

## Tagung Stadtentwicklung

Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW – Hochschule für Soziale Arbeit – 23. und 24. Juni 2011

### Referat

**„Umsetzung einer nachhaltigen Quartierentwicklung aus Sicht eines Investors am Beispiel der Projektentwicklung Schorengraben Basel“**

**Silvan Bohnet**

**Implenia Development AG – Projektleiter Projektentwicklung**

### Abstract des Referats

Die Bodenressourcen der Schweiz sind bekanntermassen sehr beschränkt. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums – gemäss Bundesamt für Statistik dürfte die Bevölkerung der Schweiz von heute 7.8 Millionen auf ca. 8.5 Millionen im Jahr 2030 und auf ca. 9 Millionen im Jahr 2060 anwachsen – muss kurz-, mittelfristig Wohnraum für ca. 700'000, längerfristig für weitere ca. 500'000 Menschen entwickelt und realisiert werden. Hinzu kommt, dass die pro Person in Anspruch genommene Wohnfläche zwischen dem Jahr 1980 und dem Jahr 2000 um 10 m<sup>2</sup> auf 44 m<sup>2</sup> pro Person zugenommen hat (Quelle: Bundesamt für Statistik). Eine Umkehrung dieses Trends ist nicht zu erwarten. Aus raumplanerischer Sicht können diese Eckwerte nur bedeuten, dass die bestehenden Metropolitanregionen und deren Agglomerationen stark zu verdichten sind. Nur so kann einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.

Aus Sicht eines Projektentwicklers und Investors stellt sich an dieser Stelle natürlich die Frage, wie eine nachhaltige Immobilien-Projektentwicklung realisiert werden kann und an welchen Kriterien sie gemessen wird. Im speziellen stellt sich aber auch die Frage, wie sich ein börsenkotiertes Unternehmen mit seinen Projektentwicklungen im Spannungsfeld zwischen sozialer Verantwortung und ökonomischer Notwendigkeit bewegt.

In Anlehnung an die Empfehlung SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau, hat die Implenia Development AG ein Bewertungstool („Gesamtbetrachtung Nachhaltiges Bauen“) zur Überprüfung der Nachhaltigkeit entwickelt. Damit wird vor bzw. mit jeder Immobilien-Projektentwicklung eine umfassende Analyse der Nachhaltigkeit durchgeführt. Diese berücksichtigt die Aspekte der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit. Pro Oberbegriff werden jeweils 6 Kriterien gleichwertig gewichtet:

- **Ökologische Nachhaltigkeit**  
Ressourcen: Graue Energie / Betriebsenergie / Klimaschutz  
Boden: Mobilität / Bodennutzung / Umgebung
- **Ökonomische Nachhaltigkeit**  
Kosten: Marktpreisspektrum / Kostenmodell / Leerstand  
Werterhalt: Siedlungstrend / Anpassungsfähigkeit / Alterungsbeständigkeit
- **Soziale Nachhaltigkeit**  
Standort und Architektur: Attraktivität / Mikroklima / Architektur  
Gemeinschaft: Durchmischung / Akzeptanz / Gesundheit

Letztlich sind alle 12 aus ökologischer resp. ökonomischer Sicht bewerteten Kriterien stark mit der sozialen Nachhaltigkeit verwoben. Wird beispielsweise bei einer Projektentwicklung nur eine geringe Bodennutzung erzielt, was ein Kriterium der ökologischen Nachhaltigkeit darstellt, kann dies nicht als gesellschaftlich nachhaltig bezeichnet werden. Ebenso wenig kann von gesellschaftlicher Nachhaltigkeit gesprochen werden, wenn mit einer Projektentwicklung nur ein Nachfragesegment im Hochpreisspektrum angesprochen wird.

Mit der Projektentwicklung „Schorengarten Basel“ wird die Messlatte sehr hoch angesetzt, soll diese Wohnüberbauung doch den Ansprüchen an die 2000-Watt-Gesellschaft genügen. Das heisst, dass neben der Erstellung und dem Betrieb der Wohnüberbauung auch Fragen der Mobilität in den Fokus der Nachhaltigkeit rücken. Dabei ist festzustellen, wo die eigenen Einflussmöglichkeiten liegen, und wo diesen Grenzen gesetzt sind, beispielsweise durch bisweilen schwer kalkulierbare Abhängigkeiten ausserhalb des selbst steuerbaren Tätigkeitsgebiets eines privaten Unternehmens. Ebenso muss festgestellt werden, dass die umfassende Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte ein Preisschild hat, das den ökonomischen Gewinn des Unternehmens unmittelbar beeinflusst.

Silvan Bohnet, 14. Juni 2011