

Industriebrachen

Wo die Menschen im Aargau künftig wohnen könnten



Derzeit werden die Weichen gestellt, damit sich auf dem Reichholdareal bald neue Unternehmen ansiedeln können.

HIAG IMMOBILIEN/ZVG

Brachen bieten Platz für 15 000 zusätzliche Einwohner

Raumplanung Die heute nicht mehr genutzten Industrie-Areale im Aargau haben viel Potenzial. Sie können den Druck des Bevölkerungswachstums abfedern und Standorte für Firmen mit attraktiven Arbeitsplätzen sein.

VON FABIAN HÄGLER

Die aktuelle Bevölkerungsprognose für den Kanton Aargau rechnet für das Jahr 2040 mit 815 828 Einwohnern. Dies wären rund 180 000 Menschen mehr, als Anfang 2014 im Aargau lebten. Derzeit läuft mit Blick auf die Ecopop-Initiative, über die am 30. November abgestimmt wird, eine heftige Diskussion über das Bevölkerungswachstum.

Konkret stellt sich die Frage, wo die zusätzlichen Einwohner wohnen sollen. Mit der Umsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes und der Festlegung des künftigen Siedlungsgebiets will der Regierungsrat die Grundlagen schaffen, um das erwartete Bevölkerungswachstum zu bewältigen. Dies soll nicht mit der Einzonung grosser Flächen, sondern mit der Verdichtung bisheriger Bauzonen geschehen.

Aargau hat 53 Entwicklungsareale

Eine weitere Möglichkeit, den notwendigen Platz für mehr Einwohner zu schaffen, sind Industriebrachen oder Entwicklungsareale, wie die Zürcher Immobilienspezialisten von Wüest und Partner diese Flächen bezeichnen. «Von den insgesamt 700 aktuellen Arealen in der Schweiz befinden sich 53 im Aargau», sagt David Belart von Wüest & Partner. Das grösste Entwicklungsareal im Kanton ist gemäss Belart das Sisslerfeld im Fricktal mit einer Fläche von 36 Hektaren.

Diese Areale weisen eine Gesamtfläche von rund 350 Hektaren auf - das entspricht rund 490 Fussballfeldern. Bei 29 dieser 53 Standorte handelt es sich laut dem Immobilienexperten um Industrieareale mit einer Gesamtfläche von 190 Hektaren. «Diese befinden sich in einem Transformationsprozess, entweder in Richtung Wohnen/Mischnutzung oder Neupositionierung als Arbeitsplatzstandorte», sagt Belart.

Auf den 59 Arealen im Kanton Aargau besteht laut Wüest und Partner

ein Potenzial für insgesamt rund 15 000 Bewohner und 25 000 Arbeitsplätze - dies zusätzlich zum bereits heute vorhandenen Wohnraum und den bestehenden Stellen in diesen Arealen. Damit weist der Kanton Aargau laut Wüest & Partner zusammen mit Genf, Waadt und Zürich das höchste Potenzial an neuem Wohnraum in Entwicklungsarealen auf. Dies ist aber auch nötig, denn im Aargau sind auch die Prognosen für das Bevölkerungswachstum überdurchschnittlich hoch.

Studie sieht weniger Wohnraum

Zu tieferen Zahlen kam das Beratungsunternehmen BHP Hanser und Partner vor vier Jahren. In einer Studie, welche die Firma im Auftrag der kantonalen Standortförderung erstellt hat, heisst es: «2010 existieren im Aar-

gau ungefähr 145 Hektaren Industrieareale, die nicht oder nur teilweise genutzt werden.» Geht man - wie BHP dies tut - von 80 bis 100 Einwohnern pro Hektare aus, könnten die Gebiete künftig Wohnraum für 11 600 bis 14 500 Menschen bieten. Bei einer Annahme von 70 bis 110 Arbeitsplätzen pro Hektare könnten auf diesen Industriebrachen zwischen 10 000 und 16 000 neue Stellen entstehen.

Die Gebiete sind sehr attraktiv, denn viele Industriebrachen befinden sich an guter Lage und sind meistens voll erschlossen. BHP sieht denn auch die Möglichkeit, auf diesen Arealen zusätzlichen Wohnraum ohne Ausdehnung der Siedlungsfläche auf der grünen Wiese zu erstellen. Industriebrachen würden zudem Wachstumsmöglichkeiten für Gemeinden ohne Bauzonen-

PROJEKT VON HEIMATSCHUTZ UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Inventar soll historische Gärten und

Verdichtung - so heisst das Zauberwort, wenn es um künftigen Wohnraum im Aargau geht. Der Vorteil liegt auf der Hand: Wenn dichter gebaut wird, können mehr Menschen auf weniger Fläche wohnen. So wird die Zersiedelung gebremst und das Wachstum der Gemeinden ins Grüne verhindert. Allerdings hat die verdichtete Bauweise auch negative Folgen, wie der Wettinger Landschaftsarchitekt Peter Paul Stöckli an einer Fachtagung des Aargauer Heimatschutzes sagte. «Die Verdichtung geht in erster Linie auf Kosten der historischen Bausubstanz und der oft in Jahrzehnten oder gar Jahrhunderten gewachsenen Freiräume.» Konkret sieht er die historischen Gärten und Anlagen in Gefahr. Anders als bei schutzwürdigen Bauten, die in einem Inventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt sind, gibt es keine solche Zusammenstellung für historische Gärten und

Anlagen. «Nachdem klar wurde, dass staatlicherseits keine Mittel vorhanden sind, um diese Lücke zu schliessen, haben der kantonale Heimatschutz und die aargauischen Landschaftsarchitekten beschlossen, auf eigene Initiative ein solches Inventar zu erstellen», führte Stöckli aus. Das entsprechende Projekt läuft seit Ende 2012, inzwischen wurde die Inventarisierung in den drei Testgemeinden Obersiggenthal, Reinach und Lenzburg durchgeführt. «Diese kommunalen Inventare werden den kantonalen Fachstellen und den Gemeinden im Lauf des Herbstes übergeben», kündigte Stöckli an. Zurzeit sind die beiden Verbände daran, das Hauptprojekt des Inventars vorzubereiten. «Wir laden interessierte Gemeinden heute schon ein, in Zusammenarbeit mit uns ein kommunales Inventar ihrer historischen Gärten und Anlagen in Angriff zu nehmen», warb Stöckli. (FH)



Reichholdareal wird zum Arbeitsquartier

Hausen/Lupfig Auf einer rund 75 000 Quadratmeter grossen Fläche sollen etappenweise Hallen und Bürogebäude entstehen

VON MICHAEL HUNZIKER

Neues Leben soll einkehren auf einer der grössten Industriebrachen im Aargau: Für das rund 75 000 Quadratmeter grosse Reichholdareal zwischen Hausen und Lupfig werden derzeit die planerischen Weichen gestellt, damit Hallen und Bürogebäude realisiert, damit sich Firmen ansiedeln können. Sabina Erny, Projektleiterin Standortentwicklung beim Kanton, sagt dazu: «Das Reichholdareal ist ein sehr gutes Beispiel für die Nutzung von Brachen.»

Das Gelände der früheren Reichhold Chemie ganz in der Nähe des Autobahndreiecks A1 und A3 ist heute zum grössten Teil im Besitz der Hiag Immobilien AG mit Sitz in Basel. Diese will das Areal langfristig vermieten und laut Erny «in einem kooperativen Prozess mit den Gemeinden, anderen Eigentümern, dem Kanton und der Bevölkerung entwickeln».

Nur zwei Mitwirkungsbeiträge

Bis 2030 soll etappenweise ein gemischt genutztes Arbeitsquartier entstehen. In einem Masterplan sind die Rahmenbedingungen dafür festgehalten. Geregelt sind unter anderem übergeordnete Themen wie

Erschliessung, Verkehr oder Grünflächen. Im Sommer dieses Jahres fand das Mitwirkungsverfahren statt (die az berichtete). In Hausen seien keine Beiträge eingegangen, in Lupfig zwei, sagt Alex Römer, Arealentwickler bei der Hiag Immobilien. «Beide Beiträge betrafen Punkte, die nicht Bestand-

«Das Interesse am Areal ist gross, die Bevölkerung möchte zu Recht wissen, wie es damit weitergeht.»

Alex Römer Arealentwickler bei der Hiag Immobilien AG

teil des Masterplans sind - daher haben sie keinen Einfluss auf diesen.» Zusammengefasst worden seien die Beiträge in einem Mitwirkungsbericht zuhanden der Gemeinderäte.

«Wir werten es als positives Signal, dass nicht mehr Mitwirkungsbeiträge eingingen», fährt Römer fort. «Offenbar wurden die relevanten Themen behandelt und die wichtigen Fragen beantwortet.» Als bedeutend für eine transparente Kommunikation bezeichnet der Arealentwickler überdies die öffentlichen Veranstaltungen, die im Juni stattfanden. Der Masterplan soll nun durch die Gemeinde-

räte beschlossen sowie durch die betroffenen Grundeigentümer unterzeichnet werden.

Anschliessend werden die Gespräche mit möglichen Nutzern intensiviert. «Das Interesse am Areal ist gross. Die Bevölkerung möchte zu Recht wissen, wie es mit der Brache weitergeht», stellt Römer fest. «Für konkrete Verhandlungen müssen jedoch zuerst die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Dazu ist der Masterplan ein erster Schritt.» Bis zu einem Baugesuch folgen noch weitere Schritte wie beispielsweise eine Erschliessungsplanung, betont Römer.

Keine Einkaufszentren

Zur Erinnerung: Auf dem Reichholdareal, das sich in der Arbeits-, Gewerbe- und Industriezone befindet, sollen unter anderem Unternehmen aus dem Bereich Spitzentechnologie angesiedelt werden. Nicht vorgesehen sind reine Logistik-Unternehmen, Baumärkte oder Einkaufszentren, die für ein hohes Verkehrsaufkommen sorgen. Ursprünglich bestand auch die Idee für ein Pflegeheim. Der Planungsverband Brugg Regio aber entschied, diese Pläne nicht mehr weiterzuverfolgen.

reserven bilden. Als Beispiel nennt die BHP-Studie das Hero-Areal beim Bahnhof Lenzburg. In den 1960er-Jahren arbeiteten in der Produktionsstätte der Konservenfabrik rund 1000 Menschen. Inzwischen ist die Firma an den Stadtrand gezügelt, auf dem Areal entsteht die Überbauung «Im Lenz». Diese soll bis 2018 rund 500 Wohnungen und 800 Arbeitsplätze umfassen und ist als Öko-Quartier konzipiert.

Chancen für Umnutzung sind gut

Doch wie realistisch ist es, dass alle Industriebrachen im Aargau umgenutzt werden? David Belart von Wüest & Partner sagt: «Weil diese Areale eingezont sind, kann davon ausgegangen werden, dass sie grösstenteils innerhalb von 15 Jahren umgenutzt werden können.» Dies unter der Vorausset-

zung, dass die Nachfrage nach entsprechenden Flächen vorhanden sei.

Sabina Erny, Projektleiterin Standortentwicklung beim Kanton, relativiert das Potenzial für neuen Wohnraum auf den Entwicklungsarealen. «Der Beitrag zur Bewältigung des künftigen Bevölkerungswachstums durch die Umnutzung von Industriebrachen für Wohnungen dürfte im einstelligen Prozentbereich bleiben.» Erny befasst sich denn auch nicht mit Wohnbauprojekten auf Entwicklungsarealen, sondern mit wertschöpfungsintensiven industriellen oder geschäftlichen Nutzungen (siehe Artikel unten rechts). Sie erklärt: «Eine Umnutzung zu reinem Wohnraum ist meist einfacher - da braucht es die Unterstützung durch den Kanton eher weniger.»

KOMMENTAR MEINUNGSSEITE

Sie weckt die Brachen aus dem Dornröschenschlaf

Standortförderung Sabina Erny leitet die Projektstelle für die Entwicklung der Areale

VON FABIAN HÄGLER

Inspiziert durch die Tagung «Industriebrachen nutzen» des Bundesamts für Umwelt führte der Kanton Aargau im Herbst 2011 mit sieben Gemeinden einen Workshop zum Thema durch. Dabei zeigte sich, dass sich die Gemeinden bezüglich der Sanierung einen finanziellen «Risikodeckel» wünschen und dass es eine kantonale Koordinationsstelle braucht. Im Mai 2013 wurde diese gegründet und der Standortförderungs-Initiative Hightech Aargau angegliedert. «Ziel ist es, Anstoss zu geben und den Prozess zu koordinieren, dass unternutzte und grössere, unbebaute Areale zur Marktfähigkeit entwickelt werden und für wertschöpfungsintensive Unternehmen zur Verfügung stehen», erklärt Stellenleiterin Sabina Erny.

Kanton kauft selber keine Areale

Schnell wurde klar, dass der Kanton nicht selber Industriebrachen kaufen und revitalisieren kann. Die Kernaufgabe liegt deshalb bei Koordination, Sensibilisierung und Moderation zwischen den Beteiligten, dem Know-how-Transfer und Coaching sowie bei der Kontaktherstellung zu Arealbesitzern und professionellen Entwicklern. Ein häufiger Stolperstein bei der Arealentwicklung sind die Verkehrsprobleme sowie Altlasten.

Die Projektstelle verfügt über ein jährliches Budget von knapp 300 000 Franken. Dieses Geld kann für Anstossfinanzierungen, Ersterkundungen oder Visionentwicklungen eingesetzt werden. Üblicherweise beteiligen sich auch Gemeinden und Arealbesitzer an den Kosten. Bisher wurden die meisten Areal-Entwicklungen an den Kanton herangetragen. Künftig möchte die Koordinationsstelle



«Ziel ist es, Anstoss zu geben und den Prozess zu koordinieren, dass unternutzte und grössere, unbebaute Areale zur Marktfähigkeit entwickelt werden und für wertschöpfungsintensive Unternehmen zur Verfügung stehen.»

Sabina Erny Projektleiterin Standortentwicklung

selber vermehrt aktiv werden, entwicklungsfähige Areale suchen und eine Revitalisierung bzw. Neunutzung anstossen.

Analyse von Brachen läuft

«Ich arbeite an einer systematischen Analyse aller Entwicklungsschwerpunkte Wirtschaft im kantonalen Richtplan, um zu sehen, wo es grössere unternutzte Brachen und leere Flächen gibt, um eine Hightech-Arealentwicklung zu initiieren», erklärt Erny. Dabei stehen für sie Flächen mit einer Grösse von mindestens zwei bis drei Hektaren im Fokus. Sehr gute Beispiele für die Entwicklung von Brachen seien das Reichholdareal in Hausen/Lupfig, die alte Spinnerei Kunz in Windisch oder das Merker-Areal in Baden.

Anlagen vor dem Bagger retten



Landschaftsarchitekt Peter Paul Stöckli kämpft für Gärten in der Stadt. SL/ARCHIV