Zeitschrift: Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement = Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire = Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio

Herausgeber: geosuisse : Schweizerischer Verband für Geomatik und Landmanagement

Band: 104 (2006)

Heft: 4

Artikel: "Melioration" im Siedlungsgebiet : Landmanagement bei Industriebrachen

Autor: Naef, David

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-236321

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

«Melioration» im Siedlungsgebiet: Landmanagement bei Industriebrachen

Der Begriff der Melioration steht im herkömmlichen Sinne für die technischen Massnahmen zur Werterhöhung des Bodens bzw. zur Ertragsverbesserung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Diese klassische Definition wird heute im Zusammenhang mit modernen Meliorationen umfassender formuliert: Weitergehende Aspekte wie Renaturierungen, Hochwasserschutz und Infrastrukturanlagen werden berücksichtigt. Mit der Ausdehnung des Meliorationsbegriffs auf das Siedlungsgebiet findet diese ganzheitlichere Sichtweise ihre logische Fortsetzung. Die Melioration im Siedlungsgebiet wird in diesem Zusammenhang als Synonym für eine zukunftsorientierte Grundstücksentwicklung verstanden. Der Begriff beschreibt die konzeptionellen, planerischen und baulichen Massnahmen zur Aufwertung von nicht, nicht mehr, oder nur wenig genutzten Flächen in Bauzonen durch Erschliessung ihres brach liegenden Wertschöpfungspotenzials. Das Grossprojekt Sihlcity in Zürich-Wiedikon dient als anschauliches Beispiel für eine Melioration im Siedlungsgebiet.

La notion traditionnelle d'amélioration foncière signifie des mesures techniques ayant pour but l'augmentation de la valeur du sol, respectivement l'amélioration du rendement des surfaces agricoles et forestières. Aujourd'hui, cette définition classique subit une formulation plus globale en relation avec les améliorations foncières modernes: des aspects plus larges tels que la renaturation de cours d'eaux, la protection contre les crues et les installations d'infrastructure sont pris en considération. En étendant cette notion d'amélioration foncière à l'ensemble de l'aire bâtie, cette perspective globale trouve sa suite logique. L'amélioration foncière dans la zone urbanisée, dans ce contexte, est synonyme de développement foncier axé sur l'avenir. La notion décrit les mesures conceptuelles, de planification et constructives qui sont nécessaires pour l'augmentation de la valeur de surfaces peu utilisées, non utilisées ou en friche dans des zones de construction par le moyen de la viabilisation de leur potentiel économique. Le méga projet Sihlcity à Zürich-Wiedikon sert d'exemple d'illustration d'une amélioration foncière en zone urbanisée.

Nel senso tradizionale del termine, con «migliorie fondiarie» si intendono i provvedimenti tecnici atti ad incrementare il valore delle terre oppure a migliorare la redditività delle superfici agricole e forestali. Questa definizione classica è oggi formulata in modo più esteso, adattato alle migliorie moderne che includono degli aspetti più ampi come la rinaturalizzazione, la protezione dalle piene e le infrastrutture. Con l'estensione del concetto di miglioria agli insediamenti, questo approccio ampliato ha una sua giustificazione logica. Le migliorie fondiarie negli insediamenti sono sinonimo di uno sviluppo orientato verso il futuro dei fondi. Questa concezione descrive le misure concettuali, progettuali ed edili per la valorizzazione di superfici in disuso, oppure mai o poco utilizzate, nelle zone edificabili, sviluppando il loro potenziale di valore aggiunto. Il grande progetto Sihlcity a Zurigo-Wiedikon è un chiaro esempio di una bonifica fondiaria di un insediamento.

D. Naef

Während in der Vergangenheit die Bemühungen darauf abzielten, Land nutzbar zu machen, so stehen wir heute vor der Herausforderung, Land neu nutzbar zu machen. In der Schweiz stellt der Boden das knappste, und damit auch das relativ teuerste Gut dar. Demgegenüber sehen wir uns konfrontiert mit wachsenden Flächen von brach liegenden Industriearealen. Es ist naheliegend, dass sich vor diesem Hintergrund die Forderung nach einer aktiven Ressourcenbewirtschaftung aufdrängt.

Flächenrecycling

Flächenrecycling im vornehmlich urbanen Siedlungsgebiet wird von allen relevanten Stakeholdern als Chance gesehen, wenn auch aus unterschiedlichen Beweggründen. Für die übergeordnete Raumplanung stehen der Stopp der Zersiedelung und die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund. Damit verbunden ist eine willkommene Erneuerung und Stärkung der Städte. Die Gemeinden verfolgen eine Aufwertung der Standortqualität sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum für neue Steuerzahler. Für die Eigentümer steht oftmals der Devestitionsdruck im Vordergrund. Der Entledigung von Altlasten kommt in diesem Zusammenhang sowohl im wörtlichen wie auch im übertragenen Sinne eine grosse Bedeutung zu. Die Verwertung von brach liegenden Liegenschaftsbeständen ermöglicht eine Konzentration aufs Kerngeschäft. Und nicht zuletzt bietet die Um- bzw. Neunutzung von Industriearealen in Ballungszentren vielen Investoren interessante Anlagemöglichkeiten, indem begrenzt vorhandene Flächenangebote an guten Lagen wieder verfügbar gemacht werden.

Wenn der Fokus auf Industriebrachen in Wirtschaftszentren gerichtet wird, dann kann ihnen trotz ihres verstaubten Daseins eine gewisse Attraktivität nicht abgesprochen werden. Wie im Fall von Sihlcity weist eine urbane Brache idealerweise die folgenden Potenziale auf: Hoher Bekanntheitsgrad an innerstädtischer Lage, grossflächiges Areal mit hoher zulässiger Ausnützung, gute Einbindung ins Verkehrsnetz, hoher Erschliessungsgrad, grosses Einzugsgebiet und intaktes Marktabsorptionsvermögen für neue Nutzungen. Demgegenüber stehen die Schattenseiten von Industriebrachen: Mit den Verfallserscheinungen geht ein

schlechtes Image einher und die Entsorgung von kontaminiertem Abbruch- und Aushubmaterial stellt oftmals ein nur schwierig zu quantifizierendes Risiko dar, welches zu einer drückenden Erblast werden kann. Die hohen Transformationskosten, die komplexen Verfahren sowie die vielen Beteiligten und Interessenvertreter lassen manche Grundstücksentwicklung zu einem beschwerlichen Hürdenlauf verkommen.

Voraussetzungen

Für ein erfolgreiches Industriebrachen-Recycling sind gewisse Voraussetzungen unabdingbar. Neben dem Willen des Grundeigentümers, ein solch risikobehaftetes Unterfangen überhaupt zu initiieren, stehen das Know-how und die Risikobereitschaft des Projektentwicklers im Vordergrund. Zum einen weisen Grundstücksentwicklungen aufgrund ihrer langen Entwicklungszeit einen hohen Kapitalbedarf auf. Und zum andern verbleiben wegen den vielen unbekannten Parametern trotz professionellem Projektmanagement immer Restrisiken. Der Anteil an gescheiterten Entwicklungsvorhaben ist daher gross. In gleichem Masse sind auch der Glaube und der Mut der Investoren gefordert. Nicht selten kommt es einer Pionierleistung gleich, wenn der erste Investor in ein Projekt an einem einst verpönten Standort investiert. Eine ehemals schlechte Lage wird erst dann zu einer guten Lage, wenn sich die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit verändert hat. Und nicht zuletzt braucht es auch kooperative und flexible Behörden, ein klares Bekenntnis der Standortgemeinde zum Projekt sowie standortadäquate Zonenvorschriften.

Das Landmanagement bei Industriebrachen ist grundsätzlich mit dem Vorgehen bei einer herkömmlichen Melioration vergleichbar. Am Anfang der Entwicklung steht – im Sinne einer Eignungskartierung – die Standort-, Markt- und Konkurrenzanalyse. Ausgehend von der bestehenden Situation werden unter anderem die Makro- und Mikrolage, die Erschliessung, die Anbindung an den öffentlichen und den motorisierten Privatverkehr, allfällige denkmalpflegerische Forderungen bei bestehenden Altbauten, die Situation bezüglich Konkurrenzprojekte, das ökonomische Umfeld und die diversen Markttrends untersucht. Die Synthese aus den relevanten Rahmen- und Randbedingungen führt schliesslich zur Produktdefinition des Projektentwicklers. Sie beinhaltet das Nutzungskonzept, den Nutzungsmix

Abb. 1: Luftaufnahme der im Jahre 1977 stillgelegten Sihl Papierfabrik in Zürich-Wiedikon mit dem markanten Hochkamin im Zentrum.

Abb. 2: Sihlcity während des Hochbaus im Sommer 2005. Die Eröffnung des Einkaufs- und Erlebniszentrums erfolgt im Frühling 2007.

Abb. 3: Denkmalgeschützte Bauten wie das ehemalige Kalandergebäude mit der Glasbausteinfassade werden ins Überbauungskonzept von Sihlcity integriert.

Abb. 4: Mit Sihlcity entsteht ein neuer Stadtteil mit einem vielfältigen Angebot an Produkten und Dienstleistungen (Visualisierung).

und die Nutzungsanordnung für das Bauvorhaben. In der anschliessenden Planungsphase wird das abstrakte Produkt von Architekten und Ingenieuren in ein konkretes Projekt umgesetzt.

Ganz im Sinne einer modernen Melioration besteht auch beim Industriebrachen-Recycling die Verpflichtung zur Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit. Dazu gehörten bei Sihlcity zum Beispiel die Erarbeitung eines Fahrtenmodells zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens und die fachgerechte Entsorgung von belastetem Abbruch- und Aushubmaterial.

Immobilien-Marketing

Wie bei jedem Projekt, welches im Blickfeld der Öffentlichkeit realisiert werden soll, kommt den Kommunikations- und PR-Aktivitäten eine grosse Bedeutung zu. Alle Beteiligten haben individuelle Informationsbedürfnisse: Quartierbevölkerung, mögliche Einsprecher, potenzielle Nutzer und Kunden, involvierte Behörden und interessierte Investoren. Bei der Umnutzung von Industriebrachen prallen oft unterschiedliche Vorstellungen aufeinander oder werden von verschiedensten Seiten Begehrlichkeiten formuliert. Von den Projektverantwortlichen ist in dieser Phase nicht nur Verhandlungsgeschick, sondern auch hartnäckige Überzeugungsarbeit gefordert. Letztere ebnet den Weg für das anschliessende Immobilien-Marketing: Das entwickelte Produkt soll im Markt richtig positioniert und schliesslich etabliert werden. Mit einem spezifischen Branding wird dem Bauvorhaben eine Identität verliehen. Den potenziellen künftigen Nutzern und Kunden soll die Identifikation mit dem Standort und der Immobilie schmackhaft gemacht werden.

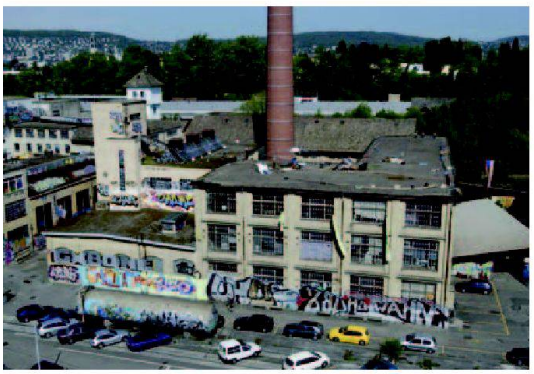

Abb. 5: Wertvolle Zeitzeugen wie das unter Schutz stehende Ausrüstereigebäude aus Backstein tragen zur unverwechselbaren Identität von Sihlcity bei.

Der Erfolg eines Projekts besteht schliesslich darin, dass es sich von der Konkurrenz abheben kann und eine Nachfrage nach seinem Flächenangebot auslöst. Insbesondere bei Grossprojekten ist ein genügend grosser Vorvermietungsstand ein Muss für die Investoren. Die vertragliche Bindung von renommierten Ankermietern vor Baubeginn minimiert einerseits die Ertragsausfallrisiken und motiviert andererseits kleinere Mieter, vom Fahrwasser der grossen zu profitieren und ebenfalls einen Mietvertrag zu unterzeichnen.

Doch selbst der beste Vorvermietungsstand (als Beweis für die Nutzertauglichkeit) führt nicht zur Realisierung des Bauvorhabens, wenn die Finanzierung nicht gesichert ist. Deshalb gilt die Investorentauglichkeit als equivalente Bedingung für die Zielerreichung. Ein Projekt gilt als investorentauglich, wenn es den Anforderungen einer bestimmten Investorengruppe bezüglich Produktcharakteristika, Marktumfeld, Vorvermietungsstand sowie den verbleibenden Risiken und Chancen entspricht. Diese Aspekte spiegeln sich in den Renditeeigenschaften des Anlageobjekts wieder.

Mit der Erledigung sämtlicher Auflagen und einer gesicherten Finanzierung kann schliesslich die Realisierung des Bauvorhabens an die Hand genommen werden – die Melioration im Siedlungsgebiet wird vollzogen. Eine jahrelange intensive Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen der Eigentümer, der Standortgemeinde, den Anwohnern und den verschiedenen Interessengruppierungen findet damit ihren Abschluss.

Die Erfahrungen aus dem Industriebrachen-Recycling zeigen, dass sich aktives Landmanagement im Sinne einer Melioration nicht auf den ländlichen Raum zu beschränken hat. Auch wenn der Begriff durch die Ausweitung auf das Siedlungsgebiet etwas strapaziert wird, ändert sich doch nichts an der grundlegenden Absicht und Vorgehensweise. Die Melioration im Siedlungsgebiet verbindet bewährte Instrumente zur Landnutzung mit modernem Immobilien-Know-how. Sie ermöglicht dank einem professionellen Land- und Projektmanagement die Erschliessung des noch weitgehend ungenutzten Wertschöpfungspotenzials von Industriebrachen in der ganzen Schweiz. Dies beweist das Projekt Sihlcity (www.sihlcity.ch) auf eindrückliche Weise.

David Naef
Karl Steiner AG
Immobilien-Entwicklung
Hagenholzstrasse 60
CH-8050 Zürich
david.naef@steiner.ch