

Immobilienmarkt im Wandel

Baulichkeiten im städtischen Raum galten lange Zeit nicht nur als funktionale Hülle, sondern oft auch als Ausdruck des urbanen Selbstbewusstseins ihrer Bauherren. Neue Eigentums- und Nutzungsverhältnisse ändern dieses Bauverständnis grundlegend. Risiken und Chancen für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

VON HANS-RUDOLF SCHALCHER

Der Immobilienmarkt ist zurzeit im Umbruch. Insbesondere bei betrieblich genutzten Liegenschaften ist seit rund zehn Jahren eine rasch fortschreitende Trennung von Nutzung und Eigentum zu verzeichnen. Während früher betriebseigene Büro-, Produktions- und Vertriebsbauten als Ausdruck des Selbstbewusstseins, der Wohlfahrt und des Zukunftsglaubens des Unternehmens galten, werden solche Gebäude immer häufiger an neue Eigentümer verkauft und zum Teil rückgemietet oder einer ganz anderen Nutzung zugeführt. Diese Entwicklung beschränkt sich nicht auf die Privatwirtschaft, sondern greift im Rahmen der aktuellen Privatisierungswelle auch bei der öffentlichen Hand um sich.

Veränderter Markt

Was sind die Antriebskräfte dieses Wandels? Im Vordergrund stehen die tiefgreifenden strukturellen Veränderungen in der Wirtschaft und Arbeitswelt seit Mitte des 20. Jahrhunderts. Der starke Rückgang des sekundären Sektors der Schweizer Wirtschaft zu Gunsten des tertiären und heute

des quartären Sektors liess den Bedarf nach Produktionsflächen deutlich schwinden. Dadurch wurden grosse Industrieareale an inzwischen besten urbanen Lagen für eine neue Zweckbestimmung frei.

Einen weiteren Schub erhielten die erwähnten Veränderungen im Immobilienmarkt durch den verschärften globalen Wettbewerb und die dadurch ausgelöste Marktdynamik. Die Unternehmen reagierten darauf mit einer Konzentration auf ihre Kernkompetenzen und einer weitgehenden Virtualisierung der Wertschöpfungskette. Zu diesem Trend standen betriebseigene Liegenschaften quer. Ihre langfristige Standortgebundenheit und enorme Kapitalbindung behinderten die geforderte unternehmerische Agilität. Was lag da näher, als die Betriebsliegenschaften zu veräussern und die effektiv ausgewiesenen Raumbedürfnisse über kurzfristige Mietverträge zu befriedigen. Dadurch konnten auf einen Schlag dringend benötigte Liquidität und unternehmerische Flexibilität geschaffen werden.

Diese Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen. Sollen Teleworking und E-Business einmal breite Realität werden, so wird der Bedarf nach traditionellen Produktions- und Vertriebsflächen noch einmal markant zurückgehen. Die Arbeitsleistung als Knowledge Worker im projektbezogenen Netzwerk erfolgt von zu Hause aus ebenso wie die Beschaffung von Gütern und Dienstleistungen aller Art bis hin zur medizinischen Beratung und zur Aus- und Weiterbildung. Dieser fundamentale Bruch in der Arbeits- und Lebenswelt wird nicht nur die Anforderungen an Arbeits- und Verkaufsflächen revolutionieren, sondern auch die Anforderungen an die private Wohnumgebung. Die ganz grossen Veränderungen im Im-

mobiliemarkt stehen uns also noch bevor!

Diese gross angelegten Verschiebungen von Immobilieneigentum sind nicht nur in den Unternehmensbilanzen und an den Aktienbörsen erkennbar. Insbesondere in urbanen Regionen ist eine zunehmende Anonymisierung der Immobilien feststellbar. Die auffälligen Leuchtreklamen an den Fassaden geben ebenso wenig Auskunft über den Eigentümer eines Gebäudes wie die oft fantasievollen Anschriften im Eingangsbereich. Diese lassen vielleicht auf die Benutzer schliessen, während sich der Eigentümer bestenfalls noch an der öffentlich angeschlagenen Hausordnung ablesen lässt.

Neben diesen eher banalen Indizien einer zunehmenden Anonymisierung gibt es noch andere, weit bedeutungsvollere Zeichen des Wandels im Immobilienbereich. Ganze Gebäude und Quartiere verleugnen ihre Identität und verstecken sich hinter der Belanglosigkeit sogenannt zeitgenössischer Architektur.

Wachsende Anonymität

Ein vor kurzem heftig diskutiertes Beispiel ist das ehemalige Sulzer-Hochhaus in Zürich. Dieses Bürogebäude wurde vor bald 40 Jahren von der damaligen Escher Wyss AG bei einer Generalunternehmung für die klar bestimmten Zwecke und Anforderungen einer Betriebsabteilung bestellt. Mit dem Entwurf und der Projektierung wurden die Architekten Farnet und Grunder beauftragt. Dieses Hochhaus mit einer Nord- und Südfassade aus filigranen Leichtmetall-Elementen und Glas sowie zwei markanten Treppentürmen in Sichtbeton an den Stirnseiten wurde als gelungener Industriebau und städtebaulicher Akzent am Escher-Wyss-Platz gewürdigt. Im April 1999 wurde das Gebäude von einer Immobilien-

Dr. Hans Rudolf Schalcher ist ordentlicher Professor für Bauplanung und Baubetrieb und Departementsvorsteher des Departements für Bau, Umwelt und Geomatik der ETH Zürich.

firma erworben und im Zug eines Erneuerungsprojektes auch äusserlich umgestaltet. Das Ergebnis löste Kontroversen aus: Die ehemalige Fassade wurde mit einer zweiten, diffusen Glashaut kachiert, die Treppentürme vom Hauptbau optisch losgelöst und alles von weitem sichtbar um drei Geschosse erhöht. Der neue Eigentümer und die heutigen Benutzer werden diese Transformation sicher zu schätzen wissen. Doch die Fachleute der Architektur und des Städtebaus sind sich uneins: Rechtfertigen neue Bedürfnisse der Nutzer und begrüßenswerte Energiesparmassnahmen gestalterische Klimmzüge an einer derart exponierten Lage oder wäre Ersatz nicht die nachhaltigere Strategie gewesen?

Ein weiteres Beispiel einer verfremdeten Baute ist die neue Zürcher Börse beim Bahnhof Selnau. In den frühen 90er-Jahren als Zeichen des Zukunftsglaubens der Wirtschaftsmetropole Zürich und als Tor zu Aussersihl erstellt, hinterlässt der etwas protzig anmutende, das Sihlufer flankierende Baukörper mit seiner dunkelgrau glänzenden Natursteinfassade einen eher deplatzierten Eindruck. Hier war nicht ein Besitzerwechsel Auslöser der Zweckentfremdung, sondern ein technologischer Quantensprung, welcher die traditionelle Ringbörse obsolet machte. Die heutige Bestimmung dieses dominanten Bauwerks ist nur mit Mühe zu erkennen. Die grosszügige Eingangszone lässt auf ein Hotel oder Kongresszentrum schliessen, wogegen die auffällig häufigen Mieterwechsel sich eher mit einer ungenügenden Identität beziehungsweise Attraktivität in Verbindung bringen lassen. Der Schluss scheint nahe zu liegen, dass dieses Gebäude heute nicht mehr weiss, wieso es in dieser Art an diesem Standort steht.

Die Liste von strittigen Beispielen könnte beliebig verlängert werden. Doch weit fruchtbarer ist die Frage nach den positiven Auswirkungen des heutigen Wandels beim Immobilieneigentum.

Die zurzeit ablaufenden Veränderungen im Immobilienmarkt beinhalten zahlreiche langfristig wirkende Chancen. Die bekanntesten Beispiele in der Region Zürich sind das Eurogate, Zürich-West und Zürich-Nord sowie das Sulzer-Areal in Winterthur. Allen gemeinsam ist die städtebauliche Dimension und die zentrale urbane Lage.

Im Gegensatz zu vielen ausländischen Metropolen hat die

Mut für grosszügige städtebauliche Würfe verloren ging. Heute fokussieren die öffentlichen Eingriffe – neben der Zonenplanung – vor allem auf verkehrlenkende Massnahmen wie die Förderung des öffentlichen Verkehrs, Temporeduktionen auf Quartierstrassen oder die Schliessung von Strassenzügen für den Individualverkehr. Es ist unbestritten, dass derartige Massnahmen einen grossen Einfluss auf die Stadtentwicklung

Abb. 1: Mobimo-Hochhaus: umstrittene Umgestaltung des ehemaligen Sulzer-Hochhauses.



Abb. 2: Neue Börse Zürich: ein Bauwerk verliert seine Bestimmung.



Fotos: Cornet

Stadtplanung in der Schweiz keine grossmassstäbliche Tradition. Allzu rasch wurden die diesbezüglichen Bemühungen der öffentlichen Hand, wie zum Beispiel die Sihlraumgestaltung aus den 60er-Jahren oder die Waldstadt auf dem Zürichberg, den damaligen politischen Meinungsbildungsprozessen geopfert. Über Sinn oder Unsinn dieser Projekte soll im Nachhinein nicht philosophiert werden. Es ist aber offensichtlich, dass mit deren Scheitern bei den Zürcher Behörden der

und die Raumnutzung ausüben, aber mit ganzheitlicher Stadtplanung haben sie nur am Rande zu tun.

Chancen des Wandels

In dieses jahrzehntelange Vakuum treten nun die neuen Herren der frei gewordenen Industrieareale und der überbaubaren Bahnhofgebiete. Aufgrund der gegebenen bzw. erworbenen Eigentums- oder Baurechte sind sie in der beneidenswerten Lage, als private Promotoren im Rahmen der

bestehenden Planungs- und Baugesetze Stadtplanung zu betreiben. Gegeben sind die grossen Areale sowie die behördlichen Bau- und Verfahrensvorschriften. Als Variable stehen die Erschliessung, der Nutzungsmix und die Gestaltung im Vordergrund. Diese Ausgangslage bietet die für Schweizer Verhältnisse einmalige Chance zur Realisierung von vollständig neuen Stadtteilen mit höchster sozialer, kultureller und



Abb. 3: Zürich-Nord: ehemalige Industrieareale bieten sich an zu neuer Nutzung.

wirtschaftlicher Relevanz. Wenn im Kontext des Städtebaus von Nachhaltigkeit gesprochen werden muss, dann ohne Zweifel in dieser Situation.

Ausschlaggebend für den Erfolg sind die Kriterien, welche die Promotoren bei der Planung und die Behörden im Zug der Bewilligungsverfahren anwenden. Um Fehler und Misserfolge zu vermeiden, muss die Nachhaltigkeit als übergeordnete Forderung akzeptiert und umgesetzt werden. Das Postulat Nachhaltigkeit, verstanden als ausgewogene Ganzheit von Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft während des gesamten Lebenszyklus der neuen Stadtteile, ist die zwingende Voraussetzung zur bestmöglichen Wahrung der in den erwähnten Entwicklungsgebieten steckenden Chancen.

Unter dieser Prämisse erhalten Kriterien wie städtebauliche und architektonische Qualität, diversifizierte Nutzung, soziale Durch-

mischung, schonender Ressourceneinsatz und Umweltschutz einen hohen Stellenwert. Andererseits verlieren kurzfristiges Renditedenken und der Wunsch nach einer raschen Realisierung an Bedeutung. Es ist also weit mehr gefordert als wirtschaftliche Programmerfüllung. Bereits der Architekt Louis I. Kahn leitete diesen Paradigmawechsel ein, als er das gut bekannte Sullivan-Zitat «form follows function» in «form

creates function» umformulierte. Damit meinte er nicht das uneingeschränkte Primat der Form gegenüber der Funktion, sondern er wies mit Nachdruck auf die Bedeutung der Baukultur und der architektonischen Gestaltung für das Wohlbefinden der Benutzer und der Gesellschaft hin. In unserer Zeit heisst dies, dass nur eine ganzheitliche Betrachtung der anstehenden städtebaulichen Planungsaufgaben unter Einbezug aller heutigen und zukünftigen Anspruchsteller einem sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Desaster in diesen neuen Stadtteilen vorbeugen kann.

Wer trägt die Verantwortung?

Die Umsetzung des Postulats Nachhaltigkeit bei der Entwicklung von neuen Stadtteilen oder Gossüberbauungen stellt höchste Anforderungen an die Verantwortlichen. In früheren Zeiten wurde Stadtplanung im Auftrag und in der abschliessenden Ver-

antwortung der staatlichen Obrigkeit ausgeführt. Klassische Beispiele dazu sind die Arbeiten von Georges E. Haussmann in Paris im 19. Jahrhundert oder der von Le Corbusier Mitte des letzten Jahrhunderts konzipierte Gesamtplan der Provinzhauptstadt Chandigarh in Indien.

Wenn private Promotoren Stadtplanung betreiben, stellt sich die Frage nach der Verantwortung neu. Zu einfach, aber leider noch oft verbreitet ist die Ansicht, dass das, was bewilligt und vom Markt assimiliert wird, auch gut sei. Mit andern Worten, die Verantwortung wird an die Bewilligungsbehörde und an die Nachfrage delegiert. Diese Denkweise greift zu kurz.

In den kantonalen Planungs- und Baugesetzen wird dem Eigentümer bzw. dem Bauherrn eine äusserst umfassende Verantwortung für die von ihm erstellten Bauten übertragen. Natürlich beziehen sich diese Auflagen in erster Linie auf öffentlichrechtliche und privatrechtliche Ansprüche sowie auf Fragen der Hygiene, der Sicherheit und des Umweltschutzes für ein einzelnes Bauwerk und nicht für ein ganzes Stadtteil.

Wie viel umfassender muss dann die Verantwortung des Promotors eines neuen Stadtteils sein, auch wenn sich das heutige gesetzliche Regelwerk dazu im Einzelnen nicht auslässt. Erfolg oder Misserfolg können dabei nicht vorrangig an monetären Werten gemessen werden. Die Verantwortung des Promotors, aber auch der beteiligten Planer und Behörden, muss sämtliche Aspekte einer nachhaltigen Gestaltung und Nutzung des geplanten neuen Lebens- und Wirtschaftsraums im Kontext der bereits gebauten Stadt umfassen. Mit diesem Verständnis von Verantwortung ist eher sichergestellt, dass kommende Generationen sich der Namens der Verantwortlichen für das neue Stadtteil noch erinnern werden.

