Irniger, Mobimo AG, Zollikon; 27. Oktober 2003  
g → Herrn Guggenheim, Verena Hof AG, Baden; 27. Oktober 2003  
h → Frau Kämmer, Halter Immobilien; 18. November 2003

Danke schön,

↳ dem ersten Westen für die aufheiternde Stimmung, den Fondue-Plausch und die Akzeptanz der Baustelle. Dank auch an Rainer's Scanner, der allen unseren «Mischt het muesse alotzu» und Ralfs Föteler.

Thank you

all the fleissigen Helferlein: Sabin :-\*,  
Lilian, Claudia, Karin und Klara



Merci beaucoup

aux Gesprächspartner in Aarau: Fabio, Oli, Jari, Sandra, Anja, Erich, Stefan;  
Herrn Inniger, Mobimo AG; Frau Kamer, Halter Immobilien; Herrn Guggenheim, Hotel Verena Hof; Herrn Von Büren; Wüest und Partner, Alex Müller, Strittmatter + Partner; Heinz Beiner, Planpartner Zürich.

Vi siamo grati

al mio öpfel.



Abb.2 → Rechts

↳ Zone Imaginaire:

Gibt eine Industrie auf, siedeln sich erste Zwischennutzer an. Mit geringsten Mitteln eignen sie sich den vor-handenen Raum kräftvoll an. Brachen ermöglichen radikale Nutzungskonzepte, denn wo nichts ist, ist alles möglich.

Zwischennutzer organisieren sich in Clustern, um von gegenseitigen Synergien zu profitieren. Die Initial-Zwischennutzer ziehen weitere temporäre Aktivitäten und Publikum an. Dadurch wird der verlassene Ort neu zugänglich und in der Stadt bekannt gemacht.

Zwischennutzungen sind ein Stadt-Laboratorium für neue Kulturen und Ökonomien. Wo trendige Leute sind, sind auch die Investoren nicht fern.

Die neu erstellen Bauten stossen auf fruchtbaren Boden. Das Quartier lebt schon, die Wohnungen sind schneller vermietet und die Ankömmlinge zufriedener. Und: Die Zwischennutzung ergab Nischen für alternative Ökonomien und Kulturen für die es in unserer hochkommerzialisierteren Gesellschaft kaum mehr Platz gibt.

