

# CUREM-Panel: Placemaking aus Sicht institutioneller Investoren

**Erfolgsfaktoren lebendiger und attraktiver Nachbarschaften**



# CUREM-Panel: Placemaking aus Sicht institutioneller Investoren



**Christian Geser**

Leiter Immobilien  
Stiftung Abendrot



**Samuel Leder**

Program Manager Urban Management & Leiter Kompaktkurs Placemaking  
Universität Zürich – CUREM



**Moderation: Leta Bolli**

Co-Geschäftsführerin & Studiengangleiterin MAS UZH Real Estate  
Universität Zürich – CUREM

---

## Teil 1: Was ist Placemaking?



**Samuel Leder**

Universität Zürich - CUREM

# Warum sind Neubaugebiete oft so anonym und leblos?



# Warum sind Neubaugebiete oft so anonym und leblos?

...selbst an zentralen Lagen



Zürich-Hardbrücke

...und selbst bei hochwertiger Architektur



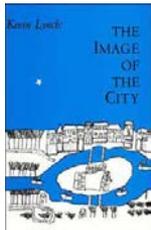
Riehen BS

# Vorgeschichte der Placemaking-Bewegung

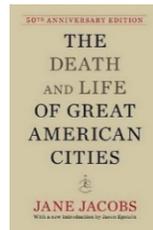


# Vorgeschichte der Placemaking-Bewegung

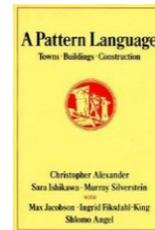
- Ausrichtung an den Menschen vor Ort - statt an politischen oder verkehrsplanerischen Zielen
- Beobachtend und lernend - statt am Reißbrett entwerfend



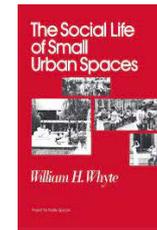
Kevin Lynch  
The Image of the City  
1960



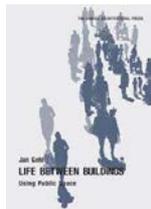
Jane Jacobs  
Death & Life of Great  
American Cities  
1961



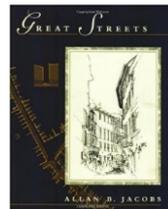
Christopher Alexander  
A Pattern Language  
1977



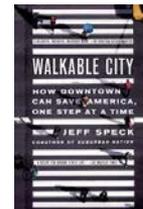
William H. Whyte  
The Social Life of Small  
Urban Spaces  
1980



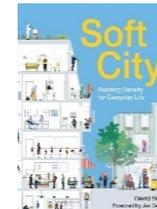
Jan Gehl  
Life Between Buildings  
1987



Allan B. Jacobs  
Great Streets  
1995/2003



Jeff Speck  
Walkable City  
2012



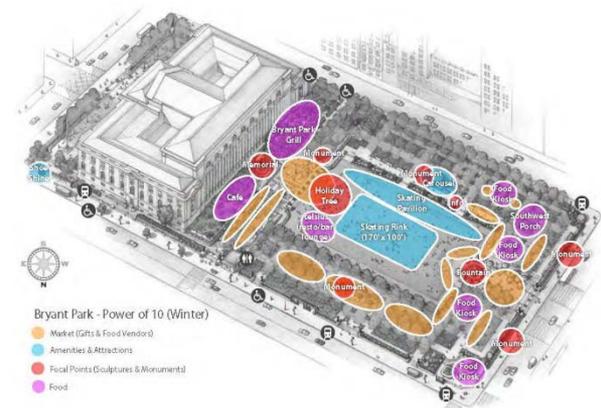
David Sim  
Soft City, 2019  
(Sanfte Stadt, 2022)



# 1990er in New York: Durchbruch des Placemaking-Ansatzes

## Bryant Park (William H. Whyte)

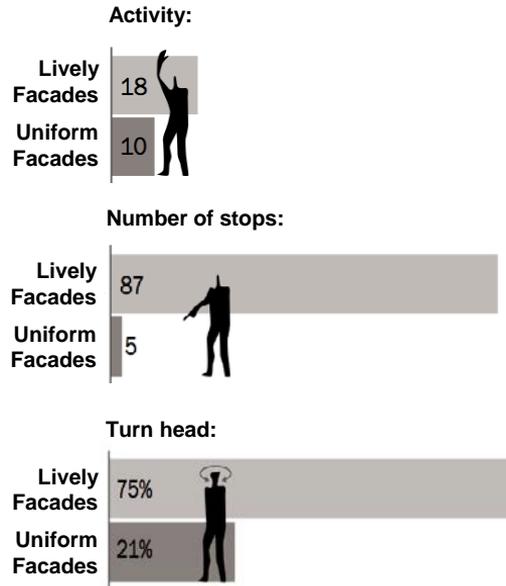
- Vom «Needle Park» zum Freiluft-Wohnzimmer
- Nutzungsvielfalt - auch im Winter!
- Wertsteigerung der angrenzenden Liegenschaften wurde auf 5 Mia. \$ geschätzt



Seither etabliert sich der Begriff weltweit...

# Bestätigung durch empirische Forschung

Vor kleinteiligen, offenen EGs finden durchschnittlich 7x mehr Aktivitäten statt (Anhalten u.ä.)



Jan Gehl:  
*Close Encounters With Buildings* (2006)

Bei kleinteiligeren Fassaden verhalten sich Leute freundlicher gegenüber Fremden

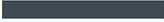


Charles Montgomery:  
*The Happy City Experiment* (2013)

Ein gutes Image ist in manchen Fällen mehr wert als «harte» Lagefaktoren wie Nahversorgung



Gemäss Markus Badmann FRICS  
(Leiter Bewertung bei bulwiengesa AG)  
im Online-Panel «Real Estate Brains #19»  
vom 11. November 2020



Was unterscheidet Placemaking von «Business as usual»?

---

# Placemaking nutzt & schafft lokale Ressourcen – das heisst:



Erstens:  
«Place-Based»

+



Zweitens:  
«Community-Based»

## Place-Based = Aufbauen auf Ortscharakteristik & Bestand



*«Es war ein Fehler, alle  
identitätsstiftenden Gebäude  
abzureissen – auch aus  
Investorensicht»*

*Matthias Meier, Allreal Immobilien  
(NZZ-Bericht zu Neu-Oerlikon, 19.05.2010)*



# Place-Based = Aufbauen auf Ortscharakteristik & Bestand



**a. Gebäudebestand in Wert setzen**



Umnutzung statt Neubau (Gundeldinger Feld Basel)

**b. Lokale Bedürfnisse adressieren**



Ganzjähriger Quartiertreffpunkt (Vallastaden, Linköping)

**c. Nutzungen gezielt ergänzen**



Wohnzimmer-Café (CBRE Rhapsody, Amsterdam)



Erstens:  
«Place-Based»

+



Zweitens:  
«Community-Based»

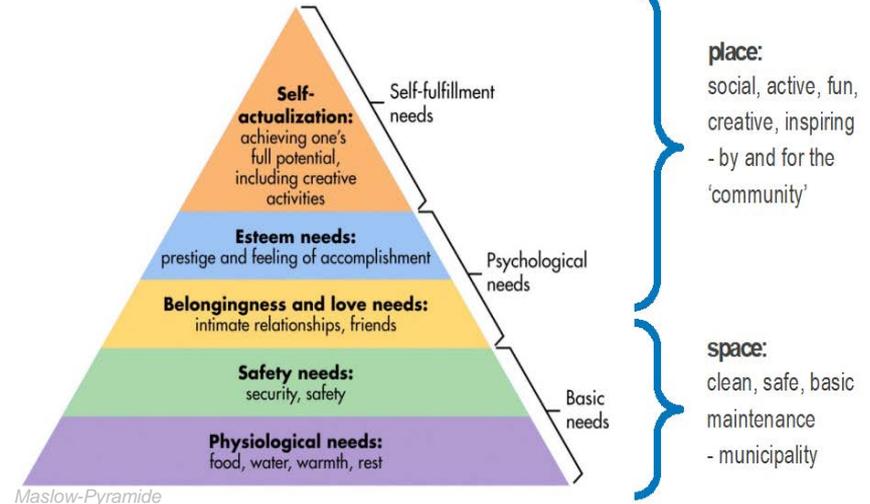
# Community-based = Aktivierung lokaler Communities



«Rein funktionale SPACES  
lassen sich am Reißbrett  
planen & bauen.

Ein lebendiger PLACE  
entsteht aber erst durch  
persönliches Engagement  
lokaler Akteure»

Hans Karssenber  
(STIPO / Placemaking Europe)



# Community-based = Aktivierung lokaler Communities



## a. Bestehende Akteure einbinden



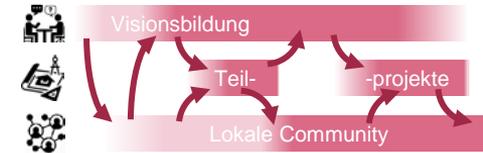
Bsp. «Kollektiv 331» (Kafi Duzis Zürich)

## b. Mitgestaltung ermöglichen



Fassadengärten (Amsterdam)

## c. Iterative statt lineare Prozesse



Vgl. Agile Methodik: Prototype – Test – Evaluate

---

## Teil 2: Placemaking in der Praxis



**Christian Geser**

Stiftung Abendrot

# Stiftung Abendrot

Pensionskasse  
(seit 1984)

«Gesundheit,  
Umwelt,  
Gerechtigkeit»

1'250 Betriebe  
13'000 Versicherte

Bilanz: 2,7 Mia.

Immobilien: 770 Mio.

Nachhaltigkeitsstrategie  
Immobilienanlagen  
Stiftung Abendrot

## Zukunftsträchtige Standorte

Wir wählen Standorte mit guter Anbindung an Bus, Tram, Zug, Velorouten, wo die wesentlichen Infrastrukturen vorhanden oder geplant sind. Dies ermöglicht ein autarkes Leben. Wo nötig entwickeln wir entsprechende Mobilitätskonzepte und/oder ergreifen für die Belebung und Identitätsstiftung projektbegleitende Massnahmen.

## Wertvolle Aussenräume

Wir gestalten lebenswerte, familienfreundliche und naturnahe, öffentliche und private Aussenräume. Generale Assos sind dabei Biodiversität und Begrünungen, die vor zunehmender sommerlicher Hitze schützen.

## Gesundes Raumklima

Wir achten auf eine angemessene manuelle oder mechanische Belüftung und eine gute Luftqualität dank entsprechendem Baustoffen. In den Innenräumen unserer Neubauten nehmen wir nach Fertigstellung konsequent Luftschadstoffmessungen vor.

## Erneuerbare Energie und Eigenproduktion

Bis ca. 2026 wollen wir Energie - soweit wir das selber beeinflussen können - nur noch aus erneuerbaren Quellen beziehen: Wärmepumpen, Holz, Pelletts und systemischem Einbau von Photovoltaikanlagen mit Eigenverbrauchsmodellen. Mittels sorgfältiger und massvoller energetischer Sanierungen optimieren wir den Energieverbrauch im Bestand stetig. Langfristig streben wir einen Netto Null Betrieb der Liegenschaften an.

## Erhaltung und Re-Use Bausubstanz

Erhaltung anstatt Abriss ist der grösstmögliche Hebel zur Ressourcenschonung und zur Reduktion von Grauenergie und CO<sub>2</sub>-Ausstoss beim Bauen. Wenn möglich, erhalten wir bestehende Bausubstanz, modernisieren und ergänzen sie. Bei Neubauprojekten setzen wir, wo dies sinnvoll und in Hinblick auf Qualität, Kosten und Termine machbar ist, gebrauchte Bauteile ein.

## Einfache, ökologische und langlebige Bauweise

Wir setzen auf einen einfachen, technischen und gleichzeitig soliden Baustandard. Damit ermöglichen wir vielfältige Nutzungskonzepte, sozialverträgliche Mieten sowie niedrige Betriebs- und Instandhaltungskosten. Soweit möglich und verhältnismässig bauen wir auf Basis der Eco-Devis.

## Städtebau und Architektur

Wir bauen mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Wir planen sorgfältig und wählen kompetente, geeignete PlanerInnen und RealisierungspartnerInnen. Bei grösseren Projekten führen wir Architektur-Studienaufträge durch.

## Lokale Verankerung

Wir kooperieren mit lokalen PartnerInnen, knüpfen an bereits vorhandene Strukturen an und initiieren Partizipationsprozesse. Dies schafft Synergien und stärkt die Identifikation der NutzerInnen mit ihrem Wohn- und Arbeitsumfeld.

## Gemeinschaftsbildung

Unsere Projekte fördern die Gemeinschaft und setzen auf teilgemeinschaftliche Wohnformen. Haus- oder Arealvereine betreiben und verantworten eigenständig Gemeinschaftseinrichtungen. In vielen Projekten verweben zudem Wohnzelleres Wohnen und Arbeiten vor Ort.

## Bezahlbare Mieten

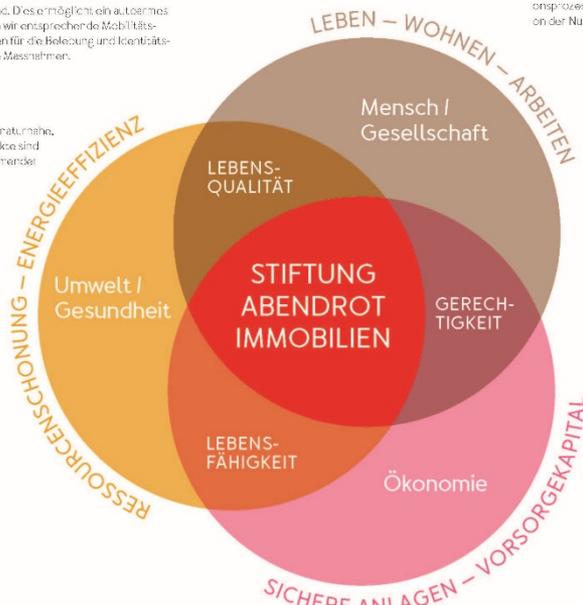
Mit effizienten Grundrissen und einer preisbewussten Bauweise erreichen wir erschwingliche Mietpreise für eine breite Bevölkerungsschicht zugänglich sind. Teilweise bieten wir auch spezifische niederschwellige Angebote an (z.B. um geeignete Siedlungsinfrastrukturen zu ermöglichen).

## Bedarfsorientierte Nutzungskonzepte

Wir bauen erst, wenn die HauptnutzerInnen bekannt sind. Die künftigen MieterInnen und/oder KooperationspartnerInnen werden wenn möglich, z.B. bereits bei der Planung eingebunden und bringen ihre Bedürfnisse ein. Dies führt zu breit gestützten, vielfältigen Nutzungskonzepten und senkt das Vermietungsrisiko.

## Stabile Werthaltigkeit und Verzinsung

Denk gut gelegenen Standorten mit attraktiver Wohn- und Arbeitsumfeldern, vielfältigen Nutzungskonzepten, starker lokaler Verankerung und feinen Mieten erreichen wir eine langfristig stabile Werthaltigkeit und einen krisenfesten Ertrag des Vorsorgekapitals.



# Impliziter «Place-Making»-Auftrag

## Zukunftsträchtige Standorte

Wir wählen Standorte mit guter Anbindung an Bus, Tram, Zug, Velorouten, wo die wesentlichen Infrastrukturen vorhanden oder geplant sind. Dies ermöglicht ein autoarmes Leben. Wo nötig entwickeln wir entsprechende Mobilitätskonzepte und/oder ergreifen für die Belebung und Identitätsstiftung projektbegleitende Massnahmen.

## Bedarfsorientierte Nutzungskonzepte

Wir bauen erst, wenn die HauptnutzerInnen bekannt sind. Die künftigen MieterInnen und/oder KooperationspartnerInnen werden wenn möglich bereits bei der Planung eingebunden und bringen ihre Bedürfnisse ein. Dies führt zu breit abgestützten, vielfältigen Nutzungskonzepten und senkt das Vermietungsrisiko.

## Erhaltung und Re-Use Bausubstanz

Erhaltung anstatt Abriss ist der grösstmögliche Hebel zur Ressourcenschonung und zur Reduktion von Grauenergie und CO<sub>2</sub>-Ausstoss beim Bauen. Wenn möglich, erhalten wir bestehende Bausubstanz, modernisieren und ergänzen sie. Bei Neubauprojekten setzen wir, wo dies sinnvoll und in Hinblick auf Qualität, Kosten und Termine machbar ist, gebrauchte Bauteile ein.

## Stabile Werthaltigkeit und Verzinsung

Dank gut gelegenen Standorten mit attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeldern, vielfältigen Nutzungskonzepten, starker lokaler Verankerung und fairen Mieten erreichen wir eine langfristig stabile Werthaltigkeit und eine krisenfesten Ertrag des Vorsorgekapitals.

## Wertvolle Aussenräume

Wir gestalten lebenswerte, familienfreundliche und naturnahe öffentliche und private Aussenräume. Zentrale Aspekte sind dabei Biodiversität und Begrünungen, die vor zunehmender sommerlicher Hitze schützen.

## Lokale Verankerung

Wir kooperieren mit lokalen PartnerInnen, knüpfen an bereits vorhandene Strukturen an und initiieren Partizipationsprozesse. Das schafft Synergien und stärkt die Identifikation der NutzerInnen mit ihrem Wohn- und Arbeitsumfeld.

## Gemeinschaftsbildung

Unsere Projekte fördern die Gemeinschaft und setzen auf teilgemeinschaftliche Wohnformen. Haus- oder Arealvereine betreiben und verantworten eigenständig Gemeinschaftseinrichtungen. In vielen Projekten verweben zudem Wohnateliers Wohnen und Arbeiten vor Ort.

# Place-Making im Abendrot-Portfolio: Fokus «place-based» & «community-based»

## Goldbachweg, Basel

Teilgemeinschaftliches  
Wohnen & Arbeiten



Neubau 2019

CHF 20 Mio.

## Binz111, Zürich

Kooperation mit Unispital &  
WOKO-Genossenschaft



Neubau 2018

CHF 67 Mio.

## Flumserei, Flums

Gründung Arealverein  
Kombination Wohnen/Arbeit



Transformation  
bis 2026

CHF 62 Mio.

## Webergut, Zollikofen

Kooperation mit Community-  
Genossensch. Urbane Dörfer



Transformation  
bis 2026

CHF 61 Mio.

# Case 1 - Lagerplatz, Winterthur

## Steckbrief

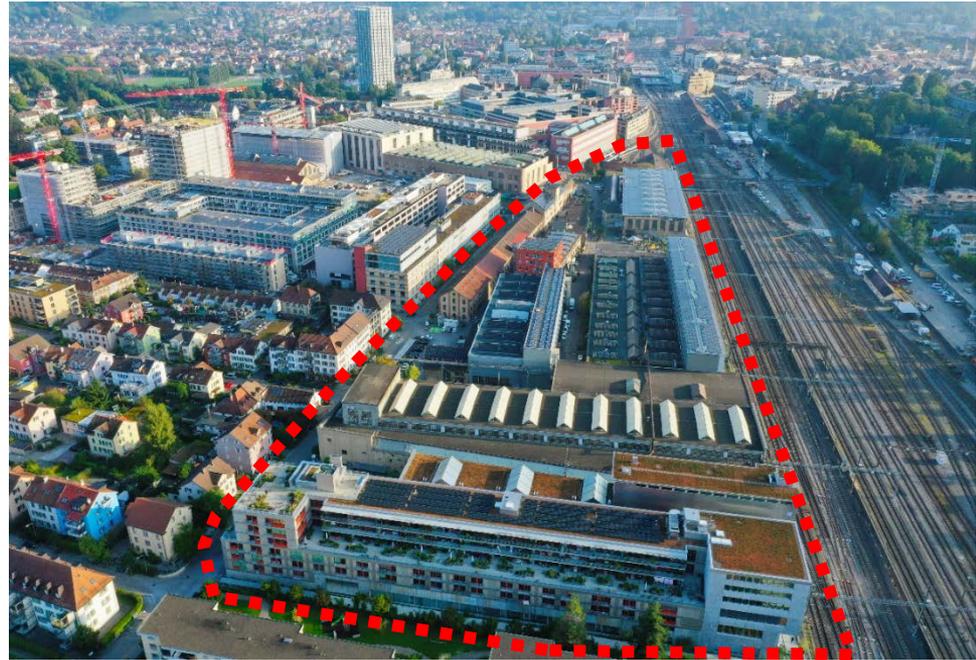
### Organische Weiterentwicklung eines ehemaligen Industrieareals

Grundstück: 50'000 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 65'000 m<sup>2</sup>

davon 87% Gewerbe und 13% Wohnen

Total 265 MieterInnen



*Areal (2022), oben im Bild der Hauptbahnhof Winterthur*

## Case 1 - Lagerplatz, Winterthur

## Kauf & Übernahme

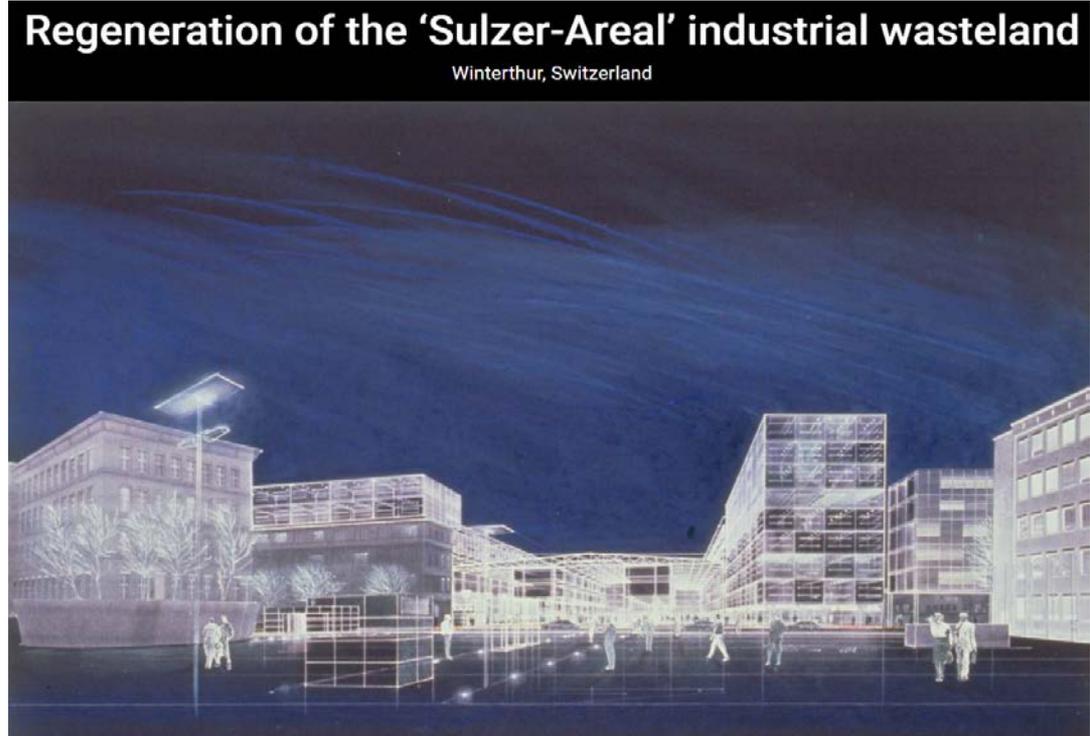
**2009: Verkauf Areal  
durch Sulzer AG  
(zwischen genutzt)**

Gestaltungsplan:  
Tabula Rasa mit  
doppelter Ausnutzung

Zwischennutzer gründen  
„Arealverein Lagerplatz“

Suche nach Investor,  
welcher Bestand und  
Nutzungsart fortführt

*Bild: Website Jean Nouvel*



## Case 1 - Lagerplatz, Winterthur

*Zukunftskonferenz 2009*

### **Initiiert von Abendrot:**

- Mieterschaft
- Stadt Winterthur
- Nachbarschaft
- div. Fachleute & Gruppen

### **Themen (u.a.):**

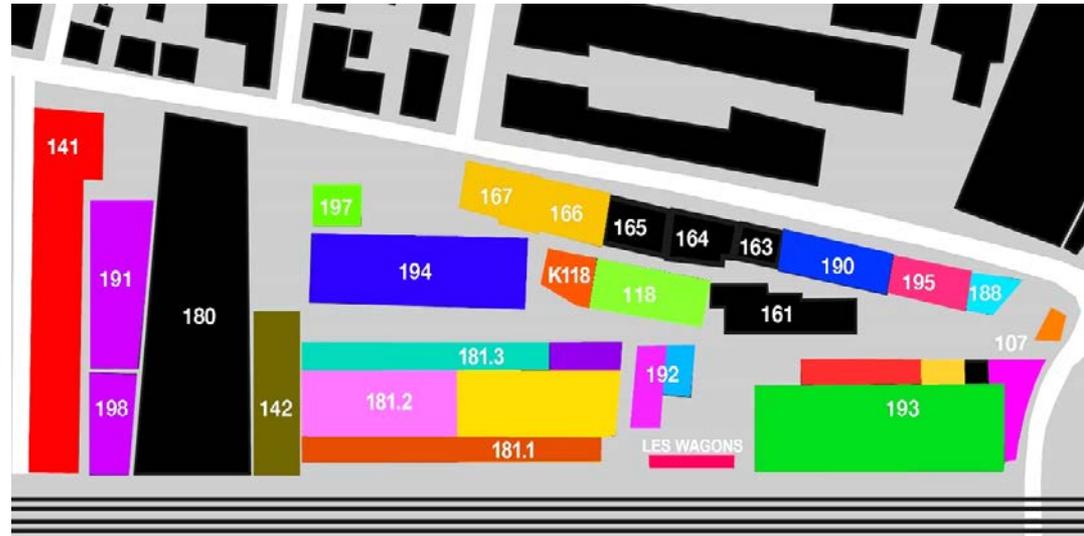
- Nutzungsmix
- Umgang mit Bestand
- Charakter/Identität Areal
- EG's, Aussenraum
- Areal-Infrastruktur
- Verkehr & Mobilität
- Mitsprachemöglichkeit
- Nachhaltigkeit



# Case 1 - Lagerplatz, Winterthur *Entwicklung & Umsetzung*

## Prämissen:

- Diverse Quick Wins
- Erhaltung Areal-Charakter
- Erhaltung Bestand
- Erhaltung Durchmischung
- Erhaltung günstige Flächen
- Aktivierung Erdgeschosse
- Wohnen (beschränkt)
- Lebenswerte Aussenräume
- Areal-Infrastruktur
- Institutional. Arealverein
- Räume Arealverein/Events
- etc....



**2009-2025:**  
**Schrittweise 30 einzelne nutzerorientierte Teilprojekte**  
**(Sanfte Sanierung & Modernisierung / Umnutzung /**  
**Verdichtung & Erweiterung / Neubau)**

# Case 1 - Lagerplatz, Winterthur

# Stimmungsbilder 2022



## Case 2 - Teiggi-Areal, Kriens

## *Steckbrief*

### **Partnerschaftliche Projektentwicklung mit lokaler Wohnbaugenossenschaft**

70 Wohnungen davon 6 im umgenutzten Bestand und 17 als STWE

20 Wohnateliers und Ateliers

300 m<sup>2</sup> für Café, Buchladen, Pizzeria, KiTa und Gemeinschaftsraum

1'100 m<sup>2</sup> für preisgünstige Ateliers/Werkstätten



## Case 2 - Teiggi-Areal, Kriens

## *Kauf / Zwischennutzung*

### Investorenwettbewerb

Gemeinsames Kaufangebot mit  
Nutzungs-/Entwicklungskonzept

### Kaufzuschlag 2013

Kauf Areal & Übernahme Zwi-  
schennutzung durch Wohnwerk

### „Spielregeln“ Kooperation:

- Gemeinsame Bauherrschaft
- Vorinvestition Abendrot
- Lokale Verankerung Wohnwerk
- 20 % Eigentum Wohnwerk
- Global-MV (Kostenmiete)  
an Genossenschaft



# Case 2 - Teiggi-Areal, Kriens

# Entwicklung & Realisierung

## Fokus Placemaking Teiggi

- Partizipation  
Raumprogramm
- Infoanlässe / Mitsprache  
«Pata Sugo»
- Erhaltung identitäts-  
stiftende Bauten
- Aktivierung Aussenraum mit  
Wohnateliers, Gewerbe
- Sanfte Sanierung Gewerbe-  
bau: Günstige Mieten  
für ehem. Zwischennutzer
- Grosse «Bewohnerwiese»



## Case 2 - Teiggi-Areal, Kriens

## *Einweihung / Betrieb*



## Case 3 - Wilmisberg, Root

## Steckbrief

### Gemeinschaftlich orientierte Neubau-Wohnsiedlung

Grundstück: 20'000 m<sup>2</sup>

130 Wohnungen *davon 60 STWE*  
und 4 Ateliers/Wohnateliers

Geteilte Infrastrukturen:

- 4 Gäste-/Jokerzimmer
- 4 Gemeinschaftsräume  
total 150 m<sup>2</sup>
- Waschsalons
- Gartensauna



Visualisierung Projekt

## Case 3 - Wilmisberg, Root

## Kauf & Siedlungskonzept

### Kauf Grundstück 2021

#### Siedlungskonzept:

- Grosse Angebotsvielfalt
- Durchmischung
- Miete & STWE
- Differenzierung & Zonierung: Lebensqualitäten / Zielgruppen
- Verwebung Siedlung durch Aussenraum
- Mehrwert durch Siedlungsverein und «Teilmenschafth. Wohnen»



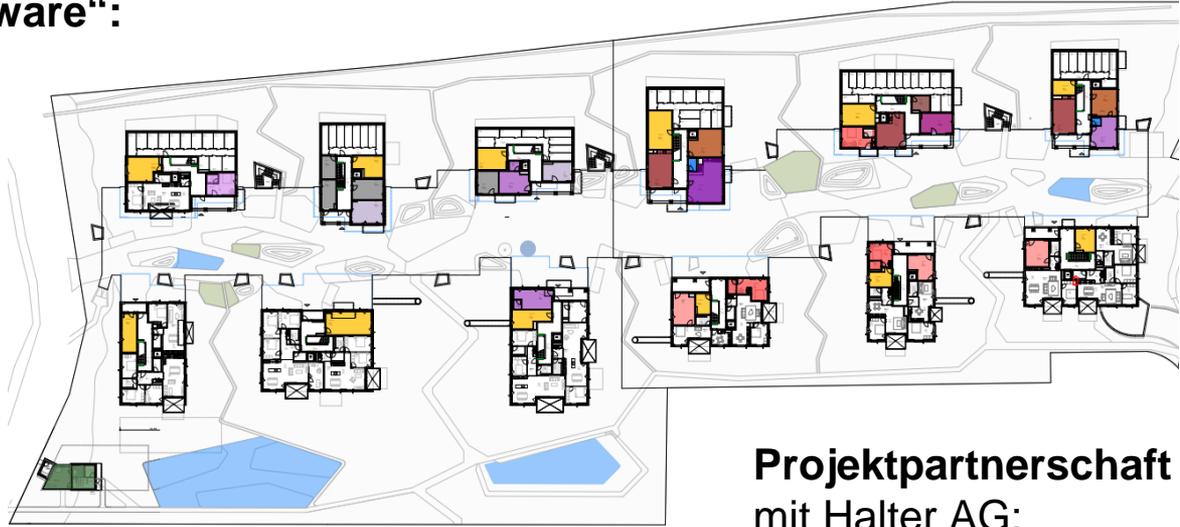
Konzeptskizze Siedlung (Abendrot)

## Case 3 - Wilmisberg, Root

## Entwicklung & Planung

### Gemeinsame Konzeption & Bereitstellung „Hardware“:

- Einheitliche Entwicklung & Gestaltung Siedlung
- Räumlichkeiten für teilgemeinschaftliches Wohnen
- Aktivierung Aussenräume durch EG-Nutzungen
- Langfristige Sicherung im Grundbuch
- Auftritt & Vermarktung



**Projektpartnerschaft**  
mit Halter AG:  
Realisierung gesamte  
Überbauung &  
Vermarktung STWE

## Case 3 - Wilmisberg, Root

*Realisierung 2022-24*

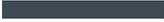
### Realisierung & „Software“ ins Leben rufen:

- Gründung Verein 23/24
- Professionell begleitete & moderierte Anlässe
- Lokale Vernetzung
- Partizipative Aneignung gemeinsch. Einrichtungen
- Begleitung solange notwendig

### Prinzip Siedlungsverein:

- Selbstverwaltungsvertrag
- Automatische Mitgliedschaft
- Betriebsbeitrag via NK





## Zusammenfassung und Fazit

# Zusammenfassung: Chancen und Hürden

## Mehrwerte

- Lage-Attraktivierung
- Geringeres Leerstandsrisiko
- Gesellschaftlicher Mehrwert („Soziale Nachhaltigkeit“)
- Sinnstiftung & Image InvestorIn

## Herausforderungen

- Anspruchsvolle, nicht standardisierbare und z.T. ergebnisoffene Prozesse
- Komplexere Geschäftsmodelle (z.B. Querfinanzierung ertragsloser Flächen)
- Zusatzaufwand für Prozessbegleitung, Kommunikation und Betrieb

## Gretchenfrage: „Lohnt es sich?“

- *Kaum messbare & vergleichbare Kriterien – zudem stark personenabhängig*
- *Keine Mehrerträge, aber weniger Risiko & Leerstandskosten*
- *Authentisches Engagement aus Grundhaltung lohnt sich grundsätzlich!*

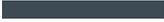
## Fazit

Placemaking ist kein „Add-On“, sondern eine Haltung

...aus langfristigem Verantwortungsbewusstsein

...mit positivem Effekt auf die Werthaltigkeit

...besonders interessant bei „schwierigen“ Ausgangslagen



# Diskussion

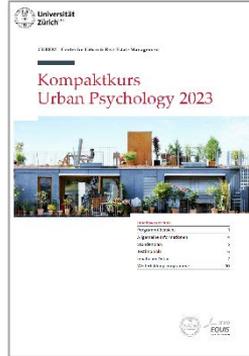
# Placemaking und verwandte CUREM-Kurse

## Kurs «Placemaking»



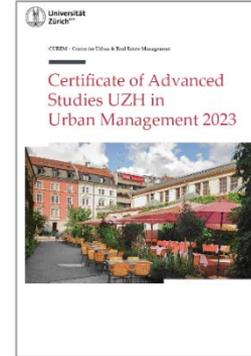
2 Tage im  
Juni 2023

## Kurs «Urban Psychology»



4 Tage im  
Sept. 2023

## CAS UZH Urban Management



19 Tage (Mai-Okt.)

Anmeldefrist:  
28. Feb. 2023

Online-Infoanlass:  
26. Januar