

INHALT

1. Einleitung	11
1.1 Problemaufriss	11
1.1.1 Politik auf der lokalen Ebene	18
1.1.2 Wechselverhältnis zwischen Immobilien- und Stadtentwicklung?	21
1.1.3 Finanzmarkt als Engpassfaktor?	23
1.2 Stand der Forschung	27
1.2.1 Städtische Wirtschaftsentwicklung	28
1.2.2 Immobilienwirtschaftliche Forschung	30
1.2.3 Unternehmerische Stadt	33
1.2.4 Großprojekte	34
2. Urban Governance und Entrepreneurialism	37
2.1 Lokale Politik – lokale Regierungsfähigkeit	37
2.2 Staatliche Restrukturierung: urbaner Bedeutungsgewinn	44
2.3 Entrepreneurial cities	52
3. Finanzmarkt und Entbettung in der Immobilienwirtschaft	59
3.1 Akteurskonstellationen	60
3.2 Immobilienwirtschaftliche Zyklen	70
3.3 Einfluss von Finanzmarktentwicklungen	77
4. Allokation von Nutzungen und Monopolrente	89
4.1 Unsichtbare Hände als Macher?	90
4.2 Gebaute Umwelt als Bedingung der Kapitalakkumulation?	96
4.2.1 Städte als Standorte der Produktion und Distribution	97
4.2.2 Immobilienmarkt und Grundrente	99
4.2.3 Absoluter Raum und monopolistische Grundrente	101
4.3 Folgerungen für das weitere Vorgehen	108

5. Innerstädtische Aufwertung und Sanierungspolitik in Boston	111
5.1 Hintergrund für innerstädtische Sanierungsprojekte	113
5.2 Urban Regime und Sanierungsprojekte	117
5.3 Übergang zur entrepreneurial city	126
5.4 Sozialer Entrepreneurialism?	132
5.5 Von managerialism zur entrepreneurial city á la Boston	135
6. Geschichte und Gliederung der South Boston Waterfront	141
6.1 South Boston Waterfront als »Phönix aus der Asche«	142
6.2 Gliederung der South Boston Waterfront	144
6.3 Planungsgrundlagen für die South Boston Waterfront	149
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftsentwicklung am Beispiel der South Boston Waterfront	155
7.1 Struktur des Immobilienstandortes Boston	158
7.2 Immobilienzyklus in Boston: Auswirkungen auf die South Boston Waterfront	163
7.2.1 »Economic miracle and débacle« in den 1990er Jahren	163
7.2.2 Boom der 1990er Jahre	166
7.2.3 Abschwung und vorsichtiger Optimismus	172
7.3 Absoluter Raum und monopolistische Grundrente	176
7.3.1 Immobilientransaktionen	178
7.3.2 Wohnungsmarkt	183
7.4 South Boston Waterfront: eigenständiges Viertel oder Erweiterung des CBD?	188
8. Property-led development in der South Boston Waterfront	193
8.1 Ende der 1980er bis Mitte der 1990er Jahre: Anstoßphase	195
8.2 Mitte der 1990er Jahre bis Anfang des neuen Jahrtausends: Municipal Harbor Plan	200
8.2.1 Fan Pier	211
8.3 Anfang des Jahrtausends bis Herbst 2005: 100 Acres Masterplan	215
8.4 Planung und Incentives	227
9. Postindustrielle Stadt und gebaute Umwelt: Property-Led Development als neue Planungsphilosophie	231

Literatur	247
Anhang A: Methodische Grundlagen	263
Anhang B: Zoning Codes	267
Anhang C: Statistik	271

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

1.1	Ziele von PLD und Verbindung zwischen PLD und Wirtschaftsentwicklung	14
3.1	Idealtypisches Modell privatwirtschaftlicher Akteure der Immobilienentwicklung	63
3.2	Investoren im Immobilienbereich	68
3.3	Fondsvermögen der deutschen offenen Immobilienfonds in Mio. €	81
3.4	Grenzüberschreitende Immobilieninvestitionen in Europa, erste Hälfte 2001	83
3.5	Räumliche Verteilung deutscher Liegenschaften offener Immobilienfonds	85
3.6	Investments an ausgewählten Standorten nach Käufergruppen für 2002	86
4.1	Raumstrukturierende Wirkung der Grundrente (nach Alonso)	92
4.2	Modell des konzentrischen Wachstums (nach E. Burgess 1925)	93
5.1	Lage von South Boston im Stadtgebiet Boston	115
6.1	South Boston Waterfront	142
6.2	Teilgebiete der South Boston Waterfront	145
7.1	Bostons Immobilienteilmärkte (Midtown = South End)	159
7.2	Markt für Eigentumswohnungen in Bostons Downtown	184
8.1	Massport Flächen in der South Boston Waterfront	201
8.2	Fan Pier und Pier Four in der South Boston Waterfront	211
8.3	100 Acres in der South Boston Waterfront	216
8.4	Open Space im Seaport Public Realm Plan	218
8.5	Open Space im Draft 100 Acres Masterplan	219
8.6	Gebäudehöhen im Seaport Public Realm Plan	220
8.7	Gebäudehöhen im Municipal Harbor Plan	221
8.8	Vergleich Grünflächen des Draft 100 Acres Masterplan von 2005 und der Revision im Masterplan	224
8.9	Vergleich Höhe und Ausnutzung im Draft 100 Acres Masterplan von 2005 und der Revision im Masterplan	225

TABELLENVERZEICHNIS

5.1	Entwicklung der Bevölkerung in Boston (Stadt) und dem Stadtteil South Boston	114
5.2	Überblick über Bau- und Sanierungspolitik im Boston der Nachkriegszeit	139
7.1	Flächeninanspruchnahme kommerzieller Nutzungen nach Stadtvierteln, 2000	161
7.2	Unbebaute Fläche zur kommerziellen Nutzung in Boston	162
7.3	Veränderung der Beschäftigung in Boston von 1977 bis 1992 in %	164
7.4	Veränderung der Beschäftigung in Boston von 1992 bis 2000	167
7.5	Veränderung der Beschäftigung in einzelnen Branchen in Boston von 2000 bis 2004, in %	174
7.6	Büromarkt in Boston, 1. Quartal 2005	175
7.7	Immobilientransaktionen von 2000 bis 2003	178
7.8	Immobilientransaktionen im Jahr 2004	179
7.9	Immobilientransaktionen im Jahr 2005	180
C1	Entwicklung der Beschäftigung in Boston nach Branchen, 1977-2000	272
C2	Entwicklung der Beschäftigung in Boston nach Branchen, 2001-2004	273

ABKÜRZUNGEN

BCEC	Boston Convention and Exhibition Center
EDIC	Economic Development and Industrial Corporation
BRA	Boston Redevelopment Authority
BSA	Boston Society for Architects
Ft	feet (Längen- bzw. Höhenangabe), 1m = 3,28 ft
HUD	US-Department of Housing and Urban Development
ICA	Institute of Contemporary Art
IAG	Impact Advisory Group
IPOD	Interim Planning Overlay District
Massport	Massachusetts Port Authority
MHP	Municipal Harbor Plan
MoU	Memorandum of Understanding
PLD	Property-led development
PPP	Public-Private Partnership
REIT	Real Estate Investment Trust
REPE	Real Estate Private Equity Fonds
SAND	Seaport Alliance for a Neighborhood Design
SBBT	South Boston Betterment Trust
SBW	South Boston Waterfront
SBWC	South Boston Waterfront Committee
Sft	Square feet (Flächenangabe), 1m ² = 10,76 ft ² , 1ft ² = 0,09 m ²
SPRP	Seaport Public Realm Plan