Die Brachen anerkennen, bewerten und gestalten

Autor(en): **Hartz, Nikolaus**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): **- (1997)**

Heft 4

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-957682

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

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

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Die Brachen anerkennen, bewerten und gestalten

▶ Nikolaus Hartz

Wer den Raum beobachtet, erkennt, dass Brachen nicht mehr nur ein kurzfristiger Einzel-, sondern immer öfter ein langanhaltender Normalfall sind. Indem dies anerkannt wird, kann auch entsprechend gehandelt werden. Dies beinhaltet eine Triage zwischen Gebieten, denen einen Zukunft zugetraut und solchen, denen der Zustand als Brache zugemutet werden kann. Weil diese Gebiete meist längere Zeit brach liegen, sind sie mit einem Minimum an Aufwand so zu gestalten, dass sie sich zwar weiterentwickeln, aber auch "unfertig" bleiben können. Zur Planung einer Entwicklung gehört deshalb auch, Etappen, die Umnutzung, ja sogar den allfälligen Rückbau zu studieren.

Während der Vorbereitung dieser Ausgabe der *collage* durch unsere welschen Kollegen ist mir aufgefallen, wie aktuell dieses Thema nicht nur im Kanton Solothurn ist:

- z.B. Schönenwerd: Das Firmenareal der Bally beschränkt sich heute auf einen Drittel des noch Mitte dieses Jahrhunderts genutzten Gebiets. Selbst in diesem engeren Areal dienen die Fabrikhallen nicht mehr allein der Schuhfabrikation, sondern auch Bally-Tochterfirmen, für die der Hauptunternehmensstandort nicht nur Vorteile hat. Zudem bleibt Platz für Drittnutzungen, was aber nicht verhindert, dass ein paar Bauten leerstehen. Weil diese nicht mehr unterhalten wurden, müssen sie abgerissen werden... und Bally reduziert die Arbeitsplätze weiter.
- z.B. Balsthal: Die leeren Werkhallen der Von Roll können nur beschränkt verkauft werden, denn auf dem Areal werden Altlasten vermutet, die jeder Interessent scheut...
- Aus der Uhrenkrise sind in Grenchen neue High-Tech-Unternehmungen hervorgegangen, die sich in Neubauten am Stadtrand ansiedeln, während die halbleeren Uhrenfabriken im Zentrum daran erinnern, dass die Krise noch nicht vorbei ist. Die zur Zeit günstigen Preise für Neuwohnungen ermöglichen in dieser Region, aus weniger attraktiven Altwohnungen auszuziehen, die dann leerstehen, weil keine Nachfrage für solche Standorte besteht, womit sich ein Abbruch erübrigt.
- Als Reaktion auf die Umsatzeinbussen des Detailhandels glaubt man, in der Solothurner Altstadt die Aufhebung einiger Parkplätze rückgängig machen zu müssen...

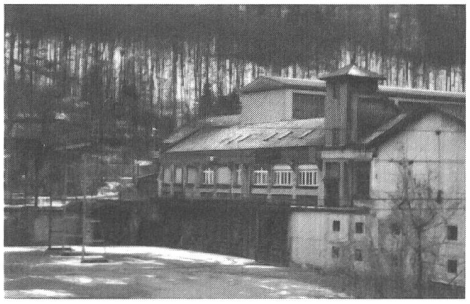
Diese zufällig ausgewählten Beispiele werden z.B. durch die neueste Ausgabe des Baumarkt-Monitoring[1] für weite Gebiete der Schweiz bestätigt. Unter dem Begriff "Brache" verstehe ich Flächen, die unternutzt sind, obwohl ihrer Nutzung objektiv nichts im Wege steht (Angebotsüberhang). "Unternutzung" bedeutet, dass z.B. Bauten oder Standorte nicht in dem Ausmass genutzt werden, wie dies die vorhandenen Flächen oder die ausgewiesenen Qualitäten zulassen würden.
Auch wenn der Vergleich unpassend ist: zwischen dem Problem der baulichen Unternutzung und dem der Arbeitslosigkeit gibt es gewisse Parallelen: nachdem für die Schweiz die Schonfrist abgelaufen ist, scheinen sich beide Probleme in näherer Zukunft bei uns festzuhacken, vor allem in Randgruppen bzw. Randregionen. Fakten, die bei der Arbeitslosigkeit nicht mehr wegzudiskutieren sind, werden auch in räumlicher Hinsicht vorhergesagt. Stichwort Sockelarbeitslosigkeit: auch raumbezogen muss mit langdauernden Brachen gerechnet werden, selbst wenn die Konjunktur anzieht und in anderen Branchen bzw. an anderen Standorte Engpässe auftreten. Stichwort Frühpensionierung: um zukunftsträchtigen Standorten eine Chance zu geben, müssen altgediente, für die Zukunft aber nicht mehr taugliche Bauten und Anlagen zurückgestellt werden.

Auf den ersten Blick besteht in dreifacher Hinsicht raumplanerischer Handlungsbedarf:

Die Brachen anerkennen

Es lässt sich nicht mehr verleugnen: das Überangebot an Flächen wird auch dann nicht ganz abgebaut werden, wenn sich die Konjunktur erholen sollte. Dies gilt insbesondere für Standorte, die subjektiv als unattraktiv empfunden werden. Bei steigendem Überhang sinkt die Chance, dass

▶ Nikolaus Hartz, Raumplaner NDS ETH, Solothurn



Industriebrache Von Roll in der Klus

solche Standorte nochmals konkurrenzfähig werden. Heute schon brachliegende Flächen werden wahrscheinlich morgen auch nicht genutzt werden. Selbst wenn z.B. am Rand der Siedlungen neu gebaut wird, werden an schlechten Standorten neue Brachen entstehen. In Zukunft wird umnutzen nicht mehr gleichzusetzen sein mit "besser", sondern mit "weniger, aber trotzdem noch" nutzen. Die Unternutzung ist dann nicht nur eine Zwischenphase, sie wird zum Dauerzustand. Brachen werden sich nur noch langsam schliessen. Sie sind zu vergleichen mit Wunden, die schlecht heilen und Narben hinterlassen.

Die Brachen bewerten

Es ist also eine Illusion zu hoffen, dass in Zukunft alle Standorte benötigt werden, alle Standorte eine Chance haben. Einige Gebiete mit Altlasten werden für die Umwelt zu Dauerlasten. Neubauten zu vertretbaren Kosten konkurrenzieren Altbauten an schlechten Standorten. Das Recycling von Siedlungsflächen an zentralen Standorten macht abgelegene Standorte am Siedlungsrand überflüssig. Offensichtlich können wir es uns nicht mehr leisten, alle Standorte zu fördern, d.h. für alle Standorte gute Entwicklungs-Voraussetzungen, z.B. eine ausreichende öV-Erschliessung, aufrechtzuerhalten. Eine Triage tut not: bei welchen Standorten lohnen sich Vorinvestitionen noch, welche anderen Standorte sind aufzugeben? Diese Triage darf sich nicht nur auf noch nicht genutzte Gebiete beschränken. Neben effektiven Lücken sind auch die Gebiete zu bewerten, deren Unternutzung abzusehen ist, z.B. dort, wo Erneuerungsbedarf besteht, sich dieser aber nicht mehr lohnt[2]. Die Kategorien der Triage beschränken sich nicht mehr allein auf *entwickeln* oder *erhalten*, sondern ebenso auf *sein lassen* und *brach legen*. Der Raumplanung hat dafür zu sorgen, dass diese Triage nicht allein nach ökonomischen Kriterien erfolgt, sondern auch der Umweltschutz, die Gestalt und Struktur der Stadt wie auch gesellschaftliche Aspekte berücksichtigt werden.[3] Die Siedlungen werden sich also nicht mehr überall gleichzeitig, sondern vermehrt räumlich differenziert, ja disharmonisch entwickeln. Die anerkannte raumplanerische Strategie der Reurbanisation ist zu präzisieren: *punktuelle, gesteuerte* Siedlungsentwicklung nach Innen.

Die Brachen gestalten

Nicht der Vollausbau einer Planung wird zum Dauerzustand, sondern immer öfter irgendeine Etappe dazwischen. Eine rasant angegangene Entwicklung wird an einem Punkt steckenbleiben, der nicht vorausgesehen wurde. Was zunächst nur als Unterbruch erscheint, wird zum langjährigen Normalfall, zum "Providurium". Das sind meist hässliche Orte, wo sich zur Enttäuschung über die gestoppte Entwicklung der Ärger über die ungepflegte Situation gesellt. Hier liegt oftmals nicht nur die Nutzung, sondern auch die Gestaltung brach. Architekten und Landschaftsgestaltern kommt also die Aufgabe zu, diese Brachen so zu gestalten, dass ihr Anblick erträglich und trotzdem die weitere Entwicklung nicht verhindert wird – und dies mit minimalen finanziellen Mitteln. Raumplanerinnen und Raumplaner werden sich neben einem befriedigenden Endzustand überlegen müssen, ob eine Planung auch dann noch zweckmässig ist, wenn sich die Rahmenbedingungen wesentlich ändern. Nicht nur für besonders grosse und komplexe Projekte, sondern auch für kleinere Aufgaben im Kontext von Stadt und Dorf sind unterschiedliche Szenarien zu überlegen. ■

[1] Wüest & Partner: Immobilienmarkt Schweiz, Monitoring 1997 bzw. 1998

[2] und [3]: vgl. Artikel von A. Gerber, S. 28