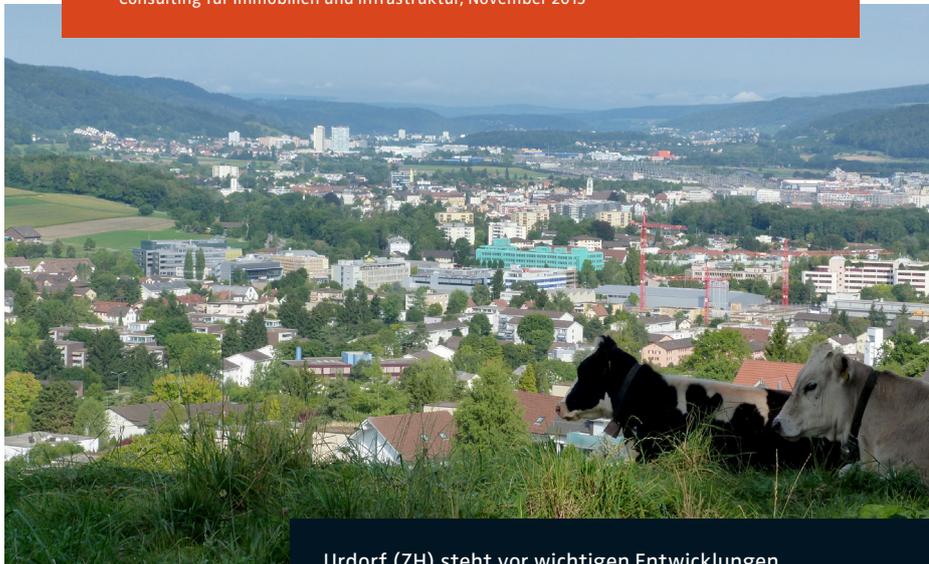


Einblicke

Consulting für Immobilien und Infrastruktur, November 2013



Urdorf (ZH) steht vor wichtigen Entwicklungen

Wie können Gemeinden Entwicklungen lenken?

Bevölkerungswachstum, Ausbau des Bahn- und Strassennetzes, intensive private Bautätigkeiten: Viele Gemeinden insbesondere in den Agglomerationen sind stark gefordert, wenn sie die verschiedenen baulichen Entwicklungen auf ihrem Gebiet sinnvoll lenken möchten. Wie können sie die Übersicht bewahren und Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung setzen?

Urdorf unter Wachstumsdruck

Ein Fallbeispiel: Urdorf, 15 Fahrminuten westlich von Zürich, wächst kontinuierlich und zählt heute gut 9400 Einwohnerinnen und Einwohner. Dank seinem reichhaltigen Sport- und Freizeitangebot, den vielen

Grünflächen und seiner Nähe zum Wirtschaftsraum Zürich-Limmattal ist die «Gartenstadt» eine attraktive Wohnadresse. Immer wieder erkundigen sich Immobilieninvestoren nach Entwicklungsmöglichkeiten. Einen zusätzlichen Entwicklungsschub wird die neue Limmattalbahn auslösen, die 2020 in Betrieb gehen soll. Dank dieser leistungsfähigen Stadtbahn werden im Norden Urdorfs, wo heute nebst der Kantonsschule vor allem Gewerbe mit geringer Flächenausnutzung ansässig ist, täglich bis zu 5000 Personen umsteigen. Wie kann die Gemeinde diese Veränderungen mitgestalten? Gesucht ist eine Strategie, wie mit den Entwicklungen im Allgemeinen und den Investorenanfragen im Speziellen umzugehen ist. Basler & Hofmann durfte Urdorf bei

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser

Immobilien- und Standortprojekte beinhalten Verdichtungsprozesse: von einer Vision zu konkreten Baumasnahmen, von verschiedenen Ingenieurdisziplinen zu einer integralen Lösung. Im vorliegenden «Einblicke» möchten wir Ihnen zeigen, wie diese Prozesse gestaltet werden können.

Unser Hauptartikel illustriert an einem aktuellen Beispiel, was Gemeinden für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes benötigen – eine Aufgabe, die viele Gemeinden stark fordert, weil zahlreiche Planungsbereiche und Akteure vernetzt und zu einem gemeinsamen Ziel geführt werden müssen. Mit unserem breiten Dienstleistungsspektrum bieten wir hier umfassende Unterstützung.

Im zweiten Beitrag gehen wir auf Zustands- und Risikobewertungen ein, die im Immobilienbereich für Unterhaltsplanung, Investitionen und Transaktionen benötigt werden. Unser dreistufiger Bewertungsprozess – von der Gesamtbetrachtung zu Detailansichten – stellt sicher, dass unsere Auftraggeber genau das erhalten, was sie tatsächlich benötigen.

Unser letzter Beitrag widmet sich dem Thema Sicherheit: Bei Anlässen jeglicher Art bilden sich grosse Menschenansammlungen. Wie können die Gefahren, die sich daraus ergeben, gebannt werden? Unser Beispiel zeigt, wie manchmal bereits kleine Massnahmen eine grosse Wirkung entfalten.

Hanspeter Koller
Mitglied der Geschäftsleitung
Basler & Hofmann West AG, Zollikofen

Fortsetzung auf Seite 4 →

3 Schritte zur richtigen Due Diligence

Für die Planung von Unterhaltsmassnahmen, Investitionen und Transaktionen benötigen Immobilieneigentümer – respektive Verkäufer und Käufer – Zustands- und Risikobewertungen. Wie umfangreich diese sein sollten, hängt von verschiedenen Variablen ab: vom Objekt selbst, von gesetzlichen Vorgaben, aber auch von den Interessen des Auftraggebers. Mit einem dreistufigen Verfahren kann sichergestellt werden, dass der Auftraggeber das erhält, was er tatsächlich benötigt.

Technical & Environmental Due Diligence verbreitet

Im Bau- und Immobilienbereich sind nebst rechtlichen und wirtschaftlichen Bewertungen zwei Arten von Prüfungen verbreitet: Die Technical Due Diligence bewertet den technischen Zustand von Anlagen und Gebäuden, insbesondere hinsichtlich ihrer Instandhaltung, Instandsetzung und des Modernisierungspotenzials. Bei der Environmental Due Diligence stehen dagegen Umweltaspekte wie Schadstoffe oder Altlasten im Fokus. Der Umfang von Diligence-Prüfungen kann sowohl bezüglich der zu bewertenden Kriterien wie auch in der Betrachtungstiefe erheblich variieren – je nach Verwendungszweck, der erforderlichen Kostengenauigkeit und bereits vorhandenen Bewertungen.

Massgeschneiderte Bewertungen

Für Bauherrschaften oder Kaufbeteiligte ist es meist schwierig, festzulegen, welche Bewertungen die Risiko- oder Zustandsbeurteilung umfassen soll und zu welchem Zeitpunkt welche Informationen benötigt werden. Eine heutzutage erhöhte Sensibilität für Sicherheitsfragen zum Beispiel in den Bereichen Erdbeben und Schadstoffe, strengere Vorschriften beim Brandschutz

Ihr Ansprechpartner

Stefan Wehrli
Leiter Energie
T 044 387 12 44
stefan.wehrli@baslerhofmann.ch

aber auch generell der Wunsch nach möglichst genauen Kostenschätzungen führen dazu, dass häufig Bewertungen in Auftrag gegeben werden, die mehr umfassen als tatsächlich notwendig ist. Die Beraterinnen und Berater von Basler & Hofmann stellen fest, dass oft erst im Laufe einer ersten Auftragsbesprechung mit der Auftraggeberin oder dem Auftraggeber klar wird, was wirklich benötigt wird. Manche Risiken werden überschätzt, andere dagegen nicht wahrgenommen. Deshalb ist für eine Beurteilung ein schrittweises Vorgehen empfehlenswert: von einer Gesamtsicht der Situation hin zu detaillierten Überprüfungen von einzelnen ausgesuchten Elementen. So kann der Auftraggeber nachvollziehen und mitbestimmen, welche Aspekte detailliert abgeklärt werden sollen und wo allgemeine Abklärungen ausreichen. Dieses Vorgehen spart Zeit und Kosten, weil nur tatsächlich notwendige Bewertungen vorgenommen werden.

Dreistufiges Verfahren bringt Sicherheit

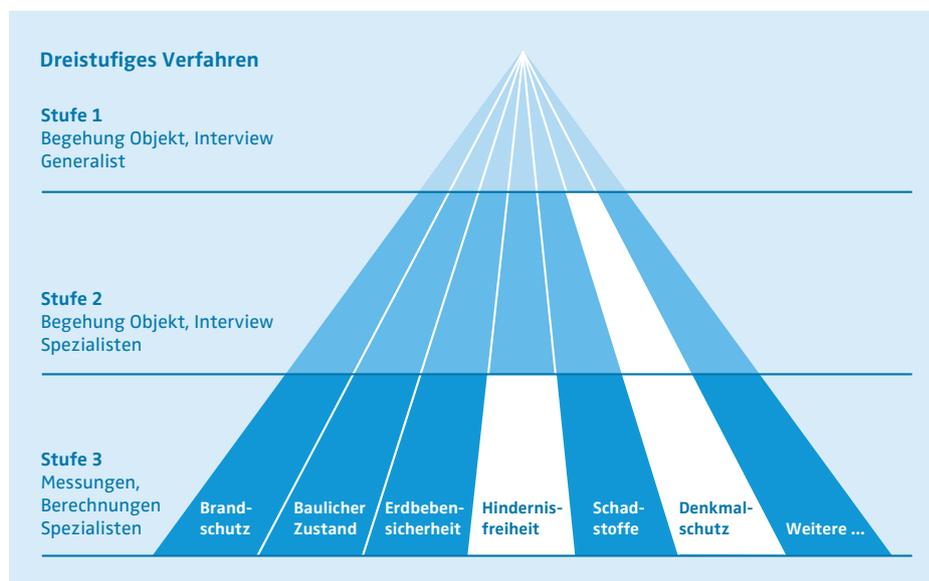
Basler & Hofmann verfolgt für Zustands- und Risikobeurteilungen ein dreistufiges Verfahren:

Stufe 1: Das Objekt wird in einer Gesamtsicht begutachtet. Gemeinsam mit der Auftraggeberschaft wird das Objekt und das geplante Bauvorhaben beziehungsweise die Immobilientransaktion besprochen und relevante Aspekte sowie der geeignete

Zeitpunkt der Risikoprüfung festgelegt. Der Gutachter stützt sich auf die Informationen, die er vom Auftraggeber erhält, auf bestehende Gutachten und unternimmt allenfalls eine Begehung des Objekts. Nach Bedarf hält er Rücksprache mit einem Spezialisten. Basler & Hofmann nutzt für diese Phase häufig das Analysetool Stratus (Modul Sicherheit). Nach Abschluss dieser Stufe kann der allgemeine Zustand des Objekts beschrieben werden, und es ist definiert, welche Aspekte eine genauere Prüfung durch einen Spezialisten benötigen.

Stufe 2: Einzelne Risikoaspekte des Objekts werden von einer Fachspezialistin oder einem Fachspezialisten genauer begutachtet. Grundlagen dafür bilden wiederum die Auskünfte des Auftraggebers, vorliegende Gutachten und andere Daten sowie in der Regel eine Begehung des Objekts. Nach dieser Phase sind Zustand und Risiken der betrachteten Aspekte sowie noch allenfalls erforderliche Messungen und Berechnungen definiert.

Stufe 3: Einzelne wichtige Aspekte werden von der Fachspezialistin beziehungsweise vom Fachspezialisten gemessen oder berechnet. Allfällige Investitionskosten können nun geschätzt werden. Die Schritte der Stufen 2 und 3 stellen eine Due Diligence-Prüfung im herkömmlichen Sinne dar.



Vorabklärungen sind entscheidend

Damit die Beurteilung zielführend definiert und umgesetzt werden kann, muss die Eigentümer- oder Käuferschaft einige Kriterien mit der Gutachterin oder dem Gutachter abklären. Wichtig zu wissen ist, wie die zukünftigen Nutzungsanforderungen oder Nutzungsszenarien aussehen, in welchem Rahmen das Gutachten verwendet werden soll – zum Beispiel im Hinblick auf eine notwendige Baubewilligung –, welche Kostengenauigkeit erforderlich ist und ob ein Einzelobjekt oder ein ganzes Immobilienportfolio zu bewerten ist. Im Weiteren muss geklärt werden, bis wann das Gutachten Gültigkeit haben soll und ob bereits andere Gutachten vorliegen. Bei Immobilientransaktionen ist es denkbar, dass die Due Diligence vom Verkäufer oder vom Käufer in Auftrag gegeben wird. Lässt der Verkäufer diese erstellen, ist die Unabhängigkeit des Gutachters zwingend. Wenn die Glaubwürdigkeit gewährleistet ist, schafft das Gutachten wertvolle Transparenz und ist insgesamt kostengünstiger, weil ein einziges Gutachten mehreren Käufern dient. Lässt der Käufer die Risikoprüfung erstellen, kann er seine individuellen Nutzungsanforderungen einfließen lassen, muss aber die Kosten übernehmen, ohne zu wissen, ob ihm ein Kauf gelingen wird, und ausreichend Zeit seines oft knappen Zeitbudgets für die Erstellung des Gutachtens einplanen.

Wichtige Beurteilungskriterien bei Gebäuden und Anlagen

- Baulicher Zustand inkl. Gebäudetechnik
- Brandschutz
- Denkmalschutz
- Elektromog
- Erschütterungen/Lärm
- Erschliessung
- Hindernisfreiheit
- Naturgefahren
(z.B. Erdbeben, Hochwasser)
- Schadstoffe/Gefahrenstoffe/Altlasten
- Sicherheit (z.B. bei nahe gelegenen Bahnlinien)
- Umweltverträglichkeit
- Verkehr



Sicherheitsabklärungen für die Bundesfeier in Basel. Blick auf die Mittlere Brücke.

Sicherheit an Anlässen

Menschenansammlungen bergen ein grosses Gefahrenpotenzial, nicht nur bei Gross-Events sondern auch bei kleineren Veranstaltungen. Häufig kann die Sicherheit bereits mit kleinen Massnahmen entscheidend verbessert werden. Wichtig ist es, mögliche Gefahrensituationen im Voraus zu kennen.

Sicherheitsüberprüfung für Basler Bundesfeier

Basler & Hofmann durfte für die jährlich stattfindende Bundesfeier in Basel mit rund 100000 Schaulustigen eine Sicherheitsüberprüfung vornehmen. An der Feier 2012 wurden dafür die Menschenmassen an neuralgischen Orten über relevante Zeiträume überwacht und analysiert. Zudem besuchten Sicherheitsspezialisten die Veranstaltung, um die Situation vor Ort zu bewerten und zukünftige Verbesserungsmassnahmen zu definieren. Mit einem weiteren Sicherheitsrundgang an der Feier 2013 wurde die Wirkung dieser Massnahmen kontrolliert.

Sicherheitsgewinn dank kleinen Massnahmen

Die Befunde aus der Überprüfung in Basel sind insbesondere auch für kleinere Events wie Dorffeste interessant. Sie zeigen nämlich, dass eine wesentliche Verbesserung der Sicherheit nicht in erster Linie mit aufwändigen Überwachungen und Sicherheitsdispositiven erreicht wird, sondern vielmehr mit einfachen planerischen Abklärungen und Massnahmen. Gefährliche Situationen drohen zum Beispiel, wenn

Warteschlangen vor Attraktionen und Verpflegungsständen wichtige Zirkulationswege blockieren. Indem entsprechende Angebote wenige Meter versetzt und räumlich anders ausgerichtet werden, können diese Gefahren meist gebannt werden. Gefahr geht oft auch von Grillgeräten und Gasflaschen aus, die zu nah an den Besucherströmen platziert werden. Besonderes Augenmerk gilt zudem kleinen baulichen Elementen im Gehbereich, die im Gedränge zu gefährlichen Stolperfallen werden können.

Wichtig: Sensibilität für Gefahrensituationen

Voraussetzung für eine Verbesserung der Sicherheit ist, dass die Organisatoren mögliche Gefahrensituationen erkennen können. Bei vielen Veranstaltungen fehlt aber genau die hierzu erforderliche Sensibilität. Hier können Sicherheitsspezialistinnen und -spezialisten wichtige Dienste leisten, indem sie die Planung der Veranstaltung begutachten und auf mögliche Gefahrenherde aufmerksam machen sowie die Veranstaltung selbst gezielt auditieren und auf Verbesserungspotenzial für künftige Veranstaltungen hinweisen.

Ihr Ansprechpartner

Peter Jost
Leiter Sicherheit
T 044 387 13 91
peter.jost@baslerhofmann.ch

Fortsetzung von Seite 1 →

der Strategiefindung unterstützen. In mehreren Workshops mit verschiedenen Akteuren der Gemeinde – Gemeinderat, Verwaltung, Schulgemeinde – wurde Schritt für Schritt ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Je nach Betrachtungsgegenstand wurden unterschiedliche Spezialisten aus Raumplanung, Immobilien- und Schulraumentwicklung oder Verkehr beigezogen.

Ablklärung Entwicklungspotenzial

In einem ersten Schritt ging es darum, das Entwicklungspotenzial der Gemeinde, vor allem der Siedlung, zu erfassen. Für 18 gemeinsam definierte Gemeindegebiete wurde das innere Verdichtungspotenzial berechnet – sowohl unter Ausnutzung der gültigen Bauordnung, wie auch mit zusätzlichen Aufzonungen und Erhöhung der Ausnutzungsziffer via mögliche Revision der Bauordnung (BauO). Parallel dazu galt es auch abzuschätzen, wie stark die Gemeinde durch Einzonung ihrer im Richtplan ausgeschiedenen, jedoch noch unbebauten Siedlungsgebiete wachsen könnte. Mit Vertretenden des Gemeinderats und der Verwaltung wurde danach diskutiert, in welchen Gebieten eine Verdichtung sinnvoll und wünschenswert ist. Nebst dem berechneten Verdichtungspotenzial sind hierbei auch die Möglichkeiten der inneren Erschliessung, die Attraktivität des Gebie-

tes (Distanz zu Dienstleistungen, Verkehrsanschluss, Lage), die Möglichkeiten zur Aufwertung der städtebaulichen Qualität (Grundrisse und Gestaltung der Gebäude) sowie der generelle Sanierungsbedarf der bestehenden Gebäude wichtige Parameter.

Entwicklungsbedarf bei Schulen und Verkehr

Nachdem Potenzial und Wünschbarkeit von verschiedenen Verdichtungsszenarien bewertet waren, ging es darum, konkrete Handlungsfelder der Gemeinde zu definieren. Hier standen insbesondere die Schulen und die Verkehrsinfrastruktur im Zentrum der Betrachtung. In Zusammenarbeit mit der Schulgemeinde konnte geklärt werden, dass ein Schülerzuwachs aus innerer Verdichtung auf den bestehenden zwei Schulstandorten grundsätzlich aufgefangen werden kann. Würden Gebiete neu eingezont, müsste zwar ein dritter Schulstandort geschaffen werden, dadurch könnten aber andere Anlagen entlastet werden und kritische Schulwegsituationen – gefährliche Strassenquerungen – entschärft werden. Damit rückten automatisch auch Verkehrsfragen in den Fokus der weiteren Diskussion. Durch die Verdichtung der bestehenden Siedlungen und insbesondere mit der Entwicklung des Wirtschaftsraumes Urdorf Nord oder eines Siedlungsgebietes wird eine Neuordnung des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrsangebotes unumgänglich. Es gilt, die Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten und Verbindungen zu den neuen Siedlungen sicherzustellen.

Städtebauliche Studien für Urdorf Nord

In der Frage nach einer sinnvollen Entwicklung im Wirtschaftsraum Urdorf Nord herrschte im Gemeinderat zunächst Meinungsvielfalt: Einige Mitglieder wünschen sich dort ein markantes urbanes Zentrum mit Hochbauten. Andere sehen eher eine sanfte Weiterentwicklung der bestehenden Struktur mit einem breiten Nutzungsmix. Um eine Vorstellung von den Entwicklungsmöglichkeiten und eine Entscheidungsgrundlage zu erhalten, werden nun drei Architekturbüros eingeladen, städtebauliche Studien zu erarbeiten, auf deren Basis später ein Entscheid gefällt werden kann.

Unsere Dienstleistungen

- _ Gemeindeberatung
 - _ Bauherrenberatung
 - _ Gebäudezustandserfassung
 - _ Raum-/Quartier-/Ortsplanung
 - _ Verkehrsplanung
 - _ Schulraumentwicklung
 - _ Siedlungsentwicklung
 - _ Energie & Infrastruktur
 - _ Immobilienstrategie
 - _ Wettbewerbsverfahren
 - _ Nachhaltigkeitsberatung
 - _ Volkswirtschaftliche Beratung
-

Danach beabsichtigt die Gemeinde, für den Wirtschaftsraum Urdorf Nord eine zweijährige Planungszone zu beantragen. Während dieser Frist sollen die baurechtlichen Rahmenbedingungen den neuen Entwicklungszielen angepasst werden.

Von der Strategie zur gesetzlichen Vorgabe

Alle in den Workshops erarbeiteten Entwicklungsszenarien werden vorerst in einem Strategiepapier und einem Schemaplan festgehalten. Damit erhalten Gemeinderat und Verwaltung ein Arbeits- und Strategieinstrument, das die Leitplanken für die weiteren Planungen setzt und mit dem Investorenanfragen konkret beantwortet werden können. In den kommenden Schritten gilt es, dieses Konzept in rechtsverbindliche Dokumente wie Bauordnung und Zonenplan umzusetzen. Denkbar ist auch, dass die Gemeinde noch weitere Aspekte wie zum Beispiel den Einfluss der Entwicklung auf die Gemeindefinanzen prüfen möchte. Letztlich werden diese Arbeiten auch eine wichtige Grundlage für die kommende Ortsplanrevision darstellen.

Ihr Ansprechpartner

Frank Kessler
Leitender Experte Bauentwicklung
T 044 387 12 52
frank.kessler@baslerhofmann.ch

Intensive Kommunikationsarbeit

Ein Gemeindeentwicklungskonzept zu erarbeiten bedeutet in erster Linie verschiedene Planungsbereiche und Akteure zu vernetzen und in eine Richtung zu bringen. Das Zusammentragen und Erarbeiten der Entscheidungsgrundlagen erfordert intensive Kommunikation. Für diese Prozesse ist eine lösungsorientierte Moderation mit breitem Fachwissen erfolgsentscheidend. Basler & Hofmann hat uns im Prozess wegweisend unterstützt und begleitet.



Rebecca Bauder,
Bereichsleiterin
Planung, Bau und
Umwelt, Gemeinde-
verwaltung Urdorf

Impressum

Adressänderungen bitte senden an:
ilona.thaler@baslerhofmann.ch

Herausgeber: Basler & Hofmann AG, www.baslerhofmann.ch
Redaktion: Christian Salis, **Gestaltung:** Caroline Aebi

Auflage: 5700