Aufwertungsprozesse : Entwicklungen im öffentlichen Raum

Autor(en): **Scherrer, Marcel**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **99 (2012)**

Heft 12: **Wunderkammern = Des cabinets de curiosités = Chambers of marvels**

PDF erstellt am: **29.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-349229

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Aufwertungsprozesse

Entwicklungen im öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum wird in der heutigen Städtebaudiskussion in der Schweiz mehrheitlich positiv wahrgenommen. Plätze, Strassenräume und Grünanlagen werden als wichtige Qualitätsfaktoren für eine lebenswerte Stadt erkannt. Die Investitionstätigkeit in diese Anlagen ist grundsätzlich intakt und zumindest vorläufig auch finanziell beständig. In der Titelzeile der Kolumne haben wir die aktuell positive Grundstimmung zum öffentlichen Raum übernommen – wohl wissend, dass die Investitions- und Aufwertungstätigkeit gebremst werden kann und die Wahrnehmung ins Gegenteil kippen kann. Zu wach sind die Erinnerungen an die Stadt Zürich der frühen 1990er Jahre mit ihren für eine breite Bevölkerung unbenutzbaren Parkanlagen – das Stichwort «Platzspitz» soll hier genügen.

Der politische Weg

Der Aufwertungsprozess öffentlicher Grundstücke kann in einer vereinfachten Darstellung in drei Phasen gegliedert werden: Leitbild und Priorisierung – Konkretisierung und Investitionsantrag – Planung und Bau. Die Massnahmen werden von übergeordneten kommunalen Entwicklungskonzepten getragen: Leitbilder definieren zukünftige Nutzungen, die angestrebte Dichte, Freiräume sowie die Verkehrserschliessung. Diese Leitbilder werden periodisch überarbeitet und haben eine Lebensdauer von rund fünf bis zehn Jahren. Die Massnahmen in den betroffenen Quartieren werden priorisiert. Plätze und Strassenräume nehmen dabei eine Scharnierfunktion zwischen Hoch- und Tiefbau ein. Inhaltlich sind sie bei den Tiefbauämtern angesiedelt, sie spielen aber eine herausragende Rolle für die geplanten Quartieraufwertungen, die von den Hochbauämtern gesteuert werden. In so genannten Bedeutungsplänen wird der öffentliche Raum dargestellt, priorisiert und darauf aufbauend Richtlinien für dessen Entwicklung festgelegt.

Für wichtige Räume mit Handlungsbedarf werden Studienaufträge oder öffentliche Ideenwettbewerbe durchgeführt. Basierend auf den siegreichen Projekten werden Investitionsanträge formuliert, die von der legislativen Instanz genehmigt werden müssen. Spätestens von diesem Zeitpunkt an werden die Aufwertungsmassnahmen zum politischen Spielball: Änderungsanträge werden formuliert, Referenden ergriffen, so dass viele Projekte schliesslich dem Stimmvolk vorgelegt werden. Diese Phase kann viel Zeit in Anspruch nehmen, wie das Zürcher Beispiel «Sechseläutenplatz» veranschaulicht: Der öffentliche zweistufige Wettbewerb wurde 2000 durchgeführt und das Projekt schliesslich im September 2012 vom Stimmvolk für gut befunden.

Nach der Annahme des Projekts erfolgt in der Regel sofort der Vollzug. Die Planungs- und Bauarbeiten benötigen selten mehr als zwei Jahre. Verzögerungen können entstehen, wenn in der Umgestaltung verschiedene politische Gremien angesprochen werden. Das bereits erwähnte kommunale Projekt «Sechseläutenplatz» soll kombiniert werden mit der Aufhebung einer Fahrspur, die unter kantonaler Hoheit steht. Diese Friktion führt zur gegensätzlichen Einschätzung in der Abstimmung und zu einer scharfen Beobachtung des Projekts während der Realisierung.

Nutzniesser und Kostenträger

Es ist Pflicht der Gemeinden, die Platz- und Strassenanlagen zu unterhalten und diese in Neubaugebieten zu erstellen. Den allgemeinen Nutzen aus diesen Anlagen zieht die betroffene Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Kosten für die Projekte werden über das kommunale Budget finanziert und somit von allen getragen.

Nun kann ein direkter Anrainer einer Aufwertungsmassnahme überproportional davon betroffen sein. Als Beispiel denken wir uns eine Platzanlage, die vom Durchgangsverkehr befreit und neu gestaltet wird. Die Verbesserung der Mikrolage kann die Zahlungsbereitschaft für Liegenschaften im Quartier erhöhen. Gelingt es dem Anrainer, höhere Mieten zu erzielen – wegen der Aussicht auf den Platz – oder Nutzungsänderungen zu erreichen – wegen höherer Passantenfrequenz sind neu Verkaufsflächen möglich – profitiert er doppelt. Die Renditeerwartungen sinken und die Erträge steigen. Die Aufwertung kann in einem solchen Fall durchaus bis zu 20 Prozent erreichen.[1]

Eine konsequente Mehrwertabschöpfung, wie dies im Zusammenhang mit Einzonungen in verschiedenen Kantonen praktiziert wird, ist für bestehende öffentliche Räume nicht praktikabel. Anders verhält es sich bei Arealentwicklungen in Neubaugebieten. Die Gemeinden suchen Verhandlungslösungen mit den Entwicklern und Investoren und legen die Anforderungen an Aussenräume in kooperativen Verfahren fest. Verhandlungslösungen sehen üblicherweise Kostenbeteiligungen durch die öffentliche Hand und Realwertabtretungen der privaten Investoren vor. Häufig wird über folgende drei Parameter verhandelt: Unterhalts- und Erstellungskostenbeteiligung, Übertrag von Eigentum von der privaten auf die öffentliche Hand und Optimierung der Nutzung auf den privaten Bauparzellen.

In einer typischen Verhandlungslösung übernimmt die öffentliche Hand die Plätze und Strassen in ihr Vermögen. Die damit verbundenen Kosten- und Unterhaltszahlungen obliegen ebenfalls der Gemeinde. Im Gegenzug können die privaten Investoren auf ihren Parzellen die Nutzungen und Ausnützung erhöhen.

Für private Investoren und Projektentwickler ist es von grosser Bedeutung, die mittel- und langfristigen Visionen der öffentlichen Hand zu kennen. Durch konsequentes Verfolgen der öffentlichen Entwicklungsabsichten können sich die privaten Akteure richtig positionieren. In den Verhandlungen können dann individuell auf das Projekt bezogen die konkreten Resultate für den öffentlichen Raum zusammen erarbeitet werden.

Marcel Scherrer, Wüest & Partner, www.wuestundpartner.com

[1] Beispiel 20 %-Aufwertung: Erhöhung der Mieterträge (z. B. Verdoppelung im Erdgeschoss) und Senkung der Diskontierung (z. B. um 20 Basispunkte).