

# K O M M P L E X

BAUEN IM BESTAND – DIGITALE URBANITÄT UND DIE NEUE STADT – MEHRWERTABGABE  
DER LIMMAT TOWER IN DIETIKON – ALEXANDER TSCHÄPPÄT IM INTERVIEW – AMBASSADOR HOUSE

# FRÜHLINGS- STIMMUNG IM BLÜEMLI- QUARTIER

Text: Matthias Thoma

In urbanen Räumen sind grosse, brachgefallene Industrie- und Gewerbeareale zunehmend bebaut. Darum geraten vermehrt kleinteilige Quartiererneuerungen in den Fokus von Immobilienwirtschaft, Planern und öffentlicher Hand. Diese Entwicklungsvorhaben erfordern angepasste Instrumente, Prozesse und Organisationsformen.

Der bekannte Glattpark und das heimelige Blüemli-Quartier sind Nachbarn in der Vorortgemeinde Opfikon bei Zürich. Im Glattpark haben sich die Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit professionellen Immobilienentwicklern in einen klar organisierten Entwicklungsprozess eingebracht und die ehemals unbebaute Landreserve nach einem gesamtheitlichen Konzept entwickelt. Das Blüemli-Quartier hingegen ist ein langsam gewachsenes Viertel mit kleinteiligem Grundeigentum, geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Wie kann dieses Quartier erneuert und verdichtet werden? Eine drängende Frage, die nicht nur in Opfikon von Belang ist. Die gesamte Schweiz ist geprägt von Blüemli-Quartieren.

## «INNENENTWICKLUNG 2.0»

In den letzten zwanzig Jahren hat die Transformation von Industriebrachen oder anderen nicht mehr genutzten Arealen grosse Aufmerksamkeit erfahren. Die öffentliche Hand, Planer und Architekten haben deren Chancen genauso umarmt wie die Immobilienwirtschaft: Unter Stichworten wie «Flächenrecycling», «standortgerechte Dichte» und «nachhaltige Rendite» sind neue Stadt- und Ortsteile entstanden. Dafür wurde ein passendes Set an Organisationsmodellen, Planungsinstrumenten und -prozessen entwickelt und angewendet. Städtebauliche Verträge, Testplanungsverfahren, Rahmgestaltungspläne und ergänzende Gestaltungspläne sind Beispiele für erprobte und umgesetzte Lösungen an der Schnittstelle zwischen öffentlicher Hand und Privaten. Die Abweichung von der Regelbauweise wurde zum Prinzip. Die privaten Grundeigentümer und Entwickler organisierten sich in Grundeigentümervereinigungen, Entwicklungsgesellschaften oder durch Entwicklungsvereinbarungen. Die Organisationsformen waren bei einem oder wenigen Grundeigentümern in ihrer Komplexität oftmals überschaubar.

In den nächsten zwanzig Jahren werden die Blüemli-Quartiere vermehrt in den Fokus geraten. Erstens sind insbesondere in urbanen Räumen die grossen, zusammenhängenden Areale entwickelt oder geplant. Kantone und Gemeinden sichern zudem immer häufiger Industrie- und Gewerbeflächen zum Erhalt von preisgünstigen Angeboten für Industrie, Gewerbe oder Logistik. Zweitens wirkt das neue Raumplanungsgesetz: Die Entwicklung auf der grünen Wiese wird zunehmend

erschwert, die Nachfrage wird in den Bestand umgeleitet. Drittens kommt der in den 1950er- und 1960er-Jahren gebaute Gebäudebestand in ein Alter, in welchem Sanierungen notwendig sind, sich Ersatzneubauten rechnen und die Bewohner diese Häuser aufgrund veränderter Bedürfnisse verlassen wollen. Die drei Treiber begründen eine neue Phase der Innenentwicklung – nennen wir sie die «Innenentwicklung 2.0». Sie befasst sich mit kleinteiligen Grundeigentumsstrukturen. Oftmals liegen diese gewachsenen Ein- und Zweifamilienhausgebiete in W2-Zonen, manchmal handelt es sich auch um Mehrfamilienhäuser in W3- und W4-Zonen. Ihre Herausforderungen sind die hohe Zahl der Grundeigentümer, geringe finanzielle Mittel, die nicht vorhandene Professionalität der privaten Grundeigentümer, die Selbstnutzung des Eigentums und die häufig unklaren oder widersprüchlichen Absichten der öffentlichen Hand.

#### **ANGEPASSTE ORGANISATIONSMODELLE, PLANUNGSINSTRUMENTE UND -PROZESSE**

Diese Form der Innenentwicklung erfordert neue Werkzeuge oder eine veränderte Anwendung bestehender Verfahren. In der Fachwelt wird derzeit ein Enteignungsrecht für blockierte Gebietsentwicklungen intensiv diskutiert. Im Falle eines öffentlichen Interesses sollen einzelne Grundeigentümer enteignet werden können. Wie auch immer man ordnungspolitisch zu einem derartigen Vorgehen steht – man darf nicht darauf hoffen, dass die «Innenentwicklung 2.0» damit wesentlich schneller, qualitätsvoller oder öfter abläuft. Die Zahl der Exekutivpolitiker, die von einem derartigen Verfahren Gebrauch machen würden, dürfte überschaubar bleiben. Umso wahrscheinlicher könnten hingegen genau diese Enteignungsentscheide auf dem Rechtsweg mit substanziellen Kostenfolgen und Verfahrensverzögerungen angefochten werden.

Die Blüemli-Quartiere benötigen vielmehr Ansätze, die auf Freiwilligkeit, Anreize sowie Gleichrichtung und Vergemeinschaftung der Interessen und Absichten beruhen. Ein Hauptproblem besteht dabei in der Überwindung von Eintrittshürden in den Entwicklungsprozess. Laien erkennen mögliche Mehrwerte einer Quartiererneuerung oftmals nicht und haben darum keine Bereitschaft, dafür auch nur sehr geringe Beträge zu investieren. Entsprechend sind «Kümmerer» notwendig, die eine Gebietsentwicklung anschieben und in Vorleistung

gehen. Hier hat die öffentliche Hand die Möglichkeit, eine Rolle zu übernehmen und Gebietsentwicklungen planerisch und organisatorisch vorzubereiten. Dies kann sie mit einer unternehmerischen Haltung tun: Allfällige geschaffene Planungsmehrwerte können bei der Realisierung von Projekten nach neuer Grundordnung zur Finanzierung der Planungsvorleistungen verwendet werden.

Eine weitere Herausforderung besteht darin, dass der heute oft angewandte Mix aus städtebaulichem Studienauftrag, Sondernutzungsplanung und städtebaulichem Vertrag nur bedingt geeignet ist. Vielmehr ist eine neue Regelbauweise für Quartiere auszuarbeiten, die sukzessive umgesetzt werden kann und in welcher die Arrondierung des Grundeigentums möglich, aber nicht zwingend ist. Als Basis dafür sind flexible, baulich-räumliche, aber auch nutzungsbezogene Quartierentwicklungsstrategien notwendig – abschliessend gedachte städtebauliche Entwürfe sind in diesen Gebieten nicht umsetzbar.

Entscheidend für die Qualität und Geschwindigkeit einer Quartiererneuerung wird die Organisationsform zwischen den Privaten sein. Dazu sind Modelle zu wählen, die niederschwellig beginnen, beispielsweise als Grundeigentümergeinschaften. Sukzessive kann die Organisation in eine stärkere Form der Vergemeinschaftung überführt werden, allenfalls auch für Teilgebiete. Eine angepasste Form von Entwicklungsvereinbarungen professioneller Immobilienentwickler kann ein vielversprechender Ansatz sein.

#### **CHANCEN FÜR PROFESSIONELLE ENTWICKLER**

In der Transformation dieser Gebiete liegt erhebliches Flächenpotenzial teilweise an hervorragenden Lagen, welches zunehmend für professionelle Immobilienentwickler interessant wird. Auch sie können die Rolle des «Kümmerers» übernehmen: In Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und der öffentlichen Hand zeigen sie eine langfristige Entwicklungsstrategie für ein Gebiet auf. Sie sichern sich zu einzelnen Grundstücken bei den Grundeigentümern Anteile an allfälligen Planungsmehrwerten. Damit können sie für ihre eigenen, aber auch für andere Grundstücke Entwicklungsgewinne realisieren, die ihre Planungsvorleistungen rechtfertigen.

Der Autor ist Leiter Raum- und Standortentwicklung bei EBP. Das unabhängige Beratungs-, Planungs- und Ingenieurunternehmen hat Standorte in der Schweiz, Deutschland, Brasilien, Chile und Hongkong.  
www.ebp.ch

