

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (1998)
<b>Heft:</b>	2
<b>Artikel:</b>	Industriezonenplanung im Spannungsfeld zwischen Flächenrecycling und Neueinzonungen
<b>Autor:</b>	Fluri, Reto / Schneider, Andreas
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-957107">https://doi.org/10.5169/seals-957107</a>

### **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:** 25.01.2026

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

# Industriezonenplanung im Spannungsfeld zwischen Flächenrecycling und Neueinzonungen

40

► Reto Fluri, Andreas Schneider

► Reto Fluri,  
Andreas Schneider  
Umweltingenieur-  
studenten der Abt. VIII,  
unter Begleitung von  
G. Nussbaumer, ORL-  
Institut, ETH Zürich

Öffentlichen Gemeinwesen sollen den Boden haushälterisch nutzen indem in Zukunft bei der Industriezonenplanung bestehenden Industriearälen eine höhere Priorität als der Neueinzung von geeigneten, landwirtschaftlich genutzten Flächen zukommt. Neues Industrieland soll nicht eingezont werden, wenn durch Sanierung belasteter, beziehungsweise Neunutzung unbelasteter, brachliegender Flächen adäquat nutzbare Flächen erhalten werden können.

Im Rahmen einer Semesterarbeit am ORL der ETH Zürich wurde diese Thematik aufgegriffen und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn und den betreffenden Gemeinden am Beispiel Oensingen/Klus/Balsthal näher erörtert.

## Strukturwandel und Rezession

Der strukturelle Wandel in Industrie, Gewerbe und zunehmend auch im Dienstleistungsbereich haben zu einem drastisch reduzierten Nutzflächenbedarf geführt. Die Gewinnsteuerung der Unternehmen führt über die Produktionssteigerung und Kostensenkung, indem ein flexibler Einsatz der Arbeitskräfte und der Produktionsmittel angestrebt wird. Diese Entwicklung führt mittelfristig zu einer gesteigerten Flächenproduktivität und somit zur Freisetzung von Industrieflächen. So bestehen zur Zeit beträchtliche Überkapazitäten, die auch bei einem allfälligen Konjunkturaufschwung nur schrittweise abgebaut würden. Nicht zuletzt

entpuppen sich Altlasten als schwerwiegendes Handicap bei der Suche nach potentiellen Investoren.

## Altlasten als Pferdefuss beim Industrieflächenrecycling

Viele Industriebrachen sind als Folge ihrer früheren Nutzung mit belasteten Böden behaftet. Die Altlasten sind, soweit sie umweltgefährdend sind, bei einer Umnutzung entsprechend zu beseitigen. Doch lässt sich aus ökonomischen Gründen eine vollständige Sanierung kaum vertreten. Damit stellen sich insbesondere für den möglichen Investor folgende Fragen:

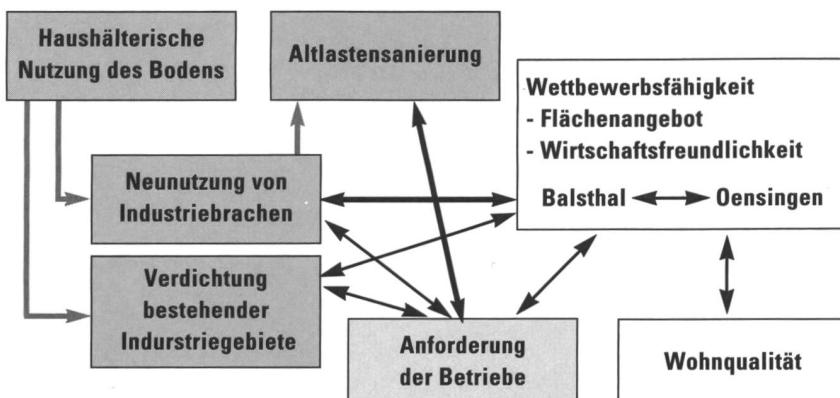
- Mit welchen Risiken ist infolge einer Umnutzung eines Gebietes zu rechnen?
- Wie sind diese Risiken zu bewerten?
- Genügt als Rechtssicherheit die Kausalhaftung des früheren Betreibers?
- Welche Sanierungsziele sind bei welcher Umnutzung ökonomisch, technisch, aber auch gesellschaftlich und aus Sicht des Umweltschutzes vertretbar?

So wird das Recycling von Industriebrachen von der vermeintlichen Goldgrube zur Investitionsfalle und die Chance der Raumplanung, ihre Ziele über die Möglichkeit des Flächenrecyclings zu verwirklichen, löst sich in nichts auf.

## Spannungsfeld zwischen Flächenrecycling und Neueinzonung

Dass belastete, jedoch recyclingfähige Industrieflächen nur beschränkt konkurrenzfähig sind und teilweise die Tendenz besteht, einen allfälligen Bedarf an Industrieflächen eher in neuen Industriezonen "auf der grünen Wiese" und damit auf wertvollem Kulturland zu decken, hat jedoch nicht ausschliesslich mit der Altlastenproblematik zu tun. Sehr oft weisen Industriebrachen eine alte Infrastruktur auf und sind verkehrstechnisch nach heutigen Gesichtspunkten nicht optimal gelegen. Grundsätzlich sind die Anforderungen ansiedlungswilliger Betriebe an einen Standort gestiegen. Entsprechend hat sich auch der Druck auf mögliche Standortgemeinden erhöht. Bei meist beschränkten öffentlichen Mitteln soll Wirt-

Abb. 1: Verknüpfungs-  
schema mit funktionalen  
Zusammenhängen und  
Zielkonflikten



schaftsförderung zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen betrieben und eine minimale Infrastruktur bereitgestellt und unterhalten werden, ohne anerkannte raum- und umweltplanerische Vorgaben zu vernachlässigen. Dabei stehen die Gemeinden oftmals im Wettbewerb mit Nachbargemeinden und im Konkurrenzkampf einer ganzen Region mit ihren entsprechenden Entwicklungszentren und Entwicklungssachsen. Aus Abb. 1 wird aber ersichtlich, dass eine Neunutzung von Industriebrachen im Sinne der haushälterischen Bodennutzung die Sanierung vorhandener Altlasten nötig macht, was für ansiedlungswillige Betriebe mit entsprechenden Kosten verbunden sein kann.

### Das Beispiel Oensingen/Klus/Balsthal

Der weiteren Vernetzung einer ganzen Region bewusst, wurde für den Teilbereich Oensingen/Klus/Balsthal versucht, Zusammenhänge und relevante Zielkonflikte aufzuzeigen. Im Zusammenhang mit der Industriezonensplanung von Oensingen und insbesondere der Gemeinde Balsthal kommt der Klus eine zentrale Bedeutung zu. Auf dem rund 20 ha grossen Von Roll-Areal liegen nach fast zwei Jahrhunderten industrieller Nutzung grössere, zum Teil vorbelastete Flächen brach oder werden vorübergehend einer Zwischennutzung zugeführt (Abb. 2). Eine dauerhafte Neunutzung dieser Flächen erscheint in der aktuellen Lage auf Grund der Altlastenproblematik, der teilweise veralteten Infrastruktur und insbesondere auch dem grossen Angebot an neuen Industrieflächen in der Region erschwert und wirtschaftlich wenig interessant. Den betroffenen Gemeinden Oensingen und Balsthal stellt sich in der Industriezonensplanung die Aufgabe, die planerischen Vorgaben des überarbeiteten kantonalen Richtplanes umzusetzen, ohne die wirtschaftliche Entwicklung der Teilregion zu gefährden. Zum einen müssen die grosszügig dimensionierten Industriezonen reduziert respektive intensiver genutzt werden, zum anderen soll die Attraktivität des Industriestandortes Klus entsprechend gefördert werden.

### Lösungsvorschläge und entsprechende Massnahmen

Allzu komplex ist die grundsätzliche Thematik, zu mannigfaltig und teilweise verflochten die Interessen einer grossen Zahl Beteiligter, zu unsicher die mittel- und längerfristige wirtschaftliche Entwicklung und zu dominant der mögliche Einfluss des Systemumfeldes mit der Konkurrenz attraktiver Industriestandorte entlang der A1 und im Verkehrsknotenpunkt Egerkingen/Härkingen, als dass die Semesterarbeit Patentrezepte oder gar Bestvarianten vorschlagen kann. Ungeachtet dessen lässt sich doch eine ganze Anzahl von Einzelmaßnahmen auflisten, die fallweise und massgeschneidert parallel oder in zeitlicher Abfolge zu entsprechenden Massnahmenpaketen geschnürt werden können:



41

- Im Bereich der raumplanerischen Instrumente bieten die laufenden Ortsplanungsrevisionen in den Gemeinden Oensingen und Balsthal die Möglichkeit, die angesprochenen Massnahmen koordiniert und nach gegenseitiger Absprache umzusetzen. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist Kooperation und wo nötig auch Solidarität gefragt, wobei sich jede Gemeinde für sich durchaus auf ihre eigenen Stärken konzentrieren soll (z.B. Aufgabenteilung attraktiver Wohnstandort - Arbeitsplatz in Nachbargemeinde).
- Das kantonale Planungs- und Baugesetz sieht für Industriezonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen von kantonaler und regionaler Bedeutung die Festlegung eines kantonalen Nutzungsplanes vor (PBG, § 68). Die Durchsetzung einer solchen Massnahme scheint uns eher problematisch und brisant und ist deshalb nur bedingt praktikabel.
- Zur Zielerreichung des Industrieflächenrecyclings und damit zur Aufwertung des Wirtschaftsstandortes in der Klus könnte eine gemischtwirtschaftliche Trägerschaft beitragen, die lange Entwicklungszeiten durchsteht und im speziellen auch das Marketing des Recyclings beherrscht. Dabei sind Grossareale, wie die Erfahrung zeigt, in überschaubare Etappen zu gliedern.
- Wo eine entsprechende breitabgestützte Trägerschaft nicht zustande kommt, bietet sich die Möglichkeit zum Abschluss eines Rahmenvertrages zwischen dem momentanen Landbesitzer und potentiellen Investoren zur Regelung der Kostenbeteiligung an allfällige Sanierungsmassnahmen.
- Durch Erneuerung von Erschliessung und Infrastruktur kann die Gemeinde entsprechend ihren Mitteln selbst zur Attraktivitätssteigerung beitragen und mit Sonderbauvorschriften (PBG, § 45) Neu- und Umnutzungen begünstigen.
- Eine letzte aber nicht unbedeutende Möglichkeit dieser nicht abschliessenden Auflistung von Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung sind Steuererleichterungen auf vorbelasteten Industriebrachen. ■

**Abbildung 2:**  
**Industriefläche in der Klus zwischen Balsthal und Oensingen**

### *Aménagement des zones industrielles, privilierer le recyclage des friches plutôt que de procéder à des changements d'affectation*

*Les pouvoirs publics doivent veiller à une utilisation mesurée du sol. Le plan directeur du canton de Soleure met l'accent sur le recyclage des zones industrielles. Il donne ainsi la priorité aux aires industrielles existantes, plutôt que de réaffecter des surfaces à vocation agricole qui pourraient se prêter à une implantation industrielle. Il ne créera pas de nouvelles zones industrielles tant qu'il est possible de maintenir et de réutiliser des surfaces en friche moyennant un assainissement. Ce problème, soulevé dans le cadre d'un séminaire de l'ORL à l'EPFZ, a été illustré par des exemples provenant de la région d'Oensingen/Klus/Balsthal. Ce travail est le fruit d'une collaboration avec les communes concernées et le service de l'aménagement du canton de Soleure.*