Referenz-Nummer: 95849

Autor(en): **Scherrer, Marcel**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Trans : Publikationsreihe des Fachvereins der Studierenden am Departement Architektur der ETH Zürich**

Band (Jahr): **- (2012)**

Heft 20

PDF erstellt am: **27.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-918730

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

REFERENZ-NUMMER: 95849

Marcel Scherrer, Wüest & Partner AG

Artikel «trans»: Thema «Relevanz»

fig. a
Abstract Marcel Scherrer (Wüest & Partner), Artikel 'trans': Thema 'Relevanz', 4. Oktober 2011.

Die Bautätigkeit, als direktes und sichtbares Produkt der Planungs- und Bauarbeit, ist bedeutend. Jährlich werden in der Schweiz rund CHF 50 Mrd. in Bauten investiert, davon rund 70% in Hochbauten[1] und rund 30% in Infrastrukturbauten.[2] 50 Mrd. entspricht knapp 10% des jährlichen Schweizer Bruttoinlandproduktes.

Die Bauleistung von heute prägt unsere Zukunft. Mit einer Neubauquote von 1 % beansprucht die Erneuerung unseres Immobilienbestandes rund 100 Jahre. Wenn wir heute planen und bauen, müssen wir mit unseren Werken 100 Jahre leben. Eine Beschleunigung der Neubautätigkeit – auch und gerade im Bestand – ist aus verschiedenen Gründen kaum realistisch. Primär steht da das ökonomische Argument: Rechnen sich die Neubauten nicht, werden diese nicht durchgeführt. Weiter kommen regionalpolitische Partikulärinteressen dazu: Die Landreserven sind nicht dort, wo sie gebraucht werden.

Für die Akteure der Immobilienwirtschaft – wir denken dabei vor allem an die Planer und die Investoren – stellt sich die Frage, wie sie an dieser bedeutenden Bautätigkeit teilhaben können. Die Erfüllung drei zentraler Schlüsselthemen scheint uns Pflicht: Wir denken an Lage, an gesellschaftspolitische Schlüsselthemen sowie an den Interaktionszeitpunkt.

Wüest & Partner AG
Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zürich
www.wuestundpartner.com

Marcel Scherrer
Tel 044 289 90 38
Fax 044 289 90 01
scherrer@wuestundpartner.com
8002 Zürich

Wüest & Partner

Partner:
Martin Hofer
Urs Hausmann
Matthias Arioli
Marcel Scherrer
Andreas Ammann
Christoph Zaborowski
Marco Feusi
Andreas Bleisch
Jan Bärthel
Nabil Aziz
Patrick Schnorf

Per E-Mail
Steffen Hägele
transRedaktion
HIL D 32
ETH Hönggerberg
CH-8093 Zürich
trans@arch.ethz.ch

4. Oktober 2011

Referenz-Nummer: 95849

Artikel «trans»: Thema «Relevanz»

Sehr geehrter Herr Hägele

Wir werden den Artikel im «trans» um folgende Themen aufbauen:

– Kennzahlen und Grössenordnung: Ist das Produkt der Architekturtätigkeit relevant, bzw. bedeutend?
Die Bautätigkeit, als direktes und sichtbares Produkt, ist ohne Zweifel sehr bedeutend. Jährlich werden in der Schweiz rund CHF 50 Mrd. in Bauten investiert, davon rund 70% in Hochbauten und rund 30% in Infrastrukturbauten. Die so realisierten Bauten haben Lebenserwartung von 30 bis 100 Jahren. Die Bauleistungen von heute prägen unsere Zukunft entscheidend.
– Zeitpunkt und Themen: Welche Planertätigkeit ist besonders von Bedeutung?
Die Bedeutung von planerischem Tun hängt u.E. von zwei Einflussfaktoren ab. Mit der Themenwahl und mit dem Zeitpunkt seiner Interaktion. Wir kombinieren also welt- oder gesellschaftspolitische Themen mit der klassischen Ablaufplanung. Als Beispiel: Wir erachten es als bedeutend, heute auf strategischer Ebene das Potenzial von Nachhaltigkeitsthemen zu untersuchen (z.B. 2000-Watt-Häuser). Andererseits ist es wohl weniger relevant, die Farbgestaltung von Wohnbauten zu optimieren.
– Beispiele und Erläuterungen.

Mit freundlichen Grüssen
Wüest & Partner AG

Marcel Scherrer (Partner)

078 Referenz-Nummer: 95849

Das primäre Schlüsselthema der Immobilienwirtschaft lautet: Lage, Lage, Lage. Eine gute Lage verspricht gute Renditekennzahlen in Folge optimaler Bewirtschaftung, gute Wertentwicklung in Folge überdurchschnittlicher Mieterträgen sowie ein gutes, zukünftiges Entwicklungspotenzial. Bauten an guter Lage weisen kürzere Lebensdauer, häufigere Transaktionen und überdurchschnittliche Renditen auf. Insbesondere der letzte Punkt scheint der landläufigen Meinung zu widersprechen, dass schlechte Qualität mit besserer Rendite entschädigt wird. Untersuchungen zeigen, dass an schlechten Lagen offensichtlich Fehlinvestitionen ausgesessen werden, was zu schlechten wirtschaftlichen Kennzahlen führt.[3]

Versteht der Planer, die Lagequalität objektiv und marktgerecht einzuschätzen, geniesst er in seiner Branchen einen Konkurrenzvorteil: Sein Kunde, der Investor, schätzt ihn als wachen und kritischen Treuhänder, der unter Umständen vor Lagerisiken warnen kann und Fehlinvestitionen vorbeugen sollte. So wird er zum Beispiel an schwierigen Wohnlagen eher auf das Thema ‹erschwingliches Wohnen› setzen und kaum die Lösung in einem ‹Luxusprodukt› suchen.

Die Bedeutung von planerischem Tun hängt von einem weiteren Schlüsselthema ab: Der Fokussierung auf die wichtigen welt- und gesellschaftspolitischen Themen. Auch in der Baubranche sind diese Themen in der Triade der Nachhaltigkeit zu finden: Ökologisches, ökonomisches und sozial verträgliches Verhalten. Innerhalb dieser Triade bewegen wir uns seit Menschengedenken. Die Akteure müssen beobachten, wo die Gewichte heute liegen und wohin sich diese verschieben können. Wir sprechen von Werttreibern und denken an folgende Themen: Bevölkerungsentwicklung, Beschäftigungsentwicklung, Ver- und Entsorgung sowie die politischen Rahmenbedingungen.

Wenn in der Stadt Zürich zum Beispiel drei Viertel der Stimmenden überzeugt sind, dass neue, soziale Ziele in der Gemeindeordnung verankert werden müssen,[4] dann ist dies für den Planer und seine Kunden bedenkenswert. Die politischen Massnahmen könnten zu einer deutlichen Akzentuierung zwischen günstig und teuer führen sowie die Investitionsmöglichkeiten auf Stadtgebiet verknappen, da die öffentlichen Bauträger markant zukaufen müssen.

Oder wenn zum Beispiel grosse Verkehrsinfrastrukturprojekte entstehen, sollten diese im Zusammenhang mit Planungsarbeiten bekannt sein. Viele Beispiele zeigen, dass realisierte Verkehrsbauten einen wichtigen Einfluss auf den Immobilienmarkt haben. Die Bau- und Entwicklungstätigkeit im Gebiet der Glatttalbahn hat sich seit Baubeginn der Bahn deutlich erhöht. Auf der anderen Seite können Entlastungsmassnahmen die Preise und Nachfrage steigen lassen: Eindrücklich ist dies am Beispiel der Abklassierung der ehemaligen Westtangente in Zürich zu beobachten. So werden heute an der Weststrasse Wohneigentum für über CHF 10'000.- pro Quadratmeter verkauft. Werte, die bis vor kurzem nur an wirklich guten Lagen in der Stadt bezahlt wurden.

Somit kommen wir zum dritten Schlüsselthema: Der Zeitpunkt der Interaktion. Gemäss klassischer Ablaufplanung ist die strategische Phase der Zeitpunkt, in welchem die Weichen des Projektes gestellt werden. Die Effektivität der planerischen Tätigkeit ist zu diesem sehr frühen Zeitpunkt am höchsten. Die Beeinflussbarkeit ist gross bei gleichzeitig tiefen Projektkosten.[5] Der Planer hat die Aufgabe, den Informationsstand zu erhöhen, um die Grundlagen für den Standortentscheid, das Raumprogramm und das Nutzungs- und Layoutkonzept zu liefern. Tätigkeiten, die dem klassisch arbeitenden Planer – wir denken jetzt an den Architekten – oft wenig Freude bereiten, sind diese doch zu weit weg von seinen Lieblingsthemen, der volumetrischen Setzung, dem gestalterischen Ausdruck und der konstruktiven Ausbildung.

Gestaltung sollte Kür sein, wenn das Pflichtprogramm sorgfältig und professionell durchgeführt ist: Die richtige Lage mit dem adäquaten Produkt in einem frühen Zeitpunkt zu besetzten. Danach folgt die Aufgabe, das Produkt zu gestalten und einen hochwertigen kulturellen Beitrag zu liefern.

Zur Veranschaulichung wählen wir das Glatttal, welches seit der Industrialisierung kontinuierlich gewachsen ist.

1 Definition Hochbauten: Wohnbauten (rund CHF 25 Mrd.) und Geschäftsbauten (rund CHF 10 Mrd.).
2 Definition Infrastruktur: Soziale Infrastruktur wie z.B. Schulen, Bildung, Spitäler, etc. (rund CHF 5 Mrd.), technische Infrastruktur wie z.B. Ver- und Entsorgung, Verkehr und Kommunikation, etc. (rund CHF 10 Mrd.).
3 Immo-Monitoring Wüest & Partner.
4 vgl. Abstimmung vom 27. November 2011 ‹Bezahlbare Wohnungen für Zürich›. Die Initiative wurde mit 75% angenommen. Mit dem neuen Grundsatzartikel wird u.a. eine schrittweise Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen von heute knapp einem Viertel auf einen Drittel verankert.
5 vgl. SIA 102.
6 vgl. NZZ vom 4.10.2011.
7 vgl. NZZ vom 2.2.2011.

Heute präsentiert sich das Tal als Stadt vor den Toren Zürichs mit hervorragenden Lagequalitäten. Die Glatttalstadt denkt aktiv über ihre Zukunft nach.

Die Zürcher Volkswirtschaftsdirektion erarbeitete für das Gebiet ein Agglomerationsprogramm mit einem Zeithorizont bis 2030.[6] Dieses sieht eine forcierte Entwicklung in den Zentren Flughafen, Oerlikon, Wallisellen, Dübendorf und Stettbach vor. Entlang der Glatt soll eine Kette von Parks mit attraktiven Veloverbindungen entstehen. Der Bericht enthält eine Art Gegenentwurf zu jener Glatttalstadt, die ein Architektenteam vom Flughafen bis Uster entwarf.[7] Die Architekten entwerfen die Vision einer Glatttalstadt für 400'000 Einwohner. Die wichtigsten vier Eckpfeiler sind der Flughafenkopf, der heutige Flugplatz Dübendorf als neues Zentrum sowie zwei Erholungsräume, der Hardwald und der Greifensee.

Im Planungsprozess frühzeitig das Potenzial von Nachhaltigkeitsthemen untersuchen und dabei den Fokus auf dynamische Wirtschaftsregionen setzen. Damit können sich die Akteure Zugang zu den aktuellen und relevanten Themen und Projekten der Immobilienwirtschaft verschaffen.

Marcel Scherrer, geb. 1968 studierte Architektur an der ETH Zürich und EPF Lausanne von 1989 bis 1995. Auslandaufenthalte und architektonische Tätigkeit bis 1998. Einstieg bei ‹Wüest & Partner› mit den Fokusthemen Projektentwicklung und Bewertung, Partner seit 2003. Er ist Mitglied bei MRICS und SIA.