

Projektentwicklung

Zusammenarbeit mit Raumplanung

03.11.11, Luzern



Implenia®

Agenda

1. Zusammenarbeit Projektentwickler mit Raumplanern und der öffentlichen Hand
Anliegen Implenia Development
 - Verfahren
 - Marktumfeld
 - Spielraum
 - Interessenskonflikte
 - Nachhaltigkeit
2. Schaffen von neuem Wohnraum
3. Beispiel Unterfeld in Baar (Kanton Zug)
4. Beispiel Düdingen (Kanton Freiburg)
5. Fazit
6. Fragen & Antworten

1. Zusammenarbeit Projektentwickler mit Raumplanern und der öffentlichen Hand

Verfahren

- Enge Zusammenarbeit in Entwicklungsgebieten
- Vereinfachung von Verfahren
- Klare(re) Verfahrensabläufe (Gemeinde, Kanton, Bund)
- Vereinheitlichung der Verfahren auf Eidgenössischer Ebene als Ziel

Marktumfeld

- Berücksichtigung von Marktbedürfnissen; heutige und künftige

Rechtssicherheit

- Oft besteht über längere Zeit keine Rechtssicherheit in den Verfahren

Spielraum

- Verdichtungsmöglichkeiten in verkehrsgünstigen Gebieten fördern/ ermöglichen
- Überbauungsordnungen, Gestaltungspläne, Bebauungspläne, etc. mit grösstmöglicher Flexibilität ausgestalten (→ Veränderungen Marktanforderungen über Jahre >> Jahrzehnte)

Interessenskonflikte

- Raumplaner begleiten oft die öffentliche Hand und den Projektentwickler
- Umgang und Gewichtung der Anliegen der betroffenen Bewohner/Nachbarn, Gemeindeinteressen vor Individualinteressen

Nachhaltigkeit

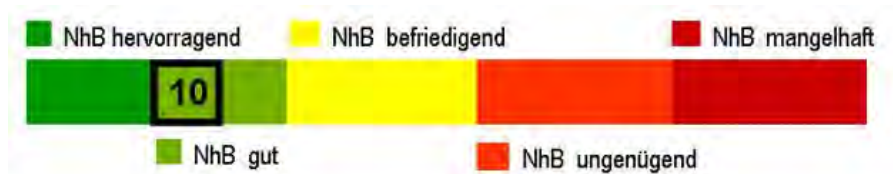
- Aspekte der Nachhaltigkeit gebührend erfassen und unterstützen

Nachhaltigkeit bedeutet bei Implenia konkret:

Grundsätzlich werden nur noch Projekte verfolgt, welche eine grosse Nachhaltigkeit aufweisen. Diese messen wir an harten und weichen Kriterien.

Von der Anbindung an den öffentlichen Verkehr bis zur haushälterischen Bodennutzung werden in einem ersten Schritt 18 Punkte geprüft.

Wird nicht bereits in dieser Phase mindestens eine Punktezahl von 7 erreicht (Skala von 0 – 12), wird das Projekt nicht weiterverfolgt.



Bewertungskriterien sind folgende Themenbereiche:

Umwelt
Ressourcen + Boden

Wirtschaft
Kosten + Werterhalt

Gesellschaft
Standort/Architektur + Gemeinschaft

Formulare für Umbau, Neubau
nutzungsspezifische Kriterienbewertung

NACHHALTIGES BAUEN IRE Rouss Engineering

Projektbewertung

Objekt	Test Bewertung / V Reuss		
Ort	Utt	A-Art	Eigenes Objekt
Pr.Nr.	1	Phase	Strategie / Projektdefinition
		DatVts	03.09.11 / ydalu

I. Bewertung von Kriterien und Zielbereichen

Umwelt			Wirtschaft			Gesellschaft		
Ressourcen X								
Graue Energie			Betriebsenergie			Klimaschutz		
Primärenergie 2000-WG	2	X	2000-WG oder Messung F	2	X	CO2-Emissionen 2000-WG	2	
Gemischte Bauteile	1		Menge	1		CO2-reduziert, A-Gebäude > 75 %	1	
Masse/Baumwolle, Glasfasern	0		Gewichtiges Minimum	0		Fossile Wärmequellen	0	X
Hilfs			Hilfs			Hilfs		
Boden X								
Mobilität			Bodennutzung			Umgebung		
ÖV-Takt > 4xh, Distanz < 300m	2	X	aGF / aGSF > 1.0	2	X	GSZ > 75 % Wassennutzung	2	
ÖV-Takt ≥ 2xh, Distanz < 600m	1		aGF / aGSF 0.7 bis 1.0	1		GSZ (inkl. Dach) > 50%	1	
Fahrten-Takt ≤ 1xh	0		aGF / aGSF < 0.7	0		Verriegelung > 50%	0	X
Hilfs			Hilfs			Hilfs		
Kosten X								
Marktpreisspektrum			Kostenmodell			Leerstand		
Nettomietz pro m2, Quader ≤ 60%	2	X	unfester LCC-Betrachtung	2	X	Leerstandsquote ≤ 1%	2	
Nettomietz pro m2, Quader 60 - 90%	1		Gesamtkosten-Betrachtung	1		Leerstandsquote > 1 - 3%	1	
Nettomietz pro m2, Quader ≥ 90%	0		Investitionskosten-Betrachtung	0		Leerstandsquote ≥ 3%	0	X
Hilfs			Hilfs			Hilfs		
Walterhalt X								
Siedlungstrend			Anpassungsfähigkeit			Alterungsbeständigkeit		
wachsend und verdichtend	2	X	nutzungsoptimale WE, abengerecht	2	X	abnutzungsbiladiger Anwenhalten	2	
stabilisierend	1		nutzungsoptimale Zimmer	1		geringf. Alterung	1	
abnehmend oder Zersiedelung	0		Bau Raum- und Wohnverteilung	0		Alterung ersparl	0	X
Hilfs			Hilfs			Hilfs		
Standort und Architektur X								
Attraktivität			Mikroklima			Architektur		
Versorg., Bildung, Sport, Kultur < 500m	2	X	Lärmbelastung, tagsüber < 50 dB(A)	2	X	Architekturwettbewerb	2	
Versorgung, Bildung < 500m	1		wenig Lärm, tagsüber < 55 dB(A)	1		Auswahlverfahren aus 2-3 Projekten	1	
Versorgung, Bildung, PW abg	0		Lärmbelastung, tagsüber > 55 dB(A)	0		Durchvorgabe	0	X
Hilfs			Hilfs			Hilfs		
Gemeinschaft X								
Durchmischung			Akzeptanz			Gesundheit		
div. Nutz- + soziale Zielgruppen	2	X	Partizipation Nachbarn/Quartier	2	X	zentraler EDO/Anbau	2	
diverse soziale Zielgruppen	1		Info-Kamp., kaum Einsprachen	1		Öko-Anschlüsse/Implement	1	X
auf eine Zielgruppe ausgerichtet	0		Einsprachen-erk., Rechtsweg	0		keine speziellen Angaben	0	
Hilfs			Hilfs			Hilfs		
Zusammenzug der Zielbereiche (Anzahl grüne, gelbe und rote Kreuze) 1 5								

■ > 2 Kreuze
■ 1 Hilfe
■ 1 Hilfe
■ 1 Hilfe
■ 0 Kreuze

■ 100% Erfüllungsgrad
■ 75% Erfüllungsgrad
■ 50% Erfüllungsgrad
■ 25% Erfüllungsgrad
■ 0% Erfüllungsgrad

Geprüft
 © by Rouss Engineering AG

Fazit: Raumplaner als Mediator / Koordinator

→ zwischen den hohen Ansprüchen der öffentlichen Hand/Öffentlichkeit,

→ jenen eines modernen, innovativen Projektentwicklers

→ und über die Gemeindegrenzen hinweg

2. Schaffen von neuem Wohnraum

2.1 Verdichtung im Bestand

Bestehende Quartiere weiter verdichten

- Aufstockungen
- Anpassen Grenzabstände
- «füllen von Lücken»
- Abbruch und Neubau

Grundsätzlich ist hier meistens bereits eine gute Infrastruktur vorhanden.
(Nähe Einkauf, ÖV, Schulen, etc.)

2.2 Umnutzungen von «Industriebrachen»

- Umzonungen (Mischnutzungen, Arbeiten, Wohnen, etc.)
- Erhöhung der Ausnutzung
- Schaffung der erforderlichen Infrastrukturen

Als «Industriebrachen» können auch Areale verstanden werden, welche heute in Wohnzonen produzieren und somit «zonenfremd» sind.

- suchen von Ersatzstandorten für Produktion
- Umnutzung Areal, Einbettung in Bestand

2.3 Nutzungserhöhung von unbebauten Parzellen

→ Gebäudelängen, Gebäudehöhen, Geschosszahl

Unbebaute Areale sollten auf die gültige Ausnutzung überprüft und gezielt verdichtet werden.

Ohne Änderung der Nutzung sollte dies mit einfachen Verfahren ermöglicht werden.

Bestehende Einfamilienhauszonen sollten, wo sinnvoll, verdichtet werden.

2.4 Einzonungen

- Im Grundsatz sollten keine neuen Einzonungen erfolgen.
- Innere Verdichtung sollte im Vordergrund stehen

Daher: Einzonungen nur als Ergänzung/Arrondierung bestehender Bauzonen.

Jedoch: Je nach Entwicklungsschwerpunkt sind gezielte Einzonungen wünschenswert. Dabei ist eine optimale Anbindung an die Infrastruktur zwingende Voraussetzung.

Im Grundsatz sollten keine neuen Einzonungen erfolgen.

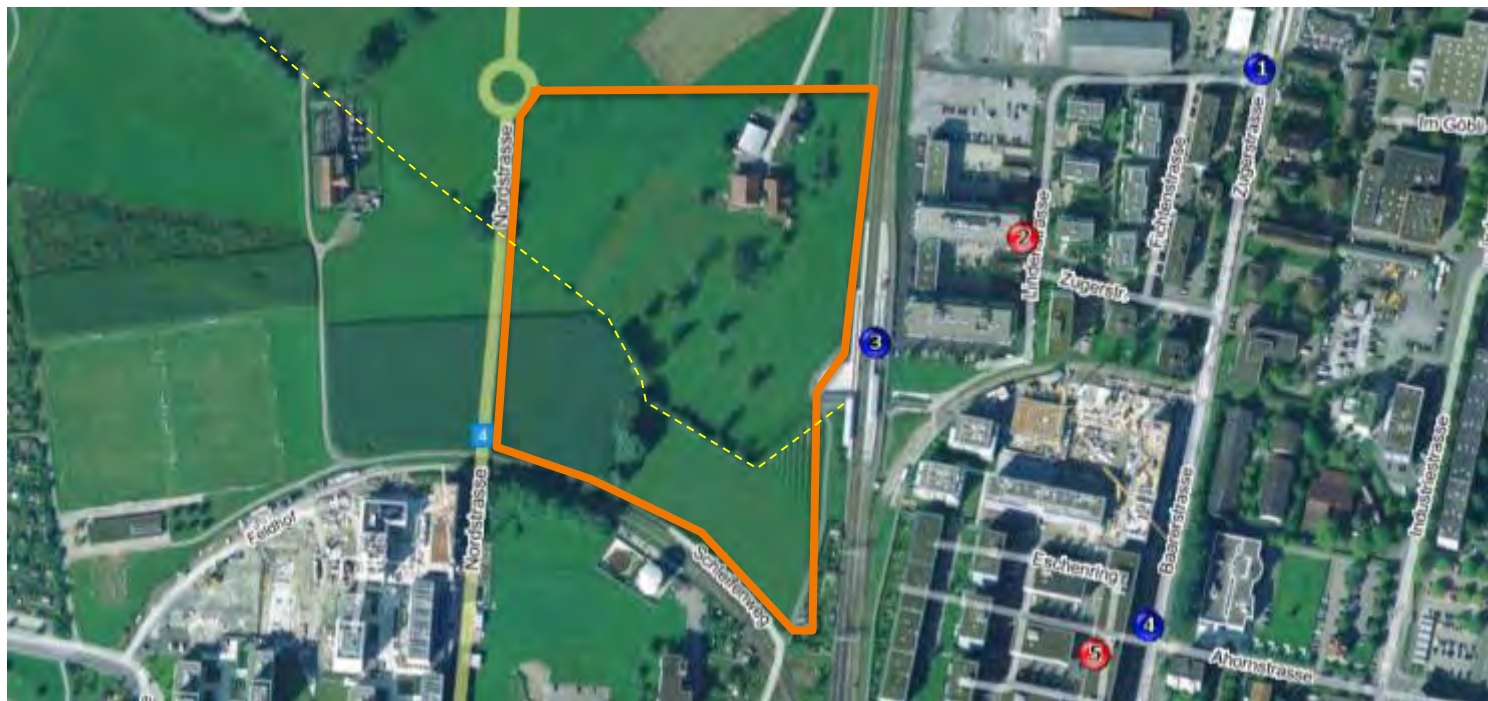
Einzonungen nur als Ergänzung/Arrondierung bestehender Bauzonen.

Je nach Entwicklungsschwerpunkt sind gezielte Einzonungen wünschenswert, jedoch ist eine optimale Anbindung an die Infrastruktur Voraussetzung.

3. Unterfeld Baar

(Praxisbeispiel)

... wenn zwei Gemeinden zusammenwachsen



Hinweis: alle aufgeführten Referenzen entsprechen dem aktuellen Planungs-,
nicht aber zwingend dem aktuellen Bewilligungsstand

3.1 Ausgangslage

Quartiergestaltungsplan vom 18. November 2009



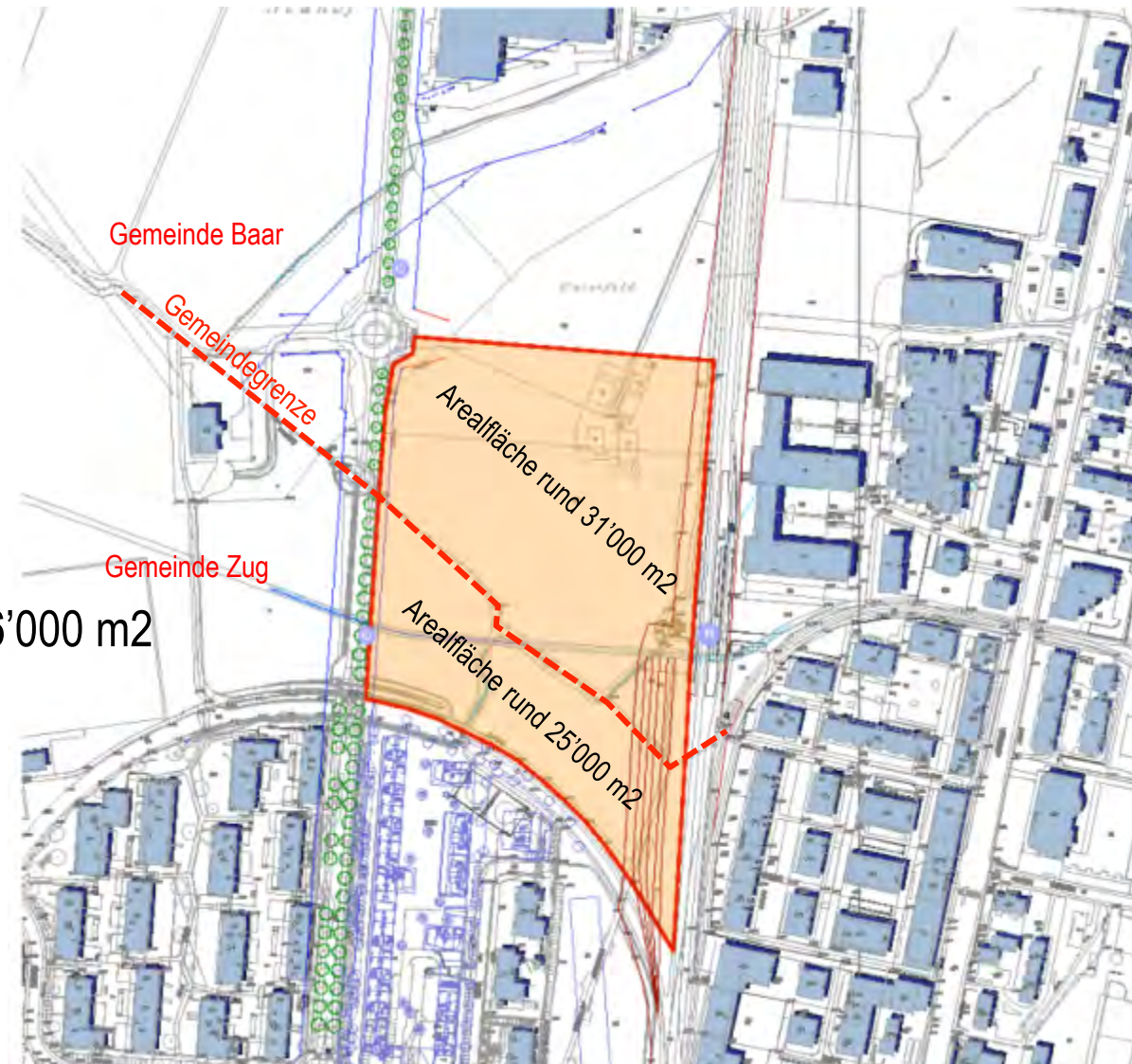
- Legt Quartierstruktur fest
- Beschränkt auf zentrale Interessen der Öffentlichkeit
- Hochhausthematik und spezifische Randbedingungen wie,
 - Platz bei Haltestelle Lindenpark
 - Göblichbachkanal
 - Offene Gewässer
 - Grenzen
 - Verkehr

Daraus erfolgte ein Studienauftrag in Anlehnung an SIA-Ordnung 143/2009

Hinweis: alle aufgeführten Referenzen entsprechen dem aktuellen Planungs-, nicht aber zwingend dem aktuellen Bewilligungsstand

3.2 Lage

Arealfläche rund 56'000 m²



Hinweis: alle aufgeführten Referenzen entsprechen dem aktuellen Planungs-,
nicht aber zwingend dem aktuellen Bewilligungsstand

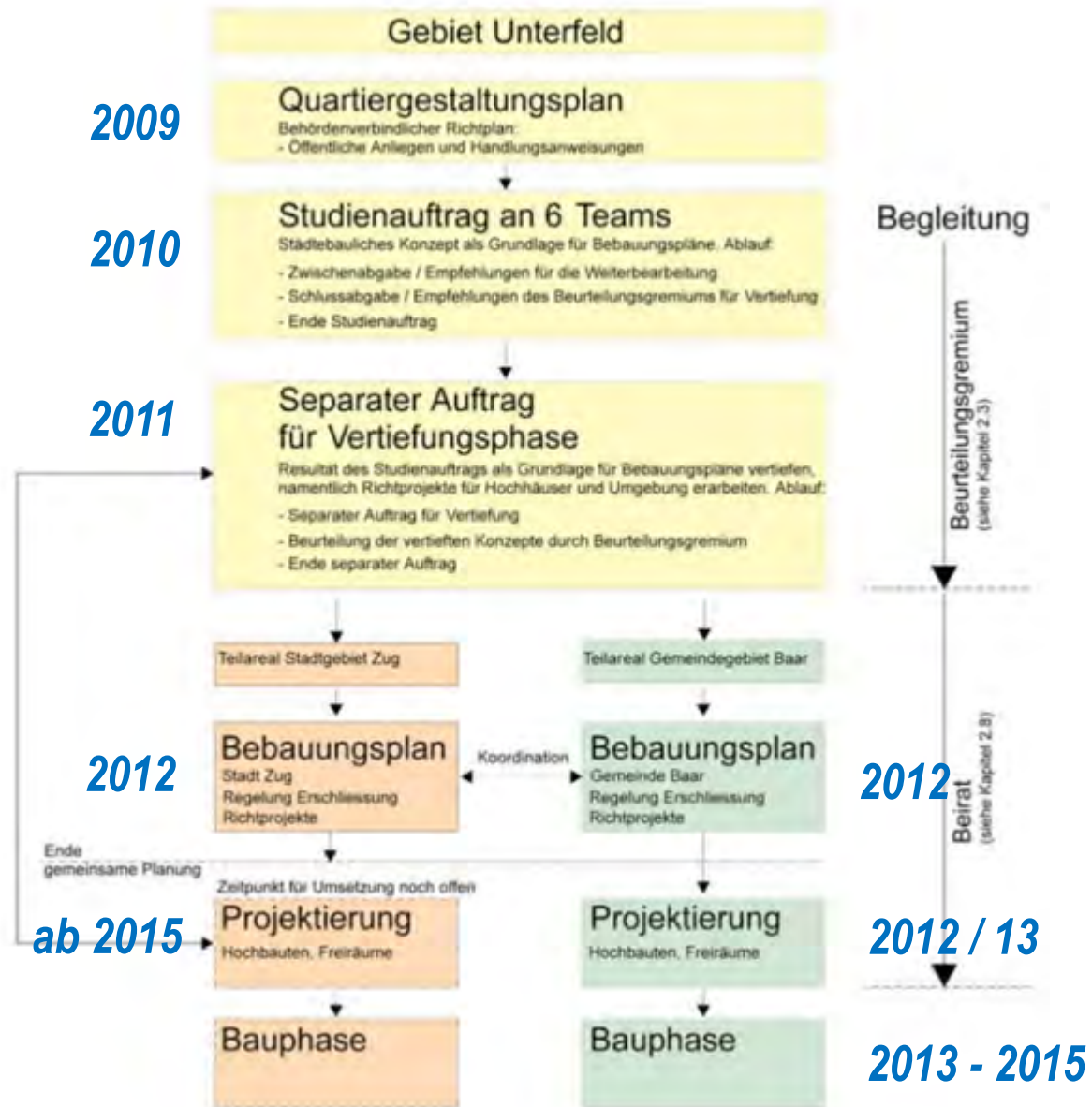
3.3 Herausforderungen

- Gemeindegrenze, verschiedene baurechtliche Grundordnungen
- Unterschiedliche Kompetenzen im Bewilligungsverfahren
- Unterschiedliche Zeitvorstellungen für Realisierung
- Anbindung und Nähe SBB
- Öffentliche langsam Verkehrsverbindungen
- Nutzungsmix, Gebäudehöhen
- Finden einer Gemeinsamen Lösung mit Grundeigentümern und der öffentlichen Hand



Hinweis: alle aufgeführten Referenzen entsprechen dem aktuellen Planungs-,
nicht aber zwingend dem aktuellen Bewilligungsstand

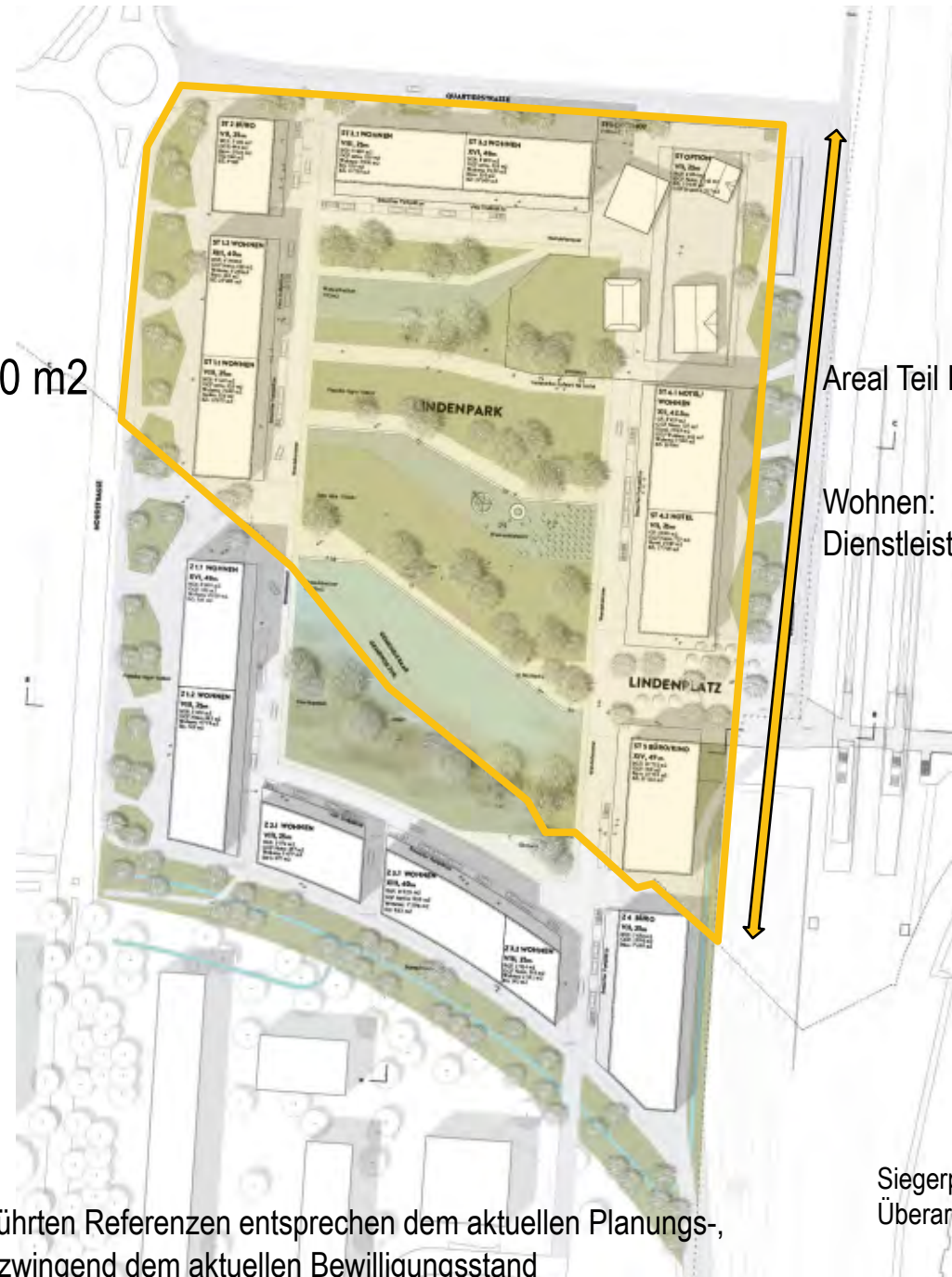
3.4 Verfahren



3.5 Stand



Hinweis: alle aufgeführten Referenzen entsprechen dem aktuellen Planungs-,
nicht aber zwingend dem aktuellen Bewilligungsstand



Arealfläche rund 56'000 m²

Ausnutzung rund 1.8
(Baumassenziffer 5.5)

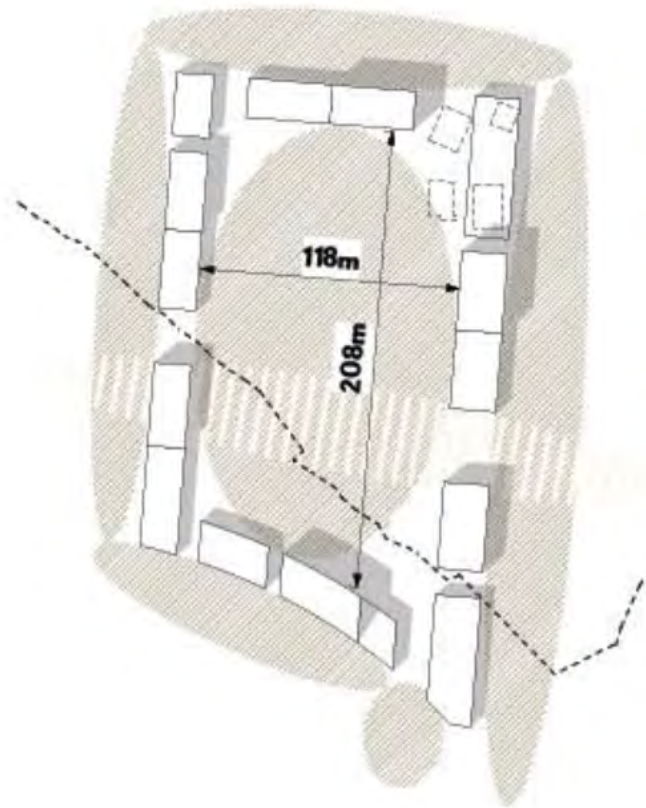
Areal Teil Implenia: ca. 31'000m²

Wohnen: ca. 21'000m²
Dienstleistung: ca. 21'000m²

Hinweis: alle aufgeführten Referenzen entsprechen dem aktuellen Planungs-,
nicht aber zwingend dem aktuellen Bewilligungsstand

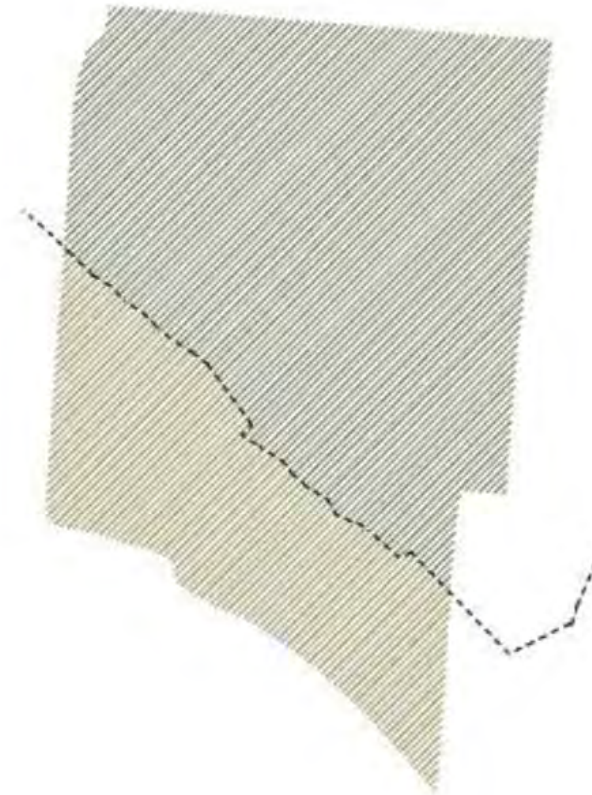
Siegerprojekt Büro HHF, Basel
Überarbeitung

STADTRÄUME



Grosszügiger Stadtraum, schafft Identität

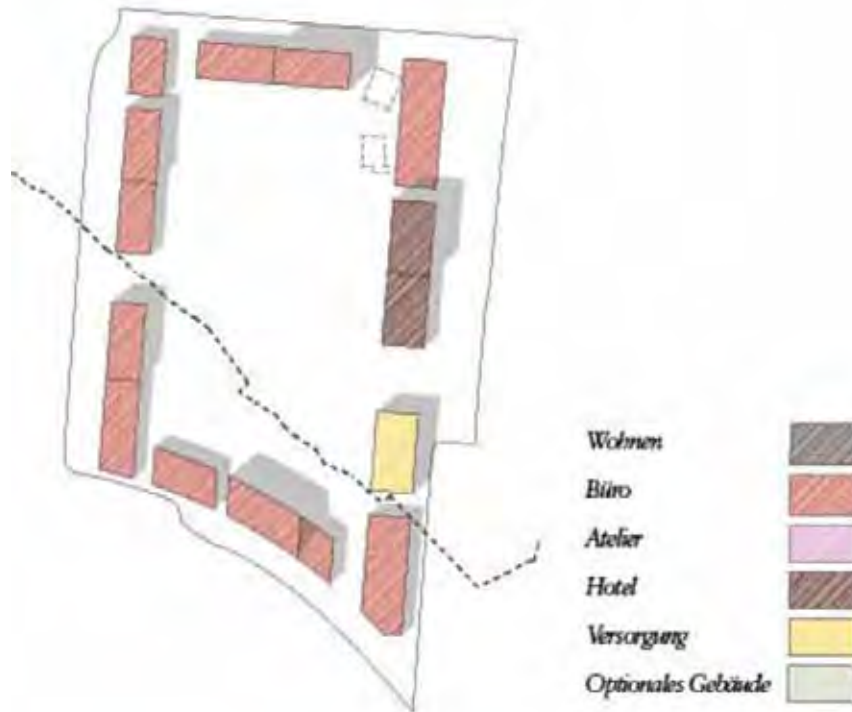
BESTEHENDE GEMEINDEGRENZEN



Grenzverlauf Gemeinden bleibt bestehen

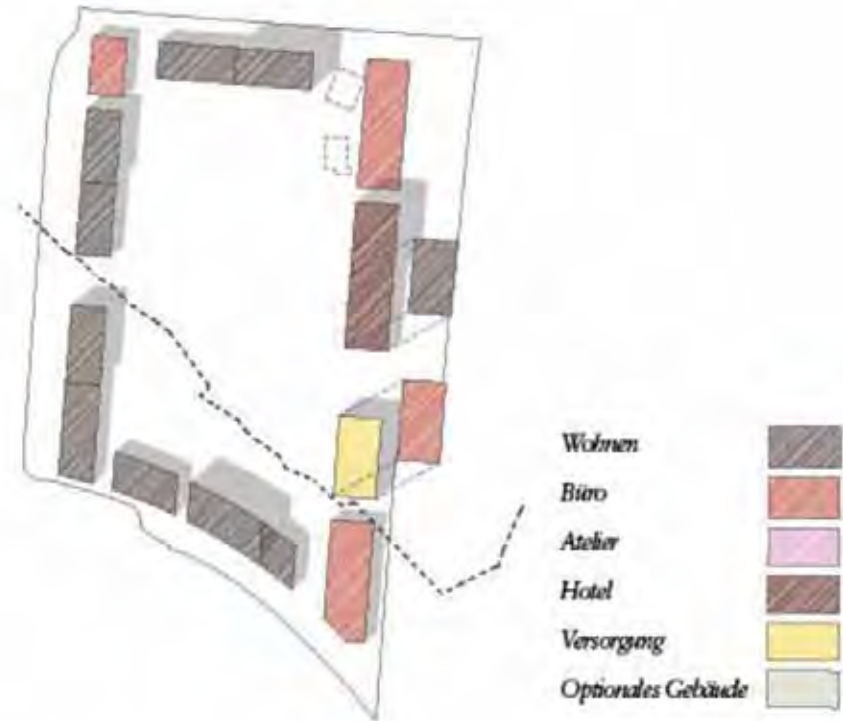
Hinweis: alle aufgeführten Referenzen entsprechen dem aktuellen Planungs-,
nicht aber zwingend dem aktuellen Bewilligungsstand

NUTZUNG ERDGESCHOSS



EG, vorwiegend öffentliche Nutzungen

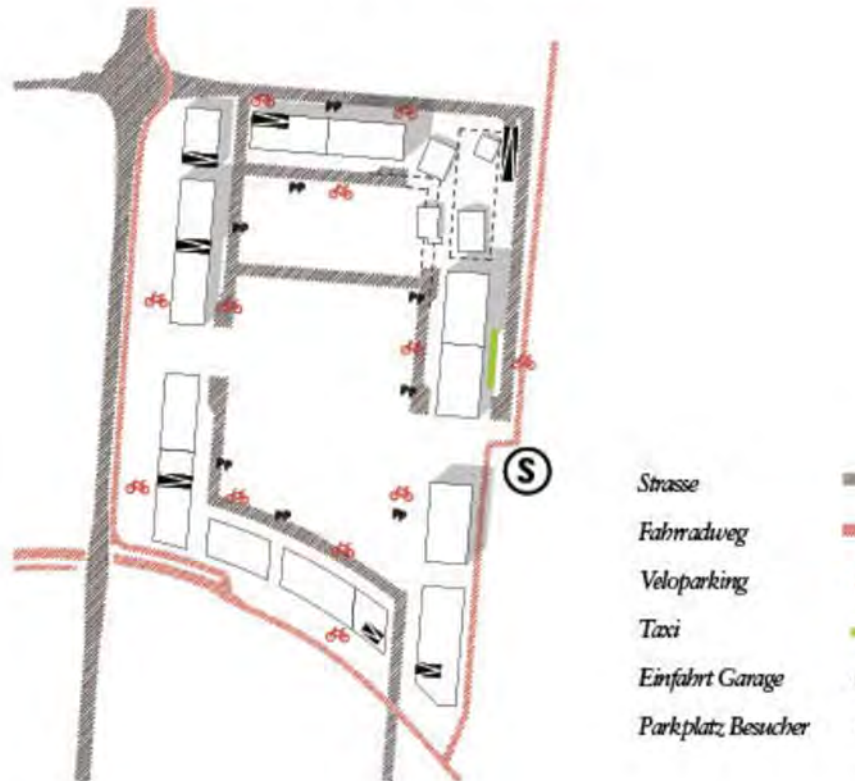
NUTZUNG OBERGESCHOSSE



OG, möglichst keine gemischten Nutzungen

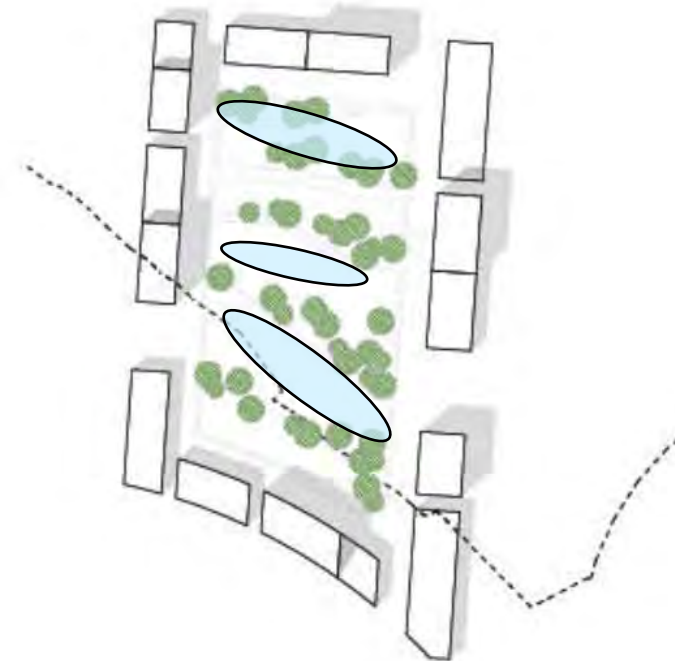
Hinweis: alle aufgeführten Referenzen entsprechen dem aktuellen Planungs-, nicht aber zwingend dem aktuellen Bewilligungsstand

ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG



Klare Adressbildung
Trennung MIV und Langsamverkehr

SEENLANDSCHAFT



Seenlandschaft zur Stapelung Meteorwasser

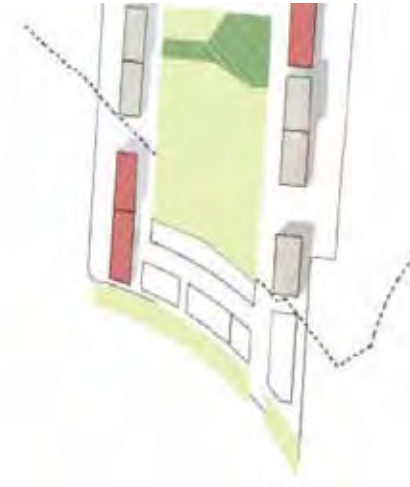
Hinweis: alle aufgeführten Referenzen entsprechen dem aktuellen Planungs-,
nicht aber zwingend dem aktuellen Bewilligungsstand

Etappierung

2015



2020



2023



2026



4. Düdingen

(Praxisbeispiel)

Umnutzung Industrieareal, Umzonung



Hinweis: alle aufgeführten Referenzen entsprechen dem aktuellen Planungs-,
nicht aber zwingend dem aktuellen Bewilligungsstand

4.1 Ausganglage

Die Grundeigentümerin entschied per 2010 Teile des ungenutzten Areals zu verkaufen.

Implenia Development hat das Teilareal erworben und sich ein Kaufrecht für das restliche Areal gesichert.



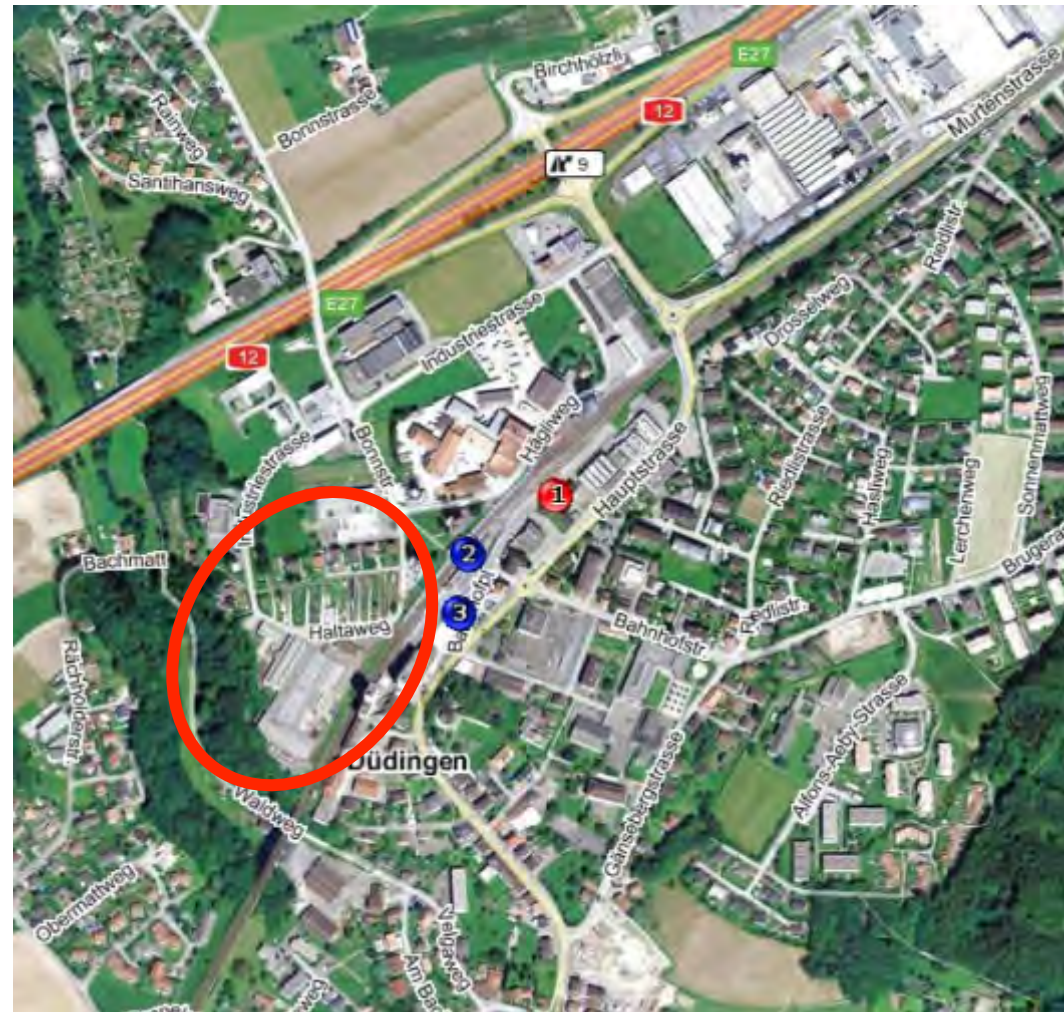
4.2 Lage

Das Grundstück liegt unmittelbar am Bahnhof von Düdingen

SBB – Verbindungen
Bern – Freiburg

Busverbindungen
in die umliegenden Dörfer

Autobahnanschluss in nächster
Nähe



4.3 Verfahren

1. Schritt Masterplan
2. Vorprojektstudie
3. Zonenplanrevision der Gemein
4. Schritt Detailbebauungsplan
5. Baugesuch



Hinweis: alle aufgeführten Referenzen entsprechen dem aktuellen Planungs-,
nicht aber zwingend dem aktuellen Bewilligungsstand

4.4 Herausforderungen

- Verschiedene Grundeigentümer und Interessensgruppen
(Gemeinde, Kanton, SBB, Nachbarn)
- Verkehrsprobleme der Gemeinde (Verkehrsrichtplan Kanton)
- Immissionen Bahn und Autobahn
- Anbindung Bahnhof, Nähe der Geleise
- Anbindung ans Dorf
- Öffentlicher Radweg
- Umfeld, Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft (noch in Betrieb)
- Schaffen einer neuen Identität
- Marktabsorption in Düdingen
- Etappierung (Provisorien)
- Durchmischung (Wohnen, Arbeiten, Restaurant, Verkauf, etc.)

4.5 Stand



- Perimeter

- Bauten**
- Baufelder I - XIII
- Baulinie mit Anbaupflicht
- ▨ EG-Nutzung Dienstleistung zwingend
- ▤ Gewerbenutzung über alle Geschosse möglich
- Bereich für unterirdische Bauten

- Aussenraum**
- öffentlicher Platz, befestigt
- Urbane Gärten
- Halböffentliche und private Aussenräume
- Baumgruppe (nicht lagegenau)

- Erschliessung**
- Grunderschliessung
- Mischfläche Begegnung + Mobilität
- ➔ Zufahrt Einstellhallen
- ⊕ temporäre Zufahrt Einstellhallen
- ➔ Zufahrt Anlieferung
- ⋯ Radroute (nicht Lagegenau)

- Umwelt**
- ⋯ ökologischer Übergangsbereich
- verbindliche Waldgrenze nach Art.10 Abs.2 WaG

- HINWEISE**
- ➔ Anschluss SBB-Unterführung
- Wald
- ▨ Sektor A
- ▤ Sektor B

Hinweis: alle aufgeführten Referenzen entsprechen dem aktuellen Planungs-, nicht aber zwingend dem aktuellen Bewilligungsstand

5. Fazit

Verfahren je nach Kanton und Gemeinde unterschiedlich
(unterschiedliche Bezeichnungen für die selben Verfahren)

Teils lange Verfahrenswege
(Gemeinde, Kanton, weitere Beteiligte)

Flexiblere Baufelder bei Überbauungsordnungen, Bebauungsplänen, etc.
(Marktveränderungen, Bedürfnisse, Nachfrage)

Entwicklungsgebiete früh bezeichnen
(Verdichtung, Umnutzung, etc.)

Zusammenarbeit: öffentliche Hand, Raumplaner Projektentwickler
bei Grossprojekten kann als grundsätzlich gut bezeichnet werden



Implenia® denkt und
baut fürs Leben.
Gern.