

AUS DER WISSENSCHAFT **SERIE**

Alle unter einen Hut bringen

Stadtentwicklung unterliegt unterschiedlichen Interessen. Die Beteiligten vernachlässigen oft die Auswirkungen auf Natur oder Nachbarn. Ein neuer Urban Management Ansatz schafft Abhilfe.

Text | Andreas Loepfe MRICS, Verwaltungsratspräsident von CUREM

SERIE: WISSENSCHAFT UND FORSCHUNG IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Der Beitrag ist Teil der Serie „Wissenschaft und Forschung in der Immobilienwirtschaft“, in der akademische Arbeiten mit praktischem Bezug vorgestellt werden.

Die optimale Nutzung und Gestaltung der gebauten Umwelt ist Gegenstand einer Vielzahl von Berufsgruppen, die aufgrund verschiedener Interessen und disziplinärer Vorbildung häufig zu unterschiedlichen Einschätzungen konkreter Immobilienprojekte kommen. Für Architekten ist die (ästhetische) Qualität am bedeutendsten, während Projektentwickler und Investoren vor allem an der Realisierung hoher Renditen interessiert sind. Die Nutzerbedürfnisse werden aber oft zu wenig berücksichtigt, denn die Hauptakteure – Politiker und Raumplaner, öffentliche und private Investoren sowie Architekten – handeln nach tradierten Mustern und meist gegeneinander: Die Raumplanung erfolgt technokratisch und hat ihre Ziele, wie die Verhinderung des Siedlungsbreis,

verfehlt. Architekten arbeiten oft als ideologisch-dogmatische Planer mit Führungsanspruch. Öffentliche und private Investoren handeln unter diesen Rahmenbedingungen und stehen zugleich selbst zu wenig unter Wertschöpfungsdruck, das zeigt das Beispiel über die Großprojekte um den Zürcher Hauptbahnhof.

Großprojekte um den Zürcher Hauptbahnhof

Unter den Titeln HB Südwest und später Eurogate wurde seit den 70er Jahren ein komplexes Projekt mit einem Investitionsvolumen von 1,5 Milliarden Schweizer Franken über den SBB Gleisen geplant. Im Mai 2001 wurde Eurogate definitiv gestoppt. Die jahrzehntelange Planung hatte Kosten von 60 Millionen Franken verursacht, während der ökonomische (Gegenwarts-)Wert des Projektes von der letzten Bauherrin UBS offensichtlich als ungenügend beurteilt wurde. Im Jahr 2003 begann die SBB gemeinsam mit der Post und der Stadt Zürich unter dem Titel „Stadtraum HB“ ein neues Projekt an gleicher Stelle – allerdings ohne Überbauung der Gleise – zu entwickeln. Dank frühem Einbezug von Interessensgruppen und Verzicht auf Dominanzansprüche einzelner Beteiligten kommt das Projekt voran: Es passierte 2006 den Gemeinderat ohne Gegenstimme und der erarbeitete Gestaltungsplan wurde vom Volk deutlich angenommen. Gegenwärtig läuft die Nutzer- und Investorensuche sowie die Bauprojektierung. Erste Bauten sollen

ab 2008 entstehen. Das Projekt konnte bisher durch die interdisziplinäre Herangehensweise optimaler geführt werden.

Dieses Beispiel zeigt die Vorteile des von CUREM propagierten Berufsbild des Urban Managements auf, das aus einer übergeordneten Perspektive die Interessen und Sichtweisen der verschiedenen, an der Entstehung von Immobilienprojekten beteiligten Akteursgruppen mit der Zielsetzung koordiniert, den Landwert und damit auch die Wertschätzung durch die Nutzer zu maximieren.

An dem Konzept könnte kritisiert werden, dass es vor allem das Interesse und die Aufgabe der Investoren sei, den Wert ihrer Immobilien zu maximieren, und damit keine übergeordnete Koordination notwendig sei. Was spricht daher für eine koordinierte Planung der Bodennutzung? Ein zentrales Argument ist das Vorhandensein so genannter externer Effekte bei Bauvorhaben: Die (potenziellen) Nachteile neuer Bauten beispielsweise auf Nachbarn oder Natur fallen nicht bei den Investoren an und werden daher nicht in der Investmententscheidung berücksichtigt. Die Verhinderung dieser negativen Externalitäten ist die zentrale Legitimation der Raumplanung und begründet den restriktiven Charakter ihres Instrumentariums.

Was ist jedoch mit den möglichen positiven Effekten, die Bauvorhaben hervorbringen können und ebenfalls in der Regel zu wenig beachtet werden, wie Wertsteigerungen des umgebenen Landwertes oder Aufwertung von Quartieren?



Auf einen Blick

- » Urban Management setzt nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf Wohlfahrtsoptimierung.
- » „Best-Owner“-Ansatz kann Kommunen bei Entscheidungsfindung helfen, Immobilien zu halten oder zu veräußern.

