Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 96 (2009)
Heft: 3: Valerio Olgiati et cetera

Rubrik: bauen + rechnen : Brachen in der Schweiz

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: 17.01.2026

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

Gestaltung stets mit der Kunst verbunden, wurde im autonomen Bereich der Kunst vieles vorausgedacht und ausprobiert, was dann in angewandten Arbeitsgebieten übernommen wurde. Das beginnt bei formalen Anregungen, beinhaltet die kritische Fokussierung grundlegender Fragen des Wohnens überhaupt und endet in Installationen wie Tobias Rehbergers «Öffentlichem Platz für eine geschlossene Anstalt», einer skurril anmutende Objektcollage, welche die beängstigende Kolonisierung und Uniformierung des öffentlichen Raums durch private Interessen in Erinnerung ruft.

Wohin die Wechselwirkung zwischen Kunst, Design und Architektur führen könnte, führt schliesslich Werner Sobeks Wohnellipsoid R 129 vor Augen: eine transparente Glaszelle, in welcher der Bewohner eins wird mit der Umgebung. Wird ihm das zuviel, kann er auf Knopfdruck elektrochrome Folien aktivieren und die Transparenz in Opazität verwandeln – eine perfekte Synthese von kosmischer Verbindung und Cocooning. Und letztlich nichts anderes als die Realisierung zahlreicher Wohnutopien vergangener Dekaden, die Sobeks Vorgänger technisch nicht umsetzen konnten. Ist dies also das ultimative Wohndesign der Zukunft? Die Ausstellung scheint sich einer klaren Stellungnahme zu verschliessen; schliesslich muss man auch auf die Galerie steigen, um Sobeks letzten Wurf bewundern zu können. Der Eindruck bleibt zwiespältig und leicht beunruhigend; und gerade von der Galerie lockt ja der heilsame Rückblick auf die kunstfertigen Interieurs eines Josef Hoffmann oder Henry van de Velde, auf die «gepolsterte Moderne» der 1950er oder die erotisierenden Wohnlandschaften der 1960er und -70er Jahre.

Dass sich der Besucher am Ende der Ausstellung zu solch subversiven Erwägungen hinreissen lässt, mag rein subjektiv motiviert sein. Denn ob die Gedanken und Überlegungen zum präsentierten Thema negativ oder positiv ausfallen, spielt keine Rolle. Hauptsache, eine Reaktion wird ausgelöst, der Blick für die Qualitäten vergangener Wohnwelten geschärft und die kritische Begutachtung neuer Wohnkonzepte angeregt. Und das vermag die Wolfsburger Schau zweifellos auszulösen; mittels einer sorgfältig selektionierten Präsentation aussagekräftiger Kunstwerke, Designobjekte und Installationen. Klar spürbar ist auch die anspruchsvolle Handschrift der Kuratoren, die in der Moderne nach wie vor die entscheidenden Leitplanken auszuloten wissen, die den Weg in die Zukunft weisen: «Gerade die Besinnung auf den Ideenhaushalt der Moderne relativiert die überreizte Dynamik von Moden und die Kurzlebigkeit von Trends, der auch Teile der Kunst leichterdings immer mehr folgen», hält Markus Brüderlin fest. Und nicht zuletzt ist es die von Dieter Thiel verantwortete Ausstellungsarchitektur, die dieses Unterfangen einzulösen hilft. Durch die 40 mal 40 Meter grosse und 16 Meter hohe Halle hat er eine zusammenhängende Raumskulptur aus vertikalen und horizontalen Wänden gelegt, die an De Stijl-Environments erinnert (explizit berufen sich die Ausstellungsmacher auf den Berliner Stuhl von Theo van Doesburg) oder gar an Friedrich Kieslers Raumstadt von 1925. Geformt werden offene und geschlossene Raumbereiche mit raffinierten Ein-, Aus- und Durchblicken, welche die Exponate aus immer wieder neuen Perspektiven und in unterschiedlichen gegenseitiger Kombination erfahrbar machen. Mit dem dynamischen Wechselspiel von Innen- und Aussenräumen, Öffnung und Abgrenzung hat Thiel den inhaltlichen Leitfaden der Ausstellung auch räumlich umgesetzt; womit seine Ausstellungsarchitektur selbst zum Exponat wird. Klaus Spechtenhauser

Interieur/Exterieur. Wohnen in der Kunst
Vom Interieurbild der Romantik zum Wohndesign der Zukunft
Kunstmuseum Wolfsburg
29. November 2008–13. April 2009
www.kunstmuseum-wolfsburg.de
Katalog mit Beiträgen von Markus Brüderlin, Annelie Lütgens, Mateo Kries, Peter Richter, Martin Warnke u. a. bei Hatje Cantz

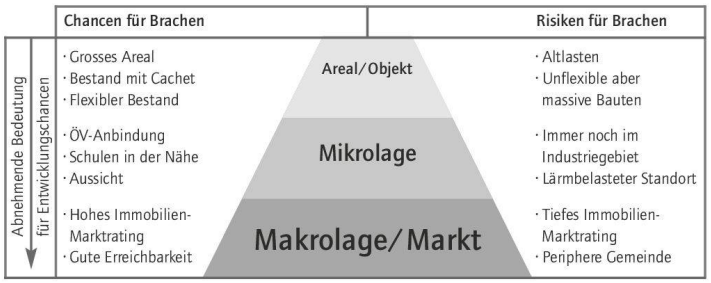
Brachen in der Schweiz

Die aktuellen Erkenntnisse in der räumlichen Entwicklung der Schweiz zeigen, dass eine Verdichtung nach innen ein Gebot der Zeit ist. Auch der Immoblienmarkt drängt in diese Richtung: In den gut erschlossenen Ballungsgebieten, wo eine verdichtete Bauweise notwendig und sinnvoll ist, ist die Nachfrage am höchsten und die Baulandreserven werden knapp. Umso wichtiger ist es, gerade in diesen Gebieten Reserven zu identifizieren, seien es Nutzungsreserven oder brachliegende Areale.

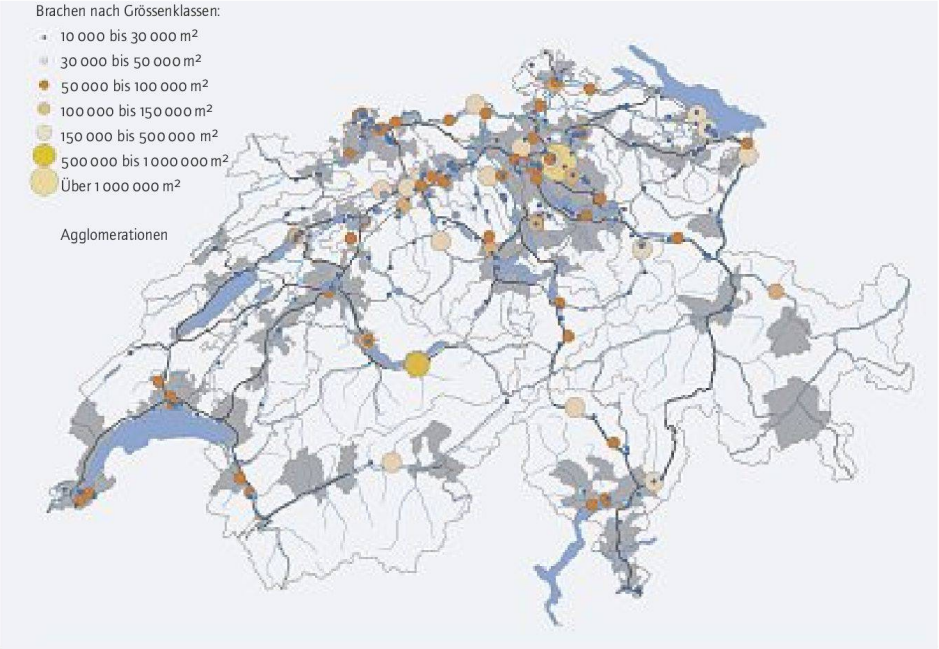
Der wirtschaftliche Strukturwandel hat vor rund zwanzig Jahren in der Schweiz zu einem neuartigen Phänomen in der baulichen und räumlichen Entwicklung geführt. Infolge des Rückganges im Industriesektor lagen plötzlich ganze Areale brach oder wurden umgenutzt. Das Bundesamt für Raumentwicklung definiert eine Brache als ein Areal von mindestens einer Hektare, welches zu mindestens der Hälfte nicht mehr durch die ursprüngliche Nutzung belegt wird.

Obwohl Brachen genannt, stehen die Areale und ihre Bauten jedoch selten leer. Für ihre ursprüngliche Produktion werden sie allerdings höchstens noch teilweise verwendet. Typischerweise sind sie zwischengenutzt. Das Brachliegen ist oft ein temporärer Zustand. Bereits Ende der Neunzigerjahre wurde eine Untersuchung durchgeführt, welche rund 300 Brachen in der Schweiz dokumentierte[1]. Die aktuellen Recherchen von Wüest & Partner zeigen, dass mehr als die Hälfte der damaligen brachliegenden Areale umgenutzt wurden[2]. Die meisten dieser umgenutzten Areale befinden sich in Städten oder Agglomerationsgemeinden, also an Standorten mit einem attraktiven Immobilienmarkt. Entstanden sind Gewerbeparks, Wohnanlagen und gemischte Quartiere. Das Warteck-Areal im Basler Wettsteinquartier beispielsweise

1 Quelle: Hochparterre, 1996, 1997 und 1999
2 Quelle: www.brachenbank.ch, Wüest & Partner, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2008



Chancen und Risiken für die Entwicklung von Brachen. – Quelle: Wüest & Partner



Lage der Brachen in der Schweiz, nach Grössenklassen. – Quelle: «brachenbank.ch» Wüest & Partner, Stand Sommer 2008; Kartengrundlage: BFS GEOSTAT/swisstopo

galt 1996 als Brache. Heute wird dort, wo früher Bier gebraut wurde, getanzt, gewohnt, gegessen und gearbeitet.

Insgesamt ist jedoch die Anzahl der umnutzbaren Gelände in dieser Zeit keineswegs gesunken, im Gegenteil. Heute sind in der Schweiz rund 350 Brachen bekannt, wovon rund zwei Drittel ehemalige Industrieareale sind. Den Rest bilden Liegenschaften der Bahn und des Militärs sowie ehemalige Flugplätze.

Die Fläche der klassischen Industriebrachen beträgt schweizweit rund 10 Mio. m². Dies entspricht fünf Prozent der laut Bauzonenstatistik überbauten Arbeitszonen. Alle 350 Brachen zusammen umfassen rund 18 Quadratkilometer Land. Schätzungsweise kann auf diesen Grundstücken ein theoretisches Potenzial von rund 11 Mio. m² hochwertiger Geschossfläche realisiert werden, sei es durch Umnutzung oder Neubauten. Dies entspricht der eineinhalbfachen jährlichen Neubauproduktion der Schweiz.

Zur Identifikation von brachliegenden Arealen liegt mit der Brachenbank ein Instrument vor, welches schweizweit einen Überblick verschafft. Die Verteilung der Brachen im Siedlungsgebiet zeigt, dass über 70 Prozent in Agglomerationsgemeinden liegen. Dies ist von grosser Bedeutung für die Entwicklungschancen einer Brache. Bei einem Drittel der 350 erfassten Areale sind Nutzungsplanungen bekannt. Am aktivsten agieren die Entwickler in den fünf Schweizer Grossstädten Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Hier laufen auf sieben von zehn Brachen Projekte. In Gemeinden ausserhalb der Agglomerationen ist lediglich bei einem Sechstel der Brachen bekannt, dass man sich um eine Umnutzung bemüht.

Wenn der Immobilienmarkt gute Erträge verspricht, können Zusatzkosten wie Altlastenentsorgung oder Abbrüche finanziert werden. Diese entstehen zwangsläufig bei der Umnutzung einer Brache und bilden damit ein Hauptrisiko in der Entwicklung. Gleichzeitig kann der Bestand jedoch auch Chancen ermöglichen, indem Gebäude und Installationen der Industrie eine neue «Aufgabe» als identitätsstiftende Zeitzeugen erhalten.

Weitere Risiken liegen in der Planungssicherheit. Viele Areale befinden sich in der Industriezone. Soll hier in Zukunft gewohnt werden, braucht es einen Gestaltungsplan oder eine Zonenplanrevision. Darüber entscheidet der Souverän. Wichtig ist also, dass Behörden und Entwickler am gleichen Strick ziehen, um solche Volksabstimmungen zu gewinnen.

Den Risiken werden die Chancen gegenüber gestellt. Vor jeder Planung sollte ein marktgerechtes Nutzungskonzept erarbeitet werden. Es basiert auf Markt- und Standortanalysen und zeigt auf, welche Nutzungen sich für ein Areal eignen. Es definiert das Zielpublikum und beziffert die Ertragspotenziale und Kostenerwartungen. Daraus lässt sich abschätzen, ob sich die Investitionen in die Umnutzung lohnen. Eine Brache mit einem Nutzungskonzept, das wirtschaftlich überzeugt, findet leichter einen Investor.

Die Neunutzung einer Brache ist häufig anspruchsvoller als das Bauen auf der grünen Wiese. Doch die Einmaligkeit jeder Brache bietet die Chance für Aussergewöhnliches. Das Aussergewöhnliche gilt es zu erkennen und zu entwickeln, sei es in Bezug auf die Nutzung, das Produkt, den Auftritt oder das Zielpublikum. So werden die Brachen zu Reserveflächen mit Potenzial und später möglicherweise zu lebendigen Quartieren.

Wüest & Partner AG, Zürich, Marcel Scherrer, David Belart
www.wuestundpartner.com