bauen + rechnen

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **100 (2013)**

Heft 5: **Dauerhaft = Durable = Sustainable**

PDF erstellt am: **28.04.2024**

Nutzungsbedingungen

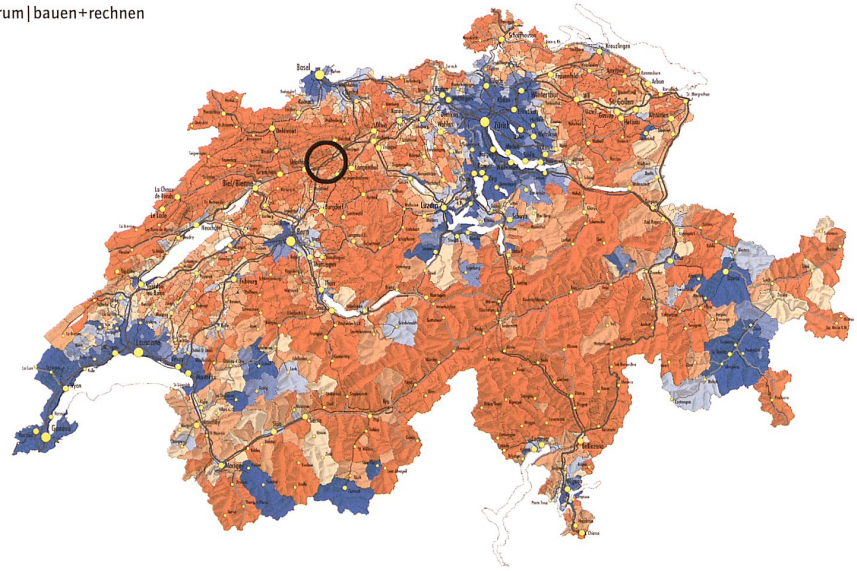
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch



Vom vermeintlich schnellen Erfolg

Industriebrachen als Baulandreserven

Der Baumarkt steht unter Beschaffungsstress. Die Nachfrage nach Immobilienentwicklung ist in gewissen Segmenten und Regionen höher als das Angebot. Zudem steht der «Rohstoff» der Entwickler, nämlich das verfügbare Bauland, zunehmend unter Druck. Gesetzliche Vorlagen wie die Änderung des Raumplanungsgesetzes dürften zu einer weiteren Verknappung des Baulands führen. Erleichterung erhofft man sich von der Umnutzung grosser Brachen, die vermeintlich schnellen Erfolg in der Beschaffung versprechen. Dieser stellt sich aber leider nicht immer ein. Doch welche Faktoren sind für eine erfolgreiche Umnutzung entscheidend?[1]

Erfolgsfaktoren für die Entwicklung von Brachen

Wüest & Partner hat 2008 die Industrie-, Bahn-, Militär- und Infrastrukturbrachen der Schweiz ab einer Grösse von 10 000 m² (1 ha) zusammengetragen.[2] Rund 350 Objekte umfassen zusammen 18 Quadratkilometer Arealfläche, verteilt über die ganze Schweiz. Die Brachensituation ändert sich ständig: Es werden Fabriken stillgelegt oder Brachen neu genutzt. Die Dynamik auf den Brachen ist sehr unterschiedlich und wird durch einige wesentliche Faktoren bestimmt.

Der primäre Erfolgsfaktor ist ein attraktives Marktumfeld – oder kurz gesagt: die Lage. In Gemeinden mit starken Immobilienmärkten werden Brachen schneller umgenutzt. Die Landpreise sind das «Schmiermittel» der Umnutzung. Je höher das lokale Preisniveau, desto einfacher lassen sich Entwicklungskosten decken. Negative Landwerte sind eine schlechte Verhandlungsbasis.

Ein zweites Kriterium sind die oft beträchtlichen Ver- und Entsorgungskosten, die auf brachliegenden Grundstücken vorinvestiert werden müssen. Für nicht erschlossene, bebaute und mit Altlasten belastete Grundstücke müssen in der Regel 200 bis 500 Franken pro Quadratmeter Grundstücksfläche vorinvestiert werden.[3] Die «grüne Wiese», unbebaut und unbelastet, teilweise bereits erschlossen, weist hier einen klaren Konkurrenzvorteil auf. Belastete Brachen an schwachen Standorten (mit Baulandpreisen unter 150 Franken pro Quadratmeter Grundstücksfläche) haben vor diesem Hintergrund in der Regel kaum Chancen auf eine Umnutzung.

Je grösser sodann die Planungssicherheit ist, desto besser sind die Entwicklungschancen. Idealerweise ist eine Brache marktgerecht eingezont und verfügt über einen rechtsverbindlichen Gestaltungsplan, der die Nutzungen und die Bauvolumen definiert. Zudem sollten die kostenrelevanten Daten bekannt sein, wie etwa der Umfang von Altlasten oder der Schutzumfang bestehender Bauten. Auch Lage und Bedarf von Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen müssen geregelt sein sowie allfällige Umweltverträglichkeitsprüfungen und laufende Verträge dokumentiert sein.

Ein koordiniertes Vorgehen mit der lokalen und regionalen Politik ist der Motor der Entwicklung. In der Kooperation der öffentlichen und privaten Stakeholder wird über Vorinvestitionen entschieden – etwa für die Anbindung an bestehende Quartiere – und der Bedarf an öffentlicher Infrastruktur wie Schulbauten abgesichert. Die öffentliche Hand ist in vielen Fällen ein wichtiger Kommunikationspartner in der Entwicklung, Türöffner im Bewilligungsprozess und Nutzer im Betrieb der neuen Anlagen.

Die Essenz einer erfolgreichen Brachenentwicklung sind schliesslich gute Planer und Architekten. Die Erarbeitung von Visionen und Zukunftsbildern ist an unwirtlichen Standorten, wie es die Brachen nun einmal sind, besonders wichtig. Der Umgang mit Schutzobjekten – etwa als Identitätsstifter – und die Schaffung von Aussenräumen ist in vielen Brachen ein zentrales Thema. Ein geschickter Umgang mit diesen Themen kann vernachlässigte Standorte neu beleben.

Die Komplexität der Entwicklung von Brachen ist hoch. Dies schlägt sich in den dafür benötigten finanziellen Mitteln sowie dem Zeitbedarf nieder. Nur selten gelingt es, komplexe Brachen in weniger als 10 Jahren baureif zu machen.

Beispiel «Attisholz» am Jurasüdfuss

Ende 2008 stellte die Attisholz Infra, in Riedholz und Luterbach im Kanton Solothurn, operativ unter dem Namen Borregaard Schweiz bekannt, die Produktion auf dem rund 110 Hektar grossen Areal ihrer Papierfabrik beidseits der Aare ein.[4] Von einem Tag auf den anderen entstand eine der grössten Industriebrachen der Schweiz und ein Problem für die Standortgemeinde, den Kanton sowie für die Eigentümerin des Areals.

Die Voraussetzungen für eine schnelle Entwicklung waren zu diesem Zeitpunkt nicht gut: Der regionale Immobilienmarkt weist eher schwache Zahlen auf, die zu erwartenden Ver- und Entsorgungskosten auf dem Areal werden stellenweise hoch sein, und die Rechtssicherheit für eine neue Nutzung muss erst geschaffen werden. Die Beteiligten haben trotzdem im März 2010 beschlossen, in enger Zusammenarbeit mit Kanton und Bund einen Entwicklungsprozess zu starten: Mittels Testplanungsverfahren wurden die Prinzipien der Bebaubarkeit überprüft und Fragen zu Infrastruktur, Erschliessung, Wirtschaftlichkeit und Freiraumgestaltung in einem Rahmenplan definiert. Ab 2012 wurden die Resultate in einer Ver-

tiefungsphase präzisiert. Das Resultat daraus ist ein Masterplan, in dem konkrete Bau- und Freiraumbereiche sowie Erschliessungsstrassen festgelegt sind.

Ende 2010 kaufte der Kanton auf dem südlichen Arealteil eine strategische Baulandreserve von rund 24 Hektaren. Das beherzte Vorgehen der Eigentümer und des Kantons hat einen erfolgreichen Start ermöglicht. Es zeigt sich aber auch, dass die Entwicklung des Areals ein Generationenprojekt ist. Die komplexe Ausgangslage mit industriellem Baubestand und die Grösse des Areals führen zu einem etappierten Vorgehen über die nächsten 20 bis 30 Jahre.

Marcel Scherrer, Wüest & Partner, wuestundpartner.com

[1] Die Struktur und die Verteilung der Brachen in der Schweiz wurde in einem früheren Artikel «bauen + rechnen» aufgezeigt. Vgl. wbw 3|2009.

[2] vgl. www.brachenbank.ch.

[3] Als Richtwert kann von folgenden Vorbereitungskosten ausgegangen werden: Erschliessung (Strassen und Werkleitungen): 100 bis 400 Franken pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Altlasten (auf dem Grundstück): 100 bis 500 Franken pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

[4] Vgl. auch: Testplanung, Methode mit Zukunft. Bern/Solothurn, Januar 2013. Herausgeber u. a. Kt. Solothurn und ARE/UVEK und www.attisholz-infra.ch

Pläne im Grundbuch

Neue Anforderungen an Plandokumente

Nicht selten lassen sich Widerstände gegen Bauvorhaben einvernehmlich dadurch aus dem Weg räumen, dass nachbarliche Verhältnisse geordnet und mit einer Dienstbarkeit gesichert werden. Die Beispiele sind zahlreich: Ein Wegrecht wird eingeräumt, das nie förmlich bestanden hat, aber seit langem faktisch ausgeübt worden ist; es wird das Recht auf die Benützung eines Abstellplatzes auf dem Baugrundstück bestellt; ein gegenseitiges Näher- oder Grenzpflanzrecht wird vereinbart, oder ein Pflanzverbot soll die Aussicht schützen; ein mit Dulden des Nachbarn über die Grenze gebautes Biotop darf weiterhin bestehen und eingezäunt bleiben und auch erneuert werden.

Schon bisher war es üblich, solche Dienstbarkeiten mit einem planlichen Beleg in das Grundbuch eintragen zu lassen. Mit einem Plan kann nachvollziehbar dargestellt werden, wo und in welcher Ausdehnung das Recht auf dem belasteten Grundstück gilt. Die Anforderungen an einen Planbeleg waren früher nicht näher spezifiziert, sie konnten Geometerpläne oder Architektenpläne und andere private Pläne sein. Dies hat sich mit der Revision des Sachenrechts, die anfangs 2012 in Kraft getreten ist, geändert: Seither müssen nicht nur alle Grunddienstbarkeiten öffentlich beurkundet werden (während davor ein schriftlicher Vertrag ausgereicht hatte), sondern es gibt mit dem neuen Art. 732 Abs. 2 ZGB erstmals im Gesetz eine Vorschrift über die planliche Darstellung von Dienstbarkeiten: «Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks und ist die örtliche Lage im Rechtsgrundausweis nicht genügend bestimmbar umschrieben, so ist sie in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen.»

Auszug aus der amtlichen Vermessung

Damit wird einerseits also der Plan zur Pflicht, wo Worte nicht ausreichen, und sind anderseits die Anforderungen an die Qualität eines solchen Dienstbarkeitsplans definiert worden: Nicht nur die in freier Skizze gefertigten Darstellungen, sondern auch professionelle Pläne beispielsweise von Architektinnen und Architekten sind nicht mehr ausreichend. Das hat das Bundesgericht in einem neueren Entscheid festgehalten. Der «Plan für das Grundbuch» ist nämlich mit der Grundbuchverordnung und der Verordnung über die amtliche Vermessung bestimmt als «ein aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellter analoger oder digitaler graphischer Auszug». Die Strenge rechtfertigt sich nicht zuletzt damit, dass dieser Plan am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teilhat, was bedeutet, dass sich der Gutgläubige auf die Richtigkeit dieses Plans abstützen und verlassen darf.

Allerdings muss der Auszug aus der amtlichen Vermessung nicht ein vom Geometer ausgestellter und unterzeichneter Plan sein (wie das früher einige Kantone verlangt hatten): Er darf auch aus dem Internet heruntergeladen werden. Massgebend ist, dass es sich um einen aktuellen amtlichen Plan handelt, der die genauen Grenzverläufe der Grundstücke, deren Katasternummern und die Lage der Gebäude festhält. Die Pflicht zur Verwendung der Daten aus der amtlichen Vermessung entlastet den Grundbuchverwalter von der Aufgabe, die Richtigkeit des Plans zu überprüfen, was die Grenzverläufe und die Lage der Gebäude angeht.

Nicht vom Geometer eingetragen werden müssen nun aber die dienstbarkeitsspezifischen Einzeichnungen, beispielsweise die farbige Unterlegung der Wegrechtsfläche, des Abstellplatzes, des Pflanzverbotsbereichs oder der Situierung des Biotops. Allerdings haben diese Einzeichnungen eben auch nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuches Teil; sie unterliegen also der Auslegung, wenn sie nicht klar sind.

Weitere Vorschriften

Neben Art. 732 Abs. 2 ZGB gibt es allenfalls noch weitere Vorschriften zu beachten. So wird im Kanton Zürich im Hinblick auf die elektronische Dokumentenverwaltung im informatisierten Grundbuch verlangt, dass Akten das Format DIN A3 nicht überschreiten dürfen. Bei der Arbeit mit grundbuchrelevanten Plänen empfiehlt es sich zur Vermeidung von Leerläufen grundsätzlich, beispielsweise durch Vorabsprache mit dem Grundbuchamt rechtzeitig abzusichern, dass die Planbelege den gesetzlichen Vorschriften und den Gepflogenheiten des (jeweiligen) Grundbuchamtes entsprechen. Das gilt übrigens auch für Pläne, die von ihrer Bestimmung her keine «Pläne für das Grundbuch» im vorbeschriebenen Sinn sind und die es neben jenen durchaus auch weiterhin gibt (beispielsweise die Aufteilungspläne im Stockwerkeigentum).

Dominik Bachmann