

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 21 (2008)
Heft: [11]: Pleiten und Profit im Brachenland Schweiz

Artikel: Ökonomie : die Rendite muss stimmen
Autor: Lehmann, Meta
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123590>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 01.04.2025

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

Die Rendite muss stimmen

Text: Meta Lehmann, Wüest & Partner

Industriebrachen haben eine Vergangenheit, die wirtschaftlich bedeutend ist, im Positiven wie im Negativen. Die Investoren machen dabei immer die gleiche Rechnung – egal ob ihr Projekt eine Brachennutzung oder ein Bau auf der grünen Wiese ist: Die Rendite muss stimmen.

• Ein roter Turm ohne Fenster überragt das Wettsteinquartier in Kleinbasel. Daneben steht ein Kamin aus hellem Backstein. Zusammen prägen sie die Basler Skyline mindestens so stark wie der Messeturm. Dabei hatten die beiden Wahrzeichen schon einmal ausgedient. Bereits 1996 stand das Warteck-Areal auf Hochparterres Brachenliste. Seither wurde restauriert, umgenutzt und erweitert. Heute dient der Turm nicht mehr als Malzlager für die Brauerei, sondern als identitätstiftendes Merkzeichen für ein Kulturzentrum. Das Areal gehört zu den rund 180 Brachen der damaligen Hochparterre-Liste, die nicht mehr in der aktuellen Datenbank aufgeführt werden, ganz einfach weil sie keine Brachen mehr sind.

Wüest & Partner hat im Sommer 2008 eine umfassend aktualisierte Liste zusammengestellt. Sie enthält fast alle Industrie-, Bahn-, Militär- und Infrastrukturbrachen der Schweiz, die grösser sind als eine Hektare, also 10 000 m² und mehr. Zusammengekommen sind rund 350 Areale, Grundstücke, deren Eigentümer und Entwickler sich fragen, ob und wie eine Um- oder Neunutzung wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Chancen für eine Umnutzung stehen dort am besten, wo das Umfeld attraktiv ist. Dort winkt eine marktgerechte Rendite. Ist dies nicht der Fall, investiert der Entwickler das Geld lieber anderswo. Das ist bei Brachen nicht anders als beim Bau auf der grünen Wiese.

Viele Brachen haben Glück: Ein Drittel der 350 Areale befindet sich in einer der fünf Schweizer Grossstädte oder in deren innerem Agglomerationsgürtel. Heute ziehen die Zentren wieder mehr Investitionen als in der Vergangenheit an. Zudem wird hier das Land knapp. Je attraktiver der Immobilienmarkt an einem Ort ist, desto schneller wird eine Brache neuen Nutzungen zugeführt.

Die Standortqualitäten berücksichtigen

Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Bauprojekts ist die Marktsituation vor Ort der wichtigste Faktor. Mit hohen Erträgen können auch Zusatzkosten, wie Abbrüche, finanziert werden. Der Standort innerhalb einer Gemeinde ist der zweitwichtigste Aspekt. Die Nähe zum Zentrum oder zu einer Bushaltestelle, zur nächsten Schule oder Autobahn, die Aussicht, die Lärmimmissionen spielen eine Rolle. Die Mikrolage entscheidet über die Eignung eines Areals. An einer versteckten Seitenstrasse machen Verkaufsnutzungen wenig Sinn. Ehemalige Papierfabriken oder Spinnereien liegen oft an Gewässern, und Wohnen am Wasser wird heute geschätzt.

Mit den Markt- und Standortanalysen nähern sich die Projektentwickler einem Nutzungskonzept, einer Zielgruppe und einem Produkt an. Sie beurteilen vor allem die Zahlungsbereitschaft des anvisierten Zielpublikums. Das Ertragspotenzial ist eine Seite der Investitionsgleichung – egal ob Brache oder nicht. Anschliessend richtet sich der Blick auf das Areal selbst. Hier zeigen sich die eigentlichen Unterschiede zwischen einem Neubau auf der grünen Wiese und der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes. Die früheren Aktivitäten und ihre Spuren machen die Brache zum Areal mit Vergangenheit, samt aller Chancen und Risiken. Die Risiken müssen verringert und offengelegt werden. Dadurch werden sie berechenbar. Chancen nutzen heisst, die Spezialität der Brache erkennen und in ein vermarktbares Produkt überführen.

Die Industriebrachen sind ohne Vorleistungen schwer verkäuflich. Sie sind den Investoren zu riskant. Die Verkaufschancen steigen, wenn die Eigentümer Vorabklärungen

veranlassen – zu Altlasten, Bausubstanz, Baugrund etc. Liegen neben den Risiken auch die Chancen auf dem Tisch, zum Beispiel in Form eines marktgerechten Nutzungskonzepts, ist das Brachendasein schon fast Geschichte.

Die Altlasten sind bei ehemals gewerblich-industriell genutzten Arealen nur das offensichtlichste, aber nicht das einzige Risiko. Die Sanierung muss vom Verursacher bezahlt werden. Ist dieser nicht bekannt oder zahlungsunfähig, springt laut Gesetz das Gemeinwesen ein. Doch das Gesetz sagt auch: Wenn die Altlasten keine unmittelbare Bedrohung darstellen, müssen sie nur bei einem Umbau oder einer Erweiterung saniert werden. Damit ist wiederum der Entwickler in der Pflicht.

Planungsaufwand

Oft liegen die Brachen in der Industriezone. Wohnbauprojekte erfordern eine Zonenplanrevision, einen Gestaltungsplan – samt aller parlamentarischer und demokratischer Hürden und Volksabstimmung. Das kann eine Umnutzung um Jahre verzögern. Will eine Gemeinde die Neunutzung fördern, greift sie mit Vorteil zur kooperativen Zusammenarbeit. Ein gut erschlossenes Gebiet hat bessere Marktchancen. Daher begünstigen Investitionen in den öffentlichen Verkehr die Umnutzung. Gemeinden können einen Teil der Altlastensanierung finanzieren. Oder sie gewähren zeitlich begrenzte Steuererleichterungen für Unternehmen, die eine Brache wiederbeleben.

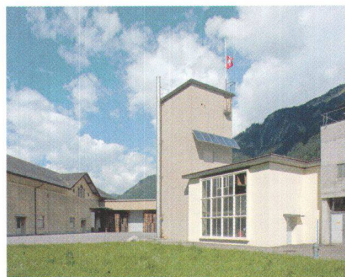
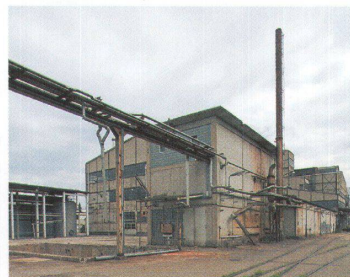
Auf Brachen stehen Gebäude. Ein Gewerbebau mit hellen Räumen bietet sich zum Beispiel für Lofts an und beeinflusst die Neukonzeption des Gesamtareals und damit das Ertragspotenzial. Ein denkmalgeschützter Industriekamin versperrt zwar den Platz für einen Neubau, doch er

verhilft vielleicht dem neuen Büroviertel zu einer Identität. Auch das Warteck-Areal profitiert vom Charme seiner Backsteinbauten. Hallenböden mit Betonpodesten machen dagegen eine Umnutzung schwierig. In der Bausubstanz liegen Nutzungschancen und Kostenrisiken nahe beieinander. Die Rechnung ist immer die gleiche: Vom Ertragswert werden die potenziellen Kosten abgezogen. Was übrig bleibt, ist der Landwert. Das ist der Betrag, den ein Entwickler für das Areal zu zahlen bereit ist. Die Kosten beinhalten die Planung, die eigentlichen Umbau- oder Neubaukosten, die Vermarktung und so weiter. Vom Ertragswert wird aber auch der Risiko- bzw. Gewinnanteil des Investors abgezogen. Je geringer das Risiko, desto kleiner wird der Abzug bzw. die Zahlungsbereitschaft grösser. Bei einer Brache muss die Kostenseite sehr genau, am besten von Fachleuten untersucht werden.

Brachen 2018?

Der eigentliche Trumpf aller 350 Brachen in der Brachendatenbank ist ihre Grösse. Im Mittel sind es 24 000 Quadratmeter. 70 Prozent der Areale liegen in Agglomerationsgemeinden, das heisst in meist dicht besiedeltem Gebiet. Viel Platz für Visionen gibt es hier normalerweise nicht – ausser auf diesen Brachen. Deshalb ist zu erwarten, dass in zehn Jahren wiederum über die Hälfte der heutigen Brachen «endungenutzt» sind. Bei einem Drittel der Grundstücke sind heute schon Entwicklungsprojekte lanciert. Und noch kennen die Brachen keine Nachwuchssorgen. Immer wieder werden Fabrikteile, Kehrriechverbrennungen oder Rangiergeleise stillgelegt. Je attraktiver ihr Standort ist, desto kürzer wird ihre Ruhephase sein. •

Quelle: www.brachenbank.ch / Wüest & Partner, 2008



Bürstenfabrik Walther, Oberentfelden

Chemiefabrik Reichhold, Hausen AG

Spinnerei, Linthal

Seit 1868 wurden hier Bürsten produziert. Anfang der Neunzigerjahre übernahm die Gemeinde das Areal, seither hat sich eine bunte Mischung von Zwischennutzern angesiedelt. Fast jeder Quadratmeter ist genutzt. Ein Studienauftrag soll zukunftsweisendes Wohnen aufzeigen. Doch ein Teil der heutigen Nutzungen soll bleiben. Foto: Markus Frietsch
 --> Köllikerstrasse 32, Oberentfelden AG
 --> Eigentümerin: Einwohnergemeinde Oberentfelden
 --> Bestand: diverse Gebäude; total ca. 22 700 m²
 --> Nutzung: Künstler, Übungsräume für Bands, Jugendtreff, Vereine, Gewerbe; ca. 65 Mieter
 --> Planungsstand: Umnutzung zu Wohnungen geplant; Studienauftrag 2008

Das Industrieareal liegt teils auf Lupfiger, teils auf Hausener Gemeindegebiet. Ab 1938 produzierte Reichhold Chemie hier Polyesterharze und Dispersionen. Seit 1992 steht die Fabrik still. Die heutige Eigentümerin Swiss North American Properties will die Altlasten sanieren. Die Gebäude sollen abgebrochen werden. Auch laufen Arbeiten für eine Sondernutzungsplanung zur Prüfung, was und wie viel auf dem Areal gebaut werden könnte. Foto: Markus Frietsch
 --> Hauptstrasse 96, 5212 Hausen AG
 --> Eigentümerin: Swiss North America Properties
 --> Bestand: stillgelegt; Abbruchobjekte; Arealfläche ca. 62 000 m²
 --> Planungsstand: Projekt Altlastensanierung.

Seit 1838 wurden hier Baumwollgarne, zuletzt Web- und Strickgarne auf modernsten Maschinen gesponnen. 1997 übernahm eine Interessengruppe aus der Textilindustrie um Hans-Peter Keller den Betrieb von Oerlikon-Bührle. Ende 2005 wurde der Betrieb eingestellt. Nur der Garnhandel und die zwei eigenen Kraftwerke laufen noch. Ein Projekt für eine Solarzellenfabrik scheiterte. Die Inhaber suchen jetzt nach neuen Nutzungen. Foto: Markus Frietsch
 --> Bahnhofstrasse 1, Linthal
 --> Eigentümer-Vertretung: H.P. Keller c/o Hacontex AG, Zollikon
 --> Bestand: Areal ca. 30 000 m²; Gebäude ca. 20 000 m²
 --> Planungsstand: Gebäude sollen vermietet werden; keine Bauprojekte.