

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine

**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz

**Band:** 101 (2006)

**Heft:** 2

**Artikel:** Zwischenzeit kann eine Chance sein : "zone\*imaginaire" im Aarauer Torfeld Süd

**Autor:** Angst, Marc

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-176180>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.03.2025

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

« zone\*imaginaire » sur le site de Torfeld sud, à Aarau

# Le provisoire relance les chances

Après l'échec de l'ambitieux projet de construction d'un stade sur une friche industrielle de la ville d'Aarau, les locataires actuels maintiennent la vitalité de ce site de production abandonné. L'étude « zone\*imaginaire – affectations transitoires sur le site de Torfeld sud », commandée par la communauté responsable du projet d'aménagement de ce secteur, a contribué à leur maintien. Aarau a ainsi joué un rôle précurseur tout en montrant que les affectations transitoires pouvaient faire éclore une multitude de projets prometteurs. Rétrospective et perspectives

Marc Angst, aménageur FH, Cham (résumé)

Le site de Torfeld sud est une friche industrielle de 70 000 m<sup>2</sup>, abandonnée seulement en apparence, car elle accueille de nombreux ateliers et lieux associatifs. Basé sur un partenariat public/privé, un grand projet d'urbanisation « Mittellandpark AG » prévoyait de faire table rase de toutes ces affectations pour permettre la réalisation d'un stade, d'une halle de sports, de logements, de bureaux, d'un centre commercial et d'un nouveau site de production plus petit. Le projet avait avancé en quelques mois et le premier match était prévu pour 2008. Les locataires des lieux n'ont jamais partagé l'enthousiasme des promoteurs du Mittellandpark. 53 associations et petits artisans animent ce quartier vivant et diversifié. Le centre de skate et de grimpe RollingRock attire 70 000 visiteurs par année.

## Site propice à l'expérimentation libre

Le maintien de ces activités est en grande partie dû à une étude réalisée dans le cadre d'un travail de diplôme de la Haute école de Rapperswil (HSR). Intitulée : « zone\*imaginaire » en référence aux espaces « imaginaires » de l'architecte Luc Lévesque, l'étude souligne le rôle des affectations transitoires qui constituent de véritables laboratoires d'expérimentation et d'innovation de pratiques dans une logique d'économie de moyens (loyers bas et charges moindres). Elles vivifient les liens sociaux et créent des espaces vivants dans une optique de développement durable. Les affectations transitoires offrent des chances de développement que l'on laisse trop souvent passer. Les promoteurs du Mittellandpark qui n'avaient pas intégré les locataires du site de Torfeld sud à leur projet de reconversion se sont trouvés dans l'impossibilité de poursuivre leur projet d'aménagement quand la population a refusé son financement en septembre 2005. Dans ce contexte, les affectations temporaires ont eu un effet positif car elles ont limité les pertes financières résultant de l'échec de ce grand projet et

ont rapporté au total un million de francs aux propriétaires des lieux.

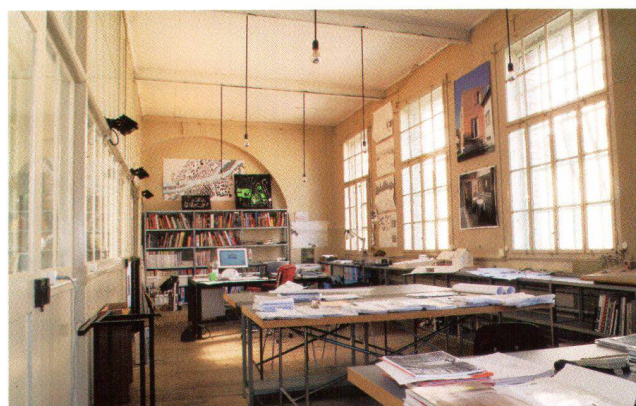
## Respect du tissu existant

Les auteurs de l'étude sur les « espaces imaginaires » ont relevé les avantages des affectations transitoires qui permettent de respecter le tissu existant par des interventions mesurées. Les bâtiments peuvent être adaptés à des utilisations ou à des reconversions sans faire table rase de l'univers existant. Les responsables de l'aménagement du site de Torfeld sud n'ont pas suivi les conclusions de l'étude à la lettre. Cependant, ils ont stoppé l'exode des locataires transitoires et les ont invité à participer à des réunions d'information. Les autorités ont demandé qu'une surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup> soit réservée à des associations et petits ateliers locaux. Depuis l'échec du grand projet de démolition-reconstruction, le site accueille le quatrième centre de beach-volley de Suisse ainsi que de nouveaux ateliers. Les affectations temporaires ont permis de maintenir les bâtiments en état et ont encouragé l'arrivée de nouveaux locataires sur le site, créant un point de départ intéressant pour le lancement d'un nouveau projet de quartier urbain.

Pour plus d'information: [www.zone-imaginaire.ch](http://www.zone-imaginaire.ch)

De grands espaces lumineux très recherchés pour une transformation en ateliers. Ils sont pour la plupart occupés par les usagers de la première heure (photo donovanpicture.com, Aarau)

Hohe lichtdurchflutete Räume sind beliebte Ateliers. Die Mehrzahl davon wird von den Betriebsgründern benutzt (Bild donovanpicture.com, Aarau)



«zone\*imaginaire» im Aarauer Torfeld Süd

## Zwischenzeit kann eine Chance sein

Marc Angst, Raumplaner FH, Cham

Nach dem Scheitern eines ambitionierten Stadionprojektes in einem Aarauer Industriegebiet halten weiterhin temporäre Nutzer und Nutzerinnen die aufgegebenen Bereiche des Areals in Schwung. Die von der Planungsgemeinschaft «Torfeld Süd» bestellte Studie «zone\*imaginaire – Zwischennutzung im Torfeld Süd» hat mitgeholfen, die Mieter im Areal zu behalten. Damit hat Aarau nicht nur eine Pionierrolle übernommen, sondern auch zu erkennen gegeben, dass die «Zwischenzeit» im Städtebau vielseitige Chancen eröffnen kann. Ein Rück- und Ausblick.

Das Torfeld Süd lieg brach. Diese Äusserung konnte vor Monaten den Diskussionen um ein neues Mehrzweckstadion in Aarau wiederholt entnommen werden. Doch wie sieht das angeblich ungenutzte Land aus? Immerhin handelt es sich um ein Areal von 70 000 Quadratmetern. Wer sich die Mühe machte, die nicht sehr einladenden Gassen zwischen den bröckelnden Fabrikhöfen unter die Füsse zu nehmen, gewann rasch ein anderes Bild. Die grossen Fenster gaben den Blick frei auf eine überraschende Welt von Werkstätten, Ateliers, Treffpunkten. Das war 2004.

Ausnahmen bestätigen die Regel: In der Mehrheit der Betriebe arbeitet gerade mal eine Person, was auf den hohen Anteil selbständig Erwerbender zurückzuführen ist (Bild M. Arnold)

Les exceptions confirment la règle: une seule personne travaille dans la majorité des entreprises, ce qui explique le pourcentage élevé d'activités indépendantes (photo M. Arnold)

### Vielfältiger Raum für Jungunternehmer

Die private «Mittellandpark AG» und die Stadt Aarau hatten in einer Public-Private-Partnership ein Projekt vorangetrieben, welches ein neues, städtisches Quartier verwirklichen sollte. Ein Fussballstadion, eine Sporthalle sowie etliche Wohnungen und Büroräume gehörten ebenso dazu wie ein Einkaufszentrum und ein Fabrikneubau für die verbliebene Industrie. Der Entwurf ging von einer Tabula rasa in mehreren Etappen aus. Planungskredit, Nutzungsplanentwurf und Eintrag in den kantonalen Richtplan waren die ersten Meilensteine, die in der Rekordzeit weniger Monate zurückgelegt wurden. Das Projekt war auf Kurs. Das Ziel, 2008 den ersten Match im Stadion anpfeifen zu könnten, schien je länger, je greifbarer.

Den Optimismus ob diesem Tempo nicht teilen konnten die in den Fabrikhallen eingemieteten Betriebe und Vereine. Seit die Industrie nach 1980 schrittweise zurückgewichen ist, hatten sich 53 Betriebe und Vereine im Areal angesiedelt. Leere Räume und Hallen waren kaum mehr zu finden. 170 Menschen, viele auch Jungunternehmer, haben günstigen Raum zum



Arbeiten gefunden. Ein lebendiger, jedoch unscheinbarer Stadtteil war so abseits der Öffentlichkeit entstanden, mit einer kleinräumigen Vielfalt, die in neu geplanten Projekten kaum zu erreichen ist. Das Areal war auch nicht bei allen Aarauern eine Blackbox. Mit rund 70 000 Besuchern pro Jahr zählte beispielsweise das Skate- und Kletterzentrum RollingRock zu den überregionalen Treffpunkten. Dass es das RollingRock wie auch andere Mieter weiterhin gibt, ist unter anderem einem Studienauftrag der Planungsgemeinschaft «Torfeld Süd» zu verdanken. «zone\*imaginaire» lautet der Titel der Studie, die auf eine Diplomarbeit an der Hochschule Rapperswil (HSR) zurückgeht. Der Name ist einem Essay des Architekten Luc Levesque entlehnt, der mit «espaces de l'imaginaire» – Orte der Visionen, der vielfältigen Möglichkeiten – Stadtbrachen in ein neues, positiv gewertetes Bild zu rücken versuchte. Von dieser These liessen sich die Raumplanungsfachleute der HSR und des Büros NRS Team leiten, als sie im Sommer 2004 ihr Augenmerk auf die Zwischennutzung im Areal richteten.

#### Nährboden unkonventioneller Ideen

Die Zwischennutzung bedeutete auch im Torfeld Süd einen Wendepunkt in der Biografie vieler Kleinunternehmer. Mieter wie Vermieter haben immer wieder auf die besonderen Möglichkeiten hingewiesen. Zumeist niedrige Zinsen, aber vor allem auch dass die Infrastruktur dem wachsenden Betrieb angepasst werden kann, senkt die finanzielle Belastung der jungen Betriebe – und auch der Vermieter. Das ermöglicht eine gesunde Entwicklung. «Wie viele andere Kleinstunternehmer bin ich nicht immer ausgelastet. In Perioden mit wenig Aufträgen bleibt deshalb Zeit, um das Atelier auszubauen oder Unterhalt am Gebäude vorzunehmen», erklärte beispielsweise ein Innendekorateur. Das Torfeld Süd erwies sich als Nährboden unkonventioneller Ideen, als «Brutkasten» für Freizeit, Jungunternehmen und Kultur, die ganz wesentlich die Urbanität und Innovationskraft der Stadt mitprägen. Sie leisten so einen gewichtigen Beitrag an die Lebensqualität in Aarau. Es sind diese weichen Faktoren, die auch im Standortmarketing immer wichtiger werden – und beispielsweise auch dank denen Aarau 2003 mit dem vierten Rang einer nationalen Städtebewertung belohnt wurde. Zwischennutzungen bieten Chancen für eine sozial, wirtschaftlich und architektonisch nachhaltige Entwicklung, die in der bisherigen Stadtplanung und bei Grossprojekten allzu oft «verpasst» werden, weil mit dem Mietende für Zwischennutzer auch deren Einfluss am Ort beendet wird.



#### «ZONE\*IMAGINAIRE» MIT NACHFOLGEPROJEKT

Die Studie «zone\*imaginaire» hat in Aarau primär eine Momentaufnahme des Industrieareals geschaffen und dargestellt, welche Bedeutung den dort ansässigen Zwischennutzern beigemessen werden kann. Mit welchen Hürden temporäre Nutzerinnen und Nutzer konfrontiert sind und nach welchen Mechanismen sie funktionieren, soll ab diesem Frühjahr ein Nachfolgeprojekt erforschen. «zone\*imaginaire III» wird Studien in zwei Wirtschaftsmetropolen sowie weiteren Städten des Mittellandes betreiben. Es soll aufgezeigt werden, welche soziokulturelle und lokalökonomische Rolle die Zwischennutzer im jeweiligen Fall spielen und welche alternativen Planungsprozesse ihr Potenzial zum Wohle aller Beteiligten fördern können. Bearbeitet wird «zone\*imaginaire III» vom geografischen Institut der Uni Zürich, dem Institut für Raumplanung der Hochschule Rapperswil sowie den privaten Partnern NRS Team und Inura Zürich Institut für Stadtforschung.

Weitere Infos: [www.zone-imaginaire.ch](http://www.zone-imaginaire.ch)

Hier hätte die «Mittellandarena» entstehen sollen, die jedoch von den Stimmbürgern abgelehnt wurde (Bild M. Arnold)

C'est ici que devait se construire l'Aréna du Mittelland, mais le peuple en a décidé autrement (photo M. Arnold)

**Unten links:** Als Pioniere haben vor einigen Jahren zwei junge Aarauer das Skate- und Kletterzentrum RollingRock aufgebaut, das sich in der Region grosser Beliebtheit erfreut. **Unten rechts:** «Kunst am Tank» im Torfeld Süd (Bilder M. Arnold)

**En bas à gauche :** deux jeunes d'Aarau ont eu l'idée, il y a quelques années, de créer le centre de skate et d'escalade RollingRock, très populaire dans la région. **En bas à droite :** « Kunst am Tank » sur le site de Torfeld Sud (photos M. Arnold)



### Zwischennutzer mildern Visionenabsturz

Die Mieterinnen und Mieter im Torfeld Süd waren ursprünglich im Planungsprozess nicht als beteiligte Akteure involviert. Denn sie waren weder bekannt, noch war ihre Anzahl erfasst. Die vorgesehene Etappierung nahm keine Rücksicht auf sie. Sie waren Zwischennutzer und sollten weichen, wie die alten Gebäude, die sie benutzten, um eine hochwertigere, rentablere Bebauung zu ermöglichen. Durch die Verfasser von «zone\*imaginaire» wurde die Planungsgemeinschaft auf die vernachlässigten Vorteile von Zwischennutzungen aufmerksam gemacht. Statt das gesamte Areal nahtlos mit Neubaukomplexen zu besetzen, wurde vorgeschlagen, bestehende, gut genutzte oder umnutzbare Baukörper in der Etappierung zu berücksichtigen. Das hätte den ansässigen Betrieben nicht nur eine Zukunft vor Ort eröffnet, sondern dem schrittweise neu entstehenden Quartier bereits von vornherein Leben und gewachsene Nutzungsvielfalt zur

nach zogen sich die Initianten zurück, die «Vision Mittellandpark» wurde deponiert. Der Scherbenhaufen hielt sich insofern in Grenzen, als die Grundeigentümer nur wenige Mieter verloren haben. Dank dem mutigen Schritt, die Zwischennutzer als Betroffene mit einzubeziehen, sind diese vorerst nicht weggezogen. Den Eigentümern sind so jährliche Mieterträge von über einer Million Franken erhalten geblieben.

### Temporäre Lösungen mit Signalwirkung

Wie sich das Quartier weiterentwickeln wird, ist heute offener denn je. Klar ist dagegen, dass die Zwischennutzer den Eigentümern massive finanzielle Ausfälle erspart haben und die Fabrikgebäude durch ihre Präsenz und dank persönlichen Reparaturleistungen in gut brauchbarem Zustand erhalten geblieben sind. Temporäre Nutzungen sind eine Inwertsetzung für das verlassene Areal. Sie eröffnen für die Zukunft zahlreiche Optionen, welche eine zer-



**Links:** In ehrenamtlicher Tätigkeit werden im Torfeld Süd die Wagen der Dampfbahn Furka Bergstrecke restauriert. **Rechts:** Besonders lange im Areal ansässige Betriebe haben erhebliche Summen in ihre Räume investiert und zum Unterhalt der alten Gebäude beigetragen (Bilder donovan-picture.com, Aarau)

**A gauche :** des bénévoles restaurent des wagons de la ligne de chemins de fer à vapeur de la Furka. **A droite :** les usagers de longue date ont beaucoup investi dans ces locaux et contribué à l'entretien des anciens bâtiments (photos donovan-picture.com, Aarau)

Seite gestellt. Allein schon wegen der jahrelang anhaltenden Bauerei wäre das für die ersten Zuzüger eine attraktive Nachbarschaft.

So weit kam es nicht. Immerhin konnte die Planungsgemeinschaft «Torfeld Süd» überzeugt werden, dass sich der langsam abzeichnende Exodus der Mieter stoppen liesse, würden diese an den Tisch geholt und über Perspektiven im Areal informiert werden. Von den Bauherren verlangten die Behörden später gar, dass etwas über tausend Quadratmeter wertschöpfungsintensive Mietflächen für ansässige Gewerbe- oder Freizeitbetriebe im Projekt eingebettet werden. Als am 24. September 2005 das Aarauer Stimmvolk mit seiner deutlichen Absage zu einem Darlehen das Grossprojekt in voller Fahrt ausbremste, war die Überraschung gross. Rascher als erwartet zeigte sich, wie anfällig und unflexibel das kompakte, als Einheit geplante Projekt war. Kaum zwei Monate da-

bröckelnde Abbruchliegenschaft nicht bieten würde. Beispielsweise eine sanfte Renovation mit den ansässigen Mietern. Schliesslich haben diese die Nutzbarkeit einer zu anderweitigem Gebrauch konzipierten Industrieanlage unter Beweis gestellt und zum Teil bereits beachtliche Summen investiert.

Klar ist auch, dass ideenreiche und engagierte Vorhaben eine grosse Nachfrage nach unperfekten, dafür günstigen Räumen erzeugen, wie die in jüngster Zeit neu angesiedelten Zwischennutzer im Aarauer Areal beweisen. Die erst vierte Beachvolleyball-Halle der Schweiz sowie neue Firmenateliers sind seit dem Scheitern der «Mittellandarena» neu entstanden und zeugen von der Signalwirkung der bereits ansässigen Unternehmen und Vereine im Torfeld Süd. Und das ist doch eine gar nicht so unattraktive Ausgangslage, um ein neues städtisches Quartier zu entwickeln.