

The projects of the green space in urban voids: the case of Leipzig

Agim Kërçuku^{1,*}

¹ Department of Architecture and Urban Studies (DASU), Politecnico di Milano, Via Bonardi 3, 20133 Milan, Italy; agim.kercuku@polimi.it

* corresponding author

Keywords

Shrinking cities, urban voids, renaturalisation, Leipzig, Germany, Urban Planning, green space, public space

Abstract

The article presents the results of green space projects in urban voids. In Leipzig, the symbolic city of Germany's shrinking cities, where the most significant population loss was recorded after reunification, the renaturalisation project became the urban material with which the administration tried to normalise the shrinking process. By introducing traditional urban park projects, forms of sharing, and urban forestation processes, the numerous urban voids that emerged from the progressive perforation of the city following the demolition of housing and industrial heritage were rethought. Yet, today, Leipzig is also the fastest-growing city in Germany, which has strongly questioned the survival and intent of the renaturalisation experiences. In fact, on the one hand, the re-urbanisation processes underway today have eroded and densified some renaturalisation areas. On the other hand, the presence of green spaces has initiated gentrification or led to the subtraction and weakening of public spaces. Although the projects of urban voids have represented a comprehensive socio-cultural and ecological opportunity for Leipzig over the last thirty years, the logic of capital accumulation and design hypertrophy has prevailed in the model of urban development, which has subtracted or distorted the character of urban voids.

1. Introduction

In 1973, Marco Ferreri shot the film *Non toccare la donna bianca*¹. The Milanese director takes General Custer inside the immense void of Les Halles, in the heart of Paris, and tells the story of genocide. He bends the Western film genre to discuss feelings and ideas irreverently (Ferreri and Azcona, 1975). Les Halles becomes the Old West, the ideal setting to portray the indigenous peoples of the Americas as part of the proletariat. In the dying scenario of Les Halles de Paris and Victor Baltard's pavilions², the famous Battle of the Little Bighorn is staged. In this anachronistic farce, the right of the strongest to conquer and the right of the weaker to resist and win are mobilised

¹*Non toccare la donna bianca*, 108 min, 1974. Marco Ferreri.

²Baltard's pavilions, built around the middle of the 19th century to house the wholesale market of Paris, were replaced with the Jardin des Halles, *parapluies*, and a large underground shopping centre, the Forum des Halles.

(Ferrerri and Azcona, 1975). The scenario of Les Halles's excavations and the demolished and rebuilt city serves as the starting point for telling a similar story, which sees the urban void as a place where different rights, values, and uses are constantly claimed through forms of renaturalisation. The term void can often take on an ambiguous meaning. The urban void³ is intended in this essay as a residual space that emerges following urban abandonment or obsolescence processes. Emptying also implies removing values associated with ideologies that see the city only as a place for capital accumulation. It is precisely this character of marginality and loss of values that brings out new forms of use and spatial opportunities (Lopez-Pineiro, 2020).

There are now numerous projects for the urban void. They are intended as a field of action to rethink the freed urban voids of the city through renaturalisation operations. Hard abandoned industrial enclosures transformed into public parks, waste urban voids recovered by citizens and transformed into shared gardens, old railway tracks transformed into linear parks, neglected agricultural territories of the urban fringes revived by new forms of associationism for proximity agriculture, ecological colonisation and marginal public urban voids taken care of by groups of citizens are just some of the numerous projects of green space in the urban void. One could go on to list other combinations of an extended phenomenology for a long time yet. Still, they would be reductive or incomplete, since the project of the renaturalisation of urban voids as an opportunity to rethink freed city fragments has become a recurring principle of urban regeneration. Encouraged by public policies and private initiatives, or driven by the logic of appropriation, the project of urban voids through processes of renaturalisation and colonisation of green spaces has become one of the most common spatial strategies for addressing the numerous urban voids created in shrinking cities. If, on the one hand, the image of the urban void in shrinking cities has stimulated mournful and alarmist attitudes in which the freed urban void has been understood as a hollow gum in which everything is gradually eroded (Kërçuku, 2019), then on the other hand, it has stimulated design responses that have made it possible to transform parts of the city. In Leipzig, the symbolic shrinking German town, the freeing of the urban void in the heart of the compact city has become an opportunity to introduce urban park projects, start small-scale sharing niches, and encourage projects that mobilise ecological themes (Fig. 1).

³ On the theme of the urban void over the years, the monographic number of: Casabella n.503 (1984) *Un problema urbano: l'occasione dei vuoti. Opportunities in Urban Voids* has become a relevant reference. With texts by Secchi, B., Boeri, S., Brandolini, S., Bianchetti, B., Gabellini, P. In addition, the following essays are reported: (Secchi, 1993; Boeri, Lanzani and Marini, 1993; de Solà-Morales, 1995; Koolhaas, 1995; Corner, 2001).



Figure 1. Urban void in the Lindenau district of Leipzig-Old-West. November 2021. Source: *author*.

If the urban voids of Les Halles excavations are the territory of revenge of the weakest, the urban voids of Leipzig are the territories of revenge of renaturalisation. In both cases, redemption is only superficial and momentary. In Leipzig, urban voids have become emblematically powerful places where the great virtues of the renaturalisation project are celebrated. A salvific character is implicitly attributed to the green space project, making it a solution to the economic, social, and environmental problems of shrinking cities. Starting from these premises, the article aims to reconstruct the different spatial implications with which the urban void project was measured and to dismantle the consolatory and fragile promises of renaturalisation as a solution to the troubles of shrinkage. Subordinately, hindsight allows us to understand how the renaturalisation projects have evolved and eroded over time, in constant tension between rights of use, values, and privileges, especially in a context that is no longer shrinking.

This article presents a critical examination of specific situations involving the transformation of green spaces in urban voids, organised into seven parts. The introduction traces the research question, followed by a section on methodology. The third part explores the city's complex and transformative trajectory. The fourth situates Leipzig as a shrinking city in national and international contexts. The fifth examines projects and policies from the period of reunification and the narratives addressing urban shrinkage. The sixth investigates principles, forms, and expectations of three green space projects: Lene-Voigt-Park, Bürgerbahnhof Plagwitz, and Dunkelwald (Fig. 2). The final section offers concluding reflections on spatial design culture, urban shrinkage, and future research directions.

2. The research methodology

The projects observed in the article were selected by exploring non-systemic fragments of both the present disciplinary and non-disciplinary literature. The urban disciplinary literature was observed, as well as the extensive literature of some disciplinary fields that have historically attracted the attention of urban planners, including demography, economics, and social and environmental studies. The grey literature produced by public bodies and private organisations was also explored, and the public debate on the issues in local and national newspapers and periodicals was monitored. The exploration of the literature was followed by frequent field trips to observe the tangible changes that affected Leipzig's space. These trips aimed to trace the practices and uses of

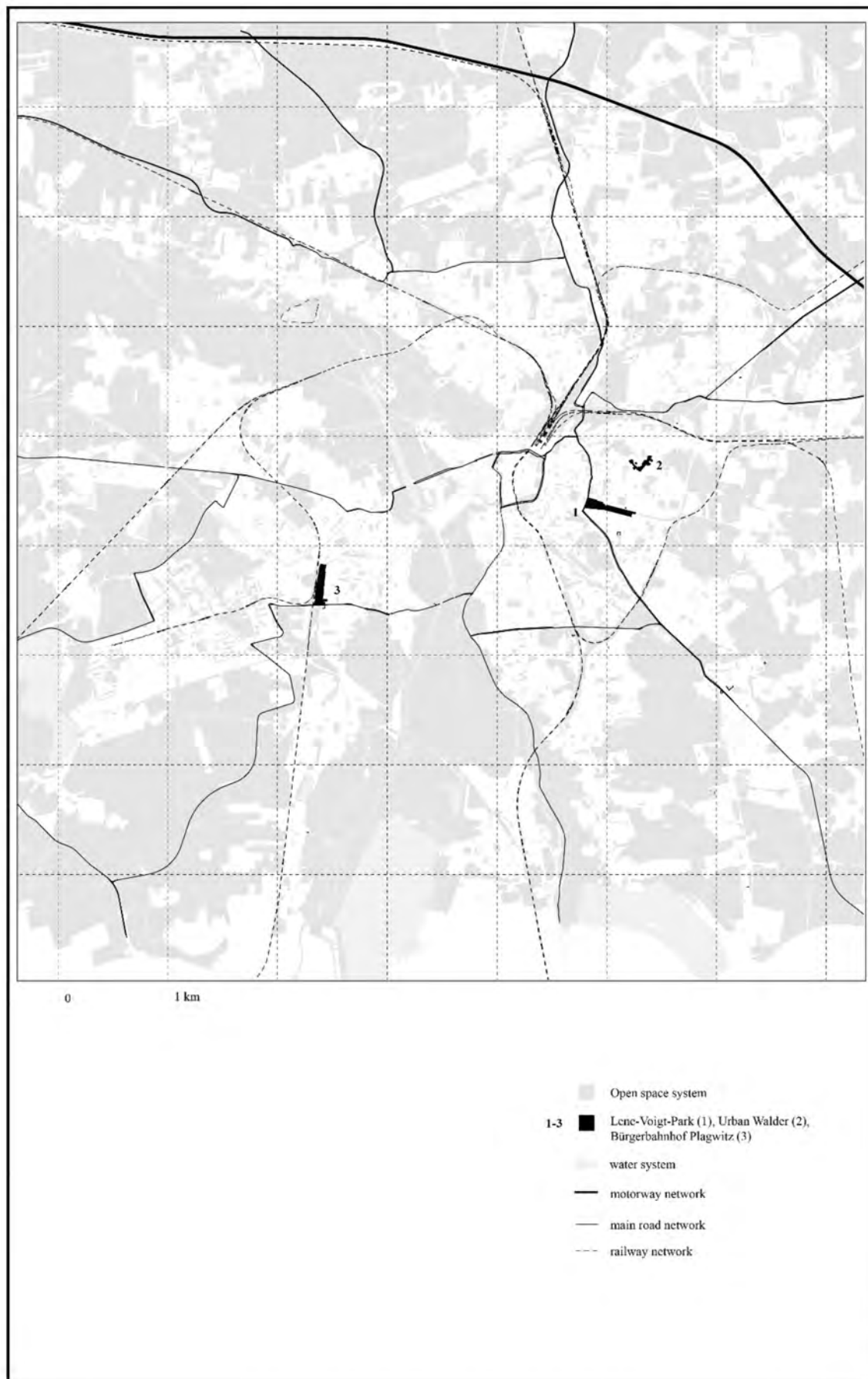


Figure 2. Leipzig and the location of Lene-Voigt-Park (1), Bürgerbahnhof Plagwitz (2), and Dunkelwald (3).
Source: *author*.

everyday spaces and to conduct interviews with scholars, associations, and local institutional actors. This combination of desk research and field research allowed the selection of three projects: Lene-Voigt-Park (Fig. 3), Bürgerbahnhof Plagwitz, and Dunkelwald. These projects, while not claiming to be exhaustive, were selected for their ability to address intertwined issues. The choice of these projects was determined by the fact that renaturalisation projects cannot be given a single definition and cannot be represented by a single action. Indeed, the three projects make it possible to observe three different ways of interpreting the project of green space in urban voids for the city of Leipzig. Moreover, their concretisation differed in terms of technical and political driving factors, types of spaces involved, timeframes, and the actual state of the three locations where the project is situated. A process as complex as shrinking, which involves the social, economic, material, symbolic, and spatial dimensions, must necessarily draw on different languages. It must be described by focusing on the premises, relationships, implications, and possible applications. Even the architecture and urban design practices need renewed glances to determine their declinations and actions, which are sometimes of an uncertain and fragile nature. In the article, these glances attempt to account for the experience of everyday life in all its aspects, articulation, and temporality, seeking to catch traces and clues of a profound mutation. The article is also accompanied by a photographic essay intended to showcase the remarkable transformations that have occurred in the shrinking cities of Germany. Images are not just an accessory but an integral part of the article. The texts and photographs are not merely the result of a simple juxtaposition; they are firmly united and essential to each other. It was decided to employ three methods of surveying space: one extended to the scale of the landscape and the horizon, in which it is possible to recognise the territorial organisation. The second survey delves into the urban space, enabling us to perceive life in urban areas in the foreground. Finally, there is a third, more selective survey, which attempts to reveal the traces of a prolonged or recent absence of life. The written and visual texts are to be considered in their dialogical dimensions. The photo essay represents a visual document that can add new descriptive and interpretive elements to the reflections elaborated in the written text. Together, the article contributes to the comprehensive description of the observed project locations and Leipzig's overall spatial stratification.



Figure 3. Lene-Voigt-Park and the Reudnitz-Thonberg district. October 2021. Source: *author*.

3. The city of extremes

The Leipzig experience is a point of reference in the international debate on urban shrinkage. Understood as the city of extremes, on the one hand, it experienced the highest population loss in all of Germany in the first decade after reunification (Rink et al., 2010), while on the other hand, it is the fastest-growing German city of the last ten years. Since reunification, the city has been the focus of reflections on the causes, effects, and possible remedies of shrinkage. Yet, it must be immediately pointed out that the shrinking in Leipzig was a long-term process, not only connected with the period of Germany's reunification. Considering the data on residents over the last hundred years, the maximum population peak is found around 1930, with 718,200 inhabitants⁴. The Second World War reduced the city's population by approximately 140,000 inhabitants, a number that was only partially recovered in the post-war period, never reaching the peak of the 1930s. Furthermore, since 1966, the city has undergone a constant process of demographic decline, which intensified after reunification. Overall, in 1988, Leipzig had lost about a quarter of its population compared to the 1930s and had 10% of its entire housing stock empty. Over 25,000 apartments in the historic centre had become vacant due to population migration to other cities or satellite neighbourhoods of prefabricated social housing (Rink et al., 2012), as in the case of Grünau.

To place the trends of population and industry in context, it is important to recall Leipzig's status over the centuries. Leipzig has long been described as an influential trading city, home to the prestigious *Leipziger Messe*⁵, founded in the 12th century, which served much of central Europe and was defined by Goethe as the new Paris, the cultural centre of Central Europe (Mace and Volkmann, 2018). At the beginning of the twentieth century, it was considered one of the wealthiest cities in Germany (Mace and Volkmann, 2018), fifth by population, to the point that the city planned to reach and exceed one million inhabitants in the first half of the 20th century (Rink et al., 2012). Leipzig is home to the second-oldest university in Germany, founded in 1409, and is also home to numerous universities and research centers (Bernt, 2014). Moreover, the rapid industrialisation of Saxony in the nineteenth century made Leipzig a center for metallurgy, textiles, and publishing, and one of the most important hubs for the fur trade in Europe. The industrial layout of the city and the surrounding area was further emphasised in the early twentieth century, when the Leipzig-Halle conurbation experienced growth and expansion in the chemical, electronics, mining, and energy production industries (Henckel, 1993).

Following this era of prosperity, major changes occurred after the Second World War, when Leipzig became part of the territories of the *Deutsche Demokratische Republik*⁶—the socialist state which coincided with the occupation zone of the Soviet Union. In this political scenario, some industries, especially publishing, moved to the territories of the *Geschichte der Bundesrepublik Deutschland*⁷, the parliamentary republic that coincided with the American, French, and British occupation zones. This passage helped to strengthen the concentration and weight of the city's energy and chemical industry. In the socialist planned economy, Leipzig hosted 16 headquarters of the *Kombinate*, the state-owned companies that played a dominant role in particular branches of industry, accounting for approximately a tenth of the entire GDR production (Rink et al., 2012). The chemical and energy industry contributed to the proliferation of open-cast lignite mines and chemical plants to the point where it exceeded all the maximum limits for air, soil, and water pollution, making the Leipzig-Halle conurbation the most polluted region in Europe (Rink et al.

⁴ Source: *Stadt Leipzig*. Available at: <https://statistik.leipzig.de/> (Accessed: 05 November 2024)

⁵ The *Leipzig Trade Fair* was one of the most important trade fairs in Europe, often referred to in the 18th century as *the marketplace of all Europe*, where English, Polish, and Russian goods were traded. Traces of this past can also be found in the numerous *Messe-Häuser* (fair houses), built between 1893 and 1938, which are still present in the city's historic center. Following the division of Germany, the fair became part of the Comecon (Council for Mutual Economic Assistance) and a place where dialogue across the *Iron Curtain* is possible.

⁶ German Democratic Republic (DDR - *Deutsche Demokratische Republik GDR*), with East Berlin as its capital.

⁷ Federal Republic of Germany (FRG - *Bundesrepublik Deutschland, BRD*), whose capital was Bonn and West Berlin.

2012). A landscape that Michael Sorkin, in the *Leipzig Sudraum*⁸ project proposal of 1994, defines as a lunar landscape — a powerful visual and cultural artefact that offers a dilapidated museum of industrial monoculture (Fig. 4).

Amidst these industrial and demographic changes, the years of transition would find Leipzig as the foremost interpreter of labour and political demands, subsequently expanding throughout the territory of East Germany. It was precisely in Leipzig, on Karl-Marx-Platz, that the so-called *Monday demonstrations in East Germany*⁹ blossomed into a cycle of peaceful protests against the government, ultimately leading to the fall of the Berlin Wall and German reunification.



Figure 4. The restored Leipziger Baumwollspinnerei industrial complex next to the Bürgerbahnhof Plagwitz and Gestattungsvereinbarung, October 2021. Source: *author*

4. Leipzig as a shrinking city

No European city is more emblematic of the theme of shrinkage than Leipzig. Those who reflect on it today cannot avoid dealing with the vastness of scientific and non-scientific products that have marked its decline and rise. The political upheaval and erosion of the city's economic, social, demographic, and spatial capital during reunification further exacerbated the long-standing trend towards depopulation and abandonment of the city during the socialist state years. Reunification overwhelmed its demographics with the same disintegrating force as the Second World War; in just over eight years, the city lost over 18% of its population, almost 100,000 inhabitants¹⁰. Examining the demographics over a long period, the city as a whole lost 40% of its inhabitants from 1930 to 1998. In 1999, the city managed to reduce the bleeding in progress, reaching and exceeding the critical threshold of 500,000 inhabitants again. However, this happened only after incorporating the belt cities into the administrative boundaries and, later, due to the attraction of a new population.

The radical shrinking is driven by the overlap of numerous trends, including immigration, suburbanisation, low fertility and ageing, housing, environmental and social fragility, unemployment, deindustrialisation, and de-administration. Between 1991 and 1999, approximately

⁸ Source: Michael Sorkin Studio. Available at: <http://www.sorkinstudio.com/leipzig-sudraum> (Accessed: 02 March 2024)

⁹ In German, it is indicated with: *Montagsdemonstrationen 1989/1990 in der DDR*.

¹⁰ Source: *Stadt Leipzig*. Available at: <https://statistik.leipzig.de/> (Accessed: 16 March 2024)

1.8 million inhabitants left the territories of the former GDR (Glock and Häussermann, 2004). In Leipzig, migration to the West contributed to the exodus of approximately 25,000 inhabitants between 1989 and 1992 (Lütke Daldrup, 2000). The poor physical and social conditions of the downtown districts, combined with federal incentives, favoured housing mobility of the population towards more dispersed forms of settlement; over 50,000 inhabitants left the city as a result of suburbanisation processes (Lütke Daldrup, 2000). In 1995, according to the *Statistisches Bundesamt*¹¹, the total fertility rate¹² in Leipzig reached a value of 0.77 children per woman¹³, the lowest in the world. Combined with the progressive aging of the population, the low value results in a reduction of approximately 2,500 inhabitants per year for the city. (Nuissl and Rink, 2004). In addition, the drastic reduction in employment following deindustrialisation processes and the liquidation of administrative structures resulted in the loss of approximately 90,000 jobs in less than four years. From 1989 to 1993, the city lost 90% of its industrial employment (Daniel, 2010).

The demographic, social, and economic shrinkage follows the real estate market's shrinkage. In the 1990s, the city's housing stock mainly consisted of multi-family residential buildings built between 1870 and 1918, in the *Gründerzeit*¹⁴ style (Fig. 5). There are approximately 12,000 buildings and over 100,000 apartments, representing 35% of the total housing stock, with three-quarters of these being privately owned (Rink et al., 2012). The deterioration of the buildings became a propaganda tool that favoured escape from the centre towards prefabricated buildings during the GDR years and towards suburbanisation buildings after reunification. In 2002 alone, 20% of the apartments in Leipzig were empty, about 55,000 flats, of which 70% were located in central parts of the city (Heinig and Wiessner, 2005). The housing surplus in some cases included entire streets or urban blocks, which were further aggravated by the complicated procedures of the *Bundesentschädigungsgesetz*¹⁵. The fragility of housing conditions in the historic centre also had serious consequences for the real estate market, causing devaluation and loss of value in empty apartments and sites. The emptying and abandonment of residential and commercial assets, infrastructural surplus, and large industrial complexes was a cause for suspending the use of numerous subdivisions. However, some scholars have highlighted how the unprecedented process of shrinking contributes to improving the environmental conditions of the territory. Today, the level of air pollution has decreased significantly due to the almost complete deindustrialisation of the city and the technological modernisation of the energy and transportation sector (Rink et al., 2012). The radical political, economic, social, demographic, and environmental transformations have been made visible with extraordinary violence in the city's space. Initially, the authorities ignored and denied the issue¹⁶ for a long time. However, in 2000, the issue entered the urban agenda with the federal commission's report, which identified housing surplus as the primary problem of cities in East Germany. The mayor of Leipzig, head of the commission, affirms the need to rethink the fate of 1 million empty houses throughout the East German territory (Kommission Lehmann-Grube, 2000).

¹¹ Source: *Statistisches Bundesamt* (Federal Statistical Office of Germany). Available at: https://www.destatis.de/EN/Home/_node.html (Accessed: 16 February 2024). The *total fertility rate (TFR)* is the average number of children per woman. For Leipzig in 2016, the *TFR* rose to 1.47, but decreased slightly in later years. By 2019, it remained at 1.31, matching West German rates. This number is still well below the minimum *TFR* of 2 needed to maintain a stable demographic structure, be kept constant.

¹² The *total fertility rate (TFR)* refers to the average number of children per woman. For the city of Leipzig in 2016, the *TFR* value had risen to reach 1.47 and then suffered a slight decrease in the following years. In 2019 the value was firm at 1.31, in line with the values of West Germany, but far below the minimum value of *TFR* 2, which allows the demographic structure of a nation to be kept constant.

¹³ Source: *Statistisches Bundesamt* (Federal Statistical Office of Germany), 2003. Available at: https://www.destatis.de/EN/Home/_node.html (Accessed: 16 February 2024)

¹⁴ These are four- and six-story buildings built within the economic and social phase characterized by the solid industrialization of the German and Austrian territories between 1870 and the First World War.

¹⁵ The term *Bundesentschädigungsgesetz* refers to a series of German laws regulating the restitution of property lost by the victims of Nazi persecution between 1933 and 1945. It is a law enacted in 1950 in then-West Germany and was only incorporated and applied, albeit with difficulty, also in the territories of East Germany after reunification.

¹⁶ To better understand the breadth of the literature on shrinking and the city of Leipzig, among others, see: (Brandstetter, Lang and Pfeifer, 2005; Bontje, 2004; Daniel, Fol and Roth, 2009).



Figure 5. A representative Gründerzeit-era structure located in the Reudnitz district of Leipzig-Südost. October 2021. Source: *author*.

5. Perforated city

In the years marked by shrinkage, the city was described through at least two narratives: the *attractive city* and the *perforated city*. Both narratives are made visible in space through spatial strategies. These strategies are more or less distinctly delimited. They make *urban voids* the primary material of the urban.

The narrative of the *attractive city* is characterised by an emphasis on large-scale projects, capitalisation, reindustrialisation, and mega-events. The new fair was built, the airport was extended, and the railway station was modernised between 1990 and 1998 (Mace and Volkmann, 2018). Public and private actors also introduced massive renovations of over 75,000 *Gründerzeit* buildings (Stadt Leipzig, 2003). Growth policies were further supported by the opening of branches of foreign and western companies; since 2002, the *Porsche* factory and since 2005 that of *BMW* designed by Zaha Hadid; since 2011, the *Kirow* factory in the Plagwitz district, renovated by Oscar Niemeyer; since 2004 those of *DHL*, *Quelle* and *Amazon*, which have opened their *European Distribution Centre*. The narrative of the *attractive city* persisted with the candidacy to host the 2012 Olympics, which, however, was unsuccessful.

The second narrative of the *perforated city* was adopted from 1998 to 2011. The aim was to develop spatial strategies that treated shrinkage as an element that makes the city more sustainable and dynamic (Lütke Daldrup, 2000), thereby providing an opportunity to improve the quality of life and social well-being (Garzía-Zamor, 2012). By some scholars, it was subsequently considered a territorial marketing strategy aimed at revitalising the image of the city that had lost its centrality during the socialist period and in the post-socialist transition (Daniel, 2010). For Bernt, this period is also the phase in which the issue of housing surplus and its reuse becomes a priority of the urban agenda (Bernt et al., 2014). According to Katrin Großmann, the shrinking process served as a catalyst that enabled the emergence of a *Leipzig Model*¹⁷ of urban planning, one that involved planners, real

¹⁷ The Leipzig Model's theme emerged in an interview with Katrin Großmann on the evolution of the shrinking process in the German context on 25 September 2020.

estate companies, renters' organizations, cultural associations, and citizens in decision-making. Yet, this does not mean that the obsession with growth disappears from the public debate (Bontje, 2004); the narrative of the *attractive city* is presented in a more silent form and overlaps with the narrative of the *perforated city*.

The most radical consequence of the shrinking process was the appearance of numerous *urban voids* and the progressive decline of the city (Haase et al., 2008). The population density varied from 3,600 inhabitants per square kilometre in 1989 to 1,700 in 2007 (Rink et al., 2012). The rarefaction occurred mainly for two reasons: the disposal processes and the planned demolition organised within the *Stadtumbau Ost* programme. The disposal resulted in the emptying of approximately 3,000 *urban voids*. *These spaces were* formerly used for commercial, industrial, railway, and military purposes. According to data from the *Stadt Leipzig*, of the planned 30,000 apartments to be demolished, 12,830 empty units were demolished in 2012. Of these, 3,451 were in the historic centre (Stadt Leipzig, 2004). Overall, between 2002 and 2009, about 30 hectares of empty allotments emerged in the city following the demolition processes (Rink et al., 2012). According to Engelbert Lütke Daldrup, Deputy Mayor and Councillor for Urban Development, the structural design of Leipzig had become too large for its population. Therefore, strategies had to be found to adapt to the new conditions of dispersion and perforation (Lütke Daldrup, 2001).

The new perforated landscape was intended in 2000 by the *Stadtentwicklungsplan (Integrative Urban Concept of Leipzig - STEP)* as a field of action for the city's spatial policies. It was viewed as a place to invest energy and resources. STEP plans to govern shrinkage through the conservation of the *Gründerzeit*¹⁸ architectural heritage. It also promotes the creation of a hierarchy of centres and the implementation of their competitiveness. Additionally, it encourages an increase in the individuality of the housing stock¹⁹ and a reduction of city density through the dismantling of surplus buildings (Stadt Leipzig, 2002). The narrative of the *perforated city* allows planners to reinterpret the norms of the compact city. This is achieved by selectively creating a less dense urban form that enables the introduction of a system of green spaces (Fig. 6). The most explicit and extreme demonstration of this vision can be found in Kern-Plasma (*core + plasma*). In 2001, the L21²⁰ office adopted the theme of *islands* and *intermediate spaces* from the model proposed in 1977 by Oswald Mathias Ungers, titled "*Die Stadt in der Stadt - Berlin das grüne Stadt-archipel*." The Leipzig office reinterprets the model of the *green urban archipelago*. It challenges the notion of homogeneous planning and urban densification (Bodammer and Züger, 2010). *Kern + Plasma* interprets 50% of the vacant apartments in the Leipzig-Ost district as an opportunity to introduce an extreme scenario. The project intends to erode the *compact city*. It achieves this through selective demolition, creating *cores (Kern)* that are fragmented and interconnected through *intermediate spaces (Plasma)* and continuous *corridors of open spaces (Freies Band)*.

¹⁸ The preservation of the architectural heritage involved renovating and strengthening the old town. It especially focused on the *Gründerzeit* buildings. The large socialist building complexes were excluded from patrimonialism policies. This strategy was primarily developed through marketing tools, with a lesser emphasis on social programs. Among the most innovative initiatives are *HausHalten e.V.* and *Selbstnutzer-Programm*. Since 2004, HausHalten e.V. has helped connect owners and people interested in using empty dwellings for seven years. In this case, the groups who occupied the homes (*Wächterhäuser*) were not required to pay rent. However, they were obliged to cover renovation costs. To date, 2020, there are only 16 *Wächterhäuser*. The *Selbstnutzer-Programm* aimed to encourage repopulation and promote affordable residential property in the historic centre for young people organized in owner groups.

¹⁹ One approach to occupying the empty spaces between historic buildings was the introduction of the *Stadthäuser*, newly built, privately owned semi-detached houses (Stadt Leipzig, 2005).

²⁰ Source: Lilly M. Bozzo-Costa ARCHITEKTIN. Available at: <http://bozzo-costa.de/2001/07/22/visionen-fuer-den-leipziger-osten/> (Accessed: 18 February 2024)



Figure 6. The area in Karl-Heine-Straße opposite the current *Leipzig School Of Design (LSOD)*. October 2021. Source: *author*.

6. The renaturalisation projects of urban voids

Where once *Gründerzeit* buildings, prefabricated constructions, chimneys, military areas, large warehouses, and railway tracks stood, there are now lush forests, crowded fields, urban gardens, playgrounds, orchards, community gardens, and wild spaces. Following the motto "*Mehr Grün, Weniger Dichte*" (*more green, less density*), the eroded space of the *compact city* became a scene for ecological transition and a spatial response to shrinkage (Fig. 4). From 2002 to 2009, the city allocated very high percentages of the funds of the *Stadtumbau Ost* programme to the creation and expansion of green spaces in its numerous *urban voids* (Rink et al., 2010). The green space project became the urban material with which the administration tries to normalise the shrinking process (Brückner, 2010). Traditional figures of urban parks, temporary forms of colonisation by a local association, and more extreme conditions of urban forestation were observed.

The first experience concerns the *Lene-Voigt-Park* project (Fig. 7), inaugurated in 2001 and designed by Buero Kiefer. This project involves the redevelopment of the Eilenburger Bahnhof, a former freight yard, into a linear park spanning 800 metres in length and with widths ranging from 80 to 130 metres. It is part of a system of linear open spaces, approximately 5 km long, known as *Parkbogen Ost*, a section of the Reudnitz-Thonberg district on the city's west side. It is characterised by highly polluted residential areas (Fig. 6), vacant housing, traditionally weak social structures, and a lack of open spaces (Ali et al., 2020). The neighbourhood experienced 40% depopulation, with 50% of apartments vacant, unemployment rates far above the national average, and a high percentage of households receiving state subsidies (Kullmann, 2014). In this shrinking context, the project divided the freight yard space into three longitudinal bands. The central band was conceived as a continuous lawn, and the sidebands as rooms that accommodate more or less regulated functions. The project allowed considerable porosity and accessibility from many points of the surrounding neighbourhood, characterised by mainly *Gründerzeit* dwellings. Today, it is considered one of the most popular parks in the city. It has served as a stimulus for the neighbourhood's structural, social, and symbolic upgrade, characterized today by a saturation of the real estate market, the construction of new exclusive residential buildings, and substantial increases in rental prices (Ali et al., 2020).



Figure 7. Lene-Voigt-Park and the Reudnitz-Thonberg district. October 2021. Source: *author*.

Since 2000, the former Plagwitz freight yard has been transformed into *Bürgerbahnhof Plagwitz* (Fig. 8). The area is divided, fenced, and planned to accommodate multiple activities through collaboration among citizens, local associations, scholars, and administrators. A playground, urban garden, orchard, sports areas, café, and restaurant are managed by multiple associations that work together in a coordinated manner to address both the maintenance and control of the park. The experience arose in the wake of some programs that facilitate the appropriation of urban voids. The *Gestattungsvereinbarungen*, for example, through the *Pakt der Vernunft*, govern the temporary transformation of underused private properties into green public spaces, generally managed by associations (Stadt Leipzig, 2005). The pact finances up to 100% of the demolition costs and guarantees tax incentives for the owners, as well as consultancy and support to associations for the initial structuring of the space (Heck and Will, 2007). Only in Leipzig does this programme allow for the construction of approximately 140,000 m² of new green spaces (Mathey and Rink, 2020). As a rule, the appropriate areas remain tied to the old owner and, above all, preserve their building value (Mathey and Rink, 2020). In numerous situations, including at the *Bürgerbahnhof*, the city's growth process generates a greater demand for housing, which initiates processes of erosion of park space and densification through new constructions.



Figure 8. Bürgerbahnhof Plagwitz and Gestattungsvereinbarung, October 2021. Source: *author*.

The third experience exemplifies how abandoned lots are reclaimed through forestation, further illustrating the overarching strategy of using green interventions to address urban shrinkage. Generally, following demolitions or progressive abandonment, the freed space is planted with lawn, lacking particular social and ecological value. Since 2000, 15 forestry projects have been implemented, targeting buffer areas between infrastructure and urban districts, as well as more central sites, such as the Dunkelwald (Dark Forest) (Fig. 9). Here, tree planting serves as both a tool for ecological restoration and an administrative strategy to mitigate climate change and reduce maintenance costs (Mathey and Rink, 2020; Stadt Leipzig, 2005).



Figure 9. Urban Walder *Dunkelwald* along Wurzner Straße, October 2021. Source: *author*.

7. Conclusion

Over the years, a fetishistic attitude developed around the relationship between Leipzig and shrinkage. Concerning this relationship, there has been an increasing number of myths and clichés that inexorably pepper the city's narrative in the collective imagination. Leipzig is quickly compared to Detroit and becomes the European face of urban shrinkage, while its *urban voids* become the space where its effects are made visible. Over the last thirty years, hypertrophy has emerged as a result of the administration's efforts to find new representations and uses for *urban voids*, understood as deserts, to be renaturalized as soon as possible during the years of shrinkage and reurbanized in the years of regrowth. It is around this constant tension between the two forms of densification that the urban regeneration models of the city are based. This essay stems from dissatisfaction with such consolidated regeneration patterns. It becomes essential to reconstruct the long history of shrinking in Leipzig to better understand the problems and ambiguities of an attitude that sees the project for the renaturalisation of *urban voids* as a form of panacea.

Since 2011²¹, Leipzig has become an island of growth in the middle of the East German sea of shrinking (Rink et al., 2012). At a rate of 10,000 inhabitants per year, it becomes *Hypezig, New Berlin*, the city in which to work, study, and live in Germany (Ali et al., 2020). Growth is driven by direct and indirect public support for large-scale investment, the creation of new jobs, massive public investment in transport, infrastructure, education, culture and public spaces, high subsidies for housing redevelopment in the historical centre, the improvement of environmental conditions and the evolution of the image of the city as innovative and liveable (Haase et al. 2021). Population growth has been stimulated by 70% by the city's ability to attract new skilled young people (18-30 years), with cultural and financial resources, and only 30% by the return of population from the hinterland (Rink et al., 2012). Growth is also accompanied by an increase in demand for housing and services, to which the city responds by pushing a phase of urban regeneration and reurbanisation (Fig. 10). Unemployment dropped from 18% in 2003 to 6% in 2018. The number of transactions, sale and rental prices, and turnover in the real estate market have continued to rise since 2010 (Ali et al., 2020). Vacant homes are dramatically decreasing in number, reaching 2% in 2016 (Rink et al., 2017). Yet, growth does not happen without critical aspects. Leipzig has never truly embraced the shrinking narrative as a long-term strategy (Mace and Volgmann, 2018). This lack of adhesion translates into the ambiguous management of *urban voids* in the years of shrinking and subsequent growth, with unpredictable social and spatial consequences.

What remains of the projects, plans, and policies that governed shrinking cities 30 years after reunification in Leipzig? It is the question that guided the reflection contained in the article. The observed phenomena and processes introduce a void of bodies and values, a rigidifying of spaces and lives. The conditions of fragility observed in the context of Leipzig have a problematic nature and are also placed in a precarious balance between a state of crisis and a window of opportunity. At the same time, the article provides a broad and vital context of thoughts and skills, within which to discuss research topics that are also relevant in other contexts (Bernt and Holm, 2020). Despite their relative autonomy, the various projects investigated form a sequence of scenes that raise interlocking questions, which do not claim to be exhaustive. Their choice, the degree of independence and order are driven by the need to delimit a vast field, the impossibility of enclosing the renaturalisation theme in a single definition and unified action, and the need to present to a wider audience in the form of an essay.

The renaturalization of *urban voids* has enabled an increase in the number of public spaces, encouraged forms of association and appropriation, and introduced a new representation of the city's shape (Lopez-Pineiro, 2020). These projects contribute to the ecological transaction by welcoming and conserving the biological diversity of the so-called *third landscape* (Clément, 2005).

²¹ Between 2000 and 2011, the city experienced slight growth, although this growth was non-homogeneous. The Leipzig paradox was that the city expanded and shrank at the same time.



Figure 10. A construction site located near Lene-Voigt-Park and the Reudnitz-Thonberg district designated for the development of a residential complex. October 2021. Source: *author*.

However, in Leipzig, the creation and survival of these experiences depend solely on the will of individuals and the ability to access public subsidies and financial assistance²². This dependence results in a patchwork of standardised designs characterised by low potential levels of conflict, temporariness and low maintenance (Bernt, 2006); an attitude that betrays how for local programmes the renaturalisation processes are urban marketing policies, based on a redefinition of the image and reactivation of the real estate market rather than effective socio-cultural and ecological strategies. All this confers a certain fragility on experiences and calls into question the role of urban planners (Daniel, 2010), especially in changed conditions of growth. The city has represented a happy tale of *urban voids* reactivated as nodes of a more complex chain, yet this myth runs aground on the growth policies. The cases observed show this criticality. They offer clear signs of opportunity and similarly show signs of stiffening due to processes of expulsion and weakening that question the city's platform of success.

After 2011, the re-urbanisation trends of the numerous previously renaturalised *urban voids* translated into processes of shrinking and expulsion of public spaces. The fleeting lives of numerous *Gestattungsvereinbarungen* and the current survival problems of the *Bürgerbahnhof Plagwitz*, constantly in tension due to the conflict with new housing projects, offer essential reflections on the return to growth as a race for value. In some cases, numerous *Gestattungsvereinbarungen* have been forced to re-establish their realities from scratch in increasingly external areas; in others, such as in the case of *Bürgerbahnhof*, the building and gentrification processes have generated a narrowing of the spaces accessible to the association. Today it is no longer possible to imagine anything other than re-urbanisation processes around *urban voids*. The expulsion of populations

²² Between 1991 and 2009, approximately 609 million euros of subsidies were provided through 19 programmes from the European Union, the federal state, or the regions, all of which were linked to the urban regeneration sector. However, compared to the total cost of construction activities in the same period (3 billion), this value highlights the crucial role of accessing federal and community subsidies in the city's space project, without which little can be accomplished (Rink et al., 2012). Even the projects linked to significant EU community funds, as in the case of *URABN II*, are conceived as temporary and supportive of attraction processes.

accompanies the shrinking and disappearance of renaturalisation from the urban scene. The social composition of the Lene-Voigt-Park neighbourhood has undergone radical changes due to the area's development. New young populations with high cultural, relational, and economic capital have replaced low-income residents in a process that some scholars have linked mainly to the presence of the new park, and therefore defined as *Green Gentrification* (Ali et al., 2020).

Observing the case of Leipzig also allows us to understand how some experiences, aimed at reconfiguring *urban voids* through forestation processes, have weakened their character. Once the urban void is transformed into an urban forest, the management and maintenance of the space fall within the remit of forest laws. This means that construction and maintenance costs are significantly lower than those of traditional green spaces, and traffic safety obligations, which generally represent a design complexity, are less stringent (Mathey and Rink, 2020). The emphasis on technical and environmental aspects is paradoxically translated into poor accessibility, low spatial quality, and reduced comfort for the inhabitants. In the early days, the grafting of forest spaces into urban fabrics was intended as a subtraction of the city's space. To promote the best rooting of young trees, the areas of urban forests were fenced, and accessibility was restricted to maintenance purposes only. In *Dunkelwald*, the tight rhythm with which the trees are planted and the proximity to the buildings ultimately created a dark and underutilized public space, scarcely used by the local population.

In the context of the particular experience of *urban voids* in Leipzig, the dualism of renaturalization and reurbanization ultimately gave way to the prevalence of the latter, favored by market logic. Although *urban voids* demonstrated their importance during the years of shrinking, they represent an enormous socio-cultural and ecological opportunity for the city, offering a wide range of alternative public spaces (Fig. 11). In public policies, the logic of capital accumulation and design hypertrophy has prevailed, progressively distorting the character of *urban voids* and transforming them into standardized spaces. In Leipzig, domestication and normalisation operations have not been able to interpret the not necessarily conciliatory and codified character of *urban voids* (Lopez-Pineiro, 2020), nor have they been able to safeguard and enhance their apparent vacuum and indeterminacy. The visions of the city have not been able to embrace the idea that precisely where nothing is, everything is possible (Koolhaas, 1995), including the notion that Indians can defeat General Custer.



Figure 11. An aspect of daily life within the new Lene-Voigt-Park project. October 2021. Source: *author*.

Bibliography

- Ali L., Haase A. & Heiland S. (2020). Gentrification through green regeneration? Analyzing the interaction between inner-city green space development and neighborhood change in the context of regrowth: The case of Lene-Voigt-Park in Leipzig. *Land*, 9(1), 1–24.
- Banzhaf B., Arndt T. & Ladiges J. (2018). Potenziale städtischer Gewerbebrachflächen für eine integrierte Stadtentwicklung. *disP - The Planning Review*, 54(2), 26–43.
- Barron P. & Mariani M. (Eds.). (2014). *Terrain vague: Interstices at the edge of the pale*. Routledge.
- Bernt M., et al. (2014). How does(n't) urban shrinkage get onto the agenda? Experiences from Leipzig, Liverpool, Genoa and Bytom. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(5), 1749–1766.
- Bernt M. (2006). *Steuerungskonflikte im Stadtumbau – Beispiel Leipzig Grünau. Neue Stadtlandschaften im Zeichen der Schrumpfung*. UfZ.
- Bernt M., Rößler S. & Kabisch S. (2005). *Interessensgegensätze erfordern neue Umsetzungsstrategien: Freiraumentwicklung und Stadtumbau in der Grosssiedlung Leipzig-Grünau*. IÖR.
- Bodammer A. & Züger R. (2010). Form and perception of the shrinking city. In IBA-Büro (Ed.), *Less is future: 19 cities, 19 themes* (pp. 486–499). Jovis.
- Boeri S., Lanzani A. & Marini E. (1993). Nuovi spazi senza nome. *Casabella*, 597–598, 74–76, 123–124.
- Bontje M. (2004). Facing the challenge of shrinking cities in East Germany: The case of Leipzig. *GeoJournal*, 61, 13–21.
- Brandstetter B., Lang T. & Pfeifer A. (2005). Umgang mit der schrumpfenden Stadt: Ein Debattenüberblick. *Berliner Debatte Initial*, 6, 55–68.
- Brighenti A. (Ed.). (2013). *Urban interstices: The aesthetic and the politics of the in-between*. Ashgate.
- Bruckner H. (2010). Landscape creates town: Where buildings fall, new open spaces are created. In IBA-Büro (Ed.), *Less is future: 19 cities, 19 themes* (pp. 500–513). Jovis.
- Casabella. (1984). Un problema urbano: L'occasione dei vuoti (No. 503).
- Clément G. (2005). *Manifeste du tiers-paysage*. Sujet/Objet.
- Corner J. (2001). Landscaping. In G. Daskalakis, C. Waldheim & J. Young (Eds.), *Stalking Detroit* (pp. 48–56). Actar.
- Daniel F. (2010). The “perforated city”: Leipzig’s model of urban shrinkage management. *Berkeley Planning Journal*, 23(1), 83–101.
- Del Borgo A., Grada E. & Marini A. (Eds.). (2016). *Sguardi tra i residui: I luoghi dell’abbandono tra rovine, utopie ed eterotopie*. Mimesis.
- de Solà-Morales I. (1995). Terrain vague. In C. C. Davidson (Ed.), *Anyplace*. MIT Press.
- García-Zamor J.C. (2012). Public participation in urban development: The case of Leipzig, Germany. *Journal of Public Administration and Policy Research*, 4(4), 75–83.
- Glock B. & Häussermann H. (2004). New trends in urban development and public policy in Eastern Germany: Dealing with the vacant housing problem at the local level. *International Journal of Urban and Regional Research*, 28(4), 919–929.
- Haase A. et al. (2021). Factors driving the regrowth of European cities and the role of local and contextual impacts: A contrasting analysis of regrowing and shrinking cities. *Cities*, 108, 102942. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102942>
- Haase D., Seppelt R. & Haase A. (2008). Land use impacts of demographic change: Lessons from Eastern German urban regions. In I. Petrosillo et al. (Eds.), *Use of landscape sciences for the assessment of environmental security* (pp. 329–344). Springer.
- Heck A. & Will H. (2007). Interim use: Opportunity for new open-space quality in the inner city—the example of Leipzig. *German Journal of Urban Studies*, 46(1).
- Henckel D. (1993). Entwicklungschancen deutscher Städte: Die Folgen der Vereinigung. *Schriften des DIFU*, 86.
- Kommission Lehmann-Grube. (2000). *Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern*. BVBW. <https://www.irbnet.de/daten/rsbw/01039012841.pdf>
- Koolhaas R. (1995). Imagining nothing. In OMA R. Koolhaas & B. Mau (Eds.), *S,M,L,XL*. Monacelli Press.
- Kullmann K. (2014). Red loops, green links: Park Rabet and urban decline in East Leipzig. *Studies in the History of Gardens and Designed Landscapes*, 34(4), 259–274.

- Kunz W. (2007). Leipzig: Alternative Strukturkonzepte für eine Stadt im Übergang. In U. Giseke & E. Spiegel (Eds.), *Stadtlichtungen* (pp. 134–161). Birkhäuser.
- Lopez-Pineiro S. (2020). *A glossary of urban voids*. Jovis.
- Lütke Daldrup E. (2000). Die neue Gründerzeit. *Raumplanung*, 91, 164–167.
- Lütke Daldrup E. (2001). Last exit: Die perforierte Stadt. *Bauwelt*, 24, 40–42.
- Mace A. & Volgmann F. (2018). The role of Leipzig's narrative of shrinking. *Urban Geography*, 39(6), 803–821.
- Mathey J. & Rink D. (2020). Greening brownfields in urban redevelopment. In R. A. Meyers (Ed.), *Encyclopedia of sustainability science and technology* (pp. 235–249). Springer.
- Rall E.L. & Haase D. (2011). Creative intervention in a dynamic city. *Landscape and Urban Planning*, 100(3), 189–201.
- Rink D. et al. (2018). Vom Leerstand zur Knappheit. *Kreuzer*, 2, 17–30.
- Rink D. et al. (2010). *Urban shrinkage in Leipzig and Halle* (Research report). Helmholtz Zentrum für Umweltforschung. https://www.ufz.de/export/data/400/39014_WP2_report_Leipzig_Halle_kompr.pdf
- Russi N. (2019). *Il progetto del vuoto*. Quodlibet.
- Secchi B. (1993). Un'urbanistica di spazi aperti. *Casabella*, 597–598, 5–8.
- Secchi B. (1998). Prefazione. In P. Viganò (Ed.), *André Corboz: Ordine sparso* (pp. 7–10). FrancoAngeli.
- Stadt Leipzig. (2002). *Lücken in der Stadt*. <http://www.leipzig.de/luecken>
- Stadt Leipzig. (2003). *Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Osten*.
- Stadt Leipzig. (2005). *Das neue Leipzig: Stadterneuerung*. https://static.leipzig.de/Broschuere_Neue_Freiraeume_im_Leipziger_Osten.pdf
- Wiechmann T., Volkmann A. & Schmitz S. (2014). Making places in increasingly empty spaces. In K. Pallagst et al. (Eds.), *Shrinking cities* (pp. 125–146). Routledge.
- Young J. (2010). Density of emptiness. In C. C. Davidson (Ed.), *Distributed urbanism* (pp. 123–140). Routledge.

Progetti di rinaturalizzazione nei vuoti urbani: il caso di Lipsia

Agim Kërçuku^{1,*}

¹ Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DASU), Politecnico di Milano, Via Bonardi 3, 20133 Milano, Italia; agim.kercuku@polimi.it.

* autore corrispondente

Parole chiave

città in contrazione,
vuoti urbani,
rinaturalizzazione,
Lipsia, Germania,
progetto urbano, spazi
verdi, spazi pubblici

Abstract

Questo contributo propone quindi un quadro metodologico replicabile che consente di supportare le decisioni pubbliche in materia di pianificazione urbana, promuovendo strategie di data-driven planning orientate alla sostenibilità ambientale e all'inclusione economica. La combinazione di tecniche predittive e analisi spaziale si conferma uno strumento efficace per valutare le politiche di valorizzazione del capitale naturale in ambito urbano. L'articolo presenta i risultati dei progetti di spazi verdi nei vuoti urbani. A Lipsia, città simbolo delle città tedesche in declino demografico, dove si è registrata la più significativa perdita di popolazione dopo la riunificazione, il progetto di rinaturalizzazione è diventato lo strumento urbano con cui l'amministrazione ha cercato di normalizzare il processo di declino. Introducendo progetti tradizionali di parchi urbani, forme di condivisione e processi di forestazione urbana, sono stati ripensati i numerosi vuoti urbani emersi dalla progressiva perforazione della città a seguito della demolizione di alloggi e del patrimonio industriale. Tuttavia, oggi Lipsia è anche la città in più rapida crescita della Germania, il che ha fortemente messo in discussione la sopravvivenza e l'intento delle esperienze di rinaturalizzazione. Infatti, da un lato, i processi di riurbanizzazione in corso oggi hanno eroso e densificato alcune aree di rinaturalizzazione, d'altra parte, la presenza di spazi verdi ha avviato un processo di gentrificazione o ha portato alla sottrazione e all'indebolimento degli spazi pubblici. Sebbene i progetti dei vuoti urbani abbiano rappresentato un'opportunità socio-culturale ed ecologica globale per Lipsia negli ultimi trent'anni, la logica dell'accumulazione di capitale e dell'ipertrofia progettuale ha prevalso nel modello di sviluppo urbano, sottraendo e distorcendo il carattere dei vuoti urbani.

1. Introduzione

Nel 1973 Marco Ferreri gira il film *Non toccare la donna bianca*¹. Il regista milanese porta il generale Custer nell'invaso vuoto delle Halles, nel cuore di Parigi, e racconta la storia di un genocidio. Stravolge il genere western per discutere sentimenti e idee in modo irriverente (Ferreri e Azcona, 1975). Les Halles diventa il Vecchio West, l'ambientazione ideale per ritrarre i popoli indi-

¹ *Non toccare la donna bianca*, 108 min, 1974. Marco Ferreri.

geni delle Americhe come parte del proletariato. Nello scenario morente di Les Halles de Paris e dei padiglioni di Victor Baltard², viene messa in scena la famosa battaglia di Little Bighorn. In questa farsa anacronistica vengono mobilitati il diritto del più forte a conquistare e il diritto del più debole a resistere e vincere (Ferrerri e Azcona, 1975). Lo scenario degli scavi di Les Halles e della città demolita e ricostruita funge da punto di partenza per raccontare una storia simile, che vede il vuoto urbano come un luogo in cui diritti, valori e usi diversi vengono costantemente rivendicati attraverso forme di rinaturalizzazione. Il termine vuoto³ può spesso assumere un significato ambiguo, ed è inteso, in questo saggio, come uno spazio residuale che emerge a seguito di processi di abbandono urbano o di obsolescenza. Lo svuotamento implica anche la rimozione dei valori associati alle ideologie che vedono la città solo come luogo di accumulazione di capitale. È proprio questo carattere di marginalità e perdita di valori che fa emergere nuove forme di utilizzo e opportunità spaziali (Lopez-Pineiro, 2020).

Esistono ormai numerosi progetti dedicati al vuoto urbano. Essi sono concepiti come un campo d'azione per ripensare i vuoti urbani liberati della città attraverso operazioni di rinaturalizzazione. Complessi industriali abbandonati trasformati in parchi pubblici, vuoti urbani recuperati dai cittadini e trasformati in orti condivisi, vecchie linee ferroviarie trasformate in parchi lineari, territori agricoli trascurati alla periferia delle città rivitalizzati da nuove forme di associazionismo per l'agricoltura di prossimità, colonizzazione ecologica e vuoti urbani marginali curati da gruppi di cittadini, sono solo alcuni dei numerosi progetti di spazi verdi nei vuoti urbani. Si potrebbero elencare ancora a lungo altre combinazioni di una fenomenologia estesa. Tuttavia, sarebbero riduttive o incomplete, poiché il progetto di rinaturalizzazione dei vuoti urbani come opportunità per ripensare i frammenti di città liberati è diventato un principio ricorrente della rigenerazione urbana. Incoraggiato da politiche pubbliche e iniziative private, o guidato dalla logica dell'appropriazione, il progetto dei vuoti urbani attraverso processi di rinaturalizzazione e colonizzazione degli spazi verdi è diventato una delle strategie spaziali più comuni per affrontare i numerosi vuoti urbani creati nelle città in contrazione. Se, da un lato, l'immagine del vuoto urbano nelle città in declino ha stimolato atteggiamenti lugubri e allarmistici in cui il vuoto urbano liberato è stato inteso come una gomma vuota in cui tutto viene gradualmente eroso (Kërçuku, 2019), dall'altro lato ha stimolato risposte progettuali che hanno permesso di trasformare parti della città. A Lipsia, città tedesca simbolo del declino, la liberazione del vuoto urbano nel cuore della città compatta è diventata un'opportunità per introdurre progetti di parchi urbani, avviare nicchie di condivisione su piccola scala e incoraggiare progetti che mobilitano temi ecologici (Fig. 1).

² I padiglioni di Baltard, costruiti intorno alla metà del XIX secolo per ospitare il mercato all'ingrosso di Parigi, furono sostituiti dal Jardin des Halles, dai *parapluies* e da un grande centro commerciale sotterraneo, il Forum des Halles.

³ Sul tema del vuoto urbano nel corso degli anni, il numero monografico di Casabella n.503 (1984) *Un problema urbano: l'occasione dei vuoti. Opportunities in Urban Voids* è diventato un riferimento importante. Con testi di Secchi, B., Boeri, S., Brandolini, S., Bianchetti, B., Gabellini, P. Inoltre, sono riportati i seguenti saggi: (Secchi, 1993; Boeri, Lanzani e Marini, 1993; de Solà-Morales, 1995; Koolhaas, 1995; Corner, 2001).



Figura 1. Vuoto urbano nel quartiere Lindenau di Lipsia-Old-West. Novembre 2021. Fonte: *autore*.

Se i vuoti urbani degli scavi di Les Halles sono il territorio della rivincita dei più deboli, quelli di Lipsia sono il territorio della rivincita della rinaturalizzazione. In entrambi i casi, la redenzione è solo superficiale e momentanea. A Lipsia, i vuoti urbani sono diventati luoghi emblematicamente potenti dove vengono celebrate le grandi virtù del progetto di rinaturalizzazione. Al progetto di spazi verdi viene implicitamente attribuito un carattere salvifico, che lo rende una soluzione ai problemi economici, sociali e ambientali delle città in declino. Partendo da queste premesse, l'articolo mira a ricostruire le diverse implicazioni spaziali con cui è stato misurato il progetto del vuoto urbano e a smantellare le promesse consolatorie e fragili della rinaturalizzazione come soluzione ai problemi del declino. In secondo luogo, il senno di poi ci permette di capire come i progetti di rinaturalizzazione si siano evoluti e erosi nel tempo, in costante tensione tra diritti d'uso, valori e privilegi, soprattutto in un contesto che non è più in declino. Questo articolo presenta un esame critico di situazioni specifiche che coinvolgono la trasformazione di vuoti urbani in spazi verdi, organizzato in sette parti. L'introduzione traccia la domanda di ricerca, seguita da una sezione sulla metodologia. La terza parte esplora la traiettoria complessa e trasformativa della città. La quarta colloca Lipsia come città in declino in contesti nazionali e internazionali. La quinta esamina i progetti e le politiche del periodo della riunificazione e le narrazioni che affrontano il tema del declino urbano. La sesta indaga i principi, le forme e le aspettative di tre progetti di spazi verdi: Lene-Voigt-Park, Bürgerbahnhof Plagwitz e Dunkelwald (Fig. 2). La sezione finale offre alcune riflessioni conclusive sulla cultura della progettazione spaziale, sul declino urbano e sulle future direzioni di ricerca.

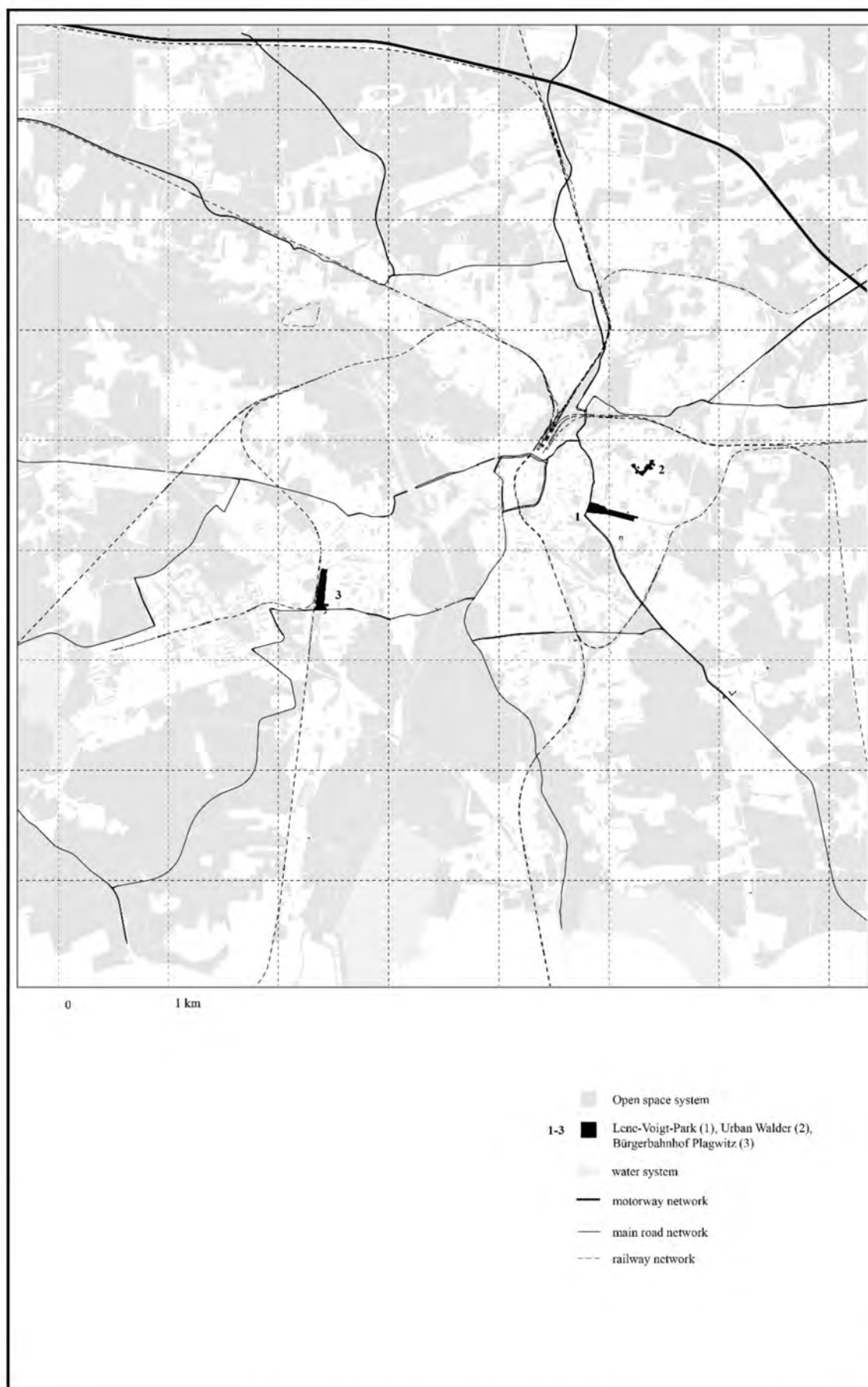


Figura 2. Lipsia e la localizzazione di Lene-Voigt-Park (1), Bürgerbahnhof Plagwitz (2), and Dunkelwald (3).
Fonte: *autore*.

2. La metodologia di ricerca

I progetti osservati nell'articolo sono stati selezionati esplorando frammenti non sistematici della letteratura disciplinare e non disciplinare attuale. È stata esaminata la letteratura disciplinare urbana, nonché l'ampia letteratura di alcuni campi disciplinari che storicamente hanno attirato l'attenzione degli urbanisti, tra cui la demografia, l'economia e gli studi sociali e ambientali. È stata inoltre esplorata la letteratura grigia prodotta da enti pubblici e organizzazioni private ed è stato monitorato il dibattito pubblico sulle questioni trattate dai giornali e dalle riviste locali e nazionali. L'analisi della letteratura è stata seguita da frequenti visite sul campo per osservare i cambiamenti tangibili che hanno interessato lo spazio di Lipsia. Tali visite avevano lo scopo di tracciare le pratiche e gli usi degli spazi quotidiani e di condurre interviste con studiosi, associazioni e attori istituzionali locali. La combinazione di ricerca documentale e ricerca sul campo ha permesso la selezione di tre progetti: Lene-Voigt-Park (Fig. 3), Bürgerbahnhof Plagwitz e Dunkelwald. I progetti, pur non pretendendo di essere esaustivi, sono stati selezionati per la loro capacità di affrontare questioni intrecciate; la loro scelta, in aggiunta, è stata determinata dal fatto che non possono essere definiti in modo univoco e non possono essere rappresentati da un'unica azione. Infatti, i tre progetti consentono di osservare tre modi diversi di interpretare l'idea di spazio verde nei vuoti urbani per la città di Lipsia. Inoltre, la loro concretizzazione differisce in termini di fattori tecnici e politici determinanti, tipi di spazi coinvolti, tempistiche e stato effettivo delle tre località in cui il progetto è situato. Un processo complesso come quello del restringimento, che coinvolge le dimensioni sociale, economica, materiale, simbolica e spaziale, deve necessariamente attingere a linguaggi diversi. Deve essere descritto concentrandosi sulle premesse, le relazioni, le implicazioni e le possibili applicazioni. Anche le pratiche di architettura e progettazione urbana necessitano di sguardi rinnovati per determinare le loro declinazioni e azioni, che a volte sono di natura incerta e fragile. Nell'articolo, questi sguardi cercano di rendere conto dell'esperienza della vita quotidiana in tutti i suoi aspetti, articolazioni e temporalità, cercando di cogliere tracce e indizi di una profonda mutazione. L'articolo è altresì accompagnato da un saggio fotografico che intende mostrare le notevoli trasformazioni avvenute nelle città in declino della Germania. Le immagini non sono solo un accessorio, ma parte integrante dell'articolo. I testi e le fotografie non sono il risultato di una semplice giustapposizione, ma sono saldamente uniti e essenziali l'uno all'altro. Si è deciso di utilizzare tre metodi di rilevamento dello spazio: uno esteso alla scala del paesaggio e dell'orizzonte, in cui è possibile riconoscere l'organizza-



Figura 3. Lene-Voigt-Park e il quartiere di Reudnitz-Thonberg. Ottobre 2021. Fonte: *autore*.

zione territoriale; il secondo approfondisce lo spazio urbano, consentendoci di percepire la vita nelle aree urbane in primo piano e, infine, la terza indagine, più selettiva, cerca di rivelare le tracce di un'assenza di vita prolungata o recente. I testi scritti e visivi devono essere considerati nella loro dimensione dialogica. Il saggio fotografico rappresenta un documento visivo che può aggiungere nuovi elementi descrittivi e interpretativi alle riflessioni elaborate nel testo scritto. Nel suo insieme, l'articolo contribuisce alla descrizione completa dei luoghi del progetto osservati e alla stratificazione spaziale complessiva di Lipsia.

3. La città degli estremi

L'esperienza di Lipsia è un punto di riferimento nel dibattito internazionale sul declino urbano. Considerata la città degli estremi, da un lato ha registrato il più alto calo demografico di tutta la Germania nel primo decennio dopo la riunificazione (Rink et al., 2010), mentre dall'altro è la città tedesca con la crescita più rapida degli ultimi dieci anni. Dalla riunificazione, la città è stata al centro delle riflessioni sulle cause, gli effetti e le possibili soluzioni del declino. Tuttavia, va subito sottolineato che il declino di Lipsia è stato un processo a lungo termine, non legato solo al periodo della riunificazione tedesca. Considerando i dati sulla popolazione degli ultimi cento anni, il picco massimo si registra intorno al 1930, con 718.200 abitanti⁴. La seconda guerra mondiale ridusse la popolazione della città di circa 140.000 abitanti, un numero che fu recuperato solo in parte nel dopoguerra, senza mai raggiungere il picco degli anni '30. Inoltre, dal 1966, la città ha subito un costante processo di declino demografico, che si è intensificato dopo la riunificazione. Complessivamente, nel 1988 Lipsia aveva perso circa un quarto della sua popolazione rispetto agli anni '30 e il 10% del suo intero patrimonio immobiliare era vuoto. Oltre 25.000 appartamenti nel centro storico erano rimasti sfitti a causa della migrazione della popolazione verso altre città o quartieri satellite di alloggi sociali prefabbricati (Rink et al., 2012), come nel caso di Grünau.

Per contestualizzare l'andamento demografico e industriale è importante ricordare lo status di Lipsia nel corso dei secoli. Lipsia è stata a lungo descritta come un'influente città commerciale, sede della prestigiosa *Leipziger Messe*⁵, fondata nel XII secolo, che serviva gran parte dell'Europa centrale e fu definita da Goethe come la nuova Parigi, il centro culturale dell'Europa centrale (Mace e Volgmann, 2018). All'inizio del XX secolo era considerata una delle città più ricche della Germania (Mace e Volgmann, 2018), quinta per popolazione, al punto che la città prevedeva di raggiungere e superare il milione di abitanti nella prima metà del XX secolo (Rink et al., 2012). Lipsia ospita la seconda università più antica della Germania, fondata nel 1409, e numerose altre università e centri di ricerca (Bernt, 2014). Inoltre, la rapida industrializzazione della Sassonia nel XIX secolo ha reso Lipsia un centro per la metallurgia, il tessile e l'editoria, nonché uno dei più importanti centri per il commercio di pellicce in Europa. Il layout industriale della città e dell'area circostante è stato ulteriormente accentuato all'inizio del XX secolo, quando l'agglomerato urbano di Lipsia-Halle ha registrato una crescita e un'espansione nei settori chimico, elettronico, minerario e della produzione di energia (Henckel, 1993).

Dopo questo periodo di prosperità, la seconda guerra mondiale portò grandi cambiamenti: Lipsia entrò a far parte dei territori della *Deutsche Demokratische Republik*⁶—lo Stato socialista che coincideva con la zona di occupazione dell'Unione Sovietica. In questo scenario politico, alcune industrie, in particolare quella editoriale, si trasferirono nei territori della *Geschichte der Bundesrepublik Deutschland*⁷, la repubblica parlamentare che coincideva con le zone di occupazione americana,

⁴ Fonte: *Stadt Leipzig*. Disponibile all'indirizzo: <https://statistik.leipzig.de/> (Accesso: 05 novembre 2024)

⁵ La *Fiera di Lipsia* era una delle fiere più importanti d'Europa, spesso definita nel XVIII secolo come *il mercato di tutta l'Europa*, dove venivano commerciati prodotti inglesi, polacchi e russi. Tracce di questo passato si ritrovano anche nelle numerose *Messe-Häuser* (case della fiera), costruite tra il 1893 e il 1938, ancora presenti nel centro storico della città. Dopo la divisione della Germania, la fiera entrò a far parte del Comecon (Consiglio di mutua assistenza economica) e divenne un luogo in cui era possibile il dialogo attraverso la *cortina di ferro*.

⁶ Repubblica Democratica Tedesca (DDR - *Deutsche Demokratische Republik GDR*), con capitale Berlino Est.

⁷ Repubblica Federale di Germania (FRG - *Bundesrepublik Deutschland, BRD*), con capitale Bonn e Berlino Ovest.

francese e britannica. Questo passaggio contribuì a rafforzare la concentrazione e il peso dell'industria energetica e chimica della città. Nell'economia pianificata socialista, Lipsia ospitava 16 sedi del *Kombinate*, le aziende statali che svolgevano un ruolo dominante in particolari settori industriali, rappresentando circa un decimo dell'intera produzione della DDR (Rink et al., 2012). L'industria chimica ed energetica contribuì alla proliferazione di miniere di lignite a cielo aperto e impianti chimici al punto da superare tutti i limiti massimi di inquinamento dell'aria, del suolo e dell'acqua, rendendo l'agglomerato urbano di Lipsia-Halle la regione più inquinata d'Europa (Rink et al. 2012). Un paesaggio che Michael Sorkin, nel *Leipzig Sudraum*⁸, la proposta di progetto del 1994, definisce lunare; un potente artefatto visivo e culturale che offre un museo fatiscante della monocultura industriale (Fig. 4).

In questo contesto di cambiamenti industriali e demografici, gli anni della transizione vedranno Lipsia come principale interprete delle rivendicazioni politiche e dei lavoratori, che si diffonderanno successivamente in tutto il territorio della Germania dell'Est. È proprio a Lipsia, nella Karl-Marx-Platz, che avranno inizio le cosiddette *manifestazioni del lunedì nella Germania dell'Est*⁹ sfocianti in una serie di proteste pacifiche contro il governo, che contribuirono alla caduta del muro di Berlino e alla riunificazione della Germania.



Figura 4. Il complesso industriale restaurato della filatura di cotone di Lipsia accanto alla stazione ferroviaria Bürgerbahnhof Plagwitz e all'accordo di concessione. Ottobre 2021. Fonte: *autore*.

4. Leipzig come una shrinking city

Nessuna città europea è più emblematica di Lipsia riguardo al tema del declino demografico. Chi oggi riflette su questo argomento non può evitare di affrontare la vastità dei prodotti scientifici e non scientifici che hanno trattato il suo declino e la sua rinascita. Lo sconvolgimento politico e l'erosione del capitale economico, sociale, demografico e spaziale della città durante la riunificazione, hanno ulteriormente esacerbato la tendenza di lunga data allo spopolamento e all'abbandono urbano già iniziata durante gli anni dello Stato socialista. La riunificazione ha travolto la sua demo-

⁸ Fonte: Michael Sorkin Studio. Disponibile all'indirizzo: <http://www.sorkinstudio.com/leipzig-sudraum> (Accesso: 2 marzo 2024)

⁹ In tedesco è indicato con: Montagsdemonstrationen 1989/1990 in der DDR.

grafia con la stessa forza disgregatrice della seconda guerra mondiale; in poco più di otto anni, la città ha perso oltre il 18% della sua popolazione, quasi 100.000 abitanti¹⁰. Esaminando i dati demografici su un lungo periodo, la città nel suo complesso, ha perso il 40% dei suoi abitanti dal 1930 al 1998. Nel 1999 la città è riuscita a ridurre l'emorragia in corso raggiungendo, e superando nuovamente, la soglia critica dei 500.000 abitanti; tuttavia ciò è avvenuto solamente dopo che la città ha inglobato, all'interno dei suoi confini amministrativi, la cintura urbana attirando così nuova popolazione.

Il drastico calo demografico è dovuto alla sovrapposizione di numerose tendenze tra cui: l'immigrazione, la suburbanizzazione, la bassa fertilità e l'invecchiamento della popolazione, la fragilità abitativa, ambientale e sociale, la disoccupazione, la deindustrializzazione e la de-amministrazione. Tra il 1991 e il 1999, circa 1,8 milioni di abitanti hanno lasciato i territori dell'ex DDR (Glock e Häussermann, 2004); in particolare, tra il 1989 e il 1992, a Lipsia la migrazione verso l'Occidente ha contribuito all'esodo di circa 25.000 abitanti (Lütke Daldrup, 2000). Le cattive condizioni fisiche e sociali dei quartieri del centro, unite agli incentivi federali, hanno favorito la mobilità abitativa della popolazione verso forme di insediamento più disperse; oltre 50.000 abitanti hanno lasciato la città a causa dei processi di suburbanizzazione (Lütke Daldrup, 2000). Nel 1995, secondo lo *Statistisches Bundesamt*, il tasso di fertilità totale¹¹ a Lipsia ha raggiunto un valore di 0,77 figli per donna¹², il più basso al mondo; combinato con il progressivo invecchiamento della popolazione comporta una riduzione di circa 2.500 abitanti all'anno per la città (Nuissl e Rink, 2004). Inoltre, la drastica riduzione dell'occupazione a seguito dei processi di deindustrializzazione e della liquidazione delle strutture amministrative, ha comportato la perdita di circa 90.000 posti di lavoro in meno di quattro anni: dal 1989 al 1993 la città ha perso il 90% dei suoi posti di lavoro nell'industria (Daniel, 2010).

Il calo demografico, sociale ed economico segue quello del mercato immobiliare. Negli anni '90 il patrimonio immobiliare della città è costituito principalmente da edifici residenziali plurifamiliari costruiti tra il 1870 e il 1918, in stile *Gründerzeit*¹³ (Fig. 5). Ci sono circa 12.000 edifici e oltre 100.000 appartamenti, che rappresentano il 35% del patrimonio immobiliare totale, di cui tre quarti sono di proprietà privata (Rink et al., 2012). Il deterioramento degli edifici è diventato uno strumento di propaganda favorendo la fuga dal centro verso edifici prefabbricati durante gli anni della DDR e, dopo la riunificazione, verso edifici di suburbanizzazione. Solo nel 2002 il 20% degli appartamenti di Lipsia era vuoto, circa 55.000 appartamenti, di cui il 70% situati nelle zone centrali della città (Heinig e Wiessner, 2005). L'eccedenza di alloggi - aggravata ulteriormente dalle complicate procedure del *Bundesentschädigungsgesetz*¹⁴ - in alcuni casi comprendeva addirittura intere strade o isolati urbani. La precarietà delle condizioni abitative nel centro storico ha avuto gravi conseguenze anche sul mercato immobiliare, causando il deprezzamento e la perdita di valore degli appartamenti e dei terreni vuoti. Lo svuotamento e l'abbandono di beni residenziali e commerciali, l'eccesso di infrastrutture e i grandi complessi industriali hanno portato alla sospensione dell'uso di numerose suddivisioni. Tuttavia, alcuni studiosi hanno sottolineato come il processo di contrazione senza precedenti contribuisca a migliorare le condizioni ambientali del territorio. Oggi il livello di inquinamento atmosferico è diminuito in modo significativo grazie alla quasi completa deindustrializzazione della città e alla modernizzazione tecnologica del settore energetico e dei trasporti (Rink et al., 2012). Le radicali trasformazioni politiche, economiche, sociali, demografiche e ambientali sono state rese

¹⁰ Fonte: *Stadt Leipzig*. Disponibile all'indirizzo: <https://statistik.leipzig.de/> (Accesso: 16 marzo 2024)

¹¹ Il *tasso di fertilità totale (TFR)* si riferisce al numero medio di figli per donna. Per la città di Lipsia nel 2016, il valore *TFR* era salito a 1,47, per poi subire una leggera diminuzione negli anni successivi. Nel 2019 il valore si è attestato a 1,31, in linea con i valori della Germania occidentale, ma ben al di sotto del valore minimo di *TFR* 2, che consente di mantenere costante la struttura demografica di una nazione.

¹² Fonte: *Statistisches Bundesamt* (Ufficio federale di statistica della Germania), 2003. Disponibile all'indirizzo: https://www.destatis.de/EN/Home/_node.html (Accesso: 16 febbraio 2024)

¹³ Si tratta di edifici a quattro e sei piani costruiti nella fase economica e sociale caratterizzata dalla solida industrializzazione dei territori tedeschi e austriaci tra il 1870 e la prima guerra mondiale.

¹⁴ Il termine *Bundesentschädigungsgesetz* si riferisce a una serie di leggi tedesche che regolano la restituzione dei beni perduti dalle vittime delle persecuzioni naziste tra il 1933 e il 1945. Si tratta di una legge promulgata nel 1950 nell'allora Germania occidentale e che è stata incorporata e applicata, sebbene con difficoltà, anche nei territori della Germania orientale dopo la riunificazione.

visibili, con straordinaria violenza, nello spazio urbano. Inizialmente le autorità hanno ignorato e negato il problema¹⁵ per lungo tempo; tuttavia, nel 2000, la questione è entrata nell'agenda urbana, con la relazione della commissione federale, che ha identificato l'eccedenza di alloggi come il problema principale delle città della Germania orientale. Il sindaco di Lipsia, capo della commissione, afferma la necessità di ripensare il destino di 1 milione di case vuote in tutto il territorio della Germania orientale (Kommission Lehmann-Grube, 2000).



Figura 5. Un edificio rappresentativo dell'epoca Gründerzeit situata nel quartiere Reudnitz di Lipsia-Südost. Ottobre 2021. Fonte: autore.

5. Città perforata

Negli anni segnati dal declino la città è stata descritta attraverso almeno due narrazioni: la *città attraente* e la *città perforata*. Entrambe sono rese visibili nello spazio attraverso strategie spaziali delimitate in modo più o meno netto rendendo i *vuoti urbani* il materiale primario dell'urbano.

La narrazione della *città attraente* è caratterizzata dall'enfasi sui progetti di larga scala, dalla capitalizzazione, dalla reindustrializzazione e dai mega-eventi. Tra il 1990 e il 1998 sono stati costruiti il nuovo quartiere fieristico, l'ampliamento dell'aeroporto e la modernizzazione della stazione ferroviaria (Mace e Volgmann, 2018). In aggiunta gli attori pubblici e privati hanno avviato massicci lavori di ristrutturazione di oltre 75.000 edifici della *Gründerzeit* (Stadt Leipzig, 2003). Le politiche di crescita sono state ulteriormente sostenute dall'apertura di filiali di aziende straniere e occidentali: dal 2002 la fabbrica *Porsche* e, dal 2005, quella *BMW* progettata da Zaha Hadid; dal 2011 la fabbrica *Kirow*, nel quartiere di Plagwitz, ristrutturata da Oscar Niemeyer; dal 2004 quelle di *DHL*, *Quelle* e *Amazon*, che hanno aperto il loro *centro di distribuzione europeo*. Il racconto della *città attraente* è proseguito con la candidatura, purtroppo senza successo, di ospitare le Olimpiadi del 2012.

La seconda descrizione come *città perforata* è stata adottata dal 1998 al 2011. L'obiettivo è quello di sviluppare strategie spaziali che trattassero il declino demografico come un elemento che rende la città più sostenibile e dinamica (Lütke Daldrup, 2000), offrendo così l'opportunità di migliorare

¹⁵ Per comprendere meglio l'ampiezza della letteratura sul declino demografico e sulla città di Lipsia, tra le altre, si vedano: (Brandstetter, Lang e Pfeifer, 2005; Bontje, 2004; Daniel, Fol e Roth, 2009).

la qualità della vita e il benessere sociale (Garzía-Zamor, 2012). Da alcuni studiosi è stata successivamente considerata una strategia di marketing territoriale, volta a rivitalizzare l'immagine della città che aveva perso la sua centralità durante il periodo socialista e nella transizione post-socialista (Daniel, 2010). Per Bernt questo periodo è anche la fase in cui la questione dell'eccedenza abitativa e del suo riutilizzo diventa una priorità dell'agenda urbana (Bernt et al., 2014). Il processo di contrazione ha, secondo Katrin Großmann, una funzione di catalizzatore permettendo l'emergere di un *modello di Lipsia*¹⁶, ossia un modello di progettazione urbana, che coinvolge nel processo decisionale pianificatori, società immobiliari, organizzazioni di inquilini, associazioni culturali e cittadini. Nonostante ciò non significa che l'ossessione per la crescita sia scomparsa dal dibattito pubblico (Bontje, 2004); anzi la narrativa della *città attraente* viene presentata in una forma più silenziosa e si sovrappone a quella della *città perforata*.

La conseguenza più radicale del processo di contrazione è stata la comparsa di numerosi *vuoti urbani* e il progressivo declino della città (Haase et al., 2008). La densità di popolazione è passata da 3.600 abitanti per chilometro quadrato nel 1989 a 1.700 nel 2007 (Rink et al., 2012). La rarefazione si è verificata principalmente per due motivi: i processi di smaltimento e la demolizione pianificata organizzata nell'ambito del programma *Stadtumbau Ost*. Lo smaltimento ha portato allo svuotamento di circa 3.000 *vuoti urbani* precedentemente utilizzati per scopi commerciali, industriali, ferroviari e militari. Secondo i dati della *Stadt Leipzig*, dei 30.000 appartamenti che dovevano essere demoliti, nel 2012 ne erano stati demoliti solamente 12.830; di cui 3.451 si trovavano nel centro storico (Stadt Leipzig, 2004). Complessivamente, tra il 2002 e il 2009, a seguito dei processi di demolizione, emersero nella città circa 30 ettari di lotti vuoti (Rink et al., 2012). Secondo Engelbert Lütke Daldrup, vicesindaco e assessore allo sviluppo urbano, il disegno strutturale di Lipsia era diventato troppo grande per la sua popolazione ed era quindi necessario trovare strategie per adattarsi alle nuove condizioni di dispersione e perforazione (Lütke Daldrup, 2001).

Il nuovo paesaggio perforato è stato concepito nel 2000 dallo *Stadtentwicklungsplan (Piano urbanistico integrativo di Lipsia - STEP)* come campo d'azione per le politiche territoriali della città. È stato considerato un luogo in cui investire energie e risorse. Lo STEP prevede di gestire il declino attraverso la conservazione del patrimonio architettonico *Gründerzeit*¹⁷. Promuove la creazione di una gerarchia di centri e l'attuazione della loro competitività. Inoltre, incoraggia un aumento dell'individualità del patrimonio immobiliare¹⁸ e una riduzione della densità urbana attraverso lo smantellamento degli edifici in eccesso (Stadt Leipzig, 2002). La narrativa della *città perforata* consente ai pianificatori di reinterpretare le norme della città compatta, creando in modo selettivo una forma urbana meno densa che permetta l'introduzione di un sistema di spazi verdi (Fig. 6). La dimostrazione più esplicita, ed estrema, di questa visione si trova in Kern-Plasma (*nucleo + plasma*). Nel 2001 l'L21¹⁹ ha adottato il tema delle *isole* e degli *spazi intermedi* dal modello proposto nel 1977 da Oswald Mathias Ungers intitolato "*Die Stadt in der Stadt - Berlin das grüne Stadt-archipel*". L'ufficio di Lipsia reinterpreta il modello dell'*arcipelago urbano verde*. Esso sfida la nozione di pianificazione omogenea e densificazione urbana (Bodammer e Züger, 2010). *Kern + Plasma* interpreta il

¹⁶ Il tema del Modello di Lipsia è emerso in un'intervista con Katrin Großmann sull'evoluzione del processo di ridimensionamento nel contesto tedesco il 25 settembre 2020.

¹⁷ La conservazione del patrimonio architettonico ha comportato la ristrutturazione e il rafforzamento del centro storico, con particolare attenzione agli edifici della *Gründerzeit*. I grandi complessi edilizi socialisti sono stati esclusi dalle politiche di tutela del patrimonio. Questa strategia è stata sviluppata principalmente attraverso strumenti di marketing, con minore enfasi sui programmi sociali. Tra le iniziative più innovative figurano *HausHalten e.V.* e *Selbstnutzer-Programm*. Dal 2004, HausHalten e.V. ha contribuito a mettere in contatto proprietari e persone interessate a utilizzare per sette anni abitazioni vuote. In questo caso, i gruppi che occupavano le case (*Wächterhäuser*) non erano tenuti a pagare l'affitto, erano però obbligati a coprire i costi di ristrutturazione. Ad oggi, nel 2025, ci sono solo 16 *Wächterhäuser*. Il *Selbstnutzer-Programm* mirava a incoraggiare il ripopolamento nel centro storico e a promuovere immobili residenziali a prezzi accessibili per giovani organizzati in gruppi di proprietari.

¹⁸ Un approccio per occupare gli spazi vuoti tra gli edifici storici è stata l'introduzione delle *Stadthäuser*, case bifamiliari di nuova costruzione di proprietà privata (Stadt Leipzig, 2005).

¹⁹ Fonte: Lilly M. Bozzo-Costa ARCHITEKTIN. Disponibile all'indirizzo: <http://bozzo-costa.de/2001/07/22/visionen-fuer-den-leipziger-osten/> (Accesso: 18 febbraio 2024)

50% degli appartamenti sfitti nel quartiere di Lipsia Est come un'opportunità per introdurre uno scenario estremo. Il progetto intende erodere la *città compatta* attraverso la demolizione selettiva, creando *nuclei* (*Kern*) frammentati e interconnessi attraverso spazi intermedi (*Plasma*) e corridoi continui di spazi aperti (*Freies Band*).



Figure 6. L'area in Karl-Heine-Straße di fronte all'attuale *Leipzig School Of Design* (LSOD). Ottobre 2021. Fonte: autore.

6. I progetti di rinaturalizzazione dei vuoti urbani

Dove un tempo sorgevano edifici della *Gründerzeit*, costruzioni prefabbricate, ciminiere, aree militari, grandi magazzini e binari ferroviari, ora ci sono foreste lussureggianti, campi affollati, giardini urbani, parchi giochi, frutteti, orti comunitari e spazi selvaggi. Seguendo il motto "*Mehr Grün, Weniger Dichte*" (*più verde, meno densità*), lo spazio eroso della *città compatta* è diventato teatro di una transizione ecologica e una risposta spaziale al restringimento (Fig. 4). Dal 2002 al 2009, la città ha destinato percentuali molto elevate dei fondi del programma *Stadtumbau Ost* alla creazione e all'espansione di spazi verdi nei suoi numerosi *vuoti urbani* (Rink et al., 2010). Il progetto degli spazi verdi è diventato il materiale urbano con cui l'amministrazione cerca di normalizzare il processo di contrazione (Brückner, 2010). Sono state osservate figure tradizionali di parchi urbani, forme temporanee di colonizzazione da parte di un'associazione locale e condizioni più estreme di forestazione urbana pianificata.

La prima esperienza riguarda il progetto *Lene-Voigt-Park* (Fig. 7), inaugurato nel 2001 e progettato da Buero Kiefer. Questo progetto prevede la riqualificazione dell'Eilenburger Bahnhof, un ex scalo merci, in un parco lineare lungo 800 metri e con larghezze che vanno dagli 80 ai 130 metri. Fa parte di un sistema di spazi aperti lineari, lungo circa 5 km, noto come *Parkbogen Ost*, una sezione del quartiere Reudnitz-Thonberg nella parte occidentale della città caratterizzato da zone residenziali altamente inquinate (Fig. 6), alloggi sfitti, strutture sociali tradizionalmente deboli e mancanza di spazi aperti (Ali et al., 2020). Il quartiere ha subito un calo demografico del 40%, con il 50% degli appartamenti vuoti, tassi di disoccupazione ben al di sopra della media nazionale e un'alta percentuale di famiglie che ricevono sussidi statali (Kullmann, 2014). In questo contesto di contrazione il progetto ha suddiviso lo spazio dello scalo merci in tre fasce longitudinali. La fascia centrale è stata concepita come un prato continuo, mentre le fasce laterali come spazi che ospitano funzioni più o

meno regolamentate. Il progetto ha consentito una notevole porosità e accessibilità da molti punti del quartiere circostante, caratterizzato principalmente da abitazioni *Gründerzeit* e oggi è considerato uno dei parchi più popolari della città. Ha stimolato il miglioramento strutturale, sociale e simbolico del quartiere, caratterizzato oggi da una saturazione del mercato immobiliare, dalla costruzione di nuovi edifici residenziali esclusivi e da un aumento sostanziale dei prezzi degli affitti (Ali et al., 2020).



Figure 7. Il parco Lene-Voigt e il quartiere Reudnitz-Thonberg. Ottobre 2021. Fonte: autore.

Dal 2000, l'ex scalo merci di Plagwitz è stato trasformato nella *Bürgerbahnhof Plagwitz* (Fig. 8). L'area è suddivisa, recintata e progettata per ospitare molteplici attività, grazie alla collaborazione tra cittadini, associazioni locali, studiosi e amministratori. Un parco giochi, un orto urbano, un frutteto, aree sportive, una caffetteria e un ristorante sono gestiti da diverse associazioni che lavorano insieme in modo coordinato per occuparsi sia della manutenzione sia del controllo del parco. L'esperienza è nata sulla scia di alcuni programmi che facilitano l'appropriazione dei vuoti urbani da parte della popolazione locale. Le *Gestattungsvereinbarungen*, ad esempio, attraverso il *Pakt der Vernunft*, regolano la trasformazione temporanea di proprietà private sottoutilizzate in spazi pubblici verdi, generalmente gestiti da associazioni (Stadt Leipzig, 2005). Il patto finanzia fino al 100% dei costi di demolizione e garantisce incentivi fiscali ai proprietari, oltre a offrire consulenza e sostegno alle associazioni per la creazione delle infrastrutture iniziali dello spazio (Heck e Will, 2007). Solo a Lipsia questo programma consente la costruzione di circa 140.000 m² di nuovi spazi verdi (Mathey e Rink, 2020). Di norma, le aree interessate rimangono legate al vecchio proprietario e, soprattutto, conservano il loro valore edilizio (Mathey e Rink, 2020). In numerose situazioni, tra cui quella della *Bürgerbahnhof*, il processo di crescita della città genera una maggiore domanda di alloggi, che avvia processi di erosione dello spazio dei parchi e di densificazione attraverso nuove costruzioni.

La terza esperienza illustra come i terreni abbandonati vengono recuperati attraverso il rimboschimento, dimostrando ulteriormente la strategia generale di utilizzare interventi ecologici per affrontare il declino urbano. In genere, dopo le demolizioni o l'abbandono progressivo, lo spazio liberato viene piantumato con prato, privo di particolare valore sociale ed ecologico. Dal 2000 sono stati realizzati 15 progetti forestali mirati: nelle zone cuscinetto tra le infrastrutture e i quartieri urbani, nonché nei siti più centrali, come il Dunkelwald (Foresta Oscura) (Fig. 9). In questo caso, la

piantumazione di alberi fungo sia da strumento di ripristino ecologico sia da strategia amministrativa per mitigare il cambiamento climatico e ridurre i costi di manutenzione (Mathey e Rink, 2020; Stadt Leipzig, 2005).



Figure 8. Bürgerbahnhof Plagwitz e Gestattungsvereinbarung. Ottobre 2021. Fonte: autore.



Figure 9. Urban Walder Dunkelwald lungo Wurzner Straße. Ottobre 2021. Fonte: autore.

7. Conclusioni

Nel corso degli anni, si è sviluppato un atteggiamento feticistico nei confronti del rapporto tra Lipsia e il fenomeno del declino urbano. A questo proposito sono emersi sempre più miti e *cliché* che inevitabilmente costellano la narrazione della città nell'immaginario collettivo. Lipsia viene rapidamente paragonata a Detroit e diventa il volto europeo del declino urbano, mentre i suoi *vuoti urbani* diventano lo spazio in cui i suoi effetti sono maggiormente visibili. Negli ultimi trent'anni l'ipertrofia è emersa come risultato degli sforzi dell'amministrazione per trovare nuove rappresentazioni e utilizzi per i *vuoti urbani*, intesi come deserti, da rinaturalizzare il più presto possibile durante gli anni del declino, e da riurbanizzare negli anni della ricrescita. È attorno a questa tensione costante tra le due forme di densificazione che si basano i modelli di rigenerazione urbana della città e questo saggio nasce proprio dall'insoddisfazione per tali modelli di rigenerazione consolidati. Diventa essenziale ricostruire la lunga storia del declino di Lipsia per comprendere meglio i problemi e le ambiguità di un atteggiamento che vede il progetto di rinaturalizzazione dei *vuoti urbani* come una sorta di panacea.

Dal 2011¹⁰ Lipsia è diventata un'isola di crescita nel mezzo del mare di contrazione della Germania orientale (Rink et al., 2012). Con un tasso di 10.000 abitanti all'anno diventa *Hypezig*, la *Nuova Berlino*, la città in cui lavorare, studiare e vivere in Germania (Ali et al., 2020). La crescita è trainata dal sostegno pubblico, diretto e indiretto, a investimenti su larga scala, dalla creazione di nuovi posti di lavoro, da massicci investimenti pubblici nei trasporti, nelle infrastrutture, nell'istruzione, nella cultura e negli spazi pubblici; da elevati sussidi per la riqualificazione abitativa nel centro storico, dal miglioramento delle condizioni ambientali e dall'evoluzione dell'immagine della città come innovativa e vivibile (Haase et al. 2021). La crescita demografica è stata stimolata per il 70% dalla capacità della città di attrarre nuovi giovani qualificati (18-30 anni) con risorse culturali e finanziarie, e solo per il 30% dal ritorno della popolazione (Rink et al., 2012). La crescita è accompagnata anche da un aumento della domanda di alloggi e servizi, a cui la città risponde promuovendo una fase di rigenerazione urbana e riurbanizzazione (Fig. 10). La disoccupazione è scesa dal 18% nel 2003 al 6% nel 2018. Il numero di transazioni, i prezzi di vendita e di affitto e il fatturato nel mercato immobiliare sono in continua crescita dal 2010 (Ali et al., 2020). Il numero di case sfitte sta diminuendo drasticamente, e ha raggiunto il 2% nel 2016 (Rink et al., 2017). Ciononostante, la crescita non avviene senza aspetti critici. Lipsia non ha mai veramente abbracciato la narrativa del declino come strategia a lungo termine (Mace e Volgmann, 2018). Questa mancanza di visione si traduce in una gestione ambigua dei *vuoti urbani* negli anni del declino e della successiva crescita, con conseguenze sociali e spaziali imprevedibili.

Cosa resta dei progetti, dei piani e delle politiche che hanno regolato le città in declino 30 anni dopo la riunificazione a Lipsia? È questa la domanda che ha guidato la riflessione contenuta nell'articolo. I fenomeni e i processi osservati introducono un vuoto di corpi e valori, un irrigidimento degli spazi e delle vite. Le condizioni di fragilità osservate nel contesto di Lipsia hanno una natura problematica e si collocano anche in un equilibrio precario tra uno stato di crisi e una finestra di opportunità. Allo stesso tempo l'articolo fornisce un contesto ampio e vitale di pensieri e competenze, all'interno del quale discutere argomenti di ricerca rilevanti anche in altri contesti (Bernt e Holm, 2020). Nonostante la loro relativa autonomia i vari progetti studiati formano una sequenza di scene che sollevano questioni interconnesse, che non pretendono di essere esaustive. La loro scelta, il grado di indipendenza e l'ordine sono dettati dalla necessità di delimitare un campo vasto, dall'impossibilità di racchiudere il tema della rinaturalizzazione in un'unica definizione e in un'azione unificata, e dalla necessità di presentarlo a un pubblico più ampio sotto forma di saggio.

La rinaturalizzazione dei *vuoti urbani* ha permesso un aumento del numero di spazi pubblici, ha incoraggiato forme di associazione e appropriazione e ha introdotto una nuova rappresentazione della forma della città (Lopez-Pineiro, 2020). Tali progetti contribuiscono alla transazione ecologica

¹⁰ Tra il 2000 e il 2011 la città ha registrato una leggera crescita, sebbene non omogenea. Il paradosso di Lipsia era che la città si espandeva e si restringeva allo stesso tempo.



Figure 10. Cantiere situato nei pressi del Lene-Voigt-Park e del quartiere Reudnitz-Thonberg, destinato alla realizzazione di un complesso residenziale. Ottobre 2021. Fonte: *autore*.

accogliendo e conservando la diversità biologica del cosiddetto *terzo paesaggio* (Clément, 2005). Tuttavia, a Lipsia, la creazione e la sopravvivenza di queste esperienze dipendono esclusivamente dalla volontà dei singoli individui e dalla possibilità di accedere a sovvenzioni pubbliche e assistenza finanziaria¹¹. Ciò si traduce in un mosaico di progetti standardizzati caratterizzati da bassi livelli potenziali di conflitto, temporaneità e bassa manutenzione (Bernt, 2006); un atteggiamento che tradisce come, per i programmi locali, i processi di rinaturalizzazione siano politiche di marketing urbano, basate su una ridefinizione dell'immagine e sulla riattivazione del mercato immobiliare piuttosto che su efficaci strategie socio-culturali ed ecologiche. Tutto ciò conferisce una certa fragilità alle esperienze e mette in discussione il ruolo degli urbanisti (Daniel, 2010), soprattutto in condizioni di crescita mutate. La città ha rappresentato una favola felice di *vuoti urbani* riattivati come nodi di una catena più complessa, ma questo mito si arena sulle politiche di crescita e i casi osservati mostrano tale criticità; offrendo chiari segni di opportunità e allo stesso tempo mostrando segni di irrigidimento dovuti a processi di espulsione e indebolimento che mettono in discussione la piattaforma di successo della città.

Dopo il 2011 le tendenze di riurbanizzazione dei numerosi *vuoti urbani*, precedentemente rinaturalizzati, si sono tradotte in processi di riduzione e espulsione degli spazi pubblici. La vita effimera di numerosi *Gestattungsvereinbarungen* e gli attuali problemi di sopravvivenza del *Bürgerbahnhof Plagwitz*, costantemente in tensione a causa del conflitto con i nuovi progetti abitativi, offrono riflessioni essenziali sul ritorno alla crescita come corsa al valore. In alcuni casi diversi *Gestattungsvereinbarungen* sono stati costretti a ristabilire le loro realtà da zero, in aree sempre più periferiche; in altri, come nel caso del *Bürgerbahnhof*, i processi di costruzione e gentrificazione hanno generato una riduzione degli spazi accessibili all'associazione. Oggi non è più possibile immaginare

¹¹ Tra il 1991 e il 2009 sono stati erogati circa 609 milioni di euro di sovvenzioni attraverso 19 programmi dell'Unione Europea, dello Stato federale o delle regioni, tutti legati al settore della rigenerazione urbana. Tuttavia, rispetto al costo totale delle attività di costruzione nello stesso periodo (3 miliardi), questo valore evidenzia il ruolo cruciale dell'accesso ai sussidi federali e comunitari nel progetto spaziale della città, senza i quali poco può essere realizzato (Rink et al., 2012). Anche i progetti legati a significativi fondi comunitari dell'UE, come nel caso di *URABN II*, sono concepiti come temporanei e di supporto ai processi di attrazione.

altro che processi di riurbanizzazione attorno ai *vuoti urbani*. L'espulsione delle popolazioni accompagna il restringimento e la scomparsa della rinaturalizzazione dalla scena urbana. La composizione sociale del quartiere Lene-Voigt-Park ha subito cambiamenti radicali a causa dello sviluppo dell'area. Nuove popolazioni giovani, con un elevato capitale culturale, relazionale ed economico, hanno sostituito i residenti a basso reddito in un processo che alcuni studiosi hanno collegato principalmente alla presenza del nuovo parco, definendolo quindi *gentrificazione verde* (Ali et al., 2020).

L'osservazione del caso di Lipsia ci permette anche di comprendere come alcune esperienze, volte a riconfigurare i *vuoti urbani* attraverso processi di forestazione, ne abbiano indebolito il carattere. Una volta che il vuoto urbano viene trasformato in una foresta urbana, la gestione e la manutenzione dello spazio rientrano nell'ambito di competenza delle leggi forestali. Ciò significa che i costi di costruzione e manutenzione sono significativamente inferiori a quelli dei tradizionali spazi verdi e che gli obblighi di sicurezza stradale, che generalmente rappresentano una complessità progettuale, sono meno rigorosi (Mathey e Rink, 2020). L'enfasi sugli aspetti tecnici e ambientali si traduce paradossalmente in scarsa accessibilità, bassa qualità spaziale e ridotto comfort per gli abitanti. All'inizio, l'innesto di spazi forestali nel tessuto urbano, era inteso come una sottrazione di spazio alla città; però, per favorire il miglior radicamento dei giovani alberi, le aree delle foreste urbane sono state recintate sottraendo l'accessibilità ai residenti e limitandola ai soli scopi di manutenzione. A *Dunkelwald*, il ritmo serrato con cui gli alberi sono stati piantati e la vicinanza agli edifici hanno finito per creare uno spazio pubblico buio e sottoutilizzato, scarsamente utilizzato dalla popolazione locale.

Nel contesto della particolare esperienza dei *vuoti urbani* a Lipsia, il dualismo tra rinaturalizzazione e riurbanizzazione ha finito per lasciare il posto al prevalere di quest'ultima, favorita dalla logica di mercato. Sebbene i *vuoti urbani* abbiano dimostrato la loro importanza durante gli anni del declino, essi rappresentano un'enorme opportunità socio-culturale ed ecologica per la città, offrendo un'ampia gamma di spazi pubblici alternativi (Fig. 11). Nelle politiche pubbliche ha prevalso la logica dell'accumulazione di capitale e dell'ipertrofia progettuale, distorcendo progressivamente il carattere dei *vuoti urbani* e trasformandoli in spazi standardizzati. A Lipsia le operazioni di adomesticamento e normalizzazione non sono state in grado di interpretare il carattere non necessariamente conciliante e codificato dei *vuoti urbani* (Lopez-Pineiro, 2020), né di salvaguardarne e valorizzarne l'apparente vuotezza e indeterminatezza. Le visioni della città non sono state in grado di abbracciare l'idea che proprio dove non c'è nulla tutto è possibile (Koolhaas, 1995), compresa l'eventualità che gli indiani possono sconfiggere il generale Custer.



Figure 11. Un aspetto della vita quotidiana all'interno del nuovo progetto Lene-Voigt-Park. Ottobre 2021. Fonte: autore.

Bibliografia

- Ali L., Haase A. & Heiland S. (2020). Gentrification through green regeneration? Analyzing the interaction between inner-city green space development and neighborhood change in the context of regrowth: The case of Lene-Voigt-Park in Leipzig. *Land*, 9(1), 1–24.
- Banzhaf B., Arndt T. & Ladiges J. (2018). Potenziale städtischer Gewerbebrachflächen für eine integrierte Stadtentwicklung. *disP - The Planning Review*, 54(2), 26–43.
- Barron P. & Mariani M. (Eds.). (2014). *Terrain vague: Interstices at the edge of the pale*. Routledge.
- Bernt M., et al. (2014). How does(n't) urban shrinkage get onto the agenda? Experiences from Leipzig, Liverpool, Genoa and Bytom. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(5), 1749–1766.
- Bernt M. (2006). *Steuerungskonflikte im Stadtumbau – Beispiel Leipzig Grünau. Neue Stadtlandschaften im Zeichen der Schrumpfung*. UfZ.
- Bernt M., Rößler S. & Kabisch S. (2005). *Interessensgegensätze erfordern neue Umsetzungsstrategien: Freiraumentwicklung und Stadtumbau in der Grosssiedlung Leipzig-Grünau*. IÖR.
- Bodammer A. & Züger R. (2010). Form and perception of the shrinking city. In IBA-Büro (Ed.), *Less is future: 19 cities, 19 themes* (pp. 486–499). Jovis.
- Boeri S., Lanzani A. & Marini E. (1993). Nuovi spazi senza nome. *Casabella*, 597–598, 74–76, 123–124.
- Bontje M. (2004). Facing the challenge of shrinking cities in East Germany: The case of Leipzig. *GeoJournal*, 61, 13–21.
- Brandstetter B., Lang T. & Pfeifer A. (2005). Umgang mit der schrumpfenden Stadt: Ein Debattenüberblick. *Berliner Debatte Initial*, 6, 55–68.
- Brighenti A. (Ed.). (2013). *Urban interstices: The aesthetic and the politics of the in-between*. Ashgate.
- Bruckner H. (2010). Landscape creates town: Where buildings fall, new open spaces are created. In IBA-Büro (Ed.), *Less is future: 19 cities, 19 themes* (pp. 500–513). Jovis.
- Casabella. (1984). Un problema urbano: L'occasione dei vuoti (No. 503).
- Clément G. (2005). *Manifeste du tiers-paysage*. Sujet/Objet.
- Corner J. (2001). Landscaping. In G. Daskalakis, C. Waldheim & J. Young (Eds.), *Stalking Detroit* (pp. 48–56). Actar.
- Daniel F. (2010). The “perforated city”: Leipzig's model of urban shrinkage management. *Berkeley Planning Journal*, 23(1), 83–101.
- Del Borgo A., Grada E. & Marini A. (Eds.). (2016). *Sguardi tra i residui: I luoghi dell'abbandono tra rovine, utopie ed eterotopie*. Mimesis.
- de Solà-Morales I. (1995). Terrain vague. In C. C. Davidson (Ed.), *Anyplace*. MIT Press.
- García-Zamor J.C. (2012). Public participation in urban development: The case of Leipzig, Germany. *Journal of Public Administration and Policy Research*, 4(4), 75–83.
- Glock B. & Häussermann H. (2004). New trends in urban development and public policy in Eastern Germany: Dealing with the vacant housing problem at the local level. *International Journal of Urban and Regional Research*, 28(4), 919–929.
- Haase A. et al. (2021). Factors driving the regrowth of European cities and the role of local and contextual impacts: A contrasting analysis of regrowing and shrinking cities. *Cities*, 108, 102942. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102942>
- Haase D., Seppelt R. & Haase A. (2008). Land use impacts of demographic change: Lessons from Eastern German urban regions. In I. Petrosillo et al. (Eds.), *Use of landscape sciences for the assessment of environmental security* (pp. 329–344). Springer.
- Heck A. & Will H. (2007). Interim use: Opportunity for new open-space quality in the inner city—the example of Leipzig. *German Journal of Urban Studies*, 46(1).
- Henckel D. (1993). Entwicklungschancen deutscher Städte: Die Folgen der Vereinigung. *Schriften des DIFU*, 86.
- Kommission Lehmann-Grube. (2000). *Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern*. BVBW. <https://www.irbnet.de/daten/rswb/01039012841.pdf>
- Koolhaas R. (1995). Imagining nothing. In OMA R. Koolhaas & B. Mau (Eds.), *S,M,L,XL*. Monacelli Press.
- Kullmann K. (2014). Red loops, green links: Park Rabat and urban decline in East Leipzig. *Studies in the History of Gardens and Designed Landscapes*, 34(4), 259–274.

- Kunz W. (2007). Leipzig: Alternative Strukturkonzepte für eine Stadt im Übergang. In U. Giseke & E. Spiegel (Eds.), *Stadtlichtungen* (pp. 134–161). Birkhäuser.
- Lopez-Pineiro S. (2020). *A glossary of urban voids*. Jovis.
- Lütke Daldrup E. (2000). Die neue Gründerzeit. *Raumplanung*, 91, 164–167.
- Lütke Daldrup E. (2001). Last exit: Die perforierte Stadt. *Bauwelt*, 24, 40–42.
- Mace A. & Volgmann F. (2018). The role of Leipzig's narrative of shrinking. *Urban Geography*, 39(6), 803–821.
- Mathey J. & Rink D. (2020). Greening brownfields in urban redevelopment. In R. A. Meyers (Ed.), *Encyclopedia of sustainability science and technology* (pp. 235–249). Springer.
- Rall E.L. & Haase D. (2011). Creative intervention in a dynamic city. *Landscape and Urban Planning*, 100(3), 189–201.
- Rink D. et al. (2018). Vom Leerstand zur Knappheit. *Kreuzer*, 2, 17–30.
- Rink D. et al. (2010). *Urban shrinkage in Leipzig and Halle* (Research report). Helmholtz Zentrum für Umweltforschung. https://www.ufz.de/export/data/400/39014_WP2_report_Leipzig_Halle_kompr.pdf
- Russi N. (2019). *Il progetto del vuoto*. Quodlibet.
- Secchi B. (1993). Un'urbanistica di spazi aperti. *Casabella*, 597–598, 5–8.
- Secchi B. (1998). Prefazione. In P. Viganò (Ed.), *André Corboz: Ordine sparso* (pp. 7–10). FrancoAngeli.
- Stadt Leipzig. (2002). *Lücken in der Stadt*. <http://www.leipzig.de/luecken>
- Stadt Leipzig. (2003). *Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Osten*.
- Stadt Leipzig. (2005). *Das neue Leipzig: Stadterneuerung*. https://static.leipzig.de/Broschuere_Neue_Freiraeume_im_Leipziger_Osten.pdf
- Wiechmann T., Volkmann A. & Schmitz S. (2014). Making places in increasingly empty spaces. In K. Pallagst et al. (Eds.), *Shrinking cities* (pp. 125–146). Routledge.
- Young J. (2010). Density of emptiness. In C. C. Davidson (Ed.), *Distributed urbanism* (pp. 123–140). Routledge.