

Jetzt ist der Standort entscheidend

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **5 (1992)**

Heft 10

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119666>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Jetzt ist der Standort entscheidend

Ende 1991 standen im Grossraum Zürich rund eine halbe Million Quadratmeter Büroflächen leer, und täglich werden es mehr. Was wird damit geschehen, und was geschieht mit dem unvermietbaren Rest? «Hochparterre» fragte bei einem Fachmann nach, dem Architekten und Planer Rolf Kyburz.

«Hochparterre» (HP): Wieviele leere Büroflächen gibt es im Grossraum Zürich, der nach Ihrer Auffassung von Brugg bis Winterthur und vom Flughafen bis Zug reicht?

Rolf Kyburz: Aus dem «Büromarktbericht für den Lebensraum Zürich», den wir zusammen mit casatip Spaltenstein und der Müller Consult GmbH verfasst haben, geht hervor, dass es Ende 1991 in der Stadt Zürich rund 100 000 und im Umland rund 400 000, insgesamt also rund eine halbe Million Quadratmeter nicht vermieteten Gewerbe-, aber vor allem Büroraum gab. Dieser Leerstand wird noch zunehmen, weil viele Projekte erst im Bau sind, deren Investitionsentscheid vor 1991 oder 92 gefällt wurde. Bis Ende 1993 werden es noch einmal 150 000 bis 250 000 m² mehr sein. Das hängt allerdings von der Wirtschaftsentwicklung ab, denn die Frage ist, wieviel der Markt in der Zwischenzeit aufgenommen haben wird.

HP: Trotzdem, gehen wir einmal von 650 000 m² aus, was geschieht damit?

Kyburz: Ab ungefähr Ende 1993 beginnt der Abbau. Drei Faktoren spielen dabei eine Rolle:

1. Kommt dann nicht mehr viel Neues auf den Markt, und die Leerstände vergrössern sich vermutlich nicht mehr.
2. Wird die Nachfrage zunehmen. Allein schon durch das Bevölkerungswachstum werden auch die Arbeitsplatzzahlen steigen. Im weiteren wird sich die Konjunktur hoffentlich auf einer mittleren Hochebene stabilisieren.
3. Die Bedürfnisse, die während der Rezession schrumpften, werden dann wieder zunehmen. Auch bei den Büroflächen wächst der Bedarf pro Arbeitsplatz.

HP: Kommen wir damit wieder zurück zu Verhältnissen wie vor 1991?

Kyburz: Wir müssen unterscheiden zwischen guten und schlechten Standorten. Die Erholung gilt nur für gute Lagen, solche die mit öffentlichem wie mit privatem Verkehr gut erschlossen sind und deren Umgebung für die Arbeitnehmer attraktiv ist. Die schlechten hin-

gegen bleiben unvermietbar. Anders als beim Wohnen ist der Büromarkt viel stärker standortsensibel als preissensibel. An den schlechten Standorten kann man die Büros quasi gratis anbieten und findet trotzdem keine Mieter. Wir müssen leider damit rechnen, dass auch nach 1995 noch rund 250 000 m² nicht vermietbare Fläche übrigbleibt.

HP: Und was geschieht damit, sind diese Bauten für andere Nutzungen zu gebrauchen?

Kyburz: Wir dürfen hier keine Katastrophe herbeireden. Schon 1989 und 90 standen bei einer Gesamtfläche von rund 7 Millionen Quadratmetern über 50 000 m² leer. Damit der Markt funktioniert, braucht es diesen Leerbestand. Und der Markt funktioniert, das zeigt sich gerade heute. Wer einfach ohne Marktanalyse auf der Boomwelle mitgeritten ist, der wird nun vom Markt bestraft. Investieren ist kein Geschäft für Leute ohne Kenntnisse und ohne Erfahrung.

HP: Aber noch einmal: Wozu sind diese Gebäude sonst noch zu gebrauchen?

Kyburz: Ältere Bauten sind kein grosses Problem. Man könnte geradezu daran denken, die vielen Büros, die in ehemaligen Wohnungen sind, in die neuen Gebäude zu zügeln, um wieder Wohnungen zu gewinnen. Aber auch das gilt nur für gute Lagen.

Das Problem sind die neuerstellten Büro- und Gewerbehäuser mit den rationellen Grundrissen von 30 x 60 Metern mit sechs Geschossen und zwei Erschliessungskernen. Ich sehe hier nur zwei mögliche Wege: Nachinvestieren oder Billigvermieten.

Nachinvestieren würde heissen, für eine neue Nutzung noch einmal bauliche Leistungen aufwenden, für den Einbau von Wohnungen in ein Bürohaus zum Beispiel. Aber leider eignen sich diese tiefen Grundrisse schlecht dazu: Der Fassadenanteil ist zu klein für Wohnungen, es ergeben sich grosse unbelichtete Zonen im Gebäudeinnern. Der Einbau der notwendigen Sanitärinfrastruktur ist zu teuer, und auch die Schallisolation ist kaum mit vernünftigen Aufwand zu erreichen. Wie man's auch macht: Für solche Bürocontainer würde die Wohnnutzung nie rentabel.

Beim Billigvermieten senkt man den Preis soweit, dass auch nichtkommerzielle Nutzer ihn zahlen können. Das Stichwort heisst Loft: Die Mieter übernehmen den leeren Raum und bau-

en ein, was sie nötig haben; doch rentabel wird dieses Verfahren auch nicht, es hilft höchstens die Verluste zu dämpfen. Nachzufragen wäre dann auch noch, ob es genügend solche Nutzer gibt.

HP: Kommt nun der so oft schon prophezeite Immobiliencrash?

Kyburz: Ich glaube nicht. Einerseits wird sich die Wirtschaft auf tieferem Niveau erholen, andererseits werden die Banken und Versicherungen den Zusammenbruch zu vermeiden wissen. Was allerdings vernichtet wird, sind die Eigenmittel der privaten Investoren. Konkurse sind unvermeidlich. Wir werden uns sogar an den Anblick von Neu ruinen gewöhnen müssen.

HP: Könnte man den Spiess umdrehen und die Standorte verbessern?

Kyburz: Das ist volkswirtschaftlich unsinnig, denn auch die öffentliche Hand muss haushalten. Sie muss Prioritäten setzen und an den guten Standorten investieren. Dort nämlich, wo es sich lohnt.

HP: «Prioritäten setzen» ist gut. Sind nicht gerade die 250 000 Quadratmeter unvermietbarer Raum das Ergebnis davon, dass im Kanton Zürich zwar Richtpläne existierten, aber keine Raumplanungspolitik, die zwischen guten und schlechten Standorten unterschied?

Kyburz: Das ist leider richtig. Und deshalb müssten wir heute eine Entwicklungspolitik betreiben, die Prioritäten setzt und durchsetzt. Wir haben weder Land noch Geld genug für weitere Fehlinvestitionen. LR

Dr. sc. techn. Rolf Kyburz, Jahrgang 1949, studierte an der ETH Zürich Architektur und machte ein Nachdiplomstudium als Raumplaner am Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung (ORL). Er leitet die Conplan AG in Zürich, die als Architekturbüro, als Planungsfirma auf dem Gebiet der Immobilien- und Infrastrukturplanung und als Beratungsteam tätig ist.