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

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2005)

Heft: 1

Artikel: Die brachliegende Schweiz

Autor: Vinzens, Martin

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957254

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.07.2025

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

Die brachliegende Schweiz

Der Strukturwandel in der Schweizer Arbeitswelt hat Brachflächen in der Grösse der Stadt Genf hinterlassen. Eigentlich eine optimale Voraussetzung für die Siedlungsentwicklung nach Innen. Dennoch ziehen Investoren die Grüne Wiese vor. Das ARE und das BUWAL liessen eine umfassende Übersicht über leerstehende Areale erstellen und gingen den Problemen, welche sich bei einer Umnutzung stellen auf den Grund.

Rückzug der Industrie aus dem urbanen Raum

Das Verschwinden ganzer Industriezweige, Fusionen und Verkäufe von Firmen, höhere Produktionskapazitäten auf kleinerer Fläche – all dies verursacht zunehmend Brachflächen an innerstädtischen, gut erschlossenen Lagen. Hunderttausende von Quadratmetern Fläche werden nicht mehr gebraucht. Obwohl diese Flächen für neue Nutzungen prädestiniert wären, ziehen viele Investoren die «grüne Wiese» ausserhalb von überbauten Gebieten vor. Aus Anlass eines parlamentarischen Vorstosses haben die Bundesämter für Raumentwicklung (ARE) und Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) eine Erhebung über brachliegende Industrie und Gewerbeareale der Schweiz durchführen lassen. Damit liegt erstmals eine umfassende und aktuelle Übersicht zur Lage der Areale, deren Grösse und Nutzungen, Bodenbelastungen sowie Schätzungen zu den Aufwendungen für Sanierungen vor.

Genug Fläche für eine ganze Stadt

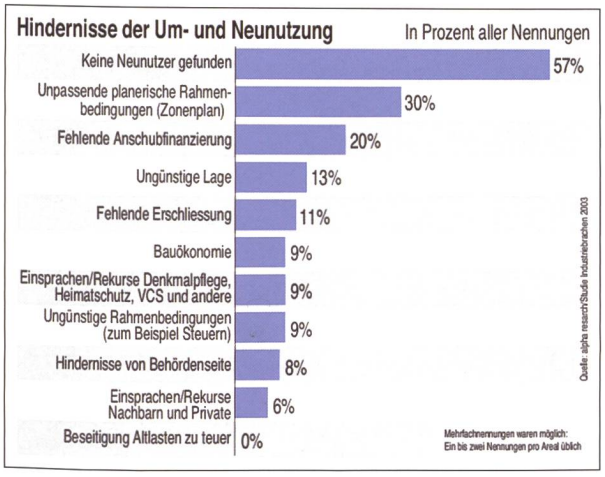
Die aus der Erhebung hochgerechneten neu nutzbaren Brachflächen ergeben eine Fläche von rund 17 Mio. Quadratmetern: eine Fläche grösser als die der Stadt Genf, mit Wohnraum für 190000 Menschen, Arbeitsstätten für 13000 Unternehmen und Arbeitsplätzen für 140000 Beschäftigte. Rund 80 Prozent dieser Brachflächen befinden sich in den urbanen Gebieten des Schweizer Mittellandes. Bei mehr als der Hälfte der Areale wohnen im Umkreis von 30 Autominuten über eine halbe Million Einwohner, und über eine Viertelmillion Beschäftigte des Dienstleistungssektors haben dort ihren Arbeitsplatz. Mit dem öffentlichen Verkehr werden innerhalb von 30 Minuten rund dreimal weniger Einwohner und Beschäftigte des Dienstleistungssektors erreicht als dies mit dem Auto der Fall ist. Um die Umnutzungschancen der Areale besser zu beurteilen, haben sowohl die Besitzer als auch die Studienverfasser die Areale benotet. Dabei haben zwei Drittel aller Areale insgesamt genügende bis sehr gute Noten erhalten. Die schleppende Umnutzung der Brachflächen bewirkt volkswirtschaftliche Verluste in Milliardenhöhe. Durch die ungenutzten Arealflächen entgehen jährlich Mieterträge von 1,5 Mia. Franken. Dadurch bleiben bei den Standortgemeinden Steuergelder aus von jährlich 150 bis 500 Millionen Franken.

Haupthindernisse der Umnutzung

Rund die Hälfte der Arealbesitzer nennt als Haupthindernis für die Umnutzung von Brachflächen fehlende Nutzer und die oft erfolglose Suche nach Investoren. Ein Drittel der Arealbesitzer nennt Probleme mit den örtlichen Bau- und Zonenordnungen als ein Hindernis bei der Umnutzung. Gängige Zonenplanregelungen sind ihrer Ansicht nach für die lange dauernde Entwicklung der oft riesigen Areale zu wenig flexibel. Viele Inhaber von Industriebrachen wünschten sich eine Anschubfinanzierung, um allfällige finanzi-

▶ **Martin Vinzens, Bundesamt für Raumentwicklung ARE**

Erst die Zwischennutzungen «öffnen» ein Areal
Industriell genutzte Areale waren während Jahren für die breite Öffentlichkeit nicht zugänglich. Zwischennutzungen – in der Regel sind es kulturelle oder gastronomische – tragen wesentlich dazu bei, dass bisher abgeschlossene Areale für eine breite Bevölkerungsschicht zugänglich werden. Sie sorgen damit für eine positive und neue Wahrnehmung der Areale.
Restaurant Erlkönig, DB-Güterbahnhof, Basel.



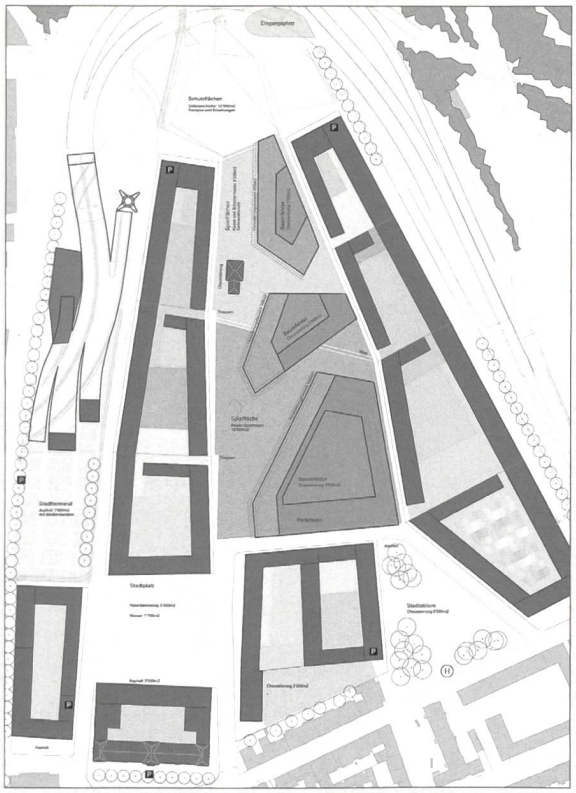
Auch Rom wurde nicht in einem Tag gebaut

Der Faktor Zeit ist ein wesentliches Kriterium bei der Umnutzung von Industriearealen. Einerseits bindet eine Umnutzung beträchtliche Finanzmittel (Altlastenbereinigung, Erschliessung, Infrastruktur). Deshalb lassen sich auf einer Industriebrache keine kurzfristigen wirtschaftlichen Erfolge erzielen. Andererseits ist die zur Verfügung stehende Fläche so gross, dass sich diese nur Schritt für Schritt umnutzen lässt. Eine zeitlich gestaffelte Umsetzung erlaubt aber auch ein stetiges Reagieren auf aktuelle Defizite auf dem Areal.
Nicht ausgelastete Nutzflächen in Zürich West.

elle Engpässe und Risiken in der ersten Projektphase abdecken zu können. Die Altlasten bilden für die Inhaber von Brachflächen offensichtlich kein unüberwindbares Hindernis, allerdings können sie ins Geld gehen. Sanierungskosten von bis zu 1000 Franken pro Quadratmeter können in peripheren, wenig attraktiven Standorten durchaus zu negativen Landwerten führen. Das Wissen um die Bedeutung der Brachflächen ist bei den Behörden eher gering und deren Anstrengungen zur Revitalisierung dieser Flächen werden mehrheitlich als unzureichend empfunden.

Was kann das ARE zu einer vermehrten Umnutzung von Industriebrachen beitragen?

Das sehr grosse Echo auf die Tagung vom 1. September 2004 in Zürich zu den Industriebrachen hat gezeigt, dass es an grundlegenden Daten und Informationen zu den Brachflächen nach wie vor mangelt. Neben den erkennbaren Schwierigkeiten bei Umnutzungen stehen oftmals auch irrationale Befürchtungen von Bauherren und Investoren einer Projektrealisation auf einer Brache im Weg, wie beispielsweise betreffend den Altlasten oder den Planungsverfahren. Zusammen mit dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) wird eine Verbesserung der Informationen zu Handen der Behörden, der Privatwirtschaft und der Bevölkerung angestrebt. Dies soll dazu beitragen, dass das Interesse und die Akzeptanz gegenüber Umnutzungsprojekten gefördert wird, die Umnutzung von Brachen in politische Zielformulierungen bei Gemeinden, Regionen und Kantonen Eingang finden und so auch Wege zu schnelleren Planungsverfahren und mehr Planungssicherheit gefunden werden. Zum Zielpublikum der Informationen gehören auch die öffentlichen Stellen der Wirtschaftsförderung, die eine gewichtige Rolle bei der Vermarktung der Areale spielen. Eine Idee ist, in Workshops Fachleute des Bundes, der Kantone und Gemeinden mit Fachleuten aus der Privatwirtschaft, Projektentwicklern und Investoren zusammenzubringen und Erfahrungen auszutauschen. Gesucht wird auch nach Möglichkeiten, Umnutzungen mit Modellcharakter zu unterstützen.
Zusammen mit Vertretern von Städten und Kantonen will das ARE zur oft beklagten fehlenden Eignung der Nutzungsplanungsinstrumente (fehlende Nutzungsflexibilität, zu lange Verfahrensdauer) Lösungen aufzeigen und die allenfalls notwendigen Anpassungen in der Raumplanungsgesetzgebung zur Diskussion stellen.
In der Nutzungsplanung haben die Gemeinden gemäss geltender gesetzlicher Grundlagen darzulegen, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen (Art. 47 Abs. 2 RPV) und wie diese haushälterisch genutzt werden sollen. Dieser Forderung wird noch zu wenig nachgelebt. Hier wird nach Verbesserungsvorschlägen gesucht, damit diese Reserven in der Nutzungsplanung ausgewiesen und einer Nutzung zugeführt werden.
Da die Industrieareale ursprünglich eher am Siedlungsrand lagen, sind sie heute nur in wenigen Fällen mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen, was einer intensiveren Nutzung im Wege steht und Vermarktungsprobleme mit sich bringt. Anpassungen von Art. 19. des Raumplanungsgesetzes, die in dieser Hinsicht eine Verbesserung bringen könnten, werden vertieft zu prüfen sein.
Eine Baustelle ist nach wie vor die Koordination zwischen Raumplanung und Umweltschutzgesetzgebung, an der die be-



Gesamtkonzept und Umwelt-Innovation als Standortfaktor
Damit bei der Umnutzung nicht nur auf aktuelle wirtschaftliche Bedürfnisse reagiert wird, ist es zwingend ein Gesamtkonzept über das ganze Areal zu entwickelt. Welche Bedürfnisse können mit dem umgenutzten Areal langfristig gedeckt werden? Welche Bedeutung hat das Areal für die gesamte Gemeinde / Stadt? Zudem sind ehemalige Industrieareale Sanierungsgebiete. Die Umnutzung bietet die Möglichkeit neue Wegmarken im Bereich Umwelt zu setzen. Neue Umwelt-Standards (Minergie, 2000-Watt-Gesellschaft) zeigen auf, wie nachhaltige Stadtentwicklung umgesetzt werden. Konzept über die öffentlichen Räume DB-Güterbahnhof, Basel.

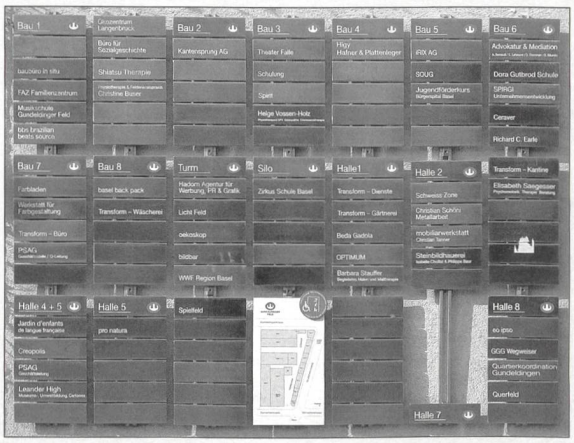
teiligten Bundesstellen auch im 2005 weiter arbeiten werden. Dem Geben von Impulsen zu einer vermehrten Umnutzung von Brachflächen sind dem Bund aber enge Grenzen gesetzt durch die immer weniger zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel. 2004 hat Nationalrätin Leutenegger-Oberholzer ein Postulat eingereicht, das einen konkreten Massnahmenplan des Bundes zur Förderung der Umnutzung der nicht genutzten Industrie- und Gewerbeareale verlangt. Der Bundesrat stellt dem Parlament den Antrag zur Annahme des Postulates, hält in seiner Stellungnahme hingegen ausdrücklich fest, dass dem Bund dadurch keine Mehrkosten entstehen dürfen. ■

Der Artikel basiert auf der Studie «Industriebrachen 2003». Die Studie wurde erarbeitet durch die Firma alpha research, Zürich. Auftraggeber waren das Bundesamt für Raumentwicklung ARE und das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL, Bern.
Eine Dokumentation kann bezogen werden bei BBL, Verkauf Bundespublikationen, 3003 Bern, www.bbl.adin.ch/bundespublikationen. Auch in Französisch erhältlich. In elektronischer Form erhältlich unter: www.are.ch sowie www.umwelt-schweiz/altlasten.ch

Résumé

La Suisse en friche

Suite à la disparition de certains secteurs industriels, aux nombreuses fusions d'entreprises et à la diminution des besoins en surfaces de production liée à l'augmentation de la productivité, des sites entiers se retrouvent en friche. Bien que ces derniers soient souvent bien desservis et propices à de nouvelles affectations, nombre d'investisseurs privilégient des implantations en pleine campagne. L'ARE et l'OFEFP ont fait dresser un état des lieux des zones industrielles en jachère. Cette étude estime à 17 mios m² les surfaces en friche utilisables: une superficie supérieure à celle de la ville de Genève, qui pourrait accueillir 190'000 habitants et 140'000 emplois. Selon les propriétaires concernés, les principaux obstacles à la reconversion des sites en friche sont l'absence d'utilisateurs ou d'investisseurs intéressés, ainsi que la longueur des procédures de planification et la rigidité des prescriptions réglementaires. L'existence de sites contaminés ne constitue pas pour les propriétaires un obstacle insurmontable. Il faut en outre mentionner que les autorités connaissent mal les secteurs en friche et qu'elles en sous-estiment l'importance. Souvent, les reconversions sont compromises par des craintes irrationnelles de la part des maîtres d'ouvrage concernant les sites pollués et les procédures de planification. L'ARE et l'OFEFP entendent améliorer l'information dans ce domaine, de manière à augmenter l'intérêt pour les reconversions et à promouvoir l'accélération des procédures. Une idée consiste à réunir dans des ateliers des représentants des autorités, des professionnels de l'économie privée, des développeurs et des investisseurs, pour encourager l'échange d'expériences. Des possibilités de soutenir des projets de reconversion à caractère exemplaire sont également recherchées.



Durchmischung:
Von der Monofunktion zum durchmischten Stadtquartier
Die Mischung unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Kultur und Einkauf) trägt zu einer markanten Belebung des neu entstehenden Stadtquartiers bei. Insbesondere die Wohnnutzung (rund 40% als Mindestwohnanteil) trägt wesentlich dazu bei, dass ein Quartier rund um die Uhr als belebt wahrgenommen wird und die soziale Sicherheit im öffentlichen Raum gewährleistet ist.
Nutzungsvielfalt im Gundeldingerfeld, Basel