

## Perspektive: Stadtverwaltung

**Dirk Faulenbach**, Dipl.-Ing. Raumplanung, sammelte berufliche Erfahrungen in einem privaten Planungsbüro und in der öffentlichen Verwaltung. Seit September 2003 ist er im Fachbereich Stadtplanung der Bezirksverwaltung Neukölln in Berlin tätig. Er beendet mit seiner Masterarbeit derzeit das Weiterbildungsstudium in Real Estate Management an der TU Berlin.



■ *Sie beschäftigen sich in der Bezirksverwaltung mit immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen aus der Perspektive der Stadt- und Raumplanung. Wie sehen Sie aus der Planungspraxis die Wechselwirkungen zwischen den beiden Disziplinen?*

Die Wechselwirkungen sind stark, aber nicht immer produktiv. Die beiden Disziplinen sind ja meist zusätzlich auch durch Vertreter augenscheinlich konkurrierender Interessenlagen – Bezirk und Investor, oder auch Stadtplanung und Wirtschaftsförderung – vertreten, und dabei meist klassischen Feindbildern folgend. Im Verhältnis „Antragsteller – Genehmigungsbehörde“ erleben wir dabei einen täglichen Kampf zwischen den Positionen „Gemeinwohl gegen Freiheit am Eigentum“. Im Versuch, mit weniger Reibung größere Erfolge zu erzielen, bringen wir in den letzten Jahren bei der Neuköllner Zentren- und Industrieflächenentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung beide Disziplinen und Interessengruppen auf der Basis gemeinsam abgestimmter Zielvorstellungen und Projekte zusammen. Dabei haben wir sowohl mit der Wirtschaftsförderung als auch mit einigen Privatinvestoren erfolgreiche Kooperationen aufbauen können.

■ *Wie sehen Akteure der Immobilienwirtschaft die Rolle der Stadtentwicklungspolitik?*

Stadtentwicklungspolitik wird sehr genau beobachtet und über Interessenverbände wie die IHK beeinflusst, da hier wichtige Rahmenbedingungen für die Entwickelbarkeit und Investitionssicherheit der eigenen Immobilienprojekte gesetzt werden. Dabei spielen mögliche Restriktionen eine ebenso wichtige Rolle wie eröffnete Handlungsspielräume oder unmittelbare Angebote zur Kooperation – als wichtiges und nach wie vor sehr aktuelles Aufgabenfeld sei hier die erforderliche Neuorientierung der bezirklichen Zentren in Berlin genannt.

■ *Interdisziplinarität ist der Anspruch der meisten Planerstudiengänge. Was waren Ihre Gründe, sich für eine Weiterbildung im Bereich der Immobilienwirtschaft zu entscheiden?*

Zu meiner Studienzzeit (1988-1994) galt bei der Planerausbildung noch ein aus heutiger Sicht doch unvollkommener, auf die Ingenieurwissenschaften fokussierter Anspruch an Interdisziplinarität, auch was die Methoden angeht. Haben wir etwa gelernt, von verfügbaren Budgets auszugehen und unsere Planung darauf bezogen zu optimieren? Wer Städte nicht nur planen, sondern auch bauen will, muss auch ermitteln können, was die jeweiligen Projekte kosten, ob die dauerhaft erzielbaren Erträge die Kosten decken und sich dadurch letztlich Investoren finden lassen. Das dafür nötige Fakten- und Methodenwissen wollte ich mir erarbeiten.

## Literatur

- ARL [Akademie für Raumforschung und Landesplanung]: *Handwörterbuch der Raumordnung*. Hannover 2005
- Amelung, V. E.: *Gewerbeimmobilien*. Bauherren, Planer, Wettbewerber. Berlin/Heidelberg 1996
- Bahn, C./Potz, P.: *Das Immobilieninvestment als Determinante für den Strukturwandel im Einzelhandel. Ergebnisse aus Deutschland und Grossbritannien*. In: DISP, H. 169, 2007, S. 31-40
- Benz, A. (Hg.): *Governance – Regieren in komplexen Regelsystemen. Eine Einführung*. Wiesbaden 2004
- Benz, A./Lütz, S./Schimank, U./Simonis, G. (Hg.): *Handbuch Governance. Theoretische Grundlagen und empirische Anwendungsfelder*. Wiesbaden 2007
- Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund: *Raumplanung – ein Modell. Bericht und Einschätzung zur Evaluierung des Dortmunder Studiengangs*. IRPUD, Dortmund 2000
- Falk, B. (Hg.): *Fachlexikon Immobilienwirtschaft*. 3. Aufl., Köln 2004
- Gondring, H./Lammel, E. (Hg.): *Handbuch Immobilienwirtschaft*. Wiesbaden 2001
- Greife, U./Kreuzer, V.: *AbsolventInnenbefragung 2009 – vorläufige Ergebnisse*. Berufsforum am 18.05.2010. IRPUD, Fakultät

*Raumplanung, TU Dortmund, Präsentation, 2010 [www.raumplanung.uni-dortmund.de/rp/absolventinnenbefragung.html, Zugriff am 16.08.2010]*

- Heinz, W.: *Public private partnership – ein neuer Weg zur Stadtentwicklung?* Stuttgart 1993
- Heinz, W. (Hg.): *Stadt & Region – Kooperation oder Koordination? Ein internationaler Vergleich*. Stuttgart 2000
- Pfeiffer, U./Baba, L.: *Immobilienwirtschaft*. In: Henckel, D./von Kuczowski, K./Lau, P./Pahl-Weber, E./Stellmacher, F. (Hg.): *Planen – Bauen – Umwelt. Ein Handbuch*. Wiesbaden 2010, S. 220-226
- Schulte, K.-W. (Hg.): *Immobilienökonomie – Betriebswirtschaftliche Grundlagen*. 4. Aufl., München/Wien 2008
- Schulte, K.-W. (Hg.): *Immobilienökonomie – Stadtplanerische Grundlagen*. München/Wien 2005

**Dr. Christopher Bahn**, Dipl.-Volkswirt, M. A. in Geschichte und Betriebswirtschaft, ist Bereichsleiter Raumentwicklung am Center for Urban & Real Estate Management CUREM der Universität Zürich. **Dr. Petra Potz**, Dipl.-Ing. Raumplanung, ist Inhaberin des Stadtplanungsbüros *location<sup>3</sup> Wissenstransfer Stadt – Immobilien – Handel* in Berlin. ■