

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 89 (2002)  
**Heft:** 06: Markt und Macht = Le marché et le pouvoir = Market and power

**Artikel:** Die Stadt stimulieren : Standortentwicklung mit kapitalschwachen Akteuren und temporären Programmen  
**Autor:** Oswalt, Philipp  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-66433>

#### **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:** 13.01.2026

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

# Die Stadt stimulieren

Standortentwicklung mit kapitalschwachen Akteuren und temporären Programmen

Der marktgängige «Inselurbanismus» plant heute projektbezogen an investitionsrelevanten Standorten. Dabei verschwinden die zwischen den spektakulären Neuheiten gelegenen Territorien aus dem öffentlichen Bewusstsein. Planer können jedoch von Prozessen lernen, die sich ungeplant vollziehen und deren wesentliches Merkmal Spontaneität ist. Der folgende Beitrag zeigt Fallbeispiele, die in Berlin und andernorts eine andere Form der Stadtentwicklung mit neuen Rollen- und Teilungen einfordern.

Wenn ein städtisches Areal zu entwickeln ist, haben wir als Architekten ein klares Modell vor Augen. Es gibt einen Eigentümer oder Investor, der einen Planer beauftragt, ein Bebauungskonzept zu entwickeln. Oder eine Kommune, die einen solchen Entwurf erarbeiten lässt, um anschliessend Investoren hierfür zu finden. Die Vorstellung hierbei ist, das mittels Investitionen in bauliche Massnahmen die Areale neu gestaltet und genutzt werden. Es wird ein gewünschter Endzustand entworfen, der dann in einen Bebauungsplan übersetzt wird. Manchmal funktioniert dieses Prozedere schlecht – sei es, weil der lokale Immobilienmarkt eine schwache Phase durchläuft, sei es, weil die Anwohner Widerspruch einlegen, sei es, weil Altlasten entdeckt werden oder Altbauten unter Denkmalschutz stehen. Dann zeugen jahrelang leer stehende Gebäude von den Schwächen eines solchen Vorgehens.

Solche Krisen werden allerdings kaum zum Anlass genommen, über andere Methoden nachzudenken. In den Städten Ostdeutschlands scheitern konventionelle Modelle zur Zeit völlig:

Eine Million Wohnungen sowie zahlreiche Industriebauten, Gewerbeblächen und soziale Einrichtungen stehen leer, die privaten Investitionen bleiben weitgehend aus, und die öffentliche Hand ist pleite, sodass sie die Lücke nicht füllen kann. So besehen ist Handeln kaum möglich. Doch die Krise kann zur Chance werden, zwingt sie uns doch, bisherige Annahmen zu überdenken und neue Wege zu finden. Dabei stellt sich heraus, dass in der bisherigen Stadtentwicklung auch durchaus andere Modelle existieren. Und sie finden sich genau dort, wo das oben beschriebene Modell scheitert oder sich über Jahre oder gar Jahrzehnte hinaus verzögert. Denn städtische Brachen sind nicht nur eine Oase für seltene Pflanzen- und Tierarten und einige versponnene Stadtökologen, sondern auch eine Keimzelle für einen anderen Urbanismus mit anderen Akteuren.

### Prozess als Modell

Während die Stadtplanung der Klassischen Moderne mit ihren sozialreformerischen Ideologien die Absicht verfolgte, für alle Gesellschaftsschichten gute Lebensverhältnisse sicherzustellen, will der Städtebau im Zeitalter des Neoliberalismus gute Investitionsbedingungen schaffen und private Investitionen stimulieren. Eine solche Planungspolitik hat nur die kapitalstarken, zahlungsfähigen Bevölkerungsschichten im Auge – ob als Investoren oder als Konsumenten. Typisch ist hier die Public-Private-Partnership, bei der die Stadtplanung zunehmend seitens der Investoren selber erfolgt. Räumlich manifestiert sie sich in einem «Inselurbanismus»: investitionsrelevante Standorte werden als «Projekte» geplant, die dazwischen liegenden Territorien verschwinden aus dem öffentlichen Bewusstsein. Es entstehen Enklaven, in denen alles bis ins letzte perfide Detail – wie etwa die Beeinflussung des Kaufverhaltens durch Farben, Musik oder den Bodenbelag – geplant ist. Vernachlässigt werden die Territorien dazwischen – und mit diesen auch die sozial schwächeren und finanziell weniger potenteren Bewohner.

Im Zeitalter globalisierter Finanz- und Immobilienmärkte und des Wechsels von sozialdemokratischen zu neoliberalen Politikmodellen haben sich auch die europäischen Gesellschaften verändert. Hier stellt sich die Frage nach der Neudeinition europäischer Kultur und Gesellschaft. Eine Wiederbelebung oder Fortführung herkömmlicher sozialstaatlicher Konzepte zu fordern, wäre angesichts ihres paternalistischen Charakters sowie fehlender öffentlicher Gelder die falsche Antwort. Es kann sich hier nicht darum handeln, alte Besitzstände und Modelle zu verteidigen, sondern vielmehr darum, egalitäre und sozial verantwortliche Werte mit innovativen Konzepten fortzuführen.

Als hilfreich erweisen sich hierbei nicht die Ideen heutigen Städtebaus, massgebend ist ein Blick in die Städte selbst und

auf die Prozesse, die dort ohne Planung stattfinden. Berlin eignet sich für eine solche Betrachtung besonders gut, war es doch in den letzten fünfzig Jahren mit seinen unzähligen Brachen quasi ein urbanes Laboratorium zur Untersuchung des Residualen. Die einer marktwirtschaftlichen Verwertung entzogenen und scheinbar funktionslosen Räume bildeten einen Nährboden für unerwartete Aktivitäten: Abseits herkömmlicher gesellschaftlicher Regeln entwickelte sich hier eine enorme Bandbreite von temporären Nutzungen, von Gemüseanbau, Freizeit und Sport über soziale Initiativen und Dienstleistungen, Alternativ-, Jugend und Popkultur, Kunst-, Musikszene und Nightlife bis hin zu Migrantenökonomien, Handel und Gewerbe, Erfindern und Start-up-Unternehmen. Brachen wurden zu Testarealen für neue Aktivitäten. Sie haben Räume eröffnet, die Unsicherheit und Experimente mit unklarem Ausgang ermöglichen. Die Versuche können scheitern – wie es gelegentlich passiert – oder sehr erfolgreich werden und sich etablieren. Dann wird die temporäre Nutzung zum Ausgangspunkt für eine neue Art von langfristiger Nutzung.

Residualräume sind Brutkästen für neue Aktivitäten: Hier entstehen neue Moden und Lebensstile, werden technische Erfindungen gemacht (man denke an die Geschichte des Personalcomputers). Und obgleich sie fast ohne Geldmittel auskommen, sind sie zentrale Standorte für die Kulturproduktion der jeweiligen Stadt. Denn was sich in Berlin besonders deutlich zeigt, findet sich auch anderswo: in Helsinki die «Kabelfactory» oder das «Magazinii», in München der «Kulturpark Ost», in Wien das «KDAG-Gelände» oder das «Flex». Für das öffentliche Leben in der Stadt spielen diese Orte meist eine den klassischen Kulturinstitutionen vergleichbare Rolle, wie sich spätestens beim Blick in einen Reiseführer offenbart.

Die temporären Nutzer verfügen über keine oder nur geringe finanzielle Ressourcen und befinden sich meist am Rand oder ausserhalb des etablierten Gesellschaftssystems. Für manche Migranten und Existenzgründer werden temporäre Aktivitäten in Residualräumen zum Sprungbrett einer Karriere, für andere stellen sie Nischen und Rückzugsräume zum Ausstieg aus etablierten Lebensbildern dar. In beiden Fällen ermöglicht ein nahezu unentgeltlicher Zugang den finanzschwachen Akteuren, aktiv an der Stadt mitzugehen. Sie recyceln die vorgefundenen Räume und Materialien und realisieren ihre Nutzung mit minimalen physischen Eingriffen: urbanism light. Das Kapital der Nutzer sind nicht Geldmittel, sondern Kreativität, Engagement und soziale Netzwerke. Sie entwickeln sich in der Regel nicht isoliert, sondern in Clustern mit spezifischen Nutzungsprofilen und Identitäten. Während bei Shoppingcentern der typische Programm-Mix von den Projektsteuerern durch die Auswahl der Mieter künstlich und zentralistisch generiert wird, entwickelt er

1 | Berlin-Friedrichshain: Bahngelände mit Reichsbahnausbesserungswerk (Bildmitte)

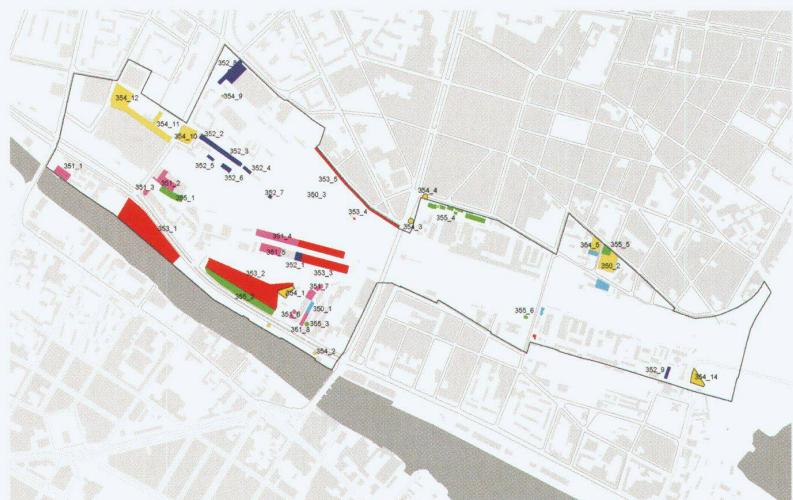
2 | Nutzungsmix im RAW

Hellblau: Wohnen  
Grün: Quartierleben, Kultur  
Rot: von der Deutschen Bahn genutzt  
Lila: Freizeit, Klubs  
Dunkelblau: Verwaltung, Gewerbe  
Gelb: Kleinhandel

46



| 1



| 2

**Reichsbahnausbesserungswerk – Konsolidierung temporärer Nutzung durch den Konflikt mit Eigentümern**

Das einstige Reichsbahnausbesserungswerk im Besitz der Immobilientöchter der Deutschen Bahn stand seit 1994 leer. Im Sommer 1998 wurde es von zwei Aktivistinnen entdeckt, die, auf frühere Projekterfahrung aufbauend, den Ort für alternatives Leben und Kultur zu entwickeln begannen. Als die Bahn das Gelände an den inzwischen gegründeten Verein wegen fehlender Seriosität nicht vermieten wollte, konnte der Bezirk überzeugt werden, als Bindeglied einen Teil des Geländes mit drei Gebäuden (6000 m<sup>2</sup>) für zunächst drei Jahre zu mieten. Die Kosten von insgesamt 900,-/Monat werden von der Nutzergemeinschaft getragen. Seit Etablierung dieses Rahmens fanden sich schnell über 70 Projekte vorwiegend aus dem sozialen und kulturellen Bereich ein. Aufgrund der vorzeitigen Kündigung des Eigentü-

mers, der das Areal kommerziell entwickeln möchte, konsolidierte sich der zwischenzeitlich lose gewordene Verbund der Akteure. Durch politischen Druck erzielte man die Durchführung eines Kooperativen Gutachterverfahrens, aus dem der Entwurf des Büros von Kees Christiaanse/Astoc als Sieger hervorging. Die Planer hatten unter Beratung von *Studio Urban Catalyst* eine Entwicklungsstrategie unter Einbeziehung temporärer Nutzungen formuliert. Obgleich der Entwurf nunmehr in der Umsetzung durch einen herkömmlichen Bebauungsplan unterminiert wird, konnten die Nutzer einen Teilsieg erringen, indem ihnen weiterhin die vorübergehende Nutzung ihres bisherigen Areals und die dauerhafte Nutzung eines der drei Bauten durch den Eigentümer angeboten wurde. Der Verein bereitet jetzt die Gründung einer Genossenschaft vor, welche gegebenenfalls die Immobilien kaufen würde und die Projektentwicklung weiterer Teile des Geländes erwägt.



| 4



| 5



| 6



| 3

3 | Berlin Alexanderplatz mit dem «Haus des Lehrers» (Hochhaus Bildmitte)

4, 5 | Von Zwischennutzern genutzte Räumlichkeiten im DDR-Bürobau

6 | neues Domizil: ehemalige Redaktionsräume von «Neues Deutschland» in Berlin-Friedrichshain

**Haus des Lehrers – Züchten von neuen Nutzern, ein selbstorganisiertes Existenzgründerzentrum**

Das denkmalgeschützte DDR-Gebäude am Alexanderplatz stand seit 1993 zum Verkauf. Aufgrund seines renovierungsbedürftigen Zustandes und der denkmalpflegerischen Auflagen konnte der Bezirk als Eigentümer keinen Käufer finden. Nachdem 1998 die letzten Nutzer ausgezogen waren, stand das «Haus des Lehrers» ein Jahr leer, bis sich der Bezirk entschied, es zu relativ geringer Miete (8,5 ♂) temporär an über 30 Zwischennutzer aus dem künstlerischen Bereich zu abzugeben. Diese wurden mittels eines Bewerbungsverfahrens einzeln ausgewählt; Interessenten mussten ein Nutzungskonzept vorlegen und wurden interviewt. Zu ihnen gehörten unter anderem Architekturbüros, Filmproduzenten, Grafikdesigner, Sound-Gestalter und Künstler, die zumeist im Zuge der Existenzgründung hier ihre erste Räumlichkeit bezogen. Obgleich man sich zuvor nicht kannte,

entstand bald ein intensiver Austausch, der in Vernetzung, Projektkooperationen und gegenseitige Beauftragung mündete. Die vermeintliche Disfunktionalität des Hauses förderte mit ihren zahlreichen kommunikativen Bereichen die Synergie. So kam es neben wöchentlichen Treffen zu gemeinsamen Veranstaltungen und öffentlichen Auftritten der Hausgemeinschaft (Ausstellungen, Musik-Lounge, Filmvorführung und Sound-Events). Als nach zweijähriger Nutzungszeit die Kündigung erfolgte, war aus der heterogenen Mietergemeinschaft nahezu ein Label geworden, das für seine Erhaltung kämpfte. Zwar scheiterte dies, doch suchten und fanden die Akteure eine – wenn auch geteilte – gemeinsame neue Basis in anderen ehemaligen DDR-Verwaltungsbauten: im «Haus des Reisens» und im «Neuen Deutschland». Die Zeltteilung und ein Überschuss an neuem Raum führten bald zu einem schnellen Anwachsen der Community.

stig bestehen bleiben. So wechselt entweder das Projekt den Ort, um sich an neuen Standorten weiterzuentwickeln (in Berlin etwa Institutionen wie das Haus des Lehrers, das Tempodrom und das WMF), es verstetigt sich am selben Ort (wie etwa die Kunstwerke oder die UFA-Fabrik), oder das Nutzungskonzept wird durch andere kopiert. Zu dieser Dauerhaftigkeit ist auch die gesamtkulturelle Ausstrahlung zu zählen: Die Entstehung der Alternativkultur der 70er-Jahre, der Punk-Bewegung der frühen 80er oder der Techno-Szene der 90er lässt sich jeweils auf temporäre Nutzungen von Residualräumen zurückführen.

### Das Forschungsprojekt «Urban Catalyst»

Zunächst spielen sich diese Phänomene jenseits von Architektur und Stadtplanung ab. Gleichwohl haben sie deutliche Auswirkungen auf Stadtentwicklung und Stadtkultur. Aus diesem Anlass wurde das Forschungsprojekt Urban Catalyst begründet. Es verfolgt die These, dass temporäre Nutzungen ein vernachlässigtes Potenzial darstellen: An schwer zu entwickelnden Immobilienstandorten können diese eine strategische Rolle spielen und eine wichtige Ergänzung zu kapitalorientierten Stadtentwicklungskonzepten darstellen. Nachdem sich Urban Catalyst in einer ersten Phase in fünf europäischen Metropolen (Helsinki, Amsterdam, Berlin, Wien, Neapel) der Analyse des Phänomens gewid-

48

met hat, zieht es nun für die Praxis von Kommunen und Planern Schlussfolgerungen und formuliert Handlungsstrategien.

Projekt- bzw. Stadtentwicklung erfolgt hier weniger über die Planung, bzw. Finanzierung, von physischen Massnahmen als über eine Stimulierung von Nutzungen. Diese werden nicht geplant, vielmehr werden Rahmenbedingungen geschaffen, um ihre Entwicklung zu ermöglichen oder zu erleichtern. Wesentlich hierbei ist es, die Interaktion zwischen den verschiedenen Beteiligten (Nutzer, Kommune, Eigentümer, Öffentlichkeit) und mithin einen gesellschaftlichen Prozess zu gestalten. So stellte sich bei der Analyse heraus, dass für die Entstehung vermeintlich ungeplanter Nutzungen zumeist Agenten eine zentrale Rolle spielen – private Aktivisten oder Angestellte der öffentlichen Verwaltung, die sich häufig ohne offiziellen Auftrag aus idealistischen Motiven engagieren. Indem sie die Teilnehmer miteinander vernetzen, ermöglichen sie ein Zustandekommen der temporären Nutzungen und vermitteln dabei zwischen den verschiedenen, oft schwer überbrückbaren «Welten» von Administration, Immobilienbranche und Subkultur. Sie sind «Enablers» im besten Sinne – wie Cedric Price sagen würde –, sie legen nichts fest, sondern schaffen neue Möglichkeiten. Mithin initiieren sie einen ergebnisoffenen Prozess, eine emergierende Standortentwicklung, die sie manchmal kuratierend beeinflussen. An den Teststandorten von Urban Catalyst haben die Initianten des Forschungsprojekts inzwischen



| 7

### WMF – Temporalität als Konzept permanenter Aktualisierung.

Der legendäre Club WMF entstand 1990 mit der Besetzung des ehemaligen Verwaltungssitzes der Württembergischen Metallwaren Fabrik in Berlin-Mitte. Nachdem die Firma 1992 ihr einstiges Eigentum zurückübertragen bekam, zog der Club – weiterhin illegal agierend – in die Toilettenanlagen unter dem ehemaligen Todesstreifen am Leipziger Platz. Von Kompetenzkonflikten zwischen Polizei und Bundesgrenzschutz profitierend, konnte sich der Club dort bis 1994 halten. Nach dieser Episode legalisierte sich der Club als GmbH und mietete Räume in der Nähe des Hackeschen Markts als Zwischennutzer. 1997 erfolgte der Umzug in das unweit gelegene ehemalige Gästehaus des Ministerialrats der DDR und drei Jahre später in Räumlichkeiten in der Ziegelstrasse. Als Zwischennutzer unsanierter Bauten stets von niedrigen Mieten profitierend, verzichtet der Club auf Kämpfe um den Verbleib an einem Standort. Vielmehr sehen seine Betreiber im wiederholten Umzug die Chance für eine permanente Neukonzeption, wobei mehrere Künstler aus recycelten Altmaterialien die Räumlichkeiten jeweils neu gestalten. Dies hat dazu beigetragen, dass der Club von den Nachtschwärzern nach wie vor als einer der besten und innovativsten Orte angesehen wird.

zum Teil selber eine solche Agentenrolle übernommen. Konkret wurden bei der temporären Nutzung von Verkehrsrestfläche in Wien oder bei Zwischennutzungen für den Palast der Republik und ein Heizkraftwerk in Berlin die formulierten Handlungsstrategien in einer realen Situation getestet. Dafür wird ein Inventar von «Hard- und Softtools» entwickelt: juristische oder administrative Massnahmen, Formen der Moderation oder Kommunikation, physische Eingriffe oder anderes, die in den verschiedenen Phasen der Prozesse jeweils flexibel zur Anwendung kommen. **P.O.**

7, 8, 9, 10, 11 | Verschiedene Atmosphären in wechselnden Club-Stationen

**Philippe Oswalt, \*1964**  
Architekt und Publizist in Berlin, gemeinsam mit Landschaftsarchitekt Klaus Overmeyer Initiator und Leiter des europäischen Forschungsprojekts «Urban Catalyst».



| 9



| 10



| 8



| 11