Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 90 (2015)

Heft: 5: Neubau

Artikel: Risikobereitschaft ist unabdinglich

Autor: Zullinger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-594255

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: 13.12.2025

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

Industriebrachen bergen in der Schweiz noch viel Neubaupotential

RISIKOBEREITSCHAFT IST UNABDINGLICH

Bild: Werner Schreyer

Gemeinsam mit der Steiner AG werden die Logis Suisse AG und die Baugenossenschaft Glattal Zürich das ehemalige Vetropack-Areal in Bülach (ZH) umnutzen. Dabei entsteht Wohnraum für 1500 bis 2000 Menschen.

In der Schweiz schlummern auf Industriebrachen und anderen Entwicklungsarealen noch grosse Baulandreserven: Der Entwicklungsatlas von Wüest & Partner listet rund 780 solche Gebiete auf – insgesamt 5626 Hektaren Land, die zusätzlichen Wohnraum für rund 290 000 Menschen bieten könnten. Ob ein Areal für eine Genossenschaft infrage kommt, hängt indessen von vielen Faktoren ab.

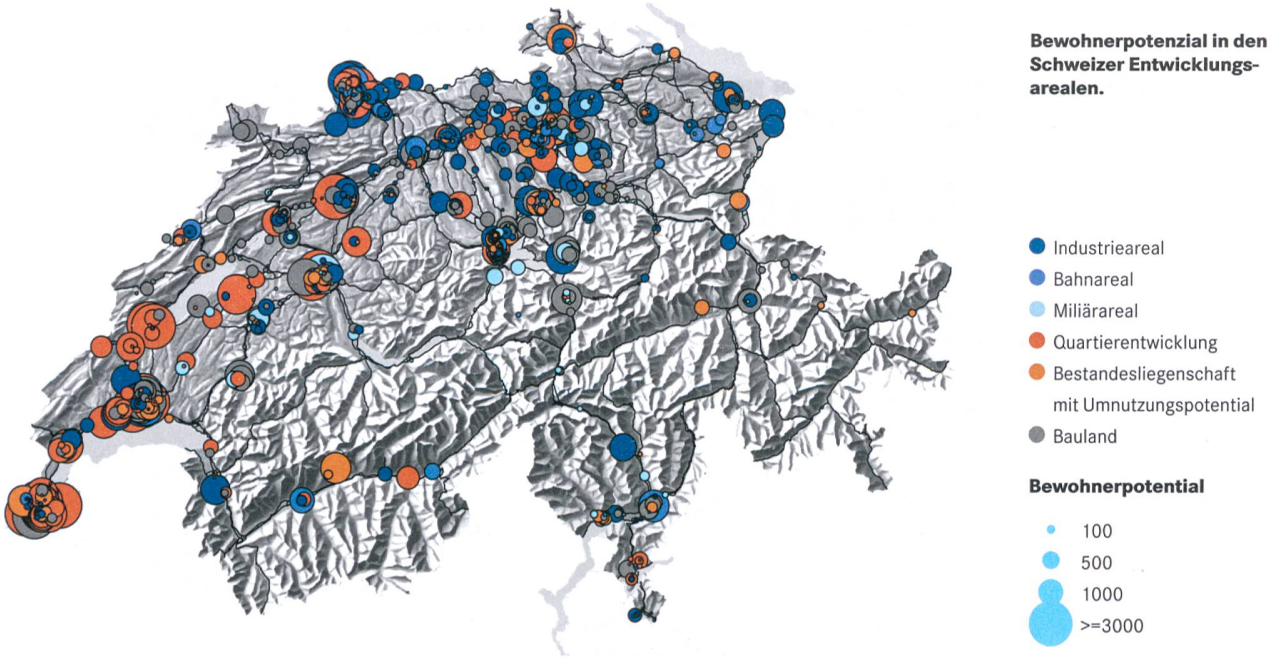
Von Jürg Zulliger

Nehmen wir als aktuelles Beispiel das ehemalige Industrieareal Bülach Nord. Die Zahlen sind beeindruckend: Die Rede ist von einer Fläche von 100 000 Quadratmetern und einem Potenzial für Wohnbauten für 1500 bis 2000 Bewohner. Hier haben die beiden gemeinnützigen Bauträgerinnen Logis Suisse AG und Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) das Glashütten-Areal übernommen. Wo früher Eisen und Glas gegossen wurden, wird künftig neuer Wohn- und Lebensraum entstehen. Solche Bau- und Investitionsmöglichkeiten sind auf dem vielerorts überhitzten Immobilienmarkt allerdings rar. Um bei Handänderungen den Zuschlag zu bekommen, braucht es nicht nur ein Quäntchen Glück, sondern vor allem ein gutes Networking. Genauso fällt die politische Einflussnahme ins Gewicht. Andreas Wirz, der beim Regionalverband Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz für Immobilienentwicklung und Akquisition zuständig ist, erklärt dazu: «In Bülach spielte es eine entscheidende Rolle, dass bereits der Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplans einen Anteil von zehn Prozent preisgünstigem Wohnungsbau vorsah.»

Politischer Einfluss

Der Kanton hatte diesen Passus in der Vorprüfung wegen damals noch fehlender gesetzlicher Grundlage zwar gestrichen. Dennoch ebnete dieser Vorentscheid der lokalen Behörden dem Engagement der Genossenschaften den Weg. Während auf dem Zürcher Freilager-Areal ähnliche Ziele noch keine Mehrheit fanden, waren Leitlinien für eine gute Durchmischung auf dem Areal Manegg («Greencity») in Zürich

Bild: Entwicklungsatlas Wüest & Partner



Süd politisch mehrheitsfähig: Der Zürcher Gemeinderat genehmigte den entsprechenden Gestaltungsplan nur unter der Voraussetzung, dass dreissig Prozent der Wohnnutzung für gemeinnützige Bauträger reserviert würden. Politische Weichenstellungen wirken auch in anderen Fällen Wunder: In La Chaux-de-Fonds kam bei der Umnutzung des alten Güterbahnhofs nur deshalb eine Genossenschaft zum Zug, weil die Stadt dies auf politischem Weg verlangt hatte.

Unabhängig von der Wohnungspolitik sind Umnutzungen im bestehenden Siedlungsraum derzeit hoch im Kurs, getreu dem Motto: Investoren und Bauträger sollten dort bauen, wo schon gebaut ist. Der Entwicklungsatlas von Wüest & Partner zeigt das Potenzial auf: Die Experten der Beratungsfirma zählten schweizweit rund 780 solcher Areale. In Zürich umfassen allein die Industriebrachen eine Fläche von rund 346 000 Quadratmetern, in Olten sind es fast 100 000 Quadratmeter (siehe Tabelle). «Dabei sind andere Areale wie etwa solche der Bahn, die Kasernen oder grössere Quartierentwicklungen noch gar nicht mitgezählt», erläutert David Belart von Wüest & Partner. In Zürich und in anderen Städten sind Industriebrachen nach wie vor im Fokus. «Brachen im grossen Massstab werden in Zukunft aber seltener», prophezeit David Belart. Vielmehr könnte sich die Aufmerksamkeit künftig auf Spezialthemen wie «Dienstleistungsbrachen» richten, also die Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnraum.

Wie findet man Areale?

Für die Praxis stellt sich immer wieder die Frage, wie sich eine Genossenschaft auf dem Bodenmarkt positionieren soll. Spätestens wenn die Regionalzeitungen vermelden, dass ein Industriebetrieb Konkurs geht oder eine Standortverlegung ankündigt, reichen sich die potentiellen Investoren und die Immobilienmakler die Türklinke in die Hand. Eine elementare Voraussetzung für die Akquisition ist die laufende Beschaffung von Informationen, eine gute Vernetzung sowie eine enge Zusammenarbeit mit den Regionalverbänden und Behörden. Öfters wissen die lokalen Baubehörden oder die Standortförderer Bescheid über anstehende Veränderungen auf Industriebrachen. Manchmal führt der Weg über einen der grösseren Generalunternehmer und Projektentwickler wie Steiner, Losinger Marazzi oder Halter.

Sofern die planerischen Eckpfeiler nicht einen gewissen Anteil gemeinnütziger beziehungsweise preisgünstiger Wohnungen vorschreiben, gilt natürlich der Grundsatz, dass Investoren mit der grössten Zahlungsbereitschaft den Zuschlag erhalten. «Die sehr zentralen Lagen oder solche, die sich für gehobenes Wohneigentum eignen, kommen deshalb für Genossenschaften kaum infrage», sagt Urs Meier von Planpartner. Deshalb müssten sich Genossenschaften nach der Decke strecken, so der Raumplanungsexperte. Das heisst: Die Genossenschaften müssen eher Bülach, Dübendorf oder Bolligen auf dem Radar haben und nicht die Zürcher Innenstadt.

Viele Unwägbarkeiten

Auch wenn das Terrain politisch gut vorbereitet ist, stellen solche Engagements ein Wagnis dar, wie Andreas Wirz ausführt: «Wenn sich eine Genossenschaft an einem solchen Entwicklungsprojekt beteiligen will, kommt sie kaum umhin, gewisse unternehmerische Risiken in Kauf zu nehmen.» Der Landpreis wird sich in den meisten Fällen nach dem künftigen Potenzial einer Wohnnutzung richten – allerdings zu einem Zeitpunkt, zu dem die ganzen Planungsverfahren noch gar nicht abgeschlossen sind. Falls die anvisierte Umnutzung von Industrieland zu einer Wohn- oder gemischten Zone doch nicht zustande kommt, bleibt man mögli-

cherweise auf einer zu teuren Vorinvestition sitzen. Zudem nehmen die ganzen Verfahren in der Richt- und Nutzungsplanung sowie der Gestaltungsplan meist Jahre in Anspruch. Die Planungs- und Rechtssicherheit bleibt limitiert, zumal eine Stadtregierung oder eine andere Behörde die nötigen Schritte lediglich einleiten und steuern kann. Definitiv werden die Planungsgrundlagen in der Regel erst dann, wenn sie die nötigen Hürden im Parlament oder sogar in einer Volksabstimmung nehmen.

Hinzu kommt, dass gerade bei grösseren Entwicklungsarealen aus übergeordneter Warte ein Mix aus Wohnen, Gewerbe und Geschäftsnutzungen erwünscht ist. Wer also neue Wohnungen realisieren will, muss sich auch um die anderen Nutzungen wie Gewerbe und Büros kümmern oder sich weitere Partner suchen, die diese Teile realisieren. Bei grösseren Umnutzungen geben die Grundsatzfragen der «richtigen» Bebauungsdichte, der Gebäudequalitäten, der Freiraumkonzepte und der Erdgeschossnutzungen sehr viel zu reden und verkomplizieren die Planung ebenfalls. Natürlich gilt auch: Wo viele mitbeteiligt sind, ist mit längeren und komplexen Abläufen und öfters auch mit Auseinandersetzungen zu rechnen. Das ist quasi der Preis für ein reichhaltiges und durchmischtes Angebot. «An diesen Standorten soll ja nicht einfach eine weitere Wohnsiedlung entstehen, sondern ein durchmischtes, lebendiges und damit attraktives Quartier», betont Andreas Wirz.

Gründliche Standortabklärung nötig

Unabhängig davon, ob der Bauträger nach Massstäben der Gemeinnützigkeit agiert oder rein geschäftliche Ziele verfolgt, sind die finanziellen Risiken ins Kalkül zu ziehen: Neben Rückbau- und Abbruchkosten sind vor allem Ausgaben beziehungsweise finanzielle Beteiligungen für die Erschliessung, die Sanierung von Altlasten sowie für planerische Vorleistungen zu budgetieren. Andreas Wirz betont weiter: «Wenn sich eine Genossenschaft für ein solches Vorhaben interessiert, ist auch die künftige Ertragskraft aufgrund der Lage mit zu berücksichtigen.» Ausserhalb der Einzugsgebiete der grossen Zentren seien die realistischerweise zu erwartenden Mieterträge nicht ausreichend, um überhaupt die gesamten Kosten für die Vorleistungen und die Erstellung der Gebäude zu finanzieren. Um die Erfolgschancen und Risiken richtig auszuloten, sind also viele Aspekte sorgfältig abzuwägen:

- Wie steht es um die Erschliessung und Verkehrsanbindung des Areals? Wie gut sind die Makro- und Mikrolage einzuschätzen?
- Was zeichnet den lokalen Wohnungsmarkt aus – in welchem Umfang können neue Angebote überhaupt absorbiert werden, und wie hoch sind orts- und quartierübliche Mieten? Welche Zielgruppen kommen für den gewählten Standort überhaupt infrage?
- Wie sieht die längerfristige Entwicklung der Rahmenbedingungen aus (Bevölkerungsentwicklung, Haushalteinkommen in der Region usw.)?
- Ist mit besonderen Schwierigkeiten zu rechnen (Altlasten, Lärmschutz, Denkmalpflege usw.)?
- Welches sind die planerischen Rahmenbedingungen (Ausnützung, Mix unterschiedlicher Nutzungen, Gestaltungsplan)? Welche Zeitdauer nehmen die Planungen, Nutzungsänderungen und Verfahren in Anspruch?
- Werden auch Infrastruktur und Verkehrserschliessung angemessen ausgebaut?

Noch viele Gelegenheiten

Aufgrund der Schwierigkeiten und Umstrukturierungen in manchen Industrie- und Dienstleistungszweigen wird es auch in den nächsten Jahren sicher zahlreiche Gelegenheiten geben, sich an Umnutzungen zu beteiligen. Sofern Landverkäufe durch finanzielle Not von Industrieunternehmen bedingt sind, wird so manche Firma unter Zeitdruck handeln müssen; so besteht immer wieder die Gefahr, dass Handänderungen – etwa zum Bau von gehobenem Stockwerkeigentum – auf einem hohen Preisniveau stattfinden. Flankierende politische Massnahmen wird es daher auch in Zukunft brauchen. Im Kanton Zürich sind mit einer vom Stimmvolk gutgeheissenen Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes die Grundlagen vorhanden, damit die Gemeinden in bestimmten Zonen einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen vorschreiben können. Der Kantonsrat und die Gemeinden sind gefordert, diese grundsätzliche Regelung nun auch umzusetzen. ■

BRACHEN IN ZÜRICH...

Bezeichnung	Strasse	Projektname/ Konzept	Grundstücksfläche (m²)	Zusätzliche Bewohner
Manegg Areal Ost	Bruchstrasse	Greencity	65 000	1615
Rheinmetall-Areal	Birchstrasse 155	Mixed-Use	58 699	1062
Freilager-Areal	Rautistrasse 77	Freilager Zürich	70 476	971
Koch-Areal	Rautistrasse 22	Koch-Areal	22 589	514
Vulcano-Areal	Vulkanstrasse 110	Vulcano	12 119	450
Weitere ehem. Industrieareale in Zürich			117 157	1270
Total ehem. Industrieareale in Zürich			**346 040**	**5882**

... UND IN OLTEN

Bezeichnung	Strasse	Projektname/ Konzept	Grundstücksfläche (m²)	Zusätzliche Bewohner
Holcim-Areal	Cementweg	Olten Südwest	84 668	1500
Giroud-Olma-Areal	Louis Giroud-Strasse	Turm Olten	15 000	200
Total ehem. Industrieareale in Olten			**99 668**	**1700**

Quelle: Entwicklungsatlas Wüest & Partner