



Industriebrachen-Plattform Schweiz

www.arele.ch

Die nationale Internetadresse für die Umnutzung von
Industriebrachen

Industriebrachen nutzen
Eine Idee macht Boden gut

Vorwort



Gérard Poffet
Vizedirektor
Bundesamt für
Umwelt (BAFU)

Industriebranchen weisen ein beträchtliches Entwicklungspotenzial auf. Die Revitalisierung solcher Areale bietet grosse Chancen, ist aber auch anspruchsvoll. Umso wichtiger ist der Wissens- und Erfahrungsaustausch zwischen Arealinhabern, Behörden, Investoren und Entwicklern. Die Industriebranchen-Plattform Schweiz bündelt das vorhandene Know-how und gibt einen Überblick über die auf dem Immobilienmarkt verfügbaren Areale. Das BAFU leistet damit einen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden.



Einführung

Hunderte Industrieareale mit einer Gesamtfläche grösser als die Stadt Genf werden in der Schweiz nicht genutzt. Dieses brachliegende Land an teils guten Lagen weist ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Statt dieses Potenzial zu nutzen, werden Neubauprojekte aber oft auf der grünen Wiese realisiert. Die Gründe dafür sind vielfältig. Sie reichen von der Angst vor möglichen Altlasten bis hin zum fehlenden Know-how. Doch mit einer geschickten Planung ist der Aufwand für die Um- oder Neunutzung solcher Areale geringer, als gemeinhin angenommen wird.

Deshalb hat das Bundesamt für Umwelt (BAFU) eine Internet-Plattform zu dieser Thematik initiiert und in einer gemeinsamen Trägerschaft mit den kantonalen Umweltschwerpunktsstellen, dem Schweizerischen Städteverband sowie dem Schweizerischen Gemeindeverband realisiert. Die Industriearbeitsplattform Schweiz bietet unter www.areale.ch allen Akteuren - wie Arealinhabern, Investoren, Planern, Behörden - umfangreiche Unterstützung bei der Um- oder Neunutzung von brachliegenden Industriearealen.

Areale:

Brachen anbieten

Auf www.areale.ch können Inhaber ihre brachliegenden Areale aktiv im Markt anbieten. Egal, ob Käufer, Investoren oder Nutzer gesucht werden – ein Eintrag im Arealmarktplatz der Industriebrachen-Plattform Schweiz erhöht die Chancen für eine erfolgreiche Umnutzung. Der Marktplatz funktioniert ähnlich wie die bekannten Immobilien-Plattformen – mit dem grossen Unterschied, dass der Eintrag auf www.areale.ch kostenlos ist und eine unbeschränkte Laufzeit hat.

Via ein Online-Formular können Inhaber ihr Areal zur Aufschaltung anmelden. Daraufhin erhalten sie per E-Mail ein Formular zum Ausfüllen. Zudem besteht die Möglichkeit, das Inserat mit Fotos und Plänen noch attraktiver zu gestalten. Potenzielle Investoren oder Käufer können mit dem Arealinhaber gleich direkt Kontakt aufnehmen. Halbjährlich werden die Inserenten per E-Mail angefragt, ob ihr Eintrag noch aktuell ist.

Areale:

Brachen suchen

Auf www.areale.ch finden Käufer und Investoren, aber auch Nutzer einen Grossteil der auf dem Schweizer Markt verfügbaren Industriebrachen. Vier Suchkriterien stehen zur Auswahl: nach Region, nach Grösse des Areals, nach Nutzungsmöglichkeiten (Mischnutzung, Wohnen, Industrie) oder nach Art des Angebots (Verkauf, Vermietung, Investor gesucht). Die Arealdatenbank wird laufend ausgebaut und aktualisiert.

Ein Eintrag umfasst jeweils ein Luftbild des entsprechenden Areals sowie sämtliche weiteren wichtigen Parameter wie Erschliessung, Fläche, eventuelle Einträge im Kataster der belasteten Standorte, zulässige Nutzungen und Zustand der Gebäude. Die Einträge sind oft mit Bildern des Areals und der Gebäude sowie mit Lageplänen und Grundrissen ergänzt. Natürlich findet man als interessierter Investor oder Käufer auch die Kontaktangaben des Arealinhabers.

Infothek:

Literaturdatenbank

Zahlreiche Bücher, Broschüren, Studien und Zeitungsartikel beschäftigen sich mit Themen rund um die Umnutzung ehemaliger Industrieareale. In diesen Beiträgen finden sich viele interessante Hinweise und Erkenntnisse zur Revitalisierung von Industriebrachen. In der Literaturdatenbank unter www.areale.ch sind die relevanten Beiträge aus der Schweiz zusammengestellt. Viele von ihnen können als PDF heruntergeladen werden, bei anderen führt ein Link zum entsprechenden Text.

Diverse Suchmöglichkeiten stehen zur Verfügung: Volltextsuche, Suche nach Jahr, Autor, Themengebiet und Schlagwort. In der Trefferanzeige findet man Jahr, Autor, Titel und Quelle. Die Detailansicht bietet zusätzlich eine Kurzzusammenfassung der Publikation. Die Datenbank wird laufend aktualisiert. Ausserdem enthält die Infothek Links zu nationalen und internationalen Industriebrachen-Webseiten.

Infothek:

Recht, Abfall und Altlasten

Bei der Umnutzung von Industriebrachen sind zahlreiche Vorschriften aus verschiedenen Gesetzen und Verordnungen zu beachten. In der Infothek finden sich ausführliche Informationen dazu sowie eine übersichtliche Liste mit Erläuterungen zu den wichtigsten Normen aus folgenden Rechtsbereichen: Raumplanungs- und Baurecht, Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz, Altlasten, Abfall, Bodenschutz, Gewässerschutz, Lärmschutz, Luftreinhaltung, Umweltverträglichkeitsprüfung und andere.

Ausserdem bietet die Infothek wertvolle Informationen zu den Themen «Umgang mit Altlasten» und «Entsorgung von Abfällen». Hier werden die wesentlichen Schritte der Altlastenbearbeitung vorgestellt und die verschiedenen Abfallarten genauer beleuchtet. Ausserdem finden sich Informationen dazu, wie Abfälle umweltgerecht zu entsorgen sind, und man erfährt, wie man ein Entsorgungskonzept erstellt.



Wegweiser: Umnutzungsablauf

Jedes Umnutzungsprojekt hat zwar seine Eigenheiten, die es einzigartig machen. Dennoch weisen die meisten Umnutzungen wesentliche Gemeinsamkeiten im Ablauf auf. Um den Planungs- und Umsetzungsprozess nicht unnötig zu verzögern, ist es wichtig, jede Projektphase rechtzeitig und richtig anzugehen. Im «Wegweiser» auf www.areale.ch findet sich das Modell eines typischen Zeitablaufs für die Umnutzung einer Industriebrache.

In diesem Umnutzungsablauf werden alle Phasen aufgezeigt, die ein Projekt durchläuft: von der Latenzphase über die Startphase, die Zielfindungs- und die Gestaltungsphase, die Rechtsetzungsphase bis zur Umsetzungsphase. Egal, ob ein Besitzer sein Areal verkaufen, zwischennutzen oder neu nutzen will - zu jedem Vorhaben sind die wichtigsten Punkte festgehalten. Und auch Gemeinden, die einen Umnutzungsprozess anstossen möchten, finden Tipps zur Vorgehensweise.

Wegweiser:

Leitfaden Zwischennutzung

Die Zwischennutzung eines Areals bietet sich oft als gute Möglichkeit an, die Zeit bis zur endgültigen Umnutzung zu überbrücken. Durch eine temporäre Vermietung lassen sich nicht nur die laufenden Kosten decken. Eine Zwischennutzung erlaubt zudem, diverse Nutzungen auszuprobieren, und ist eine Chance, das Areal in den Fokus der Bevölkerung und der Investoren zu rücken - was eine spätere Umnutzung erleichtern kann.

Im Leitfaden Zwischennutzung auf www.areale.ch finden sich umfassende Informationen zu diesem Thema. Der Leitfaden zeigt, welche Bedingungen für eine Zwischennutzung förderlich, welche erschwerend sind, er behandelt rechtliche Themen und geht auf die Finanzen ein. Aus all diesen Inhalten können Arealinhaber, Planer, Investoren und Nutzer die für sie relevanten Themen auswählen und per Mausclick zu einer massgeschneiderten Dokumentation zusammenstellen. Diese lässt sich als PDF-Datei herunterladen.

Finanzierung:

Bestehende Fördermittel

Auf www.areale.ch findet sich ein Nachschlagewerk, das aufzeigt, welche finanziellen Förderinstrumente der öffentlichen Hand im Rahmen einer Revitalisierung von Industriebranchen genutzt werden können. Dazu gehören Massnahmen des Bundes und auszugsweise auch der Kantone. Pro Förderinstrument steht ein Merkblatt mit allen wichtigen Informationen (Rechtsgrundlagen, Voraussetzungen, Zuständigkeit) bereit.

Im Weiteren wird erörtert, in welcher Weise der Bund über den Altlasten-Fond Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung von belasteten Standorten finanziert. Die genaue Abklärung aller vorhandenen Förderinstrumente ist der erste Schritt zu einer erfolgreichen Umnutzung. Nicht selten ermöglichen solche Finanzhilfen erst eine Planung oder öffnen die Türe für Anschlussfinanzierungen durch Banken und Investoren.



Beispiele:

Erfolgreich umgenutzt

Etliche Industriebrachen wurden in den letzten Jahrzehnten bereits erfolgreich umgenutzt. Die Arealbesitzer, Planer, Investoren und alle anderen Involvierten haben dabei verschiedenste Erfahrungen gesammelt, die auch für künftige Projekte wertvoll sein können. Auf www.areale.ch finden sich 13 solche Beispiele, die aufzeigen, wie die Umnutzungen angepackt und Hürden gemeistert wurden.

Diese Beispiele sind mit Bildern, Plänen und Beschrieben dokumentiert und enthalten alle wichtigen Eckdaten sowie geschichtliche Informationen zu den ehemaligen Industriebrachen. Der zeitliche Ablauf der Umsetzung ist genauso ersichtlich wie etwa die Erstellungskosten. Die relevanten Faktoren für die erfolgreiche Umnutzung werden beleuchtet und auch der Umgang mit allfälligen Altlasten sowie die dadurch verursachten Kosten sind ein wichtiges Thema. Die Beispiele lassen sich als PDF-Dokument herunterladen.

Trägerschaft der Industriebranchen- Plattform Schweiz www.arele.ch



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

www.bafu.admin.ch

Bundesamt für Umwelt BAFU

KVU

Konferenz der Vorsteher der
Umweltschutzämter der Schweiz

www.kvu.ch



Schweizerischer
Gemeindeverband | Association des
Communes Suisses

www.chgemeinden.ch

Schweizerischer Städteverband
Union des villes suisses
Unione delle città svizzere



www.staedteverband.ch

Impressum

Herausgeber: Bundesamt für Umwelt (BAFU)

Das BAFU ist ein Amt des Eidg. Departements für Umwelt, Verkehr,
Energie und Kommunikation (UVEK).

Kontakt:

BAFU, Abteilung Boden

boden@bafu.admin.ch

Redaktion: Alpha Media AG, Winterthur, www.alpha-media.ch

Gestaltung: Karl-Heinz Gebert, Zürich

Bilder: Alpha Media AG, Winterthur

Druck: KDMZ, Zürich, www.kdmz.zh.ch



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Umwelt BAFU

www.bafu.admin.ch