

IST und SOLL bei der Planung neuer Zentren

Was sind die häufigsten Fehler?

Zürich, im Oktober 2015

Hans Naef

IST und SOLL bei der Planung neuer Zentren

Was sind die häufigsten Fehler?

Zentren sind gemäss Definition als Verdichtungszone anzusehen. Es genügt nicht, einfach Einwohner und Arbeitsplätze anzusiedeln. Entscheidend ist, dass es dort zu einem massiven Austausch von Gütern und Dienstleistungen und Kaufkraft kommt. Letztere muss auch aus dem Einzugsgebiet zuströmen können.

Fehler bei der Planung von Zentrums-Objekten und Zentrums-Gebieten können in den verschiedensten Bereichen und in fast jeder Phase auftreten. Sie führen entweder zum Abbruch oder zu Korrekturen im Planungsprozess oder sie werden ausgeführt und gefährden später in letzter Konsequenz die Wirtschaftlichkeit bzw. erschweren den Betrieb.

Die nachstehenden Darstellungen von häufigen Fehlern sind weder vollständig noch abschliessend. Es darf auch nicht übersehen werden, dass die Ursache für die unbefriedigende Entwicklung von Zentren und Zentrumsgebieten nicht immer ein klarer Fehler, sondern auch eine unvorhersehbare Entwicklung oder das unbeeinflussbare Verhalten Dritter sein kann.

Zu beachten ist, dass die Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Fehlern bei Zentrums-Objekten und Zentrumsgebieten höchst unterschiedlich sein kann. Bei den ersteren liegt die Steuerungs- und Kontrollkompetenz in der Regel bei den Kapitalanlegern oder bei einem fachkundigen Management. Bei Zentrumsgebieten ist dies weit weniger gewährleistet. Hier wirkt ein mehr oder minder gut organisiertes Konglomerat von Planern, Eigentümern, Politik, Organisationen, usw. und die Zielvorgabe für die Planung ist oft der kleinste gemeinsame Nenner, auf welchen sich die Beteiligten einigen können.

Wie dies auch in anderen Bereichen der Wirtschaft zu erwarten ist, wird die weitere Entwicklung bei den Zentren und Zentrumsgebieten von Rahmenbedingungen beeinflusst werden, die zumindest von der Planung kaum beeinflusst werden können. Dazu gehören der Wechselkurs des Frankens ebenso wie die Entscheidungen des Souveräns, welche schlussendlich den Arbeitsmarkt und das Kaufkraftpotential beeinflussen.

Zürich, im Oktober 2015

Hans Naef

IST und SOLL bei der Planung neuer Zentren

Was sind die häufigsten Fehler?

- 1. Fehler in der Planung können bereits in einer frühen Phase zum Abbruch führen.**
- 2. Fehler in der Planung können aber auch “ausgeführt“ werden und schlagen sich dann in ungenügender Wirtschaftlichkeit, enttäuschter Hoffnung, usw. nieder.**
- 3. Fehler sind später oft nicht mehr korrigierbar.**

Entwicklungen mit Einfluss auf Zentren (Auswahl)

1. Die Zahl der Angebotspunkte im Retailsektor in der Schweiz nimmt dauernd ab. Zentren sind immer schwieriger zu "bestücken".
2. Der Internethandel beansprucht laufend grössere Marktanteile.
3. Neue Transportsysteme können die Marktchancen von Zentren stark verändern.
4. Grössere Verkaufseinheiten erhöhen die Attraktivität der Zentrumszonen nicht unbedingt.
5. Überreglementierung verhindert sinnvolle Zentrumsbildung, weil kostenwirksame Auflagen die Wirtschaftlichkeit in Frage stellen.

Entwicklungen mit Einfluss auf Zentren (Auswahl)

Viele der bestehenden Zentren genügen zeitgemässen Ansprüchen nicht mehr

- weil sie nicht mehr (präzise) auf die sich verändernden Lebens- und Konsumgewohnheiten ausgerichtet sind;
- weil das Flächenangebot nicht mit den Bedürfnissen der Anbieter und Kunden übereinstimmt;
- weil die bauliche Attraktivität und die Aufenthaltsqualität gering ist;
- weil sie als langweilig empfunden werden;
- weil die Wirtschaftlichkeit abnimmt.

Dahinter können auch Planungsfehler stecken.

Sage mir wie Du startest, und ich sage Dir wie es endet.

Leider läuft es oft noch so.....

- 1. Raumplanung definiert Zentrumsgebiete;**
- 2. Politik lässt sich begeistern;**
- 3. Städtebauliche Wettbewerbe werden gestartet;**
- 4. Architekten beginnen zu zeichnen;**
- 5. Schlimmstenfalls wird gebaut.**

.....und ob sich das auch einmal rechnet, hat niemand kontrolliert.

Fehler Nr. 1:

Falscher Einstieg in die Entwicklungsprojekte

Viele Projekte starten mit städtebaulichen und architektonischen Überlegungen und basieren nicht auf ökonomischen Machbarkeitsanalysen.

Gemeinde X: 3'000 Einwohner / 1'250 Haushaltungen,
Agglo-Gebiet.

**Konsumausgaben total 37 Mio., davon 9 Mio.
am Ort.**

**Aktuell vorhanden: Supermarkt, Bücherei,
Drogerie, Coiffeur, Eisenwaren.**

Projekt: Zentrumsüberbauung, VF = 2'000 m²,
Break even = 16 – 18 Mio.

Fehler Nr. 2:

Unzuverlässige Grundlagen

Bei der Planung wird oft mit unzuverlässigen Daten, "Erfahrungszahlen", Hören-Sagen-Informationen usw. gearbeitet und nicht mit spezifisch zutreffenden Grundlagen.

Gemeinde X: **Nähe Grossstadt, 20'000+ Einwohner.**

Befragung: **Parkierungssituation im Zentrum**

Gewerbe: **80 % sehen Probleme**

Haushaltungen: **12 % sehen Probleme**

Fehler Nr. 3:

Eigentümer werden zu spät einbezogen

Viele Planungen werden mit hohem Aufwand vorangetrieben, ohne die Eigentümer der Liegenschaften rechtzeitig einzubeziehen. Falls es geschieht werden oft Kontakte zu Nicht-Entscheidungsberechtigten gepflegt, weil andere nicht erreichbar sind.

Zentrumsplanung in der Ostschweiz:

Befragung 60 Grundeigentümer in der Schlussphase:

31 % hätten ihre Liegenschaft verkauft.

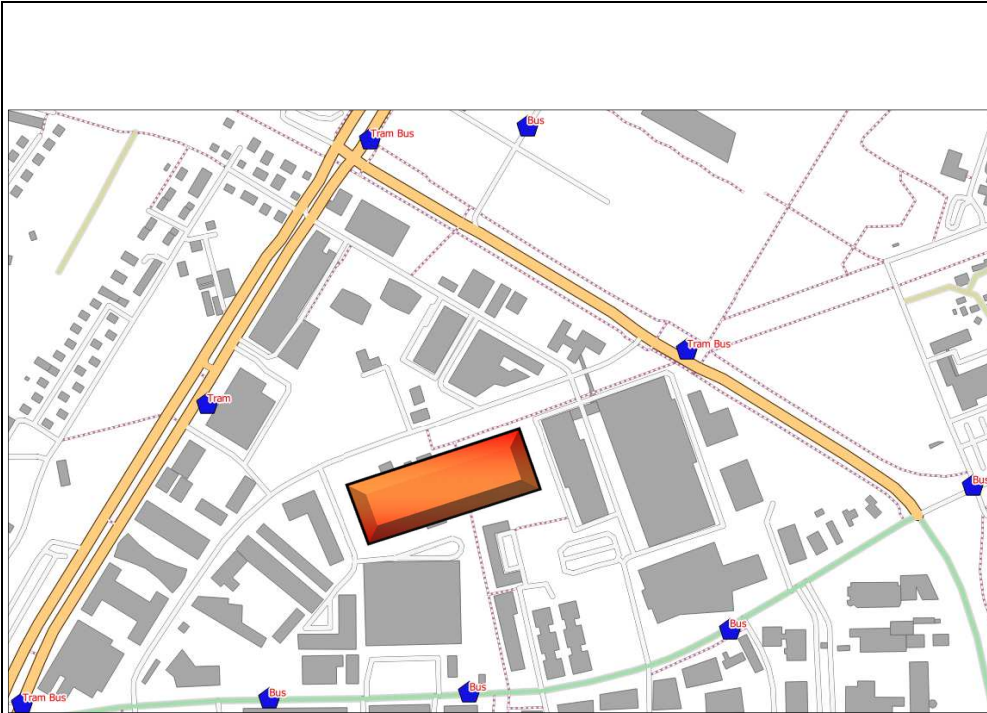
48 % hätten ihre Liegenschaft gegen Realersatz eingebracht.

9 % hätten ihre Liegenschaft ev. eingebracht, waren aber nicht handlungsfähig.

12 % hätten ihre Liegenschaft auf keinen Fall – auch nicht zu einem unrealistisch hohen Preis – eingebracht.

Fehler Nr. 4:

Oft ergeben sich aus übergeordneten Ansprüchen gewisse Vorgaben, die lange unwidersprochen bleiben.



In einer grossen Überbauung im Norden der Stadt Zürich sind Retail- und Gastroflächen vorgesehen. Der Standort ist maximal weit von den ÖV-Haltestellen entfernt und das Umfeld bereits überversorgt.

Erst die Liegenschaftsverwaltung stellte die Frage nach der Existenzfähigkeit weiterer Retail- und Gastroflächen.

Fehler Nr. 5:

Fehleinschätzung politischer Rahmenbedingungen

Viele Planer und Investoren verlassen sich auf (unumgängliche) Gemeindebehörden. Sie sind dann sehr erstaunt, wenn der Souverän die benötigten und mit viel Mühe erarbeiteten Gestaltungspläne, Überbauungsordnungen, Zonenplanänderungen, usw. verwirft.

Grossraum Zürich: 100 Mio. – Projekt.

Standortgemeinde: Exekutive unterstützt das Projekt.

Kommissionen: Breit abgestützt; Projekt wird verhindert.

Fehler Nr. 6:

Retail-Orientierung

Viele Zentrumsprojekte sind zu stark auf Retail-Bedürfnisse ausgerichtet und der Umstand, dass Ausgaben für Dienstleistungen stärker ansteigen bleibt unberücksichtigt. Die Ausrichtung auf Retail-Bedürfnisse führt auch zur Überschätzung des Potentials der EG-Flächen.

Beispiel:

Es gibt in der Schweiz erst wenige Zentren, wo ein umfassendes Angebot für Einkauf, Verpflegung, Bildung und Kultur, Gesundheit, Business, Kinderbetreuung, usw. angeboten wird. Ein gutes Beispiel dafür ist Welle 7 in Bern.

5 Thesen zur zukünftigen Entwicklung

- 1. Das Land wird in Zukunft weniger Zentren benötigen bzw. hat wahrscheinlich heute schon zu viele davon.**
- 2. Es entstehen trotzdem neue Zentren, weil bestehende Anlagen den heutigen Ansprüchen bezüglich Standort, Angebot und Attraktivität nicht mehr genügen.**
- 3. Das Angebot in Zentren wird sich weiter in fast alle Lebensbereiche ausdehnen.**
- 4. Kapitalanlagen in Zentren werden im Prinzip interessant bleiben, aber wohl zunehmende Risiken aufweisen.**
- 5. Fehler bei der Planung werden seltener, weil man sie sich gar nicht mehr leisten kann.....**