Entwicklung Schweiz

«ENTWICKELN UND BAUEN FÜR DIE MENSCHEN»

DER VERBAND ENTWICKLUNG SCHWEIZ IST ZU EINEM SPRACHROHR DER SCHWEIZER BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE GEWORDEN. MIT EINEM HOCHKARÄTIGEN JAHRESKONGRESS SOWIE DREI POSITIONSPAPIEREN BRINGT ER DIE INTERESSEN DER GESAMTDIENSTLEISTER IN POLITIK UND WIRTSCHAFT EIN. EIN WICHTIGES ANLIEGEN SIND FÜR PRÄSIDENT MARTIN SCHMID BESSERE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR SANIERUNGEN UND ERSATZNEUBAUTEN.

INTERVIEW MIT MARTIN SCHMID, PRÄSIDENT ENTWICKLUNG SCHWEIZ

Herr Schmid, Entwicklung Schweiz besteht nun seit zwei Jahren. Ein wichtiges Projekt war in diesem Zeitraum die Formulierung von drei Positionspapieren zu Energie, Raumplanung sowie Quartier- und Arealentwicklung. Welche Reaktionen haben Sie auf diese Papiere erhalten?
Mit den Positionspapieren möchten wir Diskussionen auf Bundesebene, in den Kantonen und Städten auslösen. Auf Bundesebene konnten wir bereits einen guten Zugang finden. Bundesrätin Doris Leuthard hat wichtige Punkte aus unseren Positionspapieren inhaltlich aufgegriffen. Viele Entscheide werden aber auf Kantons- und Gemeindeebene getroffen. Daher ist es wichtig, die Diskussion auch in diesen Gremien und auf diesen Stufen zu lancieren. Dies wird aber nicht in wenigen Monaten passieren, sondern braucht eine lange und kontinuierliche Arbeit. Wir verstehen uns hier als Ansprechpartner für die Politik auf allen Ebenen und werden diesen Prozess fortsetzen.

ZUR PERSON

DR. MARTIN SCHMID
FDP-Ständerat Dr. Martin Schmid (47) ist seit Mitte 2014 Präsident des Branchenverbandes Entwicklung Schweiz. Der Rechtsanwalt ist u.a. Mitglied der UREK sowie von zahlreichen Verwaltungs- und Stiftungsräten.

Ein zentrales Anliegen in Ihren Papieren ist die weitere Verdichtung, die Sie über eine Ausnützungsziffer von mindestens 3 erreichen möchten. Wie gross ist die Akzeptanz dieser Forderung in der Politik?
Der Zeitgeist hilft Entwicklung Schweiz in dieser Diskussion. Gerade die Agglomerationsgemeinden sind innovativer geworden. Sie unterstützen immer öfter verdichtetes Bauen, da sie sich von diesen Projekten mehr Arbeitsplätze, mehr Einwohner und auch mehr Steuereinnahmen erhoffen. Der Bärenturm in Ostermundigen und das Zentrum Bären sind hier ein gutes Beispiel. Andere Beispiele sieht man im Limmattal. Dies zeigt, dass sinnvolle Quartier- und Arealentwicklungen möglich sind und von der Bevölkerung mitgetragen, wenn nicht sogar gewünscht werden.

Die Befürchtung von Kritikern des verdichteten Bauens ist doch, dass dies zu Hochhausghettos führt. Wie wollen Sie dies verhindern?
Verdichtetes Bauen wird schnell als negativ beurteilt. Wir sollten bei verdichtetem Bauen aber nicht immer nur über Hochhäuser sprechen, sondern auch die Bauweise in unseren Altstädten in Bern oder Zürich anschauen. Schon frühere Generationen wussten, wie mit hoher Qualität verdichtet gebaut wird. Sie waren gezwungen, auf der verfügbaren Fläche eine möglichst hohe Ausnützung zu erreichen. Die von Ihnen angesprochenen Hochhausghettos verhindern wir durch die bereits erwähnte sinnvolle Quartier- und Arealentwicklung. Dabei müssen wir gesamtheitlich denken.

Was verstehen Sie unter gesamtheitlichem Denken?
Wir dürfen Entwicklungen nicht isoliert anschauen, sondern müssen bei diesen alle wichtigen Aspekte mit einbeziehen. Dazu gehören energetische, siedlungspolitische, verkehrstechnische und denkmalschützerische Punkte. Unsere Mitglieder sind als Gesamtdienstleister mit all diesen Herausforderungen täglich konfrontiert. Eine isolierte Betrachtungsweise würde für sie keinen Sinn ergeben. Denn sie entwickeln und bauen ihre Projekte für Menschen. Nur wenn diese zufrieden sind und sich wohlfühlen, werden die Eigentümer und Mieter und so auch die Investoren zufrieden sein. Und das sind ja die Kunden unserer Mitglieder.

Ein weiterer wichtiger Punkt in Ihren Positionspapieren ist das Thema Ersatzneubauten und Sanierungen. Warum wird derzeit lediglich 1 Prozent aller Gebäude in der Schweiz saniert?
In der Schweiz wird sehr solide gebaut. So sind die meisten Gebäude auch nach vielen Jahren noch intakt. Sanierungen lohnen sich für den Eigentümer daher nur, wenn er einen Mehrwert schaffen und eine höhere Rendite erzielen kann. Da dies über die Miete allein nicht immer möglich ist, wäre ein Anreizsystem über einen Flächen- bzw. Ausnützungsbonus von mindestens 25 Prozent eine sinnvolle Lösung. So könnten sich auch Subventionen und Lenkungsabgaben vermeiden lassen, die sowieso nur viel bürokratischen Aufwand verursachen. Oftmals lohnt sich allerdings die Sanierung nicht mehr, und da sollten wir den Weg freimachen für den Ersatzneubau. Denn ein Oldtimer bleibt ein Oldtimer, auch wenn er zwischendurch mal saniert wurde.

Sollen also bestehende Gebäude einfach abgerissen und dafür neue gebaut werden?
Bei vielen Gebäuden aus den 60er- bis 80er-Jahren ist eine Sanierung oft nicht sinnvoll. Eine Sanierung, die den heutigen Standards von nachhaltigem Bauen gerecht werden soll, ist für einen Investor vielfach ohne zusätzliche Flächenausweitung nicht interessant. Daher sollten Ersatzneubauten vermehrt als zentrales Instrument bei der nachhaltigen Erneuerung in Betracht gezogen werden. Die Zugabe eines Ausnützungsbonus bzw. eine Flächenkompensation von mindestens 25 Prozent würden den Ersatzneubau attraktiver machen.

Diese Forderung steht jedoch wieder im Konflikt mit den Zielen des Denkmalschutzes. Daher wollen Sie auch den Denkmalschutz verändern. Die Inventare sollen «entrümpelt» und um die Hälfte reduziert werden. Geht diese Forderung nicht etwas zu weit?
Natürlich sind diese Aussagen etwas provokativ. Für uns ist es wichtig, dass Denkmalschutz nicht zum Selbstzweck wird und Neuentwicklungen blockiert. Unser Ziel ist es, eine qualitative Diskussion zwischen den Gesamtdienstleistern, der Politik und den Denkmalschutzexperten in Gang zu setzen. Ziel muss es sein, schnellere Verfahren, mehr Rechtssicherheit und mehr Flexibilität in der Betrachtung zu erreichen. Dafür ist allerdings auch wieder eine gesamtheitliche Ansatzweise notwendig. Was wirklich schützenswert ist und für unsere nachfolgenden Generationen erhalten werden soll, sollte es auch bleiben. Das kann jedoch im Rahmen des Zeitgeistes ändern. Deshalb müssen gewisse Objekte auch wieder aus dem Inventar entlassen werden, wenn neue dazukommen.

Das Interview führte Björn Zern.

INFO

ENTWICKLUNG SCHWEIZ
Entwicklung Schweiz repräsentiert als Branchenverband Unternehmen, die Gesamtdienstleistungen im Bau- und Immobilienmarkt anbieten. Die Mitglieder übernehmen Leistungen wie die Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien. Sie tragen unternehmerische Risiken, gesellschaftliche Verantwortung und zeichnen sich durch innovative und ökologische Lösungen aus. Der Verband zählt zurzeit 20 Mitgliedsfirmen mit rund 80 Niederlassungen im In- und Ausland, die rund 50 Prozent des schweizerischen Gesamtdienstleistungsvolumens erbringen. Die angeschlossenen Unternehmen beschäftigen weit über 10 000 Mitarbeitende und erzielen mit Gesamtdienstleistungen einen Umsatz von über 10 Milliarden Schweizer Franken.

Präsident / Geschäftsführer
Dr. iur. Martin Schmid / Bernhard Büchler
Kunz Schmid RAe und Notare
Effingerstrasse 13
7000 Chur / 3011 Bern

+41 81 286 05 00
+41 31 382 93 84
www.entwicklung-schweiz.ch