



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

**Umnutzung von Industrie- und  
Gewerbebrachen –  
Massnahmenplan zur Förderung**

Bericht des Bundesrates in Beantwortung des Postulates 04.3583 Leutenegger Oberholzer vom 8. Oktober 2004

18. Juni 2008

## Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung .....	2
1	Parlamentarischer Auftrag für diesen Bericht .....	4
2	Standortbestimmung .....	4
2.1	Definition der Begriffe "Industrie- und Gewerbebrachen" .....	4
2.2	Umfang und Lage der Industrie- und Gewerbebrachen .....	4
2.3	Volkswirtschaftliche Bedeutung der Brachflächen.....	5
2.4	Raumordnungspolitische Bedeutung der Brachflächen.....	5
2.5	Umweltpolitische Bedeutung der Brachflächen .....	6
2.6	Wohnungspolitische Bedeutung von Brachflächen .....	6
2.7	Bundesaktivitäten der letzten Jahre .....	7
2.8	Vergleich mit dem Ausland.....	10
3	Massnahmenplan .....	12
3.1	Handlungsbedarf und Ziele .....	12
3.2	Kooperation Bund, Kantone, Gemeinden und Städte.....	12
3.3	Bundesaktivitäten der kommenden Jahre (2008 – 2011).....	13
4	Schlussfolgerungen .....	17
5	Anhang – Angaben zum Postulat .....	18

## 0 Zusammenfassung

Eine Untersuchung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE und des Bundesamtes für Umwelt BAFU (2004) hat in der Schweiz 17 Millionen Quadratmeter Industrie- und Gewerbebrachen zu Tage gefördert. Eine neuere Schätzung (Rey 2006), welche auch die nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnliegenschaften, freiwerdende Militärareale und grössere Infrastrukturen wie Hafenanlagen mit einbezieht, schätzt die vorhandenen Brachflächen weit höher, nämlich auf 25 bis 35 Millionen Quadratmeter.

Alleine für die 17 Millionen Quadratmeter Industrie- und Gewerbebrachen aus der Untersuchung des ARE und des BAFU entsprechen einer Fläche, die leicht grösser ist als die Stadt Genf. Nimmt man Genf zum Massstab, so liessen sich auf den brachliegenden Flächen Arbeitsstätten für 13'000 Unternehmungen, Arbeitsplätze für 140'000 Beschäftigte und Wohnraum für 190'000 Einwohner schaffen. Darüber hin-

aus wurde für diese Brachflächen ein Wertpotenzial von rund 10 Milliarden Franken berechnet.

Die Bundesverfassung verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, eine nachhaltige Entwicklung zu fördern, die Menschen und ihre natürliche Umwelt vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu schützen und für eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedelung des Landes zu sorgen (Art. 2 Abs. 2, 73, 74 und 75 BV). Werden Industrie- und Gewerbebrachen wieder genutzt, so kann dies in wirtschaftlicher Hinsicht zu einer Siedlungsentwicklung beitragen, die Infrastrukturkosten spart und die Energieeffizienz steigert. In gesellschaftlicher Hinsicht kann eine höhere Siedlungsqualität und in ökologischer Hinsicht eine Minderung von Umweltbelastungen und eine Boden sparenden Siedlungsentwicklung bewirkt werden.

Der Bund war als Nutzer und Eigentümer von Brachflächen, bei der Thematik der Sanierung von Altlasten und der Erarbeitung von Grundlagen zur Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen bisher nur vereinzelt aktiv. Obwohl mit den bisherigen Massnahmen punktuell auf das Erfordernis, im Rahmen der Siedlungsentwicklung prioritär die Industrie- und Gewerbebrachen wieder zu nutzen, in Fachkreisen aufmerksam gemacht werden konnte, tut sich noch viel zu wenig.

Aufgrund der Kompetenzverteilung im Bereich der Raumplanung wird eine Förderung nur erfolgreich sein, wenn Bund, Kantone, Gemeinden und Städte intensiv zusammenarbeiten. Ziel ist deshalb ein in sich abgestimmtes Massnahmenbündel, das die Aufgaben und Handlungsfelder der verschiedenen staatlichen Ebenen berücksichtigt.

Der Bund will in den kommenden Jahren (2008 – 2011) Massnahmen in den folgenden Bereichen ergreifen:

Massnahmenbereich 1: Bund als Nutzer, Entwickler und Eigentümer von Brachflächen

Massnahmenbereich 2: Internationales und nationales Know-how aufbereiten

Massnahmenbereich 3: Brachflächen-Übersicht schaffen

Massnahmenbereich 4: Anpassung rechtliche Grundlagen und Förderung

Einerseits sollen bereits eingeleitete Massnahmen, die sich in der Praxis bewährt haben, fortgeführt werden (insbesondere Massnahmenbereich 1). Andererseits sollen die Massnahmenbereiche 2 bis 4 die Kantone und Gemeinden unterstützen, um die Industrie- und Gewerbebrachen vermehrt und rascher wieder nutzen zu können.

# Bericht

## 1 Parlamentarischer Auftrag für diesen Bericht

Frau Nationalrätin Leutenegger Oberholzer hat in ihrem Postulat vom 8.10.2004 festgehalten: „Der Bundesrat wird beauftragt, dem Parlament im Anschluss an die Studie zu den Industriebranchen in der Schweiz einen konkreten Massnahmenplan zur Förderung der Umnutzung der wenig oder nicht genutzten Industrie- und Gewerbeareale vorzulegen.“ Am 18.03.2005 hat der Nationalrat das Postulat angenommen.

## 2 Standortbestimmung

### 2.1 Definition der Begriffe “Industrie- und Gewerbebranchen“

Unter “Industrie- und Gewerbebranchen“ werden im vorliegenden Bericht diejenigen Teile eines Industrie- oder Gewerbegebietes verstanden, die unternutzt oder nicht mehr genutzt sind. Industrie- oder Gewerbegebiete sind unternutzt, wenn deren Lagegunst oder die baurechtlichen Bestimmungen in der kommunalen Zonenordnung eine höhere Ausnutzung des Areals zulassen würden, als es heute der Fall ist. Zu den Industrie- und Gewerbebranchen zählen auch nicht mehr betriebsnotwendige Bahnareale und, als Sonderfall, ehemals militärisch genutzte Areale (Militärbranchen), die für Siedlungszwecke sinnvoll umgenutzt werden können. Nicht dazu gehören die heute noch nicht überbauten Baulandreserven.

### 2.2 Umfang und Lage der Industrie- und Gewerbebranchen

Im Jahre 2004 publizierten die Bundesämter für Raumentwicklung (ARE) und für Umwelt (BAFU) eine Untersuchung über die Industrie- und Gewerbebranchen in der Schweiz.<sup>1</sup> Ausgewertet wurden Areale mit einer Mindestgrösse von einer Hektare (10'000 m<sup>2</sup>), die wenig oder nicht mehr genutzt sind. Dieser Untersuchung zufolge hat es in der Schweiz 17 Millionen Quadratmeter Industrie- und Gewerbebranchen. Das entspricht einer Fläche, die leicht grösser ist als die Siedlungsfläche der Stadt Genf. Nimmt man Genf zum Massstab, so liessen sich auf den brachliegenden Flächen Arbeitsstätten für 13'000 Unternehmungen, Arbeitsplätze für 140'000 Beschäftigte und Wohnraum für 190'000 Einwohner schaffen.

Rund 80 Prozent der Industrie- und Gewerbebranchen befinden sich in den Agglomerationen des Mittellandes, entlang der Hauptachsen des Verkehrs. Bei mehr als der Hälfte der Areale wohnen im Umkreis von 30 Autominuten über eine halbe Million Einwohner, und über eine Viertelmillion Beschäftigte des Dienstleistungssektors haben dort ihren Arbeitsplatz. Wesentlich schlechter hingegen ist die Erreichbarkeit dieser Standorte via öffentlichen Verkehr.

Eine neuere Schätzung, welche auch die nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnliegenschaften, wie Güterareale und Lagerschuppen, die frei werdenden Militärareale

---

<sup>1</sup> Valda, Andreas; Westermann, Reto: „Die Brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen“. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Umwelt BAFU. Bern, 2004.

sowie grössere Infrastrukturanlagen wie Hafenanlagen und Güterumschlagplätze mit einbezieht, kommt zum Ergebnis, dass in der Schweiz insgesamt 25 bis 35 Millionen Quadratmeter Brachflächen vorhanden sind.<sup>2</sup> Diese Schätzung liegt weit über den Zahlen, die aus der Untersuchung des ARE und des BAFU hervorgegangen sind.

### 2.3 Volkswirtschaftliche Bedeutung der Brachflächen

In der Untersuchung von ARE und BAFU wurde für die 17 Millionen Quadratmeter Industrie- und Gewerbebrachen ein Wertpotenzial von rund 10 Milliarden Franken berechnet. Der jährlich entgangene Mietertrag beträgt 0,5 – 1,5 Milliarden Franken. Den Standortgemeinden entgehen Steuergelder von jährlich 150 – 500 Millionen Franken.<sup>3</sup>

Neben der Wertschöpfung hat die Wiedernutzung von Brachflächen auch den Vorteil, dass Kosten für den Bau von Infrastrukturen für die Erschliessung von neuen Arealen eingespart werden können, da eine Grunderschliessung bereits vorhanden ist. Bei dem anhaltend hohen Bedarf an Bauland an gut erschlossenen Lagen liegt es auf der Hand, Brachflächen vermehrt zu nutzen, um auch den steigenden Kosten für den Bau, Betrieb und Unterhalt von Infrastrukturanlagen entgegenzutreten. Berechnungen zeigen, dass ein Siedlungswachstum in die Fläche ein Vielfaches der Infrastrukturkosten verursacht, die bei einer stärker auf weitgehend überbaute Gebiete, also auf Verdichtung und Auffüllung ausgerichteter Siedlungsentwicklung entstehen.<sup>4</sup>

### 2.4 Raumordnungspolitische Bedeutung der Brachflächen

Die Bundesverfassung verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, eine nachhaltige Entwicklung anzustreben und für eine haushälterischen Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung des Landes zu sorgen (Art. 2 Abs. 2, 73, 74 und 75 BV). Die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes verlangen, die Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen. In der Strategie Nachhaltige Entwicklung<sup>5</sup> hält der Bundesrat fest, dass die Anstrengungen für eine haushälterische Bodennutzung zu verstärken und die Siedlungsentwicklung vermehrt nach innen zu lenken ist. Die Siedlungsfläche pro Kopf ist auf dem heutigen Stand, bei 400 Quadratmeter zu stabilisieren.

Ein nachhaltiger und haushälterischer Umgang mit der nicht erneuerbaren und knappen Ressource Boden erfordert, dass der künftige Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung vermehrt durch Reserven im bereits genutzten Siedlungsraum gedeckt wird. Umnutzungen bieten somit ein interessantes Potenzial, um die Attraktivität von Siedlungsräumen zu erhöhen und vernachlässigte Quartiere neu zu beleben. Aus Sicht der nachhaltigen Raumentwicklung besteht ein grosses Interesse an der Wie-

<sup>2</sup> Emmanuel, Rey (2006): „Régénération des friches urbaines et développement durable“. Diss. Université Catholique de Louvain.

<sup>3</sup> Ertragsrechnung für Industrienutzung: Ausnützungsziffer 0,5, Jahresmiete 100 – 150 CHF pro Quadratmeter ergibt 500 Mio. CHF Mietertrag pro Jahr.

Ertragsrechnung für gemischte Nutzung: Ausnützungsziffer 1,0, Jahresmiete 200 CHF pro Quadratmeter ergibt 1,5 Mia. CHF Mietertrag pro Jahr.

Grenzsteuersatz der Einkünfte: 30%, ergibt 150-500 Mio. CHF Steuereinnahmen pro Jahr.

<sup>4</sup> Ecoplan: Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten. Bern, 2000.

<sup>5</sup> Strategie Nachhaltige Entwicklung: Leitlinien und Aktionsplan 2008–2011. Bericht des Bundesrates vom 16. April 2008.

derbelebung der Siedlungsbrachen. Werden Industrie- und Gewerbebrachen wieder genutzt, so kann dies in wirtschaftlicher Hinsicht zu einer Siedlungsentwicklung beitragen, die Infrastrukturkosten spart und die Energieeffizienz steigert. In gesellschaftlicher Hinsicht kann eine höhere Siedlungsqualität und in ökologischer Hinsicht eine Minderung von Umweltbelastungen und eine Boden sparenden Siedlungsentwicklung bewirkt werden, die das Kulturland schont und die Basis für eine natürliche Lebensmittelproduktion und Ernährungssicherheit gewährleistet.

## **2.5 Umweltpolitische Bedeutung der Brachflächen**

Die meisten brachliegenden Industrie- und Gewerbeareale sind mit problematischen Produktionsrückständen belastet. Teilweise ist die Belastung so hoch, dass ein Sanierungsbedarf nach Altlastenrecht besteht. Diese Erbschaften erschweren Neubaulprojekte auf Industriebrachflächen, denn einerseits muss vor deren Realisation noch eine Altlastensanierung erfolgen, andererseits werden der Rückbau und die Entsorgung der belasteten Bausubstanz aufwändiger. Beides verteuert und verzögert Umnutzungen und birgt für Investoren schwer abwägbare Risiken. Als Konsequenz werden Altlasten auf Industriebrachen nicht saniert und Neubaulprojekte entstehen auf der "grünen Wiese".

Das Umweltschutzgesetz (USG) verlangt den Schutz der natürlichen Lebensräume und Lebensgrundlagen und den Erhalt einer vielfältigen Landschaft und Bodenfruchtbarkeit. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass durch Abfälle belastete Standorte saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Alle Altlasten sollen nach dem Willen des Bundesrates innerhalb einer Generation saniert werden.<sup>6</sup> Umnutzungsprojekte auf Industrie- und Gewerbebrachen helfen mit, negative Umwelteinwirkungen einzudämmen, indem Altlasten saniert werden, die sachgerechte Behandlung bzw. Entsorgung von belasteten Böden und Gebäuden beschleunigt erfolgt und landwirtschaftliches Kulturland nicht für neue Bauvorhaben beansprucht wird.

## **2.6 Wohnungspolitische Bedeutung von Brachflächen**

Die Industrie- und Gewerbebrachen liegen mehrheitlich innerhalb der Agglomerationen, wo eine grosse Nachfrage nach Wohnraum besteht. Bei rund der Hälfte aller Areale ist innert 10 – 15 Minuten Fussweg ein Bahnhof erreichbar. Werden die brachliegenden Areale wieder genutzt, so bietet sich die Chance, den Wohnraumbedarf an bereits gut erschlossenen Lagen realisieren zu können. Unter Einbezug von sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen können dadurch Quartiere mit einer hohen Lebensqualität für die Wohnbevölkerung entstehen.

Die zunehmende soziale Entmischung in den Städten und Agglomerationen birgt ein grosses Konfliktpotential in sich. Zu begrüssen wäre, wenn auf diesen Brachen auch gemeinnützige Bauträger zum Zuge kommen würden, damit auch an relativ zentralen Lagen langfristig preisgünstige Wohnungen angeboten werden können.

---

<sup>6</sup> Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK): Erläuterungen zur Verordnung über die Abgabe zur Sanierung von Altlasten (VASA), April 1999.

## 2.7 Bundesaktivitäten der letzten Jahre

Der Bund hat in den letzten Jahren Arbeiten zu untenstehenden Themenkreisen durchgeführt. Einzelne Arbeiten sind noch im Gange.

### A) Erhebung der Industrie- und Gewerbebrachen in der Schweiz, Analyse der Hemmnisse, die einer Wiedernutzung entgegenstehen

<i>Massnahmen</i>	<i>Verantwortliche Stellen</i>
<p><b>Untersuchung zu den Industrie- und Gewerbebrachen:</b> Erstmalige umfassende Übersicht zu den ganz oder teilweise ungenutzten Industrie- und Gewerbearealen in der Schweiz. Gezeigt wird, wie weit die Umnutzung dieser Areale fortgeschritten ist und welche Hindernisse (unter anderem Politik, Verwaltung, Altlasten, Finanzierung, Lage) im Weg stehen oder standen. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden 2004 publiziert und anlässlich einer Tagung vorgestellt. Anstoss zu dieser Untersuchung gab das Postulat Leutenegger Oberholzer „Beschleunigte Sanierung von Altlasten in urbanen Gebieten“ (02.3744).</p>	<p>ARE, BAFU 2004</p>

### B) Umgang mit Kosten und Risiken bei der Sanierung von belasteten Standorten

<i>Massnahmen</i>	<i>Verantwortliche Stellen</i>
<p><b>Sanierung von Altlasten:</b> In der Schweiz gibt es gegen 50'000 alte Deponien sowie verunreinigte Gewerbe- und Industriestandorte. Ungefähr 4'000 dieser Standorte gefährden die Umwelt erheblich; sie gelten als Altlasten und müssen deshalb in den nächsten 25 Jahren saniert werden.</p> <p>Zur Finanzierung von Sanierungsbeiträgen, die vom Gemeinwesen getragen werden müssen, hat der Bund die VASA geschaffen.<sup>7</sup></p>	<p>BAFU seit 1998</p>
<p><b>Belastete Standorte auf für militärische Zwecke nicht mehr benötigten Grundstücken:</b> Bei Bau-, Nutzungs- und Desinvestitionsvorhaben des VBS werden potenzielle oder bekannte Belastungen berücksichtigt. Das VBS führt nach Artikel 32c USG seit längerem einen Kataster der belasteten Standorte (KbS VBS) und stellt dessen öffentliche Zugänglichkeit seit 2006 sicher. Die im Kataster eingetragenen Standorte werden untersucht und falls nötig überwacht oder saniert. Eine potenzielle Käuferschaft wird rechtzeitig und offen über eine allfällige Belastung der Bausubstanz oder des Grundstückes informiert.</p>	<p>VBS / armasuisse</p>

<sup>7</sup> Verordnung über die Abgabe zur Sanierung von Altlasten (VASA, in Kraft seit 1. Januar 2001). Oft sind die eigentlichen Verursacher von Altlasten nicht mehr vorhanden oder zahlungsunfähig, so dass das Gemeinwesen die Sanierungskosten tragen muss. Die Erforderlichen Mittel werden mit einer Abgabe auf der Ablagerung von Abfällen im In- und Ausland beschafft, somit wird der Finanzhaushalt des Bundes nicht belastet. Die Beiträge werden vom Bund an die Kantone ausbezahlt.

<p><b>Expertenworkshops im Umgang mit Altlasten:</b> Erfahrungsaustausch zwischen Immobilienexperten, Behörden, Liegenschaftsbesitzern, Banken und Altlastengutachtern.</p>	<p>BAFU 2001, 2006</p>
<p><b>Revision des Umweltschutzgesetzes bezüglich der finanziellen Regelungen zur Sanierung belasteter Standorte:</b> Die Beteiligung des Bundes bei der Sanierung von belasteten Standorten wurde erweitert. Neu werden auch Untersuchungsmassnahmen als abgeltungsberechtigt anerkannt. Neu ist die Kostentragung bei der Entsorgung von Aushubmaterial aus belasteten Standorten im USG geregelt.</p>	<p>BAFU 2006</p>

**C) Nutzung von Brachflächen durch den Bund, Umnutzung von Militärarealen im Dispositionsbestand, Umnutzung von Bahnarealen**

<i>Massnahmen</i>	<i>Verantwortliche Stellen</i>
<p><b>Bund als Bauherr und Nutzer:</b> Das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) ist verantwortlich für das Management aller zivilen Immobilien des Bundes mit einem Anschaffungswert von gegen 5.5 Milliarden Franken. Mit einem Portefeuille von rund 2700 Objekten, in denen ca. 21'500 Arbeitsplätze in Büro- und Verwaltungsbauten untergebracht sind, gehört es zu den grossen Bauherren der Schweiz. Wie die folgenden Beispiele zeigen, ist auch der Bund bestrebt, leer stehende oder unternutzte Liegenschaften und Brachflächen zu nutzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umnutzung des 1893 in Bern errichteten Magazins zur Aufbewahrung von Kriegsmaterial für die Unterbringung der Eidg. Militärbibliothek (2005).</li> <li>- Auf einem Teil des ehemaligen Areal der Gurit-Worbla AG in Ittigen ist ein Verwaltungszentrum entstanden für rund 1'100 Arbeitsplätze (2005).</li> <li>- Auf einer nahe dem Bahnhof von Neuchâtel gelegenen Brache wurde eine Überbauung für das Bundesamt für Statistik erstellt. Die Gebäude bieten Platz für rund 700 Arbeitsplätze (1998 und 2004).</li> <li>- Auf dem Fellerareal in Bümpliz wird zurzeit das nicht mehr benutzte Lagergebäude der Fellerstrasse 15A in ein Rechenzentrum umgebaut. Die nicht mehr benötigten Lagerflächen des Nachbargebäudes Fellerstrasse 21 werden ebenfalls in Büroräumlichkeiten für zusätzliche 200 Arbeitsplätze (und Total 500 Arbeitsplätze) umgenutzt.</li> <li>- In Zusammenarbeit mit der Armasuisse Immobilien wird die Umnutzung des Areal Wankdorfstrasse 2 (Eidgenössisches Zeughausareal) geplant. Die nicht mehr benötigten Lagerbauten und Werkstätten werden in den nächsten Jahren für die Unterbringung von mehr als 2'000 Arbeitsplätzen (1. Etappe) der zivilen Bundesverwaltung umgebaut oder ersetzt.</li> </ul>	<p>BBL</p>



<p>Allgemein verfolgt das BBL die Strategie der Desinvestition der Immobilien, die nicht mehr zur Erfüllung der Kernaufgaben dienen. Ein Beispiel davon sind die „Carbura“ Anlagen, welche nicht mehr vom Bund benötigt werden und systematisch von Altlasten saniert und dem privaten Markt oder den Gemeinden wieder zugeführt werden (Anlage in Dardagny (GE) mit 14'800 m<sup>2</sup>, Anlage in Gland (VD) mit 26'000 m<sup>2</sup>, Anlage in Ollon/Saint-Triphon (VD) mit 21'000 m<sup>2</sup>).</p>	
<p><b>Verkauf und Entwicklung von ehemaligen Militärarealen:</b> Für den Umgang mit den überzähligen Armeebauten (= Dispositionsbestand) haben die Regierungen der Kantone Koordinationsstellen bezeichnet, mit denen das VBS aktiv das Gespräch über die potenzielle Verwendung von Immobilien des Dispositionsbestandes und insbesondere über allfällige Umzonungs- und Verkaufsanstrengungen sucht und führt. Immobilien, die sich einer zivilen Nutzung zuführen lassen, sollen - um die Entstehung von Brachflächen zu vermeiden - rasch umgenutzt werden können. Frei werdende Areale werden nach Möglichkeit gemeinsam mit den betroffenen Kantonen, Regionen und Gemeinden im Hinblick auf eine optimale zivile Nachnutzung entwickelt und nach den Immobiliengrundsätzen des VBS auf den Markt gebracht bzw. veräussert. In diesem Zusammenhang wird auch die Verwendung von früheren Militärarealen des Bundes als Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende geprüft.<sup>8</sup></p>	<p>VBS / armasuisse</p>
<p><b>Umnutzung von Bahnarealen:</b> Alle Liegenschaften der SBB werden in einem eigenständigen Kompetenzzentrum, den Geschäftsbereich SBB Immobilien, bewirtschaftet. Diese Neuorganisation ist per 1. Januar 2003 in Kraft getreten mit dem Ziel, eine aktive Liegenschaftspolitik zu betreiben. Dazu gehört auch die Umnutzung von Arealen durch die Umsetzung von eigenen Entwicklungsprojekten (z.B. Basel SüdPark, Genève - La Praille, Zürich Güterareal, Bern Wankdorf) oder der Verkauf von nicht mehr betriebsnotwendigen Liegenschaften (seit 1999 ca. 150 Objekte pro Jahr). Die SBB arbeiten dabei mit den kantonalen und kommunalen Behörden zusammen und unterstützen diese im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Möglichkeiten bei der Realisierung von Entwicklungsschwerpunkten in Bahnhofgebieten.</p> <p>Die SBB konnten im Geschäftsjahr 2007 wichtige Meilensteine bei der Realisierung dieser Grossprojekte erreichen.</p> <p>Das Projekt «Stadtraum HB Zürich» - mit rund 80'000 Quadratmeter Land direkt angrenzend an den Hauptbahnhof in Zürich, das wohl bedeutendste Entwicklungsprojekt der SBB - geht kontinuierlich seiner Umsetzung entgegen. Bereits Ende 2008 soll Baubeginn sein, so dass 2012 die ersten Mieter einziehen können.</p> <p>Andere Entwicklungsprojekte in Schweizer Städten schreiten ebenfalls zielgerichtet vorwärts. Für das 9'800 Quadratmeter grosse Areal «Luzern, Tribschen» mit dem aus dem Wettbewerbsverfahren siegreichen Projekt wurde eine Käuferschaft gefunden, die auf dem</p>	<p>SBB</p>

<sup>8</sup> Bundesratsbeschluss vom 18. Oktober 2006.

Gebiet drei Stadthäuser mit Büros, Wohnungen und Appartements realisieren wird. In der Romandie konnten vor allem bei den Projekten Neuchâtel TransEurope (Mietersuche im Gang) und La Chaux-de-Fonds, Cour aux marchandises (Gestaltungsplan) wichtige Ziele erreicht werden.	
--	--

#### D) Forschungsarbeiten mit Unterstützung des Bundes, Unterstützung von innovativen Pilotprojekten

<i>Massnahmen</i>	<i>Verantwortliche Stellen</i>
<b>Projekt „Ungenutzte Bahnareale in Wohnnutzungen umwandeln“ im Rahmen des nationalen Forschungsprogrammes „Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung“ (NFP 54).</b> Das Projekt untersucht, wie leer stehende Bahnareale für die nachhaltige Stadtentwicklung nutzbar gemacht werden können. Ziel ist es, Bedingungen und Vorgehensweisen für die Wiederverwendung solcher Areale aufzuzeigen. (Projektträger: Prof. Dr. Inès Lamunière, Laboratoire d'Architecture et de Mobilité Urbaine LAMU Ecole polytechnique fédérale de Lausanne EPFL).	SBF <sup>9</sup>
<b>Im Forschungsprojekt „Zone*Imaginaire“ werden die Entwicklungen, Rahmenbedingungen und Potenziale von Zwischennutzungen in ehemaligen Industriearealen untersucht.</b> Das Ziel des Projektes ist, die Bedeutung von Zwischennutzungen aufzuzeigen sowie Instrumente für den schwierigen Umgang mit dieser Form von Nutzung zu entwickeln. Das Projekt wird durch die KTI <sup>10</sup> , die beteiligten Städte und die Privatwirtschaft getragen. (Projektträger: Geographisches Institut der Universität Zürich in Zusammenarbeit mit den Hochschulen Rapperswil und Winterthur).	BBT
<b>Modellvorhaben zur Initiierung von innovativen Pilotprojekten:</b> Im Rahmen der Modellvorhaben nachhaltige Siedlungsentwicklung (ARE) und Agglomerationspolitik (ARE, SECO) werden innovative Projekte gefördert, welche die Wirtschaft und die Bevölkerung auf die Bedeutung der Branchenpotenziale sensibilisieren und auf eine bessere Vermarktung hinzielen. Ein schweizweiter Erfahrungsaustausch soll zu einem Erkenntnisgewinn auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene und zur Übertragung der Projektergebnisse auf vergleichbare Problemstellungen führen.	ARE, SECO

## 2.8 Vergleich mit dem Ausland

Das Ausland ist sehr aktiv bei der Förderung der Wiedernutzung von Industrie- und Gewerbebranchen. Die Erfahrungen einzelner Länder können auch für die Situation in der Schweiz genutzt werden.

<sup>9</sup> SBF - Staatssekretariat für Bildung und Forschung. Für die Durchführung des Projektes und die Berichterstattung ist der Schweizerische Nationalfonds (SNF) zuständig.

<sup>10</sup> KTI – Kommission für Technologie und Innovation, Förderagentur für Innovation des Bundes. Bundesamt für Berufsbildung und Technologie (BBT) im Eidg. Volkswirtschaftsdepartement (EVD).

## **Europäische Union (EU)**

Die EU spielt eine zentrale Rolle bei der Finanzierung von Forschungs- und Umsetzungsprojekten zur Umnutzung von Industriebrachen.<sup>11</sup>

## **Grossbritannien**

Es bestehen gesetzlich verankerte Zielvorgaben für die Wiedernutzung der Brachflächen. Die Gemeinden werden angehalten, mindestens 60 % ihrer Siedlungsentwicklung auf Brachflächen stattfinden zu lassen. Private Investoren können von Steueranrechnungen für Sanierungsmassnahmen profitieren. Ein weiterer Anreiz für Sanierungsmassnahmen ist die „Landfill Tax Exemption“, welche besagt, dass Material aus Sanierungsprojekten von Abgaben für die Ablagerung in Deponien befreit ist. Ebenso können, um in gewissen Gebieten eine Wiederentwicklung zu sichern, Zuschussfinanzierungen oder Mittel zur Tilgung von Finanzierungslücken durch die öffentliche Hand bereitgestellt werden.

## **Bundesrepublik Deutschland**

In den letzten Jahren wurde national eine Reihe von Aktivitäten und Forschungsvorhaben zur Reduktion des Flächenverbrauchs<sup>12</sup> durchgeführt und es bestehen auf Bundes- sowie auf Landesebene verschiedene Programme, die auch zur Förderung der Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen eingesetzt werden können.<sup>13</sup> Direkte Unterstützung ist teilweise aus dem Programm zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur möglich. Innovative Planungen können durch das Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ unterstützt werden. Für die Periode 2007 bis 2013 werden in den laufenden und künftigen Fördergebieten Investitionskosten für städtebauliche Massnahmen in der Höhe von 64 Milliarden Euro geschätzt. Davon entfallen rund 9 Prozent auf die Wiedernutzung von Brachflächen.<sup>14</sup> Viele lokale Behörden haben das wirtschaftliche Potenzial von Industrie- und Gewerbebrachen erkannt und übernehmen die führende Rolle bei Umnutzungsprojekten.

## **Frankreich**

Revitalisierungsprogramme werden gemeinsam von der Regierung, der Region und der EU finanziert. Die Umsetzung der Projekte geschieht durch verschiedene regionale Entwicklungs-Agenturen.<sup>15</sup> Die Agenturen sind per Dekret durch den Zentralstaat eingesetzt und haben die Aufgabe, die Planung und Ausführung der Projekte zu bewerkstelligen. Die regionalen Behörden stellen Informationen zum Industriebrachen-Management zur Verfügung. Diese Informationen beinhalten unter anderem zwei Inventare über die Flächen, welche historische industrielle Nutzungen aufweisen, sowie über kontaminierte oder potenziell kontaminierte Flächen.

---

<sup>11</sup> EU-Programme, welche Umnutzungen fördern sind INTERREG, URBAN, PHARE, IPSA, REVITAL, EUBRA, CONVERNET oder CABERNET.

<sup>12</sup> Im April 2002 hat die Bundesregierung die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ verabschiedet. Sie hat unter der Überschrift „Flächeninanspruchnahme vermindern - Nachhaltige Siedlungsentwicklung fördern“ das Ziel gesetzt, die Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2020 von heute rund 115 Hektaren auf höchstens 30 Hektaren pro Tag zu verringern. Die Regierungsparteien haben in ihrem Koalitionsvertrag vom 11.11.2005 das Ziel bestätigt, den Flächenverbrauch gemäss der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu reduzieren und für das Flächenressourcenmanagement finanzielle Anreizinstrumente zu entwickeln.

<sup>13</sup> Programme: Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt), Modellvorhaben der Raumordnung (MORO), Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA),

<sup>14</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Städtebaulicher Investitions- und Förderbedarf 2007 bis 2013 in Deutschland. Bonn, 2008.

<sup>15</sup> Bsp: [www.epf-lorraine.org](http://www.epf-lorraine.org); [www.missionbassinminier.org](http://www.missionbassinminier.org)

## **Italien**

Umnutzungsprojekte in Gebieten von nationalem Interesse werden direkt durch die Zentralregierung unterstützt. Es bestehen auch mehrere Projekte, welche durch die EU co-finanziert werden. Je nach öffentlichem Interesse werden Umnutzungsprojekte durch die lokalen Behörden finanziell unterstützt oder von Steuern erleichtert.

## **3 Massnahmenplan**

### **3.1 Handlungsbedarf und Ziele**

Die nach wie vor flächenmässig hohe Beanspruchung des Bodens für Siedlungszwecke, das knappe Bauland an gut erschlossenen Lagen und die hohen Kosten für den Unterhalt und den Betrieb der Verkehrsinfrastrukturen zeigen, dass Bund, Kantone, Gemeinden und Städte ein vitales Interesse haben sollten, Massnahmen zur Wiedernutzung von Industrie- und Gewerbebrachen zu erarbeiten. Die Beispiele in den umliegenden Ländern der Schweiz machen deutlich, dass es mit Unterstützung der öffentlichen Hand (Zusammenwirken von Bund, Kantonen, Gemeinden und Städte) gelingen kann, die Industrie- und Gewerbebrachen marktfähig zu machen und rascher wieder genutzt werden können, als es heute der Fall ist.

Mit den bisherigen Massnahmen konnte nur punktuell auf das Erfordernis, die Industrie- und Gewerbebrachen wieder zu nutzen, in Fachkreisen aufmerksam gemacht und auf die vorhandenen Entwicklungschancen hingewiesen werden. In der Raumordnungs- und Wirtschaftspolitik des Bundes und der Kantone werden die Industrie- und Gewerbebrachen noch kaum thematisiert. Darüber hinaus fehlt es an aktuellen Übersichten über die vorhandenen Flächen und an gezielten Massnahmen, welche die Wiedernutzung unterstützen.

Der Massnahmenplan soll dazu beitragen, folgende Ziele zu erreichen:

- Reaktivierung und In-Wert-Setzung der Industrie- und Gewerbebrachen
- Sanierung der Altlasten auf Brachflächen und umweltgerechte Entsorgung der belasteten Materialien
- Schonung der unverbauten Baulandreserven
- Nachhaltige Stadt- und Quartierentwicklung

### **3.2 Kooperation Bund, Kantone, Gemeinden und Städte**

Eine wesentliche Grundlage für den hier vorliegenden Massnahmenplan bildet eine Untersuchung, die aus einer Zusammenarbeit des Bundes und des Kantons Aargau entstanden ist.<sup>16</sup> Ausgelotet wurden verschiedene Möglichkeiten der öffentlichen Hand für die Förderung einer vermehrten und rascheren Wiedernutzung von brachliegenden Industrie- und Gewerbearealen. Aufgrund der Kompetenzverteilung der Raumplanung wird eine Förderung nur erfolgreich sein, wenn diese als Querschnittsaufgabe von Bund, Kantonen, Gemeinden und Städten wahrgenommen wird. Die Untersuchung schlägt daher ein in sich abgestimmtes Bündel von Massnahmen vor, die auf den verschiedenen Stufen umgesetzt werden können.

<sup>16</sup> Schneider, Andreas; Keller, Simon: Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen – Massnahmen zur Förderung; Hrsg. Bundesamt für Raumentwicklung, Bundesamt für Umwelt, Kanton Aargau: Abteilung für Raumentwicklung, Abteilung für Umwelt, Amt für Wirtschaft und Arbeit. Bern, Oktober 2007.

Tabelle: Identifiziert wurden 18 Einzelmassnahmen, die acht Massnahmenbündeln zugeordnet wurden. Bund und Kantone sind stärker bei der Verbesserung der Rahmenbedingungen, die Gemeinden schwergewichtig bei der konkreten Arealentwicklung gefordert. Der Bund kann vor allem bei der Erarbeitung von Grundlagen sowie bei der Förderung von innovativen Projekten aktiv sein. Auf der Ebene Kanton und Gemeinde sind einerseits die Beratung in der Startphase und die Koordination zwischen den Behörden entscheidend. Ebenso wichtig ist andererseits die Fähigkeit der Gemeinden und Kantone zur partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit den privaten Grundeigentümern und Arealentwicklern. Gemeinden können mit situativ angepassten Planungsprozessen und einer zweckmässigen Anwendung von Planungsinstrumenten die Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen massgeblich fördern.

	Massnahmen Rahmenbedingungen			Massnahmen Arealentwicklung				
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.
	Politische Sensibilisierung und Grundlagen	Planerisches Vordenken	Standortförderung und lokale Politikultur	Beratung in der Startphase	Projektbegleitung und Behördenkoordination	Kooperative Planungskultur	Situative Planungsprozesse und -instrumente	Finanzielles Engagement
Bund	I.a: Internationales u. nationales Know-how aufbereiten	II.a: Bundeskonzepte anpassen	Vorleistungen durch Massnahmen Ia, Ib, Ic und IIa	Vorleistungen durch Massnahmen Ia, Ib, Ic und IIa				VIII.a: Förderung von Pilotprojekten und Machbarkeitsstudien
	I.b: Industriebrachen-Übersicht schaffen und bewirtschaften							
	I.c: Politische Sensibilisierung							
Kanton		II.b: Kantonale Strategien ergänzen	III.a: Vermittlung des Standortmarketings verstärken	IV.a: Kompetente Erstberatung anbieten	V.a: Projektkoordinator ernennen	VI.a: Partnerschaftliche Zusammenarbeit des Kantons	Unterstützung der Massnahme VII.a	Unterstützung der Massnahme VIII.a
	Unterstützung der Massnahme I.b						Unterstützung der Massnahme VII.b	
Gemeinde	Unterstützung der Massnahme I.b	II.c: Kommunale Entwicklungsvorstellungen formulieren	III.b: Lösungsorientierte Politikultur pflegen	IV.b: Kontakt mit Kanton gewährleisten	V.b: Verantwortliche Ansprechperson bestimmen	VI.b: Partnerschaftliche Zusammenarbeit der Gemeinde	VII.a: Handbieten für situativ angepasste Planungsprozesse	VIII.b: Eigenleistungen einbringen
							VII.b: Planungsinstrumente flexibel anwenden	

### 3.3 Bundesaktivitäten der kommenden Jahre (2008 – 2011)

Der Bund will in den kommenden Jahren Massnahmen zur Förderung der Wiedernutzung von Industrie- und Gewerbebrachen in den folgenden Bereichen ergreifen:

Massnahmenbereich 1 (M1): Bund als Nutzer, Entwickler und Eigentümer von Brachflächen

Massnahmenbereich 2 (M2): Internationales und nationales Know-how aufbereiten

Massnahmenbereich 3 (M3): Brachflächen-Übersicht schaffen

Massnahmenbereich 4 (M4): Anpassung rechtliche Grundlagen und Förderung

## M1) Bund als Nutzer, Entwickler und Eigentümer von Brachflächen

<i>Massnahmen</i>	<i>Betroffene Stellen</i>
<p><b>Bund als Nutzer von Brachflächen:</b> Die Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes hält in den strategischen Zielen die langfristige Kosten-Nutzen-Optimierung und die Schaffung und Befolgung nachhaltiger Standards bezüglich Bau, Einrichtung, Bewirtschaftung und Betrieb fest<sup>17</sup>. Als Bauherrn und Nachfrager von Nutzflächen wird der Bund wenn immer möglich bei der Erfüllung seiner Bedürfnisse brachliegende Liegenschaften berücksichtigen.</p>	BBL
<p><b>Verkauf und Entwicklung von ehemaligen Militärarealen:</b> Die bereits eingeleiteten Massnahmen der Zusammenarbeit mit den Kantonen und den Gemeinden im Umgang mit dem Dispositionsbestand haben sich sehr bewährt. Dies betrifft auch die Schaffung von Stand- und Durchgangsplätzen für die Fahrenden.<sup>18</sup> Das VBS wird deshalb seine bisherige Praxis betreffend Umnutzung von Militärbrachen beibehalten.</p> <p>Der Bundesrat hat von der Idee eines Innovationsparks auf einem Teil des Militärflugplatzes Dübendorf Kenntnis genommen und weitere Abklärungsschritte erst nach Vorliegen eines Entscheids über die zukünftige Nutzung des Areals und einer allfälligen Gründung einer Stiftung Forschung Schweiz in Aussicht gestellt.<sup>19</sup> Das VBS prüft auch einen allfälligen Weiterbetrieb des Militärflugplatzes Dübendorf im Rahmen der "Überprüfung des Stationierungskonzepts Luftwaffe".</p>	VBS / armasuisse  EDI / SBF
<p><b>Umnutzung von Bahnarealen:</b> Schweizweit sind über 80 grosse Arealentwicklungsprojekte in Planung. Die SBB werden auch in den kommenden Jahren eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben, welche u.a. auch die Umnutzung und Aufwertung von teilweise und nicht genutzten Liegenschaften umfasst.</p>	SBB

<sup>17</sup> Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB) vom 14. Dezember 1998. Stand 1. Januar 2008, Art. 3.

<sup>18</sup> In einer Arbeitsgruppe bestehend aus dem Bundesamt für Kultur, der armasuisse, dem Bundesamt für Raumentwicklung und der Stiftung Zukunft für Schweizer Fahrende werden auf der Grundlage der laufenden Arbeiten zum Verkauf von frei werdenden Militärarealen Wege und Möglichkeiten für die Errichtung von neuen Stand- und Durchgangsplätzen ausgelotet.

<sup>19</sup> Bericht des Bundesrates in Beantwortung des von der FDP-Fraktion eingereichten Postulates 06.3050 „Gründung einer Stiftung Forschung Schweiz“ vom 15. März 2006. Die zu gründende Stiftung soll drei Ziele haben: Bereitstellung von Land und Infrastruktur für Bildungs- und Forschungszwecke, Allokation von Erlösen aus dem Landverkauf an die Forschung sowie Bildung einer strategischen Landreserve für die Bewältigung von Ansiedelungen von Grossprojekten im Hightech-Industriebereich.

## M2 Internationales und nationales Know-how aufbereiten

<i>Massnahmen</i>	<i>Betroffene Stellen</i>
Mit der Unterstützung der Kantone bei der Teilnahme an europäischen Förderprogrammen wie INTERREG <sup>20</sup> und URBACT <sup>21</sup> können auf Projektebene wertvolle Erkenntnisse im europäischen Vergleich gewonnen werden.	ARE, BAFU, SECO
<p>Die bereits heute bestehenden Informationsquellen sowie die Erfahrungen aus der Praxis im In- und Ausland sollen besser genutzt werden. Dazu gehören auch die Auswertung von erfolgreichen Umnutzungen von Industrie- und Gewerbebrachen in der Schweiz (Best practice Beispiele) und die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen und Anleitungen zu den relevanten Themen wie: Bedürfnisse aus Investorensicht, Umgang mit belasteten Gebäuden und Arealen, Umgang mit Zwischennutzungen, Kommunales Siedlungsflächenmanagement und Kooperationsformen (z.B. public-private-partnership).</p> <p>Ein Netzwerk soll einen intensiveren Erfahrungsaustausch zwischen den involvierten Stakeholdern ermöglichen und zwischen Gemeinden, Regionen und Kantonen zu Kooperationsprojekten anregen.</p> <p>Impulse zur verstärkten Koordination und Vereinfachung behördlicher Prozessabläufe auf Stufe Bund, Kantone und Gemeinden sollen vermittelt und Kantone bei Vorhaben zur Wiedernutzung von Industrie- und Gewerbebrachen unterstützt werden.</p>	ARE, BAFU

## M3 Brachflächen-Übersicht schaffen

<i>Massnahmen</i>	<i>Betroffene Stellen</i>
Die im Jahre 2003 erfolgte Untersuchung zu den Industrie- und Gewerbebrachen wird aktualisiert und die Standorte im Hinblick auf eine bessere Vermarktung sollen bekannt gemacht werden.	ARE, BAFU
Die noch sehr grossen baulichen Reserven in den bereits weitgehend überbauten Bauzonen sollen lokalisiert und die möglichen Wege zur Nutzung (Mobilisierung) dieser Reserven sollen exemplarisch aufgezeigt werden.	ARE

<sup>20</sup> 1990 lancierte die Europäische Union die Gemeinschaftsinitiative INTERREG mit dem Ziel, die Integration innerhalb des europäischen Raumes und eine ausgewogene Entwicklung über die Landesgrenzen hinweg zu fördern.

<sup>21</sup> URBACT II ist ein Programm der Europäischen Union, welches den Erfahrungsaustausch zwischen europäischen Städte fördert.

## M4 Anpassung rechtliche Grundlagen und Förderung

<i>Massnahmen</i>	<i>Betroffene Stellen</i>
<p>Im Raumkonzept Schweiz, das ab 2009 die Gründzüge der Raumordnung Schweiz aus dem Jahre 1996 ablösen wird sowie mit der Aktualisierung des Raumplanungsgesetzes ist vorgesehen, die Siedlungsentwicklung nach innen besser zu verankern. Die Arbeiten zum Raumkonzept erfolgen im Rahmen einer breiten öffentlichen Beteiligung, in der auch alle Landesteile miteinbezogen sind.<sup>22</sup> Die Grundsätze, die für die Aktualisierung des Raumplanungsgesetzes begleitend sind, wurden in der zweiten Hälfte 2007 diskutiert. Der Gesetzesentwurf soll Ende 2008 in die öffentliche Vernehmlassung geschickt werden. Im Rahmen dieser Arbeiten werden griffige Bestimmungen und Instrumente geprüft und zur Debatte gestellt. Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgaben an Kantone und Gemeinden, Industrie- und Gewerbebranchen in einer Übersicht festzuhalten und aktiv einer neuen Nutzung zuzuführen;</li> <li>- Bodenrechtliche Massnahmen wie z.B. die Landumlegung und deren Finanzierung für eine optimale Nutzung des Bodens zu Siedlungszwecken.</li> </ul>	ARE
<p>Die bestehenden Rechtsbestimmungen im Abfall- und Altlastenbereich und die Fördermittel zur Sanierung belasteter Standorte sind im Hinblick auf die Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachflächen zu überprüfen und zu optimieren. Geprüft werden beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Rahmenbedingungen bei der Beurteilung von belasteten Standorten (z.B. Prüfung einer Freistellungsklausel, falls keine oder geringe Gefährdung besteht; ähnlich dem in Deutschland angewandten Modell, bei der die öffentliche Hand allfällige spätere Kosten übernimmt).</li> </ul>	BAFU
<p>Die anfangs 2007 aufgenommenen Fördermassnahmen im Rahmen der Modellvorhaben nachhaltige Siedlungsentwicklung (ARE) und Agglomerationspolitik (ARE, SECO) werden weitergeführt. Ein zentrales Anliegen ist, dass einerseits der Bund optimal von den Erfahrungen aus den Projekten profitieren kann und diese Erfahrungen in die Weiterentwicklung der Raumordnungspolitik einfliessen. Andererseits werden die Erfahrungen allgemein zugänglich gemacht und Projektträger haben die Chance, die Erkenntnisse für weitere Vorhaben nutzen zu können.</p> <p>Weiter geprüft werden Fördermöglichkeiten zur Entwicklung von Standorten im Rahmen der neuen Regionalpolitik NRP (u.a. durch zinsgünstige Darlehen).</p>	ARE, SECO

<sup>22</sup> An der Erarbeitung des Raumkonzeptes sind die Konferenz der Kantonsregierungen (KDK), die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltschutzdirektoren-Konferenz (BPUK), der Schweizerische Städteverband (SSV) und der Schweizerische Gemeindeverband (SGV) als Partner beteiligt.



## 4 Schlussfolgerungen

Mit der Förderung der Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen will der Bund eine haushälterische Nutzung des Bodens unterstützen und dazu beitragen, dass die Altlasten innerhalb einer Generation saniert werden. Er erfüllt damit die in Art. 75 BV festgehaltene Aufgabe der Förderung und Koordination der Kantone auf dem Gebiet der Raumplanung.

In den letzten Jahren hat der Bund vereinzelte Massnahmen ergriffen und konnte dabei auch auf Mitwirkung von Kantonen zählen. Bundesstellen, kantonale Fachstellen und kommunale Bauverwaltungen konnten teilweise für die Thematik sensibilisiert werden. Das Potenzial der ungenutzten Industrie- und Gewerbeareale in der Schweiz wird jedoch immer noch zu wenig genutzt.

Die im vorliegenden Bericht genannten Massnahmen haben zum Ziel, die Industrie- und Gewerbebrachen vermehrt und rascher wieder nutzen zu können. Die Möglichkeiten der Förderung seitens des Bundes sind indessen aus Gründen der knappen finanziellen und personellen Ressourcen beschränkt. Im Bereich der Arealentwicklung und der konkreten Umsetzung ist vor allem das Engagement der Kantone, Gemeinden und Städte gefragt. Der Bund kann bei der Erarbeitung von Grundlagen sowie bei der Förderung von Pilotprojekten und der Unterstützung von Ideen- und Machbarkeitsstudien aktiv sein. Als Eigentümer von Brachflächen und als Bauherr kann er eine Vorbildfunktion und Vorreiterrolle einnehmen.

## 5 Anhang – Angaben zum Postulat

04.3583 Postulat Leutenegger Oberholzer Susanne

### Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen. Förderung

Eingereicht von: Leutenegger Oberholzer Susanne  
Einreichungsdatum: 08.10.2004  
Eingereicht im: Nationalrat  
Stand der Beratung: Erledigt

#### Erklärung des Bundesrates vom 22. Dezember 2004

Der Bundesrat ist bereit, das Postulat entgegen zu nehmen

#### Chronologie:

18.03.2005 NR Annahme

#### Eingereichter Text

Der Bundesrat wird beauftragt, dem Parlament im Anschluss an die Studie zu den Industriebrachen in der Schweiz einen konkreten Massnahmenplan zur Förderung der Umnutzung der wenig oder nicht genutzten Industrie- und Gewerbeareale vorzulegen.

#### Begründung

Bauland ist in der Schweiz ein knappes Gut. Neue Nutzungsmöglichkeiten bieten ehemalige Industrieareale an guter Lage. Am 1. September 2004 präsentierten das Bundesamt für Raumentwicklung und das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft in Zürich eine Untersuchung der wenig oder nicht genutzten Industrieareale in der Schweiz. Die Studie wurde aufgrund eines parlamentarischen Vorstosses (Postulat 02.3744, Beschleunigte Sanierung von Altlasten in urbanen Gebieten) erstellt. Der Studie zufolge hat es in der Schweiz 17 Millionen Quadratmeter ungenutzte Industrieflächen. Das entspricht der Fläche der Stadt Genf und ihrem Umland mit 190 000 Einwohnern und 140 000 Arbeitsplätzen. Rund 80 Prozent der Brachflächen befinden sich in den urbanen Gebieten des Mittellandes. Bei mehr als der Hälfte der Areale wohnt je über eine halbe Million Einwohner im Umkreis von 30 Autominuten. In den Arealflächen liegt ein Einnahmepotenzial von bis zu 1,5 Milliarden Franken pro Jahr. Den Standortgemeinden entgehen durch die Unternutzung der Areale Steuergelder von jährlich 150 bis 500 Millionen Franken.

Die Studie zeigt auf, wodurch Umnutzungen behindert werden. Die Arealigentümer und -eigentümerinnen bezeichnen die Hindernisse wie die erfolglose Suche nach Nutzern oder Investorinnen. Darauf folgten zonenrechtliche Hürden, die fehlende Anschubfinanzierung wie spezielle Bürgschaften oder die Gewährung zinsloser Darlehen und die unzureichende Unterstützung der Behörden bei der Umnutzung. Kein unüberwindbares Hindernis sind offenbar Altlasten auf den ehemaligen Industriearealen, auch wenn die Kosten hoch sind. Die Kosten für Altlastensanierungen, Entsorgung von belastetem Aushub und Gebäudeabbruch für alle Brachflächen zusammen werden mit rund 1,5 Milliarden Franken beziffert, wovon 300 Millionen Franken für die eigentliche Altlastensanierung.

Aus raumplanerischen, ökonomischen und ökologischen Erwägungen sollten die Umnutzungen gefördert werden. Von der Umnutzung der Industriebrachen profitieren alle: die Eigentümer von rentableren neuen Nutzungen, die Anwohnerinnen von einer attraktiveren Nachbarschaft, die öffentliche Hand durch ein besseres Steuersubstrat, die Umwelt durch die Schonung von kostbarem Land.

#### Stellungnahme des Bundesrates vom 22. Dezember 2004

Die vom Bundesamt für Raumentwicklung und vom Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft durchgeführte Untersuchung zu den brachliegenden Industrie- und Gewerbearealen in der Schweiz weist nach, dass der Umnutzung von Industriebrachen immer noch vielfältige Hindernisse entgegenstehen. Vor dem Hintergrund des knappen Baulandes an guten Lagen und der gemäss Bundesverfassung geforderten häuslicher Nutzung des Bodens (Art. 75 der Bundesverfassung) - aber auch aus ökonomischer Sicht - wäre es in der Tat angezeigt, wenn Brachflächen häufiger und rascher einer neuen Nutzung zugeführt werden könnten, als es heute der Fall ist. Es erscheint daher sachgerecht, zu prüfen, wie der Bund unter Berücksichtigung der Aufgabenteilung zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden eine vermehrte Umnutzung von brachliegenden Flächen unterstützen kann. Im Vordergrund der Massnahmen stehen die raumplanerischen Aspekte. Aufgrund des Postulates dürfen dem Bund keine Mehrkosten entstehen.