Positive Werttreiber : soziale Infrastruktur in der Schweiz

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

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

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

Heft 7-8: **Porto**

PDF erstellt am: **19.03.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-349154

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

Positive Werttreiber

Soziale Infrastruktur in der Schweiz

Die soziale Infrastruktur macht eine Stadt und deren Quartiere für die Bevölkerung attraktiv und lebenswert. Unter dem Begriff subsumiert sind das Bildungssystem, Dienstleistungen (z. B. Kinderbetreuung), das Gesundheitssystem (z. B. Alterspflege), kulturelle Einrichtungen (z. B. Bibliotheken), öffentliche Sicherheit (z. B. Feuerwehr), das Rechtssystem und die Verwaltung, religiöse Einrichtungen und Sportanlagen. Jährlich werden rund 5 Milliarden Schweizer Franken in die soziale Infrastruktur investiert. Dies entspricht rund 10 Prozent der gesamten jährlichen Bauinvestitionen. Die Ausgaben für diese Anlagekategorie sind rund halb so hoch wie diejenigen für die technische Infrastruktur (vgl. wbw 3/12, S. 68). Im Gegensatz zu den technischen Bauten werden soziale Infrastrukturen als Hochbauten realisiert und sind als solche mit architektonischer und städtebaulicher Verantwortung zu planen.

Image und Reputation

Gewisse Infrastrukturen, insbesondere diejenigen technischer Art, sind zwar Voraussetzung für einen grossräumigen Immobilienmarkt. Auf die nahe Umgebung wirken sie sich aber nicht nur positiv aus, man denke zum Beispiel an Kehrichtverbrennungs- oder Kläranlagen. Zwar erfüllen diese jeweils einen bestimmten Zweck und stiften damit einen Nutzen. Dennoch lösen sie direkte negative Effekte auf die Mikrolage aus durch Geruchsimmissionen, Beeinträchtigung des Landschaftsbilds oder die Abwertung der Fernsicht. Soziale Infrastrukturen wirken fast ausschliesslich auf die so genannte Mikrolage: Die unmittelbare Nachbarschaft sowie das Quartier der Anlage sind davon betroffen. Fast ohne Ausnahme sind deren Auswirkungen positiv – Schulbauten, Altersheime und kulturelle Einrichtung sind im Allgemeinen vorteilhaft konnotiert und erzeugen kaum problematische Immissionen.

Grössere soziale Infrastrukturen haben zudem das Potenzial, indirekt positiv auf die Makrolage zu wirken. Solche Effekte treten häufig dann auf, wenn Infrastrukturen einen Einfluss auf das Image und den Haushalt einer Gemeinde haben, wie es zum Beispiel bei Spitälern oder Hochschulen der Fall ist. Indirekt positive Effekte können sich bei der Reputation einstellen: Angesehene Hochschulen und Spitzenkliniken schaffen Standortgunst.

Zielgruppenspezifisches Nutzerverhalten

Welche Auswirkungen sich auf das Umfeld ergeben, wird nicht nur durch die Infrastruktur selbst bestimmt, sondern auch durch die im Umfeld wohnenden Personen. Sofern diese die nahe Infrastruktur nutzen, stiftet sie einen Optionswert und wirkt sich vorteilhaft aus – so etwa im Fall von Spitälern, Schulhäusern oder Verwaltungsbauten. Nutzen die Bewohner die gebotene Infrastruktur nicht, wirkt sie bestenfalls neutral. Das Nutzerverhalten ist abhängig von der jeweiligen Zielgruppe: Ältere Personen suchen eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und gute Einkaufsmöglichkeiten. Familien schätzen die Nähe zu Schulen und attraktiven Naherholungsräumen. Soziale Infrastrukturen können ein starkes Instrument darstellen, um die Bevölkerungsstruktur neuer Quartiere zu beeinflussen. Diese Wechselwirkung lässt sich am Beispiel geplanter Schulbauten ablesen. Ihr Fehlen oder ein ungesicherter Realisierungszeitpunkt kann zu einer Untervertretung von Familien in Neubauquartieren führen.

In aktuellen Arealentwicklungen kann man beobachten, dass Schulbauten in der Tendenz spät und reaktiv erstellt werden. Dieses Verhalten ist verständlich und steht im Zusammenhang mit der Finanzplanung der Gemeinden: Schulbauten in Entwicklungsquartieren sind eine oft unsichere Investition in die Zukunft, da die Akzeptanz und die Nachfrage nach diesen Bauten in wachsenden Quartieren schwer abschätzbar sind und die Auslastung in der Regel erst über Jahre wächst. Schulbauten sind zudem nicht beliebig ausbaubar und müssen eine Mindestgrösse aufweisen, um sinnvoll betrieben werden zu können. Dies führt dazu, dass diese Bauten in den ersten Jahren überdimensioniert sind und direkte Mehrkosten verursachen. Dass Schulbauten aber durchaus auch proaktiv geplant und erstellt werden, zeigt die vorausschauende Planung diverser Gemeinden sowie privater Akteure. So investieren etwa die internationalen Schulen konsequent in neue, aufstrebende Standorte und Regionen wie zum Beispiel Wädenswil, Adliswil oder Winterthur.

Die Rolle der öffentlichen Hand

Typischerweise werden soziale Infrastrukturen durch die öffentliche Hand finanziert. Analysen zeigen aber, dass die Gemeinden ihre kommunalen Aufgaben in diesem Bereich sehr unterschiedlich wahrnehmen. Grosse Unterschiede sind im Ausgabeverhalten zu beobachten. Aktive Gemeinden mit hohen Hochbauinvestitionen und grossem Immobilienvermögen stehen passiven Gemeinden mit wenig Immobilienvermögen und tiefen Investitionen gegenüber. Neben dem spezifischen Leistungsauftrag und der Vermögenssituation sind unterschiedliche politische Kulturen in den Gemeinden verantwortlich für das divergierende Investitionsverhalten – konsequentes Investitionsverhalten steht ausgeprägtem Sparverhalten gegenüber. Auch die Höhe des kommunalen Immobilienvermögens, zum Beispiel gemessen pro Einwohner, unterscheidet sich stark:



Quelle: Wüest & Partner

Zu beobachten sind «Eigentümer» und «Mieter» unter den Gemeinden. Erstere finanzieren und erstellen selber, letztere bevorzugen professionelle Investorenlösungen und stehen als Mieter zur Verfügung. Die Chancen und Risiken der beiden Finanzierungsmodelle sind bekannt. Gemeinden können sich günstig refinanzieren, verfügen aber nicht in allen Fällen über das Wissen und die Kompetenz, um effizient und günstig zu bauen. Die Beeinflussbarkeit von Projektentwicklungen im Mietmodell ist deutlich geringer, dafür wird weniger Finanzvermögen benötigt und gebunden.

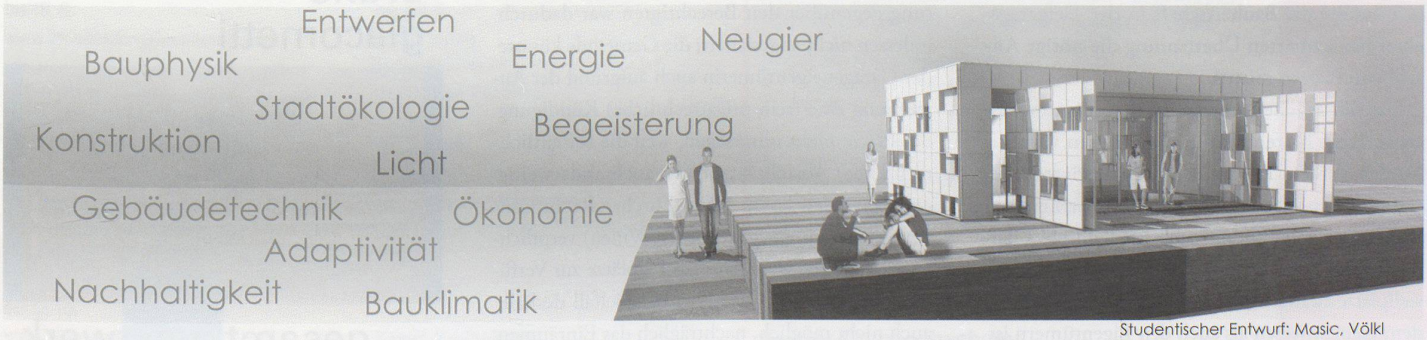
Die soziale Infrastruktur eignet sich in der Regel gut als Anlagekategorie für Investoren. Die Nutzungen lassen sich oft mit wenigen Projektanpassungen in typischen Wohn- und Geschäftshäusern unterbringen – man denke nur an die diversen Schul- und Verwaltungsräume, welche in konventionellen Geschäftsbauten untergebracht werden. Zudem bestehen spezifische Anlagegefässe, welche die zukunftsträchtigen Nutzungen suchen und entsprechenden Anlagebedarf haben – zu beobachten ist dies im Bereich der Gesundheit und speziell dem Alterswohnen. Die Betreiber verfügen in der Regel über hohe Bonität und langfristige Betriebsabsichten, was Stabilität in die Anlageobjekte bringt.

Eine zentrale Aufgabe der öffentlichen Hand ist die Bereitstellung eines adäquaten Infrastrukturangebots. Verfolgt wird dieses Ziel durch eine Sicherstellung strategischer Landreserven oder durch direkte Einflussnahme und Kooperation in der Entwicklung von grösseren Arealen. Die schwindenden Baulandreserven und die grosse private Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen bereiten vielen Gemeinden Schwierigkeiten, ihren Bedarf abzusichern. Hier wird es unerlässlich sein, zur Sicherung der sozialen Infrastruktur auch ungewohnte Wege zu beschreiten und zum Beispiel Kooperationen mit Investoren einzugehen. Auch die Aufwertung bestehender kommunaler Landreserven – zu denken wäre etwa an Werkhöfe, Gärtnereien oder auch an Familiengärten – sollte kein Tabuthema bleiben.

Marcel Scherrer, Wüest & Partner
www.wuestundpartner.com

Quellen: u. a. Immo Monitoring, Immo-Barometer

Energie Effizienz Design
Masterstudium für Ingenieure und Architekten



Studentischer Entwurf: Masic, Völkl

E2D Master in Teil - oder Vollzeit
Kontakt: martin.bauer@hs-augsburg.de