

Zusammenfassung Forum Raumwissenschaften 2017: „Neue Brachen“

Das diesjährige Forum Raumwissenschaften wurde von Hans-Georg Bächtold, Geschäftsführer des SIA, eröffnet. Er motivierte dazu, die unterschiedlichen Kompetenzen und Erfahrungshintergründe der Anwesenden im bevorstehenden Workshop zu nutzen und sich dem vielschichtigen Thema „neue Brachen“ differenziert anzunehmen.

Manuel Lehner von Fahrländer Raumentwicklung widmete sich in seinem Referat den künftigen Brachen in der Schweiz. Er stellte dar, wie Areale und Gebiete, die in einen Transformationsprozess geraten, mittels der Kombination unterschiedlicher Prädiktoren, wie beispielsweise der Veränderung der Anzahl Beschäftigten, identifiziert werden können. Die Anwendung der Methodik resultiert in einer Übersicht über künftige Transformationsareale in der Schweiz. Viele dieser Areale liegen an gut erschlossenen Lagen. Das Referat verdeutlichte auch, dass eine klare Definition von „Brache“ notwendig ist

Rodolfo Keller, Gemeindepräsident von Arvigo-Landarenca im Calancatal und ehemaliger Stadtpräsident von Illnau-Effretikon analysierte die Herausforderungen der neuen Brachen in peripheren, potenzialarmen Räumen. Er stellte insbesondere die Herausforderungen im Umgang mit dem Siedlungsbestand dar: Grundrisse und Raumhöhen entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Beschränkungen der Raumplanung und des Denkmalschutzes sowie eine wenig wirkungsvolle Regionalpolitik stellten eine besondere Herausforderung dar. Lösungen können im kooperativen Austausch mit den Behörden gefunden werden. Die kommunalen Akteure sind gefordert, das Heft auch selbst in die Hand zu nehmen und eine zukunftsfähige Strategie für die Gemeinde zu entwickeln.

Kees van Elst von Mint Architecture widmete sich einem viel diskutierten Typus von Brachen in urbanen Räumen: den Shopping Centern. Während in den USA eine Vielzahl brachliegender Shopping Centern existiert, sind in der Schweiz bisher wenige Beispiele bekannt. Der Referent war optimistisch, dass mit einer klaren Positionierung das Brachfallen von Shopping Centern zumeist verhindert werden kann. Insgesamt bleibt allerdings unbestimmt, ob die bereits vorhandenen Angebote und zusätzlich entstehenden Kapazitäten mittelfristig nicht zu einem Überangebot führen und Shopping-Center auch in der Schweiz umgenutzt oder zurückgebaut werden. Geteilter Meinung waren die Anwesenden bezüglich der Rolle der öffentlichen Hand: Müssen die Behörden eingreifen, wenn Überkapazitäten entstehen, die letztlich auch die Öffentlichkeit belasten (z.B. Bau von Infrastrukturen)?

Drei Referate widmeten sich aus unterschiedlichen Perspektiven dem „Loslassen“: Stephan Cairns (Architekt) vom ETH future cities laboratory in Singapore begründete mittels einer architekturhistorischen Herleitung, warum „Gebäude sterben sollten“. Andreas Loepfe zeigte aus immobilienökonomischer Perspektive auf, weshalb es in vielen Fällen sinnvoll ist, ein Gebäude zum Lebensende zu führen und neu anzufangen, statt fortlaufend zu renovieren. Schliesslich stellte Dr. Veronika Brandstätter, Professorin für Motivationspsychologie an der Universität Zürich, dar, warum wir Menschen oftmals Mühe haben, Bestehendes loszulassen. Die drei Referate kamen aus diesen unterschiedlichen Blickwinkeln zu einem ähnlichen Schluss: Auch in der Immobilienwirtschaft und Raumentwicklung halten wir oftmals zu lange an Bestehendem fest.

In Gruppenarbeiten und einer Plenumsdiskussion wurde insbesondere die Frage vertieft, welcher Handlungsbedarf bezüglich „neuen Brachen“ besteht und welche Aufgaben die Akteure der drei Gruppen öffentliche Hand, Wissenschaft und Immobilienwirtschaft wahrnehmen sollten.

Matthias Thoma (EBP) fasste als Moderator die Erkenntnisse des Tages wie folgt zusammen:

- 1) **Neue Begriffsdefinition für Brache erarbeiten:** Die existierende Begriffsdefinition der Schweizerischen Eidgenossenschaft von 2008 fokussiert auf die Gewerbe- und Industriebranchen und nimmt das jeweils existierende Planungsrecht als gegeben an. Am Forum Raumwissenschaften wurde mit einem erweiterten Verständnis gearbeitet: „Branchen sind nicht genutzte oder stark unternutzte Areale / Gebäude, die aufgrund ihrer Lage und/oder Bausubstanz intensiver bzw. anders genutzt oder zurückgebaut werden könnten - dies unter Annahme anpassbarer planungs- und baurechtlicher Rahmenbedingungen.“ Diese Definition macht deutlich, dass der Übergang von Brachen zu Transformationsgebieten, die sich im Umbruch befinden und eine neue Positionierung erfordern, fließend ist. Das Streben nach dem „best-use“ gemäss der immobilienökonomischen Theorie (s. Referat Loepfe) hilft, die Brache in den ständigen Erneuerungs- und Transformationsprozess einzuordnen. Eine neue Definition des Begriffs „Brache“, der sich stärker auf die heutigen Prozesse der Innenentwicklung und Bestandserneuerung bezieht und unterschiedliche Nutzungstypen miteinschliesst, ist notwendig.
- 2) **Mehr Wissen generieren:** Die verschiedenen Referate und Diskussionen haben gezeigt, dass wir noch relativ wenig über die „neuen Brachen“ wissen. Die Wirkung gesellschaftlicher, ökonomischer und technologischer Trends auf die Immobilienbestände wäre vertieft zu untersuchen. Entgegen der vielfach geäusserten Fachmeinung, dass Gewerbe- und Industriebranchen weitgehend entwickelt und beplant seien, wurde postuliert, dass im Kontext des ständigen Strukturwandels zahlreiche neue Gewerbe- und Industriebranchen entstehen.
- 3) **Wert der Nicht-Nutzung anerkennen:** Raumplaner und Immobilienentwickler fühlen sich beim Brachfallen von Arealen und Gebäuden oftmals gleichermassen verpflichtet, etwas zu unternehmen. Allerdings hat eine vorübergehende „Nicht-Nutzung“ ebenfalls einen Wert: Man hält sich eine Option frei für die Zukunft – für die Öffentlichkeit und / oder einen privatwirtschaftlichen Akteur. Mit einer Nicht- bzw. Zwischen-Nutzung können auch ökologische oder kulturelle Werte erhalten oder geschaffen werden.
- 4) **Planungsinstrumente kreativ anwenden:** Die existierenden Planungsinstrumente bieten viele Möglichkeiten, auf die spezifischen Herausforderungen von Branchenentwicklungen einzugehen. Die sach- und situationsgerechte Anwendung dieser Instrumente ist angezeigt – eine grundlegende Reform wird weder als notwendig noch als machbar betrachtet. Einzelne Optimierungen in den kantonalen Planungs- und Baugesetzgebungen könnten Prozesse vereinfachen und beschleunigen.
- 5) **Leadership ist erforderlich:** Im Umgang mit Brachen ist Leadership erforderlich: Die Immobilienwirtschaft hat sich laufend mit der (Re-)positionierung von Liegenschaften zu beschäftigen. Hierzu braucht sie ein Gegenüber bei der öffentlichen Hand, welches über eine Strategie verfügt und eine hohe Umsetzungskompetenz aufweist. Auch das bewusste und rechtzeitige „Loslassen“ kann zu dieser Strategie und zum Re-Positionierungsprozess gehören: Manchmal ist es ökonomisch und gesellschaftlich sinnvoller, neu anzufangen.