

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 101 (2006)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Intelligent, ökonomisch, nachhaltig : gute Erfahrungen mit  
Zwischennutzungen in Deutschland  
**Autor:** Ganser, Karl  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-176177>

### **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**

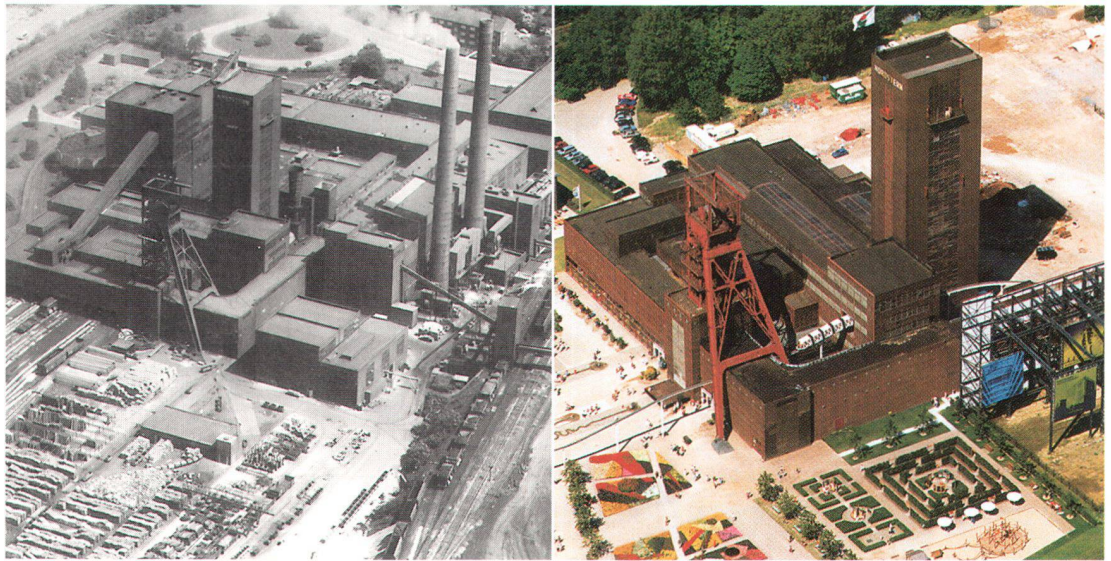
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

**Download PDF:** 12.01.2026

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

Links die Zeche Nordstern 1 und 2 in Gelsenkirchen Mitte der 1950er-Jahre (Bild Deutsches Bergbaumuseum Bochum) und rechts nach der Umnutzung zur Zeit der Bundesgartenschau 1997 (Bild Archiv Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung Gelsenkirchen)

A gauche, le site d'exploitation de Nordstern 1 et 2 à Gelsenkirchen au milieu des années 1950 (photo Musée allemand de la mine de Bochum) et à droite, à l'époque de l'exposition nationale d'horticulture de 1997 (photo archives du service de l'urbanisme et de la promotion économique de Gelsenkirchen)



## Gute Erfahrungen mit Zwischennutzungen in Deutschland

# Intelligent, ökonomisch, nachhaltig

Professor Dr. Dr. h. c. Karl Ganser, Breitenenthal (Deutschland)

Zwischennutzungen sind ein intelligenter Weg zwischen vorzeitigem Totalabriss und Durchbau zu einer ganzheitlichen Endnutzung. Demgegenüber sind der Totalabriss oder Totaldurchbau zwei gleichermassen teure Wege, die zur Beseitigung eines Denkmals führen. Die Zwischennutzungen dagegen geben dem Bauwerk eine «Reifezeit», um seinen denkmalwerten Charakter auszuformen und ins Bewusstsein zu heben. Auch ist ihr ökonomischer Aufwand ungleich geringer. Hier ein paar grundlegende Gedanken zum Thema, ergänzt um erfolgreiche Umsetzungsbeispiele aus Deutschland.

Denkmalschutz und Denkmalpflege hatten es noch nie leicht, in heutigen Zeiten erst recht nicht. Allzu schnell ist der Vorwurf bei der Hand und in der Öffentlichkeit auch plausibel: Denkmalschutz würde eine moderne Entwicklung erschweren und auch das Bauen und Betreiben verteuern. Der Schweizer Heimatschutz und viele andere Organisationen werden alltäglich mit diesem Vorurteil konfrontiert.

### Industriedenkmäler haben es schwer

In dieser Situation haben es Industriedenkmäler besonders schwer:

- Bauwerke und Produktionsanlagen aus der Industriezeit sind in breiten Schichten der Gesellschaft mit einem ausgeprägt bürgerlichen Kulturverständnis noch immer nicht «Kultur», sondern Ergebnisse der «Zivilisation» und somit eben nicht Kultur. Sie stammen grossenteils aus dem Zeitalter der Moderne, sind also in einer Formensprache, die im Vergleich zur Stilistik der vorindustriellen Zeit und der Bauwerke aus der feudalen Epoche eher als hässlich gelten.

- Bauwerke aus der Industriezeit sind überdies jung, gerade mal hundert Jahre oder häufig nur fünfzig Jahre alt. Eben noch in Produktion und somit Zeugen der Gegenwart, werden sie von heute auf morgen zur Geschichte. Es ist gegen die Erfahrung, da ein Denkmal eben «alt» sein muss.
- Die ökonomischen Kalküle der Alteigentümer sind auf Entledigung ausgerichtet. Diese Unternehmen sind entweder eingegangen oder haben sich in neue Unternehmen mit anderen Produkten, Unternehmensformen und Standortinteressen verwandelt. Dann ist nur noch der Kapitalzufluss durch Veräusserung des nicht mehr benötigten Immobilienbesitzes von Interesse. Interessenten kaufen solche Liegenschaften nur «lastenfrei», also ohne aufstehende Gebäude und nach Beseitigung aller «Altlasten». Dies führt geradezu zwangsläufig zur Komplettentsorgung.

### Überzeugende Vorteile

Wer diesen massiven Vorurteilen entgegenzutreten will, muss zeigen, dass es auch anders geht. Der Weg dorthin ist die «Zwischennutzung». Ihre prinzipiellen Vorteile sind:

- Die Ausgangssubstanz der Bauwerke und der Produktionsanlagen wird erst einmal nicht verändert. Der geschichtliche Zeugniswert und die formale Gestalt werden also nicht nachteilig tangiert. Das Areal/das Bauwerk wird genutzt, so, wie es steht und liegt, indem sich die Nutzungen an diese Voraussetzungen anpassen. Das scheinbar «Unkomfortable» wird nicht nur akzeptiert, sondern zum Vorteil für andere Nutzungszwecke.
- Die Zwischennutzung «verbaut» nichts in des Wortes wahrstem Sinne, indem massiv neu gebaut und verändert wird, und im übertragenen Sinne, indem der Weg zu weiteren und häufig noch besseren Ideen nicht mehr gangbar wird. Zwischennutzungen sind also mit Blick auf eine «Endnutzung» nutzungsoffen.
- In der ökonomischen und ökologischen Bilanz schneiden Zwischennutzungen weitaus besser ab als Abriss und Neubau. Denn die wirtschaftlichen Aufwendungen für Zwischennutzungen sind fast gleich Null und für den laufenden Betrieb deutlich niedriger als bei einer Nutzung auf hohem neubaugleichem Standard. Unter ökologischen Gesichtspunkten ist die Materialbilanz ausgesprochen positiv, da weder hohe Aufwände für Entsorgung noch für den Neubau entstehen.
- Zwischennutzungen sind ihrem Charakter nach somit ausserordentlich «kreativ», denn sie fordern zu weit reichendem Umdenken heraus, generieren neue Kultur- und Produktionsformen.

### Lehrreiche Fälle aus Deutschland

Erfolgreiche Experimente der Zwischennutzung sind der beste Weg, das Umdenken zu fördern. Im Folgenden werden daher drei lehrreiche Fälle von Zwischennutzungen stillgelegter Industrieanlagen von Kohle und Stahl im Ruhrgebiet geschildert. Sie haben sich im Laufe der Zeit in unterschiedliche Richtungen entwickelt, von «zurück zur Natur» bis «hin zum modernen Bürogebäude». Alle aber sind auf der Basis des minimalen Aufwandes nach dem Prinzip der Offenheit für neue Ideen ihren Weg gegangen.

#### Kraftzentrale im Thyssen-Hüttenwerk Duisburg-Meiderich

Das 1902 von August Thyssen gegründete Hüttenwerk in Duisburg-Meiderich mit fünf Hochöfen benötigte für die Erzeugung des Hochofenwindes eine grosse Kraftzentrale. Die

dampfanangetriebenen Gasdruckmaschinen standen in einer Reihe in einer 180 Meter langen, einfach konstruierten Halle, die nicht mehr als Wetterschutz bot. Diese alte Technik wurde schon früh durch ein elektrisch angetriebenes Generatorensystem ersetzt. Die Maschinen verschwanden, die Halle blieb aber stehen. Sie stand auch 1986 leer und scheinbar verkommen, als das Hüttenwerk insgesamt ausser Betrieb ging. Die gesamte Anlage samt der rund 70 Hektaren umgebenden Fläche wurde danach im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park zum Natur- und Industriedenkmal erklärt und auf den Weg zu einem «Landschaftspark» geschickt, dem «Landschaftspark Duisburg-Nord». Gleichwohl gab es immer wieder aufflackernde Debatten, was wohl mit der grossen Kraftzentrale, dieser unnützen Halle, geschehen soll. Dabei wurde immer wieder an Endnutzungen gedacht, die aber weder bezahlbar waren noch gebraucht wurden. Denn Veranstaltungshallen nach hohem neuzeitlichen Standard gab es in Duisburg eher zu viel als zu wenig. Andere Nutzungen boten sich auch nicht an. Es war also schwer, den Erhalt der Halle in ihrem Sosein begreifbar zu machen. Aber gerade dieses unnütze Herumstehen hat die eigentlichen Talente dieser Halle herauspräpariert. Die Kraftzentrale ist jetzt eine Gelegenheit, in der man alles

Die Verladestelle von Nordstern, wo einst die Kohlenwagen beladen wurden, vor dem Umbau (oben, Bild Werner J. Hannappel) und heute die «Zentrale Halle» mit Empfang (unten, Bild Peter Happel)

Quai de chargement des waggonnets sur le site d'exploitation de Nordstern avant transformation (en haut, photo Werner J. Hannappel) et aujourd'hui: la «centrale Halle» et la réception (en bas, photo Peter Happel)



und jedes tun kann unter der Bedingung, dass der jeweilige Veranstalter «alles mitbringt», was er braucht und dieses Mitbringen und das Wiederwegnehmen auch selbst bezahlt. Das führt zu aussergewöhnlichen Kultur- und Eventveranstaltungen, öffentlich oder privat finanziert.

### Kokerei Zollverein

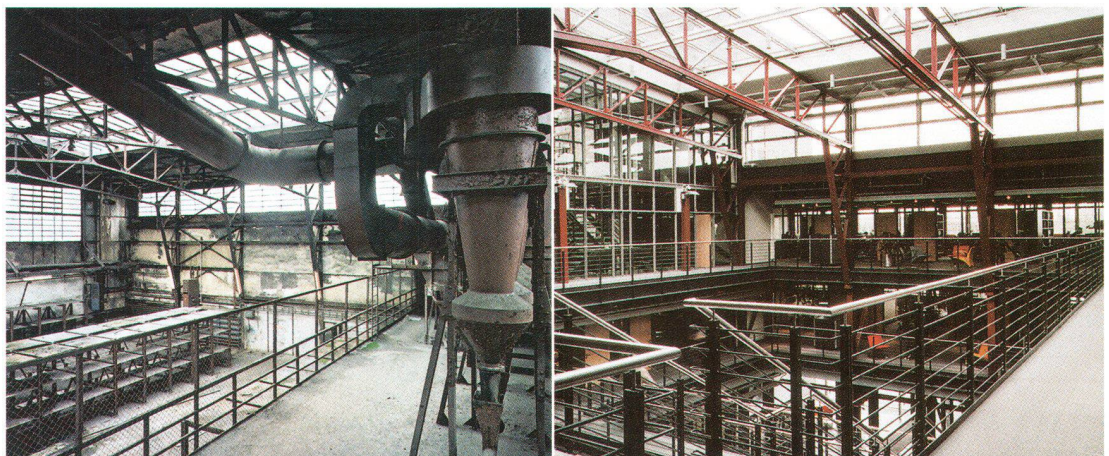
Zeche und Kokerei Zollverein im Norden von Essen sind heute Weltkulturerbe. Diesen Status hat das UNESCO-Komitee zuerkannt, weil hier eine komplette Anlage samt zugehöriger Siedlungsstruktur aus der Zeit der modernen Kohleförderung und -aufbereitung erhalten blieb, also insgesamt zwölf Förderschächte, ein riesiges Kraftwerk zur Erzeugung der Pressluft für den Abbau unter Tage, eine noch grössere Kohlenwäsche und die grösste Kokerei weltweit. Dazu die umgebenden Arbeitersiedlungen und einige Reste der damaligen Konsumversorgungen. Seit der endgültigen Stilllegung im Jahre 1986 ist ein langer kampfesreicher Weg begangen worden – bis zum Erhalt des gesamten Ensembles, wo doch am Anfang der Komplettabriss der Anlage Wille des Alteigentümers Ruhrkohle AG und der Stadt Essen war. Nach dem Prinzip «alles erst mal stehen lassen» stand zum Beispiel das gewaltige Kesselhaus, das Kraftwerk also, der seinerzeit modernsten Zeche der Welt (Baujahr 1930) lange nutzlos herum. Das Warten hat sich gelohnt. Heute ist dort das Nordrhein-Westfälische Designzentrum untergebracht. Es hat lange gedauert, bis die dort versammelte Designerwelt begriffen hatte, dass der geplante und bereits finanzierte Neubau eines Designzentrums in der Architektur von Lord Norman Foster im Zentrum der Stadt eine noch modernere Variante haben kann: eben den Einbau des modernen Designs in das technische Wunderwerk

von 1930. Ähnlich geht es gegenwärtig mit der überdimensionierten Kohlenwäsche zu. Auch dafür gab es über Jahre hinweg keine Nutzungsvorstellung, immer wieder Abbruchbeschlüsse und immer wieder ein Hinausschieben des Abbrisses. Im Herbst dieses Jahres wird dort das neue Ruhrmuseum seine Räumlichkeiten inmitten der Förderbänder, Sortiermaschinen und Wäschetrichter erhalten. Der Entwurf stammt von Rem Koolhaas, einem Apologeten der Turbomoderne, so wie das Designzentrum im Kesselhaus von dem (damaligen) Star der Hightecharchitektur entworfen ist.

Die eigentlich grosse Streitfrage war die tausend Meter lange Kokerei mit Baujahr 1954 und Stilllegung 40 Jahre danach. Dieses Bauwerk war in den Augen der Politik und der Öffentlichkeit so neu, dass es nur schwer als denkmalwürdig begriffen wurde. In ebendiesen Augen der Öffentlichkeit war die Anlage aber auch ein «Chemiewerk» mit einer «Altlastensuppe» höchster Gefährlichkeit. Die Kokerei bleibt trotzdem erhalten, einfach als schlichter Zeuge einer jungen und zugleich schnell vergehenden Technik. Nur ein Bruchteil des gesamten Bauvolumens, ein einziger, gleichwohl mächtiger Mischturm, ist als eine einfache Gelegenheit für «grossartige Ausstellungen» umkomponiert. Mit weniger als sechs Millionen Euro wurden die Mischtrichter geöffnet, mit Podien als Ausstellungsfläche belegt und durch eine waghalsige Treppe erschlossen. Kein Raumklima, kein technischer Komfort, keine zusätzliche Installation, keine zusätzlichen Wartungskosten, keine Betriebskosten, sozusagen das betriebstechnische «Antimuseum», natürlich nicht geeignet für Ausstellungen mit hohem konservatorischem Anspruch. Aber gerade deshalb ist diese Räumlichkeit eine immer wiederkehrende Sensation.

**Links:** Das war der Blick auf das Materiallager in der ehemaligen Lesebandhalle Nordsterns mit Entstaubungsanlage rechts (Bild links Werner J. Hannappel) ...und heute vom selben Standort die «Zentrale Halle» der Treuhandstelle GmbH (Bild rechts Burkhard Lomp)

**A gauche :** vue sur l'entrepôt de l'ancien atelier de préparation mécanique du site de Nordstern et lavoir à charbon (photo de gauche Werner J. Hannappel) ... c'est aujourd'hui le siège administratif de la Treuhandstelle sàrl (photo de droite Burkhard Lomp)



### Sieberei der Zeche Nordstern in Gelsenkirchen

Wie die Zeche Zollverein ist die Zeche Nordstern in Gelsenkirchen vom Altmeister der Moderne, Fritz Schupp, erbaut. Nach der Stilllegung Anfang der 1990er-Jahre herrschte Ratlosigkeit über die künftige Verwendung des Areals. Natürlich sollte erst einmal alles platt gemacht werden, um in der Stadt Gelsenkirchen – wo es eine Überfülle von nicht genutzten Gewerbegebieten bereits gab – noch ein Gewerbegebiet zu etablieren. Dann ist es einer kleinen Initiative gelungen, die Bundesgartenschau des Jahres 1995 auf dieses für konventionelle Augen völlig «abartige Gelände» zu locken. Im Rahmen des damaligen landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs gab es wieder mächtige Stimmen, die für den Abriss plädierten, weil schliesslich eine Gartenschau den Freiraum vermehren sollte. Das gesamte Ensemble blieb aber stehen, wurde im Rahmen der Gartenschau sogar zum «absoluten Blickfang» mit einer majestätischen Eingangstreppe.

In der Sieberei wurden die bei Gartenschauen üblichen «Blumenschauen in der Halle» gezeigt. Sogar die obligatorische Gartenschau-bahn – eine Seilbahn – führte durch dieses nicht mehr genutzte Gebäude. Für die meisten Besucher war dies wohl eine Art «Fahrt mit der Geisterbahn». Immerhin, durch diese Art der Zwischennutzung stieg die Aufmerksamkeit, wenngleich nicht die Begehrlichkeit von Investoren. Aber dann fand sich doch ein Bauherr, der ohnehin dabei war, sich eine neue Hauptverwaltung zu geben. Die Treuhandstelle für den Bergmannswohnungsbau (THS), die heute grösste Wohnungsbaugesellschaft im Ruhrgebiet, verlegte nach langen internen Überlegungen und Debatten ihr neues Domizil nach Nordstern und baute zu diesem Zweck die Sieberei um. Daraus wurde ein aussergewöhnlich attraktives, funktionales und zugleich sehr schönes Bürogebäude. Dieses Ambiente wird nun mit Architektur- und Designpreisen bedacht.

### Es braucht auch Zwischenträger

Das Prinzip der Zwischennutzung stellt sich nur ein und wird auch nur dann praktisch, wenn es am Beginn und auf dem langen Weg «Zwischenträger» gibt. Dabei müssen zwei unterschiedliche Akteure quasi konspirativ zusammenarbeiten:

1. Am Anfang stehen immer engagierte bürgerschaftliche Initiativen, die sich für den Erhalt einsetzen, weil die Anlagen Teil ihrer «Heimat» und ihrer ganz persönlichen Lebensgeschichte sind. Das sind Teile der alten Belegschaft ebenso wie die Bewohnerinnen und Bewohner von Werksiedlungen, aber auch

eine junge Generation, die sich abseits einer etablierten Gesellschaft einrichten will nach ihrer Vorstellung von einem selbst bestimmten kulturellen Leben. In Nordrhein-Westfalen wurde der Weg in den späten 1970er-Jahren durch solche bürgerschaftlichen Initiativen bereitet. Bewohner von Zechensiedlungen, die zum spekulativen Abriss freigegeben waren, haben sich – zum Teil mit Hungerstreik – dagegen gewehrt. Werksangehörige von stillgelegten Anlagen haben sich zu Initiativen zusammengeschlossen und Teile der Anlagen in Eigenregie übernommen. Im bürgerlichen Sinne renitente Jugendliche haben sich zu «autonomen Gruppen» zusammengefunden und alte Anlagen «besetzt», um sich dort mit ihrem antibürgerlichen Lebensstil zu entfalten. Dazu gesellten sich bekannte und unbekannte Künstlerinnen und Künstler, die sich mit ihren Arbeiten in die stillgelegten Areale hineinbewegten. Diese haben mit ihren Installationen und Inszenierungen wesentlich dazu beigetragen, dass auch die etablierten Kulturkonsumenten ihren Weg auf diese Industriebrachen fanden.

2. Die andere ebenso wichtige Rahmenbedingung für Zwischennutzung ist ein «institutioneller Zwischenträger», also ein neuer Eigentümer, der die Altareale übernimmt und diese im Sinne der hier dargestellten Strategie und Vorgehensweise einer offenen Entwicklung zuführt. Das ist ein völlig anderer Typ von Eigentümer und Bauherr, unvergleichbar mit dem Wesen der Alteigentümer und dem der neuen Investoren. Das Land Nordrhein-Westfalen hat dazu sehr früh schon eine wegweisende Institution geschaffen: den Grundstücksfonds Ruhr, der einmalig im Jahre 1979 mit Landesmitteln von 500 Millionen DM ausgestattet wurde. Dieser Fonds hat bis heute den Auftrag, Altliegenschaften aufzukaufen im freihändigen Erwerb, um diese einer ökologischen, kulturellen und städtebaulich verträglichen Perspektive zuzuführen nach dem Prinzip des «langen offenen Weges». Daneben hat sich Mitte der 1990er-Jahre im Verlauf der Internationalen Bauausstellung Emscher Park ein ähnlich agierender Zwischenträger etabliert: die Stiftung Industriedenkmalpflege und Geschichtskultur, eine gemeinschaftliche Stiftung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Ruhrkohle AG (RAG). Diese übernimmt Altareale und Altanlagen zum Wert von null unter Beigabe der ersparten Abriss- und Entsorgungskosten. Neben einem Grundkapital von ca. 40 Mio. DM erweitert sich auf diese Weise der Kapitalstock der Stiftung durch die Beigabe der ersparten Entsorgungs- und Abrisskosten in bar.

## Expériences positives avec les affectations transitoires en Allemagne

## Ingénieuses, économiques et durables



Professeur Karl Ganser, Breitenenthal/Allemagne (résumé)

Côté ouest du site d'exploitation de Nordstern après transformation. Le concept du bâtiment initial a été conservé (photo Werner J. Hannappel)

Westansicht der Zeche Nordstern nach dem Umbau. Die Idee des ursprünglichen Gebäudes wurde erhalten (Bild Werner J. Hannappel)

Les affectations transitoires sont une solution ingénieuse entre la démolition/reconstruction et la nouvelle utilisation après transformation. La démolition et la reconstruction intégrale coûtent cher et se soldent par la disparition d'un patrimoine. Par contre, les affectations transitoires prolongent le « temps de réinsertion » d'une friche industrielle. Elles facilitent la redéfinition d'une nouvelle image pour ce patrimoine ainsi que la prise de conscience de l'héritage qu'il apporte. Leur coût financier permet des économies substantielles. Voici quelques exemples d'application en Allemagne.

Certains estiment que les témoins de notre histoire technique et industrielle sont laids ou encore trop récents pour faire partie de notre culture. Du coup, les friches industrielles sont rapidement éliminées. Les affectations transitoires fournissent de bons arguments pour désamorcer ces préjugés. Elles permettent de maintenir l'utilisation d'un site industriel en l'état, ne figent pas son affectation future et présentent un bilan économique et écologique favorable.

### Trois exemples prestigieux

Trois exemples démontrent que les affectations transitoires ouvrent de précieuses perspectives de reconversion des friches industrielles.

1. Le « Landschaftspark Duisburg-Nord » est un grand parc qui attire de nombreux visiteurs dans des itinéraires thématiques dont les points

de repère sont les usines sidérurgiques et les hauts fourneaux Thyssen qui cessèrent leur activité à la fin des années 80. Les installations industrielles ont été conservées et mises en valeur. L'exposition internationale du bâtiment, nom du projet de reconversion ambitieux dans le parc traversé par l'Emscher, a donné un élan prodigieux à l'adaptation des monuments industriels dans une optique de respect. La démolition de ces témoins du passé a été écartée grâce aux affectations transitoires.

2. Le site industriel de Zollverein, à Essen, est désormais inscrit sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO. Il comprend un ensemble d'installations industrielles préservées, des habitations ouvrières ainsi que des témoins de l'organisation sociale qui s'était développée. La préservation des installations a constitué un combat difficile. Il a fallu persuader les propriétaires et la ville d'Essen de tout laisser en l'état. Cette patience a été récompensée car le nouveau centre de design, dessiné par l'architecte Norman Foster, initialement prévu au centre de la ville, s'est ouvert sur le site de Zollverein et le nouveau musée de la Ruhr, conçu par Rem Koolhaas, vient de s'installer sur ce site. La cokerie qui fait 100 m de long et fut construite en 1954 a été préservée. Depuis sa transformation à moindres frais, elle accueille de très grandes expositions.

3. Grâce à l'initiative d'une poignée de personnes convaincues, la friche industrielle Nordstern de Gelsenkirchen a accueilli l'exposition nationale d'horticulture de 1995, un événement temporaire qui a attiré l'attention des investisseurs. L'ensemble des bâtiments a pu ensuite être préservé. L'une des plus grandes sociétés immobilières de la Ruhr a établi son siège administratif dans les installations industrielles reconverties en magnifiques bureaux. Cette réalisation a été récompensée par des prix d'architecture et de design.

### Investisseur intermédiaire

Les affectations transitoires nécessitent l'engagement de personnes convaincues ainsi que l'intervention d'un intermédiaire institutionnel (fondation ou collectivité publique), propriétaire du site, qui se montre ouvert à des expériences transitoires qui déboucheront sur une reconversion diversifiée et subtile.