

Zeitschrift: Anthos : Zeitschrift für Landschaftsarchitektur = Une revue pour le paysage
Herausgeber: Bund Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen
Band: 52 (2013)
Heft: 2: Landscape urbanism

Artikel: Stadtentwicklung selbst gemacht = Développement urbain fait maison
Autor: Overmeyer, Klaus
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-391173>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 24.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Stadtentwicklung selbst gemacht

Ob Gemeinschaftsgärten auf Parkdecks, Flohmärkte in Ex-Supermärkten oder BMX-Parcours auf Bauerwartungsland. Zwischen- und Pioniernutzungen sind in der aktuellen Praxis von Stadtentwicklung und Städtebau angekommen.

Développement urbain fait maison

Jardins communautaires sur des dalles de parking, marchés aux puces dans d'anciens supermarchés ou bien pistes BMX dans des zones à bâtir: les utilisations intermédiaires ou pionnières font leur apparition dans la pratique actuelle du développement urbain et de l'urbanisme.

Klaus Overmeyer

Viele Städte und Gemeinden haben erkannt, dass sie ihre Zukunft am Bestehenden ausrichten müssen. Nicht nur in Gebieten, die von wirtschaftlichen Krisen oder Abwanderung betroffen sind, auch in Städten mit hohem Entwicklungsdruck setzt sich zunehmend die Erkenntnis durch, dass es sinnvoll ist, Spielräume für experimentelle Nutzungen als notwendige Ressource der Stadtentwicklung offen zu halten. Statt horizontalen Wachstums auf unverbrauchten Flächen, rückt die Transformation des Bestands in den Fokus. Und damit immer mehr Räume, die sich in einem Übergangsstadium befinden: zwischen aufgegebener und neu geplanter Nutzung, zwischen Abriss und Neubau oder Umbau und Umnutzung. Dass bei vielen Entwicklungsprojekten Zwischennutzungen eine Rolle spielen, liegt auf der Hand.

Fernab städtebaulicher Standards

Ausschlaggebend für viele Zwischennutzungen sind die besonderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von Transformationsräumen, die in der Regel nicht den aktuellen Standards der Immobilienvermarktung entsprechen. Durch die fehlende Möglichkeit, den Raum zumindest vorübergehend zu Marktpreisen zu verkaufen oder zu vermieten, ist das Nutzungsentgelt geringer, oder der Raum wird gegen Betriebskosten zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug wird die Nutzung zu Sonderkonditionen nur für einen befristeten Zeitraum ermöglicht, vorausgesetzt, der Eigentümer lässt sich auf eine Zwischennutzung überhaupt ein. Je grösser die Aussicht ist, marktübliche Preise erzielen zu können, desto kurzfristiger sind Nutzungsverträge in der Regel ausgelegt. Handelt es sich bei den Eigentümern hingegen um institutionelle Anleger, die auf den Weiterverkauf einer Immobilie spekulieren, kommen temporäre Nutzungen meist nicht infrage.

De nombreuses villes et communes ont reconnu qu'elles devaient modeler leur avenir dans l'existant. Il convient de conserver des espaces pour des utilisations expérimentales, non seulement dans des zones atteintes par les crises économiques ou l'émigration, mais aussi dans les villes soumises à une forte pression de développement. La croissance horizontale sur des surfaces encore inutilisées laisse place à la transformation de l'existant. Avec par conséquent toujours plus d'espaces dans un état transitoire: entre abandon d'utilisation et nouvelle affectation, entre démolition et construction ou encore entre transformation et reconversion. Il devient évident que les utilisations intermédiaires influencent de nombreux projets de développement.

Loi des standards urbains

Les conditions économiques particulières des espaces de transformation qui, en règle générale, ne correspondent pas aux standards actuels du marché immobilier sont déterminantes pour de nombreuses utilisations intermédiaires. L'impossibilité de vendre ou de louer les surfaces au prix du marché – du moins à titre temporaire – explique que la redevance d'utilisation est inférieure ou que les surfaces sont mises à disposition contre paiement des seuls coûts de fonctionnement. En contrepartie, l'utilisation n'est autorisée qu'à des conditions spéciales et pour une durée limitée, dans la mesure où le propriétaire accepte vraiment une utilisation intermédiaire. En règle générale, les contrats d'utilisation sont d'autant plus courts que la perspective d'atteindre les prix habituels du marché est grande. Si les propriétaires sont par contre des investisseurs institutionnels qui spéculent sur la revente d'un bien immobilier, les utilisations temporaires sont alors la plupart du temps écartées.

Chance für urbane Qualitäten

Zwischennutzer verfügen über eine hohe Bereitschaft, sich an die Vorgaben eines Ortes anzupassen beziehungsweise sie mit minimalen Mitteln zu verändern. Die Interventionen sind meist provisorisch, da die Nutzer kurzfristig mit dem Ende der Nutzungsmöglichkeit rechnen müssen.

Im Rahmen einer konventionellen Projektentwicklung stellen Zwischennutzungen in der Regel eine Notlösung dar, die es so schnell wie möglich zu überwinden gilt. Gleichzeitig stehen temporäre Projekte für eine Reihe von Qualitäten, die vielerorts zu einem Umdenken führen und eine wachsende Bedeutung für die Stadtentwicklung gewinnen:

- Räume in Entwicklungslücken befinden sich in einer offenen Situation. Während im klassischen Städtebau Offenheit und Unfertiges als zu vermeidende Hemmnisse wahrgenommen werden, sind sie für Pioniernutzer der Nährboden für experimentelle Arbeits- und Wohnformen, alternative Ökonomien oder die Erfindung neuer kultureller Szenen. Werte, die unter herkömmlichen immobilienwirtschaftlichen Bedingungen nur schwer entstehen, auf die Städte künftig aber dringend angewiesen sind.
- Zwischennutzungen sind Pioniere für eine ressourcenschonende Entwicklung. Am besten gedeihen sie durch das Recycling und die Umformung von Bestehendem. Altes wird nicht länger kapital- und energieintensiv durch Neubauten ersetzt, sondern wieder- beziehungsweise umgenutzt.
- Anders als bei Projektentwicklungen aus einem Guss zeichnen sich temporär genutzte Areale durch eine hohe Vielfalt an Nutzungen und räumlichen Typologien aus. Diversität wird nicht künstlich erzeugt, sondern ist organisch gewachsen und verleiht Orten eine authentische Identität. Sie ist heute in Städten Voraussetzung für Überlebensfähigkeit und Vitalität.
- Temporäre Nutzungen stehen für eine neue Kultur der Beteiligung. Nicht der Konsum von Immobilien-Produkten, sondern die Ko-Produktion von Räumen steht im Vordergrund. Ähnliche Tendenzen zeichnen sich heute auch auf stadtgesellschaftlicher Ebene ab: Die Menschen erlangen ein zunehmendes Bewusstsein für die Beziehungen zwischen individueller Lebensweise und ihrem persönlichen Umfeld. Sie wollen Einfluss auch auf ihre Umgebung nehmen, diese sinnvoll und selbst mitgestalten.
- Mit der Aneignung von Transformationsräumen durch Zwischennutzungen ist eine Vielzahl nicht-kommerzieller Modelle verbunden, die aktuell diskutiert werden: Gegenseitige Unterstützung, Tauschhandel, kollektiver Besitz, Zeithaben, Kreativität oder das Engagement in sozialen Projekten werden zum festen Bestandteil von Stadtentwicklungsmodellen.

Une chance pour les qualités urbaines

Les utilisateurs intermédiaires présentent une grande disposition à s'adapter aux conditions d'un lieu, ou à les modifier par des moyens limités. Les interventions sont généralement provisoires étant donné que les utilisateurs doivent compter à court terme sur la fin des possibilités d'utilisation.

Dans le cadre d'un développement de projet conventionnel, les utilisations intermédiaires représentent en règle générale une solution provisoire qu'il convient de dépasser aussi vite que possible. Parallèlement, les projets temporaires garantissent tout un ensemble de qualités qui incitent un peu partout à une révision de l'approche initiale et gagnent en importance sur le plan du développement urbain:

- Les espaces en impasse de développement voient s'ouvrir des perspectives. Tandis qu'en urbanisme classique, l'ouverture et l'inachevé sont perçus comme des obstacles à éviter, ils constituent pour l'utilisateur pionnier le terrain favorable à des formes expérimentales de travail et d'habitat, à des économies alternatives ou à l'invention de nouvelles scènes culturelles. Des valeurs qui n'apparaissent que difficilement dans les conditions habituelles de l'économie immobilière, mais qui, à l'avenir et de façon forte, dépendront des villes.
- Les utilisations intermédiaires sont pionnières dans le développement économe en ressources. Elles donnent le meilleur d'elles-mêmes dans le recyclage et la transformation de l'existant. L'ancien n'est pas remplacé par de nouvelles constructions moyennant de lourds investissements et dépenses d'énergie, mais réutilisé ou reconverti.
- Contrairement aux projets de développement d'un seul tenant, les aires utilisées à titre temporaire se caractérisent par une grande diversité d'utilisations et de typologies spatiales. Obtenue de façon organique et non artificielle, la diversité apporte aux lieux une identité authentique, ils garantissent aux villes une possibilité de survie et de vitalité.
- Les utilisations temporaires sont le signe d'une nouvelle culture de la participation. Ce n'est plus la consommation de produits immobiliers, mais bien la coproduction d'espaces qui occupe le premier plan. Des tendances comparables se dessinent aussi de nos jours en sociologie urbaine: les femmes et les hommes sont toujours plus conscients de la relation qui existe entre leur mode de vie individuel et leur environnement personnel. Ils souhaitent exercer une influence sur leur environnement, participer eux-mêmes intelligemment à son aménagement.
- L'appropriation d'espaces de transformation pour des utilisations intermédiaires est liée à une diversité de modèles non commerciaux qui font actuellement l'objet de débats: le soutien mutuel, le commerce d'échange, la propriété collective, le temps pour soi, la créativité ou l'engagement dans des projets à but social deviennent des éléments constitutifs des modèles de développement urbain.

Impulse künftiger Stadtentwicklung

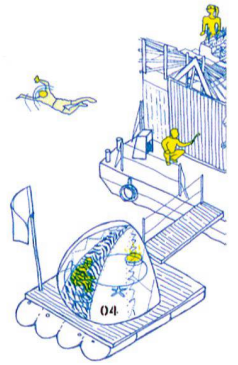
Ändern Zwischennutzungen damit unsere Sicht auf Stadt? Mit der Krise der konsumbasierten Ökonomien und ihren Auswirkungen auf unsere Städte wird zumindest deutlich, dass Zwischennutzungen mehr als eine temporäre Spielwiese sind. Sie zeigen ernstzunehmende Alternativen für die Ausrichtung künftiger Stadtentwicklung auf im Umgang mit Bestand, in der Innovation städtischer Kultur und Ökonomie wie auch im Gebrauch und der Produktion von Stadt.



Des impulsions pour de futurs développements

Les utilisations intermédiaires modifient-elles pour autant notre vision de la ville? La crise des économies basées sur la consommation et ses effets sur nos villes révèle au moins que les utilisations intermédiaires représentent plus que des simples «espaces test» provisoires. Ces derniers présentent des alternatives sérieuses pour l'orientation du futur développement urbain dans sa relation à l'existant, dans l'innovation de la culture et de l'économie urbaines, mais aussi dans l'usage et la production de la ville.

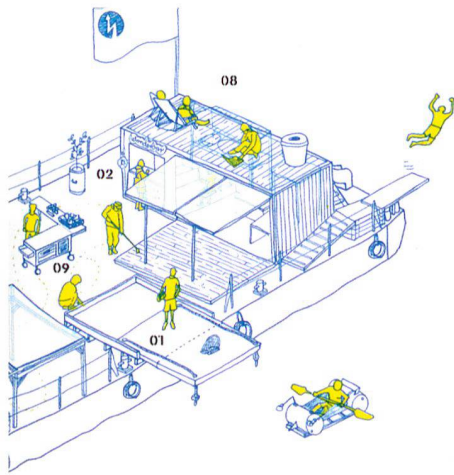
- 01 PUBLIC SPACE MACHINE
- 02 WONDERBAR
- 03 GELBES MUSEUM YELLOW MUSEUM
- 04 RATHAUS TOWN HALL
- 05 HIMMELSRUNNEN SKY WELL



Projektdaten

Pontonia ist ein Projekt von Urban Catalyst studio, anschlaege.de, Mellowpark und Jugendfilmkollektiv im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung.





- 06 GARDENINVASION
- 07 ENERGIEPARK ENERGY PARK
- 08 DIE STADT, MEINE WOHNUNG MY HOME, THE CITY
- 09 MARKT DER MÖGLICHKEITEN FLOATING MARKET
- 10 SCHULE OHNE KLASSENZIMMER SCHOOL WITHOUT CLASSROOMS

Zwischennutzung als Zukunftslabor: 30 internationale Jugendliche bauten im August 2012 ihre Stadt der Zukunft auf einem schwimmenden Ponton. Schlafen, Essen, Zusammenleben sind auf die Stadt verteilt, öffentliche Räume und Gebäude werden multifunktional genutzt.

Utilisation intermediaire comme laboratoire pour le futur: 30 jeunes de différents pays ont construit en août 2012 leur ville du futur sur un ponton flottant. Dormir, manger et vivre ensemble ont lieu un peu partout dans la ville, l'utilisation des espaces et bâtiments publics est multifonctionnelle.

