Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2017)

Heft: 4

Artikel: Stadtentwicklungen und ihre wirtschaftlichen Auswirkungen

Autor: Bernet, Aurelius

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-958065

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

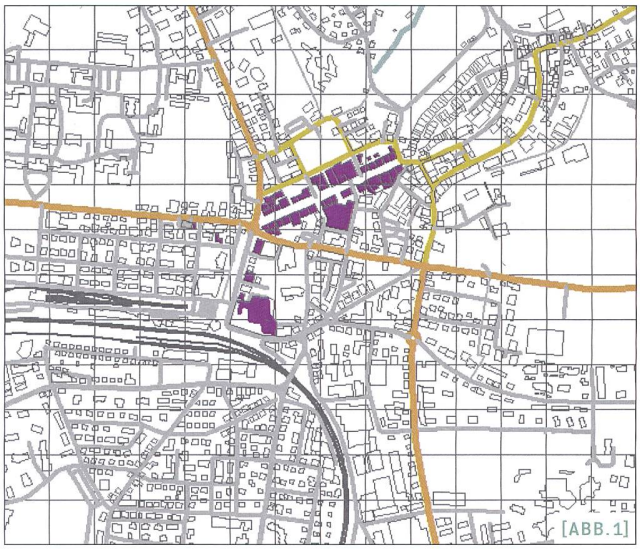
Stadtentwicklungen und ihre wirtschaftlichen Auswirkungen

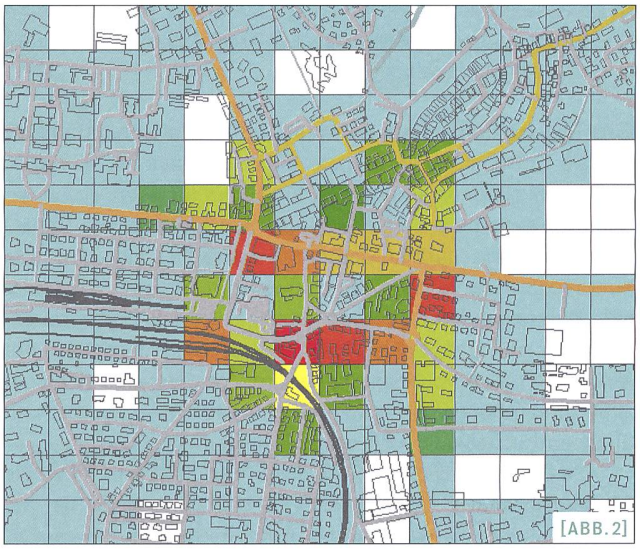
AURELIUS BERNET
Physiker/Architekt ETH,
Geschäftsleiter BERNET-Engineering, Zürich.

Viele Städte nutzen ihre Entwicklungspotentiale nicht optimal. Bei den meisten Städten haben sich die Zentrumslagen im Verlaufe der Zeit verschoben. Das bedeutet, die Nutzflächen der ursprünglichen Zentren liegen nicht mehr in den Bereichen der starken Entwicklungspotentiale. Die Auswirkungen dieser Veränderungen nehmen Einfluss auf das wirtschaftliche, wie auch auf das soziale und kulturelle Leben einer Stadt. Wenn Städte gezielt nach ihren Entwicklungspotentialen erweitert oder ausgebaut werden, kann dies den wirtschaftlichen Erfolg einer Stadt positiv beeinflussen.

Es gibt einen direkten Zusammenhang zwischen der städtebaulichen und der wirtschaftlichen Entwicklung von Städten. Die Anordnung der Nutzungen und Gebäude beeinflusst entscheidend den wirtschaftlichen Erfolg einer Stadt. Dieselbe Anzahl Nutzungen einer Stadt anders angeordnet, ergibt eine andere wirtschaftliche Entwicklung.

Die Bilder rechts zeigen die Veränderungen, welche viele Städte in den letzten Jahrzehnten erfahren haben. Diese Stadt auf den Abbildungen steht stellvertretend für viele Städte mit ähnlicher Problematik. [ABB. 1] zeigt violett markiert die Gebäude mit Verkaufsflächen (Verkaufsnutzung). Sie bildeten lange das wirtschaftliche Zentrum dieser Stadt. [ABB. 2] zeigt die Stadtentwicklungsanalyse der heutigen Stadt bezüglich der Verkaufsnutzung. Die Felder mit starkem Entwicklungspotential für Gebäude mit Verkaufsnutzungen sind gelb, orange oder rot markiert. Felder mit schwachem Entwicklungspotential sind grün bis blau markiert. Ganz offensichtlich haben sich die Entwicklungspotentiale aus dem Zentrum verschoben und bilden eine neue Zentrumslage, welche aber nicht genutzt ist.


[ABB. 1]


[ABB. 2]

[ABB. 1] Stadtzentrum, Verkaufsnutzung.

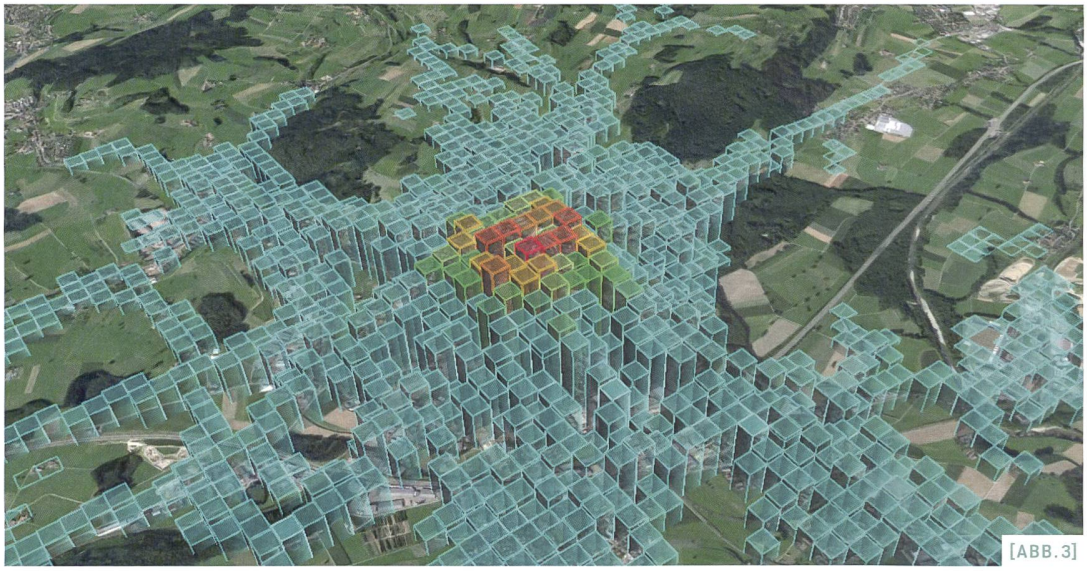
[ABB. 2] Stadtentwicklungsanalyse: Verteilung der Entwicklungspotentiale für Verkaufsnutzungen. (Quelle: BERNET-Engineering)

Veränderungen der Städte und ihre Auswirkungen

Dass sich die Entwicklungspotentiale aus den Zentren verschieben, geschieht nicht ruckartig, sondern im Verlaufe der Zeit. Viele Städte haben sich in den letzten Jahrzenten stark verändert. Die Einwohnerzahl hat sich vermehrfacht, wofür Nutzflächen und Infrastrukturen gebaut wurden. Städte sind aneinandergewachsen und beeinflussen sich gegenseitig viel stärker als früher. Die urbane Struktur hat sich geändert und nimmt einen viel stärkeren Einfluss auf die volkswirtschaftliche Entwicklung.

Wenn die Nutzflächen nicht mehr in ihren starken Entwicklungspotentialen liegen, verlieren sie den wirtschaftlichen Erfolg. Am stärksten von diesen Auswirkungen ist der Mittelstand betroffen. Es sind die handels- und gewerbetreibenden Leute, die auf einen guten Standort angewiesen sind. Diese Prozesse lassen sich am Beispiel eines Metzgermeisters veranschaulichen, dessen Laden unrentabel wurde und der heute in einem Supermarkt seinen Beruf für die Hälfte seines ursprünglichen Einkommens ausüben muss. Solche Prozesse lassen sich auf andere Berufsgattungen übertragen, wie Schreiner, Malermeister, etc. Davon betroffen sind auch Apotheken oder Arztpraxen, die ebenfalls eine Dienstleistung anbieten. Wenn innerhalb einer Stadt keine neuen Nutzflächen für Handel und Gewerbe oder allgemein für Dienstleistungen in den Gebieten der starken Entwicklungspotentiale geschaffen werden, verliert eine Stadt diese Wirtschaftszweige. Werden

[ABB. 3] Dreidimensionale Darstellung der Entwicklungspotentiale für Verkaufsnutzung. (Quelle: BERNET-Engineering)



[ABB. 3]

neue Nutzflächen geschaffen, die aber nicht in den Gebieten der starken Entwicklungspotentiale zu liegen kommen, bleiben sie leer und nicht vermietet, weil sie den wirtschaftlichen Erfolg nicht erbringen können.

Metropolen wachsen durch Zuwanderung viel stärker als die kleineren und mittleren Städte. Es sind wohl aber nicht die grossen Metropolen, welche die Ursache für diese Migration bilden, sondern die kleinen und mittleren Städte, welche wenig Perspektive für Entwicklungen offenlassen. Die darbenden Städte selbst sind ein Grund dafür, dass viele Personen sich nicht in diesen kleinen und mittleren Städten niederlassen, sondern in die nächst grössere Metropole ziehen.

Es liegt an der urbanen Struktur dieser Städte, dass sich kein wirtschaftlicher Erfolg ergibt. Dabei spielt die Anzahl der Nutzflächen eine wichtige Rolle. Die Anordnung der Nutzflächen hat jedoch die entscheidende Auswirkung auf den wirtschaftlichen Erfolg einer Stadt.

Entwicklungspotentiale als Mass für die Wirtschaftlichkeit

Die Entwicklungspotentiale sind ein Mass für die Wirtschaftlichkeit eines Standortes. Sie geben für jeden einzelnen Standort Aufschluss, welche Nutzungen und welches Gebäudevolumen wirtschaftlich und urban verträglich sind. Für jede Nutzungsart wie Wohnen, Büro, Gewerbe, Verkauf oder kulturelle Nutzungen lässt sich das jeweilige Entwicklungspotential ermitteln. Die unterschiedlichen Entwicklungspotentiale der verschiedenen Nutzungen überlagern sich, verteilen sich aber anders. In Gebieten mit starken Überlagerungen ergeben sich Chancen für neue Zentren mit Mischnutzungen.

Die Entwicklungspotentiale lassen sich dreidimensional als Säulendiagramm in einer virtuellen Umgebung darstellen. Die Schweiz bietet eine sehr umfangreiche Statistik, die es erlaubt, für jeden Hektar die Entwicklungspotentiale der verschiedenen Nutzungen zu analysieren. Die Basis zu diesen Stadtentwicklungsanalysen sind die Statistiken, die auf dem schweizweiten Hektarraster erhoben werden. Die Stadtentwicklungsanalysen bilden Grundlagen für die Städteplanung. Das Resultat sind die Entwicklungspotentiale der verschiedenen Nutzungen und die optimalen Nutzungsvolumen jedes Standortes. Sie geben Aufschluss, wie eine Stadt ausgebaut werden soll, sodass die Auswirkungen aus den städtebaulichen Veränderungen den bestmöglichen wirtschaftlichen Erfolg ergeben.

Während in der Stadtplanung viel für das Bild einer Stadt getan wird, stehen Analysen der Auswirkungen von städtebaulichen Veränderungen sehr im Hintergrund, was sich für die Zukunft ändern sollte. Die Auswirkungen von städtebaulichen Planungen auf die urbanen und wirtschaftlichen Entwicklungen sollten analysiert werden, bevor diese umgesetzt werden. Denn städtebauliche Veränderungen kosten sehr viel und sind meist nicht mehr rückführbar.

Städtebauliche Veränderungen als Chance für wirtschaftlichen Erfolg

Bei fast allen Städten der Schweiz haben sich die Entwicklungspotentiale aus dem ursprünglichen Zentrum verschoben, oder sind dabei, sich aus dem Zentrum zu verschieben. Oft rücken die Entwicklungspotentiale gar in Gebiete, welche für diese Nutzungen nicht vorgesehen sind. Wenn sich die Entwicklungspotentiale in Brachflächen verschieben oder in Zonen, welche für diese Nutzungen nicht vorgesehen sind, wird keine Nachfrage mehr für diese Nutzflächen erzeugt, obwohl ein Bedarf für Nutzflächen vorhanden ist. Solche Gebiete werden für Investoren unsichtbar. Denn Investoren reagieren auf Nachfragen, so wie die Wirtschaft im Allgemeinen funktioniert. Die Nachfrage nach Nutzflächen ist ein physischer Prozess. Jemand muss nach bestimmter Nutzfläche nachfragen, was dann statistisch festgehalten wird und für Investoren einen Grund gibt, zu bauen. Wenn es aber keine Möglichkeit gibt, nach Nutzflächen nachzufragen, werden Investoren nicht bauen, weil keine Nachfrage besteht. Niemand wird sich auf einer Brachfläche in ein Ladenlokal einmieten wollen, solange es nicht vorhanden ist. Und wo soll hier nachgefragt werden? Besteht aber keine Nachfrage, wird auch kein neues Gebäude errichtet und keine Nutzfläche zur Verfügung gestellt. Ein Kreis, der sich zum Unguten schliesst.

Die bisherigen Analysen zeigen, dass es viele Städte gibt, die ein relativ hohes Entwicklungspotential haben. Weil aber in diesen Gebieten keine Nachfrage für Nutzflächen erzeugt werden kann, bleiben sie für Investoren unsichtbar. Die Chance, auszubauen oder zu erweitern mit dem Ziel, dass sich ein wirtschaftlicher Erfolg aus den städtebaulichen Veränderungen ergibt, ist für jede Stadt gegeben. Für eine positive wirtschaftliche Entwicklung sollten Städte darauf achten, dass Gebäude mit bestimmten Nutzungen zukünftig in den Gebieten mit entsprechenden Entwicklungspotentialen erstellt werden.

Stadtentwicklungsanalysen helfen, die Auswirkungen von städtebaulichen Veränderungen aufzuzeigen, bevor eine Planung in die Ausführung kommt. Aus verschiedenen Varianten kann die beste Variante erkannt werden. Sie hilft aufzuzeigen, welche Chancen sich einer Stadt ergeben, wenn sie städtebau-

liche Veränderungen vornimmt. Ob eine Stadt wirtschaftlichen Erfolgt haben wird, liegt an ihrer eigenen urbanen Struktur. Die Analyse der Entwicklungspotentiale gibt vor der baulichen Realisierung Hinweise, wo sich eine Nachfrage nach Nutzflächen bilden wird, wenn Gebäude mit bestimmten Nutzflächen an ausgewählten Standorten erstellt werden.

Interessant dabei ist, dass eine Zersiedelung möglichst vermieden werden soll, was den aktuellen Zielen des Raumplanungsgesetzes entspricht. Denn eine Zersiedelung bringt keinen wirtschaftlichen Erfolg. Für einen wirtschaftlichen Erfolg einer Stadt benötigt es eine bestimmte Dichte. Dies setzt eine strukturierte Planung einer zukünftigen Verdichtung der Städte voraus. Durch eine Stadtentwicklungsanalyse kann erkannt werden, wie die Städte verdichtet werden sollen, um einen wirtschaftlichen Erfolg zu erlangen, und welche urbanen Auswirkungen eine Verdichtung mit sich führen kann.

Ein nachhaltiger Städtebau ist dann gewährleistet, wenn durch die Anordnung der Nutzungen und der Infrastruktur einer Stadt die zukünftige urbane und wirtschaftliche Entwicklung optimiert werden kann. Zukünftige Erweiterungen einer Stadt sollten so geplant werden, dass die Auswirkungen aus diesen städtebaulichen Veränderungen eine optimale wirtschaftliche Entwicklung ermöglichen.

KONTAKT
aurelius.bernet@bernet-engineering.com
www.bernet-engineering.com

Annonces

Öffentliche Tagung

Dienstag, 24. Oktober 2017
Campussaal Brugg Windisch

Der ÖV als Rückgrat der Siedlungsentwicklung

Wie müssen sich ÖV und Siedlungen verändern, damit wir den Mobilitätsbedürfnissen kommender Generationen gerecht werden?

Die Netze sind gesättigt, und der Raum für weitere Verkehrsinfrastrukturen ist knapp. Neue Ideen sind gefragt – Strategien für ein enges Zusammenspiel von Raum und öffentlichem Verkehr.
Die Tagung folgt dieser Spur und präsentiert Strategien für die nachhaltige Abstimmung der Siedlungs- und ÖV-Entwicklung.

Programm und Anmeldung:
www.metron.ch/tagung

metron

Universität Zürich[UZH]

Neu mit Studienwoche an der London School of Economics

Durchstarten in der Immobilienwirtschaft:
Master of Advanced Studies in Real Estate.

Informationsabend: Dienstag, 29. August 2017

CUREM – Bildung für die Immobilienwirtschaft
Center for Urban & Real Estate Management, Telefon 044 208 99 99 oder www.curem.uzh.ch