

Sonntag, 2. Februar 2014

Neue Räume sinnvoll nutzen

Von David Strohm Sonntag, 2. Februar 2014



Bis sich in der Urbanität leben entwickelt, braucht es Zeit: Neue Immobilien in Zürich West. (Bild: Karin Hofer / NZZ)

Zentrumsnahe Areale gelten als attraktive Entwicklungsflächen für Wohnraum und Gewerbe. Die neuen Quartiere brauchen aber mehr als nur schicke Gebäude.

Die Stimmung war gelöst, fast euphorisch, als letzte Woche die Verantwortlichen der Firma V-Zug die Pläne für die Entwicklung eines 80 000 m² grossen Areals bekanntgaben, auf dem weiterhin geforscht und produziert, aber auch gewohnt werden soll. «Im Herzen der Schweiz entsteht ein visionäres und zugleich bodenständiges Zentrum für Technologie und Innovation», umriss V-Zug-Chef Dirk Hoffmann die Absicht des Unternehmens. An dem Standort, auf dem der Haushaltgerätehersteller auch künftig Waschmaschinen, Backöfen und Hightech-Apparate fertigen will, hat Innovation Tradition. Anfang 2017 sollen die Baumaschinen auffahren. Die Umsetzung der anspruchsvollen Planung erfolgt in Etappen und wird sich mindestens bis ins Jahr 2030 erstrecken.

Kurze Wege für Wohnen und Arbeiten: Die Vertreter der reichsten Stadt der Schweiz, der Vorsteher des Baudepartements in Zug, André Wicki, und Stadtarchitekt Beat Aeberhard zeigten sich mit den ausgewählten Plänen zufrieden. Das Projekt in Zug ist das jüngste einer wachsenden Zahl von Grossvorhaben, die in fast jeder Stadt im Land existieren.

Visionäre Ideen

In Basel sind ein Dutzend Projekte in Bearbeitung, in Genf die Umnutzung riesiger Areale in der Planung. Im Süden Zürichs soll eine grüne City entstehen und am Rand von Bern eine Waldstadt. Gemein ist diesen zum Teil visionären Ideen: Sie bieten Platz für neue Wohnungen und für Büros, für Ateliers und Gewerbe. Die Investoren und Entwickler, die am Ende an Verkauf und Vermietung verdienen möchten, achten auf ökologisch vorbildliche Baustandards, Anschluss an den öffentlichen Verkehr und auf die umweltverträgliche Mobilität der Bewohner (NZZaS vom 19. 1. 2014).

Dort, wo die Neubauten bereits in die Höhe gewachsen sind – etwa im Norden und Westen von Zürich oder im Basler St.-Johann-Viertel –, zeigt sich indes: Die auf private Initiative entwickelten Quartiere brauchen Zeit, oft sehr viel Zeit, bis sich urbanes Leben entfaltet, bis sich die neuen Bewohner heimisch und wohl fühlen. Vielerorts bleibt es seltsam kühl, der angepriesene «lebendige Treffpunkt» ohne Menschen, die Umgebung unbelebt.

«Das Wohnumfeld soll sicher, gut erreichbar und identitätsstiftend werden», heisst es etwa in den Zielen der Stadtentwicklung für Basel Nord. Erreichen will man dies mit «bedürfnisgerechter Gestaltung und dem Unterhalt» der Umgebung, mit denen sich die Lebensqualität steigern und die Zufriedenheit der Bevölkerung im Wohnquartier fördern lassen werden. Ein «positiv wahrgenommener Lebensraum» fördere das Image und erhöhe die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Stadtteil. Auch in Zug freut man sich mit grossen Worten auf die Belebung des Geländes. Gemäss Bauvorgabe der Stadt sind die V-Zug-Grundstücke «einer Mischnutzung mit hoher Flexibilität für die Bereiche Technologiepark, Forschung, Dienstleistung, Infrastruktur für Quartiersversorgung sowie Wohnen» zuzuführen. Baudirektor und Stadtrat André Wicki nennt die Weiterentwicklung und Öffnung des Areals einen «Glücksfall», der wichtige Anliegen der Bevölkerung aufgreife. Bis es lebendig wird in Zugs künftigen «Technologie-Cluster», wird es allerdings noch viele Jahre dauern und wird viel Detailarbeit nötig sein.

Ansiedlung von Kleingewerbe

Entscheidend für das Leben in den Neubauquartieren ist zumeist, dass es gelingt, genügend Kleingewerbe, Läden und Restaurants dauerhaft anzusiedeln. Platz für sie wäre in den zu Wohnzwecken oft ungeeigneten Erdgeschossen schon. Doch für den Start ist die Wirtschaftlichkeit in den wenig belebten Neubauquartieren selten gegeben.

Um dennoch Interesse zu wecken, kommen die Vermieter den Firmen beim Mietzins oft weit entgegen. Aus eigenem Interesse: Wo die Infrastruktur stimmt, wo Zuzüger in der Nähe einkaufen und auswärts essen können, wo auch am Abend Passanten die Strasse beleben, laufen die Vermietung und der Verkauf von Wohnungen deutlich besser.

Atlas der Schweizer Entwicklungsareale

Rund 300 Areale mit hohem Entwicklungspotenzial verteilen sich über die ganze Schweiz. Ein Grossteil davon sind ehemalige oder noch genutzte Industrie- und Gewerbeflächen. Eine vom Beratungsunternehmen Wüest & Partner (W&P) erstellte Übersicht, die «Brachenbank», hatte im Jahr 2008 total 350 solcher Industrie-, Bahn-, Militär- und Infrastrukturbrachen ab einer Grösse von 10 000 m² ermittelt, zusammen rund 18 km² Arealfläche. Davon sind in den letzten fünf Jahren bereits etliche einer neuen Nutzung zugeführt worden. Dafür sind andere Flächen hinzugekommen, namentlich vom Militär. Wüest & Partner arbeitet derzeit an einem Nachfolgeverzeichnis, dem «Entwicklungsatlas der Schweiz», in den auch Nicht-Brachen mit hohem Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial Eingang finden sollen. Ein für den Kanton Luzern erstelltes Pilotprojekt ist nahezu abgeschlossen. Der Atlas soll bis Ende dieses Jahres fertiggestellt sein.

300

Industrie- und Entwicklungsareale, auf denen eine neue Nutzung möglich ist, verteilen sich über die ganze Schweiz.