

Der etwas andere Verkehrswert

Mit Verkehrschaos und verschmutzter Luft in Städten ist niemandem gedient – auch der Immobilienbranche nicht. In Salzburg richtete eine „Smart Cities“-Konferenz den Blick nun auf urbane Mobilität.

Andreas Schiller

Salzburg – Weltweit zieht es die Menschen in die Städte. Das stellt Politik, Stadtplaner und die Immobilienbranche vor eine Herausforderung. Denn wie sollen angesichts verstopfter Straßen und verpesteter Luft die Städte der Zukunft lebenswert bleiben?

Das wurde bei der siebenten Expertenkonferenz „Smart Cities: Herausforderungen und Lösungskonzepte für die künftige urbane Mobilität“ diskutiert, die vor kurzem in Salzburg stattgefunden hat und vom Institut der Regionen Europas (IRE) organisiert wurde.

Zwar drehte sich vieles um die bekannten umweltfreundlichen Lösungen wie E-Mobilität, Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs mit enger Taktung, variable Verkehrsleitsysteme, Bike- und Car-Sharing, City-Maut sowie Radfahrer- und Fußgängerfreundlichkeit. Doch ging es über diese Maßnahmen zur Behandlung der Symptome hinaus vor allem auch um die Ursachen. Der Therapieansatz heißt: Verkehr vermeiden. Und dieses Konzept bietet auch Anregungen für die Immobilienbranche.

Benjamin Szemkus, Projektleiter von Smart City Schweiz, verwies darauf, dass es in digitalen Zeiten zunehmend egal ist, von wo aus mit Laptop und Smartphone gearbeitet wird, und berichtete von der Initiative „Village Office“. Um unnötige Pendlerströme zwischen Land und Stadt zu vermeiden, entstehen in Regionen in der Schweiz, zum Teil sogar in Dörfern, Coworking-Angebote. Im besten Fall werden leerstehende Gebäude in Ortskernen auf dem Land neu genutzt und damit wiederbelebt. Das Konzept des Village Office richtet sich nicht



Essen war 2017 die „Grüne Hauptstadt Europas“. Dort setzt man beispielsweise auf den Erhalt von Nahversorgungszentren.

Foto: Peter Prengel, Stadt Essen

an Unternehmen und Gemeinden, sondern explizit auch an Projektentwickler. Inzwischen wurden bereits mehr als 50 Standorte realisiert. Voraussetzung dafür ist freilich eine schnelle Internetanbindung. „Es gibt auch Interesse aus den Städten, dass es auf dem Land vernünftige Arbeitsmöglichkeiten gibt“, so Szemkus.

Aus München stellte Georg-Friedrich Kopp, Leiter der Stabsstelle Mobilität im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die dortigen Verkehrs- und Mobilitätskonzepte vor. Auch er betonte den Aspekt der „verkehrsvermeidenden Stadtstrukturplanung“ und dass es für Mobilität eben nicht nur Straßen gibt. Kopp hob hervor, dass neue Wohnbebauung bevorzugt an vorhandenen Haltestellen der Öffis entsteht.

Doch ist damit noch nicht gesagt, ob die Bewohner die Öffis wirklich benutzen, um in die Innenstadt zu pendeln, oder doch auf das Auto setzen. Ein Blick auf die Statistik gibt wenig Anlass zu Euphorie: Von rund 700.000 in München registrierten Autos sind nur 2155 E-Fahrzeuge und nur 1106 Car-Sharing-Autos.

Hans-Jürgen Best, Stadtdirektor und Vorstand des Geschäftsbereichs Planen der Stadt Essen, weiß um das Problem. „Die Verkehrswende findet im Kopf statt“, meinte der Planungschef. Er stellte auf der Konferenz zwar das Engagement vor, das Essen 2017 als „Grüne Hauptstadt Europas“ an den Tag legte. Wichtig sei aber, dass die Maßnahmen langfristig wirken. Als Ansatzpunkte für die Immobilienwirtschaft nannte er die weitere Planung von Mobil-

punkten in neuen Bebauungsplangebiet, den Erhalt der Nahversorgungscentren, um unnötige Wege zu vermeiden, sowie die Reduzierung von Kfz-Stellplätzen bei Neubauten und alternative Mobilitätskonzepte durch die Investoren.

Städtebauliche Verträge

„Mit dem Instrument des städtebaulichen Vertrags können wir Investoren zu gewissen Leistungen verpflichten“, sagte Best. Dadurch können ihnen beispielsweise 100 E-Bike-Stellplätze oder 50 Stellplätze für E-Autos auferlegt werden. Bisher habe es hierzu keinen Aufschrei gegeben. In den Köpfen der Investoren scheint die Nachricht angekommen zu sein.

Im Kopf von Cristian Macedonachi, Mitglied des Stadtrats im rumänischen Brasov, kamen hin-

gegen Erinnerungen hoch: „Beim Thema öffentliche E-Mobilität denke ich daran, dass bis 1990 in Brasov 130 Trolleybusse fuhren.“ Dann wurden sie durch Busse mit konventionellen Verbrennungsmotoren ersetzt. Derzeit unterstützt der Kommunalpolitiker, der auch Präsident der Initiative Smart City Brasov ist, die Einführung von E-Bussen und Straßenbahnen in seiner Heimatstadt.

Für Investoren sei eine energieeffiziente Stadt mit entsprechendem öffentlichem Personennahverkehr ein wichtiges Standortkriterium – auch am Austragungsort der Konferenz. Salzburg gehört zu den wenigen westeuropäischen Städten, die über ein ausgeprägtes Trolleybusnetz verfügen – und damit schon lange vor den Diskussionen über Smart Cities auf urbane E-Mobilität setzten.

Immobilien mit Geschichte am Semmering zu haben

Das Silbererschloß steht zum Verkauf, auch für das Südbahnhotel wird weiter ein Käufer gesucht

Wien – Am Semmering ist eine Immobilie zu haben, die wie eine kleinere Version des bayerischen Schlosses Neuschwanstein aussieht. Der Journalist, Sportler und Luftfahrtpionier Victor Silberer ließ sich das Silbererschloß nach berühmtem Vorbild 1893 als Zeichen seines Wohlstandes bauen.

Das Schloßchen am Semmering verfügt über 955 Quadratme-

ter Wohnfläche, auf denen neun Schlafzimmer und acht Bäder untergebracht sind. Es wurde 2016 von einer Wiener Unternehmerfamilie gekauft, die es renovierte und nun über das Maklerunternehmen Engel & Völkers Wien um 3,9 Millionen Euro verkaufen will.

Am Semmering, der bei Adel und Intellektuellen einst als Aufenthaltort für die Sommerfrische beliebt war, ist noch eine weitere Immobilie mit Geschichte zu haben. Für das leerstehende Südbahnhotel wird, wie berichtet, seit zwei Jahren ein neuer Besitzer gesucht. Der Verhandlungspreis für das nicht denkmalgeschützte Objekt lag anfangs bei acht Millionen Euro.

Zwölf Veranstaltungen

Gespräche mit einem „heißen Interessenten“ vom vergangenen Sommer seien im Sand verlaufen, berichtet der mit dem Verkauf betraute Makler Edgar Bauer. Nun gebe es aber wieder Gespräche und Besichtigungen mit Interessenten, für die eine behutsame Revitalisierung der alten Substanz im Mittelpunkt steht: „Die Men-

schen sind begeistert und fasziniert vom Südbahnhotel – und das zieht seine Kreise“, so Bauer.

Besonders nachgefragt sei das Südbahnhotel als Veranstaltungsort. Im heurigen Kultursommer

Semmering wird das einst glamouröse Hotel, das in den 1970er-Jahren seine Pforten schloss, der Öffentlichkeit aber zumindest anlässlich von zwölf Veranstaltungen wieder zugänglich sein. (red)



Für das Silbererschloß werden 3,9 Millionen Euro verlangt.

Foto: Engel & Völkers Wien

DER ZINSHAUS-EXPERTE



WWW.3SI.AT

Stegersbach
26. / 27. April 2018

Seit 12 Jahren der Treffpunkt für Entscheider der Immobilienbranche
businesscircle.at/realstate

Real Estate Circle

BUSINESS circle

KEYNOTES



Katharina Adam
HS für Technik und
Wirtschaft Berlin



Klaus Dederichs
Drees & Sommer SE



Rudolf Scheuvers
TU Wien



Stefan Schilbe
HBSC, Düsseldorf