

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 21 (2008)  
**Heft:** [11]: Pleiten und Profit im Brachenland Schweiz

**Artikel:** Stand der Dinge : genutzt - frei - neu bebaut  
**Autor:** Loderer, Benedikt  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123591>

### **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:** 14.01.2026

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

# Genutzt – frei – neu bebaut

Text: Benedikt Loderer

Vor zwölf Jahren veröffentlichte Hochparterre die erste ernst zu nehmende Liste der Industriebrachen der Schweiz. Wüest & Partner hat nun die zweite erarbeitet. Sie enthält 348 Grundstücke grösser als eine Hektare, die auf eine neue Nutzung warten. Ein Zwischenhalt.

• Als Beilage zur Hochparterre-Januarausgabe 1996 erschien das Sonderheft «Die nicht mehr gebrauchte Schweiz». In Zusammenarbeit mit der inzwischen eingestellten Wirtschaftszeitung «Cash» präsentierte Hochparterre 213 Industriebrachen. Sie hatten eines gemeinsam: Alle waren sie mindestens eine Hektare, also 100x100 Meter gross. Dreimal wurden Areale nachgeliefert: im Juniheft 1997 weitere 48 Brachen, dann in der Juniausgabe 1999 nochmals 47, schliesslich im Heft 6-7/2000 die nächsten 26. Damals gab es keine bessere Übersicht über die nicht mehr gebrauchte Schweiz.

Diesmal verbündeten wir uns mit der Firma Wüest & Partner, die eine Datenbank aufgebaut und die Grundlagen für dieses Heft geliefert hat. Die neue Liste hat 348 Positionen, die Zahl kann allerdings nie ganz vollständig sein. Für die Erbsenzähler hat sich nicht sehr viel bewegt. Doch dieser Eindruck täuscht: Es ist unterdessen unheimlich viel passiert. Denn man muss dieser Liste noch eine zweite beifügen: jene Brachen, die in der Zwischenzeit, also nach 1996, den Schritt zur Neu- und Umnutzung geschafft haben. 175 Grundstücke haben das Provisorium Brache überwunden und sind wieder Nutzflur geworden. Wo zum Beispiel in Zürich Wiedikon der Werkhof der Bauunternehmung Hatt-Haller war, steht heute eine Wohnüberbauung, oder wo die verlassene Papierfabrik an der Sihl stand, geht heute tout Zurich nach Sihlcity einkaufen. Rund dreissig Jahre werde es gehen, bis Neu-Oerlikon fertig sein werde, dachte man in den Neunzigerjahren. Heute ist dort (fast) keine Parzelle mehr frei. In Zürich West beobachtet man ein ähnliches Tempo, aber auch in Baden und – nach anfänglichem Stottern – in Winterthur, um nur die vier grossen Industriebrachen aufzuzählen, zu denen Hochparterre Sonderhefte publiziert hat.

## Bahn- und Armeebrachen

Dass die Bahnen, namentlich die SBB, grosse Brachen haben, das war damals schon bekannt, und ihre vielversprechendste, die um den Hauptbahnhof Zürich, hiess damals noch «HB Südwest», pardon, «Eurogate». Ihr ging kurz darauf die Luft aus, doch dann bekam das Areal den Namen «Stadtraum HB». Jetzt heisst es «Neue Innenstadt» und hat einen neuen Gestaltungsplan. Die Bagger stehen vor der Tür. Der Rückblick zeigt auch noch etwas anderes: In den Ballungsräumen wurde investiert, in der Peripherie blieb es eher ruhig. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass sich die Mehrzahl der Brachen in den Gross- und Mittelzentren des Mittellands konzentrieren.

Etwas anderes wurde in dieser Zwischenzeit auch noch deutlich: Brachen, auf denen während langer Zeit nichts geschieht, werden auch in Zukunft Brachen bleiben. Wer nicht bereit ist, in Entwicklungsarbeit in ein Areal zu investieren, der bleibt darauf sitzen. Erst wenn das Grundstück über einen Gestaltungsplan oder ein ähnliches Planungsinstrument in die richtige Bauzone manövriert ist, hat es gute Entwicklungschancen. Solche Pläne aber sind ohne ein Projekt kaum möglich. Das wiederum verlangt, dass man sich über künftige Nutzungen Gedanken macht. Kurz: Man muss nicht bloss Geld, sondern auch Intelligenz ins Grundstück investieren.

Eine Art von Brachen ist neu aufgetaucht: die Militärbrache. Der Flugplatz Dübendorf ist das mit Abstand grösste Entwicklungsgebiet im Land. Noch vor 15 Jahren schien er für alle Ewigkeit für die Luftwaffe bestimmt. Wer daran zweifelte, war nicht nur gegen die Landesverteidigung,



nein, er untergrub auch die Zukunft von Dübendorf und Umgebung, weil er die Arbeitsplätze auf dem Flugplatz aufgab. Unterdessen dämmerte es auch den Verteidigern, dass dieses riesige Areal mitten im aufstrebenden Zürich Nord keine Bedrohung, sondern eine Chance darstellt. Auch ins Zeughaus in Affoltern am Albis ist unterdessen das Landesmuseum mit seinen Beständen und Ateliers eingezogen. Vor einer halben Generation noch fragten wir uns: Was tun mit den Bunkern und Festungen? Unterdessen stehen Reduitflugplätze wie Ambri oder Interlaken zur Verfügung. Dazu Kasernen in Bern oder Zürich. In Rapperswil entstand sogar ein Kunst(Zeug)haus. Anders herum: Jeder Umbau der Armee setzt Grundstücke frei. Mit Umbauen sind wir noch lange nicht fertig.

## 18 Millionen Quadratmeter

Die Bundesämter für Raumentwicklung (ARE) und Umwelt (BAFU) haben 2004 festgestellt, dass es in der Schweiz rund 17 Mio. Quadratmeter Industrie- und Gewerbebrachen gibt. Wüest & Partner kommen aktuell auf 18 Mio. Quadratmeter. Das entspricht einer Fläche weit grösser als die der Stadt Genf. Nimmt man die Sonntagsreden vom Verdichten ernst und Genf als Massstab, so liessen sich auf dieser Fläche 140 000 Arbeitsplätze und 19 000 Bewohnerinnen und Bewohner unterbringen, sagen die Bundesämter. Nimmt man die nicht länger benötigten Bahnareale, Militärgrundstücke, Hafenanlagen und Güterumschlagplätze dazu, kommt man auf 25 bis 35 Mio. Quadratmeter Brachflächen. Die Schweiz ist noch nicht gebaut. Auch über den Wert dieser Areale hat sich der Bund Gedanken gemacht. Die 17 Millionen Quadratmeter Industrie- und Gewerbebrachen verursachen jährlich einen Miet-

ausfall von 0,6 bis 1,5 Milliarden Franken, damit entgehen den Standortgemeinden zwischen 150 und 500 Millionen Franken an Steuergeldern. Dazu kommt: Wird auf der grünen Wiese statt auf den Brachen gebaut, entstehen höhere Infrastrukturkosten und mehr Verkehr. Das Auffüllen ist ökonomisch mehr als nur sinnvoll.

## Im Zweifelsfall eine Brache

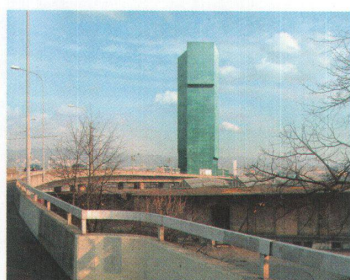
Was ist eine Industriebrache? Ein Provisorium? Die einst rechtlich festgesetzte industrielle Nutzung hat sich erschöpft, und eine neue ist nicht in Sicht. Dieser unschweizerische Zustand des Nicht-brauchen-Könnens betrachtet man als vorübergehend. Industrieruinen, wie sie die Montanindustrie im Ruhrgebiet zurückliess, machen uns Angst. Wir sind reich und wollen es bleiben, darum dürfen die Zeugen des Niedergangs nicht allzu offensichtlich sein. Da hilft die Zwischennutzung als Gegenzauber. Sie ist selbstverständlich sinnvoll, doch dürfte es einige Grundstücke geben, auf denen die Zwischennutzung lange bestehen bleiben wird. Sind 20 Jahre ein Provisorium, 50 Jahre aber definitiv? Wie lange ist ein Grundstück Brache, auch wenn es nur als Lagerplatz genutzt wird? – Brache im Sinne von ungenutzt und verlassen, das ist selten der Fall. Aber auch: Wie lange bleibt ein Grundstück Brache? Solange weniger als die Hälfte neu genutzt wird? Vielleicht braucht auch zwei Drittel, um den Pariazustand Brache loszuwerden? Die Abgrenzungen sind also unscharf, jede Liste enthält zweifelhafte Fälle, auch die hier publizierte. Widersprüche und Fehler sind unvermeidlich. Doch die Liste wird weiter- und nachgeführt werden. Hochparterre und Wüest & Partner sind dankbar für Korrektur und Ergänzung. [www.brachenbank.ch](http://www.brachenbank.ch)

## Brachen-Literatur

- Andreas Valda / Reto Westermann:  
Die brachliegende Schweiz –  
Entwicklungschancen im Herzen von  
Agglomerationen. ARE und BAFU,  
Bern 2004. Hier wurden Areale grösser  
als eine Hektare ausgewertet,  
die leer waren oder wenig genutzt.
- Umnutzung von Industrie- und  
Gewerbebrachen, Massnahmen zur  
Förderung. Bundesamt für Raum-  
entwicklung ARE, Bundesamt für Um-  
welt BAFU, Bern 2007.  
Download: [www.are.admin.ch / Raumordnung /  
Raumplanung / Siedlung](http://www.are.admin.ch/Raumordnung/Raumplanung/Siedlung)
- Reto Westermann / Roman Züst /  
Tibor Joanelly (Hrsg.): Waiting Lands:  
Strategie für Industriebrachen,  
Niggli Verlag, Sulgen 2008. Das Buch  
fasst die Erfahrungen der wich-  
tigsten Beteiligten zusammen.
- Andreas Fäh: Industriebrachen im  
Kanton Glarus, Vergangenheit  
mit Zukunft. Masterthesis an der  
Hochschule Liechtenstein, 2006  
Bestellungen: [info@faeh-arch.ch](mailto:info@faeh-arch.ch)



Von Roll-Campus, Bern



Primetower, Zürich



Fabrik am Rotbach, Bülhel

Auf einem Teil des Von Roll-Areals im Länggassquartier bauten private Investoren Wohnungen. Drei bestehende Gewerbebauten werden weiter genutzt. Das übrige Areal will der Kanton Bern zum Campus für Uni und Pädagogische Hochschule umnutzen. 2004 fand dafür ein Architekturwettbewerb statt.

- > Fabrikstrasse 2-12, Bern
- > Fläche: ca. 50 000 m<sup>2</sup>
- > Bauherrschaft Wohnbauten: Bauher-  
rengemeinschaft
- > Architekten Wohnbauten: Rykart  
Architekten, Bern
- > Gebäudekosten: CHF 50 Mio.
- > Bauherrschaft Campus: Kanton BE
- > Architekten Hörsaalzentrum: giuliani.  
hänger, Zürich
- > Investitionen Campus: CHF 240 Mio.

Primetower, ein 36-geschossiges kristallines Hochhaus ist das Schlüsselprojekt für Zürich West. Das (vorläufig) höchste Gebäude der Schweiz steht auf dem Areal der Zahnradfabrik Maag und ist das Ergebnis eines internationalen Wettbewerbs. Zu Füssen des Turms ergänzen die Annexbauten <Cubus> und <Diagonal> – in einem denkmalgeschützten Altbau – das Ensemble. Am Gleis entsteht das Gebäude <Plattform>.

- > Hardstrasse 219, 8005 Zürich
- > Im Bau, fertig im Sommer 2010
- > Bauherrschaft: Swiss Prime Site
- > Architektur: Annette Gigon / Mike  
Guyer, Zürich
- > Höhe: 126 m, 36 Geschosse
- > Investitionssumme: CHF 355 Mio.

[www.primetower.ch](http://www.primetower.ch)

Der Gestalter Ruedi Zwissler hat die Fabrik am Rotbach mit jahrzehntelanger Hartnäckigkeit schrittweise um- und ausgebaut. Aus der verrotteten einstigen Bleicherei machte er mit einer eigenen Baugruppe ein lebendiges Gewerbe- und Kulturzentrum. Alle Eingriffe schonen die bestehende Substanz und arbeiten nach dem alten Hausvatergrundsatz: weiterbrauchen, was noch brauchbar ist. Eine Insel, ganz ohne Masterplan.

- > Rotbach, 9055 Bülhel AR
- > Planungsstand: 90 Prozent der Um-  
bauten verwirklicht
- > Eigentümer: Fabrik am Rotbach Im-  
mobiliën AG
- > Arealfläche: rund 10 000 m<sup>2</sup>
- > Investitionssumme: CHF 7,6 Mio.

[www.fabrikamrotbach.ch](http://www.fabrikamrotbach.ch)