Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Strassen ASTRA

Fussverkehr Schweiz
Fachverband der Fussgängerinnen und Fussgänger

Mobilité piétonne
Association suisse des piétons

Fachtagung vom 28. Juni 2012 in Schlieren

Journée dôétude du 28 juin 2012 à Schlieren

Gianfranco Basso
Leiter Entwicklungen Halter-Entwicklungen

Die Bedeutung des öffentlichen Raumes aus Sicht der Immobilienentwicklung ï Fussläufige Erschliessung und Gestaltung als Standortfaktor

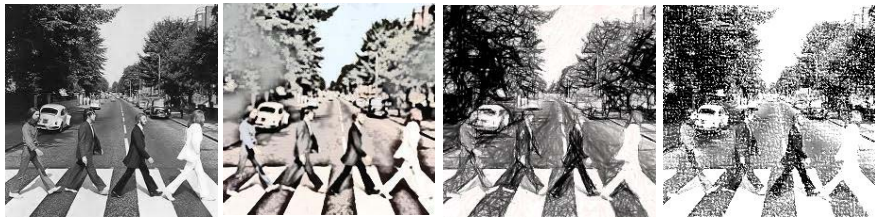
Lôimportance de lôespace public du point de vue de la promotion immobilière ï lôaménagement et lôaccessibilité piétonne en tant que facteurs de localisation

HALTER ENTWICKLUNGEN

Die Bedeutung des öffentlichen Raumes aus Sicht der Immobilienentwicklung - Fussläufige Erschliessung und Gestaltung als Standortfaktor

Fachtagung Fussverkehr Schweiz

Gianfranco Basso, Halter Entwicklungen
28.06.2012



Ausgangslage
Öffentliche Räume in Wachstumsgebieten

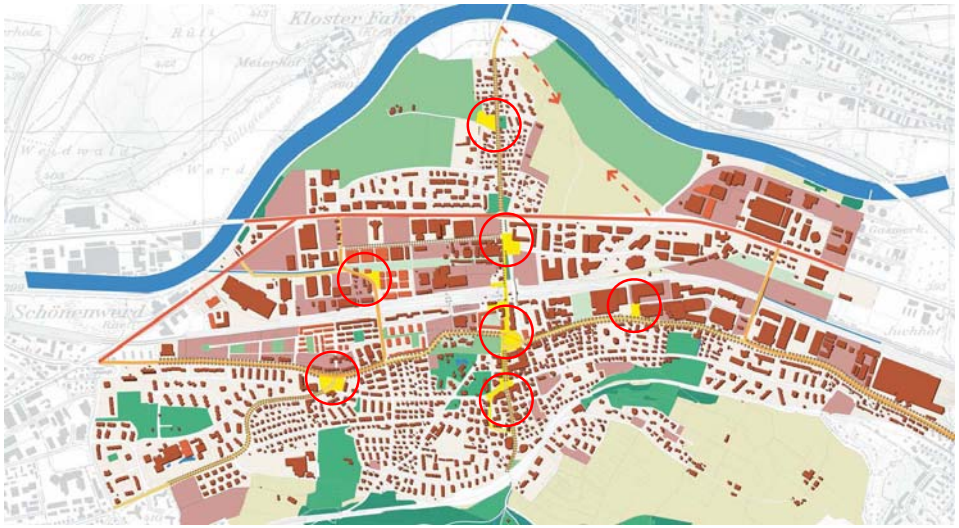
Die gegenwärtige Dynamik der Siedlungsentwicklung findet hauptsächlich im Agglomerationsgürtel statt. Grosse Chancen bietet sich den Gemeinden vor allem in den ehemaligen Industriezonen, ausnahmsweise aber auch in den Zentren. Attraktive öffentliche Räume zu schaffen, ist eine grosse Herausforderung;

Entweder weil der verfügbare Raum bisher nicht wirklich vorhanden war (Industriezonen) oder weil er das Erbe einer autoorientierten städtebaulichen Entwicklung aus den 60er und 70er Jahre angetreten hat.

Die Herausforderung besteht also darin, die unterschiedlichsten Bedürfnisse und Erwartungen unter einen Hut zu bringen; Leistungsfähige Strasse für den motorisierten Individualverkehr; beste Erreichbarkeit für das Gewerbe und den Handel; Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr; möglichst hindernisfreie und sichere Fusswegbeziehungen sowie Frequenzen, Gestaltung und Belebung vom öffentlichen Raum.

Das geschickte Bündeln dieser Bedürfnisse entscheidet über Erfolg oder Misserfolg einer Entwicklung.

Grundlage
Stadtentwicklungskonzept als übergeordnete Vision



Prozess
Integrale und iterative Diskussion

Die städtebauliche Planung muss qualitative Rahmenbedingungen schaffen, die eine Projektentwicklung unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte und sich ständig veränderten Bedürfnissen ermöglicht.

Die künftige Zonenplanung muss sich intensiv damit auseinandersetzen, wie mit Nutzungsflexibilität und Erreichbarkeit umgegangen werden kann; wo ist Wohnen, Arbeiten und Freizeit am gleichen Ort sinnvoll und möglich (Mischnutzungsgebiete, Zentren); wie kann die Diskussion um die Erreichbarkeit integral und zielführend diskutiert und wie können qualitative Antworten auf quantitative Fragen entwickelt werden?

› Verkehrstaus bzw. Leistungsfähigkeit der Strassen

› Anzahl, Ort und Zuweisung der Parkplätze (öffentlich, privat)

› Fussgängerfreundliche Strassen (Trottoirs, Übergänge)

› Freiräume und Aufenthaltsqualitäten (Plätze)

Projektentwicklung
Aus Visionen belebte Orte schaffen

Städtebauliche Planung, Projektentwicklungen in Stadtzentren und Umnutzungen von Industriebrachen setzt immer eine sorgfältige Analyse des Ortes voraus;

› welche Faktoren haben diesen Ort geprägt?

› Wo liegen seine Chancen?

› Was ist die Vision?

Entwicklungsansatz
Jede Vision braucht seine Geschichte

Entwickeln heisst Visionen umsetzen. Oder anders gesagt: «Geschichten» zu erzählen, welche Behörden, Investoren, die breite Öffentlichkeit und die Nutzer begeistern. Die Architektonische Qualität ist dabei wichtig, entscheidend dabei ist aber vor allem das Zusammenspiel einer ganzen Reihe weiterer Faktoren.

› Chancen identifizieren

› Visionen entwickeln

› Nutzergerechte Projekte realisieren

Emotionen
Belebte Orte sind Grundlage für Identifikation

Architektonische Qualität und Sorgfalt bei der Gestaltung des Aussenraumes sind dabei ebenso wichtig wie zielgruppenorientiertes Gebietsmarketing und zeitgemässe Infrastruktur. Entscheidend ist letztlich, dass diese Orte belebt sind und Aufenthaltsqualitäten bieten.

› Wer ist der künftige Nutzer?

› Was erwartet der künftige Nutzer an diesem Ort?

› Durch welche Massnahmen bekommt dieser Ort seine eigene Identität?

Vernetzung
Orchestrierung der Erfolgsfaktoren

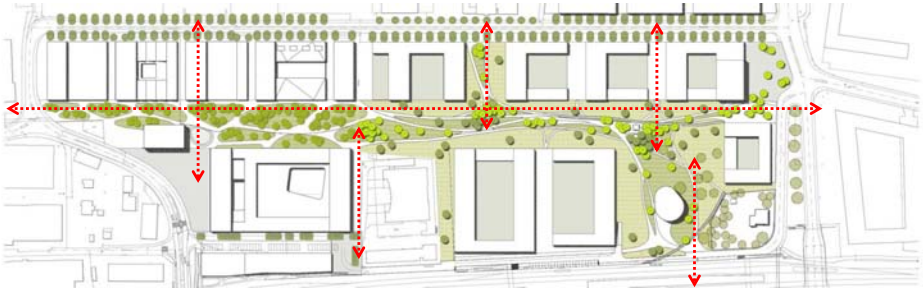
Die Entwicklung eines Areals ist ein umfassender Prozess. Ein Projekt muss als Ganzes marktfähig und nutzergerecht sein. Ein Zusammenspiel der Erfolgsfaktoren ist dabei entscheidend.

› Schaffung einer eigener Identität (Architektur und Städtebau)

› Hochwertige Verdichtung (Sorgfältiger Umgang mit Grund und Boden)

› und gute Vernetzung im Quartier (Fussläufige Erschliessung und Gestaltung)

› Flexibilität und vielfältige Nutzungen (gute Durchmischung und Anpassungsfähigkeit)



Die Bedeutung des öffentlichen Raumes
Fazit

Der öffentliche Raum nimmt einen besonderen Stellenwert in der Immobilienentwicklung ein; fussläufige Erschliessung und attraktive Gestaltung der Aussenräume bringen Leben auf die «Strasse» und bilden die Grundlage für einen Ort mit Identifikation. Folgende Thesen sind dabei zu berücksichtigen:

› Es braucht eine übergeordnete Vision zur Stadtentwicklung.

› Die Gebäude und Ihre Architektur bilden die Ränder des öffentlichen Raumes.

› Die frei bleibende Fläche ist noch öffentlicher Raum; dieser will gestaltet sein.

› Ein städtischen Raum muss Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur an einem Ort ermöglichen.

› Ein Mix aus klein- und grossmassstäblichen Nutzungen garantiert die Nutzungsvielfalt.

› Private Nutzungen und öffentliche Freiräume bieten Ort für Begegnungen und Interaktion.

› Es braucht lebendige Plätze mit Restaurants und Geschäften und ruhige Parks mit Erholungszonen.

› Ein neuer Ort braucht seine eigene Identität, damit er seinen Platz im gewachsenen Kontext findet.

Halter Unternehmungen
Kurzvorstellung

Halter Unternehmungen
Daten und Fakten

Form:	Inhabergeführte Aktiengesellschaft in der Immobilienbranche
Gründungsjahr:	1918
Inhaber / VR-Präsident:	Balz Halter
Marktgebiet:	Deutsche Schweiz
Mitarbeitende 2012:	ca. 200
Umsatz 2012:	ca. CHF 600 Mio.
Organisation:	3 eigenständige Unternehmen: - Halter Entwicklungen - Halter Generalunternehmung - Halter Immobilien 4 Beteiligungen: - Swissfiber - BS2 - Mivune - Aizo

Halter Entwicklungen
Daten und Fakten

Mitarbeitende 2012:	34
Umsatz 2012:	260 Mio. CHF
Projektportfolio 2012:	2.9 Mia. CHF
Marktgebiet:	Städte und Agglomerationen in der Deutschschweiz
Marktsegmente:	Büro, Dienstleistung und Verwaltung Gewerbe und Industrie Wohnen / Wohnen mit Services Hotelbauten / Residenzen Spitalbauten / Resorts Einkaufszentren, Fachmärkte Gemischte Nutzungen

Halter Entwicklungen
Daten und Fakten

Zentrum Bassersdorf	Zentrumsüberbauung auf altem Bahnhofsareal
Archhöfe, Winterthur	Einkaufen, Wohnen und Arbeiten im Herzen von Winterthur
Hard Turm Park, Zürich	Urbane Qualitäten auf hohem Niveau mit Leben am und im Park
Parkside, Schlieren	Wohn- und Geschäftszentrum am Bahnhof
amRietpark, Schlieren	Vom Fabrikareal zum vielfältigen Stadtteil mit urbanem Lebensraum
Limmatfeld, Dietikon	„unsere kleine Stadt“
Europaplatz, Bern	Europaplatz – Begegnen und Bewegen (Haus der Religionen)
Mall of Switzerland, Luzern	Lifestyle Shoppingcenter
Sportarena, Luzern	Fussballstadion mit Sportgebäuden und Wohnhochhäusern

halter

Ihr Kontakt

Halter Entwicklungen
Gianfranco Basso
Hardturmstrasse 134
8005 Zürich
T +41 44 438 28 19
M +41 78 833 28 19
g.basso@halter-entwicklungen.ch