

Neue Stadtstruktur am Huangpu Das Quartier E-18 in Shanghai

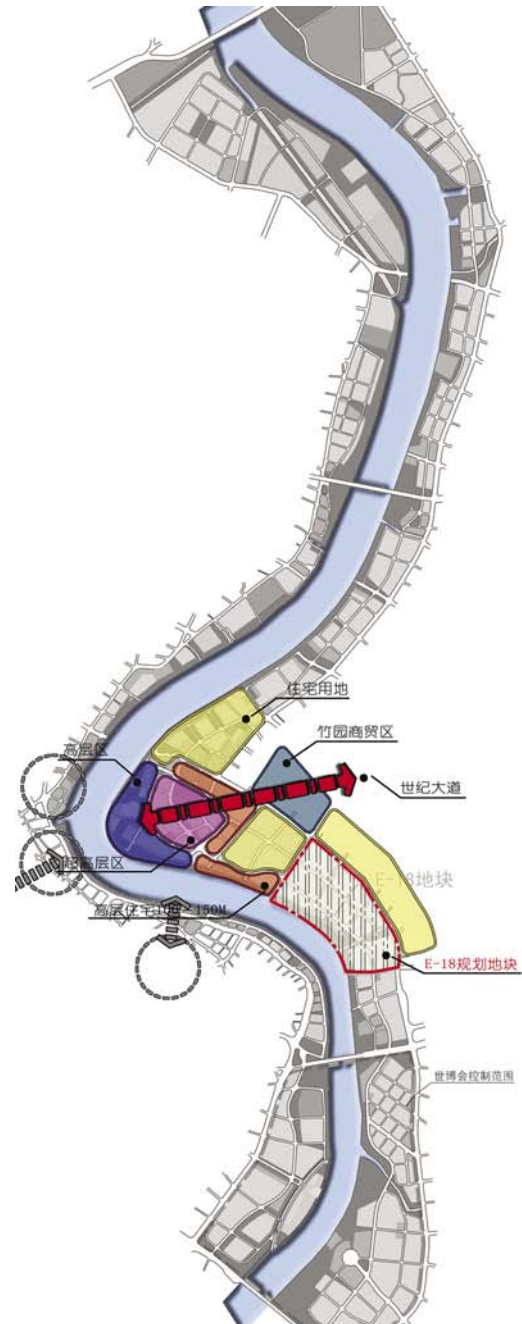
Mit der Veränderung der Nutzung von Uferzonen in den chinesischen Städten hat sich der Fokus allmählich verschoben: weg von ufernahen *Central Business-Districts* (CBD) oder *International Finance-Centers* (IFC) hin zu Wohnbezirken am Wasser. Eine Entwicklung, die nicht mehr nur die städtische Skyline im Visier hat sondern verstärkt Raum für die Entwicklung sozialer Aktivitäten bieten will. Eine Entwicklung, die weniger die kurzfristige Maximierung wirtschaftlicher Profite anstrebt, sich jedoch stattdessen deutlich für einen nachhaltigen Nutzen und eine sinnvolle Entwicklung von Freiräumen einsetzt.

Entscheidend für jede Art von Immobilien-Entwicklungsplänen ist der Faktor Grund und Boden, der in China Eigentum des Staates ist. Dadurch nehmen Regierung und Planungsbehörden entscheidenden Einfluss auf die Nutzung des Landes. Für den Developer bedeutet eine Flexibilität in der Anwendung von Nutzungsrechten und -limitierungen eine weitgehende Maximierung ihrer Profite. Für uns als Planungsbüro ist nur schwer zu bewerten, welchen Nutzen ein bestimmtes Areal für die Stadtentwicklung bringen kann. Ich werde mich in diesem Beitrag auf die Entwicklung des ufernahen Wohngebietes im Flurstück E-18 am Huangpu-Ufergebiet in Shanghai beschränken und die Aspekte und Probleme der Entwicklung ufernaher Wohnsiedlungen betrachten.

Geschichte der Wasseranrainer-Bezirke

Wasser ist ein unverzichtbarer Faktor im Leben der Menschen und muss in genügender Menge zur Verfügung stehen. Seine Funktionen als Trinkwasser, für die Bewässerung und als Transportweg sind heute erweitert um sportliche und soziale Aktivitäten und die Verschönerung der Landschaft. Der Charakter und die Qualität der wassernahen Räume sind ständiger Veränderung unterworfen.

Seit Beginn der Industrialisierung in Shanghai wurden die Verkehrskapazitäten und die Wasserressourcen des Flusses Huangpu intensiv genutzt. Deshalb waren die wassernahen Bereiche mit Hafen- und Industrieanlagen verbaut und hatten lange eine große Bedeutung für das wirtschaftliche Wachstum der Stadt. Der wirtschaftliche Wandel, insbesondere der enorm gewachsene Anteil des tertiären Sektors am Bruttosozialprodukt, hat zur Entstehung von Handels- und Geschäftszentren innerhalb der Stadt geführt, die sich nur zu einem kleinen Teil in den wassernahen Gebieten etablierten. In der Regel entstanden sie an Verkehrsknotenpunkten und entlang der historisch gewachsenen Geschäftsstraßen.



Die Lage des Quartiers E-18 am Huangpu-Fluss in Shanghai

Nachdem die Stadt umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahmen für den Wasserverkehr und die industrielle Standortverteilung beschlossen hat, müssen die bisherigen Hafenanlagen und Produktionsstätten in Wasserlagen neu geplant und verteilt werden. Dabei steht die Frage im Mittelpunkt, wie die Wasserressourcen genutzt und wie die Wasserlandschaft gestaltet werden kann.

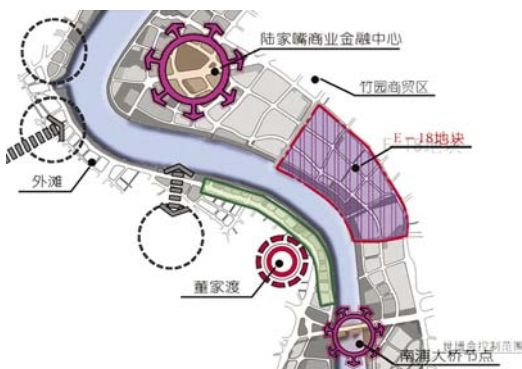
Erschließung von wassernahen Wohngebieten

Seit Beginn der Reformen hat die Bau- und Immobilienpolitik in Shanghai zu einer Steigerung der Grundstückspreise geführt. Unter Ausnutzung des Preisgefälles wurde der innerstädtische Wohnungsbau forciert. Wegen der Beschränkungen für Handelszentren in der Innenstadt und der erfolgreichen Erschließung des Luojiazui-Gebietes, ist die bauliche Entwicklung längs des Huangpu in den Fokus der Aktivitäten von Regierung und Investoren gerückt. Heute zählen die wassernahen Industrie- und Verkehrsflächen längst zu den wertvollsten Reserven für die künftige Stadtentwicklung.

Die Erschließung der wassernahen Gebiete entlang des Huangpu ist das zwangsläufige Ergebnis einer Entwicklung, in der bereits sämtliche anderen nutzbaren Flächen vollständig verbaut wurden. Die Planung der Nord- und Südabschnitte und die Vervollständigung des mittleren Abschnitts zeigen deutlich, dass die Funktionen am Fluss und der Fluss selbst eine Änderung erfahren haben. Sie sind nicht mehr so wichtig für Verkehrs- und Transportzwecke, Lagerung, Hafenumschlag und Industrieanlagen. Sondern sie dienen heute als Finanz- und Handelszentren und bekommen zunehmend Bedeutung für den Tourismus.

Aufgrund des hohen Entwicklungstempos können bei den Planungen der wassernahen Gebiete häufig nicht alle Aspekte erschöpfend berücksichtigt werden. Die Entwicklung ist in der Regel durch Faktoren wie Funktionalität, Bestand, Umwelt, Geschichte und Kultur extrem beschränkt. Nachdem das Konzept für die Erschließung der vier wichtigsten Schwerpunktgebiete am Huangpu abgeschlossen war, wurde das Areal E-18 als erste Fläche beplant. Der Nordabschnitt ist das zum Bereich Pudong gehörende Dongchang-Gebiet. Weiter nördlich schließt sich das Finanz- und Handelszentrum Lujiazui an. Im Süden befindet sich das Schwerpunktgebiet der Nanpu-Brücke, ebenso wie das Areal für die Weltausstellung (Expo 2010). Im Westen, auf der anderen Seite des Flusses, liegt das Wohngebiet Dongjiadu. Im Osten liegt das Handels- und Wirtschaftszentrum Zhuyuan. Das Flurstück E-18 wird zur Zeit hauptsächlich als Wohngebiet und Industriestandort genutzt.

Wir werden nun die Planung für das Flurstück E-18 unter den folgenden fünf Aspekten betrachten:



Im Süden die Nanpu-Brücke über den Fluss, im Norden das Finanz- und Hochhausquartier Lujiazui und dazwischen das Quartier E-18

Soziale Funktionen

Die vorhandene Infrastruktur der Wohnbezirke (Gemeindetreffs, schulische Einrichtungen etc.) übernimmt die Rolle öffentlicher Dienstleistungseinrichtungen. Beschränkungen und Mängel bezüglich der sozialen Funktionen behindern die Gesamtentwicklung des Gebiets.

Für die Planung sollte die Nutzungsverteilung umstrukturiert werden: industrielle Nutzflächen sollten eher an die Ränder des Gebietes verschoben werden. Entsprechend sollten öffentliche Einrichtungen, Finanz- und Geschäftszentren ausgeweitet und die Nutzungsverteilung zugunsten der Wohnbezirke reguliert werden.

Vorschlag: Bei der Planung sollte berücksichtigt werden, dass entlang des Zhangjiabang-Abschnitts ein wassernaher Landschafts- und Grüngürtel angelegt wird. Die Kernbezirke des Areals sollen von dort aus sternförmig angelegt werden. Hier werden im wesentlichen öffentliche Dienstleistungseinrichtungen, wie Geschäfte, Freizeit- und Vergnügungseinrichtungen etc. zu finden sein.

Raum für öffentliche Aktivitäten

Das Ufer bietet günstige natürliche Voraussetzungen, um zusammenhängende Grüngürtel anzulegen und darüber hinaus ein System offener Räume zu schaffen. Allerdings wurde das bislang noch nicht ausreichend realisiert.

Die Grünflächen innerhalb der bestehenden Wohnanlagen sind relativ isoliert. In den ufernahen Gebieten gibt es keine zusammenhängende öffentliche Grünanlage. Es mangelt an Gemeindevorrichtungen und öffentlichen Räumen. Es fehlt an Offenheit und Öffentlichkeit längs des Huangpu.

Vorschlag: Für die künftige Entwicklung sollte eine strukturelle Ordnung der öffentlichen Räume Berücksichtigung finden. Die Grünflächen längs des Huangpu und seiner Kanäle sollten als offene Räume zur Verfügung stehen. Auf dieser Basis sollen weitergehende Schnittstellen zwischen wassernahen Gebieten, Räumen für öffentliche Aktivitäten und umzäunten Gebäudekomplexen geschaffen werden.

Landschaftlich reizvolle Umgebung

Das Flurstück E-18 liegt direkt am Huangpu und es mangelt bislang an einer umfassenden Konzeption für die weitere Entwicklung. Die reichhaltige und reizvolle Wasserlandschaft könnte ein wesentlicher Faktor für die Freizeitgestaltung der Bewohner werden.

Vorschlag: Schwerpunkte können die um die Wasserlandschaft herumführende Huangpu-Achse und die ufernahe offene Landschafts-Achse sein. Sie betonen den Landschafts-



Die Planung der zukünftigen Baudichte

gürtel und bilden eine Verbindung zur Wasserlandschaft. Außerdem bilden sie zusammen eine Reihe landschaftlicher Sehenswürdigkeiten, die sich zu einer einmaligen und individuellen Note des Stadtbezirks verbinden.

Verkehrssysteme

Innerhalb des Areals E-18 gibt es Verkehrsknotenpunkte, die sich in der Nähe von öffentlichen Einrichtungen befinden. Die Verbindungen durch das Gebiet sind zur Zeit nur in Nord-West-Richtung gut ausgebaut, in ost-westlicher Richtung sind sie noch nicht optimal organisiert. Derzeit reicht das öffentliche Verkehrsnetz nicht aus, um das gesamte Flurstück zu erschließen. Hier besteht deutlicher Verbesserungsbedarf.

Vorschlag: Der Ausbau der Verkehrssysteme muss im Mittelpunkt stehen. Unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens sollte ein mehrschichtiges Verkehrswegenetz aufgebaut werden, das sich aus Hauptverkehrsadern, Wohn- und Einkaufsstraßen und landschaftlich reizvollen Wegen zusammensetzt.

Baudichte

Die Intensität der Nutzung wird in vier Kategorien bemessen, die sich durch ihre Grundflächenzahlen - >3, 1,5-3, 0,5-1,5, 0-0,5 - unterscheiden. Um Wirtschaftlichkeit zu erreichen, wird die Baudichte überzogen hoch angesetzt. Wenn dieses Areal schöner werden soll, ist eine derart intensive Nutzung nicht mehr denkbar.

Vorschlag: Um das Huangpu-Gebiet wieder zu renaturieren, sollte ein ufernaher Grüngürtel angelegt werden. In Kombination mit den in diesem Gebiet bereits vorhandenen Grünanlagen kann sich eine Verbindung in Nord-Süd-Richtung entwickeln. Hinzu kommt die sorgfältige Anlage von Parks und sonstigen Grünanlagen. In ost-westlicher Richtung werden grüne Achsen implementiert, die zusammen mit der Bepflanzung der Straßen die Landschaft vom Ufer bis ins Hinterland fortsetzen.

Zur Lösung der Probleme im Zusammenhang mit dem Flurstück E-18 und die vorgebrachten Vorschläge ist zunächst festzustellen, dass der Bau des Shimao-Binjiang-Park mit der neuen Erschließung der umliegenden Gebiete einen bedeutenden Einfluss auf die Entwicklung und Planung des Flurstücks hatte. Die oben genannten fünf Aspekte werden soziale Auswirkungen haben, die erst nachdem die Regierung weitere Investitionen in dieses Flurstück einbringt, Realität werden können.

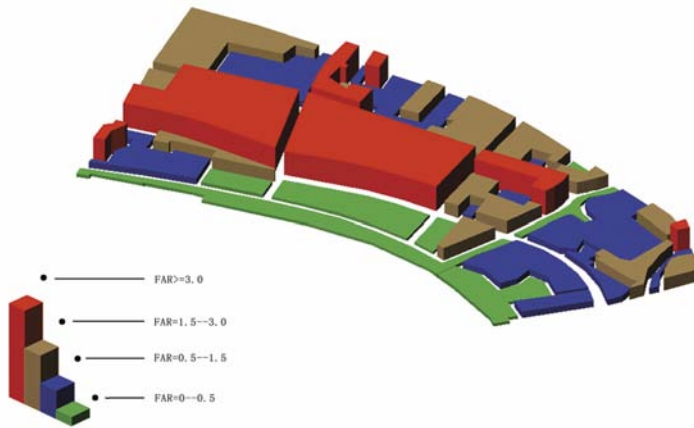
Wir haben festgestellt, dass Wirtschaftlichkeit und soziale Auswirkungen in Einklang gebracht werden müssen. Für

- Lagerfläche
- Wohnquartiere
- Hafen
- öffentliche Funktionen
- Industrie
- Zugang zum Wasser



Funktionsverteilung im Bestand

ufernahe Stadtgebiete, die schon einen gewissen Entwicklungsstand erreicht haben und dabei landschaftlich reizvolle Umgebung aufweisen, ist eine ausgeglichene Anwendung der beiden Kriterien noch bedeutsamer.



Ein dreidimensionales Model der Dichte

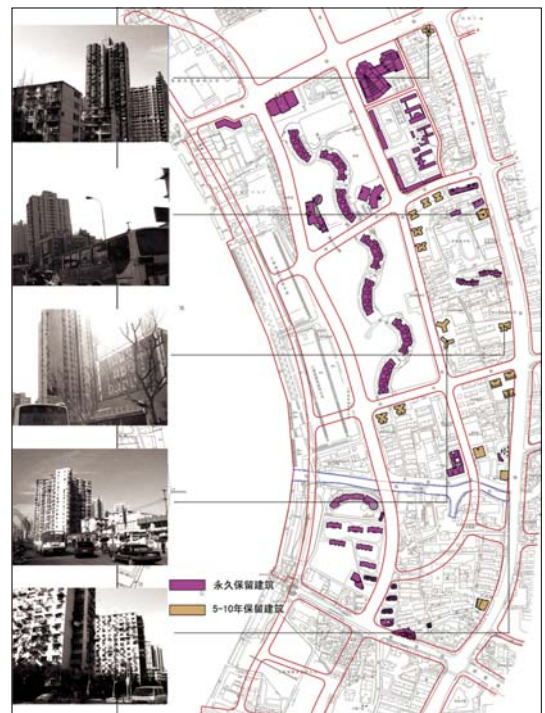
Die wirtschaftlichen Nutznießer sind in zwei Gruppen zu teilen: die Stadtregierung und die Investoren. Die Regierung zieht ihren Nutzen aus der Übertragung von Nutzungsrechten an Grund und Boden. Die Investoren ziehen ihren Profit aus dem Betrieb der erschlossenen Immobilien. Dem Ganzen liegt eine Bewertung von Grund und Boden für eine exakt definierte zeitliche Spanne zugrunde.

Erst in den neunziger Jahren mit der erfolgreichen Erschließung des Lujiazui-Gebietes hatte man erkannt, welcher potentielle Wert in den ufernahen Gebieten liegen kann. Insbesondere für die Entwicklung von 600.000 – 1.000.000 Quadratmeter wassernaher Wohnimmobilien hatte dies starke Auswirkungen und brachte den Investoren reiche Profite. Im Vergleich dazu waren die Einnahmen für die Regierung aus dem Gebiet sehr viel weniger ergiebig. Darunter leidet die Qualität der öffentlichen Räume, was langfristig gesehen auch Auswirkungen auf die Profite der Investoren haben wird.

Deshalb kann man sagen, dass bezüglich der Wirtschaftlichkeit eine enge Abhängigkeit zwischen Regierung und Investoren besteht. Eine übergreifende Planung muss die Verteilung von öffentlichen Räumen regeln, auf die man ansonsten aus Gründen des Profits möglicherweise verzichten würde. Die einzelnen Flurstücke müssen innerhalb des Gesamtzusammenhangs betrachtet und bewertet werden, wobei die Erschließung der wassernahen Gebiete wiederum mit der gesamten Stadtplanung abzustimmen ist.

Nachdem eine vernünftige Wirtschaftlichkeitsbewertung durchgeführt worden ist, könnte großer gesellschaftlicher Nutzen entstehen. Die Immobilienwirtschaft trägt in ho-

- Dauerhafter Bestand
- bleibt für fünf bis zehn Jahre bestehen



Bestandsbebauung



Geplante Verbindungen durch das Quartier

hem Maße zum Wachstum des Bruttoinlandprodukts bei. Die Erschließung der ufernahen Wohngebiete trägt zur Verbesserung der Lebensqualität bei. Insgesamt führt dies zu einer positiven Dynamik mit hohen Synergieeffekten. Die wirtschaftlichen Vorteile von Regierung und Investoren sind also wie Schrauben und Muttern miteinander verzahnt. Der gesellschaftliche Nutzen verläuft zwischen beiden Interessenlinien als Mittellinie. Abweichungen von dieser Mittellinie nach oben oder nach unten für jeweils den einen Faktor bedingen Veränderungen nach oben oder unten für den jeweils anderen Faktor.

Zukünftige Erschließung der wassernahen Gebiete

Eine Planung, die den optimierten wirtschaftlichen Erfolg anstrebt, ist langfristig gesehen die beste Maßnahme für eine wirksame Steuerung. Die wassernahen Gebiete stellen große Potentiale für die künftige Stadtentwicklung dar. Die Frage, wie man es schafft, eine umfassende Ausgewogenheit herzustellen, um optimierte städtische Lebens- und Aktionsräume zu schaffen, steht im Mittelpunkt des Interesses sowohl der Regierung als auch der Investoren, der Architekten und der Planer.

Die Bewertungen einzelner Flurstücke innerhalb eines zusammenhängenden wassernahen Gebietes muss im Laufe der Zeit angepasst werden.

Fazit

Heutzutage wird in vielen Städten eine integrierte Stadtplanung durchgeführt. Wer jedoch die Stadtplanung ausschließlich auf die äußere Erscheinung bezieht, wird bei der Durchführung auf erhebliche Probleme stoßen. Während die Preise auf dem gesamten Immobilienmarkt zunächst steil anstiegen, bewegen sie sich jetzt auf einem relativ stabilen Niveau. Damit kann die Bewertung einzelner Flurstücke recht exakt durchgeführt werden. Erst wenn die Regierung die Evaluierung komplett abgeschlossen hat und man sich auf eine vernünftige Verteilung der Profite geeinigt hat, können wir erreichen, dass unsere Planung nicht nur als schönes Gemälde an der Wand hängen bleibt.

Li Dongjun ist Architekt im Büro Modern Architectural Design in Shanghai