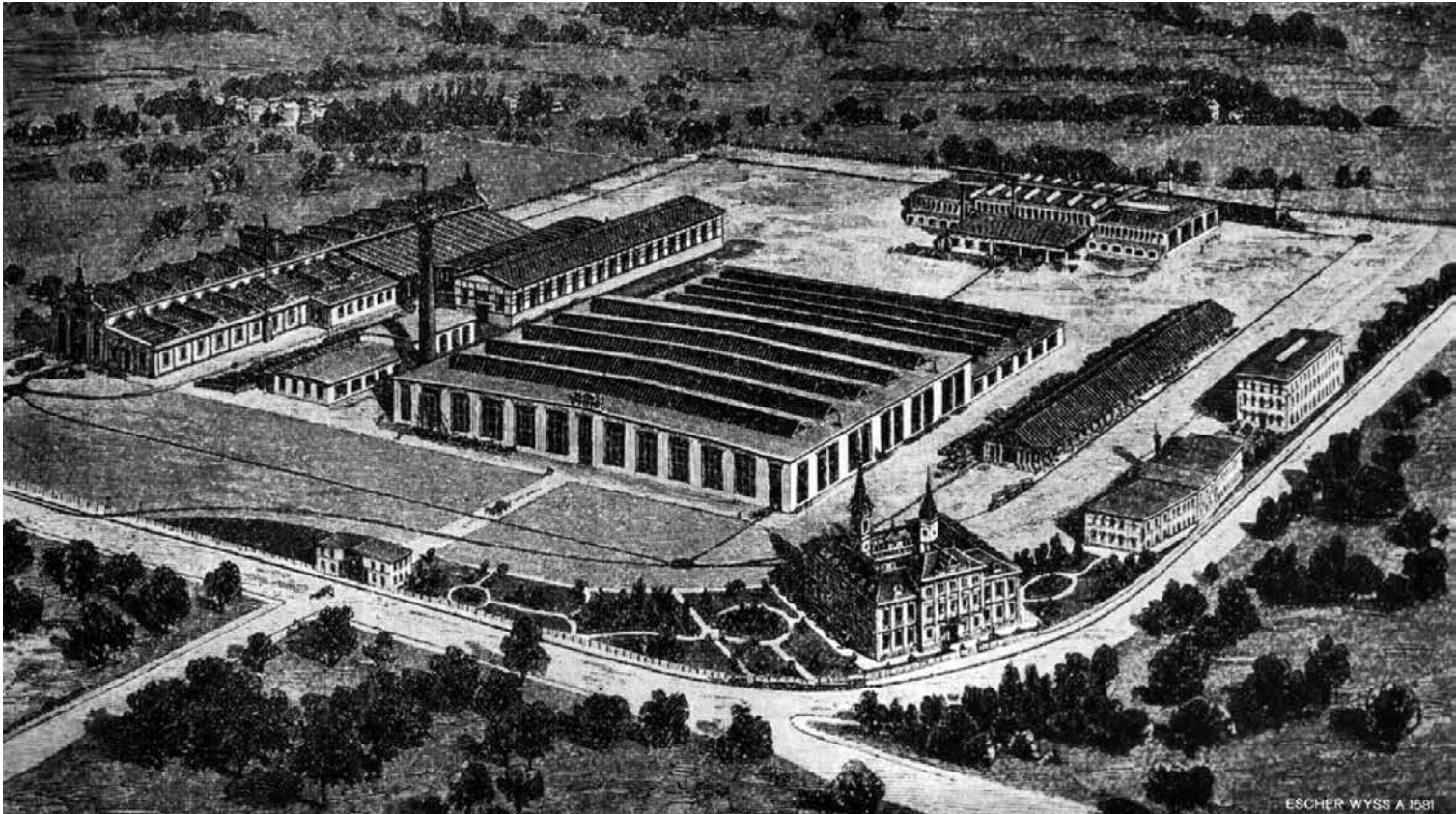


# Potenzial von Industriebrachen

In den letzten Jahren wurden namentlich in den Ballungszentren zahlreiche Industrieareale umgenutzt. Es besteht aber weiterhin grosses Potenzial. Die Entwicklung von Brachen setzt ein sorgfältiges Vorgehen und Know-how voraus.



Links: Escher-Wyss-Fabrikareal im Kreis 5 in einer historischen Abbildung von 1905. Rechts: Situation heute (Turbinenplatz mit Technopark und Puls 5).

**DANIEL BISCHOF\*** • .....  
**INDUSTRIEBRACHEN IN DER SCHWEIZ.** Im Zuge der Industrialisierung und mit dem Wachstum von Wirtschaft und Städten drängte sich Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts für viele Betriebe eine Umsiedlung an die Peripherie auf. Grund dafür waren fehlende Erweiterungsmöglichkeiten und eine unzureichende Erschliessung für den Transport wachsender Warenströme. So sah sich auch die im Jahr 1805 am Zürcher Neumühlequai (gegenüber dem Landesmuseum) als mechanische Baumwollspinnerei gegründete Escher, Wyss & Cie. gezwungen, einen neuen Standort zu finden. Ab 1891 wurde auf dem damaligen Brachland in der Hard (im heutigen Kreis 5) vor den Toren der Stadt Zürich die neue Fabrik gebaut. Auf den angrenzenden Grundstücken siedelten sich bald weitere Betriebe an und Zürich West entwickelte sich zum Industriequartier.

Die Anbindung ans Eisenbahnnetz sowie die Kundennähe waren massgebend

für diese Standortwahl. Ein Grossteil der heutigen Industriebrachen befindet sich deshalb im dicht besiedelten Mittellandgürtel zwischen Genfer- und Bodensee. Dass heute ein Grossteil dieser ehemals prosperierenden Industriebetriebe verschwunden ist, ist auf den tiefgreifenden wirtschaftlichen Strukturwandel seit Anfang der 1970er-Jahre weg vom Industrie- hin zum Dienstleistungssektor zurückzuführen. Zentral gelegene und von der gebauten Struktur her geeignete Areale wurden schnell einer neuen Nutzung oder einer Zwischennutzung zugeführt, viele auf den ersten Blick weniger interessante Areale liegen noch heute brach. Ein vom Bundesamt für Raumentwicklung in Auftrag gegebenes Reporting über die Brachen der Schweiz aus dem Jahr 2008 beziffert die Summe der brachliegenden Areale in der Schweiz auf rund 18 Mio. m<sup>2</sup>. Neben Bahn, Flugplatz-, Militär- und anderen Brachen sind rund die Hälfte davon, also rund 9 Mio. m<sup>2</sup>, brachliegende Industrieareale.<sup>1</sup>

**POTENZIAL FÜR DIE WOHN- UND GEWERBENUTZUNG.** Aus ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Sicht spricht vieles für die Nutzung brachliegender Industrieareale. Neben der Schonung von unverbauten Landreserven und der Beseitigung von Altlasten können durch Umnutzungen die Attraktivität von Siedlungsräumen gesteigert, die lokale Wirtschaft angekurbelt und letztlich zusätzliche Steuereinnahmen generiert werden.

In Ballungszentren, wo die Stadt inzwischen häufig bis an die Industrieareale heran oder gar um diese herum gewachsen ist, liegt das Marktpotenzial dieser Brachen in der Verfügbarkeit von grossen, meist bestens erschlossenen Arealen an heute zentraler Lage, wo Bauland knapp oder nicht mehr verfügbar ist. Eine wachsende Wirtschaft verlangt nach Raum für zeitgemässe Arbeitsplätze, in Gemeinden mit wachsender Bevölkerung steigt die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum.



#### **HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE UMNUTZUNG.**

Dass viele Investoren und potenzielle Bauherren lieber auf der sogenannten «grünen Wiese» bauen, anstatt in ein brachliegendes Industrieareal zu investieren, ist zu einem Grossteil auf die Komplexität der Rahmenbedingungen zurückzuführen. Da die Areale sich naturgemäss mehrheitlich in einer Industrie- oder Gewerbezone befinden, gehören eine notwendige Umzonung oder die Erarbeitung eines Gestaltungsplans zu den grössten Problemstellungen einer Umnutzung.

Unklare Voraussetzungen in Bezug auf allfällige Altlasten im Boden, eine möglicherweise kontaminierte Substanz sowie die verschiedenen miteinander zubeziehenden Behörden von der Umweltfachstelle bis zum Denkmalschutz sind häufig weitere Herausforderungen für einen potenziellen Investor.

**BEISPIEL ESCHER-WYSS-AREAL.** Die Deindustrialisierung der 1970er-Jahre blieb auch für die eingangs erwähnte, spätere Escher

Wyss AG, die Ende der 1960er-Jahre in den Besitz der Winterthurer Sulzer AG überging, nicht ohne Folgen. Am Anfang der Entwicklung des Areals stand der Technopark Zürich, der einen ersten Gestaltungsplan notwendig machte und der auf einem brachliegenden Teil des Areals bis 1993 im Baurecht erstellt wurde.

Auf Basis des 1995 genehmigten privaten Gestaltungsplans Escher Wyss und einer von der Sulzer Escher Wyss AG in Auftrag gegebenen Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung des Areals erfolgte die Konsolidierung des Industriebetriebs auf rund einen Drittel des Areals. Dies ermöglichte den schrittweisen Verkauf von nicht mehr genutzten Immobilien an verschiedene Investoren. Es folgten die Umnutzung der alten Kesselschmiede zum «Schiffbau» des Schauspielhauses, der Umbau des ehemaligen Verwaltungshochhauses zum «Bluewin-Tower», Hotelneubauten, aus der früheren Giesserei wurde das «Puls 5», ein Laden- und Dienstleistungszentrum mit Wohnungen in den

oberen Geschossen und neben drei neuen Strassen entstand mit dem Turbinenplatz der grösste Platz der Stadt Zürich.<sup>2</sup>

Eine Entwicklungsstrategie aus dem Jahr 2005 sah auf dem bis dahin verbliebenen rund 60 000 m<sup>2</sup> grossen industriell genutzten Areal die Weiterentwicklung auf der Basis und unter Beibehaltung der industriellen Nutzung vor. Dies war deshalb bemerkenswert, weil Anfang der 1990er-Jahre der Verbleib der industriellen Nutzung und deren Berechtigung im Gestaltungsplan noch heftig umstritten waren.

## » Der Immobilienentwickler nimmt in der Umnutzung einer Industriebranche eine Schlüsselrolle ein.«

2010 wurde für ein Nachfolgeunternehmen der Sulzer Escher Wyss AG ein neuer Turbinenprüfstand in Betrieb genommen.

Rund zwei Jahrzehnte nach Beginn der Umnutzung und Weiterentwicklung des Areals hat sich vieles verändert, abgeschlossen ist diese Entwicklung aber noch nicht. Weitere Projekte unterschiedlicher Investoren wie das Wohnhochhaus «Escher-Terrassen», ein Wohn- und Geschäftshaus an der Schiffbaustrasse, der Kulturpark Zürich-West sowie ein Gewerbe- und Dienstleistungsbau namens «Schirmhaus» befinden sich im Bau oder sind in Planung.

**DIE ROLLE DES ENTWICKLERS.** Das Escher-Wyss-Areal wurde in verschiedenen Etappen und von verschiedenen Investoren unter unterschiedlichen Voraussetzungen entwickelt. Die damit verbundene Dynamik im Entwicklungsprozess und der Zeithorizont von mehreren Jahren sind bei grösseren Arealen die Regel. Von zentraler Bedeutung sind dabei die häufig unterschiedlichen Interessen der verschiedenen Anspruchsgruppen wie Grundeigentümer, Investoren, Gläubiger, Käufer oder Mieter, Staat und Gesellschaft, Nachbarn und Know-how-Partner wie Architekten und Planer. Diese zu kennen und stets angemessen zu berücksichtigen gehört zu den Erfolgsfaktoren einer Immobilienentwicklung. Die Rolle des Entwicklers besteht schliesslich darin, diesen Prozess von der Analyse der Problemstellung zur Idee über

die Entwicklung eines Projekts bis zur Realisierung und Vermarktung aktiv zu gestalten und zu führen.

Weil der Wert der Entwicklungsleistung meist erst mit dem konkreten Projekt quantifizierbar wird, sind Entwickler oft selbständige Unternehmer, die das finanzielle Risiko tragen, bis Investoren, Landeigentümer oder Nutzer vom Projekt überzeugt sind und sich finanziell engagieren.

Dies ist mit ein Grund, weshalb grössere Totalunternehmen oftmals über interne

Fachleute mit dem entsprechenden Know-how verfügen. Grundeigentümer und Bauherren haben aber auch die Möglichkeit, unabhängige Spezialisten auf Mandatsbasis beizuziehen.

**VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE ERFOLGREICHE UMNUTZUNG.** Triebfeder für heutige Immobilienentwicklungen sind in erster Linie wirtschaftliche Interessen. Entscheidend für Erfolg oder Misserfolg der Umnutzung einer Industriebranche ist die positive Bilanz aus Investitionen für die Entwicklung, Planung und Realisierung und den Erträgen aus Verkauf oder Miete.

Die Makrolage und die Marktsituation werden dabei als wichtigste Faktoren einer erfolgreichen Umnutzung betrachtet, gefolgt von der Mikrolage (z. B. ÖV-Anbindung, Schulen, Aussicht, Lärmbelastung) und dem Areal oder dem Objekt selber (Arealgrösse, Qualität des Bestandes, Altlasten usw.). Ein Investor wird nur dann ein finanzielles Risiko eingehen, wenn er an den Erfolg eines Projektes glaubt. In Bezug auf die Umnutzung von Industriebranchen kann der gut geführte Entwicklungsprozess wesentlich dazu beitragen.

<sup>1</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2008): Die Branchen der Schweiz, Reporting 2008.

<sup>2</sup> NZZ: Letzte Retuschen am Escher-Wyss-Areal, 17. August 2012.



**\*DANIEL BISCHOF**

Der Autor ist Architekt FH und NDS Wirtschaftsingenieur FH, Partner bei der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Dozent bei der SVIT SRES und Mitglied der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB.