



Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen

Massnahmen zur Förderung



Industriebrachen – ein kostbares «Reservoir» an Bauzonen: Seit den achtziger Jahren befindet sich die Schweizer Industrie in einem verstärkten Konzentrations- und Wandlungsprozess. Die Folgen sind nicht oder nur teilweise genutzte ehemalige Industrie- und Gewerbeareale – so genannte «Industriebrachen» – welche schweizweit eine Fläche bedecken, die grösser ist als die Stadt Genf. Der hohe Bedarf an Bauland an gut erschlossenen Lagen zwingt zur vermehrten Nutzung dieser Areale. In einem gemeinsamen Projekt der Bundesämter für Raumentwicklung und für Umwelt sowie der Fachstellen für Raumentwicklung, für Umwelt und für Wirtschaft des Kantons Aargau wurden Massnahmen zur behördlichen Förderung von Umnutzungen von Industrie- und Gewerbebrachen erarbeitet.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Bundesamt für Umwelt BAFU



KANTON AARGAU

Abteilung Raumentwicklung BVU/ARE
Abteilung für Umwelt BVU/AFU
Amt für Wirtschaft und Arbeit DVI/AWA

Wie können Bund, Kantone und Gemeinden die Umnutzung von Industriebrachen fördern?

Um diese Frage zu beantworten, wurden zehn Industriebrachen aus den Kantonen Aargau, Zürich und Luzern untersucht und Arealentwickler, private Grundeigentümer und Behörden interviewt. Erarbeitet wurden konkrete Vorschläge, die in acht Massnahmenbündel zusammengefasst wurden (siehe Tabelle I–VIII). Diese umfassen sowohl das Schaffen von optimalen Rahmenbedingungen für die Umnutzung von Brachen als auch die konkrete Unterstützung eines Umnutzungsprozesses resp. einer Arealentwicklung. Ferner wurden die Massnahmenvorschläge anhand des Adressaten – Bund, Kantone und Gemeinden – gegliedert.

Massnahmen

Die Untersuchung hat gezeigt, dass in wenigen Fällen technische und finanzielle Hindernisse eine Arealumnutzung verhindern bzw. verzögern. Vielmehr werden strukturelle und organisatorische Probleme als entscheidende Hindernisse angesehen. So fordern Grundeigentümer und Arealentwickler von der öffentlichen Hand beispielsweise eine kompetente Erstberatung oder als Ansprechpartner einen Projektleiter mit Entscheidungskompetenzen. Ebenso werden das Vorhandensein einer lösungsorientierten Planungskultur sowie eine vorausschauende Standortgemeinde als Voraussetzung für eine erfolgreiche Arealumnutzung angesehen. Der Bund kann vor allem bei der Erarbeitung von Grundlagen sowie bei der Förderung von Pilotprojekten bzw. Machbarkeitsstudien 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 Fähig-

keit 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.

Checkliste

Der Umnutzungsprozess lässt sich idealtypisch in fünf Phasen gliedern (siehe Grafik rechts). Aufgrund der untersuchten Fallbeispiele wurde eine Checkliste zusammengestellt, mit der für jede Phase überprüft werden kann, ob alle relevanten Themen berücksichtigt werden.

Latenzphase (Phase 0)

- Gibt es Anzeichen für betriebliche Veränderungen auf dem Areal in naher Zukunft? – Steht die Gemeinde in Kontakt mit dem Grundeigentümer und wird sie über Entwicklungen informiert?
- Hat sich die Gemeinde beim Kanton über vorhandene Grundlagen zu Arealumnutzungen informiert?
- Bestehen bei der Standortgemeinde und dem Kanton grobe Vorstellungen über die räumliche Entwicklung des Areals und dessen Umgebung?
- Besteht im Allgemeinen eine sachlich-konstruktive Politikultur in der Gemeinde?

Startphase (Phase 1)

- Ist der Grundeigentümer/der Entwickler mit der Problematik einer Umnutzung vertraut und/oder verfügt er über kompetente Partner?
- Bietet der Kanton oder die Standortgemeinde eine kompetente Erstberatung an?

Massnahmen Übersicht

	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 und nationales Know-how aufbereiten	II.a: Grundlagen und Planungen anpassen	Vorleistungen durch Massnahmen I.a, I.b, I.c und II.a	Vorleistungen durch Massnahmen I.a, I.b, I.c und II.a				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: Hand bieten für situativ angepasste Planungsprozesse	VIII.b: Eigenleistungen einbringen
							VII.b: Planungsinstrumente flexibel anwenden	

Idealtypischer Zeitablauf bei der Umnutzung einer Industriebrache

Latenzphase (Phase 0)

Die ursprüngliche Nutzung des Areals ist noch vorhanden. Seitens der Grundeigentümerschaft sind (noch) keine Aktivitäten zur Arealentwicklung erkennbar.

Startphase (Phase 1)

Die industrielle Produktion auf dem Areal wird beendet und/oder die Grundeigentümerschaft tätigt erste Überlegungen zu einer Umnutzung ihres Industrieareals.

Zielfindungsphase (Phase 2)

Die wesentlichsten Eckpunkte der Arealumnutzung werden abgeklärt wie z.B. Abklärungen zur technischen Infrastruktur, Altlasten, Verkehr, Ökologie, Planungsrecht, Politik, Eigentumsverhältnisse sowie Arrondierung und Renditeerwartung.

Gestaltungsphase (Phase 3)

Eine geeignete Bebauungsstruktur wird erarbeitet, häufig in einem Konkurrenzverfahren. Nebst den Kernthemen der städtebaulichen, nutzungstechnischen, verkehrlichen und zeitlichen Organisation sind fallweise weitere Themen zu klären.

Rechtsetzungsphase (Phase 4)

Nahezu immer sind für die Festsetzung der neuen Nutzungsmöglichkeiten ein Sondernutzungsplan oder eine Änderung der (kommunalen) Nutzungsordnung erforderlich. Häufig sind ebenfalls Richtplananpassungen, Anpassung von Denkmalpflegerischen Inventaren und Ähnlichem notwendig.

Umsetzungsphase (Phase 5)

Umnutzung/Neubau/Umbau: Im Sinne eines rollenden Prozesses kann die Ansiedlung neuer Nutzungen (für Eigen- oder Fremdbedarf) bereits während der Planung akut werden. Dies setzt jedoch eine Vereinbarkeit mit der alten bzw. der neuen Nutzungsordnung voraus.

Alternativszenarien («Plan B») Zwischennutzungen

Arealentwicklung ist ein langwieriger Prozess mit vielen Unbekannten. Kein Projekt ist vor Unvorhergesehenem gefeit. Deshalb sollten während des ganzen Prozesses Entwicklungsalternativen vorhanden sein. Dies können auch temporäre Lösungen (Zwischennutzungen) sein.

- Kann der Umnutzungsprozess in Form eines Pilotprojektes durch die Gemeinde und/oder den Kanton unterstützt werden, z.B. bei Vorabklärungen für Nutzungspotenziale?
- Ist der Standort im Kataster der belasteten Standorte eingetragen?

Zielfindungs- und Gestaltungsphase (Phasen 2, 3)

- Sind kompetente Gesprächspartner bei Gemeinde und Kanton ernannt und verfügen sie über entsprechende Ressourcen und Kompetenzen?
- Welche Form der Zusammenarbeit zwischen Grundeigentümer/Entwickler und der öffentlichen Hand soll und kann angestrebt werden?
- Besteht eine handlungsfähige Projektorganisation bei der öffentlichen Hand und auf privater Seite?
- Werden Massnahmen ergriffen, um das Vertrauen und das gegenseitige Verständnis zwischen öffentlicher Hand und Grundeigentümer/Entwickler zu stärken?
- Werden einfache Spielregeln für die Partnerschaft zwischen öffentlicher Hand und Grundeigentümer/Entwickler vereinbart, z.B. betreffend der Abwicklung der Kommunikation gegen aussen?
- Haben die Standortgemeinde und der Kanton überprüft, welche planerischen Eigen- und Vorleistungen ihrerseits den Umnutzungsprozess fördern könnten?

Rechtsetzungsphase (Phase 4)

- Sind die ausgewählten Planungsinstrumente zielführend? Werden die Handlungsspielräume der gewählten Planungsinstrumente ausgeschöpft, um die Entwicklungsziele zu erreichen?
- Sind die politischen Risiken einer Arealumnutzung wie z.B. ein Referendum oder eine Abstimmung allen Beteiligten bekannt?
- Verfügen die Behörden über Know-how und Erfahrung, welche in Sachen politische Öffentlichkeitsarbeit für die Grundeigentümer/Entwickler hilfreich sind?

Umsetzung (Phase 5)

- Stimmt das Kosten-Nutzen-Verhältnis einer allfälligen finanziellen Unterstützung durch die öffentliche Hand? Wurde deshalb Sinn und Zweck einer allfälligen, baulichen Unterstützung genügend kritisch geprüft?
- Bieten Kanton und Standortgemeinde Hand, dass der zeitliche Beginn der Umsetzungsphase je nach Bedarf flexibel gestaltet werden kann?

Alternativszenarien/Zwischennutzungen

- Wird der Grundeigentümer/der Entwickler darauf hingewiesen, dass es entscheidend ist, Entwicklungsalternativen («Plan B») für das Areal zu erarbeiten?
- Wird der Grundeigentümer/der Entwickler auf die potenzielle Bedeutung von Zwischennutzungen betreffend Vermeidung von Leerständen und zur Adressbildung (positive Imagebildung) hingewiesen?



Der vollständige Bericht kann in elektronischer Form bezogen werden unter: www.are.admin.ch>Themen>Raumordnung/Raumplanung>Siedlung

Herausgeber

Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern
Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern
Departement Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung, Abteilung für Umwelt, 5001 Aarau
Departement Volkswirtschaft und Inneres Kanton Aargau
Amt für Wirtschaft und Arbeit, 5001 Aarau

Die Untersuchung «Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen – Massnahmen zur Förderung» wurde von der Firma Metron Raumentwicklung AG in Brugg durchgeführt.

Grafik: Desk Design, 3032 Hinterkappelen
Fotos: Titelseite: Aarau, Torfeld Süd: ARE Kt. Aargau
Bad Zurzach, Solvay-Areal: AfU Kt. Aargau
Baden, Baden Nord: Entwicklungsplanung Stadt Baden
Baden, Trafo: Entwicklungsplanung Stadt Baden
Innenseite: Windisch, Kunzareal: atelier ww
Rückseite: Eisenwerk, Frauenfeld: ARE
Ruag Areal Thun: ARE
Baden, Baden Nord: Entwicklungsplanung Stadt Baden
Gundeldingerfeld, Basel: ARE

Kontakte

Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern
Tel. +41 (0) 31 322 40 60
info@are.admin.ch
www.are.admin.ch

Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern
Sektion Altlasten und Industrieabfälle
Tel. +41 (0) 31 322 93 80
altlasten@bafu.admin.ch
www.umwelt-schweiz.ch/altlasten

Abteilung Raumentwicklung Kanton Aargau
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
Tel. +41 (0)62 835 32 90
raumentwicklung@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Abteilung für Umwelt Kanton Aargau
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
Tel. +41 (0)62 835 33 60
umwelt.aargau@ag.ch
www.ag.ch/umwelt

Amt für Wirtschaft und Arbeit Kanton Aargau
Rain 53, 5001 Aarau
Tel. +41 (0)62 835 16 80
awa@ag.ch
www.ag.ch/awa

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit haben wir uns für die männliche Schreibweise entschieden. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die männliche Schreibweise die weibliche stets mit einbezieht.

10.2007 3200d

