

Organisationsmodelle der Innenentwicklung



Wachstum findet vermehrt in bestehenden Quartieren statt. EBP legt mit fünf Organisationsmodellen dar, wie Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen untereinander und mit der öffentlichen Hand in Innenentwicklungsgebieten erfolgreich zusammenarbeiten können.

Wie organisieren wir die Erneuerung und Verdichtung bestehender und gewachsener Quartiere und Areale? Welchen Anforderungen müssen Organisationsmodelle der Innenentwicklung gerecht werden? Um sich diesen Herausforderungen stärker bewusst zu werden und um mögliche Lösungsansätze aufzuzeigen, hat EBP zusammen mit den Kantonen Luzern, Zürich und Basel-Stadt, den Immobilienentwicklern Bricks Development, Burckhardt+Partner und Steiner AG sowie der Stadt Thun eine Studie zu Organisationsmodellen für die Innenentwicklung erarbeitet.

Paradigmenwechsel in der Siedlungsentwicklung

Die Innenentwicklung ist in aller Munde: Die Abstimmung zum revidierten Raumplanungsgesetz und verschiedene politische Vorstösse (z.B. Kulturlandinitiative im Kanton Zürich) machen deutlich, dass die Zeiten des Wachstums auf der grünen Wiese vorbei sind. Mehrere Kantone haben ihre kantonalen Richtpläne mit einem deutlich stärkeren Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen angepasst.

Innenentwicklung 2.0

Da in urbanen Räumen grosse, brachliegende Bahn-, Industrie- und Gewerbeareale mit einfachen Grundeigentumsstrukturen

Auftraggeber

Kanton Zürich, Kanton Luzern, Kanton Basel-Stadt, Bricks Development, Burckhardt+Partner, Steiner AG, Stadt Thun, Basler-Fonds

Fakten

Zeitraum 2015 - 2016

Projektland Schweiz

Ansprechpersonen

Kaspar Fischer
kaspar.fischer@ebp.ch

Nicolas Jauslin
nicolas.jauslin@ebp.ch

zunehmend entwickelt sind, geraten vermehrt Gebiete mit komplexen Grundeigentumsverhältnissen in den Fokus von Immobilienwirtschaft, Planern und öffentlicher Hand. Nennen wir diesen Prozess die «Innenentwicklung 2.0». Oftmals sind dies gewachsene Ein- und Zweifamilienhausgebiete in W2-Zonen, oder Mehrfamilienhäuser in unternutzten W3- und W4-Zonen. Diese Gebiete zeichnen sich meist durch eine ausgeprägte Kleinteiligkeit und eine hohe Anzahl an unterschiedlichen Grundeigentümern aus. In diesen Gebieten prallen verschiedene Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung und unterschiedliche Kompetenzen sowie finanzielle Ressourcen für deren Umsetzung aufeinander.

Herausforderungen in der Organisation von Innenentwicklungsgebieten

Entwicklungen in Bestandsgebieten verlangen aufgrund des komplexen Zusammenwirkens der Grundeigentümer einen aufwändigen Koordinationsprozess: Die Entwicklungsabsichten sind unterschiedlich, die Eigentumsgarantie gibt jedem Grundeigentümer ein «Veto-Recht». «Trittbrettfahrer» profitieren von Vorleistungen und Investitionen anderer, und unterschiedliche Kompetenzen der Akteure erschweren die Zusammenarbeit. In der Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand kommen weitere Herausforderungen dazu: Oft fehlen gemeinsame Entwicklungsvorstellungen von öffentlichen und privaten Akteuren und es besteht das Risiko eines «Gegeneinander statt Miteinander». Zudem herrscht teilweise Unsicherheit darüber, welche Vorleistungen und Infrastrukturinvestitionen von öffentlicher Seite bzw. privater Seite zu erbringen sind.

Neue Prozesse und Organisationsformen sind gefragt

Für solche komplexen Gebietserneuerungen reichen die bestehenden Prozesse und Organisationsformen oft nicht mehr aus – neue Herangehensweisen sind notwendig. Die Studie zeigt fünf Organisationsmodelle auf, stellt diese in Zusammenhang mit dem Planungsprozess und benennt die massgeblichen Erfolgsfaktoren für deren Anwendung.

