

Medienmitteilung

Es gilt das gesprochene Wort

Solothurn, 8. September 2017

Verdichtung: Qualität und Rendite sind eng verknüpft

Die Schweiz will der Zersiedelung und dem Bodenverbrauch Einhalt gebieten. So hat es das Stimmvolk 2013 mit der Annahme des neuen Raumplanungsgesetzes entschieden. Dass dies nur über Verdichtung und Innenentwicklung zu erreichen ist, ist unbestritten. Fachleute wollen gleichzeitig die Qualität der Quartiere, Dorfkerne und Areale für die Anwohner und Nutzenden verbessern. Doch wie erreicht man Qualität? An einem Kongress zur Verdichtung kritisierte ein Immobilienvertreter die Raumplanung, Parlamente und Exekutiven als mut- und visionslos: Sie schafften zu wenig Anreize zur Verdichtung, so entstünden oft nur «Durchschnittslösungen».

Immobilienentwickler, Investoren, Planungsfachleute und Standortförderer zu einem Austausch über den Stand der Innenentwicklung und Verdichtung zu bringen: Das war ein Ziel des Kongresses des Raumplanungsverbandes VLP-ASPAN am 8. September in Solothurn. Im Zentrum stand die Frage: Wie schaffen wir Verdichtung – mit Qualität und Rendite?

Qualität als Voraussetzung für Rendite bei Verdichtungen

«Rendite und Qualität stehen in direktem Zusammenhang», sagte Markus Mettler, CEO des Bau- und Immobilienunternehmens Halter AG. Guter Städtebau sei die wesentliche Voraussetzung für eine gute Wirtschaftlichkeit. «Eine hohe Dichte mit tiefer Qualität führt zu einer tiefen Rendite», sagte Mettler. Allein schon deshalb sind Immobilieninvestoren daran interessiert, bei Verdichtungsprojekten die Qualität der verdichteten Siedlungen zu verbessern. Hingegen kritisierte Mettler Behörden, Parlamente und Regierungen als teils visions- und mutlos: «Es werden bewusst keine Anreize zur Verdichtung beziehungsweise für Ersatzneubauten geschaffen», so Mettler. Vielmehr werde der Bestand gewahrt. Als Beispiel nannte er die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich. Ausserdem würden gewisse Gemeinden schon kleinste Dichten von 1.0 als hoch bezeichnen. Auch Vorschriften zum Lärm- oder Ortsbildschutz, zum Schattenwurf von Gebäuden oder das Prinzip «ein Parkplatz pro Wohnung», wirkten gegen die Verdichtung, so Mettler. Zusammengefasst: Kleinliche «Schattenwurf-Architektur» verhindert aus Sicht des Immobilienfachmanns oft den grossen Wurf.

Mietwohnungen statt Einfamilienhäuser – aber noch kaum Hochhäuser

Der Weg zur wirksamen Verdichtung und Innenentwicklung ist noch weit: Dies zeigte Patrick Schnorf vom Beratungsunternehmen Wüest Partner AG in seinem Referat. Auf dem Immobilienmarkt gehe der Trend zwar hin zum Bau von Mietwohnungen und weg vom Bau von Einfamilienhäusern. Das ist aus

Sicht der Raumplanung positiv, da durch Mietwohnungen in der Regel weniger Boden, finanzielle und ökologische Ressourcen pro Kopf verbraucht werden als durch Einfamilienhäuser. Doch gebaut wird nicht immer an Lagen mit bester Verkehrsanbindung, wie dies im Sinne der Verdichtung wäre. Auch haben die Gebäudehöhen – ein weiterer Indikator für Verdichtung – kaum zugenommen. Hochhäuser stehen auf dem Wunschzettel der Wohnungssuchenden in der Schweiz ganz unten: «Hochhäuser bleiben ein Nischensegment», bilanzierte Schnorf. Der Immobilienmarkt hat sich bislang nur halbwegs zugunsten der Innenentwicklung entwickelt.

Verdichtung ist ein Geben und Nehmen

Kantone und Gemeinde haben es in der Hand, Anreize für Innenentwicklung und Verdichtung zu setzen. Ein Mittel dazu ist der Mehrwertausgleich, den sie gemäss dem Raumplanungsgesetz (Art. 5 RPG) einführen müssen. Auszugleichen sind demnach, in der Regel durch einen finanziellen Beitrag an die Gemeinwesen, «erhebliche» Vorteile, die ein Grundeigentümer durch einen Planungsentscheid der Gemeinde (z.B. das Recht zur Aufzoning) erhält. Die Erträge aus dem Mehrwertausgleich lassen sich in qualitätssteigernde Massnahmen zugunsten der Bevölkerung investieren. Dies können Pärke sein (wie der Erlenmattpark in Basel, oder der Parc du Reposoir in Nyon VD), oder ein öffentliches Parkhaus und ein aufgewerteter Seehafen (wie beim Bau der Swiss Re und Zürich Versicherungen in Zürich).

Der Mehrwertausgleich ist, wie die Juristin Christa Perregaux DuPasquier sagte, ein «Geben und Nehmen». Grundeigentümer, die ökonomisch von Planungsentscheiden und Verdichtungsprojekten profitieren, geben der Allgemeinheit etwas zurück.

Solche Transferleistungen sind nicht zuletzt entscheidend dafür, ob die Bevölkerung Verdichtungen akzeptiert. Dieser Zusammenhang wurde am Kongress sowohl von Vertretern der Immobilienwelt wie auch der Raumplanung wiederholt betont. Die Mehrwertabgabe sei ein «Schmiermittel», um die erwünschte Qualität von dichten Siedlungen zu finanzieren.

Wichtig sei aber weniger die Höhe der Abgabe, als die Verwendung, betonten Vertreter von Immobilien- wie auch Planungswelt: In erster Linie sollten die Erträge aus der Mehrwertabgabe in jene Gemeinden fliessen, in denen effektiv verdichtet wird. So dass jene, die von der Verdichtung betroffen sind, auch am meisten von den Mehrwerten (in Form höherer Siedlungsqualität) profitieren.

Dialog zur Innenentwicklung wird intensiviert

Immobilienbranche, Raumplaner und Behörden müssen das gegenseitige Verständnis ihrer Anliegen verbessern, wenn das Ziel der Innenentwicklung erreicht werden soll. Der Neuenburger Regierungsrat Laurent Favre gab am Kongress bekannt, dass die Tripartite Konferenz – eine Plattform von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden – dazu einen «Dialog Innenentwicklung» lancieren wird.

SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG FÜR LANDESPLANUNG

Kontakte und weitere Informationen:

- Lukas Bühlmann, Direktor VLP-ASPAN, Tel. 079 773 63 88
- Christa Perregaux DuPasquier, Vizedirektorin VLP-ASPAN, Tel. 079 330 37 56
- Programm und webtaugliche Fotos: <http://bit.ly/2eIQkri>
- Hochaufgelöste Fotos: <http://bit.ly/2wbolaj>

Updates dieser Mitteilung finden Sie unter: www.vlp-aspan.ch/de/aktuell