

Leerstand verpflichtet! – vom räumlichen Phänomen zur gesellschaftlichen und politischen Aufgabe

Dienstag, 22.09.2026

Leerstand verstehen – Ursachen, Interessen, Handlungsspielräume

08.45	Ankommen
09.15	Eröffnung und Begrüssung mit Lukas Ott, Leiter der Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt
09.35	Thematische Einführung 1 „If vacancy obliges, then why and to whom?“ (EN) mit Ifigeneia Dimitrakou, Universität Zürich
	Beispiele aus der Praxis
10.10	2 „Wem gehört die Stadt?“ mit Stadtlücken
10.40	Kaffeepause
11.00	3 „Schützenswerte Räume + viel Geld = kein Transformationsdruck“ mit Katholische Kirche Stadt Luzern
11.35	4 „Wenn Leerstand mehr ist als leer – Erfahrungen aus der Zwischennutzungspraxis“ mit <i>unterdessen</i>
12.10	Podium 5 „Leerstand im System – Perspektiven auf Ursachen, Interessen und Verantwortlichkeiten“
12.45	Mittagessen
14.15	Kleingruppen- & Vertiefungsformate 6 „Niemand muss leer ausgehen! – Eine spielerische Annäherung an unterschiedliche Perspektiven während einer Sanierung“, mit Büro vor Ort
	7 „Stadt Zürich – Günstiger Raum zunehmend unter Druck“ mit Raumbörse Zürich und Zwischennutzung Zentralwäscherei
	8 „Ein Spaziergang durchs Franck Areal – Entwicklung, Zwischennutzung, Umbau und Alltag nebeneinander“, mit Wegwarte AG
16.15	Kaffeepause
16.30	Gemeinsame Synthese
17.00	Besuch und Apéro in der Erle Perle

Das Zeit_Raum_Forum (ZRF) wird organisiert von *unterdessen*.
Moderation: Lea Schneider

Mittwoch, 23.09.2026

Leerstand nutzen – sichtbar machen, aktivieren, transformieren

08.45	Ankommen
09.15	Eröffnung und Begrüssung
09.30	Thematische Einführung 1 „Leerstand angehen: Kartieren, Verbünden, Dranbleiben. Strategien der Leerstandsaktivierung in Lehre, Forschung und Praxis“ mit Helena Rafalsky, Universität Kassel
	Beispiele aus der Praxis
10.10	2 „Zwischen Verfügbarkeit und Nachfrage – Zwischennutzungen in Aarau mit Stadtentwicklung Aarau
10.40	Kaffeepause
11.00	3 „Wohnzwischennutzung im Büroleerstand“ mit vonwegenleer
11.35	4 „Kulturhaus Fruchthof Sursee – Zwischenfazit nach zwei Jahren Zwischennutzung“ mit Fruchthof
12.10	Podium 5 „Leerstand in Bewegung – Unterschiedliche Wege zwischen Nutzung, Experiment und Gemeinwohl“
12.45	Mittagessen
14.15	Kleingruppen- & Vertiefungsformate 6 „Ein kritischer Spaziergang von Leerständen zu Eigentumsverhältnissen“ mit Verein Stadt für Alle
	7 „Zwischen Feldern – Räume in Bewegung“ mit Stadtufer
	8 „The Politics of Interim Urbanism: Governance, Gentrification and Urban Transformation“ (EN), mit Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt
16.15	Kaffeepause
16.30	Gemeinsame Synthese
17.00	Abschlussapéro

Unterstützt durch: Christoph Merian Stiftung, Präsidialdepartement des Kantons Basel Stadt Kantons- und Stadtentwicklung, Ikea Stiftung Schweiz, Sotto Voce

Medienpartner: ARCH+, Archithese, KARTON

Dienstagvormittag, 22.09.2026

Leerstand verstehen – Ursachen, Interessen, Handlungsspielräume

Am Dienstag widmet sich das Zeit_Raum_Forum den Mechanismen hinter leerstehenden Flächen: Was gilt überhaupt als Leerstand, wie wird er erfasst und weshalb nimmt er zu, während leistbare Kultur- und Arbeitsräume knapper werden? Wir blicken kritisch auf das Spannungsfeld zwischen Eigentum, Marktlogiken und Nutzungsmöglichkeiten und beleuchten politische, planerische sowie praktische Instrumente zur Vermeidung von Leerstand. Theoretische Inputs, Praxisbeispiele und eine Podiumsdiskussion eröffnen das Forum.

- Thematische Einführung
- Praxisbeispiel
- Podiumsgespräch
- Kleingruppenformat

If vacancy obliges, then why and to whom?

- 1

Ifigeneia Dimitrakou | Senior Scientist, Social Geography and Urban Studies, Universität Zürich (ZH) | Held in English

Vacancy is everywhere, yet surprisingly hard to define. What counts as empty, and who decides? This talk starts from the observation that vacancy is not a neutral condition but a produced one: shaped by ownership structures, regulatory gaps, and the interests of those who benefit from keeping spaces unused. Drawing on research in Athens and Zurich, I explore how vacancy is measured, governed, and contested across different urban contexts. I argue that asking „vacancy obliges“ is only meaningful if we first ask why vacancy exists and whose responsibility it is.

Stadtlücken - Wem gehört die Stadt?

- 2

 Felicitas Straka | Aktives Vereinsmitglied des *Verein Stadtlücken* (DE/BS)

Stadtlücken ist ein gemeinnütziger Verein, initiiert von Gestalter:innen unterschiedlicher Disziplinen. Er wurde aus dem Bedürfnis heraus gegründet, das Bewusstsein für die Bedeutung des öffentlichen Raums als Grundlage für unser gemeinsames Zusammenleben zu schärfen und ein digitalanaloges Netzwerk für das gemeinsame Entwickeln einer lebenswerten Stadt zu fördern. Stadtlücken e.V. unterstützt eine Gesamtbetrachtung der Stadt; Lücken im verplanten und verspekulierten Stadtraum Stuttgarts zu finden, sichtbar zu machen, ins Bewusstsein der Menschen zu rücken, den ungenutzten Raum zu öffnen und damit zugänglich und nutzbar zu machen. Lücken sind Baulücken, Zeitlücken, soziale Lücken, rechtliche Lücken und Wissenslücken.

Schützenswerte Räume + viel Geld = kein Transformationsdruck

- 3

 Mario Stübi | Projektleiter Um- und Zwischennutzung bei der *Katholische Kirche Stadt Luzern* (LU)

In einem umfangreichen internen Prozess ist die Katholische Kirche Stadt Luzern 2022 zum Schluss gekommen, dass „das Kleid zu gross“ ist, sprich in Zukunft nicht mehr alle Räume des Immobilienportfolios zur Erfüllung des Auftrags benötigt werden. Im Folgenden wurden Grundlagen zur Um- und Zwischennutzung von kircheneigenen Gebäuden kreiert sowie eine 20-Prozent-Projektleitungsstelle geschaffen. In der Umsetzung zeigen sich seither Herausforderungen, insbesondere im anfänglichen Commitment der strategischen Gremien. Die träge Organisationsstruktur und der nichtvorhandene Druck zur Veränderung spielen dabei die Hauptrollen.

Wenn Leerstand mehr ist als leer – Erfahrungen aus der Zwischennutzungspraxis

- 4

 Claire Flury und Rebekka Ammann | Projektleiterinnen bei *unterdessen* (BS)

Leerstand ist selten einfach „leer“. Immer wieder treffen wir auf ungenutzte Räume im laufenden Betrieb, auf teilweise leerstehende Areale oder auf Flächen, die aus unterschiedlichen Gründen brachliegen. Als *unterdessen* beschäftigen wir uns täglich mit der Frage, wann, wie und mit wem solche Potenziale aktiviert werden können. Dabei bewegen wir uns oft im Spannungsfeld zwischen Eigentümer:innen und Nutzenden, eine Rolle, die unterschiedliche Anforderungen, Bedürfnisse und Erwartungen an Räume zusammenbringt und unsere Arbeit wesentlich prägt. Anhand unserer unterschiedlichen Zwischennutzungen diskutieren wir, wie wir Leerstände finden, erschliessen und nutzbar machen und welche Tücken und Herausforderungen dabei auftreten können.

Podium: Leerstand im System – Perspektiven auf Ursachen, Interessen und Verantwortlichkeiten

- 5

 Moderation: Lea Schneider
Podiumsteilnehmende: Referent:innen aus dem Vormittagsprogramm

Diese Podiumsdiskussion führt die zuvor gehörten theoretischen und praktischen Perspektiven zusammen und diskutiert Leerstand als politisches, ökonomisches und räumliches Phänomen. Im Zentrum stehen die unterschiedlichen Interessen von Eigentümer:innen, Politik, Planung und Betrieb: Wann wird Leerstand bewusst in Kauf genommen, wann aktiv vermieden und warum? Der Austausch beleuchtet Spannungsfelder zwischen Rendite, Gemeinwohl, Bodenpolitik und Nutzung und fragt nach Handlungsspielräumen, Verantwortlichkeiten und konkreten Strategien im Umgang mit Leerstand.

Dienstagnachmittag, 22.09.2026

Leerstand verstehen – Ursachen, Interessen, Handlungsspielräume

Der Dienstagnachmittag des Zeit_Raum_Forums folgt thematisch dem Morgen. Die Formate finden jedoch in Kleingruppenformaten statt. Workshops und ein Areal-Spaziergang laden zur aktiven Teilhabe ein.

Workshop: Niemand muss leer ausgehen! – Eine spielerische Annäherung an unterschiedliche Perspektiven während einer Sanierung

- 6

Rebecca Geyer und Yarin Shmerling | Co-Projektleitung *Büro vor Ort* (ZH/BE)

Sanierungsmassnahmen sollen nachhaltig sein und neben dem Erhalt der Wohnqualität auch die Wohnsicherheit garantieren. Heute bedeuten sie allerdings für Mieter:innen oft Angst vor einer möglichen Kündigung. Auf dem Weg von der Planung zu einem sanierten Wohnhaus werden etliche Entscheidungen getroffen, in die viele unterschiedliche Akteur:innen und Interessen involviert sind. Sanierungen bewohnter Häuser sind besonders komplex – und damit sie sozialverträglich ablaufen, muss ihr Prozess angepasst werden. In diesem Workshop zeichnen wir spielerisch eine Sanierung nach und versetzen uns in die am Prozess beteiligten Rollen. Wir begegnen unvorhergesehenen Szenarien und überlegen gemeinsam, wie Sanierung sozialverträglich und ohne Leerstand denkbar ist.

Workshop: Stadt Zürich – Günstiger Raum zunehmend unter Druck

- 7

Daniel Hilfiker | Leiter *Raumbörse Zürich* (ZH)
Vertreter:in | *Zwischennutzung Zentralwäscherei* (ZH)

In der Stadt Zürich steht Raum, insbesondere günstiger Raum, zunehmend unter Druck. Der Konkurrenzkampf um die verfügbaren Flächen ist gross. Umso wichtiger sind die politische und juristische Legitimierung von preisgünstigen Räumen wie sie beispielsweise in Zwischennutzungen noch möglich sind. Genau hierfür wird in der Stadt Zürich aktuell eine Verordnung zu Zwischennutzungen in städtischen Liegenschaften erlassen. Auch wurde mit der Zentralwäscherei erstmals über eine Zwischennutzung in der Stadt Zürich abgestimmt. Wir gehen der Frage nach, wie solche wichtigen, preisgünstigen Räume auch künftig erhalten werden können.

Ein Spaziergang durchs Franck Areal – Entwicklung, Zwischennutzung, Umbau und Alltag nebeneinander

- 8

Julia Füzesi und Christoph Peter | Projektmanagement *Franck Areal*, Wegwarte AG (BS)

Das Franck Areal in Basel befindet sich mittlerweile im dritten Jahr der Umnutzung und irgendwo mittendrin zwischen laufenden und abgeschlossenen Sanierungen, provisorischen Instandstellungen, temporären Eventaktivierungen, an- und bald schon auslaufenden Pioniernutzungen, zaghaften Öffnungen hin zum Quartier, notwendigen Sofortmassnahmen und täglichen Feuerwehractionen. Im Input und einem Arealrundgang geben wir Einblicke in gelungene Beispiele, missglückte Versuche und tägliche Herausforderungen der Aktivierung von alten Industrieräumen. Und in die noch nicht genutzten Potenziale des Leerstands.

Besuch und Apéro in der *Erle Perle*

Den Abschluss des ersten Forumstags verbringen wir in der Erle Perle, einer Zwischennutzung in unmittelbarer Nähe des Veranstaltungsorts. Auf dem rund 3'000 m² grossen Areal entstehen gemeinsam mit dem Quartier Ideen und Projekte für ein generationenübergreifendes Angebot. Die Erle Perle versteht sich als offener Raum für Begegnung, Austausch und gemeinschaftliches Engagement. Beim Apéro vor Ort bietet sich die Gelegenheit, den Tag ausklingen zu lassen, neue Kontakte zu knüpfen und die Zwischennutzung kennenzulernen. Für Interessierte wird anschliessend eine kurze Führung über das Areal angeboten.



Das ZRF im Humbug 2025, Bildcredits: Sam Aebi

Mittwochvormittag, 23.09.2026

Leerstand nutzen – sichtbar machen, aktivieren, transformieren

Der Mittwoch des Zeit_Raum_Forums fragt danach, wie Leerstand erkannt, sichtbar gemacht und aktiviert werden kann. Im Fokus stehen kooperative und geteilte Raumnutzungen, der Umgang mit Fehl- und Unternutzung sowie kreative Strategien zur Aktivierung leerstehender Gebäude und Flächen. Es wird diskutiert, weshalb Wissen über Umfang und Lage von Leerstand essenziell ist, um diesem nachhaltig entgegenzuwirken. Zudem analysieren wir, welche Bedeutung temporäre Nutzungen als vorbeugendes und impulsgebendes Instrument einnehmen können.

- Thematische Einführung
- Praxisbeispiel
- Podiumsgespräch
- Kleingruppenformat

Leerstand angehen: Kartieren, Verbünden, Dranbleiben. Strategien der Leerstandsaktivierung in Lehre, Forschung und Praxis.

- 1 **Helena Rafalsky** | M.A. Architektur, Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Fachgebiet Architektur Stadt Ökonomie I UmBauwirtschaft und Projektentwicklung an der Universität Kassel, Fachgebietsleitung Prof. Gabu Heindl (DE)

Wie gelingt es, Leerstand in einen genutzten Ort zu verwandeln? Um wirkungsvolle Strategien der Leerstandsaktivierung zu entwickeln, braucht es ein Verständnis für die politischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Dynamiken von Leerstand. Basierend auf Erfahrungen aus dem Lehrforschungsprojekt LEER: Relearn, Rethink, Redesign, Reuse stellt der Beitrag Praktiken und Handlungskompetenzen vor, die für die Aktivierung leerstehender Räume besonders relevant sind: Leerstand kartieren und darstellen, Kompliz:innen finden, sich kollektiv organisieren, dranbleiben, und Investigation als Methode. Sie zeigen, dass Leerstandsaktivierung nicht nur eine Frage von Instrumenten und planerischen Fähigkeiten ist, sondern auch eine kritische Haltung, Beharrlichkeit und kollektive Organisation erfordert.

Zwischen Verfügbarkeit und Nachfrage – Zwischennutzungen in Aarau

- 2 **Gabriela Brack** | Leiterin Fachstelle Raum- und Quartierentwicklung, **Stadtentwicklung Aarau** (AG)

Zwischennutzungen gelten oft als Antwort auf Leerstand und grosse Entwicklungsbrachen. Doch wie funktionieren sie in einer kleinen bis mittelgrossen Stadt, in der verfügbare Räume knapp und Zwischennutzungen als Instrument noch nicht etabliert sind? Die Stadt Aarau fördert Zwischennutzungen durch Vernetzung, Vermittlung und konkrete Instrumente wie das **Aarauer Raumverzeichnis**. Der Beitrag zeigt, wie temporäre Nutzungen auch bei geringem Leerstand ermöglicht werden können, welche Rolle die öffentliche Hand dabei übernimmt und wo die Herausforderungen bei der Ermöglichung von Zwischennutzungen liegen. Im Fokus stehen Erfahrungen aus der kommunalen Praxis zwischen Flächenknappheit, Nachfrage und Ermöglichungskultur.

vonwegenleer – Wohnzwischennutzung im Büroleerstand

- 3 **Juli Sottorf, Emma Stiehle** | **vonwegenleer** (DE)

Das Kollektiv vonwegenleer widmet sich der Umwandlung von Büroleerstand in temporären Wohnraum. Sie schlagen, anders als die vielfach diskutierte dauerhafte Umnutzung, die Zwischennutzung leerstehender Büroflächen zum Wohnen vor. In einem Reallabor mit Studierenden der HafenCity Universität Hamburg und Prof. Dr. i.V. Sabine Hansmann, haben sie im Sommer 2025 in der Hamburger Innenstadt gezeigt, wie vorhandene Bürostrukturen mit reversiblen Eingriffen bewohnt werden können. Jetzt arbeiten sie an einem Projekt, das die Skalierung von Wohnzwischennutzungen am konkreten Beispiel in Hamburg testet. Sie berichten aus ihren Erfahrungen, den Hürden von Wohnzwischennutzungen und ihren Forderungen an die Politik.

Kulturhaus Fruchthof Sursee – Zwischenfazit nach zwei Jahren Zwischennutzung

- 4 **Andreas Wigger, Elias Zürcher** | Mitglieder der Betriebsleitung des **Kulturhaus Fruchthof** Sursee (LU)

Das Kulturhaus Fruchthof ist eine Zwischennutzung am Bahnhof Sursee (LU). Das ehemalige Landi-Gebäude bietet seit Herbst 2024 auf fünf Stockwerken und rund 2500m2 Platz für unterschiedlichste Nutzungen: von Ateliers über einen Fitnessraum und ein Restaurant bis hin zu Veranstaltungsräumen und einem offenen Begegnungsort. Getragen wird das Projekt von einem Verein mit 60 aktiven Mitgliedern. Es entstand aus dem Bedürfnis, in der schnell wachsenden Kleinstadt Sursee Frei- und Begegnungsräume zu schaffen. Nach zwei Jahren zeigt sich: Der Bedarf danach ist hoch – fast alle Räumlichkeiten sind vermietet und die Veranstaltungsräume sind stark ausgelastet. Das lässt bereits jetzt die Frage aufkommen: Wie geht es nach der Zwischennutzung weiter?

Podium: Leerstand in Bewegung – Unterschiedliche Wege zwischen Nutzung, Experiment und Gemeinwohl

- 5 **Moderation: Lea Schneider**
Podiumsteilnehmende: Referent:innen aus dem Vormittagsprogramm

Leerstand kann auf unterschiedliche Weise aktiviert und in Nutzung gebracht werden. Doch welche Ansätze sind wirksam, nachhaltig und tragfähig? Die Podiumsdiskussion bringt verschiedene Perspektiven aus Praxis, Planung und Raumentwicklung zusammen und beleuchtet Wege zwischen Nutzung, räumlichem Experimentieren und Gemeinwohl. Im Gespräch stehen Chancen und Herausforderungen bei der Aktivierung leerstehender Räume ebenso im Fokus, wie die unterschiedlichen Interessen von Nutzenden, Eigentümer:innen und öffentlichen Akteur:innen. Gemeinsam diskutieren wir, welche Bedingungen es braucht, damit aus Leerstand langfristige Impulse für Quartiere und Städte entstehen können.

Mittwochnachmittag, 23.09.2026

Leerstand nutzen – sichtbar machen, aktivieren, transformieren

Der Mittwochnachmittag des Zeit_Raum_Forums folgt thematisch dem Morgen. Die Formate finden jedoch in Kleingruppenformaten statt. Workshops und ein Spaziergang laden zur aktiven Teilhabe ein.

Ein kritischer Spaziergang von Leerständen zu Eigentumsverhältnissen

- 6 Sabrina Boss, Markus Bardenheuer und Colin Seibel | Aktivmitglieder des *Verein Stadt für Alle* (BS)

Leerstand ist kein neutraler Zustand ungenutzter Räume, sondern eng mit Eigentum und Entscheidungen über deren Nutzung verbunden. Wo Gebäude leer stehen, stellt sich die Frage, wem diese gehören und weshalb sie nicht genutzt werden, obwohl Bedarf besteht. In Zeiten der zunehmenden Kapitalisierung von Boden und des Renditedrucks auf Wohn- und Kulturräume wird dieser Zusammenhang besonders sichtbar. Leerstandsaktivierungen berühren genau diese Themen. Wer über deren Ermöglichung, Organisation und Belebung spricht, muss deshalb auch über Eigentum sprechen. Der Verein Stadt für Alle lädt zum kritischen Stadtrundgang im Kleinbasel ein. Sie zeigen auf, wie eng Eigentum, Leerstand und Aktivierung miteinander verflochten sind. Sie fördern ein kritisches Bewusstsein für die sozialen Folgen von Eigentumsstrukturen in der Stadt.

Workshop: Zwischen Feldern – Räume in Bewegung

- 7 Dimitri Weber, Naomi Schapira | Aktivmitglieder der Wohngenossenschaft *Stadtufer* (SG)

Die Genossenschaft Stadtufer transformiert in Lichtensteig (SG) ein ehemaliges Industrieareal von rund 8'000 m² in ein gemischt genutztes Ensemble aus Wohnen, Ateliers und Kultur. Sie entwickelt eine kollektive, schrittweise Bewirtschaftung des Bestands mit erschwinglichen Mieten und einer sparsamen Transformation. Ausgehend davon stellt der Beitrag die Frage: Wie kann Leerstand in bereits genutzten oder teilbelegten Gebäuden vermieden werden? Welche minimalen Eingriffe braucht es, um Normen zu erfüllen, ohne Nutzungen oder die Wirtschaftlichkeit zu gefährden? Im ländlichen und periurbanen Raum mit geringem Immobiliendruck erfordert dies kontinuierliches Management von Mieten, Kosten und Bauphasen. Wie weit lässt sich ein Gebäude stabilisieren, ohne es zu übertransformieren – und wie gelingt Kontinuität über die Zeit?

Discussion: The Politics of Interim Urbanism – Governance, Gentrification and Urban Transformation

- 8 Dr. Thomas Betschart | *Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt* (BS)
Dr. Claudia Seldin | Center for Metropolitan Studies, Technische Universität Berlin (DE)
Held in English

Interim uses have become a prominent feature of contemporary urban development. While often celebrated for activating vacant spaces and supporting cultural innovation, they also raise broader questions about governance, inequality, urban transformation and the politics of time. This panel brings together different academic perspectives on interim urbanism, drawing on research from Switzerland, Germany and Brazil. The discussion explores how interim uses shape redevelopment processes, influence neighborhood change and mediate competing urban interests. Particular attention is paid to questions of governance, gentrification, security and temporality. The session combines short inputs with an open conversation and audience discussion.



Kritischer Spaziergang mit Stadt für Alle am ZRF 2025, Bildcredits: Sam Aebi