

LOC BLOG

Integrale Arealentwicklung in 7 Phasen

Es gibt viele Gründe für eine integrale Arealentwicklung. So können Umnutzungen einsetzen, weil sich die Behörden im Rahmen einer Ortsplanrevision mit strategisch wichtigen Gemeindegebieten beschäftigen. Inhaber können ein erweitertes Nutzungspotential ihrer Liegenschaften entdecken. Betriebsschliessungen können eine Neuentwicklung erfordern. Möglicherweise führt auch ein Grossereignis (z.B. EM) dazu, dass ungenutzte oder wenig genutzte Areale plötzlich marktfähig werden. Unabhängig von den Auslösern ist es wichtig, dass die Phasen einer Arealentwicklung in der richtigen Abfolge durchlaufen werden, damit keine planerischen Leerläufe entstehen oder die Arbeiten im Zwist enden.

Überforderung in der Anfangsphase

Besonders die Umnutzung oder Neunutzung von Industrie- und Gewerbebrachen ist eine Herkulesaufgabe. Nicht nur die Eigentümer, sondern auch die Standortgemeinden sind mit den Prozessen in der Anfangsphase oft überfordert, durch planerische und öffentliche Auflagen (Denkmalpflege, Raumplanung, Feuerschutz etc.) verunsichert und gehemmt, proaktiv Nutzungskonzepte und Visionen zu entwickeln. Bei den Kantonen gibt es häufig keine professionellen Moderatoren, die Entwicklungsprozesse einleiten sowie zwischen Behörden, Planungsstellen und Eigentümern wirksam vermitteln können.

Ungenutztes Flächenpotential

Dabei schlummert in der Schweiz ein riesiges Potential an nicht optimal genutzten Gewerbe- und Industriebrachen, welche knapp der Fläche des Kanton Zürich entsprechen. Die Gemeinden und Kantone werden im Raumkonzept entsprechend aufgefordert, die Umnutzung der Brachen zu fördern und zu entwickeln, bevor neue Baugebiete erschlossen werden. Dafür setzt der Bund mit der Raumplanungsverordnung beim Ausscheiden neuer Arbeitsszonen durch die Kantone voraus, dass diese eine aktive und haushälterische Arbeitszonenbewirtschaftung einführen und gewährleisten.

Hohe Kosten mit grosser Unsicherheit

Für private Grundeigentümer sowie Entwickler sind Arealumnutzungen mit einem erheblichen Ressourcenaufwand bei der Planung und Realisierung verbunden. Dabei stehen oftmals nicht genügend personelle sowie finanzielle Ressourcen zur Verfügung, um die komplexen Verfahren anzugehen. Zusätzlich ist der finanzielle Erfolg erst Jahre später ersichtlich: bei den Eigentümern in Form von Mehrwert, der bei der Umnutzung entstehen kann (in Form einer Rendite), bei der öffentlichen Hand durch Steuern und Gebühren, welche von den künftigen Nutzern und Eigentümern (Private, Firmen) geleistet werden müssen. Das trägt dazu bei, dass sich Branchen bilden, welche entweder zerfallen oder durch Zwischennutzungen, dem volkswirtschaftlichen Potential des Standorts nicht gerecht werden.

Integrale Arealentwicklung durch 7 Idealphasen

Erfolgreiche, systematische Arealentwicklungen können durch sieben Idealphasen unterschieden werden:

Latenz: In dieser Phase geht es um die Sensibilisierung der Akteure für mögliche Optionen zum Entwicklungspotential des Areals. Konfliktpotential zwischen den Akteuren kann durch Pendelgespräche erkannt und ausgeräumt werden.

Zielfindung: Start mit den wichtigsten Akteuren, Ableitung des Planungspereimeter, Ent-

scheid über Projektorganisation, Rollen und Aufgaben sowie die Finanzierung der Vorleistungen.

Nutzungsmix: Marktanalyse, Bedürfnisanalyse potentieller Nutzer, Vision, Ableitung eines optimierten Nutzungsmixes.

Öffentlichkeitsarbeit: Zeit- und stufengerechte Information gegenüber den Anspruchsgruppen sowie die Beschreibung der Vorzüge des Konzepts (Vision, Etappierung, Visualisierungen etc.).

Planerische Sicherung: Erarbeitung und rechtliche Inkraftsetzung von Sondernutzungsplan, Zonenplan, Erschliessungsplan etc.

Vermarktung: kommunale, regionale und internationale Positionierung und Erschliessung der damit verbundenen Promotionskanäle.

Finanzierung: Sicherung der Finanzierung der Phasen (Konzept, Bau, Betrieb etc.)

Die verschiedenen Phasen sind als iterativer Prozess zu verstehen und die Übergänge deshalb immer fließend. Parallel dazu verläuft in vielen Projekten ein anhaltender Prozess der Zwischennutzungen, welcher das Immobilienprojekt einerseits mit Liquidität

versorgt, andererseits der Immobilie das Leben inmitten ihres Umfelds einhaucht.

Renditebetrachtung und öffentliches Interesse im Ausgleich

Mit Hilfe der integralen Arealentwicklung können Eigentümer von der Logik der Bodenveräusserung abweichen. Statt einen möglichst hohen Bodenverkaufspreis zu erzielen, können mit einer idealen Ausschöpfung der rechtlichen Rahmenbedingungen und dem Entgegenkommen zwischen Eigentümerschaft und den von Behörden vertretenen öffentlichen Interessen die Bruttogeschossfläche optimiert wird (dank idealer Ausnützungsziffer, Geschosszahl und -höhe, Gebäudeabstände). Somit werden auch die grösseren Risiken für den Investor honoriert, die aufgrund der zusätzlichen Abklärungen und Planungsschritte (Gutachten, Studien) sowie dem Zeitverzug in dem das Grundstück brachliegt auftreten. Schlussendlich gewinnt die Renditebetrachtung des Eigentümers aufgrund der Optimierung der Flächen- und Nutzungspotentials.

