Schwindendes Flächenpotenzial aus Industriebrachen? : Eine Bestandesaufnahme mit regionalem Fokus

Autor(en): **Brändle, Angelika / Weinert, Robert**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): **- (2021)**

Heft 3

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-957152

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Schwindendes Flächenpotenzial aus Industriebrachen?

Eine Bestandesaufnahme mit regionalem Fokus

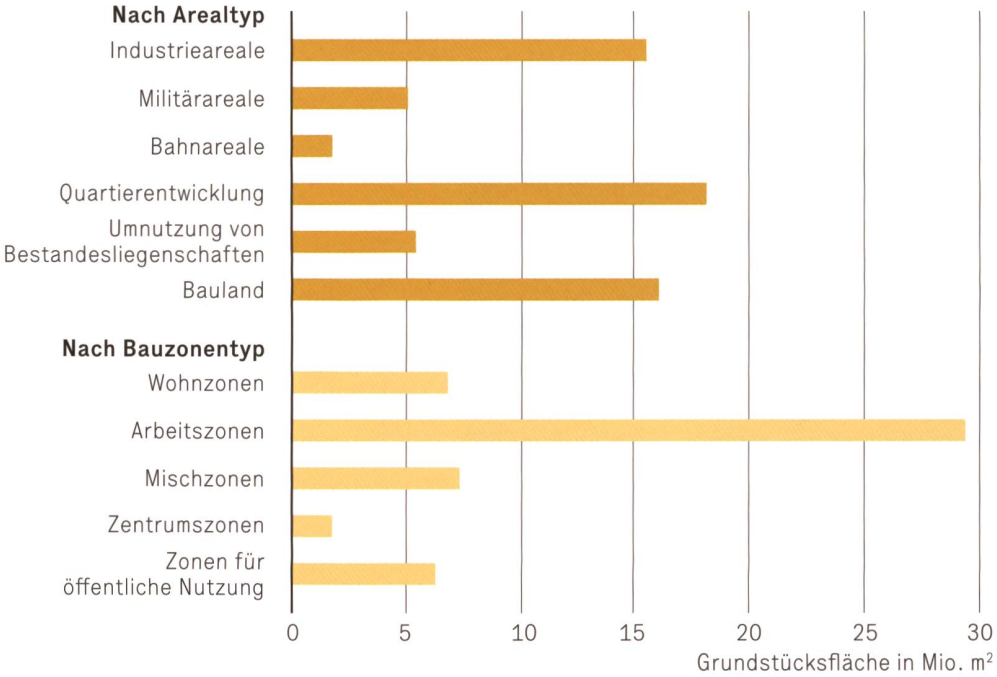
ANGELIKA BRÄNDLE
Lic. oec. publ., freie Mitarbeiterin bei Wüest Partner

ROBERT WEINERT
Dr. oec. (HSG), Director bei Wüest Partner

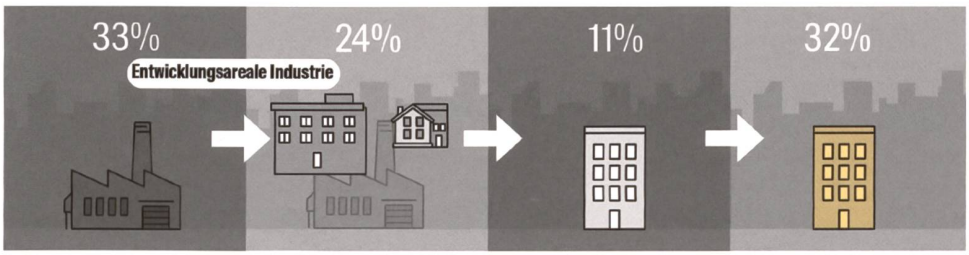
Im Zuge der Bestrebungen die Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben, wird viel Hoffnung in die Umnutzung von brachliegenden Industriearealen und die damit verbundene Verdichtung im Bestand gesteckt. Der Entwicklungsatlas von Wüest Partner liefert umfangreiche Erkenntnisse zur Umnutzung von Industriebrachen in den letzten fünf Jahren. So viel kann vorweggenommen werden: Der Grossteil der Neuentwicklungen auf Industriebrachen wird nach wie vor im städtischen Raum geplant.

Noch gibt es Industrieareale mit Entwicklungspotenzial

Im Entwicklungsatlas sind aktuell rund 900 Entwicklungsareale verzeichnet, in denen Potenzial für eine Neupositionierung oder Neuentwicklung schlummert. Auf früheren Industrie-, Militär- und Bahnarealen, mit Quartierentwicklungen, bei Bestandesliegenschaften mit Umnutzungspotenzial sowie auf grossen, unbebauten Arealen liesse sich schätzungsweise eine Geschossfläche von 53 Millionen Quadratmetern realisieren. Die grossen Dimensionen und die Freiheitsgrade bei der Umgestaltung bringen vielfältige Chancen mit sich. [ABB. 1]



[ABB. 1] Verzeichnete Areale im Entwicklungsatlas / Le zone come indicate nell'atlante di sviluppo / Sites répertoriés dans l'atlas de développement (Quellen: Entwicklungsatlas Wüest Partner, 31.12.2020)



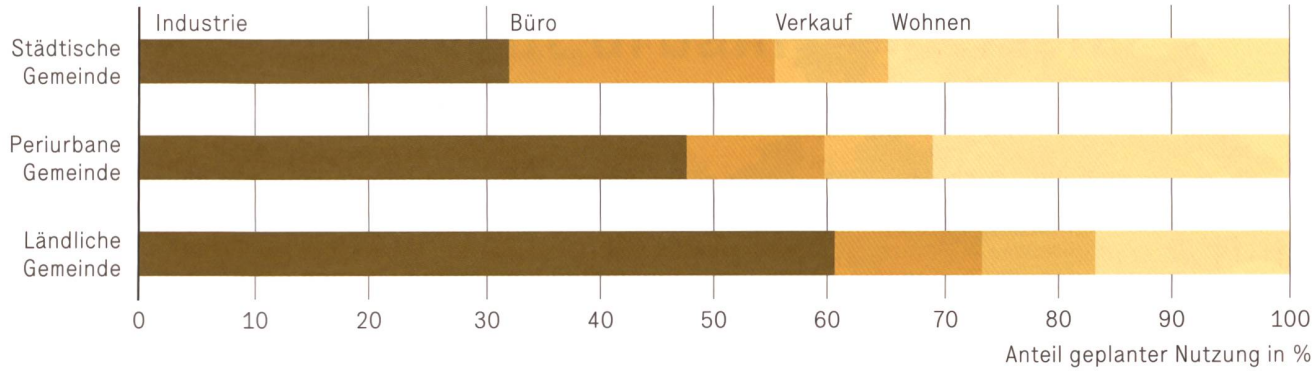
Planung möglich/gestartet
Ursprüngliche Nutzung eingestellt, öffentliche Diskussionen im Gange, noch kein behördenverbindliches Planungsinstrument

Laufendes Verfahren
Planungsverfahren im Gange (z.B. Masterplan, Umzonung, Gestaltungsplan)

Rechtskräftige Planung
Grundeigentümerverbindliche Planungsgrundlage rechtskräftig (z.B. Umzonung oder Gestaltungsplan)

Umsetzung abgeschlossen
Nicht mehr als Entwicklungsareal von Interesse

[ABB. 2] Industrieareale im Entwicklungsatlas nach Status, Anteile gemäss Grundstücksfläche / Le zone industriali nell'atlante di sviluppo per stato, in proporzione alla superficie / Sites industriels dans l'atlas de développement par statut, parts selon la surface de terrain



[ABB.3a] Anteile geplanter Nutzungen bei Industriearealen ohne rechtskräftige Planung / Proporzione degli utilizzi previsti nelle zone industriali senza pianificazione passata in giudicato / Parts des affectations prévues dans les sites industriels pour lesquels la planification n'est pas encore entrée en force (Quellen: ARE, Entwicklungsatlas Wüest Partner, 31.12.2020)

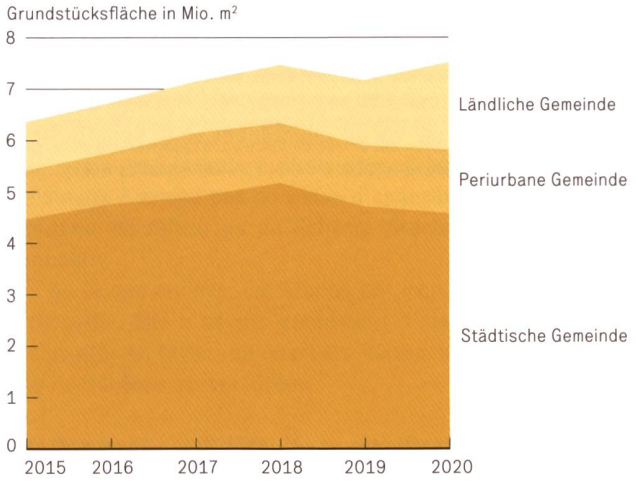
Am Ende des Jahres 2020 befanden sich 29.5 Millionen Quadratmeter Grundstücksfläche in der Arbeitszone in einem Umnutzungsprozess [1] gemäss Entwicklungsatlas. Wird der Fokus nur auf die Industrieareale gelegt, sind es 15.6 Millionen Quadratmeter Grundstücksfläche, welche neuentwickelt werden können. Von allen bisher im Entwicklungsatlas erfassten Industriearealen sind gemessen an der Fläche schon 32% umgenutzt. Bei 33% ist eine Planung absehbar, bei 24% ist ein Planungsverfahren im Gange und bei weiteren 11% ist die Planung rechtskräftig. [ABB.2]

Regionales Angebot an industriellen Entwicklungsarealen

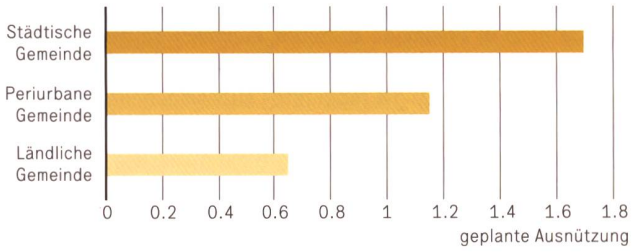
Wie verteilt sich das Angebot von Industriearealen, welche sich für eine Neupositionierung eigenen, regional? Der Grossteil der Neuentwicklungen findet immer noch auf städtischen Industriegebieten statt. Jedoch hat in den ländlichen Zentrumsgemeinden gegenüber Ende 2015 das Angebot an verfügbaren Industriearealen, gemessen an der Grundstücksfläche, zugenommen. Zeitgleich ist in den Städten grosser Agglomerationen ein Rückgang zu beobachten [ABB.3b]. Der Anteil von städtisch gelegenen Arealen, die noch kein laufendes Planungsverfahren aufweisen, reduzierte sich damit von 70 Prozent auf 60 Prozent.

Von den geplanten Geschossflächen sind in den ländlichen Gemeinden über 60 Prozent für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, knapp 17 Prozent für eine Wohnnutzung [ABB.3a]. Lässt sich somit das schwindende Flächenpotenzial in den Städten kompensieren? Nur bedingt. Zwar ist in den städtischen Gemeinden der Hauptteil der geplanten Geschossflächen für Wohnen bestimmt und nur ein Drittel für eine gewerbliche Nutzung reserviert [ABB.3a]. Jedoch weisen die Neuentwicklungsprojekte auf städtischen Industriebrachen im Vergleich mit Projekten in weniger dicht besiedelten Gemeinden eine dreimal so hohe Ausnützungsziffer auf [ABB.3c]. Somit wird auf städtischen Industriebrachen immer noch mehr industrielle Geschossfläche auf weniger Grundstücksfläche als auf dem Land geplant.

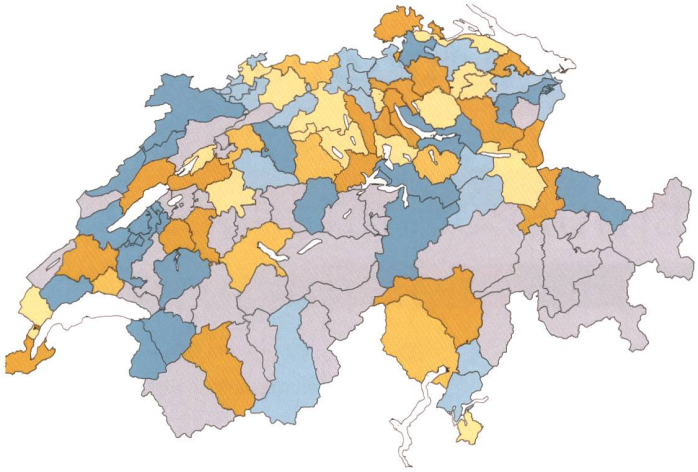
[1] Damit gemeint sind Areale, bei welchen eine Umnutzung absehbar, das Verfahren zur Umnutzung am Laufen, oder die Planung rechtskräftig ist. Areale bei denen die Umnutzung abgeschlossen ist, werden nicht mehr zum Flächenpotenzial gezählt.



[ABB.3b] Industriearealе mit Status «Planung möglich/gestartet» nach Gemeindetyp im Zeitraum 2015–2020 / Zone industriali in stato di «pianificazione possibile/iniziata» per tipo di comune (rurale, periurbano, urbano), 2015–2020 / Sites industriels avec statut «Planification possible/commencée» par type de commune de 2015 à 2020



[ABB.3c] Ausnützungsziffer bei Industriearealen mit Status «Planung möglich/gestartet» und «laufendes Verfahren» per 31.12.2020 / Indice di sfruttamento nelle zone industriali in stato di «pianificazione possibile/iniziata» e «processo in corso» al 31.12.2020 / Indice d'utilisation du sol des sites industriels avec statut «Planification possible/commencée» et «Procédure en cours» au 31.12.2020



Umnutzungsquote Entwicklungsareale Industrie

- Keine Entwicklungsareale Industrie erfasst
- Bis 10% der Flächen umgenutzt
- 10% bis 30% der Flächen umgenutzt
- 30% bis 50% der Flächen umgenutzt
- 50% bis 70% der Flächen umgenutzt
- Mehr als 70% der Flächen umgenutzt

[ABB.4] Anteil aller Entwicklungsareale mit ursprünglich industrieller Nutzung, bei denen die Planung rechtskräftig oder die Umnutzung abgeschlossen ist gemäss Entwicklungsatlas / Proporzione di tutte le zone di sviluppo che in origine erano industriali e il cui piano di riconversione è passato in giudicato o è già stato eseguito secondo l'atlante di sviluppo / Part de tous les sites en développement initialement affectés à l'industrie pour lesquels la planification est entrée en force ou la reconversion achevée selon l'atlas de développement (Quellen: ARE; Entwicklungsatlas Wüest Partner, 31.12.2020)

Industriebrachen werden in den grossen Agglomerationen rar

Die Neupositionierung und Umnutzung von ehemaligen Industriearealen ist seit Jahren ein wichtiges Reservoir für ein zeitgemässes Angebot an Arbeits- und Wohnraum. Beispielsweise stehen zur Zeit in der Stadt Basel viele Neuentwicklungen an [ABB.4]. Dass diesen Möglichkeiten aber Grenzen gesetzt sind, zeigt sich in der Stadt Zürich und den umliegenden Gemeinden: Hier wurde mittlerweile ein grosser Teil (73%) der in Frage kommenden Fläche umgenutzt, wodurch ein bedeutender Anteil des Potenzials bald einmal ausgeschöpft ist.

Auch wenn sich auf den erfassten Industriebrachen mit einer Bodenfläche von 15.6 Millionen Quadratmetern schätzungsweise noch eine Geschossfläche von 13.4 Millionen Quadratmetern realisieren lässt, sind vor dem Hintergrund sinkender Flächenpotenziale im urbanen Raum, die raumplanerischen Instrumente Ersatzneubau und eine Erhöhung der Ausnützung in den Vordergrund zu stellen. Zum einen soll Arbeits- und Wohnraum dort geschaffen werden, wo die Nachfrage gross ist – in den Zentren. Zum anderen ist aus raumplanerischer Optik der tiefere Bodenverbrauch in städtischen Gebieten mehr als erwünscht. Nur so tragen die Bemühungen, die Zersiedelung zu bremsen, Früchte.

LINK

Standort- und Immobilienmarktanalyse mit der interaktiven Webapplikation Wüest Dimensions von Wüest Partner: https://www.wuestpartner.com

KONTAKT

robert.weinert@wuestpartner.com
angelika.braendle@wuestpartner.com

RIASSUNTO

Le superfici industriali riconvertibili sono sempre meno

Pensando a come favorire lo sviluppo centripeto degli insediamenti, molte speranze vengono poste nella riconversione delle zone industriali in disuso e nella densificazione di aree già edificate. L'analisi delle aree in sviluppo tra il 2015 e il 2020 ha permesso di acquisire numerose informazioni sulla riconversione dei comparti industriali in Svizzera. È emerso che nelle zone industriali analizzate c'è ancora un grande potenziale latente di creazione di nuove superfici da destinare ad attività del settore secondario. Se lo sviluppo dei comparti in disuso ha in molti casi già raggiunto i suoi limiti nelle città e nei grandi agglomerati, nelle località periferiche le superfici industriali disponibili sono invece sempre più numerose. Un chiaro esempio di questa dinamica è quello della città di Zurigo e dei comuni circostanti, dove buona parte dei comparti industriali è già stata riconvertita, per cui il potenziale è quasi esaurito. Si tratta di una tendenza da monitorare con occhio vigile. Non è infatti garantito che il potenziale sempre più ridotto nei centri urbani possa essere compensato nelle regioni extraurbane. Per questo la demolizione di edifici vecchi per sostituirli con costruzioni nuove e l'aumento degli indici di sfruttamento sono e saranno anche in futuro gli strumenti più importanti per ottenere maggiori spazi abitativi e di lavoro nei luoghi caratterizzati da un'elevata domanda.

RÉSUMÉ

Reconversion de sites: un potentiel en baisse

Pour favoriser le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti, beaucoup d'espoirs sont placés dans la reconversion de sites industriels en friche et la densification du tissu existant qui en résulte. Une analyse des sites en développement de 2015 à 2020 fournit de nombreux enseignements sur la reconversion des friches industrielles en Suisse. Il apparaît que les sites recensés recèlent encore un grand potentiel pour la création de nouvelles surfaces industrielles. Or, si l'offre de sites industriels disponibles est en augmentation dans les communes rurales, le développement des friches atteint déjà ses limites çà et là en ville et dans les grandes agglomérations. Cela est particulièrement évident en ville de Zurich et dans les communes environnantes: ici, une grande partie des surfaces susceptibles d'être reconverties l'ont été entre-temps, si bien que le potentiel est largement épuisé. Une évolution à observer d'un œil critique. En effet, il est peu probable que cette baisse du potentiel en ville puisse être compensée en milieu rural. Là où la demande est forte, à savoir dans les centres, la création de lieux de vie et de travail passera donc de plus en plus par des constructions de remplacement et une augmentation de l'indice d'utilisation du sol.