

Martin Barth und Roger Wehrli (Hrsg.)

# NACHHALTIGE ENTWICKLUNG IM TOURISMUS: DIE LUZERNER PERSPEKTIVE



interact

Hochschule Luzern

Soziale Arbeit



## 9 Tourismusorientierte Revitalisierung von Brachen

*In der Schweiz stehen über 2'000 Gebäude leer. Deren Revitalisierung mittels tourismusorientierter Nutzungen kann nicht nur dem Tourismus selbst, sondern auch der lokalen und regionalen Ökonomie sowie der Raumplanung zugute kommen und einen Beitrag zu einer besseren Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen leisten. Das interdisziplinäre Forschungsprojekt «Tourismusorientierte Revitalisierung von Brachen» hat das Potenzial ermittelt und den Handlungsbedarf formuliert.*

Brachen werden verstanden als Bestandesgebäude, deren einstmalige (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 und Ähnliche.

### **Verwertungslücken mit Potenzial**

Auf den ersten Blick sind Leerstandobjekte 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.

Die auf Dauer ausgerichtete Nachnutzung eines Leerstandsobjekts soll erreicht werden durch eine gezielte Nutzungsentwicklung, also eine detaillierte und differenzierte Planung zur zielorientierten Optimierung des Nutzungsmixes eines Quartiers, eines Areals oder eines Gebäudes, die über die raumplanerischen Nutzungskategorien hinausgeht und die Bedürfnisse unterschiedlicher Stakeholder einbezieht. Der Begriff Revitalisierung meint, dass ein leer stehendes Gebäude erneut einer sinn- und ertragsstiftenden Nutzung zugeführt wird. Zwischennutzung kann ein probates Mittel auf diesem Weg sein.

In Abgrenzung zum Begriff «touristisch» ist «tourismusorientiert» so zu verstehen, dass sich die touristische Bedeutung einer Neunutzung sowohl als angestrebtes Ziel, aber auch als ungeplanter Begleiteffekt einer Revitalisierung einstellen kann. Der Fokus einer Neunutzung bezieht sich entweder auf Angebote, die dem Tourismus im engeren Sinn, der Naherholung oder der Freizeit dienen, kann aber auch auf andere lokale Bedürfnisse ausgerichtet sein, die ein touristisches Angebot ergänzen oder sich im Nachhinein als neuer touristischer Attrak-

tor herausstellen. Tourismusorientierung bedeutet auch, dass eine Nachnutzung in der Regel in kleinen Schritten und kooperativ geplant werden soll.

### **Nachhaltigkeit all inclusive**

Der Nachhaltigkeitsdiskurs im Tourismus hat zwar schon Dutzende Labels hervorgebracht, doch sind diese mehrheitlich auf den Betrieb touristischer Infrastruktur fokussiert, weniger auf die Anforderungen bei der Erstellung einer Anlage. Insbesondere der nachhaltige – also sparsame – Umgang mit der Ressource Boden ist in diesem Diskurs bisher nur schwach ausgeprägt. Tourismusorientierte Revitalisierung von Brachen ermöglicht einen relevanten Beitrag zur Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen. Stichworte sind:

*Ökologie:* Nutzung im Bestand bedeutet Vermeidung grauer Energie und führt zu einem haushälterischen Umgang mit Siedlungsflächen und Infrastrukturen, weniger Zersiedelung der Landschaft, energieeffiziente Bauweise mit mehrheitlich erneuerbaren Energieträgern und Materialien aus der Region.

*Gesellschaft:* Teilhabe der Einwohner und Betriebe an der Entwicklung, partizipative Umsetzung und Nutzung der Zwischen- und Umnutzungsprojekte (Planungsprozesse, Auftragsvergabe an das regionale Baugewerbe, bevorzugte Vergabe der Nutzflächen an regionale Betriebe wie auch Kreativ- und Kulturschaffende usw.), Schutz von Ortsbildern vor dem Siedlungsdruck, Stärkung der lokalen Identität.

*Ökonomie:* Standortaufwertung, Imagepflege, regionale Wertschöpfung, Aktivierung ungenutzter Potenziale in jeglicher Hinsicht (Human- und Finanzkapital bei regionalen Investoren und Auftragnehmern usw.)

### **Viel Luft nach oben**

Um die tatsächlichen Fakten über Leerstände herauszufinden und erfolgsrelevante respektive problematische Aspekte von durchgeführten oder gescheiterten Umnutzungen zu identifizieren, bestand die Projektarbeit einerseits aus einer standardisierten Umfrage bei Destinationen (DMO) einschliesslich ergänzender Detailrecherche, andererseits aus einer typologiedifferenzierten Analyse von Umnutzungsbeispielen.

Die in der Umfrage gemeldeten leer stehenden Gebäude aller Art wurden auf die ganze Schweiz hochgerechnet. Addiert mit dem Wissen über das landesweite Schulhaussterben und die grossen Dispositionsbestände von Armasuisse Immobilien und SBB Immobilien ergeben sich für die Schweiz folglich ca. 2'000 bis

3'000 leer stehende und revitalisierbare Gebäude. Nur ein sehr kleiner Teil dieser Leerstände hat in den letzten Jahren bereits eine Umnutzung erfahren. Daher ist eine gezielte Förderung von Revitalisierungen legitim und aus der Sicht vieler Akteure und Institutionen auch begrüssenswert.

**Tabelle 2:** Auswahl erfolgreicher Revitalisierungsbeispiele

Vorher	Nachher
Alte Spinnerei Murg (SG)	Mischnutzung mit Loftwohnungen, Lofthotel, 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 und Kultur im Landessender (KKLB) mit Ausstellungs- und Schulungsräumen, Gastronomie, Energieakademie usw.
Altes Schulhaus Fuldera (GR)	Kulturzentrum Chasté da Cultura
Bahnhof-Wartesaal Lavin (GR)	Bistro und Kultur-Eventraum
Postgebäude Sörenberg-Flühli (LU)	Tourismus- und Postbüro

### **Komplex und multifunktional**

Während bei einer Transformation eines Industrieareals an guter Lage mit Eigentümer, Projektentwickler und Behörden die Parteien überschaubar sind, zeigt die Auswertung der Beispiele, dass Umnutzungen an eher benachteiligten Lagen meist mit einem komplexen Entwicklungsprozess verbunden sind, in den weitaus mehr unterschiedliche Akteure eingebunden sind, was eine sorgfältige Prozessplanung erfordert.

Bei den analysierten Umnutzungen steht die Schaffung neuer materieller und symbolischer Werte bei gleichzeitiger Wahrung bestehender Qualitäten im Vordergrund. Nachhaltigkeit als Ziel spielt bisher eine untergeordnete Rolle. Nutzungsideen, Initianten und Betreiber stammen meist aus der Gemeinde oder der Region. Obschon die touristische Bedeutung oft relevant ist, wird sie selten als

**Abbildung 13 (oben):** Umgenutztes Zeughaus Bergün (Quelle/Copyright: Bahnmuseum Albula, Nora Hauswirth, [www.bahnmuseum-albula.ch](http://www.bahnmuseum-albula.ch)) **Abbildung 14 (unten):** Alte Spinnerei Murg (Quelle: [www.altespinnerei.ch](http://www.altespinnerei.ch))





vermarktbarer Standortvorteil wahrgenommen. So nehmen DMO erst verzögert Kenntnis von der touristischen Bedeutung von Umnutzungen, während das Interesse der lokalen Behörden und der Öffentlichkeit wesentlich grösser ist. Sie sind es auch, die im Verbund mit Einzelpersonen, Vereinen und/oder anderen losen Gruppen eine Revitalisierung anstossen und zur Realisierung bringen. Folglich finden leer stehende Objekte im Eigentum der öffentlichen Hand schneller zu einer Lösung als jene in privatem Eigentum.

Die erfolgreich realisierten Revitalisierungen sind meist multifunktional, gehen daher geringere Risiken ein und können von einem Synergiepotenzial profitieren. Die häufigsten Hemmnisse oder Hürden für Umnutzungen sind nicht zwingend nur fehlendes Kapital, sondern auch mangelnde Ideen, Konzepte, Initiativen sowie strenge Auflagen seitens Bau- und Planungsrecht.

Ein Roundtable mit externen Fachpersonen ergab, dass Revitalisierungen an Randlagen nicht nur unter dem Aspekt des Tourismus betrachtet werden sollten, sondern es seien auch Angebote für Wohnen, Arbeiten, öffentliche Zwecke, Kultur usw. gleichwertig mitzudenken, was Mischnutzungen in den Fokus rückt.

### **Innovativer Handlungsbedarf**

Sollen Revitalisierungen stärker gefördert werden, sind folgende Handlungsfelder und Massnahmen zu beachten:

*Innovation:* Leerstand verweist auf eine mangelnde Nachfrage herkömmlicher Nutzungen. Es sind Nutzungsnischen sowie innovative Ideen und Eigentumsrespektive Betreibermodelle zu identifizieren und stärker in Betracht zu ziehen.

*Kommunikation:* Damit brachliegende Objekte vermehrt einer – gegenüber Neubauten eindeutig nachhaltigeren – Revitalisierung zugeführt werden, sind die Qualitäten von Bestandsobjekten bewusst zu machen und neue Nutzungsperspektiven aufzuzeigen.

*Nachhaltigkeit:* Bei raumrelevanten Vorhaben ist vorrangig eine Realisierung in Branchen zu berücksichtigen, wobei das Prinzip «kleine, aber feine Angebote» ein höheres Gewicht erhalten soll.

*Koordination:* Eine gemeinsame proaktive Haltung von Kommunen und DMO kann eine Stärkung der lokalen Initiativen und eine bessere Abstimmung zwischen den verschiedenen Bedürfnissen und Interessen ermöglichen.

**Abbildung 15 (oben):** Chasté da Cultura, Fuldera (Quelle: [www.kulturburg.ch](http://www.kulturburg.ch)) **Abbildung 16 (unten):** Staziun Lavin (Quelle: [www.staziun-lavin.ch](http://www.staziun-lavin.ch))



*Bewilligungen:* Stärkere Gewichtung des öffentlichen Interesses an einer Revitalisierung (Nachhaltigkeit, regionale Entwicklung) bei Ermessensspielräumen im Rahmen der diversen Bewilligungsverfahren.

*Vernetzung:* Raumangebote, Raumbedürfnisse und mögliches Realisierungskapital sind aktiv zusammenzuführen.

*Aufmerksamkeit:* Zwischen verschiedenen Einzelvorhaben einer Region – inhaltlich wie geografisch – und übergeordneten Entwicklungsinteressen sind Synergien zu identifizieren und Mehrwerte zu generieren.

### **Flexible Folgeprojekte**

Nach der ersten Projektphase erfolgte eine leichte inhaltliche Ausweitung: Die Tourismusorientierung einer Revitalisierung kann, aber muss nicht angestrebt werden. Unter dem Titel «Revitalisierung von Branchen in Randlagen» ist 2014 ein NRP-Projekt in Vorbereitung, das darauf zielt, Revitalisierungen konkret anzupacken, die Wertschöpfung zu steigern und Arbeitsplätze zu erhalten oder zu schaffen, verbunden mit einer Stärkung der lokalen/regionalen Identität und der Nachhaltigkeit auf allen Ebenen. Regionale Entwicklungsträger zeigen Interesse und haben Bedürfnisabklärungen bei Gemeinden vorgenommen. Um den spezifischen regionalen Anliegen optimal entgegenzukommen, werden nun ein oder mehrere massgeschneiderte Projekte mit frei wählbaren Bausteinen – bestehend aus Analyse von Raumangebot und -nachfrage, Entwicklung alternativer Finanzierungsinstrumente, aus kooperativer Nutzungsentwicklung sowie Objektarbeit mit Standortmanagement – entworfen, wobei tourismusorientierte Nutzungen stets mitgedacht werden sollen.

### **Interdisziplinäres Projektteam:**

- *Matthias Bürgin* (Projektleiter), HSLU Technik & Architektur, Competence Center Typologie & Planung in Architektur
- *Fabian Kühnel-Widmann*, HSLU Wirtschaft, Institut für Tourismuswirtschaft
- *Myriam Barsuglia*, HSLU Wirtschaft, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (bis 2013)
- *Katia Delbiaggio*, HSLU Wirtschaft, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (ab 2014)
- *Markus Schmidiger*, HSLU Wirtschaft, Institut für Finanzdienstleistungen Zug (ab 2014)



Nachhaltigkeit ist heute ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsorientierten Managements im Tourismus. Bei der Umsetzung nachhaltiger Grundsätze stehen Tourismusunternehmen allerdings vor vielfältigen Herausforderungen.

Im Rahmen des interdisziplinären Schwerpunkts Tourismus und nachhaltige Entwicklung (IS TunE) wurde an der Hochschule Luzern in den letzten Jahren intensiv zum Thema Tourismus und nachhaltige Entwicklung geforscht, beraten und gelehrt. So konnten dank den verschiedenen Projekten nicht nur für die Hochschule, sondern auch für die Praxis wichtige Inputs, Anregungen und neues Wissen geschaffen und damit die Diskussion und ein entsprechendes Handeln für eine nachhaltigere Entwicklung im Tourismus gefördert werden.

Diese Publikation präsentiert einen Auszug aus den Tätigkeiten und den Ergebnissen der bisherigen Arbeiten der ersten vier Jahre des IS TunE. Gleichzeitig machen sich im Buch verschiedene interne und externe Autoren Gedanken um die Zukunft der nachhaltigen Entwicklung im Tourismus.

interact Verlag, [www.hslu.ch/interact](http://www.hslu.ch/interact)

ISBN 978-3-906036-18-2



Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

FH Zentralschweiz