

## Räume managen statt planen

### Wie der Raum das Metier verändert

ANNINA MEIER

MSc Arch ETH, Mitarbeiterin CAS  
Urban Management, Universität  
Zürich, Center for Urban & Real  
Estate Management – CUREM.



[ABB.1]

**Die Anfänge der Raumplanung in der Schweiz liegen in den 1930er-Jahren des letzten Jahrhunderts, mit dem Fokus auf der geistigen Landesverteidigung – einer Antiurbanisierungsbewegung. In den 1970er-Jahren wurde dann erkannt, dass einer konstanten, ungebremsten Ausbreitung der Siedlungsgebiete Einhalt geboten werden sollte. Bis heute ist diese Unordnung sichtbar – Raumplanende kämpfen, auch nach der Einführung des Raumplanungsgesetzes 1979, mit ähnlichen Herausforderungen wie vor vierzig Jahren. Woran liegt das und was müsste sich ändern?**

Anlässlich eines Vortrages 1988 an der SIA-Hauptversammlung in Zürich liess die damalige SP-Stadträtin Ursula Koch verlauten: *«Die Stadt [Zürich] ist gebaut. Sie muss nicht neu – sondern umgebaut werden»*. Seit dieser Rede sind mehr als 30 Jahre vergangen und trotzdem hat sie nichts an ihrer Gültigkeit und Dringlichkeit verloren. Im Gegenteil, dieser Aufruf zur Innenentwicklung ist auch heute auf einen Grossteil des Siedlungsgebiets des Schweizer Mittellandes anwendbar.

Eine wachsende Bevölkerungszahl, steigendes Verkehrsaufkommen, ein neues Bewusstsein für Landschaft und Umweltschutz sind nur einige Punkte, die in den letzten

Jahren den Anforderungskatalog an die Raumplanung ergänzt haben. Es ist an der Zeit, dass sich das Berufsbild des Raumplaners wandelt.

#### Die raumökonomischen Kräfte verstehen

Ein grundsätzliches Verständnis raumrelevanter Ökonomie ist sowohl für Planer, Entwickler aber auch Akteure der öffentlichen Hand unerlässlich. Die Entwicklung von Städten war schon immer stärker geprägt von ökonomischen Abhängigkeiten und Investitionen als von städtebaulichen oder raumplanerischen Aspirationen. Sogar die Schweiz, wo seit jeher eine grosse Skepsis gegenüber allem Städtischen herrscht, konnte sich diesen Entwicklungen nicht entziehen. Zum Beispiel gab der Bau des Hauptbahnhofs Zürich 1871, initiiert durch Alfred Escher und seine Nordostbahn, der Stadt einen massiven Wachstumsschub, welcher bis heute in der Gestalt der Stadt erkennbar ist.

Das Monocentric City Model, ein theoretisches, ökonomisches Modell einer Stadt, beschreibt, wie sich eine ringförmige Idealstadt um einen zentralen Geschäftsbezirk entwickelt. Dieses Modell kann bestimmte Abhängigkeiten in der Stadtentwicklung visualisieren. Als Grundlage geht man davon aus, dass sich die höchsten Bodenpreise im Zentrum befinden, wobei diese linear bei zunehmender

Distanz zur Kernstadt abnehmen. Faktoren wie baurechtliche Einschränkungen oder steigende bzw. sinkende Transportkosten haben einen Einfluss auf die Linearität dieser Preisabnahme und schlussendlich auch auf die Grösse der Ausdehnung der Stadt. Dieses Modell zeigt den Zusammenhang von Politik, Stadtplanung und Immobilienmarkt.

Wertet die Stadt zum Beispiel einen Parkplatz zu einem städtischen Platz auf, wird dieser attraktiv für die Bevölkerung, er wird benutzt und belebt. Cafés, Restaurants oder Läden siedeln sich um diesen Platz an, die Lage wird attraktiv. Soweit die positiven Aspekte. Die Liegenschaften um den Platz werden nacheinander saniert, da sich durch die beliebte Lage höhere Mieten für die Wohnungen erzielen lassen. Langjährige Einwohner des Quartiers müssen ihre Wohnungen verlassen, da sie sich die Mieten nicht mehr leisten können und wohlhabendere Bewohner ziehen ein. So verändert sich langsam aber unaufhaltsam die Bevölkerungsstruktur des Quartiers. Um solchen Gentrifizierungsprozessen etwas Einhalt zu gebieten und für eine gerechte Verteilung geschaffener Mehrwerte zu sorgen, müssen weitere Kompetenzen, die über ökonomisches Grundwissen hinausgehen, erworben werden.

#### Räumliche Steuerungsinstrumente gekonnt einsetzen

Eingriffe in den Markt sind stets eine Herausforderung. Sie bedürfen einer grossen Sorgfalt, daraus erwachsende Pflichten und Ansprüche von Privaten und der öffentlichen Hand sind zu berücksichtigen, Interessen abzuwägen. Präzise Werkzeuge und Ausgleichsmechanismen sind seit der Revision des Raumplanungsgesetzes vorgesehen. Das Wissen über die Anwendung dieser Instrumente ist aber noch nicht überall vorhanden. Eingriffe in dieses System natürlicher Abhängigkeiten können sowohl positive als auch negative Effekte auf Siedlungen haben. Neue Steuern und Abgaben, Infrastrukturprojekte oder Mietzinsbremsen können zum Beispiel neue Impulse zu positiven Entwicklungen geben, falsch angewandt aber genau gegenteilige Effekte erzielen – beispielsweise das Verharren langjähriger Mieter in zu grossen Wohnungen. Hier ist es wichtig, z. B. über kreative neue Steuerungsinstrumente Bescheid zu wissen und diese gekonnt einzusetzen.

#### Management

Da sich heutige Entwicklungen viel seltener mit Neubauten auf der grünen Wiese auseinandersetzen als mit dem Umbau bestehender Strukturen, muss meist mit einer Mehrzahl von Eigentümern, Beteiligten und Betroffenen geplant werden. Hoheitliche Planungen mit einzelnen, bestimmenden Partnern an einem Tisch sind hier selten zielführend. Die Entwicklung einer überzeugenden Vision, die Ableitung einer entsprechenden Strategie, eine gute Kommunikation, ein sinnvolles Stakeholdermanagement und wo nötig Partizipationsprozesse sind Wege, um die Qualität und Akzeptanz von Projekten zu erhöhen und unterschiedlichen Interessen gerecht zu werden. Diese Projektprozesse zu leiten, wird heute oft den Planern auferlegt, wobei diese selten die nötigen Kompetenzen zur Durchführung mitbringen. Grundsätzlich ist es aber richtig, dass die Planenden die Verantwortung darüber nicht aus der Hand geben, sondern sich diese Kompetenzen aneignen oder wo nötig Fachpersonen dazu holen.

#### Urban Management

Doch wo genau finden diese Prozesse statt, welche unseren gebauten Raum neu ordnen?

Die Hoheit über die Raumplanung liegt in der Schweiz bei den Kantonen. Die Gemeinden nehmen sich dieser Aufgabe ebenfalls sehr stark an, da sie direkt von ungenügender Planung oder ungenügender Entwicklung betroffen sind. Städte wie Basel oder Zürich erarbeiten ihre eigenen Massnahmen und fördern zum Beispiel den gemeinnützigen Wohnungsbau oder sind selbst grosse Bauträger. Andere Städte gehen Public-Private-Partnerschaften ein oder delegieren räumliche Entwicklungen direkt an Private. Viele dieser Bereiche sind noch ungenügend definiert.

Entwicklungen halten sich nicht an historische, politische Grenzen. Die Agglomeration Zürich umfasst Orte verschiedener Kantone und die Agglomeration Basel neben den Kantonen auch noch Regionen in Frankreich und Deutschland. Die Bewirtschaftung dieser funktionalen Räume wird zu einer neuen Planungs- und Führungsaufgabe, deren Werkzeuge und Instrumente erst noch definiert werden müssen.

Die Komplexität heutiger Anforderungen soll nicht als Hindernis, sondern als Herausforderung gesehen werden. Ein übergeordnetes Verständnis für die Zusammenhänge von Ökonomie, Soziologie, Politik und Rechtswissenschaften ist hierfür essenziell. Dafür braucht es ein Umdenken der klassischen Berufsbilder, eine interdisziplinäre Zusammenarbeit sowie Personen, die diese Prozesse leiten und kompetente Führungsrollen einnehmen.

Die neue Raumplanung ist nicht mehr nur das Managen von Raum, es ist auch das Managen von Teams, von Stakeholdern und Interessen. Der/die Raumplaner/-in wird zum/ zur Urban Manager/-in. Dadurch werden die Herausforderungen in der Raumplanung zu einer Chance, unsere gebaute Umwelt neu und menschenfreundlicher zu gestalten.

[ABB.1] Vielfältig genutzter Innenhof. (Quelle: CUREM – Center for Urban & Real Estate Management)