



Universität
Zürich ^{UZH}

Der mobile Boden

CUREM *horizonte* 2017



Begrüßung

Prof. Dr. Harald Gall

Dekan der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät
an der Universität Zürich





Agenda

Begrüßung

Prof. Dr. Harald Gall, Universität Zürich, Dekan der Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät

Einführung

Dr. Maria Lezzi, Direktorin Bundesamt für Raumentwicklung

Positive Policies for Flourishing Flexible Cities?

Prof. Dr. Paul Cheshire, London School of Economics

Pause (5')

Der Grundeigentümer als Monopolist

Prof. Dr. Jean-David Gerber, Universität Bern

Regulatorische Rahmenbedingungen zur Mobilisierung des Grundeigentums

Lukas Bühlmann, Direktor Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN, Jurist und Raumplaner

Raum- und Immobilienentwicklung braucht Leadership

Alec von Graffenried, Stadtpräsident Bern

Bildung für die Raumentwicklung der Zukunft

Andreas Loepfe, Managing Director CUREM, Universität Zürich

19.30 Uhr Apéro



Die Präsentationen und Videos finden Sie ab dem 7. November 2017 auf:

www.curem.uzh.ch



Einführung

Dr. Maria Lezzi

Direktorin des Bundesamts für Raumentwicklung ARE





Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Der «mobile» Boden: Einführung

CUREMhorizonte 2017, 30. Oktober 2017 in Zürich
Dr. Maria Lezzi, Direktorin ARE



Warum ist «mobiles Grundeigentum» wichtig?

Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum in der Schweiz

- Flächenverbrauch pro Einwohner und Arbeitsplatz (Zukunft: von stabil bis abnehmend?)
- Flächenverbrauch insgesamt in der Schweiz

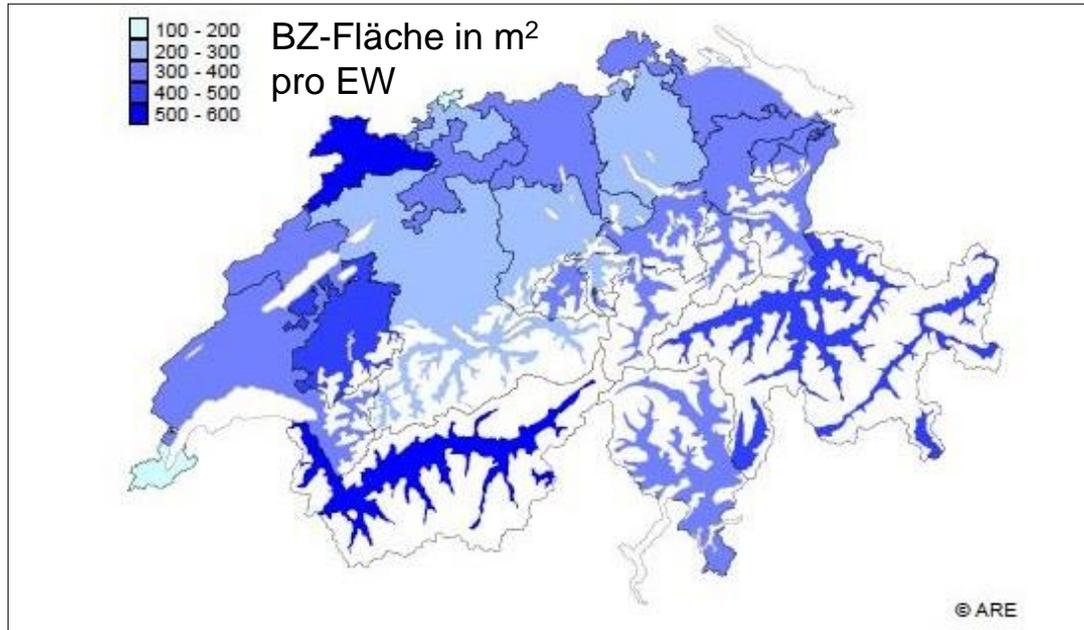


Quelle: Trueffelpix / fotolia.com



Nutzungsreserven

Bauzonenstatistik Schweiz 2012



Es ist davon auszugehen, dass zwar genügend Bauzonen vorhanden ist, ein grossen Anteil davon ist aber **entweder nicht verfügbar oder am falschen Ort.**



Warum ist «mobiles Grundeigentum» wichtig?



Foto: Bernhard Weizenegger in
Augsburger Allgemeine vom 16.3.2017

Wirkungen von zu geringer Mobilisierung des Bodens
(Baulandhortung etc.):

- Verringerung des Baulandangebots
- Preissteigerungen
- Einzonungen durch Gemeinden, um Baulandreserven zu erweitern
- Zersiedelung und Kulturlandverlust



Welche Blickwinkel gibt es auf das Thema «Mobilisierung Grundeigentum»?

- Sicht Eigentümer
- Sicht Nutzer, Mieterinnen, Pächter
- Sicht Nachbarn, Quartierbevölkerung

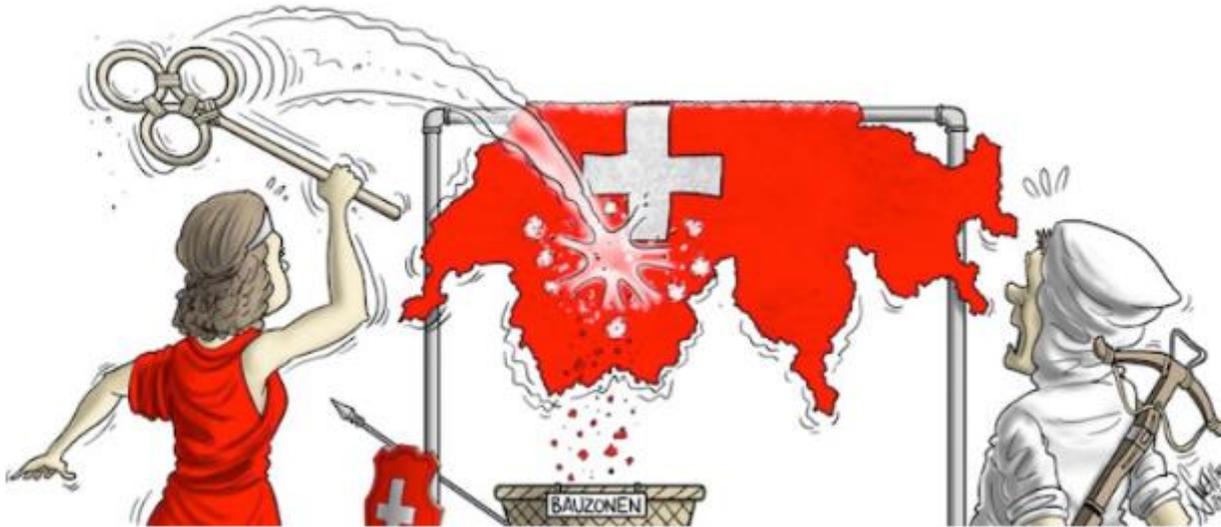
- Sicht Bau- und Finanzwirtschaft
- Sicht öffentliche Hand

- Sicht Kinder, Enkelkinder





Wie sehen potenzielle Lösungsansätze aus?



Quelle: Jungfrau Zeitung vom 31.1.2013

- Umsetzung von RPG 1
- Weitere Massnahmen



Wie sehen potenzielle Lösungsansätze aus?

Verflüssigung des Baulandmarktes zur effizienteren Nutzung des Bodens:

- Eigeninitiativen
- Information, Sensibilisierung
- Preissteuerende Instrumente
 - ~~Siedlungsflächenabgaben, Zersiedelungsabgabe, Flächennutzungszertifikate~~, Mehrwertabgabe (Fälligkeit, Höhe etc.), steuerliche Anreize, Subventionen
- Mengensteuerende Instrumente
 - Definierte Berechnung zur Dimensionierung der Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) für 15 Jahres-Bedarf
 - Verdichtung, Landumlegung, Baupflicht, Kaufrecht der Gemeinde, vertragliche Regelungen der Gemeinden, Rückzonungen, Enteignungen



Mobilisieren, realisieren...

z.B. Verdichtungshindernisse

Soziokulturelle Hindernisse	Rechtliche Hindernisse	Technische Hindernisse	Wirtschaftliche Hindernisse
<ul style="list-style-type: none">• Gesellschaftlicher Widerstand gegen Verdichtung und Siedlungsentwicklung• Negative Wahrnehmung der Verdichtung	<ul style="list-style-type: none">• Garantie des Privateigentums• Unangemessenheit der Pläne und Reglemente• Komplexe oder nicht angepasste Raumplanungsbestimmungen und -verfahren	<ul style="list-style-type: none">• Unklare oder fehlende Vorstellungen zur erwünschten räumlichen Entwicklung• Fehlende Übereinstimmung von Planung und Nachfrage• Überlagerung und Komplexität der öffentlichen Politiken• Ungenügende Kompetenzen, Gewohnheiten und Ressourcen der Gemeinwesen	<ul style="list-style-type: none">• Komplexität der Finanzierung der Infrastrukturen und öffentlichen Einrichtungen• Mangelnde wirtschaftliche Vorteile der Verdichtung• Fehlende Investoren in risikobehafteten Situationen

Quelle: Bundesrat. (2017). *Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie?* Bern.



Zwischenhalt

- RPG1:
 - echte Fortschritte in Sachen Innenentwicklung
 - jedoch: dran bleiben, insbesondere auch bei der konsequenten Mobilisierung des Bodens
- Zersiedlungsinitiative als nächste Bewährungsprobe
- Allianzen bilden
- Heimat schaffen



Foto: Lezzi 2016



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Positive Policies for Flourishing Flexible Cities?

Prof. Dr. Paul Cheshire

- Professor für Wirtschaftsgeographie an der London School of Economics
- Forschungsgebiete: angewandte Stadtökonomie und politische Faktoren
- Berater für die britische Regierung sowie internationale Organisationen wie die Europäische Kommission, die OECD, die UNO und die Weltbank



Positive Policies for Flourishing Flexible Cities

Paul Cheshire: LSE & SERC

30th October 2017



Positive Policies for Flourishing Flexible Cities

1. Cities are economic & social constructs: but policy dominated by ‘design’ & ‘engineering’: economists not paid enough attention!
2. The most important human invention? The basis of civilisation.
3. Cities are very complex – ecosystems – always evolving;
4. Every agent, every component, interacts with every other – but almost entirely without being ‘planned’;
5. Because cities are important, so is getting urban policy right.
6. Cities work because of specialisation and agglomeration benefits:
7. But also have rising costs with size; space costs; congestion....
8. Too much policy **increases** costs of city size- so foregone agglomeration economies;
9. Policies need to be transparent & long term so actors adjust to incentives; to encourage ‘churn’, reduce costs of size & supply public goods.

Who plans the bread supply?

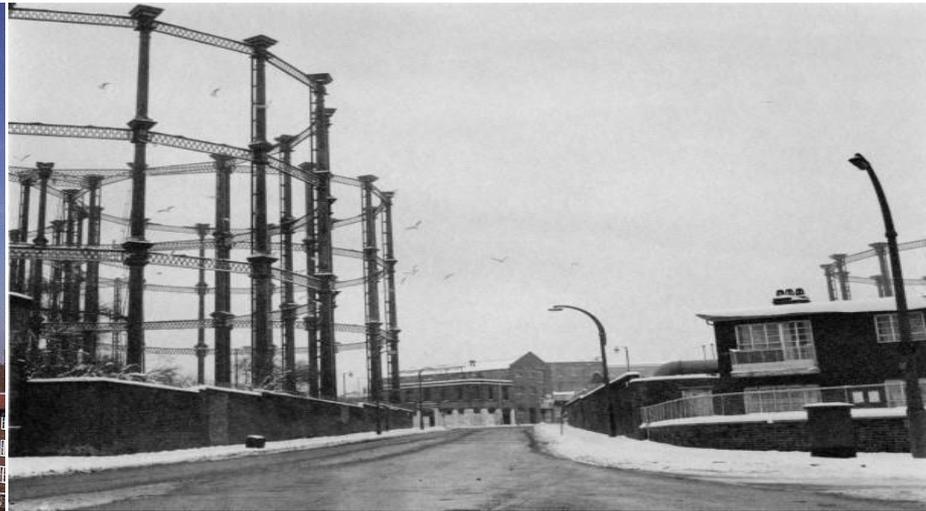
- Early days of ‘Glasnost’, Moscow city planners visited New York;
- Saw the shops bursting with goods, the (dirty, graffiti-daubed) NY subway; Central Park, Columbia University; Yankee Stadium; Wall St; lunched in a deli;
- But a question:
- “Wonderful, rich city: but who plans the bread supply?”
- **“No one does!”** (of course)
- Nearly everything in cities just ‘happens’ without any planning. Markets (mainly) provide the incentives; people and firms respond; ‘fill the niches’.
- Not just market incentives: opportunities - & people seize the moment – for example LSE, 1895;
 - Founded to improve the policy evidence for social action & provide university access for the poor.

Cities are fundamental to civilisation

- Cities may be humanity's most fundamental 'invention';
- Intrinsic to economic & cultural development
- Basis of division of labour **and** contribute to welfare directly
- 'Invention' as fundamental as - and complementary to - invention of agriculture:
 - could say cities led to invention of wheel....
 - The extra wealth and skills they generated led to both the demand and the ability to supply more food;
- Origins go back 12 500 years at least: to Middle East: spread throughout Mediterranean; and cities popped up independently in other times and places –
 - Ancient China; pre-Colombian America.

Cities evolve...

So no one 'invented' cities; a Darwinian process: experimentation – adopt what works - market places; public open spaces...drop what does not work - city walls...Gas holders.



Public policy froze development at Kings Cross for 25 years: significantly to 'preserve' these Gas Holders



➤ Think of cities as ecosystems: highly complex set of interacting structures, people & agents: in constant flux with entry & exit; all governed by rules.

What are cities about? Why do they work?

Visible features of cities are buildings, transport systems, cityscapes or parks

- But they are about **people**: systems to produce welfare and increase productivity;
- So while buildings, design and infrastructure are a means to an end, they are **NOT** 'the end itself' – still -
- Enhancing the built environment can promote prosperity or happiness – but only if it improves people's lives or productivity
- Cities founded on *specialisation* – enriching human interactions - economically and culturally
- Peasants/farmers ↔ urban occupations

Commerce, artisans, administration, professional services, cultural/religion, defence/military

➤ **Still** the fundamental urban occupations (except defence)

If cities are so vital, so is urban policy

- Policy dominated by designers, engineers & politicians
- Intellectual traditions: architecture, design, engineering & law:
 - Baron Haussmann – Paris from 1850s – Lawyer;
 - Patrick Abercrombie – London Plan 1944 – Architect;
- Visionaries concerned with “how things should be” from disciplines which ‘tell people what to do’
- Markets widely regarded as ‘immoral’: but disregarding market forces as helpful as designing aircraft disregarding the laws of gravity.
- Ecosystem of cities driven by competition - geared to ‘markets’ – generate incentives with regulatory framework => ‘evolution’.
- Cities always changing - in mature economies industrial cities all but gone... along with gas holders.

Cities back on the economics agenda

- From about 1950 to 1990 economists largely ignored analytically ‘inconvenient’ economies of scale.
- All knew cities imposed costs – congestion, pollution, price of space; so unless costs compensated by gains – cities would not exist; let alone grow: must be economies of scale.
- But economics ignored economies of scale so economists more or less ignored cities. And for about 50 years did not have much to say about either cities or urban policy;
- Then along came Paul Krugman; brought scale and agglomeration economies back to economics mainstream;
- Urban economics has made enormous progress in past 20 years; now a lot to say relevant for urban policy.
- Very helpful because cities all about economic and social life; sources of productivity, creativity and welfare.

Specialisation Brings Agglomeration Economies

- Cities provide the habitat for specialisation;
- Important for production
- Firms and workers become more specialised & productive;
- Use each other, learn from each other: proximity improves contacts and **productive interactions**;

Conventional story told by Alfred Marshall in 19th Century:

- Textile firms used common knowledge of technology & markets: specialised finance, labour pooling; supply of specialised skills and - *'knowledge in the air'*.
- Producers benefit from being 'close' to other complementary firms: labour pools and specialised/skilled workers; subcontractors; specialised inputs e.g. finance; networks; infrastructure; knowledge sharing....
- And so do workers – opportunities for specialists and - rising education of women - *'power couples'* (Costa & Kahn, 2000)

And agglomeration economies for services...

- Traditionally thought of for manufacturing: but
 - **More important for intellectual activities**
 - Cultural industries, media, business & financial services, R&D;
 - London's **media** industry: theatre, actors' agencies, film, TV, graphics, music, digital effects, intellectual property law etc.;
 - Cheap memory devices to £100 000 rough 'film' in 2 hours – minimise time to revenue generation; => inputs to hand;
 - **Financial services** – instantly act on information; research etc.
 - Interact with **legal services**, media: shared infrastructure (e.g. super high capacity internet; access to transport nodes – to access largest pool of skilled workers).
- So – localised agglomeration economies (within radius of 600m; vertical within buildings)
- Post-industrial economy - significance of agglomeration economies has been rising:
 - The resurgence of cities.

Not just agglomeration economies in production

- “...great achievements of the bourgeoisie ... rescued the mass of the people from the idiocy of rural life” (Marx & Engels, 1848)

Cities as generators of welfare: variety, choice, competition, interactions, **FUN**... (Glaeser – *City as consumption machine*)

- In cities not just more face-to-face communication: more communication of ALL types – learning & using each other.
- Agglomeration economies - important generators of welfare:
 - Range, variety and quality of all forms of culture (Premier League Football, theatre, music, etc) require market/audience;
 - Variety and choice of neighbourhoods/neighbours
- Consumption and production aspects of agglomeration **interact =>** to attract people & firms

And Recent Research Shows Gains are 'Portable'

➤ Productivity – agglomeration economies

- Latest research suggests agglomeration economies 'portable' (de la Roca & Puga, 2017);
- Tracking people migrating from smaller to larger towns shows they gain productivity over time; and if return to smaller town 'take' some increased productivity with them
- **And vary by sector:**
- Agglomeration economies vary by sector: 3 times as big in Services as Manufacturing => urban resurgence; biggest in business & financial services; public admin. (Graham, 2009: UK estimate)
- No serious quantification of agglomeration benefits in **consumption** yet

Research Giving us Quantitative Estimates

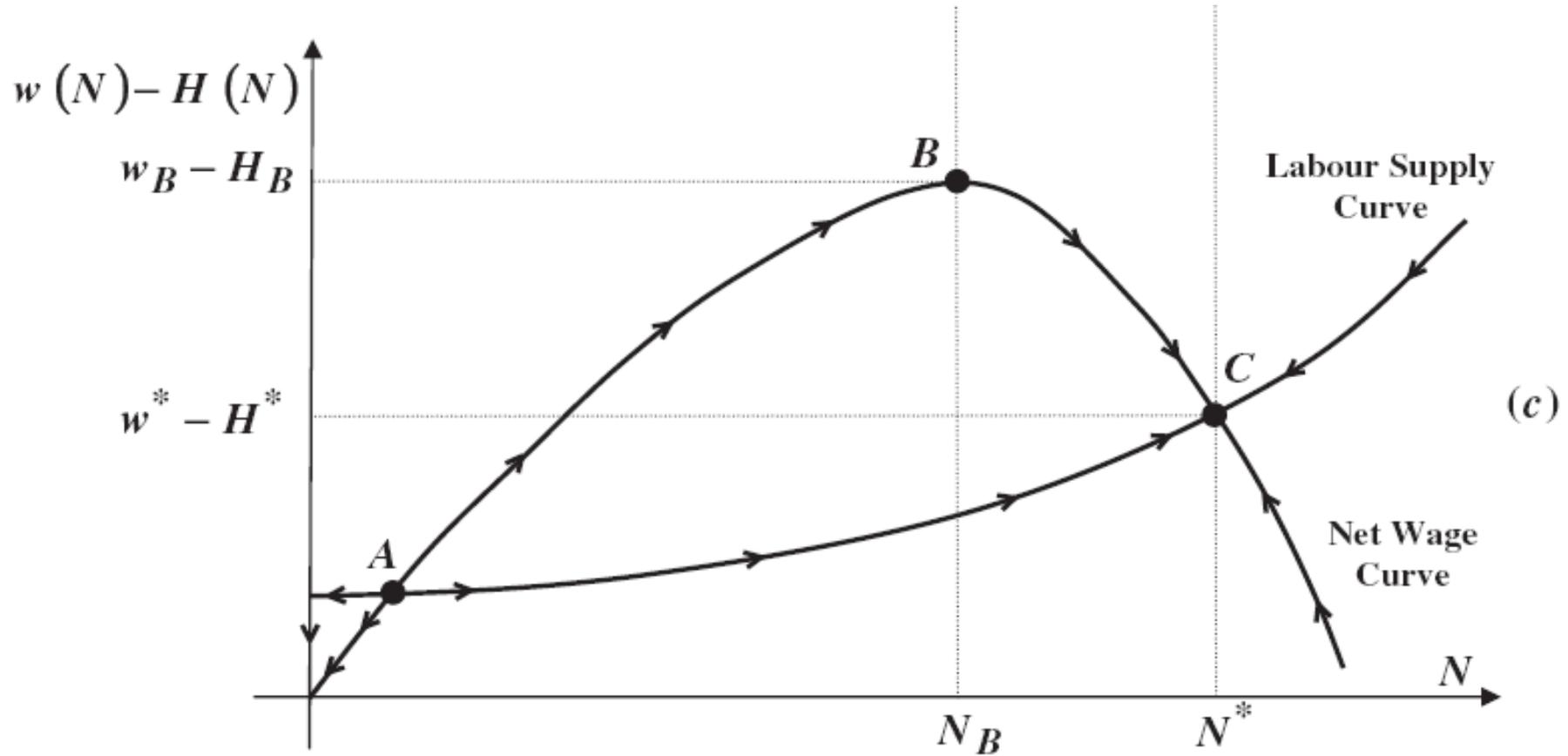
- **Productivity – agglomeration economies**
 - Double size of city and productivity increases by 3 to 6%:
 - Even more important in less developed countries e.g. India 10 to 20%:
 - De la Roca and Puga, 2017 – double city size and, all else equal, total factor productivity increase 5.5%
- So going from small town of 12 500 to Zurich *Functional Urban Region* with 3m+ - increases wages – everything else equal – by more than 40%

But there are also costs of city size

- If you are close enough to learn from someone
 - Then can give them a contagious disease; pick their pocket:
 - => crime benefits from agglomeration economies too
- But most obviously - **costs of space** systematically increase with city size – price paid for accessibility/agglomeration benefits;
- **Pollution** increases with city size
- **Congestion** increases with city size: congestion costs are significantly a problem of failed incentives:

- But there are technical solutions to many problems:
- For example - public health revolution of late 19th C.
 - Clean air - smokeless zones, low emission cars;
 - Congestion - mass transit, congestion charging
 - Even supply of urban space....

Even may be tendency for cities to get too big...



Combes *et al* (2005) *Papers in Regional Science*

Now Quantitative Estimates on Costs of Size

Costs of size?

- Research very recent and not yet replicated:
- Combes, Duranton & Gobillon (2012)
 - All 302 French cities of more than 200,000
 - Rigorous theoretically based methodology
- Conclude **IF**:
 1. Land supply **fixed** - costs rise with size at same rate as productivity **but:-**
 2. Land supply **elastic** - costs rise with size at only 2/5 the rate at which productivity rises;
- Consistent with Cheshire & Magrini (2009) – all else equal - bigger cities grew faster but – for given size - if denser grew more slowly
- So – still ignoring consumption benefits – bigger cities generate more output and welfare **IF** we give them space.

So — what does policy try to force cities to do?

Urban containment/densification orthodoxy

- UNHabitat; OECD; New Urbanism...
- Will illustrate effects mainly from Britain:
- ...I come from there... but a very useful case:
 - **First** to set strong urban growth boundaries —
 - ‘**Green Belts**’ — areas around major cities — 1955
 - Function - not environmental: just to prevent building or development (*‘stop settlements merging’*)
- Effects of containment **cumulative over time** — new construction is a small part of supply; so can see future by looking at Britain
- UK reaping the results in form of house prices —
- But spread around world e.g. Vancouver, Canada; Portland Oregon; Bay Area, Calif; Auckland, New Zealand...

Been containing our cities with Greenbelts since 1955

Greenbelts cover nearly 1.5 as much land as all urban areas; all urban less than 10%;

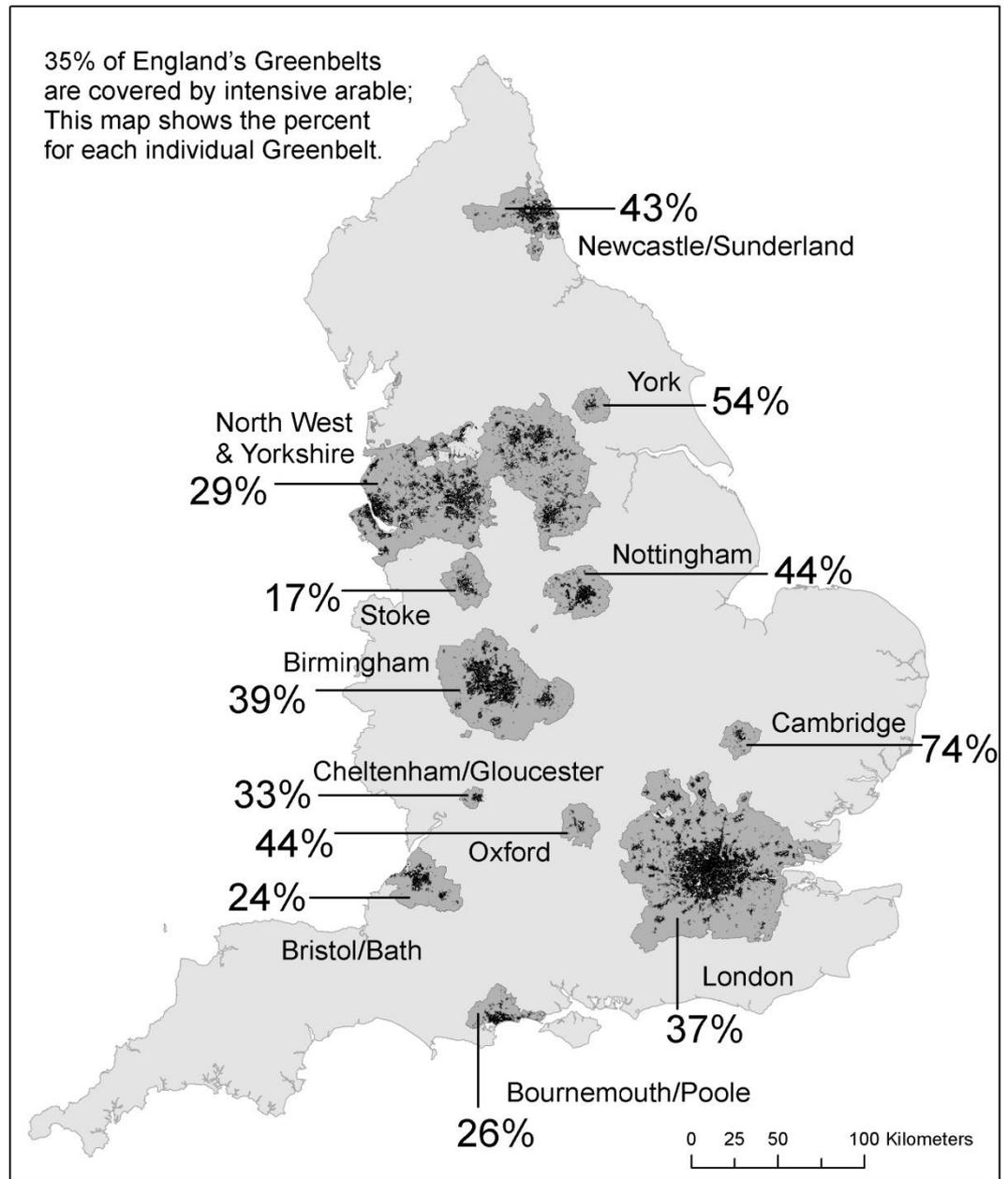
Greenbelt land not environmentally valuable
biggest use - intensive arable & intensive arable land has a net environmental cost per Ha.

[Nat. Ecosystem Evaluation, 2011]

Greenbelt land has little amenity value

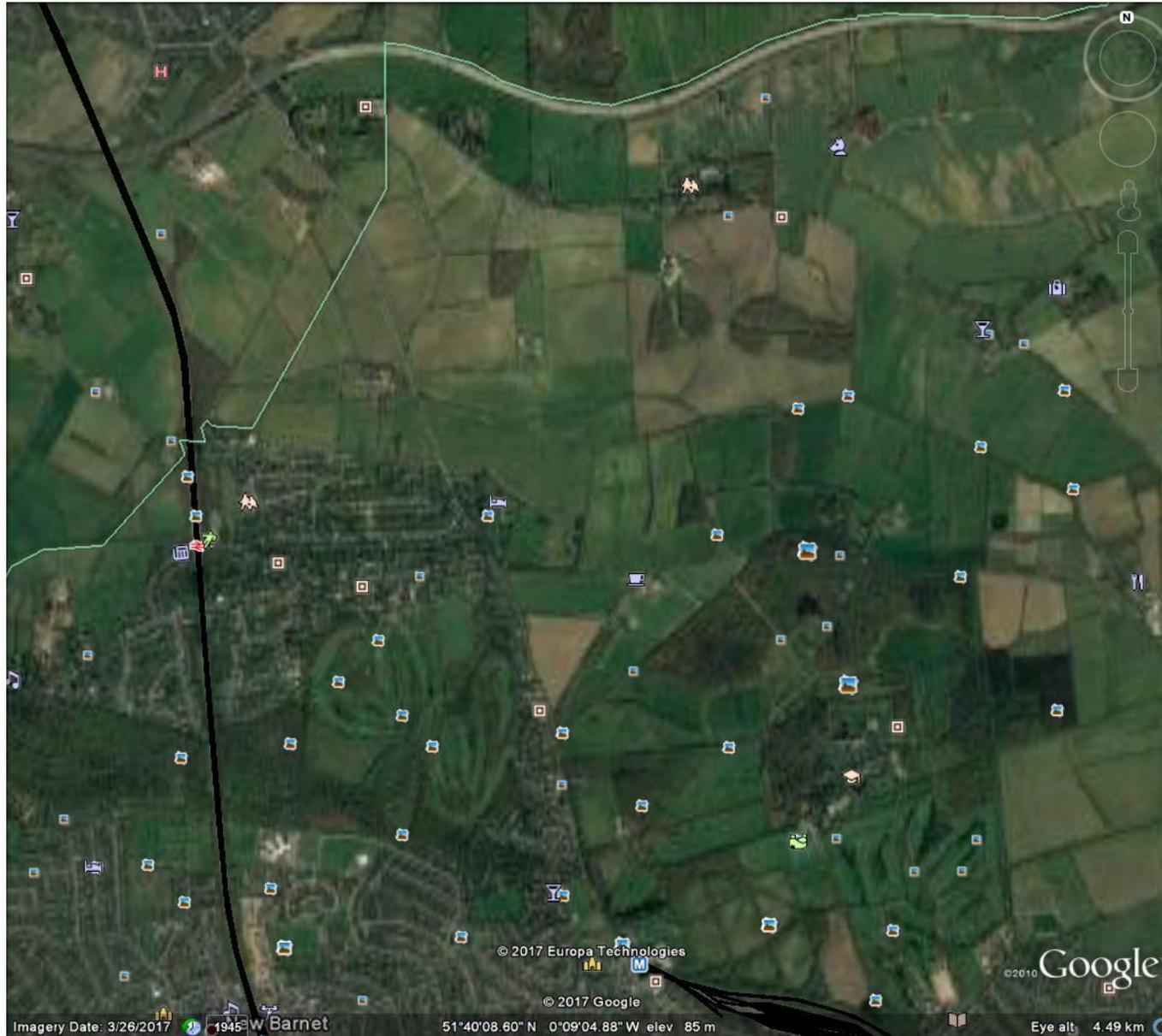
No access - compare parks & gardens!

Intensive Arable Land in English Greenbelts: percent



This map was prepared by Sevrin Waights. Calculations are based on Land Cover Map 2000. Intensive arable land was defined as use categories 4.1, 4.2 and 4.3 and so is a conservative estimate of 'intensively farmed agricultural land'.

Long-term policies influence development & Land use: What Greenbelt containment looks like...Barnet



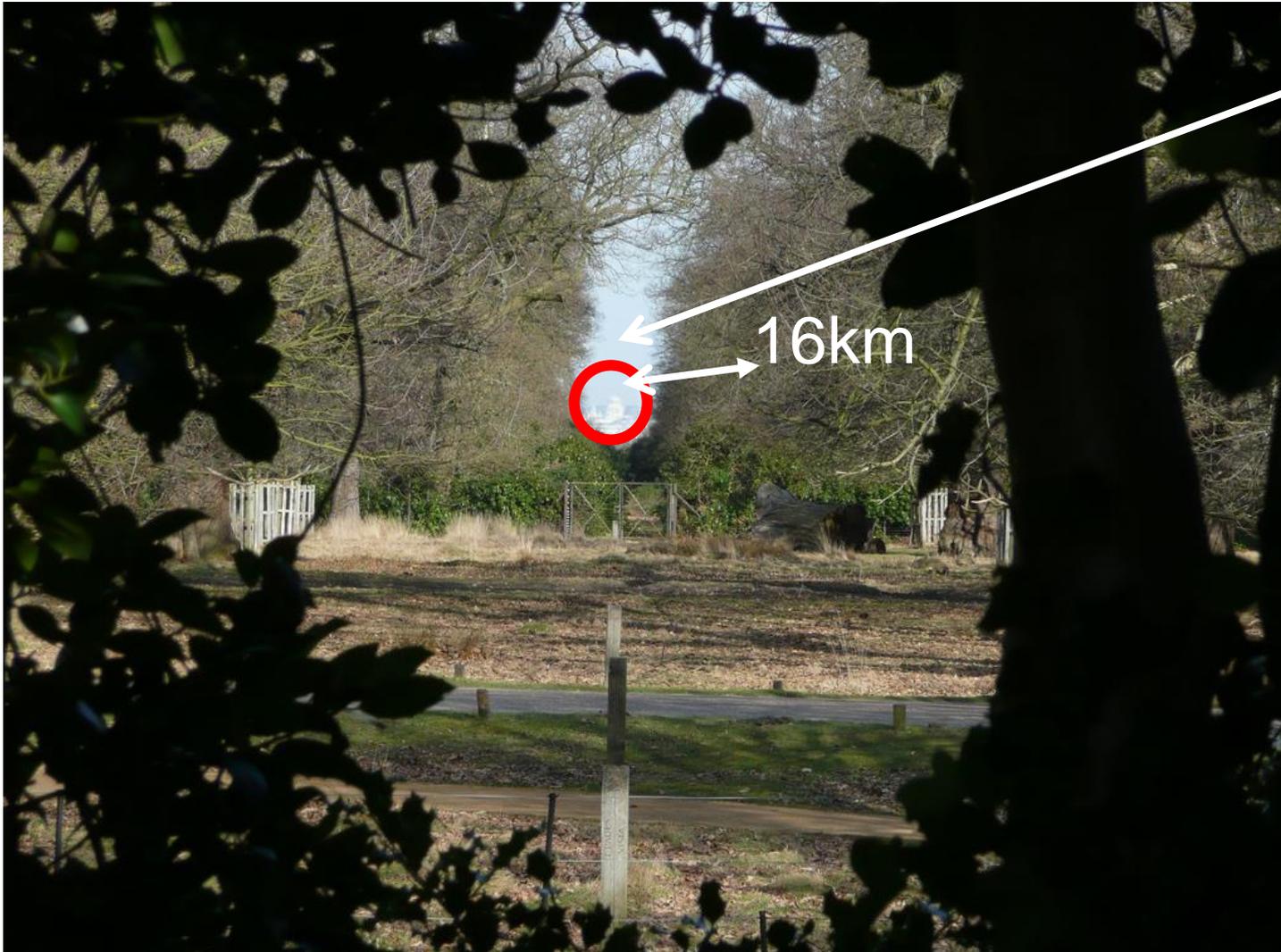
25 minutes to
central London:
Commuter rail -
Hadley Wood;
London
Underground -
Cockfosters.
No competition
for land –
multiple
Golf courses!

Then: Height Restrictions & Preservation e.g. London



Source: Cheshire and Derricks (2014)

Protected view from King Henry VIII Mound (Richmond Park)

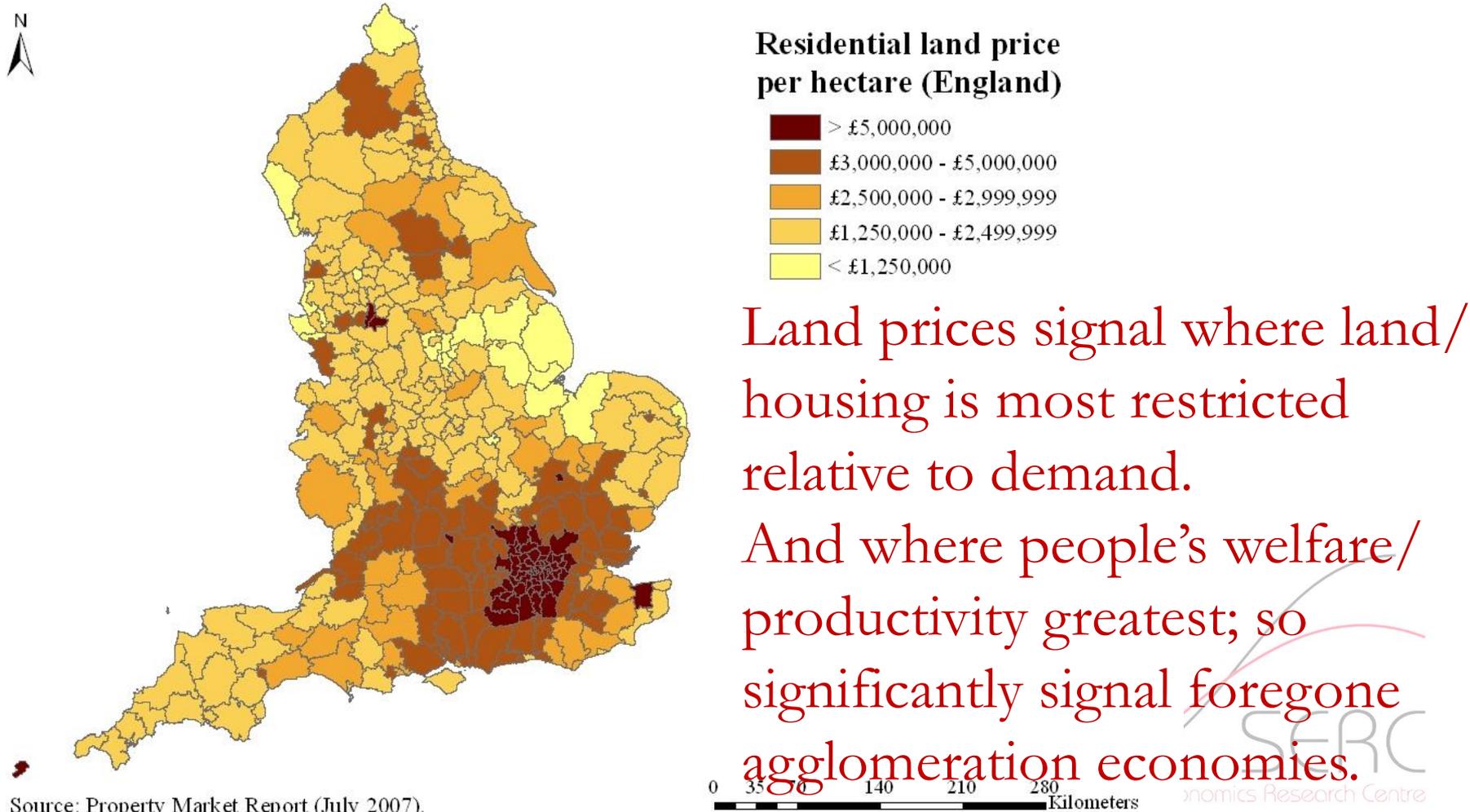


Also 'protects' backdrop:

- Liverpool St. Station area
- Stratford

What happens to price if you restrict the supply?

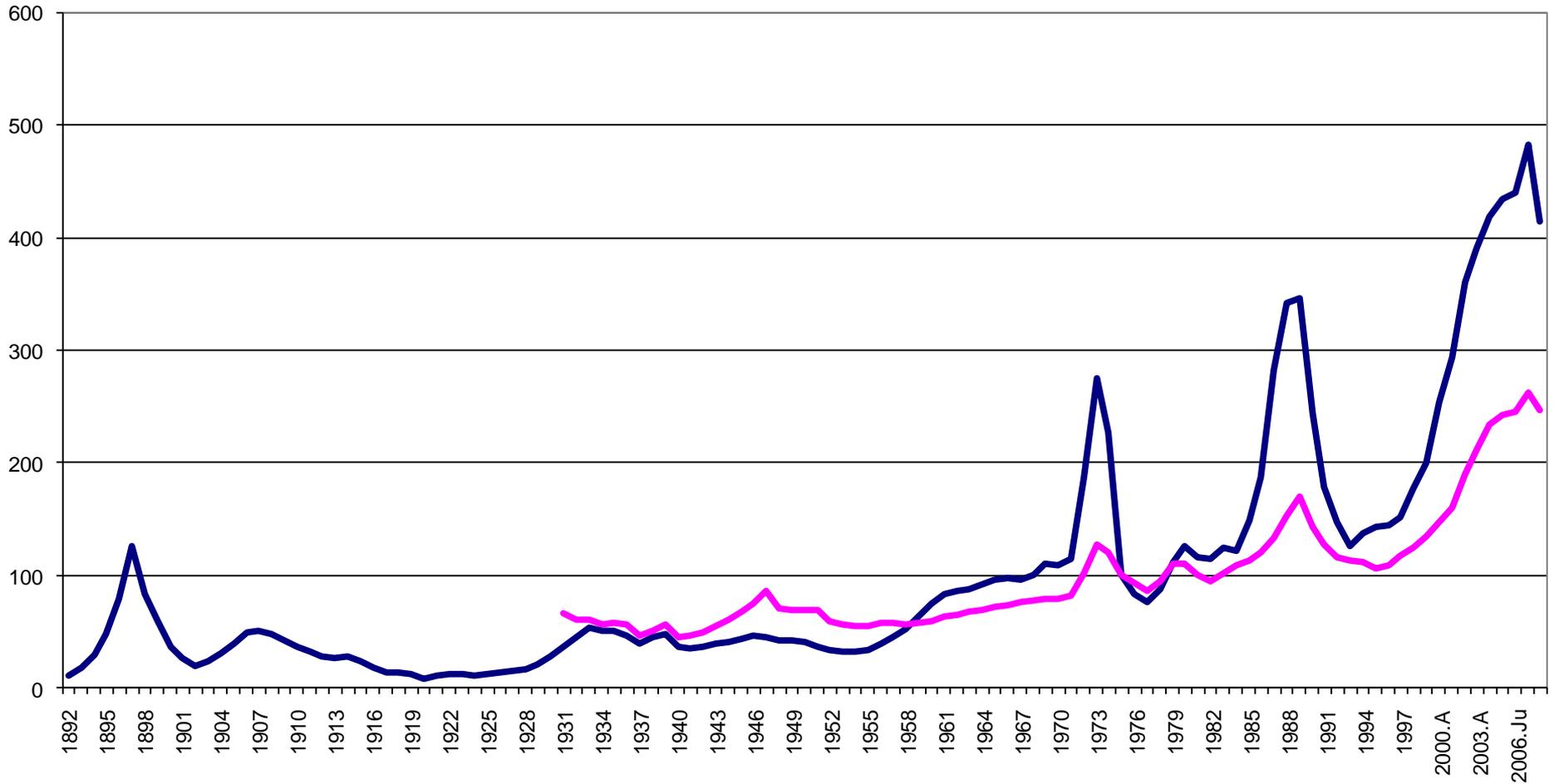
- Increases the price of land and housing; and increases market volatility. Can identify Green Belt by land price....



Real Land & House Price Indices (1975 = 100)

Land Price Index House Price Index

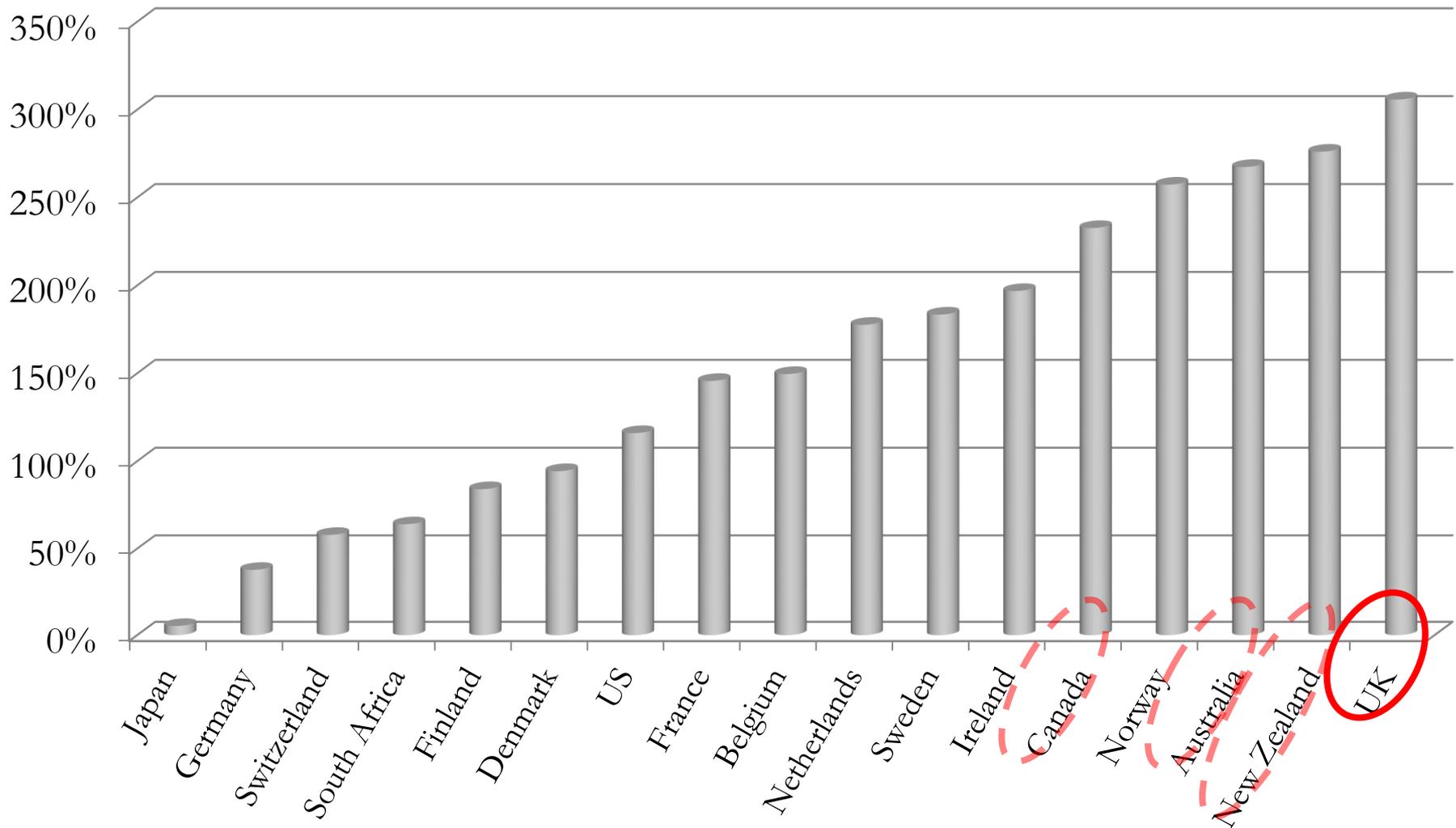
Note: House and Land data for war years are interpolated.



Paul Cheshire, LSE August 2009

International comparisons?

(Real HP growth 1970-2015, selected OECD countries)



Sources: BIS, World Bank, Bank of England

And Higher House Prices Impede Mobility

- Agglomeration economies lost....
- Tighter regulatory restriction in more productive cities raises house prices in them.
 - People move to where wages are higher – where they are more productive;
 - But not just wages – they take account of buying power of wages – so house prices.
- If policy constrains housing supply in more productive cities – reduces flow of people moving to more productive locations.
- Hsieh & Moretti (2015) estimate for USA 1964-2009:
- If US cities with most regulated housing supply had been as the median regulated city =>
- US GDP would have been 9.5% higher in real terms.

Land Use Planning, Regulation and Policy

- Land use planning assumes a basic economic function;
 - It determines where, what and how much can be built - so supply of scarce resource, space, independently of price;
 - This means it has substantial influence on:
 - Who gets access to public goods;
 - How workers interact with jobs;
 - Location of economic activity across urban space.
- Economists agree if land markets were just a ‘free-for-all’ => problems: don’t leave it to (unregulated) markets;
- “Market Failures”: economics helps pinpoint their form & sources; and how policy can reduce their impact;
- Equally why policy - informed by economic insight into how markets work - may try to achieve the unachievable;
- even make things worse than otherwise they would be.

Prices and market failure: why we regulate markets

- Prices reflect costs to society of production – a personal service, fuel, household appliances, etc.
- So if prices rise – an incentive to produce more **and** an incentive to buy less
 - Supply and Demand
- In ‘perfectly’ functioning markets the ‘hidden hand’ ensures we produce & consume the ‘optimal’ quantity of all goods;
- ‘Optimal’ in sense that no reallocation possible which would make someone better off and no one worse off:
Pareto optimality

But most Markets do not Run Smoothly – ‘Market Failure’

- Sources of *Market Failure* & basis for regulation:
- ‘**Monopolies**’ may be able to set prices above costs – ‘*monopoly profits*’ => so prices do not reflect costs to society
- Some ‘goods’ (or ‘bads’) – do not have prices
 - Obvious examples – pollution, congestion, noise
- These are ‘**Externalities**’
- And some goods are ‘**Public Goods**’:
 - These are goods which are ‘*non-rival*’ in consumption –
And ‘*non-excludable*’: *e.g.* a restaurant meal compared to a wilderness area, a cityscape, a lake or a park
- So producers can’t charge for providing **Public Goods** (non-excludable); **and** welfare is improved if they **do not charge** => Pareto optimal (so long as non-congested).

Reasons for Land Market Regulation and Urban Policy

- Such problems of market failure provide the classic case for regulation & guide socially useful policy interventions
- **Land markets** have endemic problems of market failure:
- Parcels have specific locations and their value is a function of uses of adjoining parcels – subject to externalities
 - This makes the case for zoning – separate non-complementary uses
- Provision of *Public Goods* – e.g. urban parks; habitat; National Parks; wilderness/areas of natural beauty; recreational areas; urban conservation, space for future expansion...
- ...But *'sprawl'...*? Does it represent a problem of 'market failure'? Or does it represent what people choose?
- Economists **support** preservation of environmentally valuable/amenity land – public goods; space for expansion.
 - Do not support just restricting supply of space.

Implications for Urban Policies? Offset for Market Failure

- **Reduce costs of city size:**
 1. Facilitate & plan for urban growth ensuring flexibility;
 2. Reduce costs of space;
 3. Tackle pollution;
 4. Reduce congestion;
 5. Reduce crime (not much of a problem in Swiss cities).
- All have an element of - or mainly result from – ‘market failure’ because reflect externalities/public goods;
- All essentially ‘fixable’;
- Prerequisite for fixing all: transparent regulatory framework, efficient **government** at appropriate level – the area including both those benefitting and paying the costs.
 - But policy too often either effectively fails to address or – worse – actively increases some costs: especially **space**;
 - And slows, even freezes, adaptive change.

Facilitate & plan for growth — space & land use

- **Reduce costs of city growth and size:**
 - Facilitate & plan for growth; plan to reduce costs of space.
 - Space goes **out** and **up**: supply where most productive:
 - So work with the grain of markets; doesn't mean slavishly following the market.
 - Prices embody vast quantities of information: where land prices higher — land is more productive;
 - So if there is a price premium for one use compared to another: for example from farming to housing;
 - Policy should permit transfer of use **unless** environmental or amenity value of land in existing use justifies *status quo*;
 - Planning should offset for market failure but listen to markets.
 - And public goods for the future — plan for long term growth and maintain transport corridors and open space.

Conclusions for Policy - congestion

- **Facilitate growth of larger cities**
- **Reduce congestion:**
- Public transit has external benefits (agglomeration): invest.
 - transport infrastructure investment should follow congestion – not attempt to ‘transform’;
 - Research evidence shows cannot solve congestion just by building more roads;
- **Price congestion** – politically difficult but....
 - Economists been recommending since 1950s
 - Still no true application – pricing journeys on basis of traffic flows: only toll ‘zones’;
- Means drivers take account of costs of congestion their journeys inflict on others;
 - Uses scarce infrastructure more efficiently.

Conclusions for Policy - pollution, crime, coordination

- **Facilitate growth of larger cities**
- **Reduce urban pollution and improve urban air quality**
 - Particulates and NO₂ – problems – regulate and price;
 - Encourage/facilitate greener transport
 - But recent evidence agricultural pollution responsible for much urban air quality problems (Nature 2015);
- Implement at regional, national - even international – level.
- **Reduce crime.** Safety is a public good:
 - & crime is the enemy of a city's growth prospects – in extreme case - Columbia.
- Need **government** [co-ordination] for **Metro Areas**:
- Many of these policies most efficiently implemented at the Metro Area level (not municipalities) because of 'spillovers'
- For example: strategic planning; transportation; economic development; pollution control (Cheshire & Magrini, 2009).

Conclusion

- Allow cities to get bigger but don't force them to - need an 'urban system' - cities of all sizes;
- Facilitate & provide for change: churn for flexibility;
- Plan for market failures but to do that need to understand how markets work.
- Provide & cherish urban 'public goods'; now & future
- Encourage diversity **and** specialisation;
- Policy should be transparent & long term: people/cities will adapt.
- Cities are **better** for being **bigger** – if there is **effective policy to offset cost of size.**

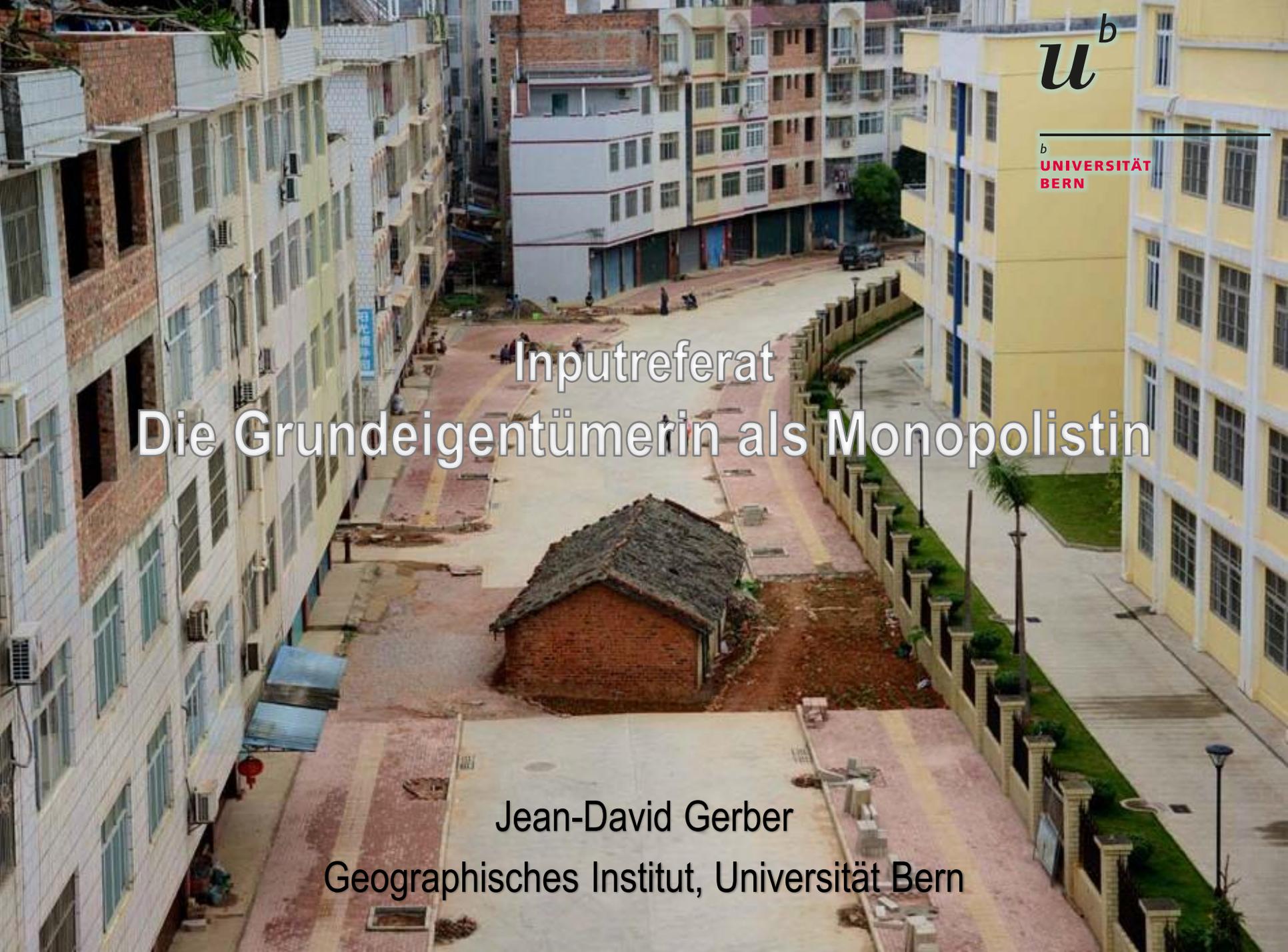


Der Grundeigentümer als Monopolist

Prof. Dr. Jean-David Gerber

Professor für Raumentwicklung und -planung am
Geographischen Institut der Universität Bern



An aerial photograph of a city street. On the left is a tall, modern apartment building with many windows. On the right is a yellow building with a grid-like window pattern. In the center, a small, old brick hut with a thatched roof sits on a patch of dirt. The street is paved with red and grey bricks. The text 'Inputreferat' and 'Die Grundeigentümerin als Monopolistin' is overlaid in white with a black outline.

Inputreferat
Die Grundeigentümerin als Monopolistin

Jean-David Gerber

Geographisches Institut, Universität Bern

Definition vom privaten Eigentum

Art. 641, Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210):

Art. 641

¹ Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen.

² Er hat das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.

Macht der EigentümerInnen

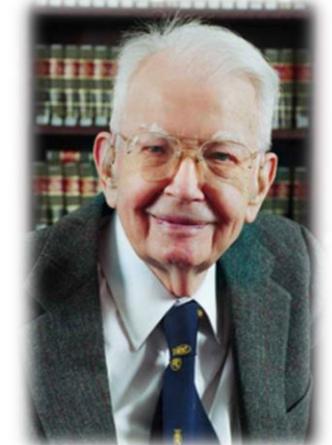
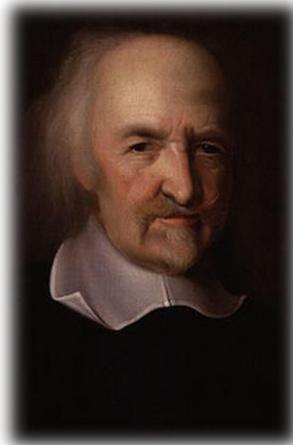
- Eigentumsgarantie
- Einspruch / Beschwerde als Nachbar
- Strategisches Eigentum



—> auch eine
politische Ressource

Rechtfertigung des Eigentums

- Das Eigentum als natürliches Recht
- Das Eigentum als Freiheit
- Das Eigentum als Nützlichkeit
- Das durch wirtschaftliche Notwendigkeiten gerechtfertigte Eigentum



Das Eigentum als Freiheit

Eigentum als Garantie der Freiheit:

- Das Eigentum schützt Individuen vor dem Staat und Absolutismus.
- Das Eigentum verleiht eine materielle Unabhängigkeit, die die moralische und politische Unabhängigkeit erleichtert.

Das Eigentum als Freiheit

- Negative Freiheit : «Freiheit von etwas»
 - Locke, Thomas Hobbes, Stuart Mill, Robert Nozick
 - Schutz vor externen Zwängen

- Positive Freiheit: «Freiheit zu etwas»
 - Rousseau, Marx, Amartya Sen
 - Möglichkeit der Selbstverwirklichung, indem man über die nötige Macht (z.B. durch demokratische Entscheidungsprozesse) oder Ressourcen verfügt

Bedeutung von Grundeigentum in einer Demokratie

- ➔ Das Eigentum schützt Individuen vor dem Staat und Absolutismus (negative Freiheit).
- ➔ Aber das Eigentum schwächt auch die positive Freiheit von Nicht-Eigentümern.

Definition vom privaten Eigentum

Art. 641

¹ Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen.

In der Schweiz ist Eigentum gut geschützt.

Belege dafür:

- Öffentlich-rechtliche Einschränkungen
- Enteignungen

Verdichtung



Umsetzungsdefizit



Baulücke

Stadtentwicklung heute

1. Aufgaben von Planern komplexer geworden, da Ende von Entwicklung auf der grünen Wiese
2. Eigentumsrechte sind viel mehr robust und langfristig als öffentliche Politiken (e.g., Zoneneinteilung)
3. Zielgruppen in einer Machtposition, da Titelinhaber

Gleichgewicht zwischen privaten und öffentlichen Interessen

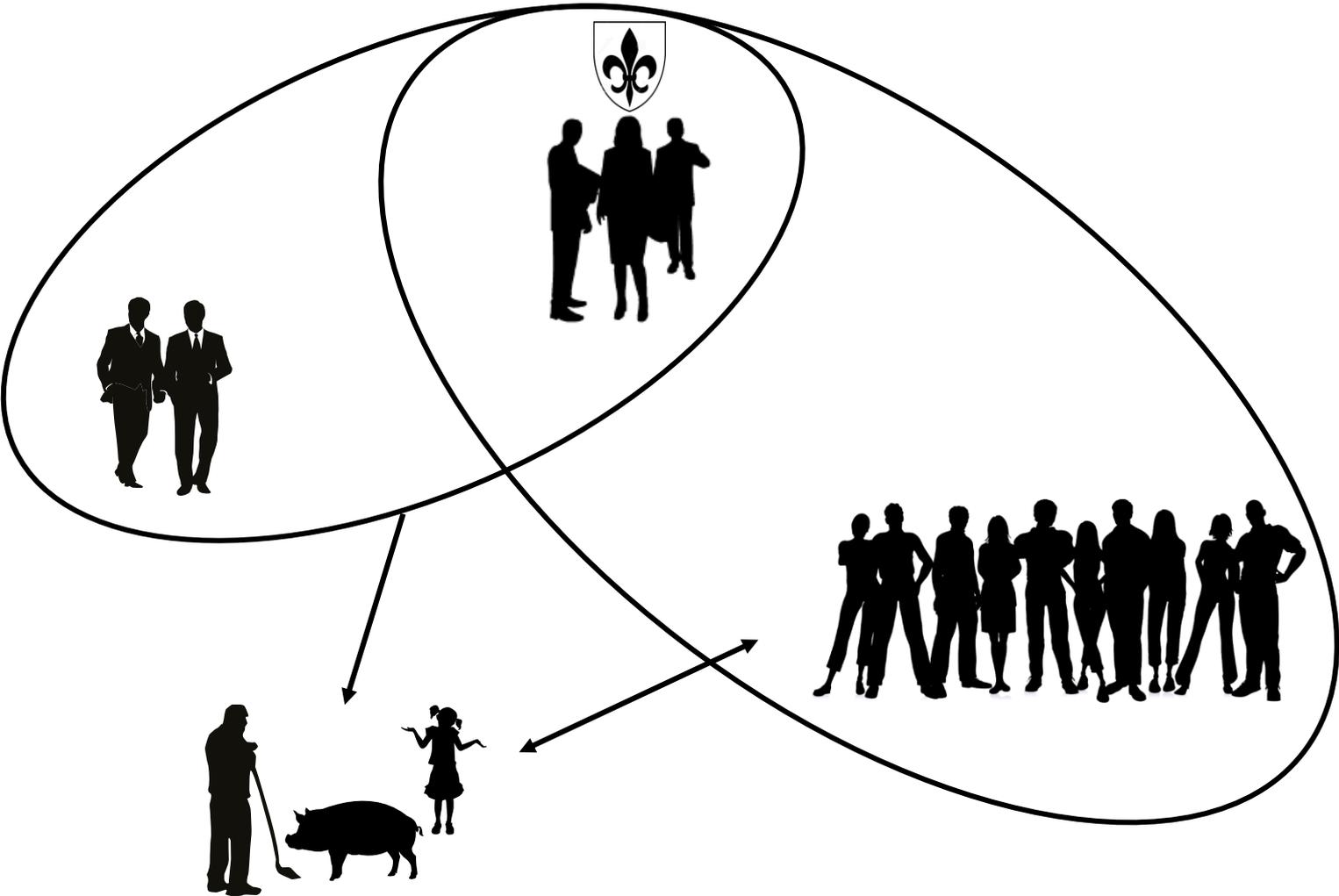


Gleichgewicht zwischen privaten und öffentlichen Interessen

Neues Gleichgewicht nötig?

- Über neue öffentlich-rechtliche Einschränkungen?
 - Neue privat-rechtliche Def von Eigentum (—> neue Bedingungen für Enteignungen)?
- ➔ Neuer sozial-politischer Kompromiss?

Neues Gleichgewicht nötig?



Aktive Bodenpolitik

Verstärkung der politisch-öffentlichen Akteure durch eine effizientere (aktivere) Bodenpolitik

inkl. durch öffentliches Eigentum

Ziel:

- Langfristigeres Denken in der Raumentwicklung
- Öffentliche Akteure sind keine private Akteure!



Regulatorische Rahmenbedingungen zur Mobilisierung des Grundeigentums

Lukas Bühlmann

- Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN
- Präsident des Rates für Raumordnung



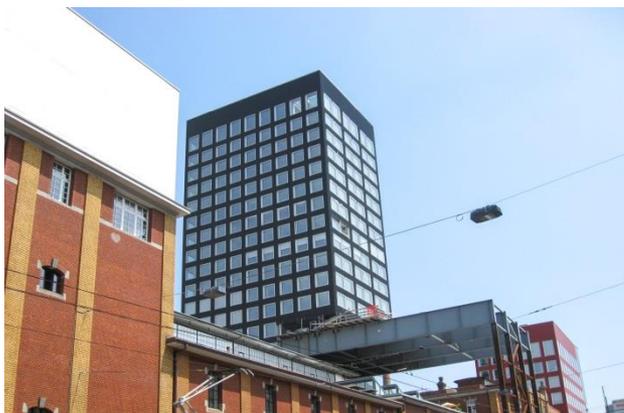
Regulatorische Rahmenbedingungen zur Mobilisierung des Grundeigentums

Der mobile Boden, CUREMhorizonte, 30. Oktober 2017, Zürich

Lukas Bühlmann, Direktor Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN

Nachverdichtung

Die wegen ihrer Lage interessanten Industriebrachen sind heute weitgehend überbaut.



Zürich West



Limmatfeld, Dietikon ZH

Erlenmatt, Basel

Das grosse Verdichtungspotenzial liegt in den bereits überbauten, aber unternutzen Gebieten



Nessleren, Wabern/Köniz BE

Herausforderung Nachverdichtung

Vielzahl von Eigentümern und zum Teil ungeeignete Parzellenformen



... sowie viele potenzielle Einsprecher!

Herausforderung Nachverdichtung

**Beispiel Effretikon ZH:
Blockierung der baulichen
Entwicklung (neuer Stadtteil)
durch einzelne
Grundeigentümer
(Schlüsselparzellen)**



Verdichtung und Eigentum **Blockierung von Arealen**

Was tun? - Verhandeln! Verhandeln! Verhandeln!

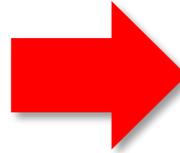
Einsetzung eines Mediators

z.B. Gemeinde Ruswil LU

Ortkernbeauftragter «Kümmerer» im Mandatsverhältnis



Tauschgeschäfte



Verlagerung Recycling-Sortierwerk vom ESP Ausserholligen an den Stadtrand

→ erfordert eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde



Art. 19 BauG Schwerpunktzonen, Grundsätze

¹ Schwerpunktzonen ermöglichen die Neuüberbauung von Siedlungsgebieten, die zur Umstrukturierung bestimmt sind.

² (...)

Art. 39 E-BauG Schwerpunktzonen, Enteignung

¹ Die politische Gemeinde kann im Zonenplan bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses für bestimmte Flächen in Schwerpunktzonen ein Enteignungsrecht vorsehen.

² (...)

Baulandumlegungen



Revision Planungs- und Baugesetz Kanton Zug

Antrag des Regierungsrats an den Kantonsrat vom 11.04.2017

Gebietsverdichtung mit Enteignungsrecht

§ 48 -53 E-PBG

Begriff

Zusammenlegen und Neuverteilen von Grundstücken, Grundstücksteilen und Miteigentumsanteilen sowie Aufhebung von Dienstbarkeiten und Baurechten zur Förderung der Neuüberbauung

Voraussetzung

Gebiete müssen im kantonalen Richtplan für die Verdichtung vorgesehen sein und innerhalb eines ordentlichen Bebauungsplans liegen.

Revision PBG Kanton Zug

Gebietsverdichtung

Einleitung Mehrheitsbeschluss der beteiligten
Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer,
denen mehr als zwei Drittel der in die Umlegung
oder Gebietsverdichtung einzubeziehenden
Fläche gehört und welche gleichzeitig über zwei
Drittel der konsumierten Baumasse verfügen

oder

Entscheid der zuständigen Behörde

Revision PBG Kanton Zug

Gebietsverdichtung

Ergebnis

- Belassung der bisherigen Eigentumsverhältnisse
 - Zuteilung eines neuen selbständigen Grundstücks
 - Zuteilung eines dem Wert ihres eingeworfenen Grundstücks entsprechenden Anteils am Gesamteigentum, Miteigentum oder Stockwerkeigentum
 - Ausnahmsweise Ausgleichszahlung in Geld
 - Möglichkeit der Festlegung einer Bauverpflichtung
- Art. 9 Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG

Gleiches Quorum für Neuzuteilung
wie für Einleitung des Verfahrens
Mehrheit Grundeigentümer,
2/3 Fläche und 2/3 Baumasse

Revision PBG Kanton Zug

Gebietsverdichtung

- Umsetzung
- Enteignungsrecht bei einer **Weigerung der Grundeigentümerschaft** für die **Neuüberbauung Hand zu bieten**,
 - **sofern** ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit einer **Bauverpflichtung** vorliegt.

Rechtsgrundlagen für Gebietserneuerungen in den Kantonen Bern und Zürich

seit längerem bestehend

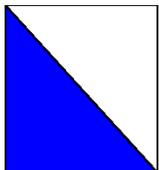
gestützt auf Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes



Altstadt- und Quartiersanierung

im Rahmen einer Überbauungsordnung mit Enteignungsrecht, vor allem auf den Bestand ausgerichtet.

Art. 119, Art. 128 Abs. 1 Bst. d BauG



Gebietssanierung

mittels Gestaltungs- und Quarterplänen zur Erneuerung überbauter Ortsteile.

§ 186 ff. PBG.

Enteignungsrecht

Voraussetzungen für eine Enteignung

- **Gesetzliche Grundlage**
- **Öffentliches Interesse**
Nachweis des überwiegenden Interesses über eine Richtplanvorgabe?
- **Verhältnismässigkeit der Massnahme (ultima ratio)**

Urteil BGer 1C_455/2010 vom 07.01.2011, Gemeinde Randa VS

- Enteignung eines Grundstücks zur Realisierung eines Golfplatzes
- Enteignung unter Hinweis auf ein sehr allgemein gehaltenes Richtplan-Koordinationsblatt.
- Aus der darin enthaltenen Thematisierung des Anliegens («Golf ist eine Sportart, deren Attraktivität ständig zunimmt») und der Formulierung allgemeiner Kriterien zur Erstellung von Golfplätzen im Kanton Wallis leitete das Gericht ein öffentliches Interesse für die Enteignung ab!

Jubiläumsprojekt

**Erarbeitung eines Massnahmenpakets
zur Förderung einer hochwertigen
Innenentwicklung**

**Prozesse – Instrumente – Ressourcen
und Kompetenzen**

**Werkstattbericht
am Jubiläumskongress vom 29. Juni 2018 in Solothurn**





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Raum- und Immobilienentwicklung braucht Leadership

Alec von Graffenried

- Stadtpräsident von Bern
- Ehemaliger Direktor Immobilienentwicklung der Losinger Marazzi AG





Bildung für die Raumentwicklung der Zukunft

Andreas Loepfe

Geschäftsführer INREIM AG und
Managing Director CUREM - Universität Zürich



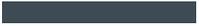


Universität
Zürich^{UZH}

Bildung für die Raumentwicklung der Zukunft

Andreas Loepfe, Managing Director CUREM, Universität Zürich

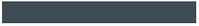




Tradition



Raumentwicklung



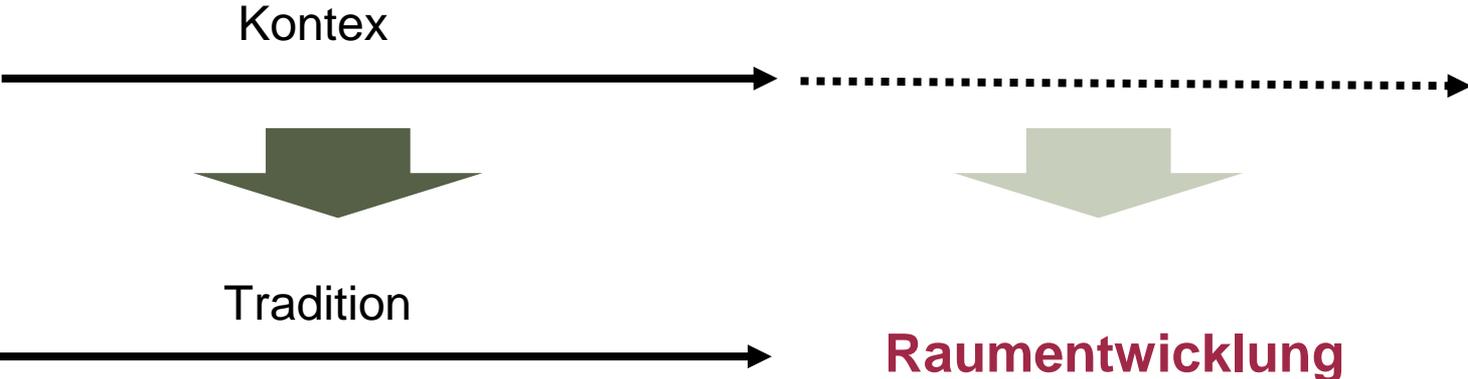
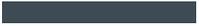
Kontex



Tradition



Raumentwicklung



Kontext: Zinsen

Zinsentwicklung langfristiger Staatsanleihen USA

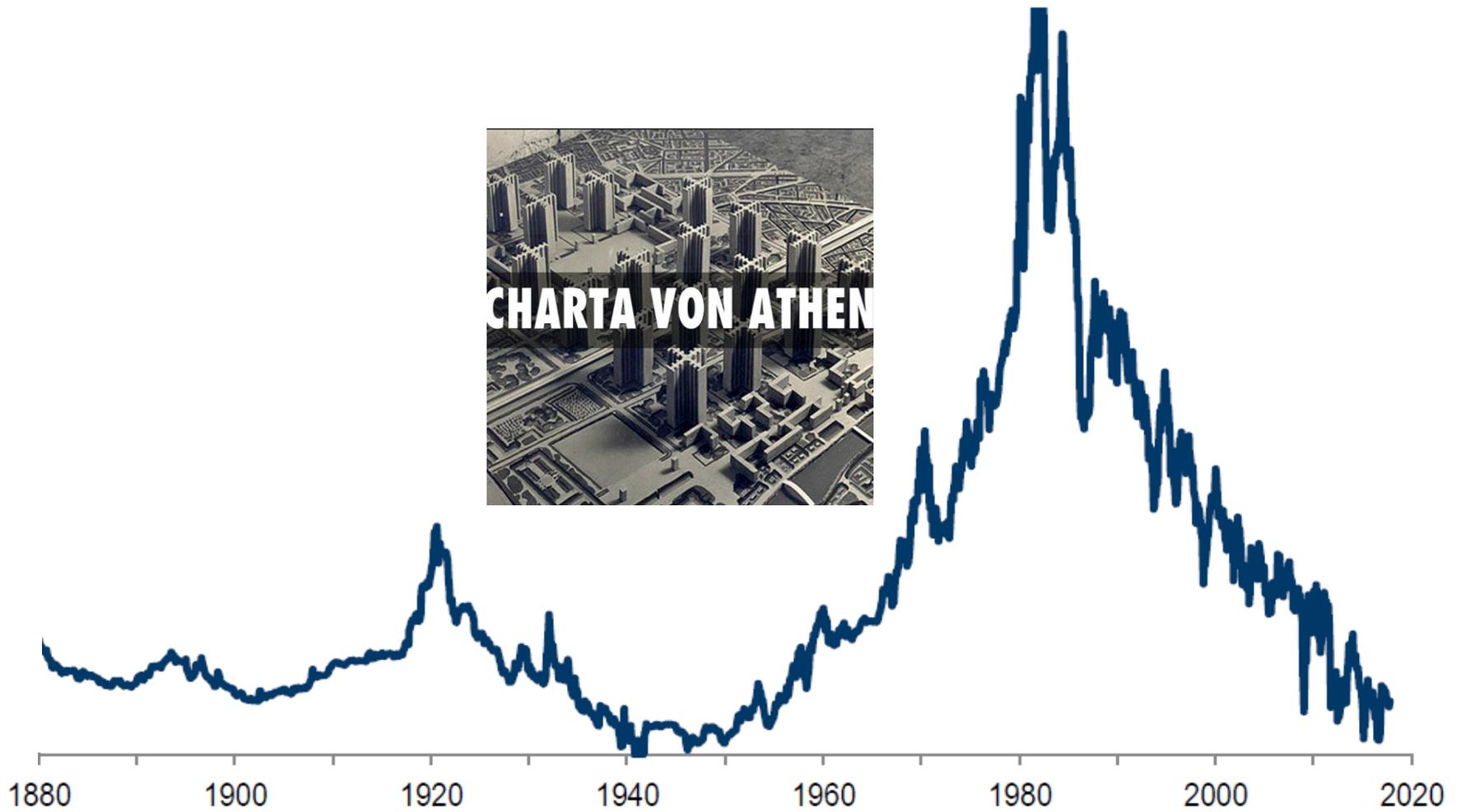


Kontext: Zinsen

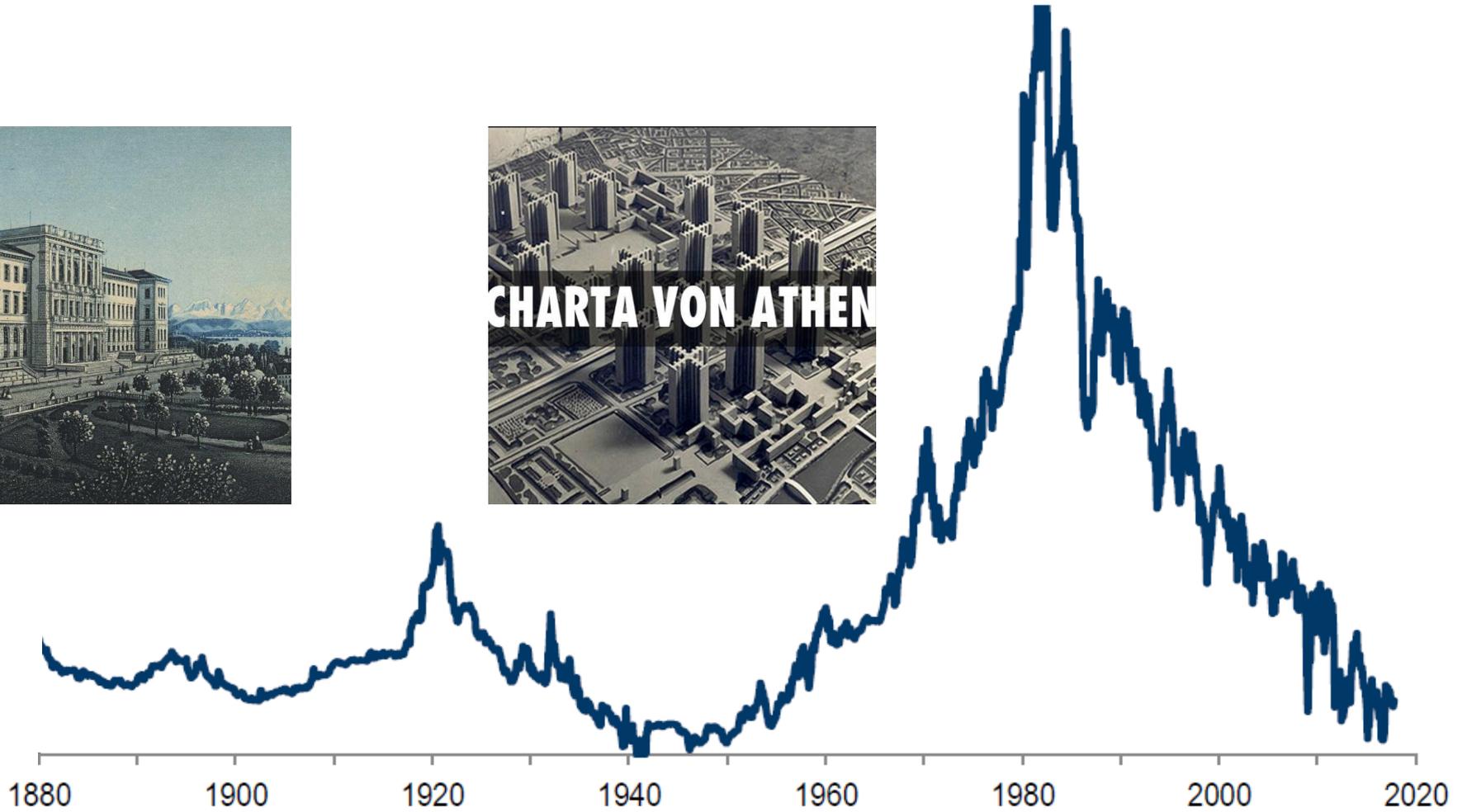
Zinsentwicklung langfristiger Staatsanleihen USA



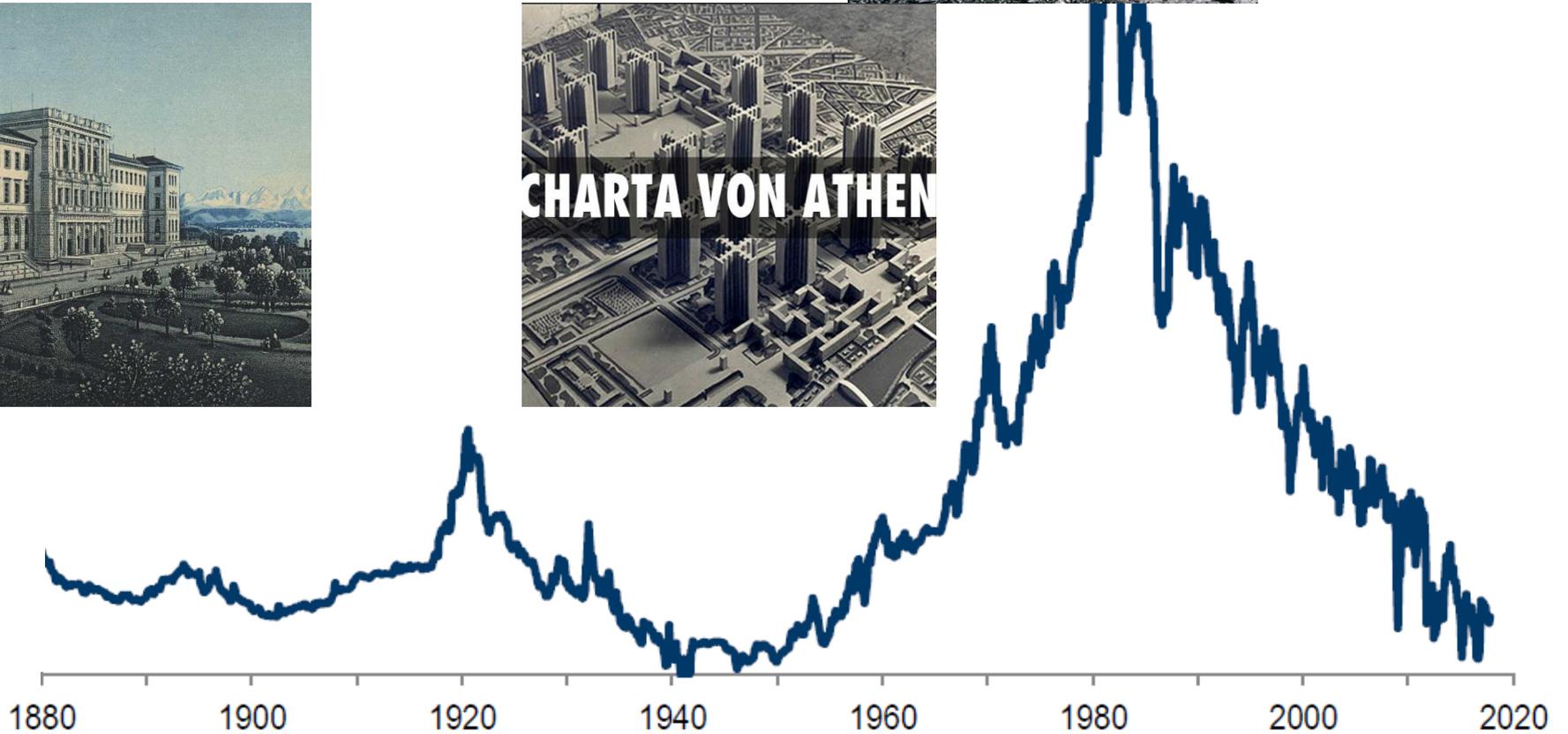
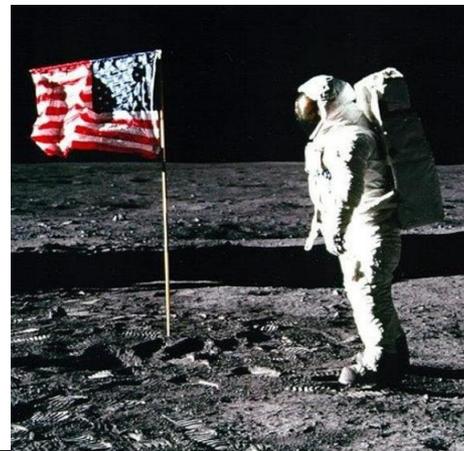
Kontext: Zinsen



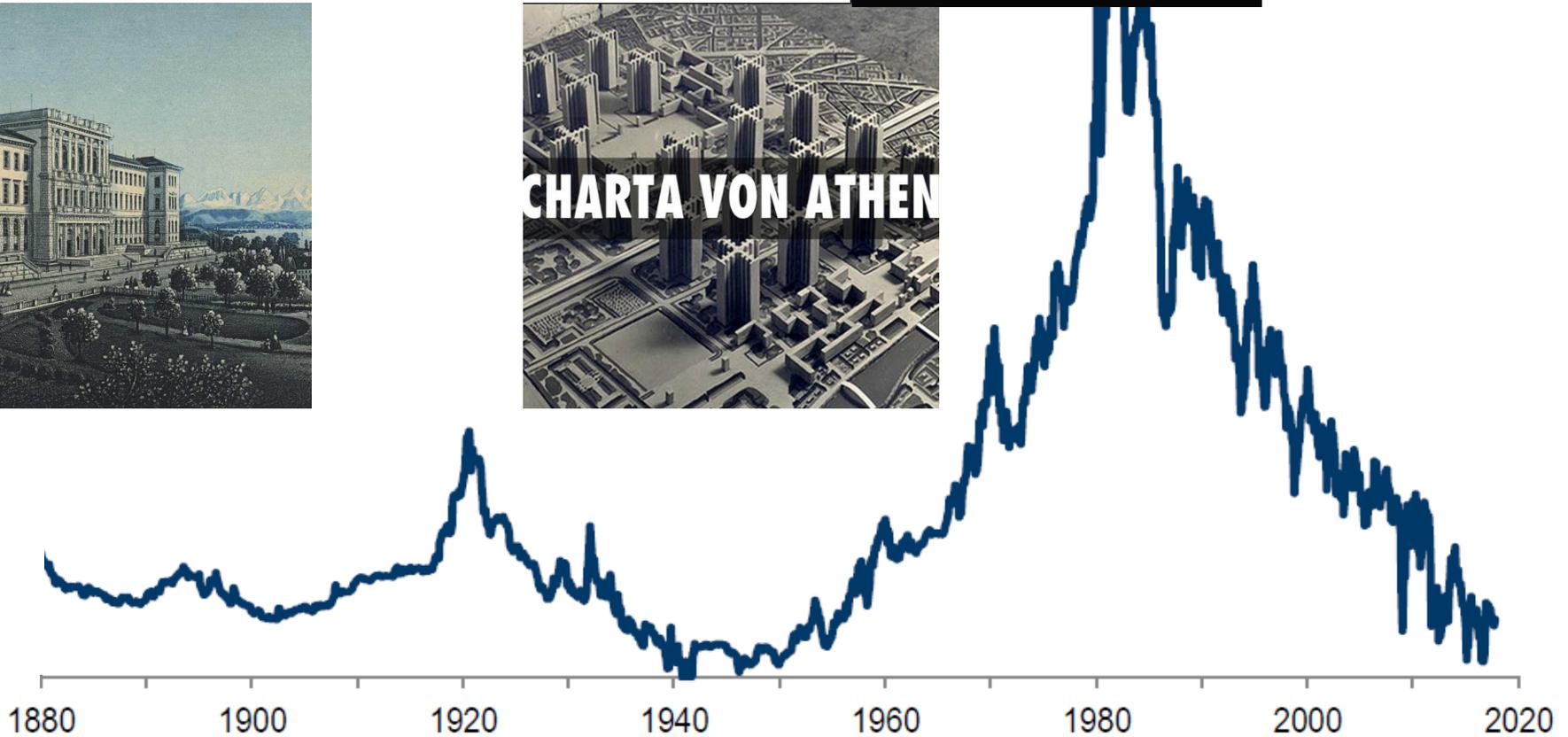
Kontext: Zinsen



Kontext: Zinsen



Kontext: Zinsen



Kontext: Zinsen



Anything goes



War der Planungsprozess der Moderne je modern?





Man versprach sich damals (1970er Jahre) seitens der Stadtplanung durch die Einbeziehung der Soziologie nichts weniger als eine menschengerechtere und demokratischere Planung.

Annette Harth, «Stadtplanung» im «Handbuch Stadtsoziologie», 2012

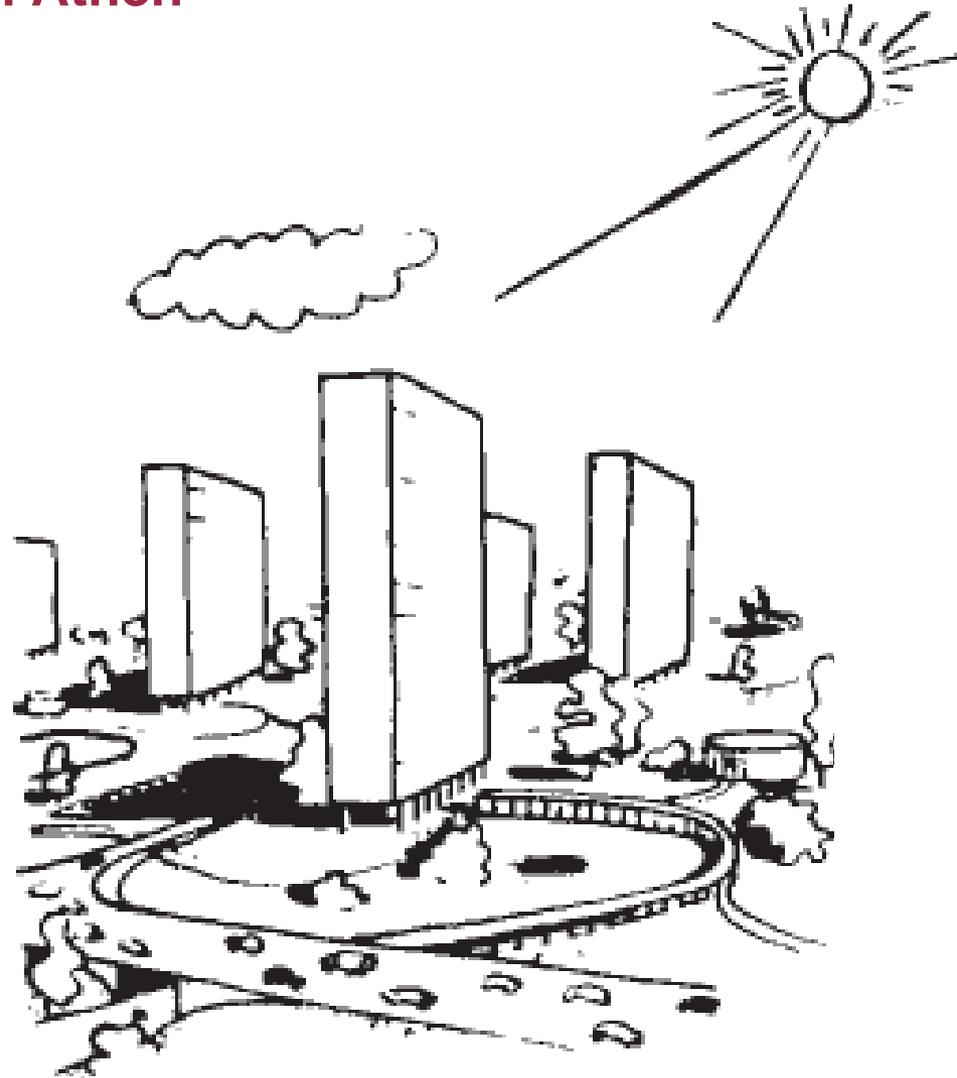


Neubauung des Niederdorfs von Karl Moser, 1933

(Nach-)Wirkungen der Chart von Athen

Wenn ich immer wieder belehrt werde, dass die neue Identität und Qualität unserer Städte in erster Linie durch den Bau von Hochhäusern ... und dem Bau neuer grosser Parkanlagen gefunden werden soll, scheint mir, dass auch heute noch die Fachleute das grösste Problem sind.

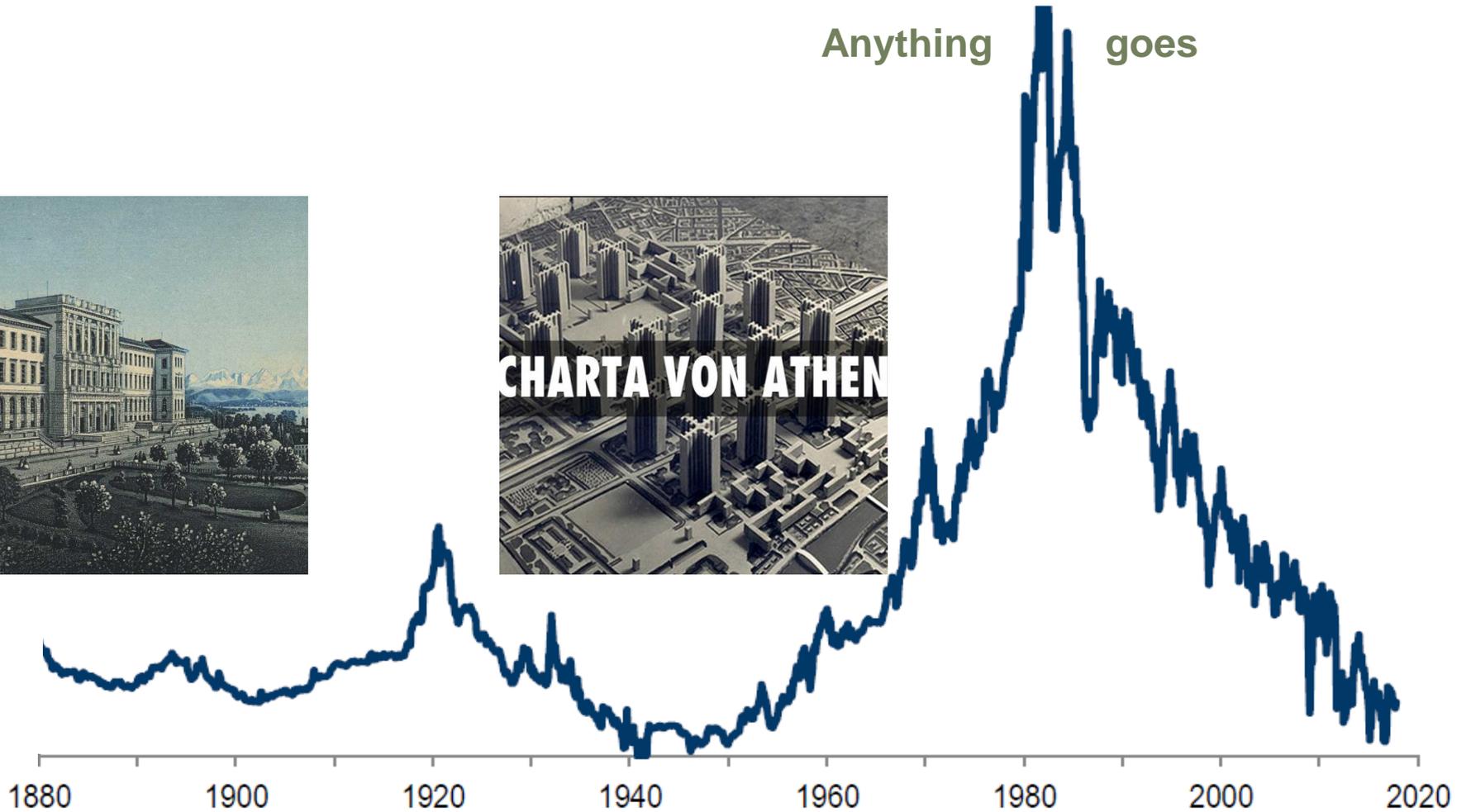
Prof. Carl Fingerhuth,
Hochparterre 8, 2006



Kontext: Zinsen



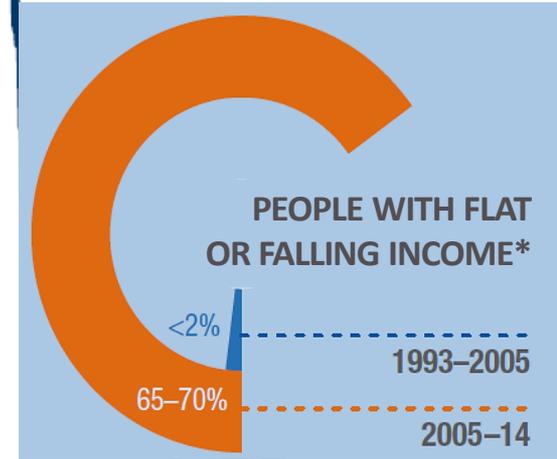
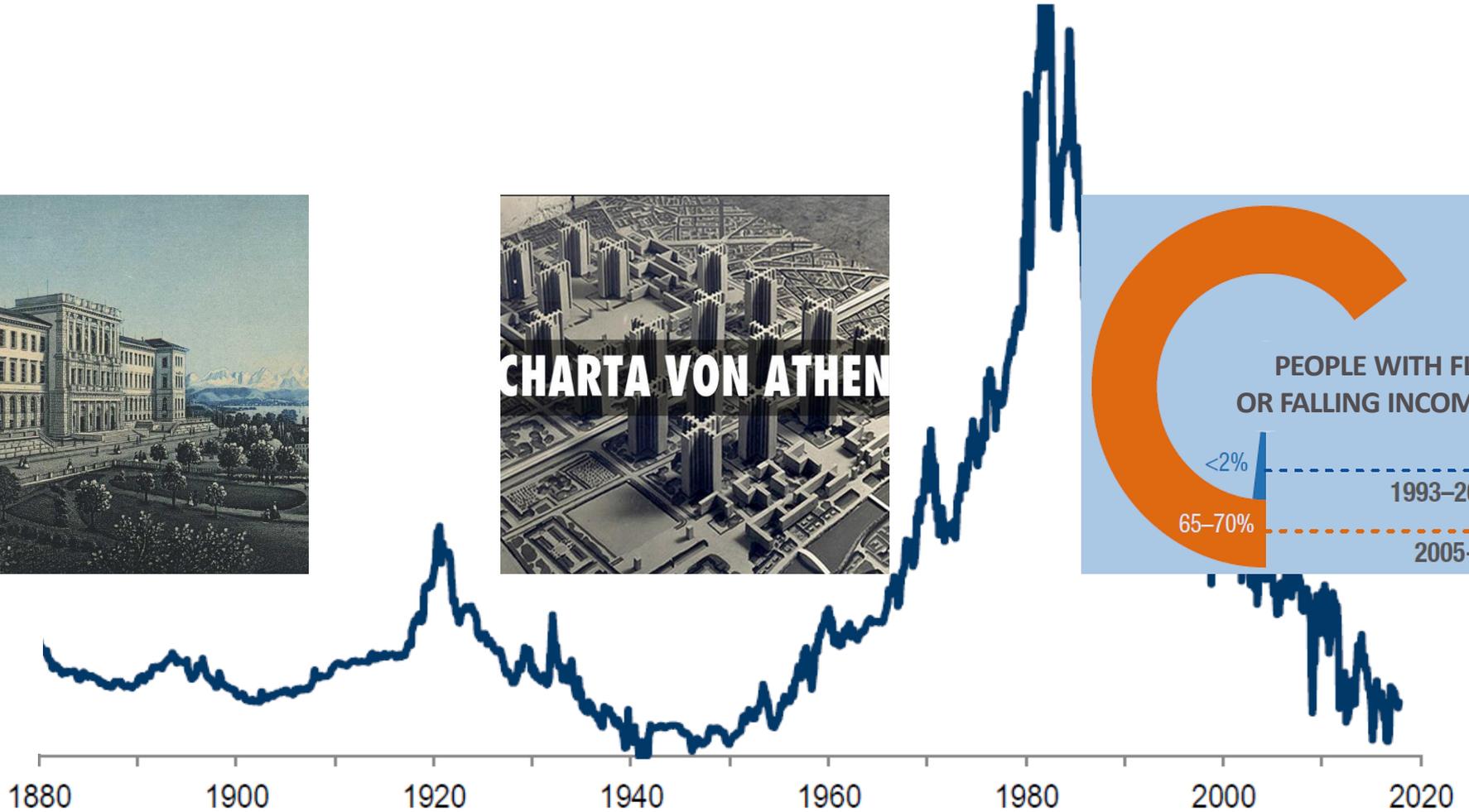
Anything goes



Kontext: Zinsen



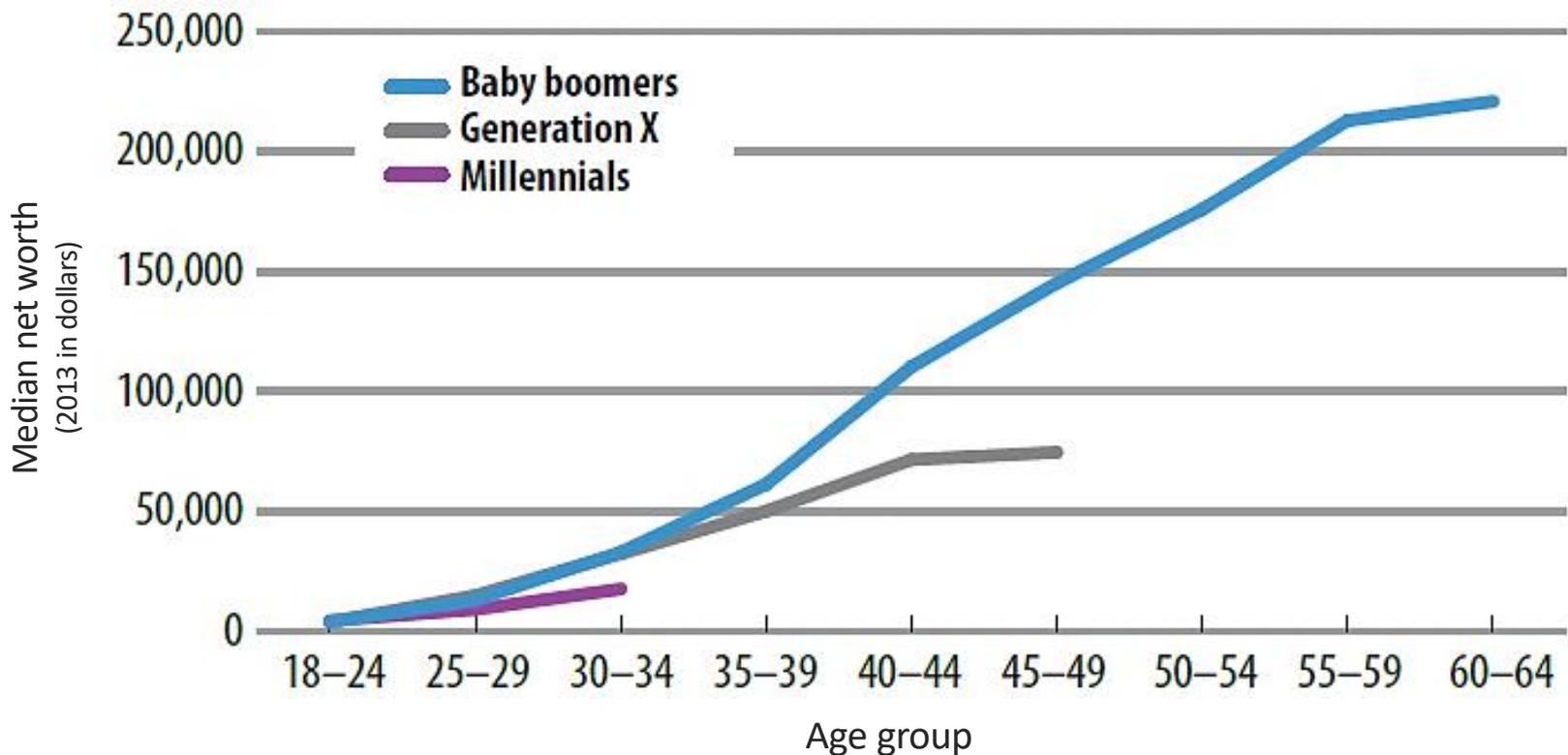
Kontext: Zinsen

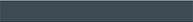


*Quelle: McKinsey Global Institute, „Poorer than their parents? Flat or falling incomes in advanced economies“, 2016

Amassing wealth

The wealth accumulation trajectory of millennials is well below that of other generations at comparable ages:





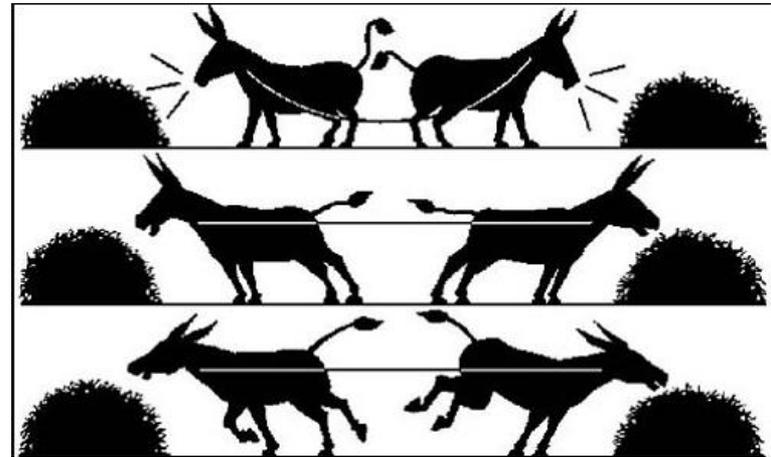
Erstarren die (Par-)Zellen in gegenseitiger
Verhinderung, verliert der Organismus, die Stadt,
die Gesellschaft ihre Freiheit und Lebendigkeit.

A large group of people, including men in top hats and women in long, elaborate dresses, are standing in a grand, ornate hall. The room features high ceilings, arched doorways, and a large, glowing chandelier hanging from the center. The scene is set in a historical or period context, likely from the film 'Buddenbrooks'.

Erstarren die (Par-)Zellen in gegenseitiger
Verhinderung, verliert der Organismus, die Stadt,
die Gesellschaft ihre Freiheit und Lebendigkeit.

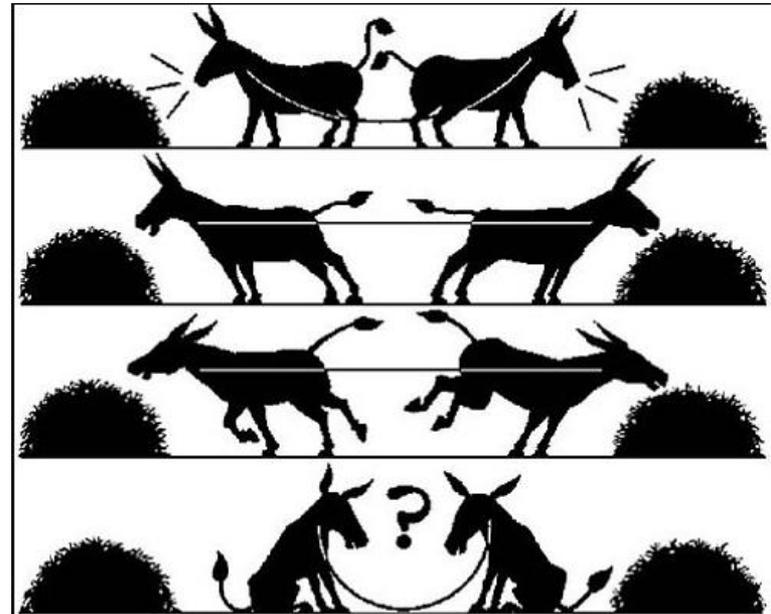
Bodenpartnerschaft statt Klassenkampf

- Feindbilder und Ideale aus der Zeit des Klassenkampfes verhindern eine zeitgemässe Bodenpolitik.



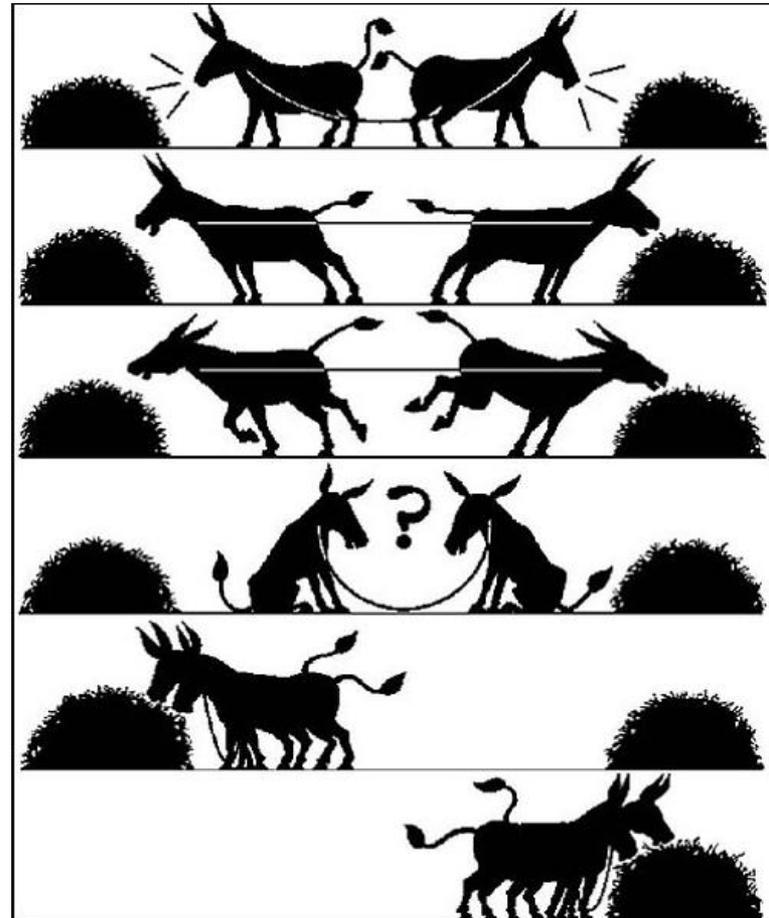
Bodenpartnerschaft statt Klassenkampf

- Feindbilder und Ideale aus der Zeit des Klassenkampfes verhindern eine zeitgemässe Bodenpolitik.
- Monopolisierende Individualrechte sind der Mehrung der Bodenwerte abträglich.
- Marktkräfte sind innerhalb des Siedlungsraums Verdichtungskräfte.



Bodenpartnerschaft statt Klassenkampf

- Feindbilder und Ideale aus der Zeit des Klassenkampfes verhindern eine zeitgemässe Bodenpolitik.
- Monopolisierende Individualrechte sind der Mehrung der Bodenwerte abträglich.
- Marktkräfte sind innerhalb des Siedlungsraumes Verdichtungskräfte.



**Kollektive Intelligenz der
Raumentwicklung**



CUREM: Center for Urban & Real Estate Management

Seit 2004: Urban Management Teil des Real Estate Masterprogramms



CUREM: Center for Urban & Real Estate Management

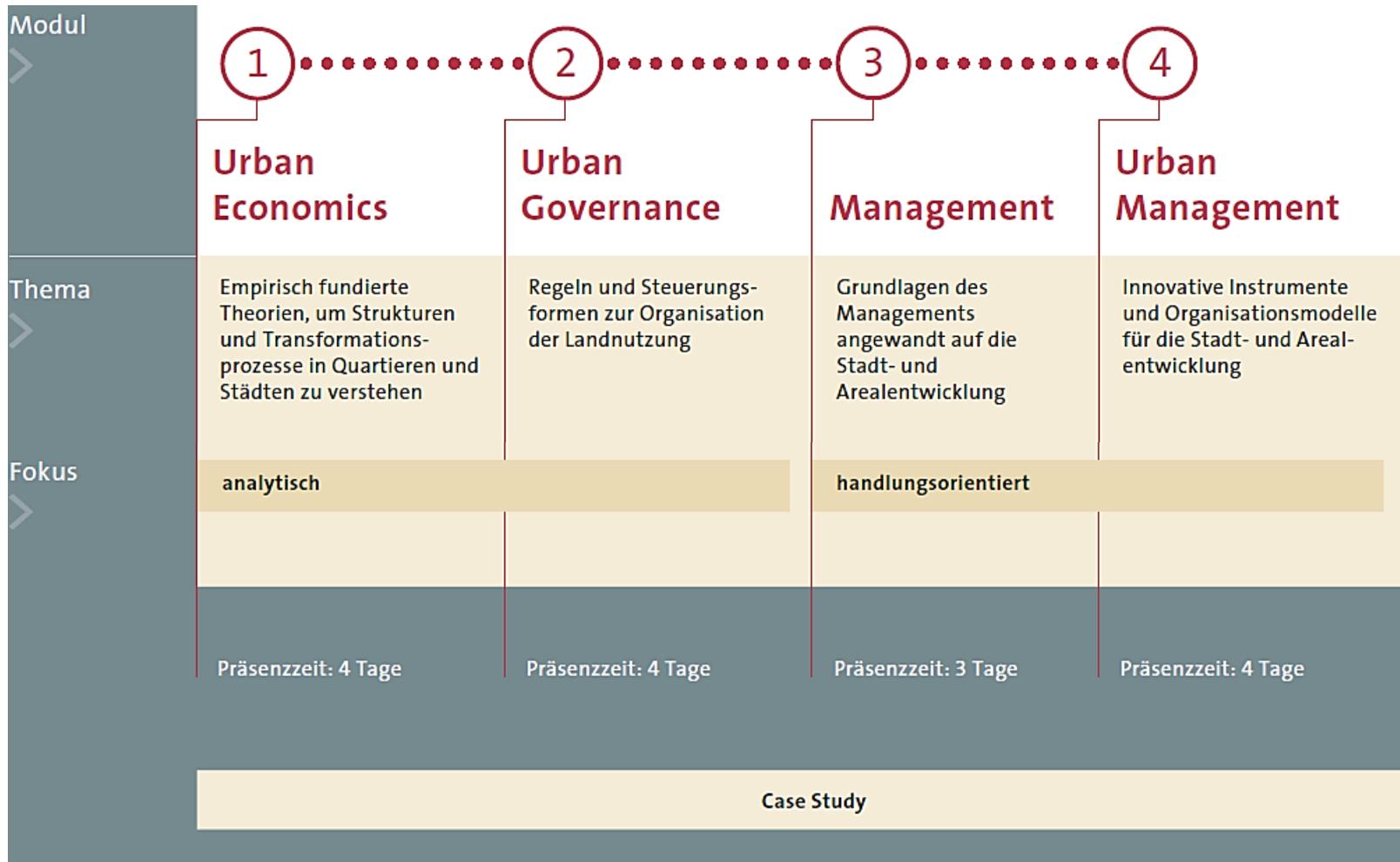
Seit 2004: Urban Management Teil des Real Estate Masterprogramms

CUREMhorizonte

- 2007: Urban Management
- 2009: Urban Management in Europe – a Research and Policy Agenda
- 2011: Wem gehört der Boden?
- 2012: Romantik – Baustein einer neuen Baukultur

Seit 2010: Kompaktkurs Urban Management

2018: CAS in Urban Management



Positionierung

Ingenieurwissenschaften, Baukultur

- Normativ, «Steuerung über Flächen»
- z.B. ETHZ / Hochschule Rapperswil

Soziale Arbeit

- Schwerpunkt auf Partizipation und Bürgerbeteiligung
- Ergebnisoffene Prozesse
- z.B. HSLU

CAS UZH Urban Management

- Wertschöpfungsorientiertes Management räumlicher Transformationsprozesse, basierend auf der sozialwissenschaftlichen Beschreibung und Erklärung des menschlichen Handelns im Raum

Ökonomie, Soziologie, Geographie

- Schwerpunkt auf der Analyse
- wenig Handlungsorientiert

Managementtechniken und Führung

- z.B. MBA Ausbildungen



Raumentwicklung als Führungsaufgabe

Konstitutives Element der Führung (Rühli):

- *Planung*
- Entscheidung
- Anordnung
- Kontrolle



Raumentwicklung als Führungsaufgabe

Konstitutives Element der Führung (Rühli):

- *Planung*
- Entscheidung
- Anordnung
- **Kontrolle**



Raumentwicklung ist Bodenwertschöpfung

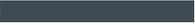
Regeln schaffen Werte: Die beste Ausgestaltung der Verfügungsrechte am Boden führt zur bestmöglichen Bodennutzung und damit zum höchsten Bodenwert.

Raumentwicklung ist Bodenwertschöpfung

Regeln schaffen Werte: Die beste Ausgestaltung der Verfügungsrechte am Boden führt zur bestmöglichen Bodennutzung und damit zum höchsten Bodenwert.

Stellen Sie sich vor ...

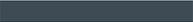
- Sie könnten als Investor einen **Platz aufwerten** und einen Teil der damit verbundenen Wertschöpfung der umliegenden Liegenschaften abschöpfen ...
- Sie könnten die Investitionen zur **Reduktion der Kriminalität** eines Quartiers vornehmen und erhalten im Gegenzug die Aufwertungsgewinne ...
- Sie könnten eine **gute Schule** errichten und erhalten „dafür“ das dadurch in der Nachbarschaft entstehende Wertwachstum des Landes ...



Von was für Werten sprechen wir?

Wie viel ist das Wohnbauland des Kantons Zürich pro Einwohner wert?

- a) unter CHF 50'000
- b) CHF 50'000 bis CHF 150'000
- c) über CHF 150'000



Von was für Werten sprechen wir?

Wie viel ist das Wohnbauland des Kanton Zürich pro Einwohner wert?

- a) unter CHF 50'000
- b) CHF 50'000 bis CHF 150'000
- c) über CHF 150'000**

Das Wohnbauland des Kantons Zürich ist **CHF 190'000** pro Einwohner wert.

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, «Der Preis des Bodens - ein hedonisches Modell der Wohnbaulandpreise im Kanton Zürich», 2017

Von was für Werten sprechen wir?

Wie viel ist das Wohnbauland des Kanton Zürich pro Einwohner wert?

- a) unter CHF 50'000
- b) CHF 50'000 bis CHF 150'000
- c) über CHF 150'000**

Das Wohnbauland des Kantons Zürich ist **CHF 190'000** pro Einwohner wert.

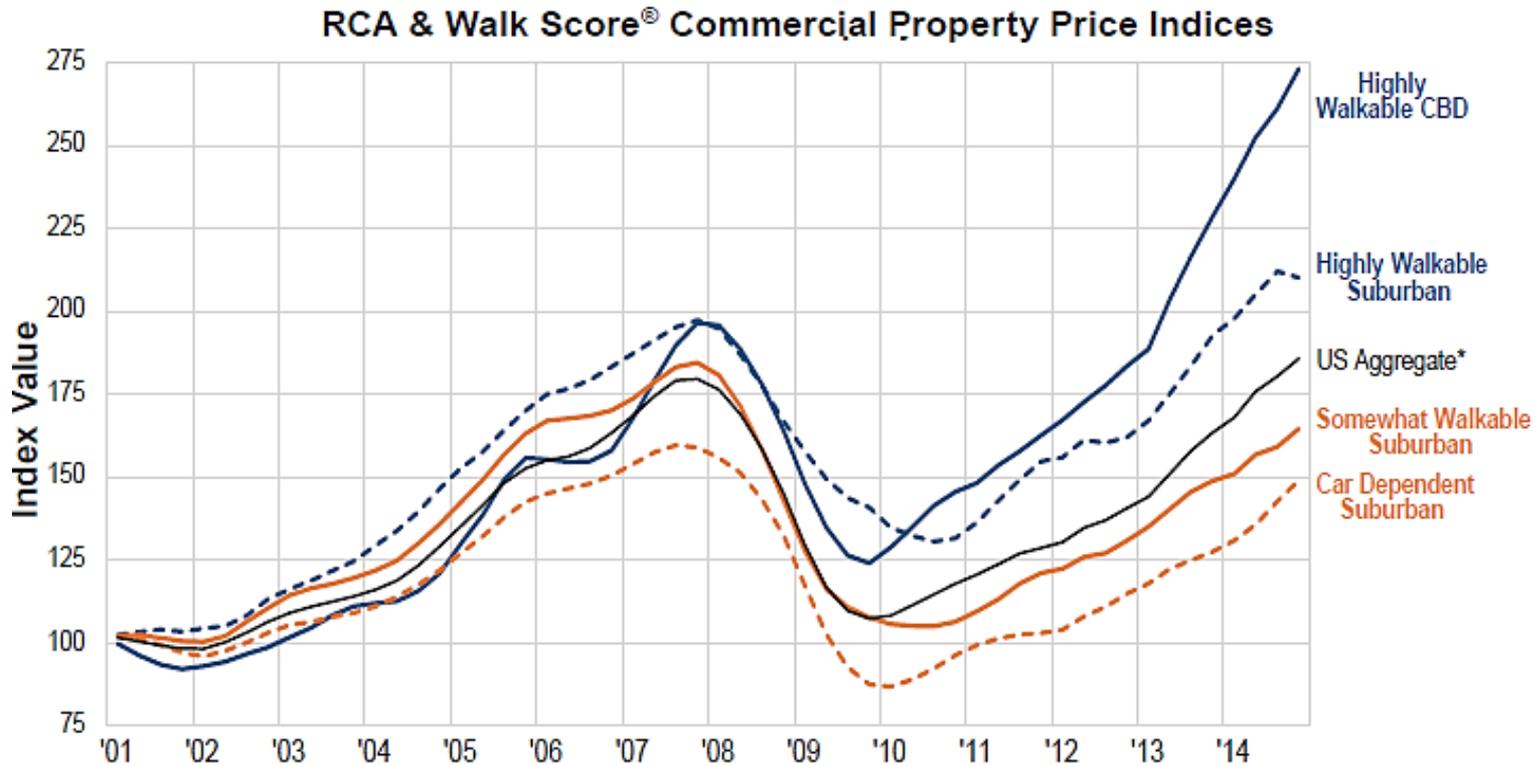
Insgesamt liegt der Wert des Wohnbauland des Kantons Zürich bei CHF 280 Mrd.
Dies entspricht in etwa dem **siebenfachen** Wert der Goldreserven der Nationalbank.

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, «Der Preis des Bodens - ein hedonisches Modell der Wohnbaulandpreise im Kanton Zürich», 2017

Der Einfluss der «Walkability» auf die Entwicklung von Immobilienpreisen in den USA

Walking to Higher Value

PUBLISHED APRIL 2015



Source: Real Capital Analytics, Inc.; RCA & Walk Score® CPPI; Moody's/RCA US National CPPI



Zielgruppe CAS Urban Management

- Verwaltungsfachleute für Stadt-/Gebietsentwicklung
- Exekutivpolitiker in Städten und Gemeinden
- Standortförderer/in
- Raumplaner/in
- Arealmanager/in
- Immobilienprojektentwickler/in
- Immobilieninvestor/in



Zielgruppe CAS Urban Management

- Verwaltungsfachleute für Stadt-/Gebietsentwicklung
- Exekutivpolitiker in Städten und Gemeinden
- Standortförderer/in
- Raumplaner/in
- Arealmanager/in
- Immobilienprojektentwickler/in
- Immobilieninvestor/in

Lehrgang 2018

- Bewerbungsfrist bis 28. Februar 2018
- Beginn: 25. Mai 2018



Zielgruppe CAS Urban Management

- Verwaltungsfachleute für Stadt-/Gebietsentwicklung
- Exekutivpolitiker in Städten und Gemeinden
- Standortförderer/in
- Raumplaner/in
- Arealmanager/in
- Immobilienprojektentwickler/in
- Immobilieninvestor/in

Lehrgang 2018

- Bewerbungsfrist bis 28. Februar 2018
- Beginn: 25. Mai 2018

Nächste Informationsveranstaltung: 5. Dezember 2017



Fazit: Dogmatiker verlieren an Einfluss

- Das «freie Bodeneigentum» von urbanen Gesellschaften ist bei nüchterner Betrachtung vollkommen realitätsfremd – genauso wie die Vorstellung einer rational-technokratischen, planwirtschaftlichen Raumbewirtschaftung.



Fazit: Dogmatiker verlieren an Einfluss

- Das «freie Bodeneigentum» von urbanen Gesellschaften ist bei nüchterner Betrachtung vollkommen realitätsfremd – genauso wie die Vorstellung einer rational-technokratischen, planwirtschaftlichen Raumbewirtschaftung.
- Die neuen Regeln bedürfen einer höheren kollektiven Intelligenz. Ihr Wert wird nicht an der Nähe zu abstrakten Idealen, sondern an ihrer empirisch messbaren Wirksamkeit gemessen. Es gibt nichts praktischeres als eine gute Theorie.



Fazit: Dogmatiker verlieren an Einfluss

- Das «freie Bodeneigentum» von urbanen Gesellschaften ist bei nüchterner Betrachtung vollkommen realitätsfremd – genauso wie die Vorstellung einer rational-technokratischen, planwirtschaftlichen Raumbewirtschaftung.
- Die neuen Regeln bedürfen einer höheren kollektiven Intelligenz. Ihr Wert wird nicht an der Nähe zu abstrakten Idealen, sondern an ihrer empirisch messbaren Wirksamkeit gemessen. Es gibt nichts praktischeres als eine gute Theorie.
- Die populistische Politik wird durch pragmatische Fachleute unterwandert: Raumentwicklung wird zur privatwirtschaftlichen und öffentlichen Führungsaufgabe.



Fazit: Dogmatiker verlieren an Einfluss

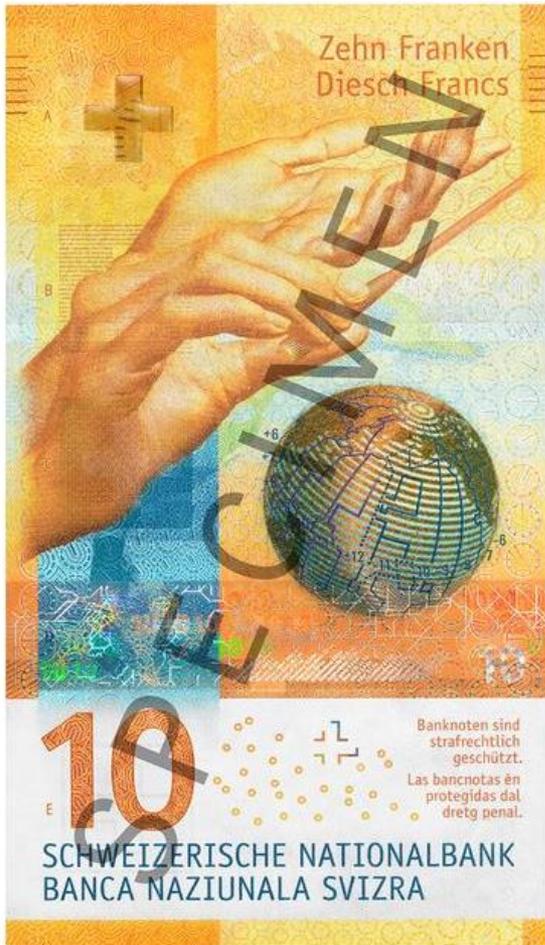
- Das «freie Bodeneigentum» von urbanen Gesellschaften ist bei nüchterner Betrachtung vollkommen realitätsfremd – genauso wie die Vorstellung einer rational-technokratischen, planwirtschaftlichen Raumbewirtschaftung.
- Die neuen Regeln bedürfen einer höheren kollektiven Intelligenz. Ihr Wert wird nicht an der Nähe zu abstrakten Idealen, sondern an ihrer empirisch messbaren Wirksamkeit gemessen. Es gibt nichts praktischeres als eine gute Theorie.
- Die populistische Politik wird durch pragmatische Fachleute unterwandert: Raumentwicklung wird zur privatwirtschaftlichen und öffentlichen Führungsaufgabe.

Die demokratische Stadt wird nicht gebaut – sie entsteht

Die Moderne hat in der Raumentwicklung erst begonnen



Die Moderne hat in der Raumentwicklung erst begonnen





Save the Date: CUREMhorizonte 2018

Evidence-based Design

Science meets Design

Mittwoch, 30. Mai 2018

17.30 – 19.30 Uhr



Gegen die Vernunft habe ich nichts, ebenso wenig, wie gegen Schweinebraten. Aber ich möchte nicht ein Leben leben, in dem es tagaus tagein nichts anderes gibt als Schweinebraten.

Paul Feyerabend