

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

Herausgeber: Hochparterre

Band: 9 (1996)

Heft: [1]: Die nicht mehr gebrauchte Schweiz : wie viele hektargrosse Industriebrachen gibt es? : eine Schweizerreise mit 213 Situationen

Artikel: Kein Kampf um die Brache

Autor: Vontobel, Werner

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-120348>

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

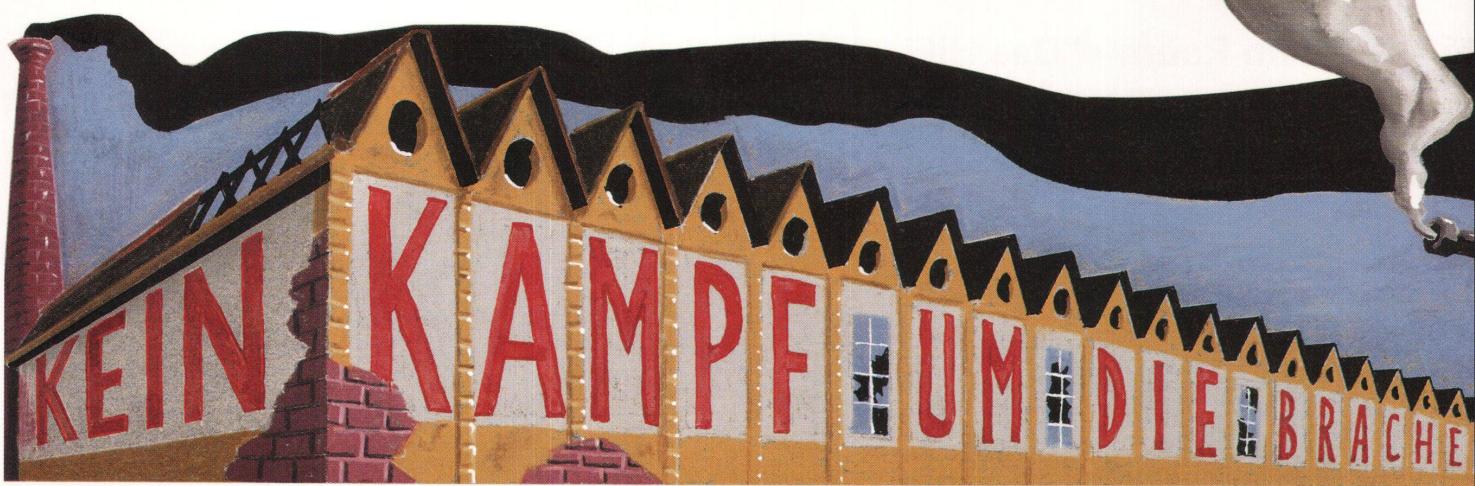
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 17.02.2026

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



ichts röhrt sich, alles steht still. Jetzt rückt der Held der Fernsehserie ins Bild. Zuerst sehen wir ihn in der Totalen durch den stillgelegten Maschinenraum schreiten. Jeder Schritt widerholt gespenstisch. Dann wagt er sich, jetzt in der Nahaufnahme, auf eine Metalltreppe, was im Film mit einem unheilschwangeren metallischen Scheppern unterlegt wird. Noch handelt es sich bloss um eine altersschwache Schraube, die sich von selbst gelöst hat, doch schon das nächste Knarren verrät den Bösewicht, der sich hinter dem Fliessband auf die Lauer gelegt hat. Der Showdown kann beginnen.



er High Noon in der vergammelten Fabrikhalle symbolisiert den Wandel in der Wirtschaft. Die Dienstleistungs- und Unterhaltungsbranche hat die traditionelle Industrie abgelöst. In Charly Chaplins «Modern Times» wurden noch die Menschen durch das Räderwerk der Fabriken getrieben. Der Mensch war selbst zum Zahnrad geworden. Heute bewegt sich in den Fabriken gar nichts mehr, und immer mehr Arbeitslose sitzen stattdessen zuhause und drehen Daumen.

In der Tat sind allein in den vergangenen drei Jahren rund 150 000 Fabrikarbeiter entlassen worden, etwa 12 Prozent aller Arbeitsplätze in der Industrie sind verschwunden. Und es besteht kaum Hoffnung, dass sich dies bald ändern wird. Seit der Erfindung der Dampfmaschine oder der Elektrizität weiß man, dass der Mensch lange braucht, bis er mit neuen Instrumenten umgehen kann.



eim Computer war es genauso. Gemäß wissenschaftlichen Untersuchungen hat es 50 Jahre gedauert, bis der Computer die Arbeit erleichtert hat. Seit ein paar Jahren ändert sich das Bild. Der Computer dient nicht

mehr nur dazu, etwa Rechen- oder Schreibarbeiten zu erleichtern. Heute werden die ganzen Arbeitsabläufe in den Firmen und die Beziehungen zwischen den Unternehmen um den Computer herum neu organisiert.

Die entsprechenden Stichworte heißen «Just in Time», «Lean Production» oder «Reengineering». Sie bedeuten, dass dieselbe Produktion mit 30 Prozent weniger Personal und 50 Prozent weniger Raum hergestellt werden kann. ABB-Chef Percy Barnevik hat schon vor bald drei Jahren darauf hingewiesen, dass das, was wir damals als Rezession betrachtet haben, ein viel grundsätzlicheres Problem ist. Nach seinen Schätzungen wird der Anteil der in der Industrie Beschäftigten innerhalb von 20 Jahren von 35 auf 15 Prozent sinken.



ie Industriebrachen sind deshalb nur ein kleiner, sichtbarer Teilaspekt eines weit größeren Problems. Dieses besteht darin, weltweit Milliarden von Menschen neu zu beschäftigen. Es wird dadurch erschwert, dass die Arbeitsplätze in der Industrie und auch im Dienstleistungsgewerbe nicht nur wegrationalisiert, sondern gleichzeitig auch in Billiglohnländer verlagert werden. Eine chinesische Textilarbeiterin kostet pro Monat rund 100 Franken, ein indischer Ingenieur kaum mehr als 1000 Dollar. Dies bedeutet, dass die Wirtschaft auf eine neue Grundlage gestellt werden muss. Dabei geht es um mehr als bloss um den Wandel von einer Industrie- in eine Dienstleistungsgesellschaft. Der Doppelschlag von Globalisierung und Reengineering zwingt uns, uns von der Arbeitsgesellschaft zu verabschieden. Immer weniger Leute werden einen immer kleineren Teil ihrer Lebensarbeitszeit damit verbringen, in einer Organisation zu arbeiten.



ass wir uns neu als «Freizeitgesellschaft» organisieren, genügt nicht, um diese Veränderungen zu bewältigen. Für den modernen Menschen wäre es wichtig, wenn

es gelingt, möglichst viele Tätigkeiten von der Marktwirtschaft zurück in die Familien und Nachbarschaft zu verlegen. Damit wird das Leben weniger anfällig für die wechselnde globale Marktwirtschaft.

So ist die Industriebrache nicht nur Symbol für ein Problem, sondern auch Teil seiner Lösung. Das seit vier Jahren andauernde Überangebot an Wohnraum, Büros und vor allem an Industriebauten und -gelände hat weltweit, aber vor allem in den Hochpreisländern wie in Japan oder in der Schweiz, einen Preissturz ausgelöst. Dieser Preissturz wird und muss sich fortsetzen, denn ein globalisierter Produktemarkt verlangt nicht nur international wettbewerbsfähige Löhne, sondern ebensolche Bodenpreise. Wenn sich die Konzerne weltweit die billigsten Produktionsstandorte aussuchen, kann Industrieland nicht mehr 1000 oder 2000 Franken pro Quadratmeter kosten, sondern allenfalls 300 Franken, und vielleicht müssen wir es zuweilen auch gratis abgeben, um überhaupt noch Jobs zu bekommen.



ehnliches gilt für die Mieten. Wenn die Konkurrenten in Mailand, Dublin oder Prag 1000, 600 oder gar nur 60 Franken Miete bezahlen, dann kann auch in der Schweiz eine Mittelstandswohnung nicht mehr 2000 Franken kosten. Bau-technisch gesehen sind kostendeckende Mietpreise von 1000 Franken für eine 4-Zimmerwohnung schon heute möglich. Die hohen und stetig steigenden Bodenpreise haben aber bisher in unserem Land den preisgünstigen Wohnungsbau verhindert. Man baute wertsteigernd, also teuer.

In diesem Zusammenhang sind die Industriebrachen von grossem wirtschaftspädagogischen Nutzen. Sie belegen, dass der Boden nicht immer knapp ist und dass die Bodenpreise nicht ewig steigen müssen. Damit hindern sie das reichlich vorhandene Spekulationskapital auf absehbare Zeit daran, sich wie Ende der achtziger Jahre erneut auf die Immobilien zu stürzen. Will man die Arbeit umverteilen, was notwendig wäre, so braucht es dazu auch billige Bau- und Bodenpreise. Wer wenig Miete bezahlt, kann sich



Wo das Land nichts mehr wert ist

Land wächst. Wie hieß der unumstößlichste aller Glaubenssätze des schweizerischen Immobilienmarktes? Schneller als die Inflation steigen die Landpreise. Ein Naturgesetz, unüberwindlich wie die Schwerkraft. Und siehe da: Das Land schrumpft. Was gestern noch Millionen bedeutete, bringt heute nur noch Hunderttausender. Die Pleiten mehren sich, und die Banken stöhnen. Das ist bekannt und steht in allen Zeitungen.

Doch es gab noch einen weiteren Grundsatz im schweizerischen Immobilienglauben: Egal wo's ist, es rentiert. Unterdessen stehen einige hunderttausend Quadratmeter Büroflächen leer, und niemand will sie. Vor allem jene nicht, die am falschen Ort liegen. Die Gewerbezone der Gemeinde Nebraus im schweizerischen Mittelland, fernab von jedem Autobahnanschluss und unberührt von jedem öffentlichen Verkehr lockt keine Mieter. Und sie wird auch nie welche anziehen. Wir müssen einen neuen Gebäudetyp in unser Bewusstsein aufnehmen, die Neurüne. Ein Gebäude, das seine Erstnutzung nicht schaffte und nun brandneu vergammelt.

Das ist den Immobilienmanagern natürlich längst bekannt. Weniger bekannt dürfte es den Besitzern der Industriebrachen sein. Sie haben die Lehre von der Standortqualität noch nicht studiert. Standortqualität, das ist für sie immer noch Standortnachteil. Den der Schweiz im globalen Markt nämlich. Dass aber ihre eigene Industriebrache von Standortnachteilen belastet sein könnte, das verdrängen sie meist. Schliesslich ist ihr Grundstück ans Industriegleis angeschlossen und liegt zentrumsnah oder beinahe. Was zum Produzieren richtig lag, kann doch nach der Umnutzung nicht am falschen Ort sein.

Kann es sehr wohl, und damit ist die Umnutzung in vielen Fällen schon erledigt. Zumindest ist es das Gewäsch vom Quantensprung mit High-Tech, Technopark, Silicon Valley und all den hochwertigen Arbeitsplätzen. Es zeigt sich offen, was vor der Krise nur verschleiert war: Die Standortqualität ist entscheidend. Nicht jedes Grundstück der Schweiz ist noch attraktiv, auch bei billigen Preisen nicht. Dass ein Grundstück da ist, genügt längst nicht mehr, heute kommt es vor allem darauf an, wo es liegt. Vermutlich leben wir bereits in einem absolut unschweizerischen, ja geradezu unanständigen Zustand: Es gibt Land, das nichts mehr wert ist. Ein Skandal, der die Nation bedroht.

Diesem Skandal haben wir uns noch nicht gestellt. In einem Land, in dem auf einem Zonenplan jeder Quadratmeter seiner Oberfläche eine Farbe und damit eine Nutzung hat, darf es nicht sein, dass irgendein Grundstück unbrauchbar ist. Jedes Stück wertlose Schweiz nagt an unserem Selbstbewusstsein, ängstigt uns und entwertet uns als Schweizerbürger.

Aber es kommt noch schlimmer. Bald einmal wird man für verseuchte Böden drauflegen müssen, wenn man sie loswerden will. Land also, das statt etwas einzubringen, etwas kostet. Gerechterweise müsste der Staat uns in diesen Fällen eine negative Handänderungsgewinnsteuer auszahlen. Wer hätte das je gedacht, dass Landbesitz in der Schweiz nicht mehr rentieren könnte? Wenn er ehrlich ist, nicht einmal der Stadtwanderer.

mehr Musse leisten. Statt dass sich die Städte in Schlafquartiere der Überbeschäftigte und in Gettos der Arbeitslosen aufspalten, können so gesunde Biotope entstehen, in denen sich Kleingewerbe, Nachbarschaftswirtschaft, Freizeit und Arbeitsplätze in traditionellen Unternehmen mischen.



ür diese neue und zugleich alte Urbanität, für diese lokal verankerte Wirtschaft kann die Industriebrache zum willkommenen Exerzierfeld wer-

den. Die heutigen Promotoren und Besitzer wollen das zwar nicht wahrhaben. Sie träumen noch von einer «hochwertigen» Nutzung, die es ihnen erlaubt, die überrissenen Immobilienwerte weiterhin in ihren Büchern stehenzulassen.

Doch wer den künftigen Bedarf und die Kaufkraft von Mietern und Gewerbetreibenden realistisch einschätzt, erkennt, dass diese Träume Schäume sind. Der globale Markt kauft das bisschen Raum, den er noch braucht, dort, wo er am billigsten ist, und den High Noon kann man notfalls auch im Studio drehen.