



**BRINGT ALLES
ZUSAMMEN.**

14. – 18. Januar 2020

Hightech auf Industriebrachen – jede Arealentwicklung ist anders

Brachen bieten für die Siedlungsentwicklung grosse Potenziale. Diese nutzt man in Arlesheim und baut ein Kompetenzzentrum für die Industrie 4.0. Die Arealentwicklung wird auch als Ideenlabor genutzt, um die Chancen der Digitalisierung für die Bau- und Immobilienwirtschaft zu zeigen.

Urbane Lebensqualitäten sind gefragt: Drei Viertel der Menschen in der Schweiz wohnt und arbeitet in Städten oder Gemeinden der städtischen Agglomerationen. Der Trend ist ungebrochen und die Siedlungsfläche dehnt sich immer weiter aus. Um dem entgegen zu wirken, wird eine Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt. Bevor unverbrauchtes Bauland beansprucht wird, sollen schlecht genutzte Bauzonen, Baulücken und Brachen verdichtet werden.

Standortgünstig gelegen, stellen die unterschiedlichen Formen von Brachen eine wichtige Nutzungsreserve dar. Da verwundert es nicht, dass zahlreiche der 350 ungenutzten Areale, die das Bundesamt für Raumentwicklung 2008 in einer Statistik auflistet, mittlerweile zwischen- oder umgenutzt sind. Dass das Potenzial für die Revitalisierung von Brachen ungebrochen ist, zeigt der Entwicklungsatlas von Wüest Partner. Dieser listet 2015 über 700 Areale auf, die aufgrund von Fläche und Gestaltungsoptionen attraktiv sind. Die Analyse der Makrolage zeigte, dass 60% in Gemeinden liegen, deren Standortqualität als sehr gut oder gar exzellent eingeschätzt wird. Die Umnutzung der bebauten Entwicklungsflächen würde Wohnraum für 288'000 Personen bieten und zusätzlich liessen sich 257'000 Arbeitsplätze realisieren. Gesamthaft, so die damalige Auswertung, würden alle erfassten Entwicklungsgebiete nach Zürich die zweitgrösste Stadt der Schweiz bilden.

Anspruchsvolle Revitalisierung

Doch die funktionale wie wirtschaftliche und ökologische Aufwertung von Arealen ist anspruchsvoll, denn jede Entwicklung ist ein Einzelfall. Der in all seinen Phasen dynamische Revitalisierungsprozess kann sich jahrelang hinziehen. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Denn auch wenn Makro- und Mikrolage erfolgsversprechend sind, können Altlasten, Denkmalschutzauflagen, ungünstige Bauökonomie sowie behördlicher oder privater Widerstand eine Umnutzung kompliziert machen. Die Folge: Neubauprojekte werden lieber auf der grünen Wiese realisiert.

Dennoch besitzen Arealentwicklungen gute Erfolgchancen. In der Schweiz gibt es zahlreiche Projekte, die dies belegen. An Standorten mit Bevölkerungswachstum sorgen innovative Projekte für den benötigten Wohnraum. In Gebieten mit einer expandierenden Wirtschaft entstehen zeitgemässe Arbeitsplätze. Und in gut erschlossenen Gemeinden beleben Retail-Projekte die Region.

Tabelle: Erfolgsfaktoren für die Arealentwicklung

Erfolgreiche Praktiken für Investoren, Bauherren und Eigentümer
<ul style="list-style-type: none"> • Frühzeitige Kontaktaufnahme mit Planungsstellen und Behörden • Einschaltung erfahrener Gutachter • Nutzung von Know-how und Ideen externer Partner • Sorgfältige Standorterkundung • Konsensorientierter und kooperativer Planungsprozess • Public-Private-Partnership zur Projektrealisierung • Kontinuierliche Beteiligung der Gemeinde • Vertragliche Regelung zum Umgang mit Risiken • Personelle Kontinuität • Offensive Öffentlichkeitsarbeit • Vermarktung unter neuen Namen • Schlüsselprojekte und Zwischennutzung als Vermarktungshilfe

Quelle: Die Zukunft liegt auf Brachflächen, Umweltbundesamt Deutschland

Lebensstile als Entwicklungsstrategie

Egal, welche Ziele mit einer Entwicklungsfläche verfolgt werden, eines haben alle Projekte gemeinsam. Der Erfolg hängt nicht nur von Faktoren wie Rentabilität, einfacher Erschliessbarkeit oder dem Vermarktungspotenzial ab. Immer mehr Menschen streben Nachhaltigkeit an. Dazu gehören Orte, die vielfältige sowie wandelbare Lebens- und Nutzungsformen erlauben. Ebenso gesucht sind gute soziale und funktionale Durchmischung sowie ökologische Nachhaltigkeit. Im Projekt Ananas – Angebotsstrategie für nachhaltig nachverdichtete Städte – empfiehlt das ETH Wohnforum daher als Identifikationspotenzial für neue Lebensräume unterschiedliche Lebensstile zu berücksichtigen. Diese sind je nach Person von unterschiedlichen Kriterien geprägt.

Tabelle: Tätigkeitsfelder und Kriterien für nachhaltige Lebensstile

Energiesysteme Reduzierter Energieverbrauch Präferenz für ÖV Geringere Mobilitätsbedürfnisse Sharingsysteme	Wohnleben Nutzungsflexibilität Gemeinschaftsräume Mässiger Flächenverbrauch Identifikation mit Wohnort	Konsummuster Lokale Produkte Recycling und Abfallvermeidung Reparieren und Instandhalten Tausch- und Leihsysteme	Gesundheitsvorsorge Zugang Gesundheitsversorgung Bewegungsfreundliche Umwelt Wohnhygiene Sicherheitsbedürfnis
Arbeitswelt Kurze Arbeitswege Nähe zu Kinderbetreuung und Schulen Effiziente Energiebewirtschaftung Ressourceneffizienz Co-Working und Co-Creating Öffentlicher Verkehr	Freizeitaktivitäten Nähe zu Naherholungsräumen Attraktive Aussenräume Vielfältiges Angebot an Kultur, Sport und Gastronomie	Soziales Akzeptanz für soziale Diversität Interesse an Partizipation Nachbarschaftliches Engagement Langfristige Beziehungsnetze	

Quelle: www.ananas.net

Kompetenzzentrum für die vierte industrielle Revolution

Die sich in den Lebensstilen widerspiegelnden Bedürfnisse sind nicht zu vernachlässigen, wenn brachliegende Areale als Wirtschaftsstandorte neu entwickelt werden sollen. „Eine zentrale Lage im urbanen Umfeld, gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und ein positives Gesamtimage zählen zu den Eigenschaften, die revitalisierte Brachen als Arbeitsort attraktiv machen“, hält Hans-Jörg Fankhauser, Geschäftsführer von Fankhauser Arealentwicklungen fest. Kombiniert mit zum Beispiel einer sicheren Energieversorgung und einer hohen Dichte an qualifizierten Fachkräften sind ideale Bedingungen für einen modernen Industriestandort gegeben. Die Gesamtheit von positiven Eigenschaften zieht Unternehmen mit hohen Qualitätsstandards in Bezug auf ihre Corporate Identity ebenso wie technologieorientierte Unternehmen mit wissensintensiven Produktionen sowie Dienstleistungsunternehmen mit einem hohen Fachkräfteanteil an.

Über diverse Erfolgseigenschaften verfügt das Schoren-Areal in Arlesheim. Unter dem Namen «uptownBasel» soll 15 Minuten von Basel entfernt bis 2025 ein Kompetenzzentrum für die Industrie 4.0 entstehen. Mit anderen Worten: in Arlesheim soll die Digitalisierung der industriellen Produktion vorangetrieben werden. Damit eng verknüpft sind zum Beispiel das Internet der Dinge, Virtual Reality, Roboter-Technologie oder 3-D-Druck.



Bilder: Visualisierung uptown Basel, Quelle: uptownbasel.ch

Die Grösse des Areals (70'000 m²) ermöglicht eine ganzheitliche Planung. Für mittlere bis grosse Unternehmen, die im Bereich Industrie 4.0 tätig sind, werden optimale Bedingungen geschaffen. Dazu werden neue Hallen erstellt und bestehende Gebäude umgenutzt. «Das ehemalige Paketzentrum der Post ist eine Halle, die wir selbst so kaum bauen könnten», fasst Hans-Jörg Fankhauser, der für die Entwicklung von uptownBasel verantwortlich zeichnet, die Vorzüge des Bestandsbau zusammen. 16 Meter hoch, ohne störende Stützen und mit einer ausserordentlich hohen Tragkraft des Bodens versehen, bietet die Halle ideale Voraussetzungen für die industrielle, robotergestützte Produktion.

Das gesamte Kompetenzzentrum wird aus sieben modular aufgebauten Produktionshallen bestehen und durch 35'000 m² Büroflächen ergänzt werden. «Die Mischung aus Produktion und Büros macht das Projekt ökonomischer», hält Fankhauser fest. Dass das Konzept aufgehen könnte, zeigt die Tatsache, dass für die erste Halle bereits Mieter fest zugesagt hat. Allein der Ankermieter des Gebäudes bringt 350 neue Arbeitsplätze ins Baselbiet.

Ideenentwicklung im virtuellen Raum

«uptownBasel» widmet sich noch in einem anderen Kontext der Zukunft. Die im Rahmen der Swissbau 2020 präsentierte Sonderschau für digitale Transformation, das Swissbau Innovation Lab, nutzt die Arealentwicklung als Ideenlabor. Am Beispiel dieses realen Projektes wird aufgezeigt, welche Chancen aber auch Herausforderungen die Digitalisierung für die Bau- und Immobilienwirtschaft mit sich bringt. «Ich fände es spannend, eine der Lösungen aus dem Swissbau Innovation Lab tatsächlich umzusetzen», fasst Hans-Jörg Fankhauser seine Hoffnungen an die Kooperation zusammen.

Um auszuloten, welche digitalen Lösungen auf dem Areal in Arlesheim in Frage kommen, arbeiten seit März 2019 fünf gewerkeübergreifende Arbeitsgruppen an digitalen Fallstudien. Diese fokussieren sich auf baurelevante Ansätze, die entlang des Lebenszyklus einer Immobilie zum Einsatz kommen können.

Tabelle: Themen Swissbau Innovation Lab

Themencluster	Fokus der Fallstudien
Intelligente Gebäude	Lösungen zur Erhöhung der Flexibilität, Lebensqualität, Sicherheit & Ressourceneffizienz
Energie und Klima	Lösungen zur Senkung des Energieverbrauchs, der CO2-Emissionen und zum Klimaschutz
Digitale Services	Dienstleistungsangebote und digitale Services zur Unterstützung von Planung, Bau, Betrieb
Mobilität	Lösungen für die energieeffiziente, sichere, emissionsarme, komfortable, kostengünstige Mobilität
Zusammenarbeit	Kollaborative Prozesse für effizientere, qualitativ bessere und nachhaltigere Bauobjekte

Quelle: www.swissbau.ch

Gleichzeitig berücksichtigen die entstehenden Digital Use Cases Faktoren, die für die Gebäudenutzer von Bedeutung sind. Neben naturnaher Landschaftsarchitektur stehen bei «uptownBasel» die Nutzung erneuerbarer Energie für die Wärme- und Strombereitstellung, Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs, der Elektromobilität als auch des Langsamverkehrs auf der Liste der Anforderungen. Alles Faktoren, die sich imagefördernd auswirken und die individuellen Lebensstile der Arbeitnehmenden berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen werden an der Swissbau 2020 im iRoom des Swissbau Innovation Labs inszeniert. Die Fachbesucher der Messe können die einzelnen Projekte bewerten und küren so das Gewinnerprojekt. «Durch die Kooperation mit uptownBasel widmet sich das Swissbau Innovation Lab erstmals einer realen Fragestellung», hält Rudolf Pfander, Messeleiter der Swissbau, fest. «Die Digital Use Cases sind somit keine theoretischen Denkspiele, sondern müssen der Nutzung in der Realität standhalten», betont Pfander die Bedeutung der Fallstudien für die potenzielle Nutzung auch in anderen Arealentwicklungen.

Swissbau 2020

«Trial and Error» lautet das Motto der Swissbau 2020 – das Motto zieht sich als roter Faden durch die drei Gefässe: Messe, Swissbau Focus und Swissbau Innovation Lab. An der Messe haben die Besucher die einzigartige Möglichkeit, sich an einem Ort zeitgleich über Neuheiten und Bewährtes zu informieren. Die interdisziplinäre Veranstaltungs- und Netzwerkplattform Swissbau Focus ist eine Branchenplattform, auf der sich über 7'000 Entscheidungsträger aus Wirtschaft und Politik austauschen. Das Swissbau Innovation Lab – die Sonderschau für digitale Transformation – macht die Chancen und Relevanz der neuen Technologien in der Bau- und Immobilienwirtschaft vielseitig erlebbar.