

# Anleitung zum Flächenrecycling

Marco Peyer | Abteilung Raumentwicklung | 062 835 32 90

**Industrie- und Gewerbebrachen sind ein kostbares «Reservoir» an Bauzonen. Ihre Umnutzung ist ein Gebot der Stunde. Ein neuer Bericht zeigt Wege auf.**

Der wirtschaftliche Wandel hat in unseren Städten und Dörfern seine Spuren hinterlassen. Viele Industrieareale werden nur noch ungenügend oder überhaupt nicht mehr genutzt – es entstehen Industriebrachen. Diese Entwicklung ist aus verschiedenen Gründen unerwünscht. Es verfallen nicht nur die Bauten, sondern auch Wertschöpfung für die Eigentümer und Steuereinnahmen für die Gemeinden. Vor allem aber ist Bauland dauerhaft blockiert, oft an zentraler und gut erschlossener Lage. Als Folge davon nimmt der Druck auf die noch unüberbauten Flächen am Siedlungsrand, auf die so genannte «grüne Wiese», zu. Obwohl das Problembewusstsein längst vorhanden ist, tut sich noch viel zu wenig. In der Schweiz gibt es nutzbare Brachflächen, die zusammengefügt grösser sind als die Fläche der Stadt Genf mit Wohnraum für 190'000 Menschen und Arbeitsplätzen für 140'000 Beschäftigte. Aufgrund seiner industriell geprägten Vergangenheit gehört der Aargau zu den Kantonen mit einem besonders hohen Potenzial unter- und ungenutzter Industriebrachen.

## **Wegleitung für eine erfolgreiche Umnutzung**

Auskünfte über die Gründe dieser unbefriedigenden Situation und mögliche Massnahmen zu ihrer Verbesserung gibt jetzt ein Bericht, der aus einer Zusammenarbeit des Bundes und des Kantons Aargau entstanden ist. Zentrale Bedeutung hat dabei die neue Erkenntnis, dass es in den meis-

ten Fällen nicht technische und finanzielle Hindernisse sind, die eine Arealumnutzung verhindern oder verzögern (beispielsweise Nachfrage, Erschliessung, Finanzierung oder planerische Rahmenbedingungen). Vielmehr stellen strukturelle und organisatorische Probleme sowie das zu späte Engagement der öffentlichen Hand die entscheidenden Hindernisse dar.

Der Bericht «Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen» richtet sich primär an die öffentliche Hand und präsentiert insgesamt 18 konkrete Massnahmen zur Förderung der Umnutzung. Diese umfassen sowohl Handlungsvorschläge, welche sich direkt auf die Arealumnutzung beziehen, als auch solche, welche die Rahmenbedingungen verbessern.



 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

**Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen**  
Massnahmen zur Förderung

Zum Schlüsselbund des Erfolgs gehört ein schrittweises Vorgehen. Die Massnahmen sind im richtigen Moment und im richtigen Zusammenspiel zu tätigen. In diesem Zusammenhang gliedert der Bericht den Umnutzungsprozess idealtypisch in fünf Phasen. Zusätzlich wird vorgeschlagen, einen «Plan B» als Entwicklungsalternative zu erarbeiten; dieser kann auch temporäre Lösungen – Zwischennutzungen – vorsehen. Der Bericht enthält schliesslich eine Checkliste, mit der für jede Phase überprüft werden kann, ob alle relevanten Themen berücksichtigt werden.

Der Bericht und eine Kurzfassung können in elektronischer Form bezogen werden unter: [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch) > Themen > Raumordnung/Raumplanung > Siedlung > Industriebrachen.



Foto: Marco Peyer

Das Kern-Areal in Aarau ist ein gelungenes Beispiel einer neuen Nutzung.



Foto: Dominik Jörgler

Das Holzkonservierungsareal in Zofingen hat einen direkten Bahnanschluss für Güter.

## Idealtypischer Zeitablauf bei der Umnutzung einer Industriebrache

