

Immobilien

Boden gutgemacht

Im Umgang mit Industriebrachen lassen sich die Schweizer einiges einfallen. In einem Land mit hohem Siedlungsdruck bieten diese Flächen ein interessantes Potential. Doch auch in Deutschland können sich schon einige Ansätze sehen lassen.

Von Anja Martin

Nach 160 Jahren kam für die Spinnerei in Murg am Schweizer Walensee das Aus. Zu günstig konnte die internationale Konkurrenz produzieren, zu stark war der Franken. „Es war ein Schock fürs Dorf und die Region“, erzählt Dieter von Ziegler, dessen Familie die alte Spinnerei fast hundert Jahre lang betrieben hatte. „Von den 750 Dorfbewohnern war die Hälfte direkt von dem Unternehmen abhängig – die andere Hälfte indirekt. Ich konnte nicht einfach weglaufen und das zu einer Brache werden lassen.“

Mit einem Darlehen, das Vater, Freunde und die Bank gewährten, kauften er und seine Frau Esther vor elf Jahren den Betrieb aus der Konkursmasse und bauten ihn zu einem gemischt genutzten Objekt mit Künstlerateliers, Kleinbetrieben und einem Restaurant um. Die Konzentration lag dabei auf dem Thema Loft. Ein Lofthotel zieht heute internationale Touristen an: Die Turmsuite zum Beispiel im ehemaligen Wasserturm ist 20 Meter hoch und verteilt sich über fünf Etagen. Der wirtschaftlich wichtigste Teil sind aber die Loftwohnungen. Sogar den Chefdesigner einer deutschen Automarke konnten sie zu einem Feriendomizil im verschlafenen Ort Murg verführen.

„Lofts in einem kleinen Dorf aufzuziehen ist nicht das Einfachste“, blickt Ziegler zurück. Anders als etwa in Zürich, wo niemandem das Wohnen in alten Industriegebäuden schmackhaft gemacht werden muss, galt es auf dem Lande diesbezüglich Pionierarbeit zu leisten. Die ersten Lofts verkauften sich erst, als die Zwischenwände standen. 80 Leute leben inzwischen hier; 120 werden es nach der kompletten Fertigstellung sein. Und 145 neue Arbeitsplätze sind entstanden.

Die Ziegler wollten dem Areal eine eigene Handschrift geben. Design ist dabei wichtig – es ist das moderne Gegenstück zur bewahrten Tradition. „Hier muss man sich mit gegebenen Gebäuden auseinandersetzen“, be-

schreibt der Bauherr den Reiz der Umnutzung. Das sei interessanter, als einfach auf der grünen Wiese zu bauen. Offensichtlich besteht der Reiz fort, denn kürzlich hat Ziegler keine 30 Kilometer entfernt in Mels eine alte Textilfabrik gekauft, in der auch wieder Loftwohnungen und ein Lofthotel entstehen sollen.

Alle Industriebrachen der Schweiz zusammen ergeben eine Fläche in der Größe von Genf. Das ist verlockend in einem Land, das wenig ebene Fläche und einen hohen Siedlungsdruck hat. Das Bundesamt für Umwelt sieht durchaus dieses Potential. Aktuell denkt es über verschiedene Möglichkeiten nach, die Nutzung alter Industrieareale zu fördern. Organisationsformen wie eine Stiftung oder eine Aktiengesellschaft sind im Gespräch, in die statt Geld die Brachflächen hineingegeben werden sollen. Regionale Konzessionäre könnten die Flächen dann vermarkten. Auch über Fördergelder wird gesprochen. „Oft geht es aber gar nicht ums Finanzielle“, sagt Kaarina Schenk, die Sektionschefin Bodennutzung im Bundesamt für Umwelt, „sondern um den Behördenmarathon.“

„Ich konnte nicht einfach weglaufen und das zu einer Brache werden lassen.“

Vor einem Jahr wurde die Industriebrachenplattform areale.ch ins Leben gerufen. Sie soll Anbieter und mögliche Abnehmer zusammenbringen sowie Informationen bündeln. Alte Schokoladenfabriken, Brauereien, Bürstenfabriken und Militärbaracken werden detailliert vorgestellt. Der Autor und Architekt Reto Westermann, der mit seinen Kollegen von Alpha Media in Winterthur die Plattform pflegt, hat für die Studie „Die brachliegende Schweiz“ schon



Modewelle Loft: Die Deckenböhe in stillgelegten Industriegebäuden lässt viel Raum für die Ideen kreativer Innenarchitekten – und sorgt für begeisterte neue Nutzer.

Fotos Dieter von Ziegler

mehrere hundert Industrieareale analysiert. „Für die Größe des Landes gibt es hier viele Umnutzungen“, sagt er. „Bei den ersten hat man noch alles platt gemacht. Heute weiß man, dass manche Dinge zur Seele solcher Areale gehören.“ Wichtige Gebäude oder der Fabrik-schornstein blieben immer öfter stehen. Die meisten Areale hätten zwar Altlasten. Sie seien aber nicht mehr das große Thema, weil man damit umgehen könne. „Man hat in den letzten 20 Jahren viele Erfahrungen damit gemacht und weiß genau, was es kosten wird“, sagt Westermann.

Wie immer bei Immobilien geht es auch bei den alten Industriearealen in erster Linie um die Lage. Unterteilt werden sie in A-, B- und C-Flächen. Die Anstrengungen, eine Revitalisierung anzuregen, gelten vor allem den B-Areale. „A-Flächen sind Selbstläufer, da sind wir als Bundesbehörde nicht gefragt“, sagt Sektionschefin Schenk. Für C-Flächen gibt es wiederum kaum Hoffnung, da es sich um abgelegene Areale in strukturschwachen Gegenden handelt.

Das Loftleben in der ehemaligen Spinnerei am Walensee ist für Reto Westermann auch deshalb sein Lieblingsbeispiel, weil das Areal zunächst eine B/C-Fläche war und die Besitzer mit jahrelangem Durchhaltewillen schließlich Erfolg hatten. „Wenn die Spinnerei in Zürich gelegen hätte, müsste ich jetzt schon lange nicht mehr arbeiten“, sagt Ziegler heute.

Auch in Deutschland gibt es viele Ansätze für eine Flächenaufbereitung. So wurde 2002 in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie neben den bekannten Klimazielen auch ein Flächenziel vereinbart. Der Neuverbrauch von damals 130 Hektar täglich soll danach bis 2020 auf 30 Hektar reduziert werden. Die Hälfte der Zeit auf dem Weg zum Ziel ist inzwischen um – noch liegt der Flächenverbrauch bei 100 Hektar. Damit wird alle zehn Minuten Neuland in der Größe eines Fußballfeldes für Siedlung und Verkehr versiegelt.

„Man muss bei der Flächenausweisung weg vom Prinzip Hoffnung“, sagt Stefan Gloger, Leiter des Referats Forschung, Umwelttechnik und Ökologie im Umweltministerium in Stuttgart. „Früher dachte man: viel hilft viel.“ Wenn man viele Flächen ausweist, dann kommen auch viele, die produzieren, die konsumieren und die Steuern zahlen. „Doch eine überdehnte Infrastruktur ist für die Gemeinden nicht mehr tragbar“, stellt Gloger fest. Das Bauen in die Breite kostet Leitungen, Straßen, Beleuchtung und später Reinigung, Wartung und Reparatur.

„Bisher war es der Erfolg jeglicher Kommunalpolitik, wenn ein

neues Baugebiet ausgewiesen werden konnte“, bestätigt Stefanie Bock vom Deutschen Institut für Urbanistik. Sie betreut das Projekt Refina (Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement) des Bundesministeriums für Forschung und Bildung, mit dem Wege zu mehr Flächenaufbereitung untersucht werden. In die Köpfe zu bekommen, dass es ein viel größerer Erfolg

sei, auf Brachflächen und Baulücken zu gehen, brauche Zeit, hat Bock beobachtet.

Was in Sachen Flächenaufbereitung inzwischen getan wird, unterscheidet sich von Bundesland zu Bundesland. Während etwa das Saarland einen Flächenverbrauch von null anstrebt, wollen sich andere nicht hineinreden lassen. Hier und da gibt es kleinere Förderprogramme zur Innenentwicklung. In Nordrhein-Westfalen hat man gute

Erfahrungen mit einem Konzept gemacht, bei dem das Land und die Deutsche Bahn über eine gemeinsame Tochtergesellschaft – die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG) – ungenutzte Bahnliegenschaften verkaufen – und zwar nicht nur die Filetstücke, sondern alle.

Regional gibt es also schon einige interessante Ansätze. Diskutiert werden auch Instrumentarien wie eine Flächenverbrauchsabgabe, Ab-

schreibungsvorteile, eine niedrigere Grundsteuer für Brachen oder ein Handel mit Flächenzertifikaten nach Vorbild der Kohlendioxidemissionen. Vielleicht helfen aber auch Modewellen wie die Loftwohnungen oder der Trend zum Arbeiten, Einkaufen und Ausgehen in alten Industriebauten. Das kann die Umnutzung brachliegender Industrieareale wie in Murg am Schweizer Walensee zu einer Herzsanalogie machen.



Design trifft auf Tradition: In der früheren Spinnerei von Murg am Schweizer Walensee finden sich heute Wohnungen, ein Hotel, Ateliers und Kleinbetriebe.



Willkommen in Ihrem persönlichen Paradies

Laut Mark Twain ist das Paradies im Himmel nur eine Kopie von Mauritius. Einem Ort, der genau so magisch klingt wie er tatsächlich ist. Mit weißen Sandstränden, türkisblauem Meer, verschwiegenen Buchten. An der sonnenverwöhnten Westküste der Insel liegt das Akasha Resort. Hier wird ein Konzept verwirklicht, das luxuriöses Wohnen inmitten einer tropischen Landschaft ermöglicht. Mit Restaurants, Sport und weltweit einzigartigen Serviceleistungen. Mit einer Villa in Akasha wird aus einem Lebensraum Ihr neuer Lebensraum. Alle Immobilien verfügen über drei bis fünf Schlafzimmer plus Terrassen und Pool.

Engel & Völkers Resorts GmbH
Tel. +49-40-36 13 14 05 · akasha@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/akasha · Immobilienmakler

Die Grundstücksflächen liegen zwischen 1.331 m² und 4.670 m² bei einer bebauten Fläche von 434 m² bis 595 m² (Preis ab € 1.140.000). Dies beinhaltet lebenslange Golfmitgliedschaft und einen persönlichen Assistenten über den Zeitraum von 10 Jahren. Der Erwerb einer Villa ist für den Käufer provisionsfrei. Das ist Lebensqualität, wie sie sich selbst der weit gereiste Mark Twain nicht hätte träumen lassen. Gerne übersenden wir Ihnen unsere Lifestyle-Broschüre und begleiten Sie zur persönlichen Besichtigung vor Ort.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail.

ENGEL & VÖLKERS
RESORTS