

# BRACHENREVITALISIERUNG

## Revitalisierung von Industriebrachen und anderen leer stehenden Gebäuden in Randlagen

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

# HOCHSCHULE LUZERN

Technik & Architektur  
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

### PROJEKTDATEN

Projektbeginn: November 2012  
Projektdauer: in Arbeit

### KONTAKT

Matthias Bürgin  
matthias.buergin@hslu.ch  
T +41 41 349 34 70

Hochschule Luzern – Technik & Architektur  
**Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)**

www.hslu.ch/cctp

### TEAM

Forschung  
– Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) (Projektleitung)  
– Hochschule Luzern – Wirtschaft, Institut für Regionalökonomie (IBR)  
– Hochschule Luzern – Wirtschaft, Institut für Tourismuswirtschaft (ITW)  
– Hochschule Luzern – Wirtschaft, Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ)

Finanzierung Vorbereitungsprojekt  
– Interdisziplinärer Schwerpunkt Tourismus und nachhaltige Entwicklung (IS TunE)  
– Interdisziplinärer Schwerpunkt Gebäude als System (IS GaS)

Finanzierung Umsetzungsprojekt  
– Gemäss NRP-Grundsätzen

In der Schweiz stehen über 2'000 Gebäude leer – und bringen somit keinen Nutzen. In immobilienökonomischen Randlagen sind spezifische Fördermassnahmen erforderlich um Revitalisierungen in Gang zu bringen. Diese kommen der lokalen und regionalen Ökonomie sowie der Raumplanung und der Nachhaltigkeit zugute. Das interdisziplinäre Forschungsprojekt «Revitalisierung von Industriebrachen und anderen leerstehenden Gebäuden in Randlagen» hat das Potenzial ermittelt und den Handlungsbedarf formuliert. Erste regionale Umsetzungsprojekte sind im Entstehen.

### VORBEREITUNGSPROJEKT (2012 – 2014)

#### VERWERTUNGSLÜCKEN MIT POTENZIAL

Das Projekt beschäftigt sich mit Bestandesgebäuden, deren einmalige (hochwertige) Nutzung stillgelegt wurde, wobei dies nicht nur Industrie- und Gewerbeobjekte betrifft, sondern auch weitere Gebäudetypen wie Ladenlokale, Schulhäuser, Verwaltungsgebäude, Gastronomie/Hotellerie-Objekte, militärische Bauten, Bahnbauten, kirchliche Gebäude u.ä. Auf den ersten Blick sind Leerstandsobjekte unattraktive Immobilien. Auf den zweiten Blick ist erkennbar, dass solche Gebäude oft besondere Raumqualitäten aufweisen (Dimensionen, Raumaufteilungen, Ornamentik, Ausbaudetails), einen Charme der Geschichte ausstrahlen und Identifikationsmöglichkeiten bieten. Ihnen eigen ist ein besonderes Potenzial für innovative Nutzungsideen und für eine Neuinterpretation der ehemaligen Substanz.

#### KOMPLEXES VORGEHEN

Im Rahmen von zwei vorbereitenden interdisziplinären Schwerpunktprojekten der HSLU wurde mittels standardisierter Umfrage bei Tourismusdestinationen die Problemrelevanz eindeutig bejaht. Eine vertiefende Detailrecherche bei diversen Akteuren zeigte auf, dass Umnutzungen an eher benachteiligten Lagen meist mit einem komplexen Entwicklungsprozess verbunden sind, in den weitaus mehr unterschiedliche Akteure eingebunden sind als an guten Lagen, was eine sorgfältige Prozessplanung erfordert. Daher ist eine gezielte Förderung von Revitalisierungen legitim und aus der Sicht vieler Akteure und Institutionen auch begrüssenswert. Von den mindestens 2'000 leer stehenden und revitalisierbaren Gebäuden in der Schweiz hat in den letzten Jahren nur ein sehr kleiner Teil bereits eine Umnutzung erfahren. Einige erfolgreiche Revitalisierungen verweisen auf die Machbarkeit (s.u.).

#### ERSTE LÖSUNGSANSÄTZE

Die häufigsten Hemmnisse für Revitalisierungen sind mangelnde Ideen, Konzepte, Initiativen, geringer Leidensdruck, fehlendes Kapital, Bau- und Planungsrecht. Nachstehende Prinzipien können das Gelingen von Revitalisierungen begünstigen.

**Kommunikation:** Raumqualitäten von Bestandsobjekten bewusst machen und Nutzungspotenzial aufzeigen.

**Innovation:** Leerstand verweist auf eine mangelnde Nachfrage herkömmlicher Nutzungen. Es sind innovative Ideen für Nutzungen sowie Eigentums- resp. Betreibermodelle zu entwickeln.

**Koordination:** Mit proaktiver Haltung von Kommunen und Destinationen die lokalen Initiativen stärken und die verschiedenen Bedürfnisse und Interessen besser abstimmen.

**Vernetzung:** Raumangebote, Raumbedürfnisse und mögliches Realisierungskapital aktiv und weiträumig zusammenführen.

**Nutzungsart:** Mehr Mischnutzungen zum Einsatz bringen (höhere Marktchancen wegen Synergieeffekt und Risikoteilung).

**Bewilligungen:** Im Rahmen von Bewilligungsverfahren (Ermessensspielräume) das öffentliche Interesse an einer Revitalisierung stärker gewichten.

**Argumentation:** Nachhaltigkeit auf allen Ebenen als besonderes Asset von Revitalisierungen hervorheben.

#### GELUNGENE BEISPIELE VON REVITALISIERUNGEN

Vorher	Nachher
Alte Spinnerei Muig (SG)	Mischnutzung mit Loftwohnungen, Loftthel, Räume für Gewerbe und Kunsthandwerk, sowie Gastronomie
Zeughaus Bergün (GR)	Mischnutzung Bahnmuseum Albula, Gastronomie, Tourismusbüro und RHB-Reisezentrum
Badehaus Scuol (GR)	Zentrum für Gegenwartskunst
Landessender Beromünster (LU)	Kunst & Kultur im Landessender (KKLB) mit Ausstellungs- und Schulungsräumen, Gastronomie, Energieakademie etc.
Altes Schulhaus Fuldera (GR)	Kulturzentrum Chasté da Cultura
Bahnhof-Wartesaal Lavin (GR)	Bahnhofbuffet und Kultur-Eventraum
Postgebäude Sörenberg-Flühli (LU)	Tourismusbüro mit Postservice

### UMSETZUNGSPROJEKT (AB 2015)

#### ZIEL

Zweckmässige Wiederinwertsetzung von leer stehenden Gebäuden, so dass sie dem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leben in der Region Mehrwerte bringen, die über die Partikulärinteressen der Eigentümer hinausgehen und einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leisten.

#### ARBEITSMETHODEN

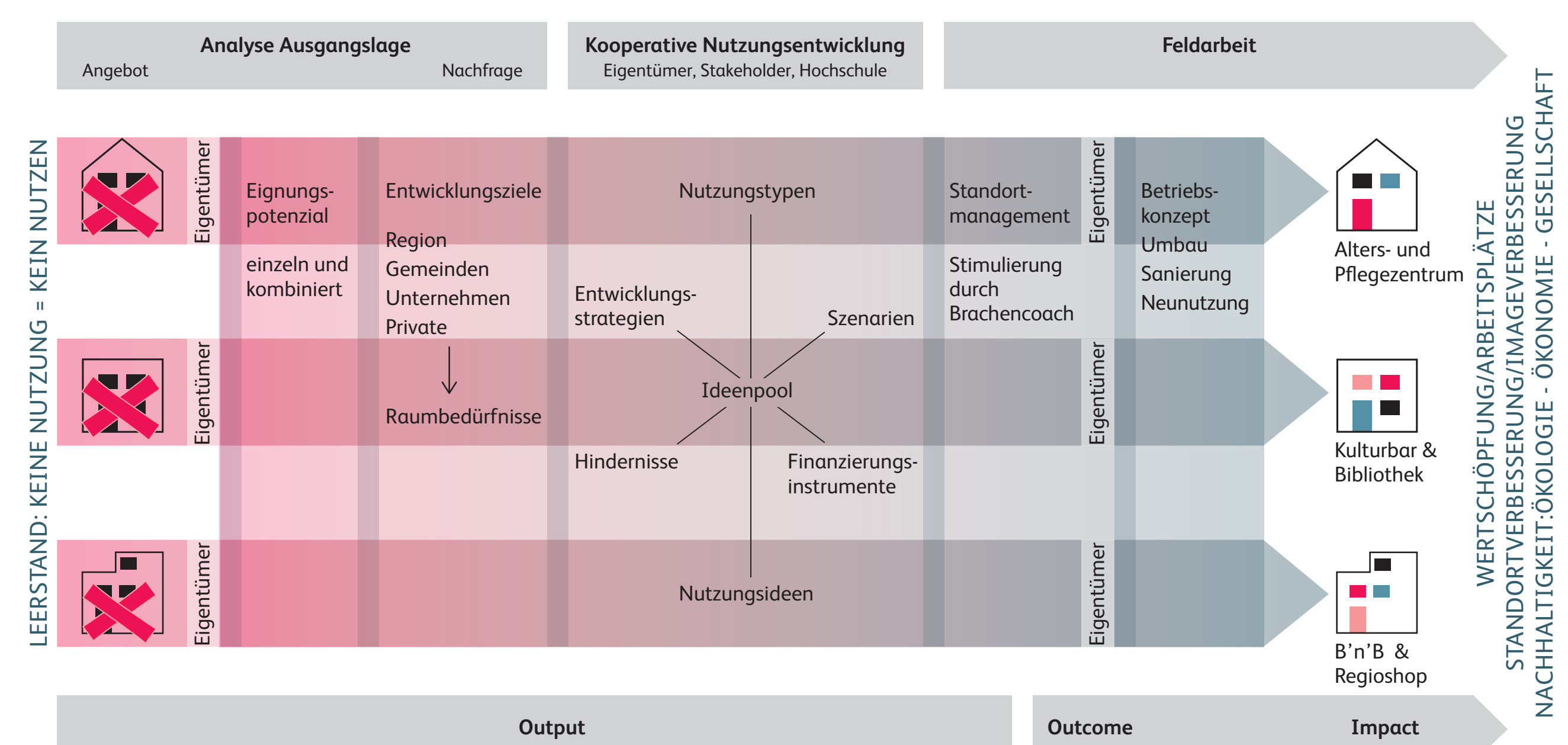
**Integrale Systemanalyse von Raumangebot und Raumnachfrage:** Vergleich der Raumpotentiale aller Leerstandsobjekte mit den Raumbedürfnissen aus dem Markt und aus den lokalen, regionalen und überregionalen Entwicklungsabsichten (keine Betrachtung von Einzelobjekten); Dadurch Optimierung der Zuordnung von zukünftigen Nutzungen auf geeignete Leerstandsobjekte. Nach Bedarf Entwicklung von zusätzlichen marktfähigen Nutzungen.

**Kooperative Nutzungsentwicklung:** Zusammenführung betriebsfähiger und nutzungen. Akteure in Workshops führen zu Synergien zwischen Bauwerk und Umfeld, sowie zwischen Individuum und Gesellschaft.

**Standortmanagement:** Ein «Brachen-Coach» stimuliert, sensibilisiert, initiiert, begleitet, berät, unterstützt, koordiniert die einzelnen Umsetzungsprojekte bei Vorbereitung, Planung, Bau und Betrieb und vermittelt zwischen Akteuren.

**Wissensmanagement mit Datenbank:** Elektronische Erfassung der Leerstandsobjekte und der Projektfortschritte nach einheitlichen Merkmalen und Kriterien für Dokumentation, Objektarbeit, Präsentation und Evaluation.

#### PROJEKTDISEGN



#### WIRKUNGSORIENTIERUNG

##### Leistungen und Produkte (output)

Knowhow-Paket:  
– Qualifiziertes Leerstandsinventar  
– Aufstellung entwicklungsrelevanter Raumbedarf  
– Ideenpool Nutzung und ergänzende Finanzierungsinstrumente  
– Beurteilungsinstrumente Marktfähigkeit und Nachhaltigkeit  
– Kooperativ erarbeiteter Umsetzungsplan mit Nutzungsszenarien  
– Aktives Standortmanagement mit einer Vielzahl von nützlichen Tools zur Vermittlung und Unterstützung von Eigentümern und anderen Initianten

##### Direkte Wirkungen (outcome)

– Bauliche/betriebliche Instandstellung der Liegenschaften  
– Gründung von KMUs  
– Bildung von Trägerschaften für neue Nutzungen

– Bewirtschaftung der Gebäude mit neuen Nutzungen  
– Erhöhung von Besucherfrequenzen  
– Produktivitätssteigerung  
d.h. es wird Wertschöpfung (auch mittels Wertsteigerung der Immobilien) generiert, bestehende Arbeitsplätze werden erhalten oder neue geschaffen.

##### Indirekte Wirkungen (impact)

Nebst direkten Wirkungen ergeben sich zusätzlich indirekte Wirkungen:  
– Verbesserung der lokalen Versorgung  
– Verbesserung lokales/regionales Image  
– Standortaufwertung und Synergieeffekt für lokale Ökonomie  
– Stärkung lokale/regionale Identität  
– Verlangsamung der Abwanderung und somit der demographischen Alterung  
– Beitrag zur Innenentwicklung und somit Verminderung des Zersiedlungsdrucks

#### PROJEKTSTAND

Regionale Entwicklungsträger zeigen Interesse und haben Bedürfnisabklärungen bei Gemeinden vorgenommen. Realisierungen sind ab 2015 geplant. Das Projekt lässt sich auch auf weitere Regionen übertragen.