Architektur, Gestaltung
und Bauingenieurwesen
Institut Urban Landscape

TERRAIN EN VOGUE

Zwischennutzungen und ihr Beitrag zur Stadtentwicklung anhand konkreter Beispiele in der Stadt Aarau

03 Schlussbericht

Jana von Wyl

**Architektur, Gestaltung
und Bauingenieurwesen**
Institut Urban Landscape

Impressum

Projektleitung und Autorin
Jana von Wyl, Architektin MSc ETH, wiss. Mitarbeiterin am Institut Urban Landscape ZHAW und Doktorandin am Institut Konstruktives Entwerfen ZHAW und Institut für Geschichte und Theorie der Architektur ETH.

Begleitung
Prof. Dr. Stefan Kurath, Architekt und Urbanist, Architekturbüro in Zürich und Graubünden. Leitung Institut Urban Landscape am Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen an der ZHAW zusammen mit Regula Iseli.

Auftraggeberin
Stadt Aarau - Stadtbauaumt, Stadtentwicklung
Kanton Aargau - Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU)

Mitwirkende
Mit Dank an alle Interviewpartner:innen und beteiligten Akteur:innen.

Bildnachweis
Alle Abbildungen, sofern nicht anders angegeben: eigene Darstellung.

Hinweis zur Nutzung von KI
Bei der Erstellung dieses Berichts wurde unterstützend künstliche Intelligenz (AI) für sprachliche und strukturelle Überarbeitungen eingesetzt. Die inhaltliche Verantwortung liegt vollständig bei der Autorin.

Institut Urban Landscape:
Das Institut Urban Landscape beschäftigt sich in Lehre, Forschung und Weiterbildung mit der Architektur und Stadt des 21. Jahrhunderts. Forschungsschwerpunkte bilden: Planungsprozesse, Planungsinstrumente: öffentlicher Raum; Transformationsprozesse und kulturelles Erbe; Ländlicher Raum: Neue Kulturlandschaften; Energie und Freizeit Im Team des IUL sind die Disziplinen Architektur, Urbanistik, Städtebau, Landschaftsarchitektur, Architekturtheorie und -geschichte, Städtebautheorie und -geschichte, Verkehrsingenieurwesen, Politologie, Fotografie, Publizistik sowie Bau- und Planungsrecht vertreten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind über ihre eigene freiberufliche Tätigkeit in der Praxis verankert. Damit sind Lehre, Forschung und Praxis miteinander verknüpft.

Zürich, 25.06.2026

Schlussbericht

Index

01 Einleitung 4 – 7
- 01.1 Ausgangslage
- 01.2 Forschungsfrage
- 01.3 Ziel und Aufbau des Berichts

02 Forschungsstand
- 02.1 Zwischennutzungen als Instrument der Stadtentwicklung
- 02.2 Zwischennutzungen in Kleinstädten 8 – 14

03 Methodik 14

04 Aarau als Untersuchungsraum 14 – 17
- 03.1 Historischer Kontext
- 03.2 die Fokusgebiete

05 Synthese 18 – 22
- 05.1 Akteur:innen und Interessen
- 05.2 Prozesse und Herausforderungen
- 05.3 Wirkungen auf die Stadtentwicklung
- 05.4 Erkenntnisse, Lehren und zukünftige Perspektiven

06 Vademecum 24

Aarau Stadtzentrum 1978, ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Com_FC01-5000-004

01 Einleitung

01.1 Ausgangslage

Zwischennutzungen haben sich in den vergangenen Jahrzehnten von informellen Übergangslösungen zu einem anerkannten Bestandteil von Transformationsprozessen entwickelt. Temporäre Nutzungen aktivieren Leerstände, schaffen Räume für kulturelle, soziale und wirtschaftliche Aktivitäten und ermöglichen es, neue Nutzungsformen unter realen Bedingungen zu erproben. Gleichzeitig bewegen sie sich im Spannungsfeld zwischen kurzfristiger Verfügbarkeit von Räumen und langfristigen Entwicklungsabsichten sowie zwischen den unterschiedlichen Interessen von Eigentümerschaft, Verwaltung, Politik und Nutzenden.

Vor diesem Hintergrund initiierte das Institut Urban Landscape (IUL) der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) das Forschungsprojekt «Zwischennutzungen und ihr Beitrag zur Stadtentwicklung anhand konkreter Beispiele in der Stadt Aarau». Das Institut beschäftigt sich in Forschung, Lehre und Weiterbildung mit Architektur und Städtebau des 21. Jahrhunderts und untersucht Stadtlandschaften als räumliche, gesellschaftliche und planerische Transformationsräume. Im Zentrum stehen dabei Fragen, wie Stadt entsteht, wie sie gelesen und weitergedacht werden kann und welche planerischen und gestalterischen Strategien für eine nachhaltige Entwicklung urbaner Landschaften notwendig sind.

Die Stadt Aarau bietet für eine solche Untersuchung ein besonders interessantes Umfeld. Seit den späten 1980er-Jahren entstanden auf ehemaligen Industriearealen, in leerstehenden Gewerbebauten und zunehmend auch in innerstädtischen Liegenschaften unterschiedlichste Zwischennutzungen. Beispiele wie das KIFF, die ehemaligen Nutzungen im Torfeld Süd, die Alte Reithalle, Rockwell oder neuere Initiativen in zentralen Liegenschaften zeigen, dass temporäre Nutzungen wiederholt Teil grösserer räumlicher und kultureller Transformationsprozesse wurden. Einige entwickelten sich zu dauerhaften Institutionen, andere begleiteten den Wandel eines Ortes nur für wenige Jahre oder überbrückten eine noch offene Entwicklungsphase.

Bislang sind in der Auseinandersetzung mit dem Thema Zwischennutzungen und Stadtentwicklungen Sammlungen von Beispielen entstanden, anhand derer die Potentiale von Zwischennutzungen zur Arealentwicklung diskutiert worden sind. Vertiefte Auseinandersetzungen, wie und weshalb es zu Zwischennutzungen kommt und was ideale Rahmenbedingungen sind, damit sich die erhofte Wirkung auch entfaltet, gibt es wenige. An diesem Punkt setzt die vorliegende Forschungsarbeit an. Sie geht von der Beobachtung aus, dass Zwischennutzungen nicht allein durch verfügbare Räume entstehen, sondern durch das Zusammenwirken unterschiedlicher Interessen, Zuständigkeiten und Erwartungen. Damit rücken weniger die temporären Nutzungen als Einzelprojekte in den Vordergrund, sondern die Prozesse, Strategien und Strukturen, durch die sie ermöglicht, begleitet oder erschwert werden.

Die ursprüngliche Projektskizze ging von der Annahme aus, dass erfolgreiche Zwischennutzungen nicht allein durch verfügbare Räume entstehen, sondern das Zusammenwirken unterschiedlicher Akteur:innen mit teilweise divergierenden Interessen voraussetzen. Eigentümerschaft, Verwaltung, Kulturinstitutionen, Vereine und Initiativen verfolgen jeweils eigene Zielsetzungen und entwickeln Zwischennutzungen in einem komplexen Aushandlungsprozess. Das Forschungsprojekt verfolgt deshalb das Ziel, diese Zusammenhänge anhand ausgewählter Beispiele aus Aarau nachzuzeichnen und einen Beitrag zum Verständnis von Zwischennutzungen im Kontext einer Schweizer Kleinstadt zu leisten.

Der vorliegende Schlussbericht fasst die im Rahmen des Forschungsprojekts gewonnenen Erkenntnisse zusammen und bildet die Grundlage für weiterführende Diskussionen über die Rolle von Zwischennutzungen in zukünftigen Areal- und Stadtentwicklungsprozessen.

01.2 Forschungsfrage

Die Vielzahl an Zwischennutzungen in peripheren, zentrumsnahen und innerstädtischen Gebieten sowie die unterschiedlichen Beteiligungen von öffentlicher Hand, institutionellen und privaten Eigentümerschaften sowie einer grossen Bandbreite an Nutzenden machen die Stadt Aarau zu einem interessanten Untersuchungsraum. Anhand der unterschiedlichen Ausgangslagen lassen sich verschiedene Strategien rekonstruieren, die mit den jeweiligen Zwischennutzungskonzepten verfolgt wurden. Folgende Fragestellungen stehen deshalb im Zentrum der Arbeit, um Erfolgsfaktoren und Herausforderungen zu benennen:

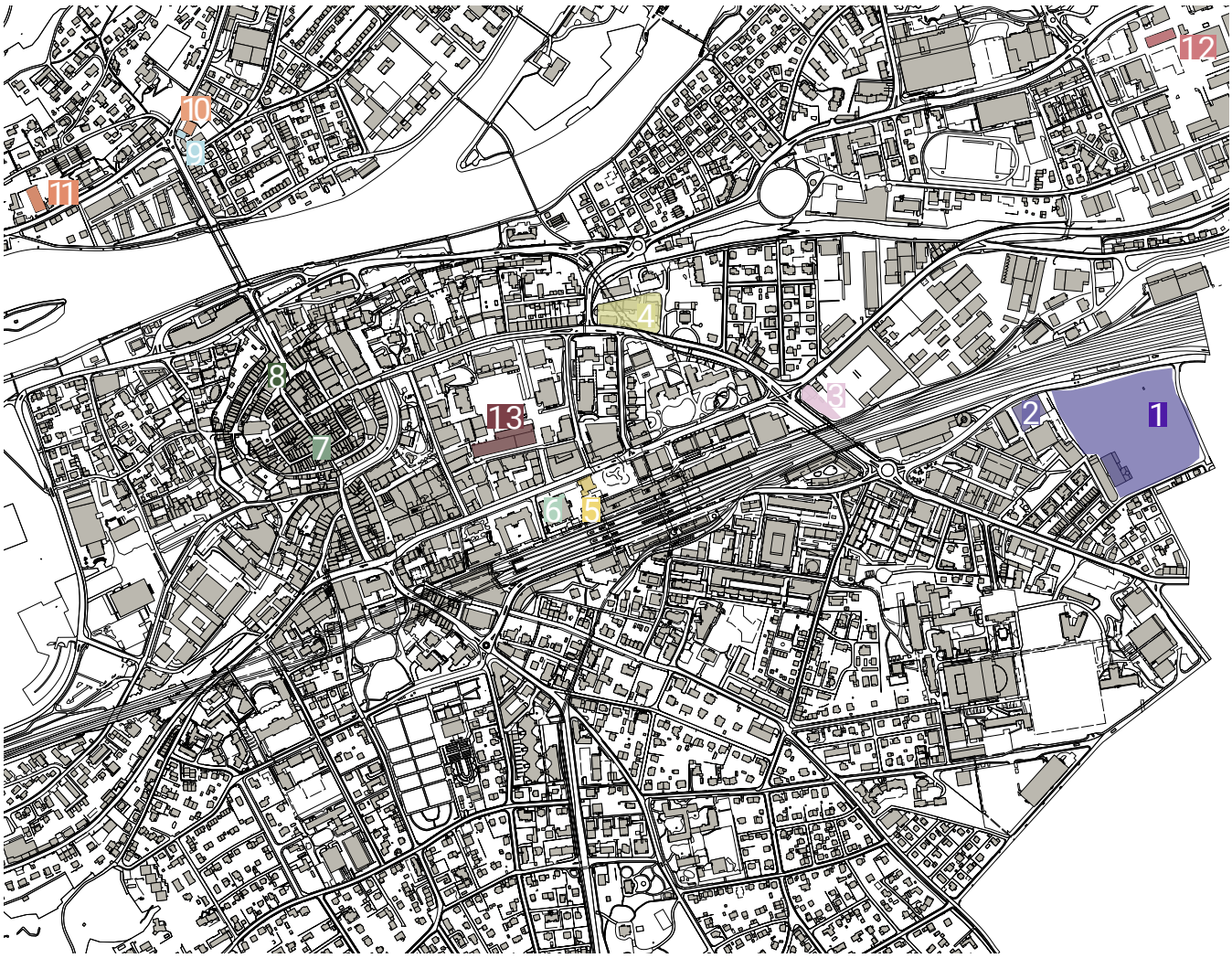
- Welche Akteur:innen waren bei den verschiedenen Zwischennutzungen ab welchem Zeitpunkt und in welcher Rolle involviert?
- Welche Interessen und Erwartungshaltungen verfolgten die beteiligten Akteur:innen?
- Was hat sich in den untersuchten Arealen und Objekten sowie in deren Umfeld mit welchen positiven und negativen Effekten verändert?
- Welche Erwartungshaltungen wurden dadurch bestätigt und welche nicht?
- Wie ist es zu allfälligen Diskrepanzen zwischen Erwartung und Wirkung gekommen?
- Wie können die gemachten Erfahrungen Hinweise geben, wie Zwischennutzungen zukünftig strategisch besser in die Stadtentwicklung integriert werden können, um gesellschaftliche, kulturelle und ökonomische Errungenschaften zu erhalten?

01.3 Zielsetzung

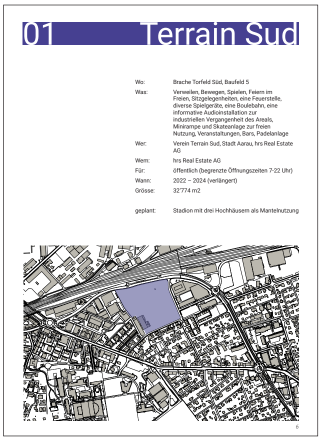
Ziel des Forschungsprojekts ist es, eine Bilanz der Zwischennutzungen in der Stadt Aarau zu ziehen und deren Potenzial für zukünftige Areal- und Quartierentwicklungen zu diskutieren. Anhand ausgewählter Beispiele werden Entstehungsprozesse rekonstruiert sowie die beteiligten Akteur:innen, ihre Interessen und die erzielten Wirkungen vergleichend untersucht.

Die Arbeit soll dazu beitragen, das Wissen über Zwischennutzungsprozesse zu konsolidieren und das Verständnis für deren Bedeutung im Kontext der Stadtentwicklung zu vertiefen. Besonderes Augenmerk gilt dabei den Erfolgsfaktoren und Herausforderungen, die sich aus dem Zusammenspiel von Eigentümerschaft, Verwaltung, Politik, Kulturinstitutionen und Nutzenden ergeben.
Die gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für ein abschliessendes Vademecum, das die wichtigsten Erfahrungen systematisch zusammenführt und als Orientierung für alle dienen soll, die Zwischennutzungen ermöglichen, initiieren, begleiten oder nutzen. Damit versteht sich der Schlussbericht nicht nur als Dokumentation des Forschungsprojekts, sondern auch als praxisorientierter Beitrag zur strategischen Weiterentwicklung von Zwischennutzungen in Aarau und vergleichbaren Kleinstädten.

01 Terrain Sud
02 Rockwell
03 Wenk
04 Sauerländer Areal
05 Hotel Aarauerhof
06 AKB Lab
07 Stadtchend
08 Kunst im Eck
09 Kultur im Kreuz
10 Kramer Brockenstube
11 Prozessor
12 KiFF
13 Alte Reithalle



Karte Aarau mit diversen Zwischennutzungen, Stand 2024



01 Terrain Sud

Wo: Brache Torfeld Süd, Baufeld 5
Was: Verweilen, Bewegen, Spielen, Feiern im Freien, Sitzgelegenheiten, eine Feuerstelle, diverse Spielgeräte, eine Boulebahn, eine informative Audioinstallation zur industriellen Vergangenheit des Areals, Minirampe und Skateanlage zur freien Nutzung, Veranstaltungen, Bars, Padelanlage
Wer: Verein Terrain Sud, Stadt Aarau, hrs Real Estate AG
Wem: hrs Real Estate AG
Für: öffentlich (begrenzte Öffnungszeiten 7-22 Uhr)
Wann: 2022 – 2024 (verlängert)
Grösse: 32'774 m2

geplant: Stadion mit drei Hochhäusern als Mantelnutzung

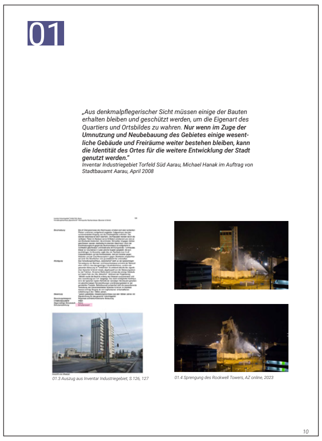
6

01

1998, 2009, 2014, 2016, 2018, 2019, 2021, 2023

01.2 Timeline Torfeld Süd, 1998 - 2021, Quelle: AGIS

9



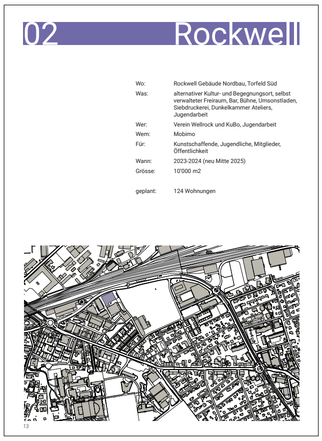
01

„Aus denkmalpflegerischer Sicht müssen einige der Bauten erhalten bleiben und geschützt werden, um die Eigenart des Quartiers und Ortsbildes zu wahren. ***Nur wenn im Zuge der Umnutzung und Neubebauung des Gebietes einige wesentliche Gebäude und Freiräume weiter bestehen bleiben, kann die Identität des Ortes für die weitere Entwicklung der Stadt genutzt werden.“***
Inventar Industriegebiet Torfeld Süd Aarau, Michael Hanak im Auftrag von Stadtbauamt Aarau, April 2008

01.3 Auszug aus Inventar Industriegebiet, S.126, 127

01.4 Sprengung des Rockwell Towers, AZ online, 2023

10

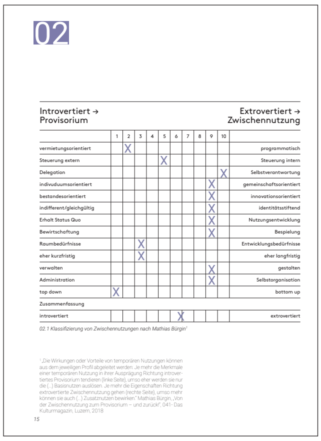


02 Rockwell

Wo: Rockwell Gebäude Nordbau, Torfeld Süd
Was: alternativer Kultur- und Begegnungsort, selbst verwalteter Freiraum, Bar, Bühne, Umsonstladen, Siebdruckerei, Dunkelkammer Ateliers, Jugendarbeit
Wer: Verein Wellrock und KuBo, Jugendarbeit
Wem: Mobimo
Für: Kunstschaffende, Jugendliche, Mitglieder, Öffentlichkeit
Wann: 2023-2024 (neu Mitte 2025)
Grösse: 10'000 m2

geplant: 124 Wohnungen

13



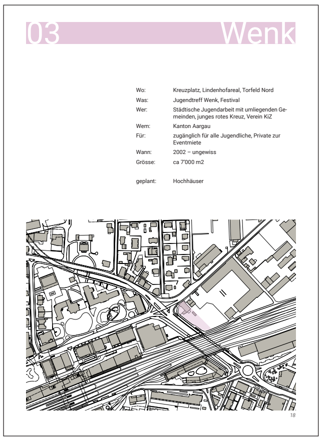
02

Introvertiert → Provisorium	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Extrovertiert → Zwischennutzung
vermietungsorientiert		X									programmatisch
Steuerung extern					X						Steuerung intern
Delegation										X	Selbstverantwortung
indivuduumsorientiert									X		gemeinschaftsorientiert
bestandesorientiert									X		innovationsorientiert
indifferent/gleichgültig									X		identitätsstiftend
Erhalt Status Quo									X		Nutzungsentwicklung
Bewirtschaftung									X		Bespielung
Raumbedürfnisse			X								Entwicklungsbedürfnisse
eher kurzfristig			X								eher langfristig
verwalten									X		gestalten
Administration									X		Selbstorganisation
top down	X										bottom up
Zusammenfassung											
introvertiert						X					extrovertiert

02.1 Klassifizierung von Zwischennutzungen nach Mathias Bürgin[1]

[1] „Die Wirkungen oder Vorteile von temporären Nutzungen können aus dem jeweiligen Profil abgeleitet werden: Je mehr die Merkmale einer temporären Nutzung in ihrer Ausprägung Richtung introvertiertes Provisorium tendieren (linke Seite), umso eher werden sie nur die (...) Basisnutzen auslösen. Je mehr die Eigenschaften Richtung extrovertierte Zwischennutzung gehen (rechte Seite), umso mehr können sie auch (...) Zusatznutzen bewirken." Mathias Bürgin, „Von der Zwischennutzung zum Provisorium – und zurück!", 041- Das Kulturmagazin, Luzern, 2018

15



03 Wenk

Wo: Kreuzplatz, Lindenhofareal, Torfeld Nord
Was: Jugendtreff Wenk, Festival
Wer: Städtische Jugendarbeit mit umliegenden Gemeinden, junges rotes Kreuz, Verein KiZ
Wem: Kanton Aargau
Für: zugänglich für alle Jugendliche, Private zur Eventmiete
Wann: 2002 – ungewiss
Grösse: ca 7'000 m2

geplant: Hochhäuser

18

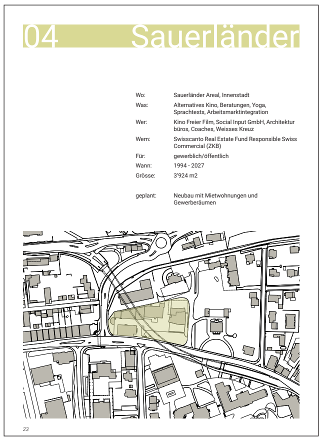
03

03.2 Blick gegen die Häusergruppe Lindenhof, Sammlung Stadmuseum Aarau, 1927

03.3 Jungendtreff WENK heute, Blick vom Kreuzplatz

03.4 aus „Hochhauskonzept Region Aarau" 2019

21



04 Sauerländer

Wo: Sauerländer Areal, Innenstadt
Was: Alternatives Kino, Beratungen, Yoga, Sprachtests, Arbeitsmarktintegration
Wer: Kino Freier Film, Social Input GmbH, Architektur büros, Coaches, Weisses Kreuz
Wem: Swisscanto Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial (ZKB)
Für: gewerblich/öffentlich
Wann: 1994 - 2027
Grösse: 3'924 m2

geplant: Neubau mit Mietwohnungen und Gewerberäumen

23

04

Vorher
Geschichte

Das Sauerländerhaus wurde 1834 als Hauptsitz für den von Heinrich Remigius Sauerländer um 1807 gegründeten Verlag gebaut.
Es diente als Verwaltungsgebäude und steht heute als wichtiger Teil des kulturellen Erbes von Aarau unter Denkmalschutz. Dahinter liegt das Ökonomiegebäude, welches ebenfalls aus dem 19. Jahrhundert stammt und zusammen mit dem Haupthaus das Sauerländer Areal bildet. Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) listet das Sauerländer Areal als Gebiet mit höchstem Erhaltungsziel auf.
Bis 2004 war das Areal Firmensitz des Verlags, Teile des Ökonomiegebäudes wurden schon ab den frühen 90er Jahren mit dem Kino „freier Film" zwischengenutzt. [1]
Seit dem Wegzug des Verlages haben sich diverse Kleinbetriebe eingemietet: vom Yogastudio, zum Architekturbüro bis hin zu sozialen Institutionen findet man alles auf dem Areal. Durch das Kino „freier Film" wurde das Gelände auch einem breiteren Publikum erschlossen.

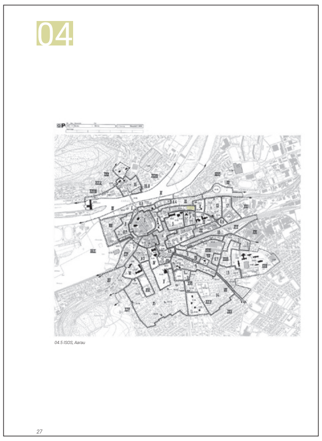
Bild aus „175 Jahre Haus Sauerländer in Aarau", Aarauer Neujahresblätter, Band 5, S.36, 1983

Nachher
Wirkung auf den heutigen Stadtraum

Die ZKB hat aufgrund unbefriedigender Vermietung des Ökonomiegebäudes fünf Planungsteams zu einem Studienauftrag eingeladen, um das Gebiet mit einem innovativen Mietshaus mit teilweise gewerblicher Nutzung zu entwickeln.
Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2021 kam zum Schluss, dass der Erhalt des Ökonomiegebäudes aus denkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Vorteile mit sich bringt. Somit war der Studienauftrag darauf ausgelegt, dieses mit einem Neubau zu ersetzten.
Die bestehenden Zwischennutzungen wurden programatisch in der Ausschreibung integriert: das Erdgeschoss des Ersatzneubaus soll mit einer flexiblen Struktur Kleingewerbe aufnehemen können. Des Weiteren war die Integration des heute bestehenden Kinos Bestandteil des Wettbewerbprogramms.
Das Siegerprojekt von Gautschi, Lenzin, Schenker überzeugt dann auch mit einem Neubau mit Werkstattcharakter und einem guten Freiraumkonzept. [2]

[1] Katja Schlegel, „Modernes Wohnen und Arbeiten an geschichtsträchtigem Ort: Auf dem Sauerländerareal soll neu gebaut werden", AZ online, 24.01.2024
[2] PLANAR, „Entwicklung Sauerländer-Areal, Aarau Studienauftrag auf Einladung, Bericht des Beurteilungsgremiums", 20.Dezember 2023

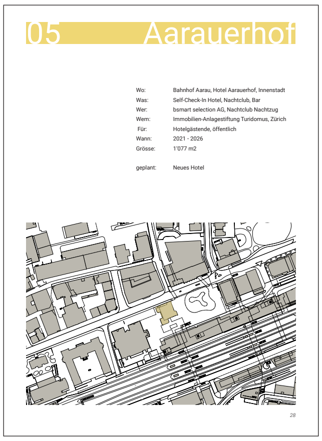
24



04

04.5 ISOS, Aarau

27



05 Aarauerhof

Wo: Bahnhof Aarau, Hotel Aarauerhof, Innenstadt
Was: Self-Check-In Hotel, Nachtclub, Bar
Wer: bsmart selection AG, Nachtclub Nachtzug
Wem: Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich
Für: Hotelgästende, öffentlich
Wann: 2021 - 2026
Grösse: 1'077 m2

geplant: Neues Hotel

28

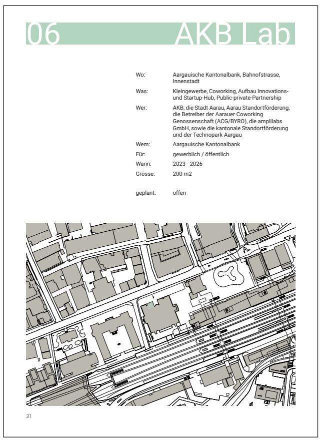
05

05.2 Bahnhofplatz 1926, Hermann Rauber, „Ein Stück Hotelgeschichte: Die goldene Ära des «Aarauerhof»", AZ, 27.09.2016

5.3 Aarauerhof heute, 2024

05.4 Visualisierung Siegerprojekt, Büro mlzd, 2018

30

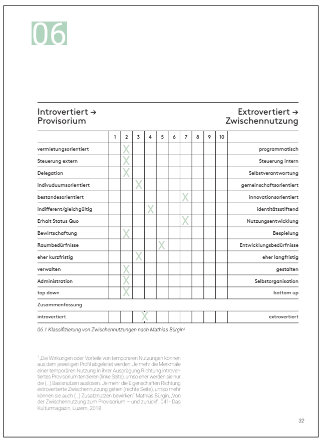


06 AKB Lab

Wo: Aargauische Kantonalbank, Bahnofstrasse, Innenstadt
Was: Kleingewerbe, Coworking, Aufbau Innovations- und Startup-Hub, Public-private-Partnership
Wer: AKB, die Stadt Aarau, Aarau Standortförderung, die Betreiber der Aarauer Coworking Genossenschaft (ACG/BYRO), die amplilabs GmbH, sowie die kantonale Standortförderung und der Technopark Aargau
Wem: Aargauische Kantonalbank
Für: gewerblich / öffentlich
Wann: 2023 - 2026
Grösse: 200 m2

geplant: offen

31



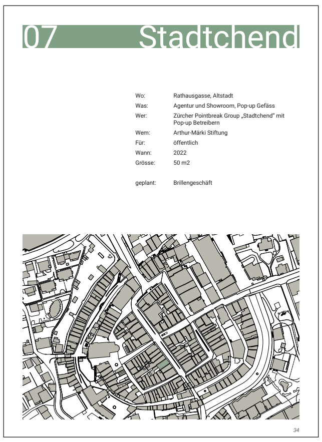
06

Introvertiert → Provisorium	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Extrovertiert → Zwischennutzung
vermietungsorientiert		X									programmatisch
Steuerung extern		X									Steuerung intern
Delegation		X									Selbstverantwortung
indivuduumsorientiert			X								gemeinschaftsorientiert
bestandesorientiert							X				innovationsorientiert
indifferent/gleichgültig				X							identitätsstiftend
Erhalt Status Quo							X				Nutzungsentwicklung
Bewirtschaftung		X									Bespielung
Raumbedürfnisse					X						Entwicklungsbedürfnisse
eher kurzfristig			X								eher langfristig
verwalten		X									gestalten
Administration		X									Selbstorganisation
top down		X									bottom up
Zusammenfassung											
introvertiert				X							extrovertiert

06.1 Klassifizierung von Zwischennutzungen nach Mathias Bürgin[1]

[1] „Die Wirkungen oder Vorteile von temporären Nutzungen können aus dem jeweiligen Profil abgeleitet werden: Je mehr die Merkmale einer temporären Nutzung in ihrer Ausprägung Richtung introvertiertes Provisorium tendieren (linke Seite), umso eher werden sie nur die (...) Basisnutzen auslösen. Je mehr die Eigenschaften Richtung extrovertierte Zwischennutzung gehen (rechte Seite), umso mehr können sie auch (...) Zusatznutzen bewirken." Mathias Bürgin, „Von der Zwischennutzung zum Provisorium – und zurück!", 041- Das Kulturmagazin, Luzern, 2018

32



07 Stadtchend

Wo: Rathausgasse, Altstadt
Was: Agentur und Showroom, Pop-up Gefäss
Wer: Zürcher Pointbreak Group „Stadtchend" mit Pop-up Betreibern
Wem: Arthur-Märki Stiftung
Für: öffentlich
Wann: 2022
Grösse: 50 m2

geplant: Brillengeschäft

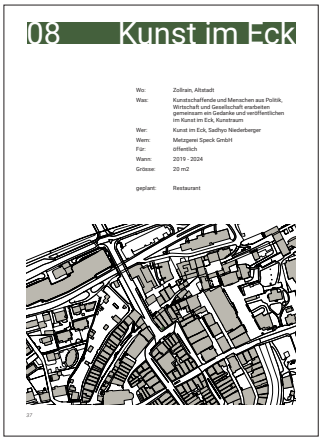
34

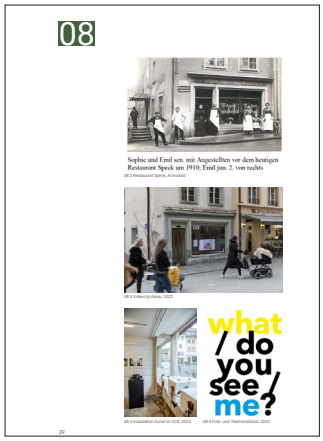
07

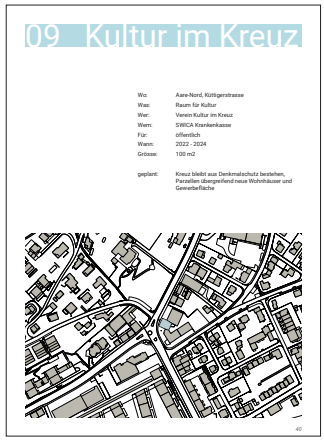
05.2 vor dem Launch, Katja Schlegel, AZ, 09.06.2022

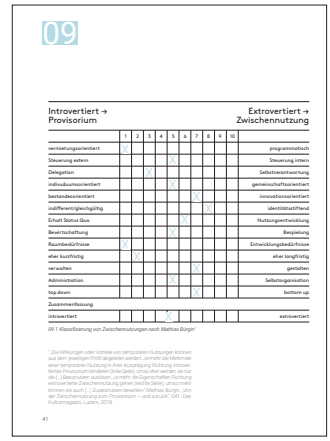
05.6 Zwischennutzung innen, Bild: Stadtchend

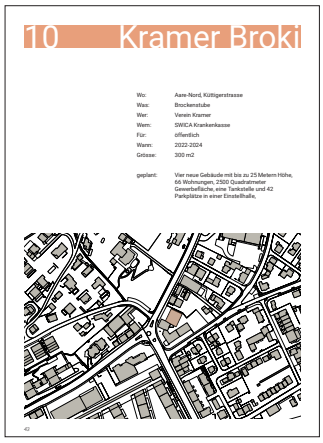
36

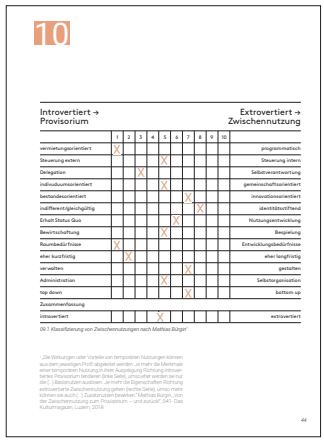


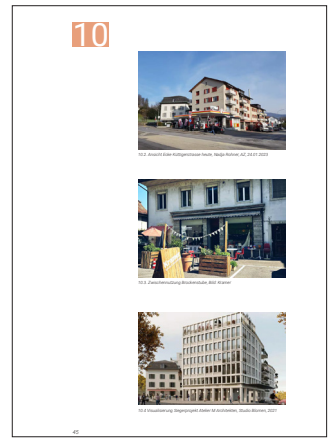


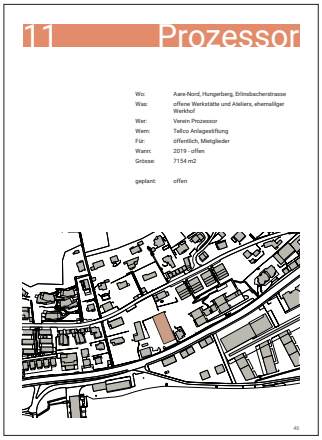


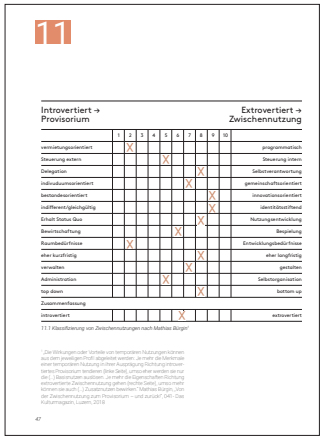


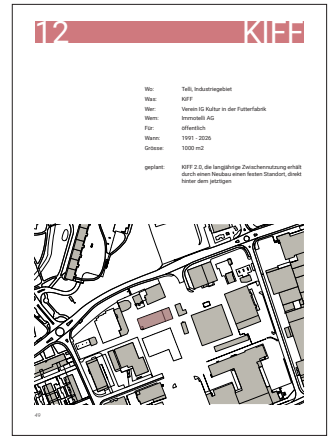


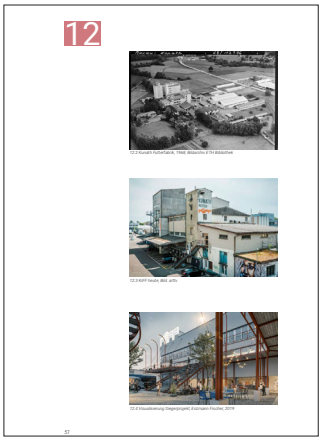


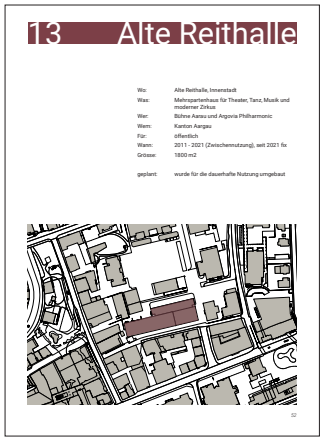


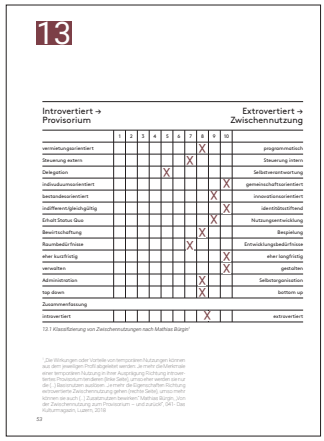


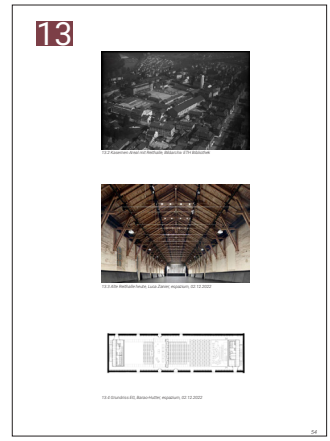












Auszug aus der Sammlung, 2024

02 Forschungsstand

02.1 Zwischennutzungen als Instrument der Stadtentwicklung

Zwischennutzungen sind nicht ursprünglich als planerisches Instrument entstanden. Ihre Geschichte ist eng verbunden mit informellen Aneignungen, Hausbesetzungen, Freiraumforderungen und subkulturellen Praktiken. Seit den 1960er- und 1970er-Jahren wurden in vielen europäischen und nordamerikanischen Städten leerstehende Gebäude, Industriebrachen, Bahnareale oder öffentliche Infrastrukturen von sozialen Bewegungen, Künstler:innen, Jugendlichen, wohnpolitischen Initiativen oder alternativen Ökonomien genutzt. Diese Praktiken richteten sich häufig gegen spekulativen Leerstand, Abrisspolitik, Wohnungsknappheit oder den Mangel an nicht-kommerziellen Räumen. Temporäre Nutzungen waren in diesem frühen Verständnis weniger Instrumente der Stadtentwicklung als Ausdruck von Protest, Selbstorganisation und Gegenkultur.[1]

Diese Entwicklung steht in engem Zusammenhang mit tiefgreifenden gesellschaftlichen und ökonomischen Veränderungen. Mit der Deindustrialisierung verloren zahlreiche Produktionsstandorte ihre ursprüngliche Funktion. Fabriken, Lagerhäuser, Hafenräume, militärische Anlagen oder Bahnareale wurden aus ihren bisherigen Nutzungszusammenhängen herausgelöst, bevor neue Entwicklungsabsichten feststanden. Gleichzeitig veränderten sich Arbeits- und Lebensformen: Kulturproduktion, Freizeitaktivitäten, neue Formen selbständiger Arbeit und kollektive Organisationsmodelle suchten nach günstigen, grosszügigen und flexibel nutzbaren Räumen. Leerstand wurde dadurch nicht nur als städtisches Problem sichtbar, sondern auch als Möglichkeitsraum.

Theoretisch lassen sich diese Praktiken mit Henri Lefebvres Begriff des «Rechts auf Stadt» verbinden. Stadt wird dabei nicht nur als gebaute Struktur oder als Objekt von Planung verstanden, sondern als gesellschaftlich produzierter Raum, der angeeignet, genutzt und verändert wird.[2] Hausbesetzungen, selbstverwaltete Kulturorte und frühe Zwischennutzungen machten sichtbar, dass Stadtentwicklung nicht ausschliesslich durch Eigentum, Planung und Markt bestimmt wird. Sie entstand auch durch alltägliche Praktiken, kollektive Bedürfnisse und politische Aushandlungen. Zwischennutzungen verweisen damit auf eine grundlegende Frage städtischer Entwicklung: Wer hat Zugang zu Raum, wer darf ihn gestalten und wer profitiert von seiner Transformation?

An diesen Punkt schliesst auch der Diskurs zum informellen Urbanismus an. Informalität wurde zunächst vor allem anhand von Städten des globalen Südens diskutiert, lässt sich aber auch für europäische Stadtentwicklungsprozesse produktiv machen. Ananya Roy versteht Informalität nicht einfach als Ausnahme von Planung, sondern als grundlegenden Modus urbaner Entwicklung.[3] Stadt entsteht demnach nicht nur durch formelle Verfahren, Zonenpläne und Eigentumsordnungen, sondern auch durch provisorische Arrangements, situative Praktiken und verhandelte Nutzungen. Zwischennutzungen bewegen sich genau in diesem Zwischenbereich: Sie können illegal, geduldet, vertraglich geregelt oder institutionell begleitet sein. Entscheidend ist weniger ihr formaler Status als die Art, wie durch sie Räume zugänglich, nutzbar und neu interpretierbar werden. Auch AbdouMaliq Simones Konzept «people as infrastructure» ist für das Verständnis von Zwischennutzungen hilfreich[4]. Simone beschreibt soziale Beziehungen selbst als urbane Infrastruktur. Nicht nur Strassen, Leitungen oder Gebäude ermöglichen Stadt, sondern auch Netzwerke, Kooperation, Improvisation und gegenseitige Unterstützung. Auf Zwischennutzungen übertragen bedeutet dies: Ihr Potenzial liegt nicht allein im verfügbaren Raum, sondern in den Akteur:innen, die ihn aktivieren. Viele temporäre Projekte entstehen durch geteiltes Wissen, ehrenamtliche Arbeit, informelle Netzwerke, Materialkreisläufe und kollektive Organisationsformen. In diesem Sinn können Zwischennutzungen als Form informeller Stadtproduktion verstanden werden.

Ab den 1990er-Jahren begann sich die Wahrnehmung solcher Praktiken zu verändern. Was zuvor häufig als Störung, Risiko oder Besetzung galt, wurde zunehmend als Ressource erkannt. Temporäre Nutzungen konnten brachliegende Orte sichtbar machen, neue Öffentlichkeiten schaffen, lokale Netzwerke aufbauen und die Wahrnehmung ganzer Stadtteile verändern. Aus gegenkulturellen und informellen Praktiken wurde allmählich ein Gegenstand planerischer und wissenschaftlicher Aufmerksamkeit. Die Frage verschob sich von der Verhinderung oder Duldung temporärer Nutzungen hin zur Frage, wie ihre Potenziale für Stadt- und Arealentwicklungen genutzt werden können. Einen zentralen Beitrag zu dieser Verschiebung leistete das europäische Forschungsprojekt *Urban Catalyst – Strategies for Temporary Uses*, das zwischen 2001 und 2003 an der Technischen Universität Berlin durchgeführt wurde. Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer und Philipp Misselwitz untersuchten temporäre Nutzungen in mehreren europäischen Städten und beschrieben sie als mögliche Katalysatoren urbaner Entwicklung[5]. Kees Christiaanse betonte im Vorwort, dass sich *Urban Catalyst* den offenen Räumen der Stadt widme: jenen Orten, deren Zukunft für eine bestimmte oder unbestimmte Zeit unklar ist und die sich in einem Zustand des «Nicht-mehr» und «Noch-nicht» befinden[6]. Damit wurde eine Praxis, die lange am Rand formeller Planung stand, auf ein theoretisches Fundament gestellt und in einen internationalen stadtentwicklungspolitischen Diskurs übersetzt. Der Begriff des Katalysators ist dabei zentral. Zwischennutzungen überbrücken nicht nur Leerstand, sondern können Prozesse auslösen. Sie aktivieren Räume, verändern Bilder eines Ortes, bringen unterschiedliche Akteur:innen zusammen und eröffnen alternative Entwicklungspfade. In der Logik von *Urban Catalyst* liegt ihr Wert gerade darin, dass sie nicht auf einen abschliessend definierten Endzustand ausgerichtet sind. Sie arbeiten mit Unsicherheit, begrenzter Dauer und vorhandenen Ressourcen. Dadurch unterscheiden

sie sich von klassischen Planungsinstrumenten, die meist von einem Zielbild, einem Masterplan oder einer definitiven Nutzung ausgehen.
In diesem Zusammenhang entwickelte sich im deutschsprachigen Raum auch der Begriff des situativen Urbanismus. Die *ARCH+*-Ausgabe 183 zu «Situativem Urbanismus» diskutierte 2007 unter anderem «Open-Source Urbanismus» als Ansatz, der Stadtentwicklung nicht mehr ausschliesslich als top-down gesteuerten Prozess versteht[7]. Stattdessen geraten offene, nutzergetragene, lernende und prozesshafte Formen der Stadtproduktion in den Vordergrund. Auch Klaus Overmeyer beschreibt Zwischennutzungen als Keimzellen einer nutzergetragenen Stadtentwicklung[8]. Gemeint ist damit eine Stadtentwicklung, die nicht nur von Planung, Verwaltung oder Immobilienwirtschaft ausgeht, sondern von den Nutzenden selbst: von ihren Bedürfnissen, Experimenten, Organisationsformen und räumlichen Praktiken.
Diese Perspektive wurde in der Berliner Publikation *Urban Pioneers. Stadtentwicklung durch Zwischennutzung* weitergeführt[9]. Berlin wurde nach der Wiedervereinigung zu einem zentralen Referenzfall, weil zahlreiche Brachen, leerstehende Gebäude und ungeklärte Eigentumsverhältnisse vorhanden waren. Clubs, Gärten, Werkstätten, Ateliers, Märkte und kulturelle Initiativen erschlossen Orte, die für formelle Stadtentwicklung zunächst wenig attraktiv oder noch nicht verfügbar waren. Die Publikation prägte die Figur der Raumpionier:innen: Akteur, die Räume eigeninitiativ erschliessen, Nutzungen erproben und dadurch neue Entwicklungsperspektiven sichtbar machen. Der Begriff ist allerdings ambivalent. Einerseits würdigt er die produktive Rolle von Nutzenden. Andererseits deutet er bereits an, dass Pionier:innen oft Vorleistungen für spätere Aufwertungsprozesse erbringen.
In Deutschland entstanden in der Folge zahlreiche Publikationen und Institutionen, die Zwischennutzungen methodisch, organisatorisch und politisch weiterentwickelten. *Second Hand Spaces* rückte den Umgang mit vorhandenen räumlichen Ressourcen in den Vordergrund und verstand gebrauchte Räume als Ausgangspunkt für experimentelle und ressourcenschonende Stadtentwicklung[19]. *Building Platforms* dokumentierte die Arbeit der ZwischenZeitZentrale Bremen und zeigte, wie intermediäre Plattformen zwischen Leerstand, Eigentümer, Verwaltung und Nutzer vermitteln können[11]. Damit wurde Zwischennutzung zunehmend professionalisiert: Nicht mehr nur die Aneignung selbst stand im Vordergrund, sondern auch die Frage, welche Strukturen nötig sind, damit temporäre Projekte entstehen, funktionieren und Wirkung entfalten können.
Diese Professionalisierung ist jedoch widersprüchlich. Einerseits erleichtern intermediäre Stellen den Zugang zu Raum, klären Zuständigkeiten, reduzieren Risiken für Eigentümer und unterstützen Nutzer bei Verträgen, Bewilligungen oder Infrastruktur. Andererseits kann die Professionalisierung dazu führen, dass Zwischennutzungen standardisiert, kuratiert und entpolitisiert werden. Was einst aus Mangel, Konflikt und Selbstermächtigung entstand, wird dann zu einem kontrollierten Format der Standortentwicklung. Temporäre Nutzungen werden planbar, bewilligungsfähig und vermarktbar. Damit verschiebt sich ihr Charakter: aus Freiräumen werden Programme, aus Aneignung wird Bespielung, aus Gegenkultur wird ein akzeptiertes Element urbaner Aufwertung.
Diese Entwicklung ist eng mit dem Aufstieg der Kreativstadt-Diskurse verbunden. Seit den 2000er-Jahren wurden Kultur, Kreativwirtschaft und urbane Szenen zunehmend als Standortfaktoren verstanden[12]. Zwischennutzungen galten nun nicht mehr nur als Ausdruck alternativer Praxis, sondern als Zeichen einer lebendigen, innovativen und attraktiven Stadt. Genau darin liegt ihre Ambivalenz. Sie können experimentelle Räume eröffnen, soziale Netzwerke stärken und kulturelle Produktion ermöglichen. Gleichzeitig können sie zur Imagebildung, Adressbildung und Aufwertung von Quartieren beitragen. In der kritischen Forschung wird deshalb darauf hingewiesen, dass Zwischennutzungen Teil von Gentrifizierungsprozessen werden können: Diejenigen, die einen Ort aktivieren und attraktiv machen, gehören später oft nicht mehr zur Zielgruppe der definitiven Entwicklung[13].
Auch in der Schweiz entwickelte sich der Diskurs um Zwischennutzungen aus Freiraumforderungen, Hausbesetzungen und städtischen Konflikten heraus. Im Umfeld der Jugendunruhen der 1980er-Jahre wurden selbstverwaltete kulturelle Räume, autonome Jugendzentren und nicht-kommerzielle Treffpunkte eingefordert. Matthias Bürgin beschreibt, dass der Begriff Zwischennutzung im Kontext der 68er-Bewegung und konkret der Jugendunruhen der 1980er-Jahre aufkam. Im Laufe der Zeit wurden Besetzungen zunehmend durch Kooperationen mit Eigentümer abgelöst, während später die Immobilienbranche die positiven Wirkungen von Zwischennutzungen aufgriff und teilweise vereinnahmte[14].
In der Schweiz waren insbesondere ehemalige Industrie- und Gewerbeareale wichtige Träger dieser Entwicklung. In Zürich-West, Basel, Winterthur, Bern oder Genf entstanden seit den 1980er- und 1990er-Jahren zahlreiche temporäre Kultur-, Gewerbe- und Freizeitorte. Bürgin unterscheidet in diesem Zusammenhang zwischen Zwischennutzung als Freiraum, Verträgen statt Besetzungen und der späteren Ausstrahlung in den Stadtraum. Besonders Basel wurde zu einem wichtigen Referenzfall. Projekte wie das Raumschiff Schlotterbeck, die Stückfärberei, das Warteck oder später das nt/areal zeigten, dass Zwischennutzungen nicht nur Nischen für kulturelle Minderheiten schaffen, sondern auch Stadt- und Quartierentwicklung beeinflussen können[15]. Das Projekt "Akupunktur für Basel" von Matthias Bürgin und Philippe Cabane markierte 1999 einen wichtigen Moment in dieser Entwicklung, weil Zwischennutzung dort explizit als Standortentwicklung verstanden wurde[16]. Mit dem nt/areal auf dem ehemaligen DB-Güterbahnhof wurde sichtbar, dass temporäre Nutzungen frühzeitig urbane Qualitäten erzeugen können, die sich in klassischen Arealentwicklun-

gen oft erst spät oder gar nicht einstellen. Die Publikation *zone*imaginaire: Zwischennutzungen in Industriearealen* von 2010 untersuchte solche Prozesse in Schweizer Industriearealen systematisch und machte deutlich, dass Zwischennutzungen städtebauliche, soziale, kulturelle und ökonomische Potenziale besitzen[17].

Ab den 2010er-Jahren wurde das Thema auch Teil des schweizerischen Planungsdiskurses. Fachzeitschriften wie *Hochparterre, COLLAGE* oder *tec21* nahmen Zwischennutzungen als Thema der Innenentwicklung, Arealtransformation und Stadtproduktion auf. Bezeichnend ist die *COLLAGE*-Ausgabe 4/14 mit dem Titel «Zwischennutzungen – Zwischen Spontanität und Professionalisierung». Bereits im Editorial wird darauf hingewiesen, dass Zwischennutzungen nicht mehr nur als politisch motivierte oder informelle Nutzungen von Arealen verstanden werden, sondern sich zu professionell begleiteten Entwicklungsprozessen entwickelt haben, die von Grundeigentümer und Behörden gezielt eingesetzt werden[18]. Zugleich zeigt die Ausgabe, dass verschiedene Verständnisse nebeneinander bestehen: Freiraumforderungen, klassische Besetzerszenen, professionelle Zwischennutzungsanbieter und immobilienwirtschaftliche Interessen überlagern sich.

Parallel dazu begann sich auch die Immobilienwirtschaft für Zwischennutzungen zu interessieren. Leerstehende Liegenschaften wurden nicht mehr nur als Risiko betrachtet, sondern als Phase innerhalb eines Transformationsprozesses. Wüest & Partner untersuchte 2014 im Auftrag von Projekt Interim den Einfluss von Zwischennutzungen auf Immobilienwerte. Der Bericht unterscheidet zwischen konservativem Leerstandsmanagement, Gebrauchsleihvertrag und Mietvertrag als Zwischennutzungsvertrag. Dabei werden Zwischennutzungen unter anderem als Möglichkeit beschrieben, Leerstandskosten zu reduzieren, Nebenkosten zu decken, Vandalismus vorzubeugen, Adressbildung zu unterstützen und Entwicklungsprozesse wirtschaftlich zu stabilisieren[19]. Damit wird deutlich, dass Zwischennutzung inzwischen auch aus einer immobilienökonomischen Perspektive betrachtet wird.

Gerade diese Ausweitung des Begriffs führt jedoch zu einer Unschärfe. Nicht jede temporäre Vermietung ist im stadtentwicklungspolitischen Sinn eine Zwischennutzung. Bürgin unterscheidet deshalb zwischen einem eher introvertierten Provisorium und einer extrovertierten Zwischennutzung[20]. Ein Provisorium verwaltet Leerstand, deckt Kosten oder überbrückt eine Übergangsphase, ohne darüber hinaus eine grössere Wirkung zu entfalten. Eine extrovertierte Zwischennutzung hingegen erzeugt zusätzliche Qualitäten: Öffentlichkeit, Identität, Vernetzung, kulturelle Produktion, lokale Ökonomie, Selbstorganisation und neue Formen der Mitwirkung. Diese Unterscheidung ist zentral, weil sie Zwischennutzungen nicht nur nach Dauer oder Raumtyp beurteilt, sondern nach ihrem Beitrag zur Stadt-, Quartier- oder Arealentwicklung.

Der Forschungsstand zeigt damit eine deutliche Verschiebung: Zwischennutzungen entstanden aus subkulturellen, gegenkulturellen und informellen Praktiken. Sie wurden durch Forschung und Planung als Ressource erkannt, durch intermediäre Akteur:innen professionalisiert und schliesslich auch von Immobilienwirtschaft, Standortmarketing und Stadtentwicklung aufgegriffen. Damit wurden sie vom Randphänomen zum Mainstream. Dieser Prozess ist jedoch nicht linear. Die ursprünglichen Anliegen – Freiraum, Aneignung, Selbstbestimmung, Experiment und nicht-kommerzielle Teilhabe – bestehen weiterhin, stehen aber zunehmend neben Erwartungen an Ordnung, Wirtschaftlichkeit, Imagebildung, Planungssicherheit und Verwertbarkeit.

Betrachtet man die Publikationsdaten der Froschungsarbeiten zu Zwischennutzungen in der Schweiz fällt auf, dass in den letzten zehn Jahren die Thematik an Präsenz abgenommen hat. Für die Schweiz lässt sich zudem eine räumliche Forschungslücke feststellen. Die meisten Untersuchungen konzentrieren sich auf grössere Städte und bekannte Transformationsareale: Basel mit dem nt/areal, Zürich mit der Stadionbrache, Winterthur mit dem Sulzer-Areal, Genf mit Les Grottes und Artamis, Bern mit dem PROGR oder Luzern mit dem Neubad. Kleinere Städte und regionale Zentren wurden deutlich seltener untersucht, obwohl auch sie mit Deindustrialisierung, Innenentwicklung, Leerständen, kulturellen Raumbedürfnissen und komplexen Eigentumsverhältnissen konfrontiert sind. Gerade in Kleinstädten stellen sich jedoch spezifische Fragen: Die Akteur:innen sind enger, administrative Ressourcen sind begrenzter, Leerstände sind weniger anonym, und die Wirkung einzelner Projekte auf Stadtbild, Öffentlichkeit und politische Debatten kann besonders stark sein. An diesem Punkt setzt die vorliegende Untersuchung zu Aarau an.

[1] Hans Pruijt, «The Logic of Urban Squatting», in: *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(1), 2013, S. 19–45.

[2] Henri Lefebvre, *Le droit à la ville*, Paris: Anthropos, 1968; deutsch u. a. *Das Recht auf Stadt*, Hamburg: Edition Nautilus, 2016.

[3] Ananya Roy, «Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning», in: *Journal of the American Planning Association*, 71(2), 2005, S. 147–158.

[4] AbdouMaliq Simone, «People as Infrastructure: Intersecting Fragments in Johannesburg», in: *Public Culture*, 16(3), 2004, S. 407–429.

[5] Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer und Philipp Misselwitz, *Urban Catalyst. The Power of Temporary Use*, Berlin: DOM Publishers, 2013.

[6] Kees Christiaanse, Vorwort in: Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer und Philipp Misselwitz, *Urban Catalyst. The Power of Temporary Use*, Berlin: DOM Publishers, 2013.

[7] Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer, Philipp Misselwitz und Nina Brodowski, «Open-Source Urbanismus», in: *ARCH+* 183, 2007, S. 84–91.

[8] Klaus Overmeyer, zit. nach: «Zwischennutzung als Chance», german-architects.com, 27. März 2013.

[9] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin und Klaus Overmeyer (Hg.), *Urban Pioneers. Stadtentwicklung durch Zwischennutzung / Temporary Use and Urban Development in Berlin*, Berlin: Jovis, 2007.

[10] Michael Ziehl, Sarah Oßwald, Oliver Hasemann und Daniel

Schnier (Hg.), *Second Hand Spaces. Über das Recyceln von Orten im städtischen Wandel,* Berlin: Jovis, 2012.

[11] Oliver Hasemann, Daniel Schnier, Anne Angenendt, Sarah Oßwald und ZwischenZeitZentrale Bremen (Hg.), *Building Platforms. Entstehungsorte schaffen*, Berlin: Jovis, 2017.

[12] Richard Florida, *The Rise of the Creative Class*, New York: Basic Books, 2002.

[13] Vgl. u. a. Mara Ferreri, «The Permanence of Temporary Urbanism: Normalising Precarity in Austerity London», in: *Urban Studies*, 56(13), 2019, S. 2709–2725.

[14] Matthias Bürgin, «Von der Zwischennutzung zum Provisorium – und zurück!», in: 041 – *Das Kulturmagazin*, September 2018.

[15] Ebd.

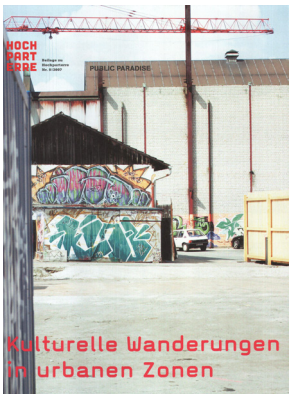
[16] Matthias Bürgin und Philippe Cabane, Akupunktur für Basel. Zwischennutzung als Standortentwicklung auf dem Areal des DB-Güterbahnhofs in Basel, Basel, 1999.

[17] Marc Angst, Philipp Klaus, Tabea Michaelis, Rosmarie Müller, Stephan Müller und Richard Wolff (Hg.), *zone*imaginaire. Zwischennutzungen in Industriearealen*, Zürich: vdf Hochschulverlag, 2010.

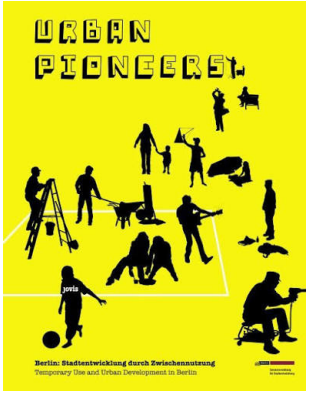
[18] *COLLAGE* 4/14, «Zwischennutzungen – Zwischen Spontanität und Professionalisierung / Activités transitoires – entre spontanéité et professionnalisation», Fachverband Schweizer RaumplanerInnen FSU, 2014.

[19] Wüest & Partner, *Zwischennutzungen und deren Einfluss auf die Immobilienwerte.* Kurzbericht / Argumentarium, im Auftrag von Projekt Interim, Zürich, 2014.

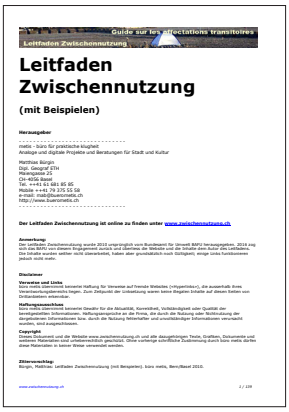
[20] Matthias Bürgin, «Von der Zwischennutzung zum Provisorium – und zurück!», in: 041 – *Das Kulturmagazin*, September 2018.



2007

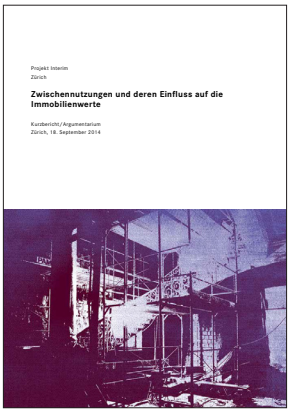


2007



2010

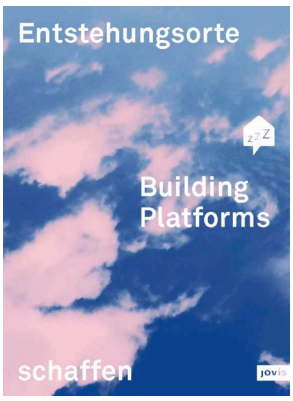
2013



2014

2014

2014



2017

02.2 Zwischennutzungen in Kleinstädten

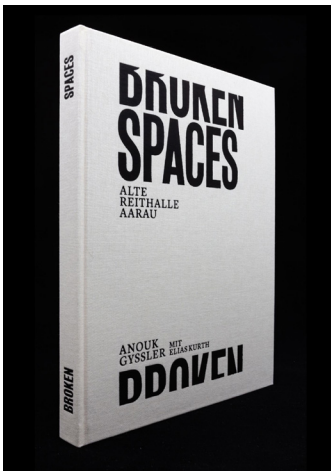
Während Zwischennutzungen in der internationalen und deutschsprachigen Forschung breit diskutiert wurden, konzentriert sich der überwiegende Teil der Literatur auf Grossstädte. Referenzfälle wie Berlin, Amsterdam, London, oder Zürich stehen im Vordergrund, weil dort seit den 1980er- und 1990er-Jahren grosse industrielle, infrastrukturelle oder militärische Areale aus ihren ursprünglichen Nutzungen herausfielen und über längere Zeiträume für alternative, kulturelle oder gewerbliche Nutzungen verfügbar wurden. Diese Beispiele boten günstige Bedingungen für temporäre Aneignungen: grosse Flächen, unklare Entwicklungszeiträume, ausgeprägte subkulturelle Szenen, eine gewisse Anonymität des urbanen Raums sowie später auch spezialisierte Vermittlungsstrukturen.
Für Klein- und Mittelstädte ist der Forschungsstand deutlich weniger ausgebildet. Zwar sind auch kleinere Städte von Deindustrialisierung, Nutzungsverschiebungen, Innenentwicklung und Leerständen betroffen, doch werden ihre Zwischennutzungen selten als eigenständiger Forschungsgegenstand untersucht. Häufig erscheinen sie als Einzelfälle innerhalb breiterer Darstellungen zu Industriebrachen. Eine systematische Auseinandersetzung mit der Frage, wie Zwischennutzungen in kleineren Städten entstehen, welche Akteur:innen sie tragen und welche spezifischen Rahmenbedingungen ihre Wirkung beeinflussen, fehlt weitgehend.
Eine der wenigen frühen Forschungsarbeiten, die eine kleinere Schweizer Stadt explizit in den Blick nahm, ist das Forschungsprojekt *zone*imaginaire,* welche als Diplomarbeit von Marc Angst im Jahr 2003 an der HSR begann. Die Dipliomarbeit untersuchte als Momentaufnahme das Industriequartier im Torfeld Süd in Aarau. Das Projekt dokumentierte das ehemalige Industriegebiet in einer Phase, in der zahlreiche temporäre Nutzungen, Kleingewerbe, Freizeitangebote, kulturelle Initiativen und soziale Netzwerke das Areal prägten. Aus heutiger Perspektive ist diese Studie besonders aufschlussreich, weil sie einen Zustand festhält, der später weitgehend verschwand: Die baulichen Strukturen und die darin entstandenen Nutzungen mussten der Transformation des Areals in ein neues Wohnquartier und der Stadionplanung weichen. Die Studie konnte diese spätere Entwicklung nicht vorwegnehmen, macht rückblickend aber sichtbar, welche räumlichen, sozialen und ökonomischen Qualitäten im Torfeld Süd vorhanden waren, bevor sie durch die Neubebauung ersetzt wurden[1].
Mit der späteren Publikation *zone*imaginaire. Zwischennutzungen in Industriearealen* von 2010, welche die Resultate des grösseren Forschungsprojektes von 2006 - 2008 zusammenfasste, wurde die Untersuchung über Aarau hinaus erweitert und in einen breiteren schweizerischen Kontext gestellt. Die Publikation verstand Zwischennutzungen nicht nur als temporäre Überbrückung von Leerstand, sondern als Instrument, um verborgene Potenziale von Industriearealen sichtbar zu machen und Argumente für deren Entwicklung zu formulieren[2]. Damit nimmt *zone*imaginaire* eine wichtige Zwischenposition ein: Einerseits fokusiert die Arbeit noch vermehrt auf Industrieareale; andererseits formuliert sie bereits planerische Instrumente und Argumente, die Zwischennutzungen in die Stadtentwicklung übersetzen. Für Aarau ist diese Studie deshalb doppelt relevant: Sie dokumentiert einen vergangenen Zustand des Torfeld Süds und bildet zugleich einen frühen wissenschaftlichen Bezugspunkt für die Frage, wie Zwischennutzungen in einer kleineren Stadt zur Arealentwicklung beitragen können.
Weitere Schweizer Forschungs- und Praxisbeiträge konzentrieren sich vor allem auf grössere oder mittelgrosse Städte. Ausnahmen bilden das Terrain Gurzelen in Biel, als Beispiel eines selbstorganisierten, kollektiv getragenen Freiraums, der aus der temporären Nutzung eines ehemaligen Fussballstadions hervorging[3]. Attisholz bei Solothurn wiederum wird in praxisorientierten Beiträgen als Beispiel dafür genannt, wie eine ehemalige Industrieanlage schrittweise durch kulturelle und öffentliche Nutzungen geöffnet und in eine langfristige Arealentwicklung überführt werden kann[4]. Solche Fälle zeigen, dass Zwischennutzungen auch ausserhalb der grossen Zentren relevante städtische Wirkungen entfalten können. Sie ersetzen jedoch keine systematische Forschung zu Kleinstädten, sondern bilden eher punktuelle Referenzen.
Eine wichtige Ergänzung zum wissenschaftlichen Forschungsstand bilden Publikationen, die Transformationsräume aus kulturjournalistischer, künstlerischer oder stadtsoziologischer Perspektive betrachten. Das Buch *Hinter den Gleisen* von 2018 mit Katharina Graf und Niklaus Reichle als Herausgebende untersucht etwa die Entwicklung von Bahnhofsquartieren in Schweizer Städten und macht deutlich, dass gerade Infrastrukturräume hinter Bahnhöfen häufig zu Experimentierfeldern, Konflikträumen und späteren Aufwertungsgebieten werden[5]. Auch wenn solche Publikationen nicht immer im engeren Sinn Zwischennutzungsforschung betreiben, zeigen sie, dass temporäre Nutzungen Teil umfassenderer städtischer Transformationsprozesse sind. Für Aarau ist in diesem Zusammenhang auch *Broken Spaces : Alte Reihalle Aarau* von Anouk Gyssler und Elias Kurth von 2021 relevant. Die Publikation entstand aus der Auseinandersetzung mit der Alten Reithalle und ist weniger als wissenschaftliche Studie denn als künstlerisch-dokumentarischer Beitrag zu verstehen. Ihre Bedeutung liegt darin, dass sie Leerstand, Aneignung und räumliche Transformation aus der Perspektive kultureller Praxis sichtbar macht und damit eine andere Form von Wissen über temporäre Räume produziert[6].
Aktuelle Forschungsinitiativen zeigen, dass Zwischennutzungen zunehmend nicht nur rückblickend dokumentiert, sondern als experimentelle Planungsinstrumente verstanden werden. Der Open Call der Forschungsgruppe "Spatial Transformation Laboratories" STL der ETH Zürich formulierte 2023 explizit das Ziel, Innenentwicklung durch Zwischennutzung proaktiv, kollaborativ und experimentell zu testen. Adressiert wurden vorallem Schweizer Gemeinden, die unter Transformationsdruck stehen, über begrenzte innere Nutzungsreserven verfügen und Gebiete besitzen, die in den kommenden Jahren transformiert oder umgezont werden sollen[7]. Dieser Aufruf markiert eine wichtige Verschiebung im Forschungsfeld: Zwischennutzungen werden nicht mehr nur als Reaktion auf Leerstand untersucht, sondern als Methode, um zukünftige Entwicklungen zu erproben.

Aus dem bestehenden Forschungsstand lassen sich somit drei Beobachtungen ableiten. Erstens ist die Forschung zu Zwischennutzungen stark von grossstädtischen Beispielen und grossen Industrie- oder Infrastrukturarealen geprägt. Zweitens existieren in der Schweiz wichtige Referenzen zu einzelnen Projekten, insbesondere in Basel, Zürich, Winterthur und Luzern. Drittens ist die Frage, wie Zwischennutzungen in kleineren Städten entstehen, welche lokalen Strategien damit verfolgt werden und welche institutionellen Rahmenbedingungen dafür notwendig sind, bislang nur unzureichend untersucht.
Die vorliegende Arbeit setzt genau an dieser Forschungslücke an. Aarau ist als Kleinstadt und kantonales Zentrum ein geeigneter Untersuchungsraum, weil hier seit den späten 1980er-Jahren eine Vielzahl unterschiedlicher Zwischennutzungen entstanden ist: in peripheren aber auch zentrumsnahen bis innerstädtischen Gebieten. Im Unterschied zu bestehenden Sammlungen und Projektdokumentationen steht dabei nicht nur die Beschreibung einzelner Nutzungen im Vordergrund. Untersucht werden vielmehr die Entstehungsprozesse, die involvierten Akteur:innen, Erwartungshaltungen, Konflikte und Wirkungen, die diese Zwischennutzungen prägen. Damit leistet die Arbeit einen Beitrag zu einem bisher wenig bearbeiteten Feld: der Rolle von Zwischennutzungen in der Stadtentwicklung von Kleinstädten.

[1] Marc Angst, *zone*imaginaire. Momentaufnahme eines Industriequartiers im Umbruch*. Diplomarbeit über die Zwischennutzung im Torfeld Süd Aarau, 2004.
[2] Marc Angst, Philipp Klaus, Tabea Michaelis, Rosmarie Müller, Stephan Müller und Richard Wolff (Hg.), *zone*imaginaire. Zwischennutzungen in Industriearealen*, Zürich: vdf Hochschulverlag, 2010.
[3] Vgl. Verein Terrain Gurzelen, Terrain Gurzelen Biel/Bienne, seit 2017; Samuel Agyekum, «Permanent lessons from temporary urban sites: Insights from interim collective uses in Biel, Switzerland», Universität Bern, 2025.
[4] Vgl. Matthias Bürgin, «Von der Zwischennutzung zum Provisorium – und zurück!», in: 041 – Das Kulturmagazin, September 2018.
[5] Katharina Graf und Niklaus Reichle (Hg.), *Hinter den Gleisen. Die Entwicklung der Bahnhofsquartiere in Schweizer Städten*, Zürich: Seismo, 2018.
[6] Anouk Gysler, Elias Kurth, *Broken Spaces : Alte Reihalle Aarau,* 2021
[7] ETH Zürich, Spatial Transformation Laboratories STL, Experimentelle Planung durch Zwischennutzung: Ausschreibung für Gemeinden, Open Call, 2023.

2005

2010



2021

2023

03 Methodik

Die Untersuchung basiert auf der Kombination verschiedener Methoden und Quellen. Im Zentrum stehen leitfadengestützte Interviews mit Personen, die an den jeweiligen Zwischennutzungen beteiligt waren oder diese aus unterschiedlichen Rollen begleitet haben. Um ein möglichst breites Spektrum an Perspektiven abzubilden, wurden Vertreter aus Eigentümerschaft, Nutzerschaft, Verwaltung, Politik sowie weiteren projektbezogenen Institutionen und Initiativen einbezogen.
Ergänzend fliessen Medienberichte, historische Dokumente, Planungsunterlagen und Projektpublikationen in die Untersuchung ein. Ortsbegehungen sowie Kartenanalysen dienen dazu, die räumliche Entwicklung der Fokusgebiete und deren Einbettung in den städtischen Kontext nachzuvollziehen.
Als Ausgangspunkt der Untersuchung wurde gemeinsam mit der Projektgruppe ein Pilotareal definiert. Aufbauend auf den dort gewonnenen Erkenntnissen sowie im laufenden Austausch mit der Projektgruppe wurden die weiteren Fokusgebiete festgelegt. Die Auswahl orientierte sich an unterschiedlichen räumlichen Situationen der Aarauer Zwischennutzungen und umfasst Beispiele in peripheren, zentrumsnahen und altstädtischen Lagen.
Somit wurde ein iterativer Ansatz verfolgt, bei dem zunächst das Pilotareal ausführlich untersucht wurde, um die Methodik zu erproben und gegebenenfalls anzupassen. Dazu wurde in einem ersten Schritt die Zwischennutzung "Rockwell" auf dem Torfel Süd Areal umfassend analysiert. Die gewonnenen Erkenntnisse aus diesem Pilotareal wurden genutzt, um die Methodik zu optimieren und sicherzustellen, dass sie auch auf andere Areale anwendbar ist. Anschließend wurde die verfeinerte Methodik auf die mit den Projektpartnern ausgewählten Areale - Kunst im ECK (zentral) und Alte Reithalle (zentrumsnah) übertragen und systematisch angewendet.

04 Aarau als Untersuchungsraum

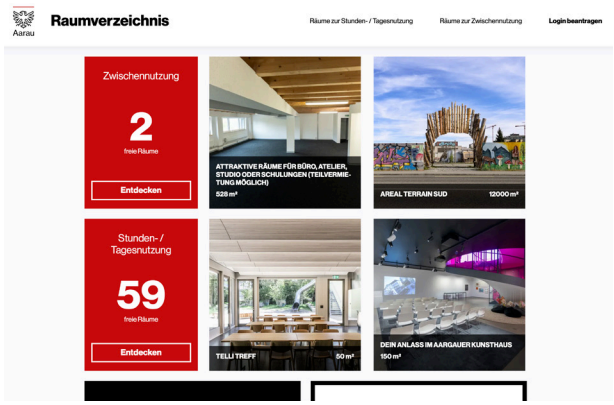
04.1 Historischer Kontext

Temporäre Nutzungen brachliegender Gebäude und Flächen sind in Aarau kein neues Phänomen. Bereits im Zuge der Jugendunruhen der 1980er-Jahre wurden leerstehende Gebäude aufgrund des Mangels an kulturellen und sozialen Freiräumen besetzt. In den 1990er-Jahren entwickelte sich diese zunächst informelle Praxis zunehmend zu legalen Zwischennutzungen und wurde schrittweise als Teil städtischer Transformationsprozesse wahrgenommen. Was anfangs von der Immobilienwirtschaft als «Wildwuchs» und von der Stadtplanung als Hindernis betrachtet wurde, gewann mit der wachsenden Bedeutung der Freizeit-, Kultur- und Kreativwirtschaft zunehmend an Legitimität.
Die räumliche Grundlage für diese Entwicklung bildete der wirtschaftliche Strukturwandel der Stadt. Entlang der Bahnlinie entstanden seit dem späten 19. Jahrhundert bedeutende Industrie- und Gewerbeareale, insbesondere im Torfeld Süd, wo sich Unternehmen wie Oehler & Cie., die F. Aeschbach AG sowie Sprecher und Schuh ansiedelten und zeitweise zu den wichtigsten Arbeitgebern der Stadt zählten. Mit der Deindustrialisierung verloren viele dieser Standorte ab den 1980er-Jahren ihre ursprüngliche Funktion. Ehemalige Produktionshallen, Lagergebäude und Gewerbeflächen wurden von einer Vielzahl kleiner Unternehmen, Vereinen, Freizeitangeboten und kulturellen Initiativen übernommen und entwickelten sich zu einer kleinteiligen und experimentellen Stadtlandschaft.
Somit entwickelte sich das Torfeld Süd zwischen 1988 und 2014 zu einem überregional bekannten Zwischennutzungsareal mit zeitweise rund fünfzig Unternehmen, zahlreichen Freizeit- und Klublokalen sowie verschiedenen Glaubensgemeinschaften. Die dort entstandene Vielfalt und Innovationskraft bildete die Grundlage für das Forschungsprojekt *zone*imaginaire* und machte Aarau früh zu einem Referenzbeispiel für Zwischennutzungen in einer Schweizer Kleinstadt. Beim vorsorglichen Abriss der Gebäude aufgrund der geplanten Stadionnutzung verschwanden die Nutzungen jedoch wieder und ihre Schlagkraft schien etwas in Vergessenheit geraten zu sein.
Einzelne Zwischennutzungen konnten sich aber langfristig etablieren und gingen in dauerhafte Strukturen über. Das KiFF entwickelte sich aus einer seit 1991 bestehenden Zwischennutzung zu einer festen kulturellen Institution und erhält mit dem Neubau Ende 2026 einen langfristigen Standort.
Seit etwa 2010 werden Zwischennutzungen verstärkt als Instrument für das Image und Stadtmarketing eingesetzt. Trendige temporäre Nutzungen sollen große Projekte gesellschaftsfreundlicher wirken lassen. Dabei steht jedoch oft nicht das Experimentieren und Entwickeln urbaner Qualitäten im Vordergrund, sondern kurzlebige Provisorien, die keinen nachhaltigen Einfluss auf die spätere Nutzung des Ortes haben.

Aktuell befinden sich Zwischennutzungen in einem interessanten Spannungsfeld: Zwar schaffen Behörden verwaltungsinterne Stellen, die sich mit Zwischennutzungen befassen, da bald dreißig Jahre Praxis und Forschung im Bereich der Stadtentwicklung positive Ergebnisse zeigen. Es fehlen jedoch die entsprechenden Förderinstrumente und angepasste Bewilligungsverfahren. Gleichzeitig wird der Begriff der Zwischennutzung durch Formalisierung, Instrumentalisierung, Ökonomisierung und Vermarktung verwässert. Zudem wurden seit der Deindustrialisierung viele Industriebrachen bereits umgenutzt oder ersetzt, wodurch der räumliche Fokus der Zwischennutzungen auf Büroflächen oder innerstädtische Liegenschaften erweitert wurde. Vor diesem Hintergrund bildet Aarau einen besonders interessanten Untersuchungsraum. Die Stadt weist eine über mehrere Jahrzehnte gewachsene Praxis von Zwischennutzungen auf, die unterschiedliche räumliche Situationen umfasst – von ehemaligen Industriearealen über zentrumsnahe Entwicklungsgebiete bis hin zu Nutzungen in der Altstadt. Diese Vielfalt macht Aarau zu einem geeigneten Fallbeispiel, um die Rolle von Zwischennutzungen im Kontext der Stadtentwicklung einer Schweizer Kleinstadt zu untersuchen.

SRF Beitrag über Häuserbesetzungen in Aarau, 1995

Kunath Futterfabrik (später KIFF), 1968, Bildarchiv ETH Bibliothek



digitales Raumverzeichnis Stadt Aarau, 2025

04.2 die Fokusgebiete

Rockwell im Torfeld Süd - peripher

Das Torfeld Süd entwickelte sich seit dem Bau des Aarauer Bahnhofs Mitte des 19. Jahrhunderts zu einem bedeutenden Industriegebiet. Unternehmen wie Oehler & Cie, F. Aeschbach AG sowie Sprecher und Schuh siedelten sich dort an. Besonders Sprecher und Schuh prägte die wirtschaftliche und industrielle Entwicklung Aaraus während fast eines Jahrhunderts. Nach seiner Blütezeit in den 1980er-Jahren wurde das Unternehmen 1993 von Rockwell übernommen. Die schrittweise Verlagerung der Arbeitsplätze ins Ausland und der Leerstand des Rockwell-Nordbaus im Jahr 2022 beendeten schließlich die industrielle Nutzung des Areals. Bereits seit den 1980er-Jahren führte die Deindustrialisierung dazu, dass frei gewordene Räume von Kleinbetrieben, Kunst- und Kulturschaffenden sowie Freizeitangeboten genutzt wurden. Gleichzeitig begann die Immobilienfirma Mobimo mit der Entwicklung des Aeschbachquartiers. Nach einem Masterplan des Architekturbüros KCAP entstand ein dichtes, gemischt genutztes Wohn- und Arbeitsquartier rund um den Oehler-Park. Trotz positiver Reaktionen wird das Quartier wegen hoher Mietpreise, mangelnder sozialer Vielfalt und wenig gestalteter Freiräume teilweise als kühl und leblos wahrgenommen.
Um das Quartier zu beleben und den Leerstand bis zur geplanten Umwandlung des Rockwell-Gebäudes in 122 Wohnungen zu überbrücken, stellte Mobimo das Gebäude für eine Zwischennutzung zur Verfügung. Nach langwierigen Miet- und Bewilligungsverfahren zogen im Juni 2023 mehrere soziale und kulturelle Gruppen ein. Dazu gehören Angebote für Kinder und Jugendliche, der Kulturort KuBo, der Verein wellrock und das Clubhaus der Vereine. Trotz hoher organisatorischer und finanzieller Anforderungen entstanden zahlreiche Veranstaltungen und Projekte. Die Zwischennutzung zeigt damit den großen Bedarf an offenen, flexiblen und nicht ausschließlich kommerziell genutzten Räumen.

Kunst im ECK - Altstadt

Während Zwischennutzungen in Aarau bisher vor allem in peripheren Gebieten wie dem Torfeld Süd stattfanden, steht das Projekt „Kunst im ECK“ für einen neueren Trend: die temporäre Nutzung von zentralen Lagen in der Altstadt. Dabei ist das ECK eine Besonderheit, da es sich um eine nicht-kommerzielle, künstlerisch initiierte Nutzung handelt – im Gegensatz zu vielen sonst üblichen, verkaufsorientierten Pop-up-Stores.
Der Raum war ursprünglich Teil einer Metzgerei mit Restaurantbetrieb. Nach einer Umstrukturierung 2019 blieb ein kleiner Laden leer, der aufgrund baulicher Einschränkungen (z. B. fehlende Infrastruktur) kaum kommerziell nutzbar war. Stattdessen stellte die Betreiberin den Raum unentgeltlich der Künstlerin und Kuratorin Sadhyo Niederberger zur Verfügung. Daraus entwickelte sich über mehrere Jahre hinweg ein eigenständiger Kunstraum.
Das Konzept des ECK zielte darauf ab, Kunst nicht als fertiges Produkt zu präsentieren, sondern Arbeitsprozesse sichtbar zu machen. Der Raum lag zwischen Atelier und Ausstellung: Passant:innen konnten durch das Schaufenster Einblick in die künstlerische Arbeit erhalten, ohne klare Definition oder feste Öffnungszeiten. Diese bewusste Offenheit und Unschärfe war Teil des Konzepts und regte zur Auseinandersetzung mit Kunst im öffentlichen Raum an. Organisatorisch entstand das Projekt informell und basierte stark auf persönlichen Beziehungen und Eigeninitiative. Es gab keine feste institutionelle Trägerschaft oder anfängliche Finanzierung, auch wenn später punktuelle Unterstützung durch die Stadt und das Aargauer Kuratorium erfolgte. Die Hauptverantwortung lag jedoch bei der Kuratorin selbst.
Nach knapp sechs Jahren wurde das Projekt Ende 2024 aus persönlichen Gründen beendet, und der Raum wird wieder gastronomisch genutzt.
Insgesamt zeigt das Beispiel „Kunst im ECK“, dass kulturelle Zwischennutzungen auch in zentralen Stadtlagen möglich sind, selbst ohne große institutionelle Planung. Gleichzeitig wirft es grundlegende Fragen auf: nach der Rolle von Leerstand, nach nicht-kommerziellen Formen von Stadtleben und danach, was von solchen temporären Projekten langfristig bleibt.

Alte Reithalle Kasernenareal - zentrumsnah

Die Alte Reithalle Aarau ist ein beispielhaftes Zeugnis dafür, wie ein ursprünglich militärisch genutztes Gebäude im Laufe gesellschaftlicher und städtebaulicher Veränderungen eine neue Bedeutung erhalten kann. Sie wurde 1864 als Teil des Aarauer Kasernenareals erbaut und war vollständig auf die Bedürfnisse der Kavallerie ausgerichtet. Eine Erweiterung im Jahr 1903 verlieh der Halle ihre heutige Grösse und ihre besondere räumliche Wirkung. Über mehr als hundert Jahre war ihre Funktion klar festgelegt und eng in den militärischen Betrieb eingebunden.
Mit dem Ende der militärischen Nutzung im Jahr 1972 verlor die Reithalle ihre ursprüngliche Aufgabe. Zunächst wurde sie von einem privaten Reitverein weitergenutzt, wodurch die frühere Funktion teilweise erhalten blieb. Eine langfristige Perspektive für das Gebäude fehlte jedoch. Erst in den 1980er- und 1990er-Jahren begannen Kulturschaffende, das Potenzial des Raumes zu entdecken. Gruppen wie das Ensemble Theater Marie nutzten die Halle vereinzelt für Aufführungen und machten damit erstmals ihre besondere Atmosphäre und ihre Eignung als Veranstaltungsort sichtbar. Ab den 2000er-Jahren wurde die Zukunft der Reithalle zunehmend kulturpolitisch diskutiert. Gesucht wurde eine sogenannte «mittlere Bühne», die zwischen kleinen freien Spielstätten und grösseren etablierten Kulturhäusern vermitteln sollte. Im Jahr 2006 begann der Kanton Aargau mit einer Standortsuche, bei der sich Aarau aufgrund seiner zentralen Lage und der räumlichen Voraussetzungen als bevorzugter Standort herausstellte. Die kulturelle Nutzung sollte dabei nicht nur das Kulturangebot ergänzen, sondern auch das Kasernenareal städtebaulich aufwerten.
Ein wichtiger Schritt war der Architekturwettbewerb «Oxer»

von 2011. Da zwischen Planung und Umsetzung mehrere Jahre lagen, konnte die Halle von etwa 2011 bis 2019 intensiv zwischengenutzt werden. Der Verein T.u.T., das Theater Tuchlaube und weitere Kulturschaffende entwickelten ein vielfältiges Programm. Dazu gehörten Theater-, Tanz- und Musikveranstaltungen, experimentelle Projekte sowie das zeitgenössische Zirkusfestival Cirqu'. Die Veranstaltungen machten die besonderen räumlichen Qualitäten der ehemaligen Militärhalle für ein breites Publikum erlebbar. Allein im Jahr vor der Abstimmung besuchten über 21'000 Menschen Anlässe in der Reithalle und der Tuchlaube.
Mit der Einbindung des Argovia Philharmonic gewann das zukünftige Nutzungskonzept zusätzlich an Bedeutung. Das Orchester plante, die Halle regelmässig für Proben und Konzerte zu nutzen, und trug damit zur finanziellen und institutionellen Absicherung des Projekts bei. Die Zwischennutzung wurde zunehmend auch zu einem politischen Argument: Sie bewies, dass die Reithalle als Kulturort sowohl räumlich als auch organisatorisch und hinsichtlich des Publikums funktionieren konnte.
Die Zustimmung zum Baukredit im Jahr 2018 war deshalb auch das Ergebnis der jahrelangen praktischen Erprobung. Die Bevölkerung kannte die Reithalle bereits als lebendigen Kulturort und konnte sich mit dem Projekt identifizieren. Mit dem Beginn der Umbauarbeiten 2019 endete die Zwischennutzung. Rückblickend war sie weit mehr als eine Übergangslösung: Sie diente als Experimentierfeld für neue Kulturformate, als Testlauf für den späteren Betrieb und als entscheidender Faktor für die politische Legitimation der dauerhaften Umnutzung zu einem Mehrspartenhaus.

Rockwell 2024, Bild: Autorin

Kunst im ECK, Installation Philippe Hänger, Bild: Sadhy Niederberger

die drei Fokusgebiete - zentral, zentrumsnah und peripher

Ross Teilete in der Alten Reithalle, 2018, Bild: Andrea Gyssler

05 Synthese

05.1 Akteur:innen und Interessen

Die Analyse der drei Fallstudien zeigt, dass Zwischennutzungen in Aarau von einem vielschichtigen Geflecht unterschiedlicher Akteur:innen getragen werden, deren Interessen sich teilweise überschneiden, teilweise aber auch in Spannung zueinander stehen. Grundsätzlich lassen sich vier zentrale Gruppen identifizieren: Eigentümer:innen und Investor:innen, öffentliche Institutionen, Nutzende (insbesondere aus der Kultur- und Zivilgesellschaft) sowie die Öffentlichkeit als Publikum und Resonanzraum.
Im Fall des Rockwell-Areals tritt die Immobilienfirma Mobimo als zentrale Initiantin auf, deren Interesse primär in der Überbrückung von Leerstand sowie in der Belebung und Imagebildung des neu entstehenden Aeschbachquartiers liegt. Demgegenüber verfolgen die beteiligten Nutzungsgruppen – etwa KuBo, Wellrock oder die Jugendarbeit – grundlegend andere Ziele: Sie suchen bezahlbare Räume, Möglichkeiten zur Selbstorganisation, kollektive Arbeitsformen und nicht-kommerzielle Freiräume. Die Stadt wiederum nimmt eine vermittelnde Rolle ein, indem sie Kontakte herstellt, punktuell unterstützt und Bewilligungsprozesse begleitet, ohne jedoch eine klare strategische Steuerung zu übernehmen.
Dem gegenüber steht das Projekt Kunst im ECK, das nahezu vollständig aus einer privaten Initiative hervorgegangen ist. Die Allianz zwischen der Pächterin des Lokals und der Kuratorin bildet hier den Kern des Projekts. Öffentliche Institutionen treten lediglich unterstützend in Erscheinung, etwa durch Förderbeiträge, ohne jedoch strukturell oder organisatorisch einzugreifen. Die Interessen liegen hier klar im künstlerischen Experiment, in der Sichtbarmachung von Prozessen und in der bewussten Positionierung gegen eine rein kommerzielle Nutzung zentraler Stadträume.
Die Alte Reithalle schließlich zeigt eine deutlich komplexere Akteurskonstellation, in der sich freie Kulturschaffende, Vereine, etablierte Institutionen und politische Akteur:innen über einen längeren Zeitraum hinweg miteinander verschränken. Während Künstler:innen und Gruppen zunächst als Impulsgeber auftreten, übernehmen Organisationen wie T.u.T. und später das Theater Tuchlaube zunehmend strukturierende und institutionalisierende Funktionen. Gleichzeitig tritt die öffentliche Hand – insbesondere Stadt und Kanton – als strategische Akteurin auf, die über die kulturpolitische Zielsetzung einer „mittleren Bühne“ aktiv in die Entwicklung eingreift.
In der Zusammenschau wird deutlich, dass sich Zwischennutzungen in Aarau je nach Kontext zwischen informellen, stark personenbezogenen Initiativen und formalisierten, politisch gesteuerten Prozessen bewegen. Während in kleineren Projekten wie dem ECK persönliche Beziehungen und Eigeninitiative im Vordergrund stehen, zeigen größere Projekte wie Rockwell oder die Reithalle, dass Zwischennutzungen zunehmend in wirtschaftliche und stadtentwicklerische Strategien eingebettet sind. Über alle drei Fälle hinweg bleibt jedoch ein gemeinsamer Nenner bestehen: das ausgeprägte Bedürfnis nach offenen, bezahlbaren und nicht-kommerziellen Räumen, das von den Nutzenden konsequent artikuliert wird. Die Zwischennutzung wird in den Interviews explizit als Mittel beschrieben, um der Bevölkerung zu zeigen, „was möglich ist“ – und damit Akzeptanz für eine spätere Abstimmung zu schaffen. Die breite Allianzbildung (verschiedene Sparten, unterschiedliche Publika, institutionelle Partner) war dabei Teil der Strategie: Je breiter die kulturelle Trägerschaft und das Publikum, desto tragfähiger die politische Unterstützung. Gleichzeitig zeigen die Interviews, dass einzelne Akteur:innen unterschiedliche Interessen akzentuierten: Während auf künstlerischer Seite Freiraum, Experiment und Öffnung zentral waren, lag auf politischer Seite der Fokus stärker auf Realisierbarkeit, Governance und dem Aushandeln zwischen Stadt, Kanton, Bauprozessen und Öffentlichkeit.

Spannugnsdiagramm

Akteurgruppe	Vertreter:innen	zentrale Interessen	Ausprägung in Fokusgebiete
Eigentümer:innen / Investor:innen	Mobimo (Rockwell), private Eigentümer:innen (ECK), Kanton und Stadt (Reithalle)	Überbrückung von Leerstand, Aufwertung von Liegenschaften, Imagebildung, langfristige Verwertung	Rockwell: strategisch und aktiv steuernd ECK: passiv, ermöglicht durch persönliche Beziehung Reithalle: Teil einer langfristigen öffentlichen Strategie
Öffentliche Hand	Stadt Aarau (Kultur, Stadtentwicklung), Kanton Aargau	Quartiersbelebung, Kulturförderung, Stadtentwicklung, Legitimation von Projekten	Rockwell: eher vermittelnd, wenig strukturiert ECK: punktuelle Unterstützung ohne Strategie, indirekte Aneignung Reithalle: stark steuernd und kulturpolitisch motiviert
Nutzende (Kultur, Vereine, Initiativen)	KuBo, Wellrock, Jugendarbeit (Rockwell); Künstler:innen (ECK); freie Szene, T.u.T., Theater Marie (Reithalle)	günstige Räume, künstlerischer Ausdruck, Experiment, Gemeinschaft, nicht-kommerzielle Nutzung	In allen Fällen zentral: Bedarf an Raum und Selbstorganisation; Unterschiede im Grad der Institutionalisierung
Institutionelle Kulturakteure	Theater Tuchlaube, Argovia Philharmonic (Reithalle)	Aufbau nachhaltiger Kulturinfrastruktur, Publikumserweiterung,	Vor allem Reithalle: Übergang von freier Szene zu institutioneller Verankerung
Publikum / Öffentlichkeit	Quartierbewohner:innen, Passant:innen, Besucher:innen	Zugang zu Kultur, Nutzung öffentlicher Räume, Teilhabe	Rockwell: neue soziale Räume ECK: Irritation und Neugier im Stadtraum Reithalle: breite Akzeptanz und politische Legitimation

Übersicht Fokusgebiete Interessenkonstellationen

05.2 Prozesse und Herausforderungen

Zwischennutzungen in Aarau entstehen in sehr unterschiedlichen prozessualen Rahmen, dabei lassen sich jedoch wiederkehrende strukturelle Herausforderungen erkennen. Die Prozesse bewegen sich grundsätzlich zwischen informell initiierten, selbstorganisierten Entwicklungen und stärker formalisierten, institutionell eingebetteten Verfahren. Dabei entsteht häufig ein Spannungsfeld zwischen der gewünschten Flexibilität temporärer Nutzungen und den bestehenden administrativen und planerischen Anforderungen.
Im Fall des Rockwell-Nordbaus ist der Prozess durch eine hohe Komplexität und starke Formalisierung geprägt. Ausgangspunkt war die Entscheidung der Eigentümerin Mobimo, das Gebäude bis zur geplanten Umnutzung zwischenzunutzen. Der Prozess umfasste mehrere Phasen: eine erste Auswahl und Vernetzung potenzieller Nutzer:innen, die Formierung von Interessengruppen, die Einreichung von Nutzungskonzepten sowie anschließende Verhandlungen über Vertragsformen und Bedingungen.
Ein zentrales Hindernis stellte dabei der umfangreiche administrative Aufwand dar. Die Zwischennutzenden mussten ein vollständiges Baubewilligungsverfahren durchlaufen, einschließlich Abklärungen zu Brandschutz, Nutzungsänderungen und barrierefreien Anpassungen. Diese Anforderungen führten zu zeitlichen Verzögerungen und erheblichen Zusatzkosten, wodurch sich die effektive Nutzungsdauer deutlich verkürzte. Gleichzeitig waren Zuständigkeiten zwischen Eigentümerin, Stadt und weiteren Beteiligten oft unklar oder wechselten im Verlauf des Prozesses, was zusätzliche Unsicherheiten erzeugte.
Ein weiterer zentraler Aspekt war die starke Abhängigkeit vom ehrenamtlichen Engagement der Nutzenden. Neben der inhaltlichen Arbeit mussten sie organisatorische, rechtliche und finanzielle Aufgaben übernehmen, ohne über entsprechende Ressourcen oder Erfahrung zu verfügen. Dies führte zu einer hohen Belastung und stellte eine wesentliche Hürde für die Umsetzung dar.
Demgegenüber verlief der Prozess im Projekt Kunst im ECK deutlich informeller und niederschwelliger. Die Zwischennutzung entstand aus einer persönlichen Initiative heraus, ohne formalisierte Ausschreibungen, ohne Verträge im klassischen Sinne und ohne größere institutionelle Steuerung. Die Herausforderungen lagen hier weniger in administrativen Verfahren als vielmehr in den strukturellen Rahmenbedingungen des Projekts. Der Raum selbst bot kaum Infrastruktur, was die Nutzung einschränkte und bestimmte Nutzungsformen ausschloss. Gleichzeitig lag die gesamte organisatorische Verantwortung bei einer einzelnen Person, was eine dauerhafte Belastung darstellte.
Zudem zeigte sich eine Herausforderung in der Vermittlung: Die offene, prozesshafte Ausrichtung des Projekts führte bei einem Teil des Publikums zu Irritation und Unverständnis. Dadurch wurde deutlich, dass nicht-kommerzielle und experimentelle Nutzungen in zentralen Stadträumen eine aktive kommunikative Einbettung benötigen, um ihre Wirkung entfalten zu können.
Die Zwischennutzung der Alten Reithalle stellt einen dritten,

hybriden Prozess dar. Sie entwickelte sich im Kontext eines langfristigen Planungsverfahrens und war somit schnell mit strategischen Überlegungen verknüpft.
Der Prozess war geprägt durch den schrittweisen Aufbau von Strukturen: Zunächst erfolgte eine eher informelle Aneignung durch einzelne Akteur:innen, gefolgt von der Organisation über Vereine wie T.u.T. und schließlich der stärkeren institutionellen Einbindung durch etablierte Kulturinstitutionen.
Die Herausforderungen lagen hier insbesondere in der Koordination der Vielzahl beteiligter Akteur:innen sowie in der Balance zwischen offener, experimenteller Nutzung und den Anforderungen einer langfristigen Institutionalisierung. Gleichzeitig wurde deutlich, dass eine längere Zwischennutzungsphase notwendig ist, um solche Transformationsprozesse zu ermöglichen und tragfähige Strukturen zu entwickeln.
Über alle drei Fälle hinweg lassen sich zentrale wiederkehrende Herausforderungen identifizieren. Dazu gehören insbesondere die fehlende Klarheit in Zuständigkeiten und Abläufen, ein hoher administrativer Aufwand bei gleichzeitig temporärem Nutzungshorizont sowie eine unzureichende strukturelle Unterstützung für die beteiligten Initiativen. Hinzu kommen Fragen der Planungssicherheit, da Zwischennutzungen häufig an kurze Zeitfenster gebunden sind und sich im Verlauf verändern können. Ebenfalls relevant ist die Diskrepanz zwischen den Erwartungen unterschiedlicher Akteur:innen, insbesondere zwischen ökonomischen Interessen der Eigentümer:innen und den nicht-kommerziellen Zielsetzungen der Nutzenden.
Zusammenfassend zeigen die untersuchten Prozesse, dass Zwischennutzungen zwar eine hohe Flexibilität und Experimentierfähigkeit aufweisen, ihre Umsetzung jedoch stark von den bestehenden institutionellen und rechtlichen Rahmenbedingungen geprägt ist. Die Herausforderungen liegen dabei weniger in den Ideen oder Projekten selbst, sondern vielmehr in den strukturellen Voraussetzungen, die deren Realisierung ermöglichen oder erschweren.

05.3 Wirkungen auf die Stadtentwicklung

Die drei untersuchten Fallstudien zeigen, dass Zwischennutzungen in Aarau eine vielschichtige Wirkung auf die Stadtentwicklung entfalten, die weit über die reine Überbrückung von Leerständen hinausgeht. Sie wirken sowohl auf räumlicher, sozialer und kultureller Ebene als auch auf die Wahrnehmung und langfristige Entwicklung von Stadtgebieten.
Im Fall des Rockwell-Nordbaus zeigte sich die Wirkung der Zwischennutzung insbesondere darin, einen bislang wenig zugänglichen und in seiner Nutzung weitgehend unbekannten Ort für neue kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten zu öffnen. Durch die Zugänglichkeit des Gebäudes entstand für viele Beteiligte und Besuchende eine neue Perspektive auf das Areal und auf die Stadt Aarau. Die Zwischennutzung machte dadurch nicht nur das räumliche Potenzial des ehemaligen Industriegebäudes sichtbar, sondern ermöglichte auch, ungewohnte Nutzungsformen und neue Formen des gemeinschaftlichen Zusammenwirkens zu erproben. Die vergleichsweise einfache finanzielle Förderung kultureller Inhalte schuf Freiräume für experimentelle Projekte und neue Formen künstlerischen Arbeitens. Aus diesen Prozessen gingen auch Wirkungen hervor, die über den unmittelbaren Ort hinausreichten. Dazu zählen etwa die Ausstellung eines grossformatigen Werks von Petra Njezic im Rahmen der «Auswahl 24» im Aargauer Kunsthaus sowie die Auszeichnung von Christiane Hinrichs mit dem Preis «Pro Argovia Experiment». Solche Beispiele verdeutlichen die Ausstrahlung der Zwischennutzung innerhalb des regionalen Kulturkreises.
Darüber hinaus trug die Zwischennutzung dazu bei, das Modell temporärer Raumnutzung öffentlich sichtbar zu machen und dessen Möglichkeiten aufzuzeigen. Initiativen wie «kubo vadis» stärkten zudem die Solidarität zwischen den beteiligten Akteur:innen und erhöhten die öffentliche Aufmerksamkeit für deren Anliegen. Der Erfolg der Zwischennutzung lag somit weniger in einer allgemeinen Belebung des gesamten Quartiers als in der Öffnung eines bisher unbekannten Ortes, der Förderung experimenteller kultureller Praktiken, der Erprobung neuer Gemeinschaftsformen und der Sichtbarmachung von Zwischennutzungen als Instrument kultureller und räumlicher Entwicklung.
Das Projekt Kunst im ECK entfaltete seine Wirkung in einem deutlich kleineren Maßstab, jedoch mit hoher symbolischer Bedeutung für den Stadtraum. Als nicht-kommerzielle, künstlerisch geprägte Nutzung in der Altstadt stand es im Kontrast zu den vorherrschenden Nutzungslogiken, die stark von Gastronomie, Dienstleistungen und temporären Verkaufsformaten geprägt sind.
Die Wirkung lag weniger in quantifizierbaren Effekten wie Besucherzahlen oder wirtschaftlicher Belebung, sondern vielmehr in der Schaffung eines alternativen kulturellen Angebots und in der Erweiterung des öffentlichen Diskurses. Der Raum fungierte als Schnittstelle zwischen Kunstproduktion und Alltag und machte künstlerische Prozesse sichtbar. Gleichzeitig führte die bewusste Offenheit und Unschärfe des Konzepts zu Irritationen, die jedoch als Teil der Auseinandersetzung mit Kunst im öffentlichen Raum verstanden werden können. Damit wurde der Stadtraum nicht nur genutzt, sondern auch hinterfragt und neu interpretiert.
Die Alte Reithalle zeigt schließlich die langfristig wirksamste Form von Zwischennutzung im Kontext der Stadtentwicklung. Durch die kontinuierliche Bespielung der Halle im Rahmen der Zwischennutzung konnte das Gebäude schrittweise als kultureller Ort etabliert werden.
Die Nutzung ermöglichte es, die spezifische räumliche Qualität des ehemaligen Militärbaus erfahrbar zu machen und ein breites Publikum zu erreichen. Veranstaltungen und Festivals trugen dazu bei, eine emotionale Bindung zwischen Bevölkerung und Ort aufzubauen. Gleichzeitig fungierte die Zwischennutzung als Testlauf für den späteren Betrieb und lieferte konkrete Erfahrungswerte für die langfristige Umnutzung.
Besonders hervorzuheben ist ihre politische Wirkung: Durch die bereits gelebte Nutzung konnte die geplante Transformation nachvollziehbar gemacht und gesellschaftlich legitimiert werden. Die Zwischennutzung wurde damit zu einem zentralen Element im Entscheidungsprozess und

trug maßgeblich zur Realisierung des Projekts bei.
In der vergleichenden Betrachtung wird deutlich, dass Zwischennutzungen unterschiedliche Wirkungsdimensionen entfalten können. Sie aktivieren Räume und machen bislang unzugängliche Orte erlebbar, schaffen neue soziale und kulturelle Begegnungsräume und tragen zur Identitätsbildung von Quartieren bei. Gleichzeitig ermöglichen sie es, zukünftige Nutzungen zu erproben und sichtbar zu machen, wodurch sie auch eine wichtige Funktion im Planungs- und Entscheidungsprozess übernehmen können.
Darüber hinaus zeigen die Fallstudien, dass Zwischennutzungen auch eine kritische Funktion erfüllen können, indem sie bestehende Nutzungslogiken infrage stellen und alternative Formen von Stadtleben sichtbar machen. Während im Rockwell-Areal und in der Reithalle vor allem die aktivierende und transformierende Wirkung im Vordergrund steht, wird im Kunst im ECK deutlich, dass Zwischennutzung auch als künstlerisches und diskursives Instrument wirken kann.
Ein weiterer zentraler Aspekt, der sich aus den Fallstudien ableiten lässt, betrifft die grundlegende Funktion von Zwischennutzungen im städtischen Kontext. Temporäre Nutzungen entstehen häufig aus einem Bedarf heraus – oder gerade aus einer Leerstelle. Sie reagieren auf Funktionen, die die Stadt in ihrer bestehenden Struktur nicht oder nur unzureichend bereitstellt: auf demokratische Bedürfnisse, auf Räume für Ausdruck, Experiment und kollektive Organisation.
In diesem Sinne können Zwischennutzungen als Spiegel fehlender Angebote verstanden werden. Sie machen sichtbar, wo institutionelle Strukturen an ihre Grenzen stoßen oder wo Bedürfnisse bislang nicht adressiert sind. Für die öffentliche Hand eröffnet sich daraus eine entscheidende Perspektive: Zwischennutzungen sollten nicht primär als oppositionelle oder störende Phänomene gelesen werden, sondern als Indikatoren für bestehende Lücken und ungenutzte Potenziale. Sie weisen auf Möglichkeiten hin, die dort entstehen, wo institutionelle Antworten fehlen oder noch nicht entwickelt wurden.
Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Zwischennutzungen in Aarau als Katalysatoren städtischer Entwicklung verstanden werden können. Ihre Wirkung liegt nicht allein in der temporären Nutzung von Leerständen, sondern in ihrer Fähigkeit, Räume zu öffnen, neue Praktiken zu ermöglichen und langfristige Transformationsprozesse anzustoßen oder zu begleiten.

05.4 Erkenntnisse, Lehren und zukünftige Perspektiven

Die vergleichende Analyse der drei Fallstudien verdeutlicht, dass Zwischennutzungen in Aarau ein bedeutendes, bislang jedoch nur teilweise ausgeschöpftes Potenzial für die Stadtentwicklung darstellen. Aus den unterschiedlichen Ausprägungen – vom informellen Kunstraum über die temporäre Quartiersaktivierung bis hin zur strategisch eingebetteten Zwischennutzung – lassen sich mehrere zentrale Erkenntnisse und zukünftige Handlungsfelder ableiten.
Eine der deutlichsten Erkenntnisse betrifft den anhaltend hohen Bedarf an bezahlbaren und flexibel nutzbaren Räumen für kulturelle und soziale Aktivitäten. In allen drei Fallstudien wird dieser Bedarf explizit formuliert oder implizit sichtbar. Besonders im Rockwell-Projekt zeigt sich, dass für viele Initiativen nicht nur Raum, sondern auch die Möglichkeit zur kollektiven Organisation und zum experimentellen Arbeiten zentral ist. Gleichzeitig macht das Beispiel des Kunst im ECK deutlich, dass selbst kleinste Räume in zentraler Lage einen wichtigen Beitrag zur kulturellen Vielfalt leisten können, wenn sie entsprechend genutzt werden. Diese Beobachtungen legen nahe, dass Räume für kulturelle Produktion künftig stärker als Teil der städtischen Infrastruktur verstanden und systematisch gefördert werden sollten.
Ein zweiter wesentlicher Aspekt betrifft die Ausgestaltung der Prozesse und institutionellen Rahmenbedingungen. Die Erfahrungen aus dem Rockwell-Nordbau zeigen, dass die bestehenden administrativen Verfahren – insbesondere im Bereich der Baubewilligungen und Nutzungsänderungen – oft nicht auf temporäre Nutzungen ausgerichtet sind. Die Folge sind hohe Aufwände, lange Verzögerungen und eine reduzierte Planungssicherheit für die beteiligten Akteur:innen. Daraus ergibt sich die zentrale Lehre, dass vereinfachte und spezifisch auf Zwischennutzungen zugeschnittene Verfahren notwendig sind. Dazu gehören klar definierte Zuständigkeiten, standardisierte Vertragsmodelle sowie frühzeitige Abklärungen zu relevanten Auflagen.
Eng damit verbunden ist die Frage nach der Rolle der öffentlichen Hand. In den untersuchten Projekten zeigt sich ein teilweise widersprüchliches Bild: Während die Stadt und der Kanton in der Reithalle eine aktive, strategische Rolle einnehmen und den Prozess maßgeblich mitgestalten, bleiben sie im Fall von Rockwell und im Kunst im ECK eher vermittelnd oder punktuell unterstützend. Daraus lässt sich ableiten, dass es bislang an einer klar formulierten, übergeordneten Strategie für Zwischennutzungen fehlt. Eine solche Strategie könnte helfen, Erwartungen zu klären, Prozesse zu strukturieren und die Verantwortung zwischen den Akteur:innen transparenter zu gestalten.
Eine weitere zentrale Erkenntnis betrifft die Bedeutung von Zwischennutzungen im Kontext größerer Entwicklungsprozesse. Das Beispiel der Alten Reithalle zeigt, dass Zwischennutzungen besonders wirksam sind, wenn sie frühzeitig in langfristige Planungsprozesse integriert werden. Sie können als Testfeld für zukünftige Nutzungen dienen, Erfahrungen generieren und gleichzeitig zur gesellschaftlichen Akzeptanz beitragen. Diese Funktion wurde im Fall der Reithalle explizit genutzt und war entscheidend für die erfolgreiche Transformation des Gebäudes. Im Gegensatz dazu zeigt das Rockwell-Projekt, dass Zwischennutzungen ohne klare langfristige Perspektive zwar kurzfristige Effekte erzielen, jedoch weniger nachhaltig in die Stadtentwicklung eingebunden sind.
Ein weiterer wichtiger Punkt ist die starke Abhängigkeit von individuellem Engagement. In allen drei Projekten spielen einzelne Personen oder kleine Gruppen eine zentrale Rolle für die Initiierung und Umsetzung. Dieses Engagement ermöglicht zwar eine hohe Flexibilität und Innovationskraft, führt jedoch gleichzeitig zu einer strukturellen Fragilität der Projekte. Insbesondere im Kunst im ECK und im Rockwell-Projekt wird deutlich, dass organisatorische, administrative und inhaltliche Aufgaben häufig von denselben Personen

getragen werden müssen, was langfristig zu Überlastung führen kann. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, unterstützende Strukturen aufzubauen, die dieses Engagement ergänzen und entlasten und Wissen und Prozesse verfestigen. Wirft man einen Blick über Aarau hinaus, gibt es genügend solcher Beispiele: Die Stadt Biel/Bienne hat mit der Einführung einer Meldepflicht für Leerstände aktiv Transparenz über ungenutzte Räume geschaffen. Diese Maßnahme ermöglicht es, potenzielle Flächen frühzeitig zu identifizieren und für temporäre Nutzungen zugänglich zu machen. Zwischennutzungen werden dadurch nicht dem Zufall überlassen, sondern können gezielter vermittelt und angestoßen werden.

In Basel wiederum zeigt das Modell des Vereins Unterdessen, wie eine intermediäre Organisation zwischen Eigentümer:innen, Nutzenden und Verwaltung wirken kann. Der Verein fungiert als Vermittlungsstelle, entwickelt Nutzungskonzepte, übernimmt organisatorische Aufgaben und reduziert damit die Komplexität für alle Beteiligten. Projekte wie Interim verdeutlichen, wie durch solche Strukturen Zwischennutzungen professionalisiert und gleichzeitig niederschwellig zugänglich gemacht werden können.

Diese Beispiele machen deutlich, dass erfolgreiche Zwischennutzungspraktiken häufig dort entstehen, wo neben individuellen Initiativen auch institutionelle Unterstützungsstrukturen vorhanden sind. Sie zeigen zudem, dass Städte aktiv lernen können, mit temporären Nutzungen umzugehen – sei es durch regulatorische Anpassungen, durch die Schaffung von Vermittlungsstellen oder durch neue Formen der Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand, Eigentümer:innen und Zivilgesellschaft.

Schließlich stellt sich die Frage nach der Nachhaltigkeit und Anschlussfähigkeit von Zwischennutzungen. Ein wiederkehrendes Problem besteht darin, dass Projekte mit der endgültigen Umnutzung oder Entwicklung eines Areals enden, ohne dass Lösungen für die entstandenen Netzwerke, Strukturen und Bedürfnisse bestehen. Dies führt dazu, dass die positiven Effekte – etwa neue Gemeinschaften, kulturelle Formate oder Erfahrungswissen – häufig verloren gehen. Die Fallstudien zeigen damit die Notwendigkeit, Zwischennutzungen nicht nur als temporäre Phase, sondern als Teil eines kontinuierlichen Entwicklungsprozesses zu verstehen.

Zusammenfassend lassen sich folgende zentrale Lehren für Aarau formulieren:

Zwischennutzungen benötigen geeignete strukturelle und institutionelle Rahmenbedingungen, die ihre Umsetzung erleichtern, ohne ihre Offenheit einzuschränken. Sie sollten frühzeitig in Entwicklungsprozesse eingebunden und als eigenständiger Bestandteil der Stadtentwicklung anerkannt werden. Gleichzeitig erfordert ihr langfristiger Erfolg eine stärkere Unterstützung durch die öffentliche Hand sowie Perspektiven, die über die temporäre Nutzung hinausreichen. Nur so kann das Potenzial von Zwischennutzungen als Experimentierfeld, sozialer Raum und Motor urbaner Transformation nachhaltig genutzt werden.

06 Vademecum

Auf Grundlage der drei untersuchten Fallstudien lässt sich ein praxisorientierter Leitfaden formulieren, der zentrale Prinzipien und Handlungsempfehlungen für zukünftige Zwischennutzungen in Aarau bündelt. Das Vademecum versteht sich nicht als starres Regelwerk, sondern als Orientierung in einem Feld, das von Flexibilität, Unsicherheit und Aushandlungsprozessen geprägt ist.

1. Räume als Ressource verstehen

Zwischennutzungen machen sichtbar, dass freie Räume eine zentrale Voraussetzung für kulturelle und soziale Aktivitäten sind. Sie sollten nicht als Restfläche oder Übergangszustand betrachtet werden, sondern als aktive Ressource der Stadtentwicklung.

- Räume für kulturelle Produktion und Begegnung müssen frühzeitig mitgedacht und gesichert werden.

2. Prozesse vereinfachen

Temporäre Nutzungen stehen häufig im Missverhältnis zu komplexen Bewilligungsverfahren und administrativen Anforderungen.

- Vereinfachte Verfahren für Zwischennutzungen schaffen
- Klare Zuständigkeiten definieren
- Standardisierte Instrumente (z. B. Musterverträge) bereitstellen

3. Verantwortung klären

Zwischennutzungen entstehen oft im Spannungsfeld zwischen öffentlicher Hand, Eigentümer:innen und Initiativen, wobei Zuständigkeiten unklar bleiben.

- Eine zentrale Koordinationsstelle oder Ansprechperson etablieren
- Rollen und Erwartungen frühzeitig transparent machen

4. Nutzende ernst nehmen

Kulturelle Initiativen tragen einen Großteil der Umsetzung, verfügen jedoch oft über begrenzte Ressourcen.

- Nutzende als gleichwertige Partner:innen einbeziehen
- Know-how und organisatorische Unterstützung bereitstellen
- ehrenamtliche Überlastung vermeiden

5. Zwischennutzung früh integrieren

Das Potenzial von Zwischennutzungen entfaltet sich besonders dann, wenn sie in langfristige Entwicklungsprozesse eingebettet sind.

- Zwischennutzungen als Planungsinstrument nutzen
- Testnutzungen gezielt einsetzen
- Erfahrungen systematisch auswerten

6. Vielfalt zulassen

Zwischennutzungen funktionieren nicht nach einem einheitlichen Modell. Die Fallstudien zeigen unterschiedliche Typen – informell, experimentell, institutionell.

- Offenheit für unterschiedliche Formate bewahren
- keine Überstandardisierung anstreben
- auch kleine und informelle Projekte ermöglichen

7. Sichtbarkeit und Vermittlung stärken

Nicht-kommerzielle Nutzungen sind nicht immer selbsterklärend und benötigen oft Vermittlung, um ihre Wirkung zu entfalten.

- Kommunikation bewusst mitdenken
- Öffentlichkeit aktiv einbeziehen
- Zwischennutzungen als Teil des städtischen Diskurses positionieren

8. Anschlusslösungen mitdenken

Ein zentrales Problem vieler Zwischennutzungen ist ihre Endlichkeit. Mit dem Verschwinden der Räume gehen oft auch Netzwerke und Initiativen verloren.

- Perspektiven über die temporäre Nutzung hinaus entwickeln
- Anschlussräume oder Folgeprojekte ermöglichen
- entstandene Strukturen langfristig sichern

9. Kultur als Infrastruktur begreifen

Zwischennutzungen zeigen, dass kulturelle Produktion Raum braucht – nicht nur für Präsentation, sondern auch für Prozesse.

- Infrastruktur (Räume) als Teil der Kulturförderung anerkennen
- Förderung nicht nur auf Projekte, sondern auch auf Räume ausrichte

10. Zwischennutzung als "Placemaking"

Zwischennutzungen können dazu beitragen, frühzeitig eine Bindung zu Orten im Wandel aufzubauen. Werden sie gezielt in Neubau- oder Umbauprozesse integriert, kann der oft langwierige Prozess des „Placemaking“ bereits vorweggenommen werden.

- Durch Zwischennutzungen eine langfrisitge Bindung an einen Ort schaffen.
- Zwischennutzungen nicht bloss temporär denken, sondern gelungene Nutzungen/Formate etablieren.
- Zwischennutzungen können zum Erhalt vom Bestand beitragen, durch das "Sorgetragen" während temporären Aktivierungen.

Zum Mehrwert von Zwischennutzungen

Stefan Kurath, 2026

Zwischennutzungen sind in der Vergangenheit insbesondere von den Eigentümer:innen von Gebäuden als aufwendig betrachtet und vor allem als Massnahme gegen Besetzungen oder auch aus Goodwill ermöglicht worden. Der ökonomische Anreiz eines Ertrages durch Miete war eher gering, da die Instandstellungsmassnahmen (Sicherheit und Infrastruktur) und Sicherung zweckmässiger Betrieb im Verhältnis aufwendig sind. Befürchtungen, dass Zwischennutzende allfällige Planungen von Ersatzbauten durch Widerstand verzögern, haben viele Eigentümer:innen von der Bereitstellung ihrer Immobilien abgehalten.

Gleichzeitig haben in den letzten Jahrzehnten Immobilienentwicklerinnen viele Gedanken, Zeit und auch Geld investiert, um ihre Ersatzbauquartiere zu beleben. «Placemaking» hat als Begriff diesbezüglich an Bedeutung gewonnen. «Placemaking» verfolgt das Ziel, belebte Räume aus den Interaktionen zwischen Menschen und ihrer Umgebung zu schaffen, um den Orten Bedeutung zu verleihen. Für Bewohner:innen eines Quartiers sind bedeutsame Orte Räume des Alltags, also Orte an denen sie Zeit verbringen, an denen sie Geschichten erleben, Orte zu denen sie biografische Bindungen herstellen. Dadurch bilden sich Teilidentitäten des Menschen aus. Identität der Menschen ist mitbestimmt durch die Umgebung, in der sie sich bewegen. Je mehr biografische Bindungen über unterschiedliche Generationen zu einem Ort stattgefunden haben, umso mehr verankert sich dieser Ort im Bewusstsein einer Gesellschaft und gewinnt damit an Bedeutung. Zeit spielt dabei eine zentrale Rolle.

Hier erhält der Bestand eine besondere Bedeutung. In ihn haben über Jahrzehnte hinweg gesellschaftliche Einschreibungen stattgefunden. So hatte beispielsweise die Reithalle für unterschiedliche Generationen unterschiedliche Bedeutungen inne – militärische und neu kulturelle. Gebäude als Strukturen, die in der Vergangenheit unterschiedlichste Funktionen aufgenommen, und damit unterschiedliche Geschichten mitgeschrieben und vor allem Wandel überdauert haben, sind entsprechend als Erinnerungswert gesellschaftlich tief verankert. Bricht man diese ab, ersetzt sie durch Neubauten, werden die biografischen Bindungen gekappt, Erinnerungswerte vernichtet. Entsprechend oft kommt es auch zu Widerstand gegenüber Ersatzneubauten. Werden Gebäude trotzdem ersetzt, beginnt das «Placemaking» von null und ist entsprechend aufwendig hinsichtlich Zeit und Ressourcen für Aneignungs- und Mitwirkungsprozesse, soziale Arbeit zur Gemeinschaftsbildung, etc. Es braucht mitunter Jahrzehnte, also über Generationen hinweg, Zeit, um einen neuen Ort in der Gesellschaft zu verankern.

Zwischennutzungen im Bestand sichern ihren Erhalt, da gesellschaftliche Einschreibungen notwendig sind, damit in diesen investiert wird. Gleichzeitig können biografische Bindungen aufrecht und damit Orte mit Bedeutung erhalten bleiben. Hinsichtlich der Innenentwicklung und dem Widerstand von Ersatzneubauten, wie auch dem zunehmenden Bewusstsein, dass Bedeutungen von Orten zentral für Sichtbarkeit und Wiedererkennung von Quartieren und damit kommerziellen Erfolg von Immobilien in diesen Quartieren, bekommt der Bestand und deren Zwischennutzungen eine vollkommen neue Bedeutung in strategischer Stadtentwicklung. Der Mehrwert eines Ortes mit Bedeutung und das Erhalten von diesem ist in Zukunft im Umgang mit Bestand in die ökonomische Waagschale zu werfen. Umso wichtiger ist, dass Bestand eines Ortes mit Bedeutung und die Zwischennutzungen, die diesen gesichert haben auch weiter geführt werden, wenn sich das Umfeld durch Baumassnahmen verändert. Entsprechend braucht es in der Quartiersentwicklung materielle, personelle und institutionelle Strategien und Massnahmen dazu.