

„Melioration“ im Siedlungsgebiet

Landmanagement bei Industriebrachen

David Naef, Dipl. Kulturing. ETH

Tagung 2005 ETHZ „Landmanagement – visionäre Innovation“ 15.09.2005

entwickeln
realisieren
nutzen

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

„Melioration“ im Siedlungsgebiet ?



Begriffserweiterung

- Klassische Definition:
Melioration [lat.] (Bodenverbesserung) = techn. Massnahmen zur Werterhöhung des Bodens bzw. zur Ertragsverbesserung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Umfassendere Definition für moderne Meliorationen:
Berücksichtigung weiterer Aspekte wie Renaturierungen, Hochwasserschutz, Infrastrukturanlagen, etc.
- Neue Herausforderung:
Melioration im Siedlungsgebiet (Grundstücksentwicklung) = konzeptionelle, planerische und bauliche Massnahmen zur Aufwertung von nicht, nicht mehr oder nur wenig genutzten Flächen in Bauzonen durch Erschliessung ihres brach liegenden Wertschöpfungspotenzials.

Horizontenerweiterung

- Gestern: „Land nutzbar machen“
- Heute und morgen: „Land neu nutzbar machen“



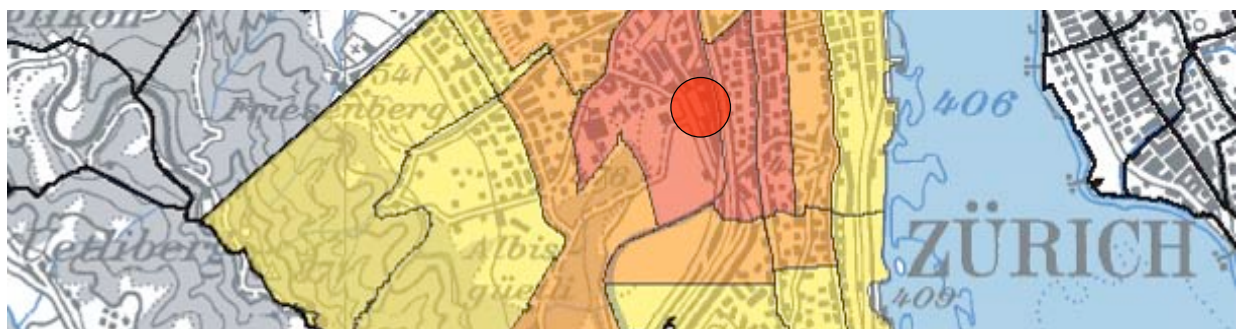
- Brach liegender Boden ⇨ aktive Ressourcenbewirtschaftung!

Motivation: Flächenrecycling als Chance

- Raumplanung:
 - Stopp der Zersiedelung, Siedlungsentwicklung nach innen
 - Erneuerung und Stärkung der Städte
- Gemeinden:
 - Aufwertung von Quartieren
 - Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum ⇨ Steuerzahler
- Eigentümer:
 - Devestitionsdruck – Entledigung von „Altlasten“
 - Aktivierung von brach liegendem Geld ⇨ Konzentration aufs Kerngeschäft
- Investoren:
 - Begrenztes verfügbares Flächenangebot an guten Lagen

Attraktivität von Industriebrachen

- Fokus: Brachen in Wirtschaftszentren
- (Ideal-)Potenziale einer urbanen Industriebrache:
 - Bekannter Standort
 - Innerstädtische Lage
 - Grossflächiges Areal
 - Hohe zulässige Ausnützung
 - Hoher Erschliessungsgrad
 - Gute Einbindung ins Verkehrsnetz
 - Grosses Einzugsgebiet
 - Intaktes Marktabsorptionsvermögen



Schattenseiten von Industriebrachen

- Schlechtes Image:
 - Verfallserscheinungen
 - Verslumung (Schandflecken)
 - Beeinträchtigung der Lebensqualität
- Risiko der Erblast:
 - Abbruch der alten Gebäude
 - Entsorgung von belastetem Aushub
 - Evtl. Altlastenentsorgung
- Entwicklung als Hürdenlauf:
 - Transformationskosten
 - Komplexe Verfahren
 - Viele Interessen und Beteiligte



David Naef / Tagung 2005 ETHZ „Landmanagement – visionäre Innovation“ 15.09.2005
„Melioration“ im Siedlungsgebiet – Landmanagement bei Industriebrachen

7

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

Voraussetzungen für Industriebrachen-Recycling

- Wille (und evtl. Risikobereitschaft) des Eigentümers
- Know-how und Risikobereitschaft des Projektentwicklers
- Glaube und Mut der Investoren
- Kooperation und Flexibilität der Behörden
- Unterstützung der Standortgemeinden
- Standortadäquate Zonenvorschriften



David Naef / Tagung 2005 ETHZ „Landmanagement – visionäre Innovation“ 15.09.2005
„Melioration“ im Siedlungsgebiet – Landmanagement bei Industriebrachen

8

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

Vorgehen: Landmanagement bei Industriebrachen

am Beispiel von Sihlcity, Zürich:

- Situationsanalyse
- Projektdefinition
- Planung
- Kommunikation, PR, Marketing
- Umweltmanagement
- Nutzersuche, Vermietung
- Investorenbindung
- Realisierung

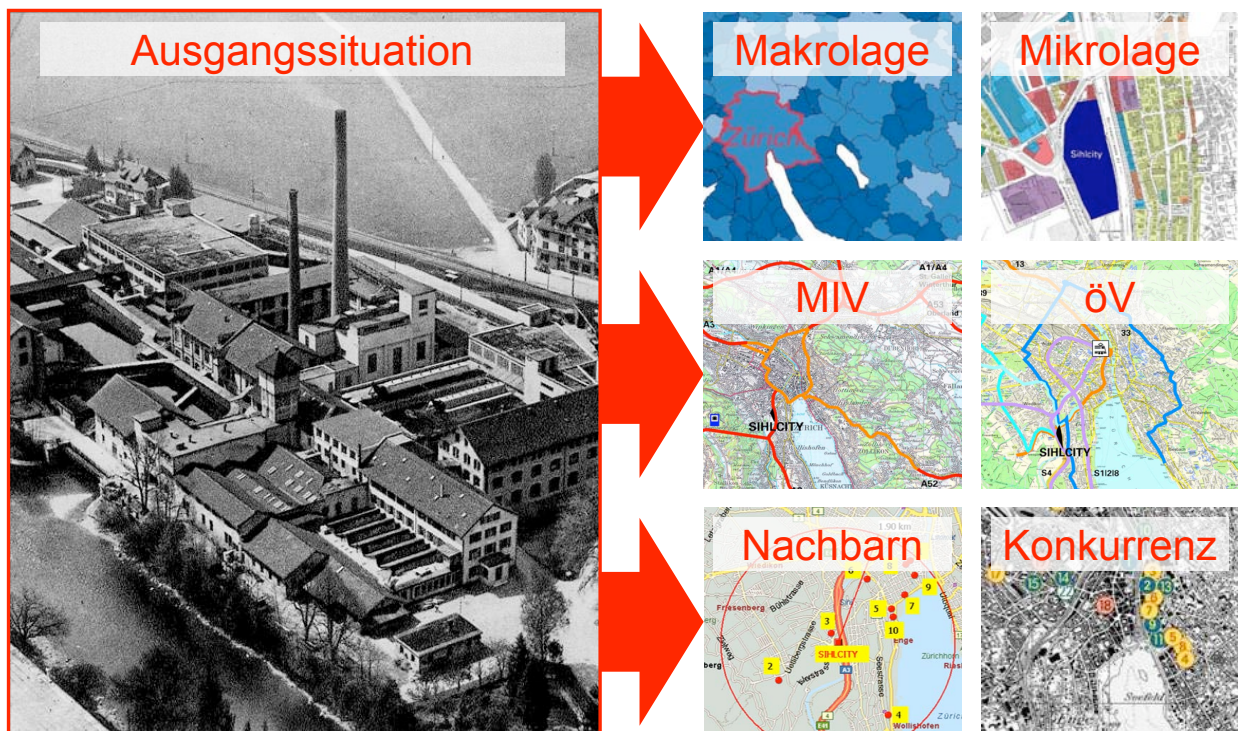


David Naef / Tagung 2005 ETHZ „Landmanagement – visionäre Innovation“ 15.09.2005
„Melioration“ im Siedlungsgebiet – Landmanagement bei Industriebrachen

9

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

Situations- / Marktanalyse: „Eignungskartierung“

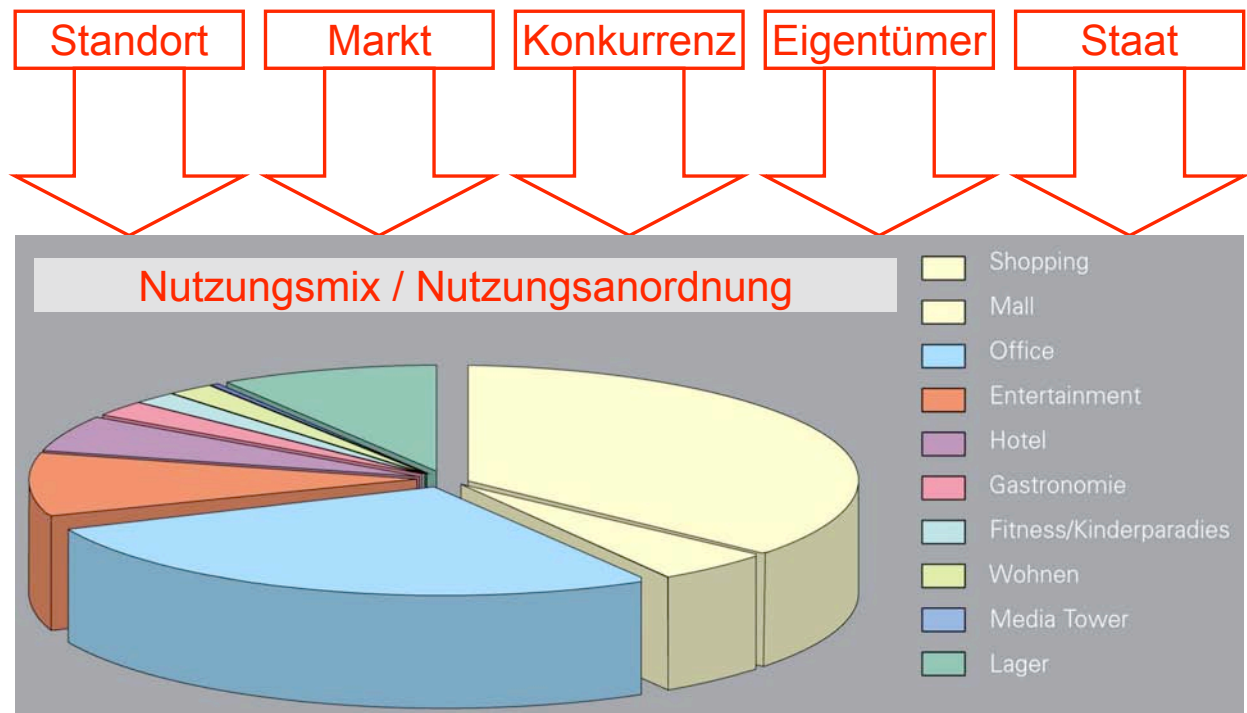


David Naef / Tagung 2005 ETHZ „Landmanagement – visionäre Innovation“ 15.09.2005
„Melioration“ im Siedlungsgebiet – Landmanagement bei Industriebrachen

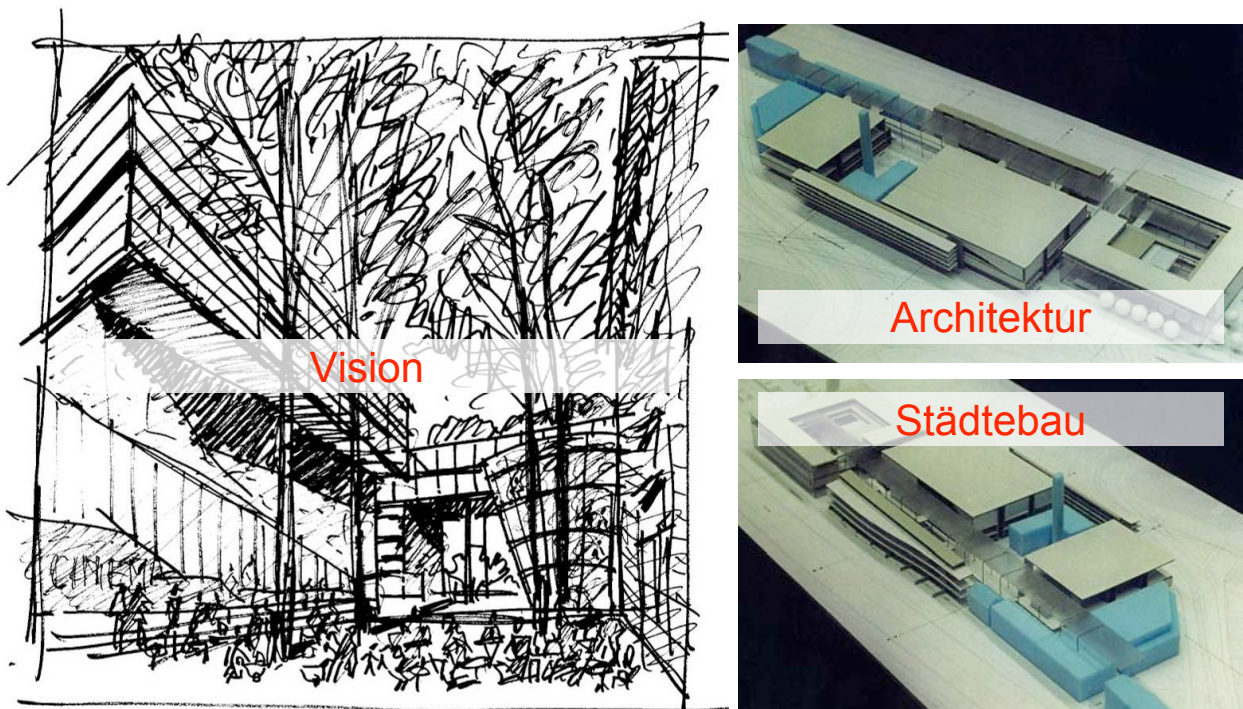
10

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

Projektdefinition / Nutzungskonzept: Synthese



Planung: Umsetzung Projektdefinition



Umweltmanagement: „Nachhaltigkeit“



David Naef / Tagung 2005 ETHZ „Landmanagement – visionäre Innovation“ 15.09.2005 „Melioration“ im Siedlungsgebiet – Landmanagement bei Industriebrachen

Kommunikation, PR: Überzeugungsarbeit

STADT ZÜRICH

Knackpunkt ist der Privatverkehr

Rekurrenten

Der Sihlpark heisst jetzt Sihlzity

Öffentlichkeit, Nutzer, Kunden

«Sihlcity» – Neues Zentrum im Brunau-Quartier

Quartierbevölkerung

Immobilien brauchen Namen

Investoren

Wasser rettete das Grossprojekt

Behörden

David Naef / Tagung 2005 ETHZ „Landmanagement – visionäre Innovation“ 15.09.2005 „Melioration“ im Siedlungsgebiet – Landmanagement bei Industriebrachen

Marketing: Positionierung/Etablierung des Produkts

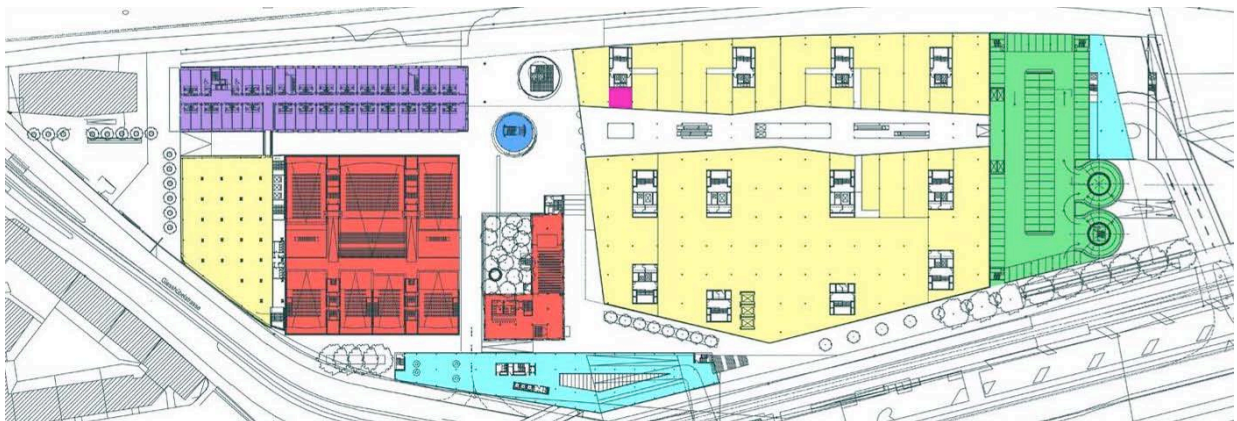


David Naef / Tagung 2005 ETHZ „Landmanagment – visionäre Innovation“ 15.09.2005
„Melioration“ im Siedlungsgebiet – Landmanagment bei Industriebrachen

15



Nutzersuche: Vermietung



David Naef / Tagung 2005 ETHZ „Landmanagment – visionäre Innovation“ 15.09.2005
„Melioration“ im Siedlungsgebiet – Landmanagment bei Industriebrachen

16



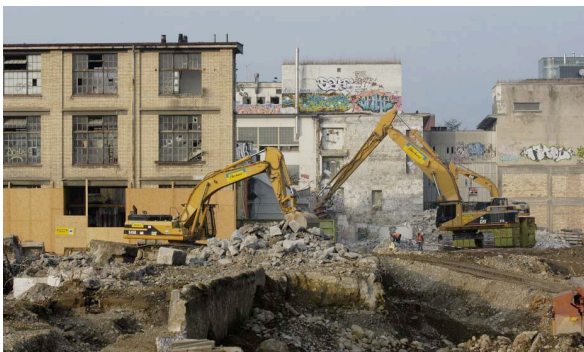
Investorenbindung: Sicherung der Finanzierung

Produkt Markt Risiken
Nutzer Nachfrage
Rentabilität

Investorentauglichkeit unabdingbar für Zielerreichung



Realisierung: Vollzug der „Melioration“



Fazit

- Aktives Landmanagement soll sich nicht auf den ländlichen Raum beschränken.
- Die „Melioration“ im Siedlungsgebiet verbindet bewährte Instrumente zur Landnutzung mit modernem Immobilien-Know-how.
- Ein professionelles Land- und Projektmanagement ermöglicht die Erschliessung des noch weitgehend ungenutzten Wertschöpfungspotenzials von Industriebrachen in der ganzen Schweiz.

Kontakt

Karl Steiner AG
Immobilien-Entwicklung
Hagenholzstrasse 60
CH-8050 Zürich
Tel. + 41 1 305 22 11
Fax + 41 1 305 22 70
www.steiner.ch
Zertifiziertes Managementsystem
ISO 9001, Reg.-Nr. 11977

