# Neue Brachen im Überblick

Manuel Lehner

FP RE
Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Münzrain 10
3005 Bern

# Agenda

1. Kontext und Hypothesen
2. Identifizierung neuer Brachen
3. Erste Resultate
4. Fazit

# 1 Kontext und Hypothesen

# 1.1 Begriff und Bedeutung

*«Unter Industrie- und Gewerbebrachen werden … diejenigen Teile eines **Industrie- oder Gewerbegeländes** verstanden, die **unternutzt oder nicht mehr genutzt** sind. Industrie oder Gewerbegelände sind unternutzt, wenn deren Lagegunst oder die baurechtlichen Bestimmungen in der kommunalen Zonenordnung eine höhere Ausnutzung des Areals zulassen würden, als es heute der Fall ist. …»*

Quelle: Schweizerische Eidgenossenschaft (2008).

***Erweitertes Begriffsverständnis am Forum Raumwissenschaften***

***Nicht genutzte oder unternutzte Areale / Gebäude, die aufgrund ihrer Lage und/oder Bausubstanz stärker bzw. anders genutzt oder zurückgebaut werden könnten – dies unter Annahme anpassbarer planungs- und baurechtlicher Rahmenbedingungen.***

# 1.2 Arten von Brachen

| Brachenart | Beispiele |
|---|---|
| Industriebrache | Fabrikareale, Lagerhallen, Fertigungsgebäude, Kraftwerke etc. |
| Bahnbrache | Gleisfelder, Depothallen, Lokremise etc. |
| Militärbrache | Waffenplätze, Zeughausareal, Bunker etc. |
| Flugplatz | Dübendorf ZH, Interlaken BE, Ascona TI |

Quelle: Schweizerische Eidgenossenschaft (2008) und Hochparterre (2008).

| | |
|---|---|
| **Landwirtschaft** | **Gewächshäuser, Tiermasthallen, Remisen, Wohnhäuser, etc.** |
| **«Öffentlich»** | **Schulen, Kirchen, Spitäler etc.** |
| **Kommerziell** | **Office-Cluster, Kinos, Shopping Centers, Retail-Flächen etc.** |

# 1.3 Mengengerüst 2008

| Brachenart | Anzahl | | Fläche in ha | |
|---|---|---|---|---|
| Industriebrache | 240 | 69% | 991 | 54% |
| Bahnbrache | 49 | 14% | 224 | 12% |
| Militärbrache | 24 | 7% | 88 | 5% |
| Flugplatz | 6 | 2% | 434 | 24% |
| andere Brache | 29 | 8% | 84 | 5% |
| Total | 348 | 100% | 1’820 | 100% |

Quelle: ARE und Wüest & Partner.

Die Erhebung wird von der Firma Wüest Partner fortgeführt und als kommerzielles Produkt «Entwicklungsatlas» verkauft. Die aktuellen Daten stehen FPRE nicht zur Verfügung.

# 1.4 Hypothesen

- Die Herausforderungen im Umgang mit neuen Brachen sind räumlich sehr unterschiedlich;
- In Räumen mit wachsender Bevölkerung und/oder Beschäftigtenzahl bestehen primär **regulatorische** Herausforderungen;
- In Räumen mit schrumpfender Bevölkerung und/oder Beschäftigtenzahl bestehen primär **marktbedingte** Herausforderungen.

# 2 Identifizierung neuer Brachen

# 2.1 Überlegungen

- Aktuelle Brachen sind weitestgehend bekannt und Gegenstand der raum- und städteplanerischen Aktivitäten;
- Brachen mit Entwicklungspotenzial sind überwiegend bereits von Immobilienentwicklern identifiziert und gesichert;
- Eine Vielzahl von Arealen befindet sich heute in Transformationsprozessen und könnte zukünftig zu Brachen werden;
- Die frühzeitige Identifizierung von Transformationsarealen kann helfen, politische und planerische Prozesse auf den Umgang mit diesen Gebieten auszurichten.

# 2.2 Daten: Möglichkeiten und Grenzen

- **Betriebszählung**: Sehr differenzierte und räumlich fein aufgelöste Daten zu Betrieben, Branchen und Beschäftigten in allen drei Sektoren;
- Ergänzende Daten: Bautätigkeit, Immobiliendaten, Bauzonen, Inserate etc.

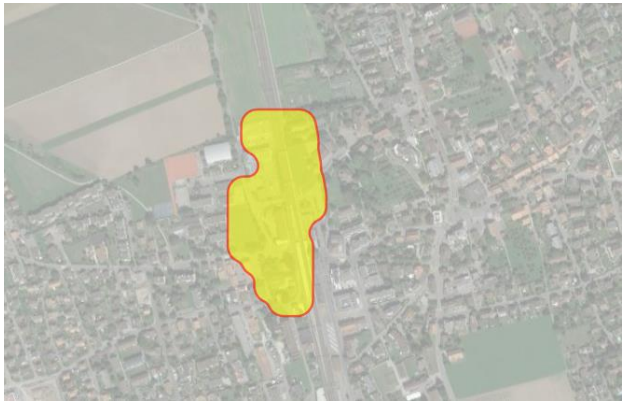
→ Monitoring von Industrie-, Gewerbe-, Office-, Retail- und auch Landwirtschafts-Arealen sehr gut möglich;

→ Spitäler, Schulen: Daten unvollständig und z.T. proprietär;

→ Kirchen, Kinos: Einzelobjekte bzw. Leerstände sind nicht verfügbar.

# 2.3 Modell

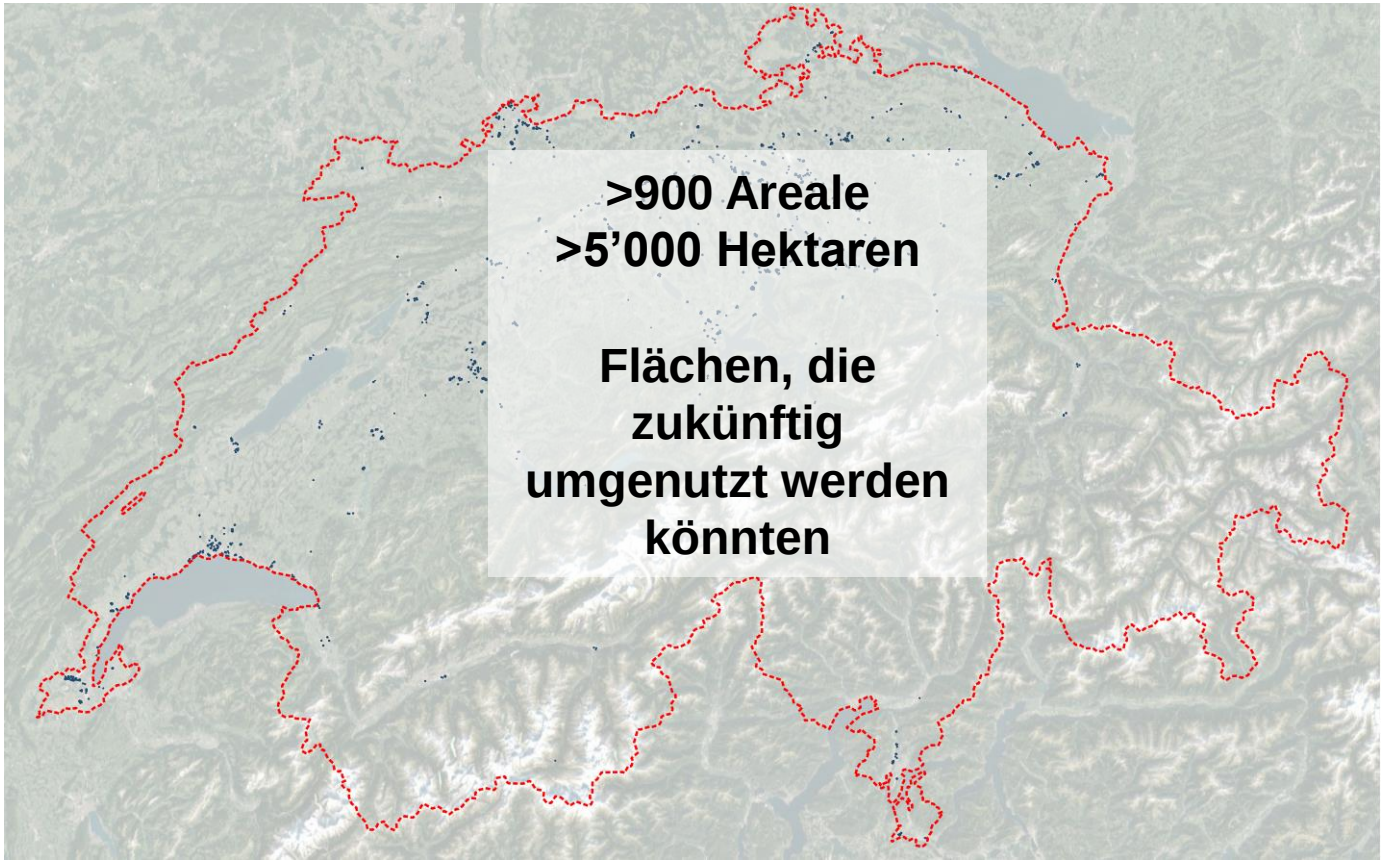
**Datengestütztes Modell**
Kleinräumige Identifikation von Transformationsarealen in einer räumlichen Auflösung von 25x25m



**Arealeigenschaften**
- Transformationsstatus
- Flächen, Gebäude, Nutzer
- Branchenstruktur
- Kleinräumige Eigenschaften (Erreichbarkeit, Mikro-Zentralität etc.)

# 3 Erste Resultate

# 3.1 900 mögliche Transformationsareale




Quelle: Fahrländer Partner, Luftbild: Google.

# 3.2 Areale nach Grossregionen

- Rund 80% der Areale sind grösser als 10 Hektaren;
- Mehr als die Hälfte der Areale liegt in den Grossräumen Zürich und Genf.

| | Arealfläche (ha) | | Anzahl Areale | | Areale > 10ha | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Region Genfersee | 1'016 | 20% | 192 | 21% | 146 | 20% |
| Region Jura | 60 | 1% | 11 | 1% | 10 | 1% |
| Region Mittelland | 1'235 | 24% | 236 | 25% | 196 | 26% |
| Region Basel | 471 | 9% | 76 | 8% | 59 | 8% |
| Region Zürich | 1'770 | 35% | 295 | 32% | 244 | 33% |
| Region Ostschweiz | 416 | 8% | 84 | 9% | 68 | 9% |
| Region Alpenraum | 41 | 1% | 14 | 2% | 9 | 1% |
| Region Südschweiz | 86 | 2% | 20 | 2% | 15 | 2% |
| Total | 5'095 | | 928 | | 747 | |

Quelle: Fahrländer Partner.

# 3.3 Areale nach Gemeindetyp (BFS 9)

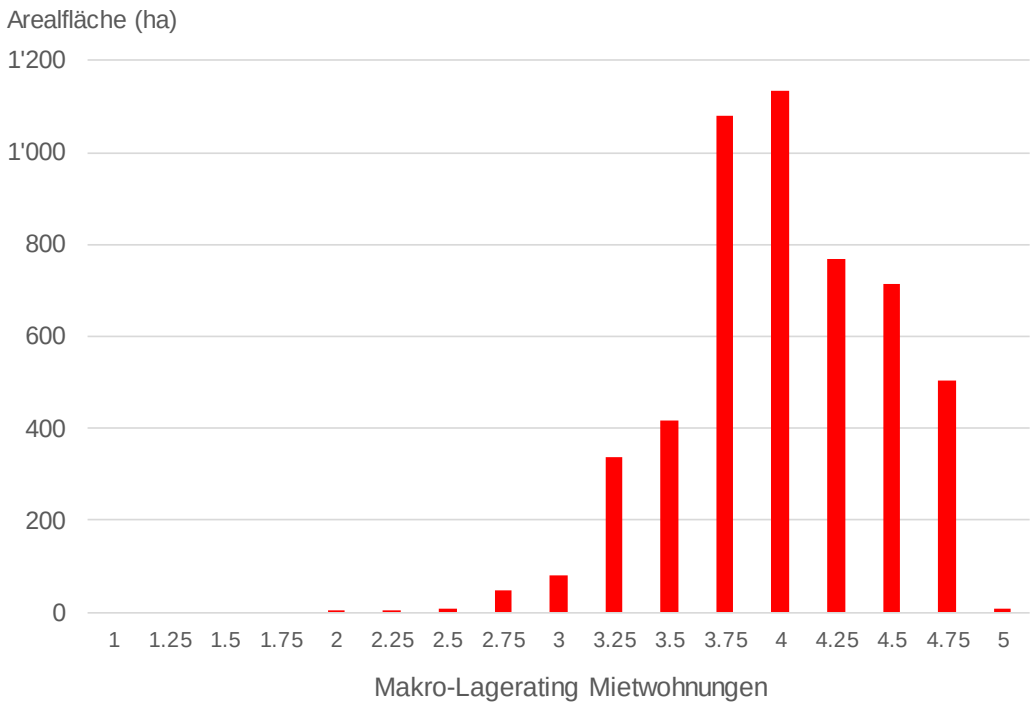
– Mehr als 80% der Areale liegen in städtischen Zentren und suburbanen Gemeinden.

| | Arealfläche (ha) | | Anzahl Areale | |
|---|---|---|---|---|
| Zentren | 1'568 | 31% | 314 | 34% |
| Suburbane Gemeinden | 2'869 | 56% | 466 | 50% |
| Einkommensstarke Gemeinden | 148 | 3% | 26 | 3% |
| Periurbane Gemeinden | 200 | 4% | 43 | 5% |
| Touristische Gemeinden | 2 | 0% | 2 | 0% |
| Industrielle und tertiäre Gemeinden | 240 | 5% | 52 | 6% |
| Ländliche Pendlergemeinden | 32 | 1% | 10 | 1% |
| Agrar-gemischte Gemeinden | 36 | 1% | 15 | 2% |
| Agrarische Gemeinden | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Total | 5'095 | | 928 | |

Quelle: Fahrländer Partner.

# 3.4 Qualitäten Makrolagen (I)

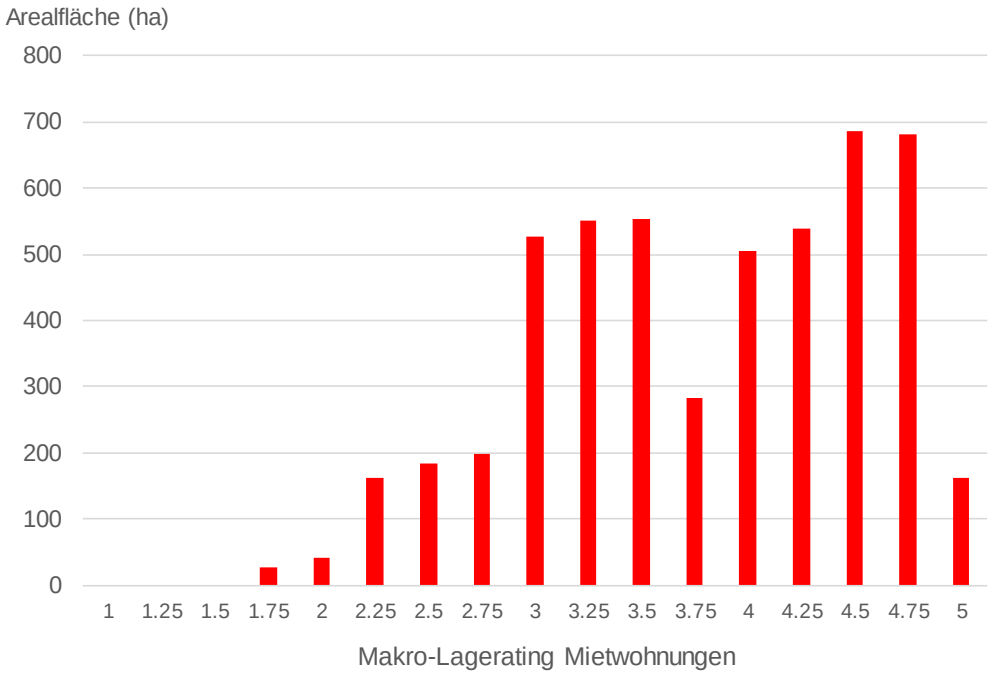
– 40% der Arealfläche liegt in Gemeinden mit einem guten bis sehr guten Rating für Investitionen in Mietwohnungen (Rating >4.0).




Quelle: Fahrländer Partner.

# 3.5 Qualitäten Makrolagen (II)

– 40% der Arealfläche liegt in Gemeinden mit einem guten bis sehr guten Rating für Investitionen in Büroflächen (Rating >4.0).




Quelle: Fahrländer Partner.

# 3.6 Qualitäten Mikrolagen

- Fast die Hälfte der Arealfläche liegt an Mikrolagen mit guter bis sehr guter ÖV-Erschliessung;
- Nur 4% der Flächen verfügen über eine ungenügende ÖV-Erschliessung.

| ÖV-Güteklasse | Arealfläche (ha) | Anteil |
|---|---|---|
| A – sehr gute Erschliessung | 912 | 18% |
| B – gute Erschliessung | 1'496 | 29% |
| C – mittelmässige Erschliessung | 1'518 | 30% |
| D – geringe Erschliessung | 941 | 18% |
| Ausserhalb | 227 | 4% |
| | 5'095 | 100% |

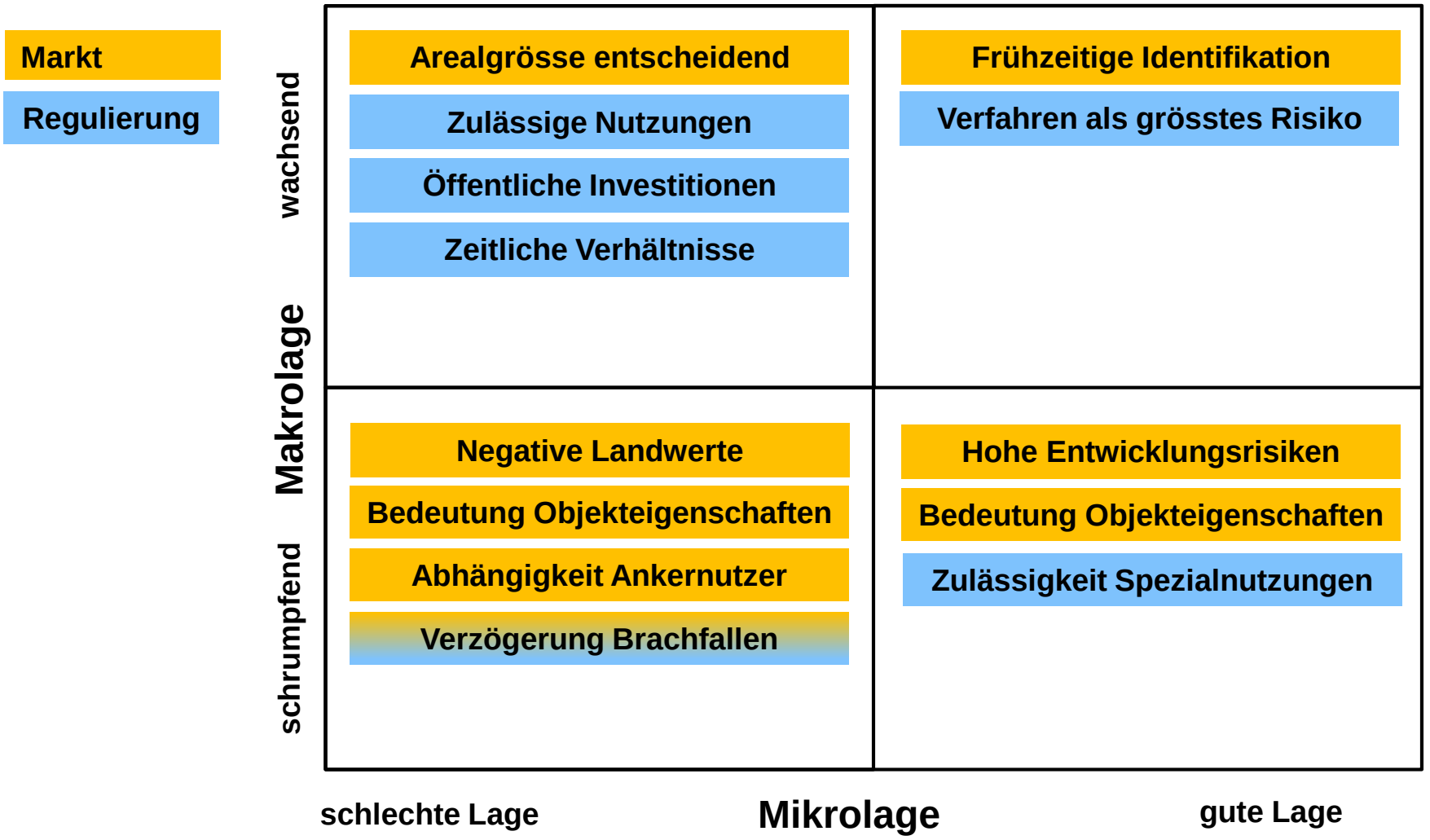
Quelle: Fahrländer Partner.

# 4 Fazit

# 4.1 Zusammenfassung

- Neben den bekannten rund 350 Brachen gibt es in der Schweiz mehr als 900 Transformationsareale;
- Es handelt sich primär um Gewerbe- und Büroareale, welche in der Vergangenheit von wenigen grossen, heute aber von vielen kleinen Betrieben genutzt werden;
- Muster: Abnehmende Anzahl Beschäftigte, zunehmende Anzahl Betriebe, Branchen mit tiefer Wertschöpfung;
- Viele dieser Gebiete liegen an gut mit dem ÖV erschlossenen Standorten in der Nähe der grossen Wirtschaftszentren.

# 4.2 Herausforderungen und Probleme



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Rückfragen: ml@fpre.ch

# Literatur

Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesrat (Hrsg.) (2008): Umnutzung von Industrie und Gewerbebrachen - Massnahmenplan zur Förderung, Bericht des Bundesrates in Beantwortung des Postulates 04.3583 Leutenegger Oberholzer vom 8. Oktober 2004, Bern 2008

ARE, Wüest & Partner (2008) Die Brachen der Schweiz – Reporting
http://www.smv-asloca-asi.ch/news/wp-content/uploads/2013/10/Reporting_2008_Studie_.pdf

Hochparterre, (2008) Brachenliste
http://www.bernerland.ch/brachenliste.pdf

BAFU (2004) Die brachliegende Schweiz - Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen

Armasuisse Immobilien (2017)
http://www.ar.admin.ch/de/armasuisse-immobilien/verkauf-von-immobilien.html