



Es gilt das gesprochene Wort!

«Brachen beleben: Einzigartige Räume als Entwicklungschance und Experimentierfeld»

Referat von Martin Tschirren, stv. Direktor des Schweizerischen Städteverbandes an der Tagung
«Industriebrachen nutzen – Eine Idee macht Boden gut», 17. Juni 2010

Sehr geehrte Damen und Herren

Kürzlich bin ich Johann Jacob Sulzer begegnet. Ja, dem Sulzer, der 1834 in Winterthur mit einer Giesselei den Grundstein zum nachmaligen Sulzer-Konzern legte und der wieder einmal schauen wollte, wie es um sein Unternehmen und sein Winterthur stehe. Überrascht stellte er fest, dass in den grossen Hallen und Arealen rund um den Bahnhof nicht mehr geschmiedet und gehämmert wurde. «Es ist so still. Arbeitet denn überhaupt noch jemand hier?», fragte er. «Und ob,» hätte ich ihm zur Antwort geben können, wenn sich die Begegnung tatsächlich zugetragen hätte, «es wird hier nicht nur gearbeitet, sondern auch gewohnt, gelernt, eingekauft und die Freizeit verbracht.»

Das Beispiel von Winterthur, auf das ich später noch zurückkommen werde, zeigt es: Industrieareale, auf denen in früheren Jahrzehnten eigentlich ausschliesslich gearbeitet wurde, beherbergen heute unterschiedliche Nutzungen. Und zuweilen werden diese Areale eigentliche Entwicklungsgebiete und Experimentierfelder für die betroffenen Städte und Gemeinden. Deshalb der Titel meines Referats.

Was dürfen Sie in den nächsten 20 Minuten erwarten? Zunächst gehe ich auf einige städtische Trends ein, die für die Brachen-Thematik von Belang sind. Anschliessend beleuchte ich Risiken und Chancen, die sich aus Industriebrachen für die Städte ergeben. Nach vier ausgewählten Beispielen versuche ich, einige Faktoren für einen erfolgreichen Umgang mit Brachen aufzuzeigen.

Zu allererst aber die Frage, warum sich Städte überhaupt mit Industriebrachen auseinandersetzen. Industriebrachen sind mehrheitlich ein urbanes Phänomen, was mit Blick auf die Industriegeschichte nicht erstaunlich ist. Die Industriebetriebe entstanden im 19. und 20. Jahrhundert grossmehrheitlich in Stadtnähe, resp. an Verkehrswegen oder Flussläufen. Rund 80 % der Industriebrachen liegen in städtischen Gebieten. Es ist deshalb klar, dass vor allem die Städte gefordert sind, mit den raumbezogenen Relikten des industriellen Transformationsprozesses den richtigen Umgang zu finden. Hinzu kommt, dass Industriebrachen zwei Attribute aufweisen, die sie für die Stadtentwicklung besonders interessant machen. Sie sind oft zentral gelegen und gut erschlossen.

Einige Trends, die wir aus Sicht des Städteverbandes derzeit beobachten, verdeutlichen das städtische Interesse an der Industriebrachen-Thematik. Dazu jeweils einige Stichworte:

1. **Raum und Mobilität: Nachhaltige Re-Urbanisierung:** In den letzten 20 Jahren hat die Mobilität der Schweizerinnen und Schweizer um 30 Prozent zugenommen. Prognosen und Szenarien zur Verkehrsentwicklung werden regelmässig von der Realität übertroffen. Die Verkehrsinfrastruktur vor allem in Städten und Agglomerationen bewegt sich an der Belastungsgrenze oder teilweise jenseits davon.



Zudem erleben die Städte seit der Jahrtausendwende eine positive Bevölkerungsentwicklung. Vor allem junge, gut ausgebildete Erwachsene schätzen in den Städten den hohen Wohnkomfort, die Nähe zum Arbeitsplatz, die städtische Infrastruktur und das vielfältige Kulturangebot. Diese Re-Urbanisierungs-Tendenz kann auch für die eben beschriebene Mobilitätsproblematik eine Entlastung bringen. Die innerstädtischen kurzen Wege zwischen Arbeit, Konsum, Wohnen und Freizeit sind ein zentrales Element für die Steuerung von Mobilität. Dafür braucht es auch das entsprechende Wohnungsangebot.

2. **Energie und Umwelt: Städte als Vorreiter auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft:** Die Energiepolitik (und eng damit verbunden die Klimapolitik) ist eines der dynamischsten Politikfelder der letzten Jahre. Gerade die Städte waren dabei Jahren die eigentlichen Pioniere in der Energie- und Klimapolitik. 204 Schweizer Städte tragen das Label «Energienstadt», deren 14 die Ausprägung in Gold. Verschiedene Städte kennen Förderbeiträge, Aktionstage oder Gebäudesanierungsprogramme. Manche haben das Konzept der 2000-Watt-Gesellschaft in ihrer Gemeindeordnung verankert.
3. **Wirtschaftsentwicklung: Diversifizierte Tertiarisierung:** Die fiktive Begegnung mit Johann Jacob Sulzer zeigt es schön auf. Nicht mehr die Industrie, sondern Dienstleistungen prägen die Wirtschaft in den Städten. Die Tertiarisierungstendenz hat den Anteil der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor in vielen Städten auf mehr als 80 % ansteigen lassen. Insbesondere für «wissensintensive» Dienstleistungen verfügen urbane Räume mit ihrer kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Vielfalt über gute Voraussetzungen. Dabei fällt auf, dass sich in der Schweiz Regionen mit einer ausgesprochen breiten Diversifizierung – bspw. der Arc lémanique – in den letzten Jahren besonders dynamisch entwickelten.
4. **Die Bedeutung von A- und I-Faktoren:** Vor allem die Kernstädte hatten während Jahren den Ruf, sogenannte A-Städte zu sein – Orte, an denen vor allem Arme, Alte, Arbeitslose, Ausländer, Auszubildende etc. lebten. Mit der bereits angesprochenen Re-Urbanisierungsprozess der letzten Jahre verabschieden wir uns von der klassischen Version der «A-Stadt». Das «A» erhält eine neue Bedeutung: Städte werden als attraktive Wohnlandschaften wiederentdeckt. Zugleich geben Städte aber auch Identität und Zugehörigkeit. Insbesondere in Quartieren ist die Verbundenheit gross. Begegnungs- und Austauschstätten in Quartieren verbessern die Lebensqualität für die Bewohner und machen Quartiere attraktiv. Ich denke da auch an das Bundesprogramm der Projets urbains.

Lassen Sie mich nun zum Vergleich der Risiken und Chancen von Industriebrachen aus städtischer Sicht kommen: Gibt es Risiken? Objektiv betrachtet ist die Frage zu bejahen.

- Bevor eine Industriebrache entsteht, gehen meistens Schliessungsentscheide von Produktionsstandorten voran. Die Erfahrung zeigt, dass diese Entscheide oft rasch, für die Stadt überraschend umgesetzt werden. Damit ist die Stadt zunächst mit dem Wegfall von Arbeitsplätzen und Substrat konfrontiert. Die Entstehung von Industriebrachen steht also selten unter einem positiven Vorzeichen.
- Industriebrachen als Unorte? Leider auch eine Tatsache.
- Altlasten als Hemmschuh einer raschen Wiederbelebung? Das Risiko liegt vor allem im zunächst unbekanntem Ausmass sanierungsbedürftiger Altlasten. Die Sanierungskosten können rasch einige hundert Franken pro Quadratmeter betragen. Im Lauf eines Umnutzungsprojekts ist die Altlastenthematik nur einer von vielen Unsicherheitsfaktoren. Wenn den Altlasten rechtzeitig die nötige Aufmerksamkeit entgegengebracht wird, werden sie hingegen kaum zum Killerargument.



- Ein weiteres Risiko liegt in der Art und Weise wie der Prozess der Umnutzung gesteuert und koordiniert wird. Je grösser die Anzahl der Akteure und Anspruchsgruppen, desto aufwändiger wird ein erfolgreiches Projektmanagement. Wie kann sich die Stadt gestaltend einbringen? Oder wird sie in die Zuschauerrolle gedrängt?
- Weiter stellt sich die Frage, ob es gelingt, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche unter einen Hut zu bringen. Und zwar Nutzungsansprüche, die kurzfristig in der Zwischennutzungsphase entstehen, ebenso wie Ansprüche, die an eine langfristige Umnutzung gestellt werden.
- Umnutzungsprojekte sind langfristige Projekte. Gute, ausgewogene Lösungen brauchen Zeit. Es wäre fatal, nur aus kurzfristigen Erfolgserwartungen in Ungeduld und Aktivismus zu verfallen. Dies kann sich mittelfristig für die Stadt rächen.

Zu den Chancen:

- Im Zusammenhang mit dem Trend zur Reurbanisierung und der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum im städtischen Raum bietet die Umnutzung von Industriebrachen einmalige Chancen: Diese Brachen sind für Städte oft eine der wenigen Möglichkeiten, zu grösseren Flächen für die integrale Stadtentwicklung zu kommen. Vor dem Hintergrund des Re-Urbanisierungstrends eine sehr wichtige Chance.
- Industriebrachen schaffen Raum für innovative Konzepte und lassen in der Zwischennutzungsphase auch Experimente zu.
- Zahlreiche Städte sind auch Pioniere in der Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft und haben sich ambitionöse Ziele in ihren Gemeindeordnungen und Leitbildern gegeben. Grössere Industriebrachen bieten sich an, um bereits in der Planungsphase die Weichen so zu stellen, dass das zukünftige Leben in diesem Gebiet den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft nahe kommt.
- Ein breiter Nutzungsmix mit Wohnen, Arbeiten, Kultur bietet die Chance auf ein lebendiges Quartier, mit stabilen Strukturen. Zwar sind Grossunternehmen für Städte wichtig, sie beinhalten aber auch Klumpenrisiken. Industriebrachen bieten Chancen für die Ansiedlung von breit diversifizierten Dienstleistungsbetrieben und können identitätsstiftend wirken.
- Schliesslich kann bei der Revitalisierung von Industriebrachen auch der Public-Private Partnership-Ansatz zielführend sein. In den meisten bisherigen Projekten kamen PPP-Modelle zum Einsatz.

Ich komme zu einigen Beispielen, die ich Ihnen gerne kurz vorstellen möchte.

- Ich beginne in **Arbon**, einer mittelgrossen Stadt mit rund 14'000 Einwohnern am Bodensee: Auf dem Industrieareal «Saurer Werk 2» wurden früher Lastwagen hergestellt. Nun wird das Gelände mit 200'000 m², was gut 27 Fussballfeldern entspricht, schrittweise neuen Nutzungen zugeführt. Mit dem Gestaltungsplan existieren seit 2007 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung der einzelnen Baufelder. Dazu gehört ein Erschliessungsvertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt Arbon. Somit ist eine wichtige Voraussetzung erfüllt, um Gespräche mit Investoren zu führen.
- Für das nächste Beispiel machen wir in **Winterthur** halt. Das Sulzerareal, auf dem früher Turbinen und Dieselmotoren mit Weltruf gebaut wurden, hat eine Fläche von 220'000 m² – das sind rund 30 Fussballfelder. Erste Planungen begannen bereits Ende der 80er Jahre und verliefen nicht immer gradlinig. In den letzten Jahren haben sich zahlreiche Unternehmen, Läden, Werkstätten, Büros, Ausbildungsinstitutionen und Freizeitangebote auf dem Areal niedergelassen. Und heute wird auf dem Sulzerareal so viel gebaut wie noch nie: ein Einkaufszentrum, ein Hotel, die Erweiterung des 2002 eingeweihten Technoparks sowie ein Multiplex-Kino sind derzeit im Entstehen begriffen. Auch hier findet eine enge Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Partnern statt.



- Nun geht es nach **Genf**: Wo früher ein Gaswerk und die Werkstätte der Services Industriels de Genève untergebracht waren, wollen Stadt und Kanton gemeinsam mit privaten Partnern auf einer Fläche von 32'391 m² oder von 4,4 Fussballfeldern ein Öko-Quartier mit 300 Wohnungen realisieren. Doch zuvor muss der Untergrund des zukünftigen «Carré vert» noch grundlegend saniert werden. Sobald diese Altlastensanierung abgeschlossen ist (voraussichtlich 2012), kann der Bau des ersten Genfer Öko-Quartiers in Angriff genommen werden. Das Projekt, das im Februar 2010 im Rahmen eines Architekturwettbewerbs ausgewählt wurde, soll zum Vorbild in Bezug auf Umweltschutz, Führung der Mobilitätsströme, Nutzungsvielfalt und sozialer Durchmischung werden – dies bei hoher städtebaulicher Qualität.
- Das Gundeldinger Feld vor den Toren **Basels** wurde Mitte des 19. Jahrhunderts Standort einer Maschinenfabrik. Als 1999 die Produktionsanlagen überraschend geschlossen wurden, wurde das ganze Areal einer AG verkauft. Seit Januar 2001 wurde das 12'700 m² große Fabrikareal – das sind noch 1,7 Fussballfelder – Schritt für Schritt in ein lebendiges Zentrum für Freizeit, Kultur und Gewerbe mit insgesamt 55 Mieterinnen und Mietern umgewandelt. Das Gundeldinger Feld ist nicht nur ein gutes Beispiel für eine starke private Trägerschaft, die den Umnutzungsprozess erfolgreich gestaltet. Das multifunktionelle Quartierzentrum hat sich auch mit verschiedenen Massnahmen (Solaranlage, Regenwasser-Recycling etc.) den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft verschrieben.

In einem nächsten Schritt möchte ich auf einige Erfolgsfaktoren bei Umnutzungsprozessen von Industriebrachen zu sprechen kommen. Die Liste ist weder vollständig noch abschliessend, wir sehen aus städtischer Sicht folgende Aspekte als zentral:

- Je früher Städte über Veränderungen in der Nutzung involviert sind, desto schneller können Szenarien und Grobplanungen erstellt werden. Dies bedingt einen regelmässigen Kontakt der Stadt mit den ansässigen Industriebetrieben.
- Es ist entscheidend, dass die Stadt den Transformationsprozess aktiv begleitet und vor allem auch mitgestaltet. Eine passive Haltung dürfte sich früher oder später rächen. Eine Stadt oder Gemeinde hat alles Interesse daran, dass die Entwicklung eines oft derart zentral gelegenen Areals auf die politischen Entwicklungsziele der Stadt abgestimmt ist.
- Für Investoren ist Planungssicherheit unabdingbar. Hier sind Städte sowie die öffentliche Hand generell gefordert, die rechtlichen Abklärungen und Rechtsetzungsprozesse zügig an die Hand zu nehmen.
- Information und Partizipation sind bei der Vielzahl an betroffenen Institutionen und Gruppierungen zentral. Diese Kommunikationsarbeit ist zwar aufwändig, erhöht jedoch die Akzeptanz des Prozesses und führt letztendlich zu besseren Projekten.
- Entscheidend ist, dass beim Start eines Umnutzungsprozesses unterschiedliche Planungshorizonte entwickelt und aufeinander abgestimmt werden. Sowohl eine kurz- und mittelfristige Perspektive mit Zwischennutzungen, wie auch eine langfristige Planung für die Realisierung der optimalen Umnutzung des Geländes haben ihren Sinn und Zweck und sind so gut als möglich miteinander zu verbinden.
- Die Erfahrungen der öffentlichen Hand mit PPP-Projekten sind unterschiedlich. Derartige Herausforderungen eignen sich jedoch durchaus für einen PPP-Ansatz. Dabei braucht es eine gute Abstimmung zwischen privaten und öffentlichen Akteuren.
- Schliesslich wird in jedem Umnutzungsprojekt Expertenwissen erarbeitet. Während manche Aspekte sehr projektspezifisch sind, lassen sich andere gut auf weitere Umnutzungsprojekte übertragen.



Ich komme zum Schluss und fasse zusammen:

- Der Umgang mit Industriebrachen ist eine Herausforderung für die betroffenen Städte. In einer generellen Beurteilung – trotz den erwähnten Risiken und vor allem wenn ich an die eingangs aufgezeigten Trends erinnern darf – überwiegen langfristig die Chancen. Die Chancen, bei Umnutzungsprojekten die Stadtentwicklung in die gewünschte Richtung lenken zu können und ihr Impulse zu geben.
- Jede Industriebrache und deren sinnvolle Nutzung ist für die Standortgemeinde ein einzigartiges und meist sehr anspruchsvolles Projekt. Patentrezept greifen meist zu kurz. Wichtig ist die Beurteilung im Einzelfall. Mehrere, gleichzeitig zu bewältigende Projekte auf engem Raum erschweren den Prozess. Und sie erhöhen die Bedeutung von Zwischennutzungen.
- Ein wesentlicher Schlüssel für erfolgreiche Umnutzungen liegt in der Art und Weise, wie solche Projekte gesteuert und begleitet werden. Und da glauben wir, dass trotz der Einzigartigkeit jedes Umnutzungsprozesses ein beträchtliches Potential für den Wissenstransfer besteht. Der Städteverband erachtet es als zentral, dass die Erfahrungen und das Wissen aus diesen Prozessen zugänglich gemacht und genutzt werden können. In diesem Zusammenhang betrachten wir die heute vorgestellte Plattform als ein wichtiges Instrument, um diesen Wissenstransfer zu beschleunigen.