

Urbane Sukzession = Successions urbaines

Autor(en): **Overmeyer, Klaus**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Anthos : Zeitschrift für Landschaftsarchitektur = Une revue pour le paysage**

Band (Jahr): **42 (2003)**

Heft 2: **Urbane Landschaften = Paysages urbains**

PDF erstellt am: **17.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-139039>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Urbane Sukzession

Klaus Overmeyer,
Landschaftsarchitekt,
Büro Cet-O, Berlin

Wer in Berlin Golf spielen möchte, braucht sich nicht auf einen weiten Weg ins periphere Umland zu machen. An der Chausseestrasse in Berlin-Mitte trainieren jährlich über 100 000 Golfer auf einer der grössten, innerstädtischen Brachflächen. Entdeckt wurde das ungenutzte Areal Mitte der neunziger Jahre von «Wildgolfern», nachdem die Pläne für den Bau eines Olympiastadions scheiterten und sich bis heute auch keine Investoren für Alternativprojekte einfanden. Jochen Kaying, selbst Golflehrer, liess sich von den Pionieren inspirieren, pachtete 1999 vom Bezirk eine etwa sechs Hektaren grosse Fläche zu einem symbolischen Preis und baute mit geringsten Mitteln das Gelände zu einem öffentlichen Golfabschlagsplatz aus. Statt Clubhaus und üppigem Mitgliedsbeitrag kann jeder in einem graffitibesprühten Container für einen Euro Schläger leihen. Spielbälle erhält man am Automaten, Getränke an der benach-

Celui qui désire jouer au golf à Berlin n'a pas besoin d'entamer un long trajet pour rejoindre les espaces verts de la périphérie. A la Chausseestrasse, en plein Berlin-Mitte, sur un terrain vague, qui figure parmi ceux de plus grande taille en situation urbaine, plus de 100 000 joueurs de golf s'entraînent annuellement. Au milieu des années nonante, après l'échec du projet pour la construction d'un stade olympique et alors qu'aucun investisseur n'a pu être trouvé jusqu'à présent pour un projet alternatif, ce terrain inutilisé fut découvert par des golfeurs «sauvages». Jochen Kaying, lui-même enseignant de golf, s'inspira de ces pionniers; en 1999, il loua pour un prix symbolique une surface d'environ six hectares auprès de l'arrondissement et l'aménagea avec un minimum de moyens en terrain de golf public. Au lieu du pavillon et de la cotisation de membre exubérante, chacun est libre, pour un euro, de louer des crosses de golf qui se trouvent dans un conteneur recouvert de graffitis. Des balles sont distri-

Das EU-Forschungsprojekt «Urban Catalyst» entwickelt Strategien für die Aktivierung von Brachen. Prozessorientierte Planungsansätze, Moderation und Minimalinterventionen zeugen von einem neuen Planungsverständnis.



Temporärer Golfplatz
auf einem Grundstück in
Berlin-Mitte

*Place de golf temporaire sur
une parcelle à Berlin-Mitte*

Photo: K. Overmeyer

Klaus Overmeyer,
architecte-paysagiste,
bureau Cet-O, Berlin

Successions urbaines

Le projet de recherche «Urban Catalyst» dans le cadre de l'Union européenne développe des stratégies pour la revitalisation de jachères. Une orientation vers les processus, une capacité de mise en relation et des interventions minimales témoignent d'une nouvelle compréhension de la planification.

barten Tankstelle, die Toilettenbenutzung und Wasser im Gegenzug frei zur Verfügung stellt. Der Platz ist öffentlich zugänglich und immer bespielbar. Anders als in den noblen Clubs am Stadtrand trifft man hier auf ein bunt gemischtes Publikum. Profigolfer trainieren neben türkischen Jugendlichen, der Chirurg neben dem Punk.

Erfolgreiche Zwischennutzung

Die Chausseestrasse ist nur ein Beispiel für die erfolgreiche Zwischennutzung offen gelassener Stadträume. Bedingt durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse, Deindustrialisierungsprozesse, Aufgabe von Infrastrukturen oder die ehemalige Teilung weist Berlin eine Vielzahl von urbanen Leerstellen auf, die meist spontan und ungeplant von Pionieren unterschiedlicher Art besiedelt werden. Für die Clubszene, Migrantenkulturen, informelle Ökonomien oder kulturelle Initiativen stellen die Nischen überschaubare Laboratorien dar, in denen eigene Ideen ausprobiert werden können, aber auch scheitern dürfen.

buées par un automate, des boissons par une station à essence attenante, qui en contrepartie met gratuitement à disposition les toilettes et l'eau. Le terrain est en tout temps utilisable et accessible à tous. A l'opposé des opulents clubs situés en périphérie, on y croise un public coloré et mélangé. Des joueurs professionnels s'entraînent à côté d'adolescents turcs, le chirurgien à côté du punk.

Utilisation temporaire réussie

La Chausseestrasse ne constitue qu'un exemple d'utilisation temporaire réussie d'espaces urbains en attente. Résultat de situations de propriété non clarifiées, de processus de désindustrialisation, de projets d'infrastructure ou encore de l'ancienne séparation, Berlin se caractérise par un grand nombre de vides urbains, qui sont souvent utilisés spontanément et de manière non planifiée par les pionniers les plus divers. Pour la scène nocturne, les cultures des immigrés, les économies informelles ou les initiatives culturelles, ces niches urbaines représentent des laboratoires de taille adéquate, dans lesquels des idées personnelles peuvent être testées mais aussi échouer.

Wriezener Bahnhof,
Ostberlin: Brache für
weitere 10 Jahre?

La gare de Wriezen à Berlin-Est: une friche pour 10 ans encore?

Photo: M. Humann





Oftmals folgen die temporären Nutzer dem gleichen Prinzip: Orte, die zwischenzeitlich aus dem herkömmlichen Verwertungsprozess herausfallen, werden von ihnen mit minimalen Mitteln angeeignet und durch die Nutzung vorhandener Ressourcen und den Aufbau eigener Netzwerke revitalisiert. Ermöglicht werden diese Projekte vorrangig dann, wenn Räume umsonst oder nur zu Betriebskosten genutzt werden können. Gleichwohl ersticken viele Zwischennutzungsprojekte bereits im Keim, oder Grundstücke bleiben dauerhaft leer, weil die kurzfristigen Perspektiven der Zwischennutzer den langfristig berechneten Rentabilitätsmodellen der Eigentümer nicht entsprechen.

Testgebiete in europäischen Metropolen

Wie sich das Potenzial von temporären Nutzungen besser in langfristige Stadtentwicklungsprozesse integrieren lässt und unter welchen Bedingungen Zwischennutzungen für Kommunen und Immobilieneigentümer attraktiv sein können, untersucht seit zwei Jahren das EU-Forschungsprojekt «Urban Catalyst». Koordiniert von der TU Berlin werden in Testgebieten fünf europäischer Metropolen Instrumentarien und Handlungsmodelle für die Reaktivierung innerstädtischer Residualräume entwickelt.

Teil der Berliner Studie ist ein Strategiekonzept für die Zwischennutzung des Wriezener Bahnhofes, einem zehn Hektaren grossen,

Les utilisateurs temporaires suivent souvent le même principe: des lieux qui sortent provisoirement du circuit conventionnel de mise en valeur sont investis à l'aide de moyens minimaux et revitalisés par l'utilisation des ressources existantes et la mise en place de réseaux individuels. Ces projets sont rendus possible en premier lieu lorsque les espaces peuvent être utilisés gratuitement ou encore aux coûts d'exploitations. Toutefois, de nombreux projets d'utilisation provisoire étouffent déjà dans l'œuf ou les terrains restent inoccupés durablement parce que les perspectives à court terme des utilisateurs intermittents ne correspondent pas aux modèles de rentabilisation des propriétaires, calculés sur le long terme.

Zones d'expérimentation dans des métropoles européennes

Depuis deux ans, le projet de recherche de l'UE «Urban Catalyst» étudie comment le potentiel des utilisations temporaires peut mieux être intégré dans les processus de longue haleine du développement urbain et les conditions qui rendent l'utilisation temporaire attractive pour les communes et les propriétaires immobiliers. Coordonné par l'Université technique de Berlin, des outils et des modèles d'action pour la revitalisation d'espaces résiduels situés en ville sont développés dans des zones expérimentales de cinq métropoles européennes.

Une étude pour l'utilisation temporaire de la gare de Wriezen constitue une partie de l'étude berlinoise. Il s'agit d'un terrain inutilisé de dix hec-

Aktivierung des Raumes durch Recycling vorhandener Strukturen und minimale Eingriffe.

«Activer l'espace» grâce au recyclage des structures existantes et à des interventions minimales.

Bahnsteige und Gleiskörper bilden ein stabiles Gewebe, in das weiche und harte Nutzungen eingeflochten werden.

Les quais et voies ferrées forment un tissu stable dans lequel on intègre les utilisations douces et intensives.

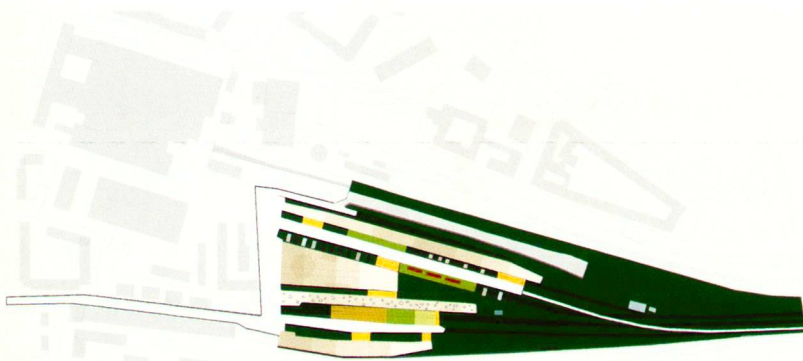
ungenutzten Areal im Umfeld des Ostbahnhofes an der Schnittstelle zwischen Friedrichshain und Kreuzberg. Der ehemalige Güterbahnhof ist Teil des zentralen Entwicklungsgebietes Spreeraum Ost – die bahneigene Immobilien-gesellschaft, Eigentümerin der Fläche, geht angesichts der schlechten immobilienwirtschaftlichen Lage allerdings davon aus, dass das Gelände noch mindestens acht bis zehn Jahre leer stehen wird. In der Regel verharren die Investoren bei stagnierender Entwicklung in der Hoffnung auf bessere Zeiten in einer abwartenden Haltung. Lässt sich eine Entwicklung bei Nicht-Entwicklung vorstellen? Gibt es Planungsansätze, die sich nicht über einen Mas-

tares, situé près de la gare de l'est, entre Friedrichshain et Kreuzberg. L'ancienne gare de marchandise fait partie de la zone centrale de développement «Spreeraum Ost»; la société immobilière des chemins de fer, qui est propriétaire des surfaces, s'attend cependant à ce que le terrain reste inoccupé huit à dix années supplémentaires en raison de la mauvaise situation économique dans le secteur de l'immobilier. En période de stagnation économique, les investisseurs restent généralement dans une position d'attente en espérant que les choses s'améliorent. Un développement dans une période de marasme est-il alors imaginable? Existe-t-il des modèles de planification, qui définissent des concepts stratégiques à travers une orientation vers le processus plutôt qu'à travers un plan directeur?

Le studio urban catalyst a réussi à convaincre le service immobilier des chemins de fer allemand d'ouvrir au public une partie de ses terrains ferroviaires pour l'aménagement d'interventions minimales en surfaces dans un spectre spécifique d'utilisation temporaire. Ainsi, l'espace public se voit radicalement agrandi. Structuré par les quais et les voies existants, envahi par la végétation, le lieu est déclaré zone de parc. La programmation se base sur quelques amorces fonctionnelles et d'aménagements intégrés dans le tissu existant. Il est prévu de tracer des terrains de jeu sur les quais asphaltés, d'aménager une «dune» pour les enfants, des tapis engazonnés et des champs de sable entre les surfaces en dur puis de sécuriser le parc par une palissade. Les exploitants potentiels pour des parties spécifiques du programme ne manquent pas: deux clubs ont l'intention d'ouvrir un bar en plein air, une association sportive est intéressée à aménager un terrain de beach-volley et l'exploitant d'une scène théâtrale sous tente pense monter son chapiteau sur le terrain de la gare de Wriezen, dans le cas où son contrat à l'emplacement actuel devrait être résilié.

L'utilisation temporaire est prévue pour une période de trois à cinq ans seulement. Pendant ce temps, les chemins de fer espèrent parvenir à donner une nouvelle «image» au lieu et, à travers l'utilisation temporaire, de le rendre attractif pour l'économie de marché traditionnelle. Le marché tendu de l'immobilier met sans dessus dessous les stratégies de développement: leurs points de départ ne commencent plus à partir de projets immobiliers réalisés, mais par le développement de programmes et par la «création» de clients qui ne seront que plus tard «enveloppés» par de nouvelles constructions.

Dans ces circonstances, les planificateurs ne peuvent plus se baser sur la réalisation de mesures constructives pour le règlement des honoraires. Ils



terplan, sondern über prozessorientierte, strategische Konzepte definieren?

Studio urban catalyst konnte die DB Service Immobilien davon überzeugen, einen Teil des Bahngeländes künftig durch Minimalinterventionen als Freifläche für ein spezifisches Spektrum an Zwischennutzungen zu öffnen. Der öffentliche Raum erfährt damit eine radikale Erweiterung. Der Ort wird mit seiner existierenden Struktur aus Bahnsteigen und überwucherten Gleiskörpern zum Park erklärt. Die Programmierung basiert auf wenigen gestalterischen und nutzungsorientierten Initialzündungen, die in das vorhandene Gewebe eingebettet werden. Geplant sind die Markierung von Spielfeldern auf den asphaltierten Bahnsteigen, eine «Düne» für Kinder, Rasenteppiche und Sandfelder zwischen den befestigten Flächen und die Sicherung des Parkes durch einen Bauzaun. An möglichen Betreibern für einzelne Programmbausteine mangelt es ebenfalls nicht: Zwei Clubs wollen eine Freiluftbar eröffnen, ein Sportverein interessiert sich für die Anlage eines Beachvolleyballfeldes, und der Betreiber eines Theaterzertes beabsichtigt, sein Zelt auf dem Wriezener Bahnhof aufzuschlagen, wenn ihm der alte Standort gekündigt wird.

Die Zwischennutzung ist nur für einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren geplant. In der Zeit erhofft sich die Bahn, den Ort mit einem neuen Image zu belegen und ihn über die temporäre Nutzung auch für etabliertere Marktökonomien attraktiv zu machen. Der angespannte Immobilienmarkt stellt die Entwicklungsstrategien auf den Kopf: Deren Ausgangspunkt bildet nicht mehr die fertig erstellte Immobilie, sondern die Entwicklung von Programmen und die «Züchtung» von Nutzern, die erst später mit neuen baulichen Strukturen «ummantelt» werden.

Planer werden sich in dieser Situation nicht länger auf die Umsetzung baulicher Massnahmen nach Honorarordnung berufen können. Vielmehr nehmen sie die Rolle eines «Ermöglichers» ein, der vorhandene Ressourcenpotenziale aufspürt, Interessen und Konflikte zwischen Kommune, Eigentümer und temporären Nutzern moderiert und strategische Konzepte entwickelt, die flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren.



**Temporäre Nutzungen:
Wagenburg und Flohmarkt**

*Utilisation temporaire:
caravanes et marché aux puces*

prennent plutôt le rôle d'un «faciliteur» qui déniche des potentiels de ressources, gère les intérêts et conflits entre commune, propriétaire et utilisateur temporaire, développe des concepts stratégiques et réagit de manière souple aux modifications des conditions cadre.

Schema Urban Catalst

Schéma Urban Catalyst

