

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



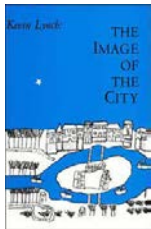
Riehen BS

Vorgeschichte der Placemaking-Bewegung

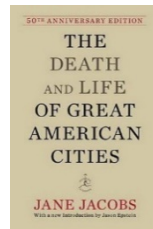


Vorgeschichte der Placemaking-Bewegung

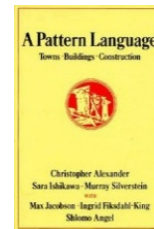
- Ausrichtung an den Menschen vor Ort - statt an politischen oder verkehrsplanerischen Zielen
- Beobachtend und lernend - statt am Reißbrett entwerfend



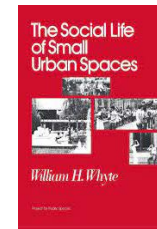
Kevin Lynch
The Image of the City
1960



Jane Jacobs
Death & Life of Great American Cities
1961



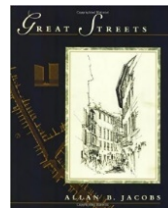
Christopher Alexander
A Pattern Language
1977



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



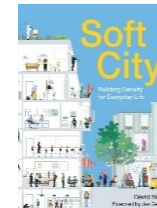
Jan Gehl
Life Between Buildings
1987



Allan B. Jacobs
Great Streets
1995/2003



Jeff Speck
Walkable City
2012

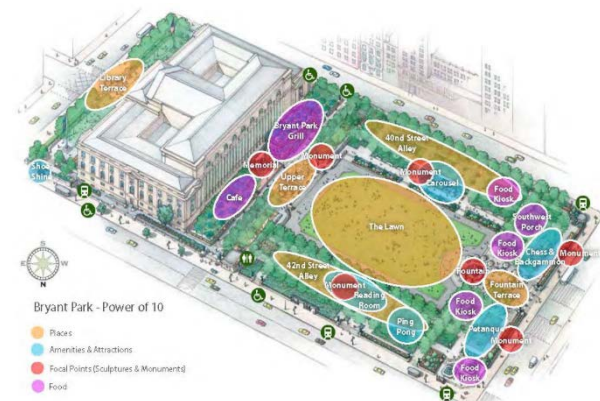


David Sim
Soft City, 2019
(Sanfte Stadt, 2022)

1990er in New York: Durchbruch des Placemaking-Ansatzes

Bryant Park (William H. Whyte)

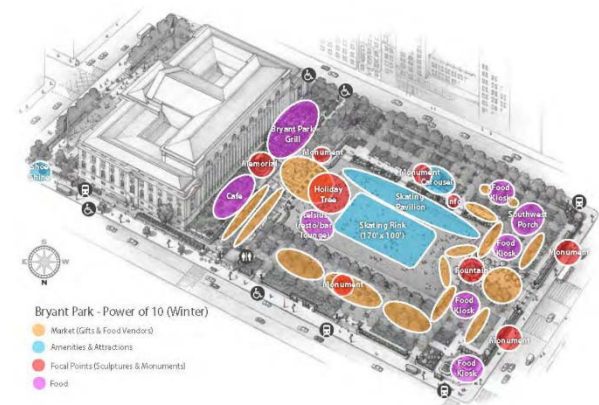
- Vom «Needle Park» zum Freiluft-Wohnzimmer



1990er in New York: Durchbruch des Placemaking-Ansatzes

Bryant Park (William H. Whyte)

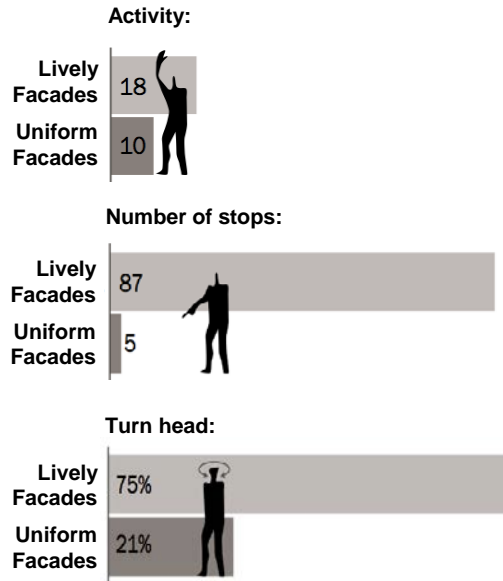
- Vom «Needle Park» zum Freiluft-Wohnzimmer
- Nutzungsvielfalt - auch im Winter!
- Wertsteigerung der angrenzenden Liegenschaften wurde auf 5 Mia. \$ geschätzt



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»

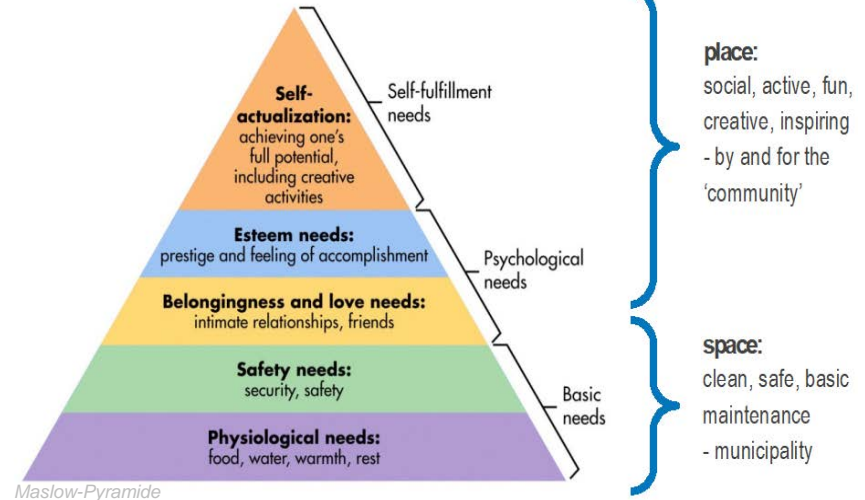
Community-based = Aktivierung lokaler Communities



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

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

Hans Karssenberg
(STIPO / Placemaking Europe)



Community-based = Aktivierung lokaler Communities



a. Bestehende Akteure einbinden



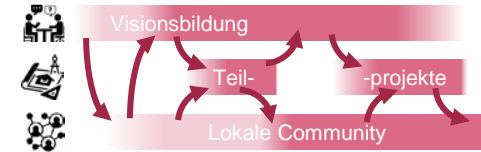
Bsp. «Kollektiv 331» (Kafi Duzis Zürich)

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, Pellets 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 CO₂-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

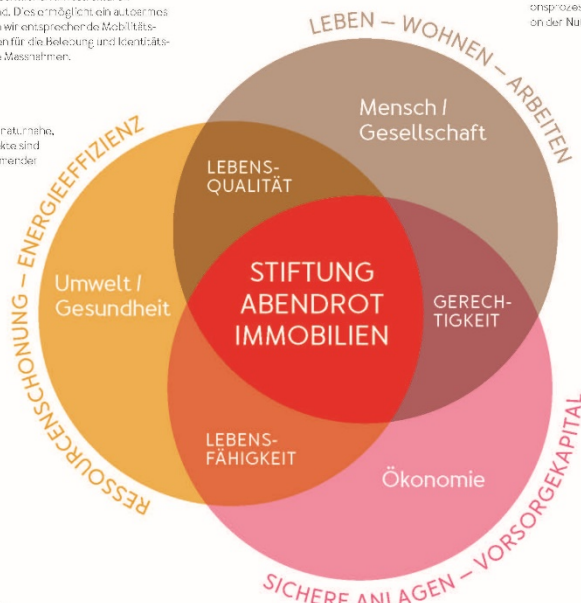
Mit effizienten Grundrissen und einer preisbewussten Bauweise erreichen wir erschwingliche Mietpreise für eine breite Bevölkerungsschicht zugänglich sind. Teilweise bieten wir auch spezifische niederschwellige Angebote an (z.B. um geeignete Siedlungsinfrastrukturen zu ermöglichen).

Bedarfsorientierte Nutzungskonzepte

Wir bauen erst, wenn die HauptnutzerInnen bekannt sind. Die künftigen MieterInnen und/oder KooperationspartnerInnen werden wenn möglich, 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 CO₂-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



CHF 20 Mio.

Binz111, Zürich

Kooperation mit Unispital &
WOKO-Genossenschaft



CHF 67 Mio.

Flumserei, Flums

Gründung Arealverein
Kombination Wohnen/Arbeit



CHF 62 Mio.

Webergut, Zollikofen

Kooperation mit Community-
Genossensch. Urbane Dörfer



CHF 61 Mio.

Case 1 - Lagerplatz, Winterthur

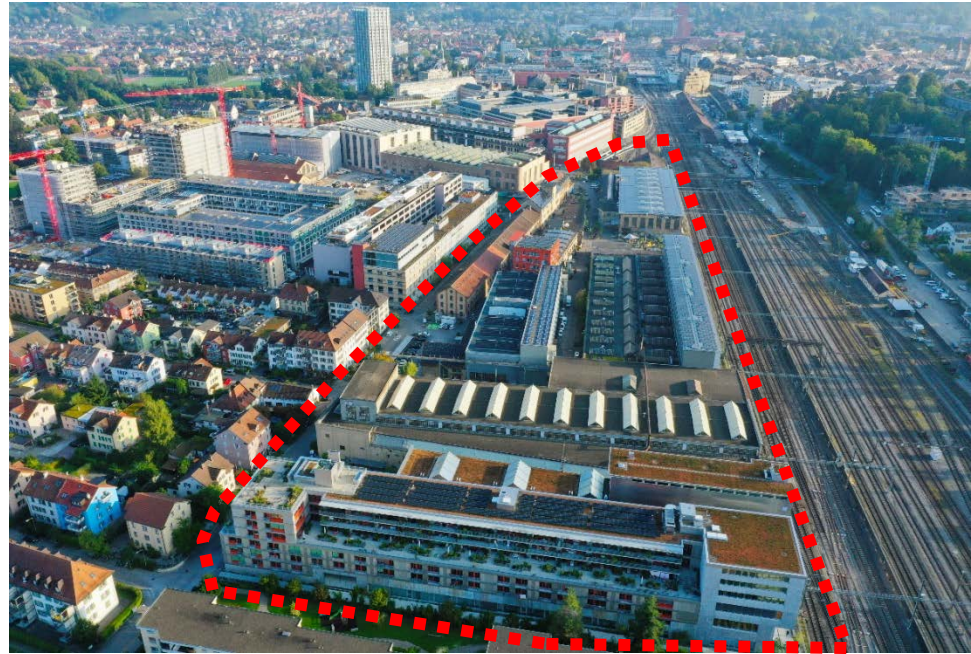
Steckbrief

Organische Weiterentwicklung eines ehemaligen Industrieareals

Grundstück: 50'000 m²

Nutzfläche: 65'000 m²
davon 87% Gewerbe und 13% Wohnen

Total 265 MieterInnen



Areal (2022), oben im Bild der Hauptbahnhof Winterthur

Case 1 - Lagerplatz, Winterthur

Kauf & Übernahme

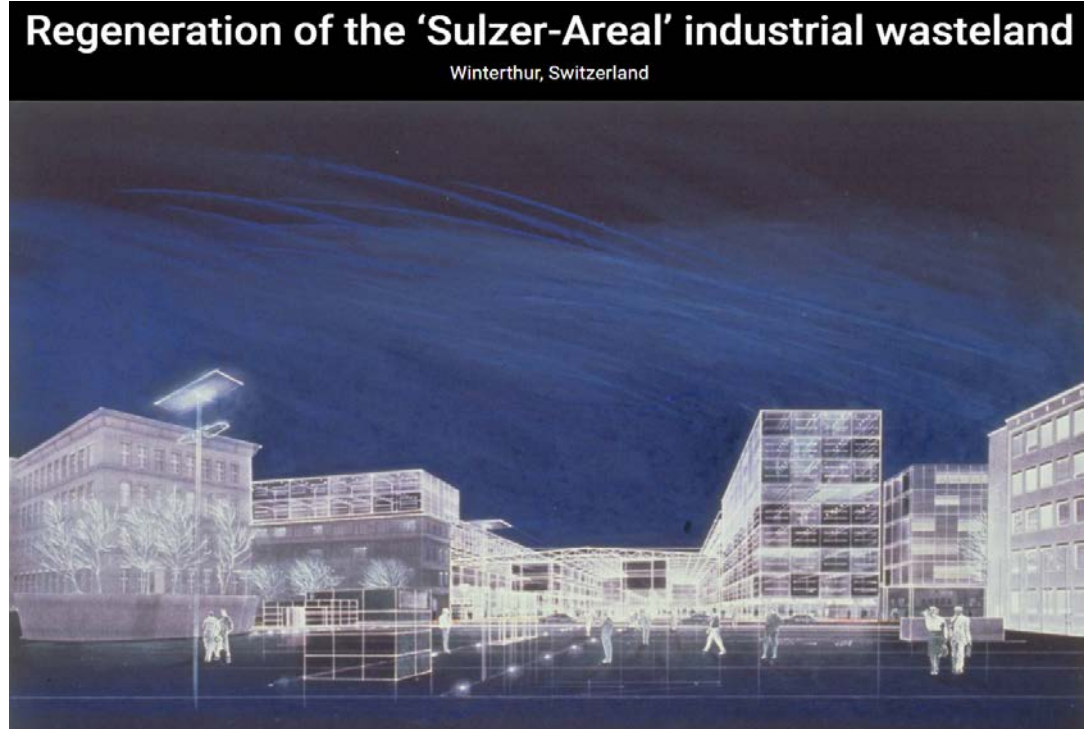
**2009: Verkauf Areal
durch Sulzer AG
(zwischen genutzt)**

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.):

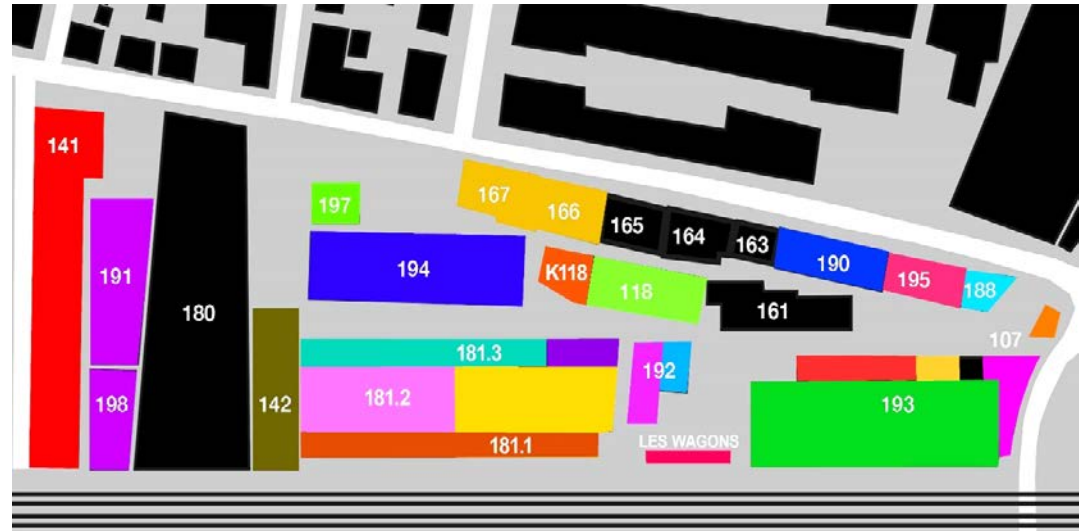
- Nutzungsmix
- Umgang mit Bestand
- Charakter/Identität Areal
- EG's, Aussenraum
- Areal-Infrastruktur
- Verkehr & Mobilität
- Mitsprachemöglichkeit
- Nachhaltigkeit



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 m² für Café, Buchladen, Pizzeria, KiTa und Gemeinschaftsraum

1'100 m² 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 identitätsstiftende Bauten
- Aktivierung Aussenraum mit Wohnateliers, Gewerbe
- Sanfte Sanierung Gewerbebau: 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 m²

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

Geteilte Infrastrukturen:

- 4 Gäste-/Jokerzimmer
- 4 Gemeinschaftsräume
total 150 m²
- Waschsalons
- Gartensauna



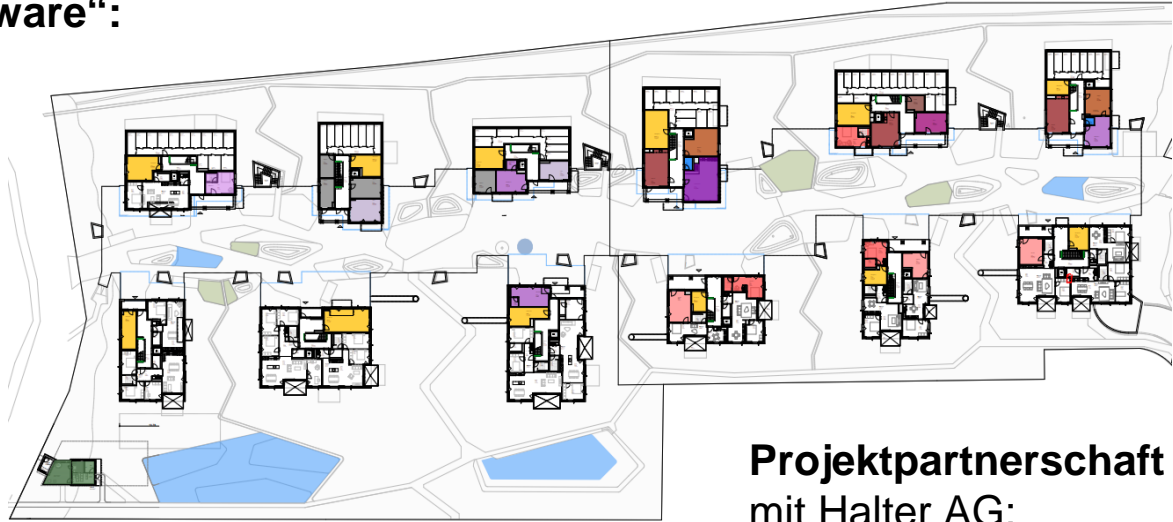
Visualisierung Projekt

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

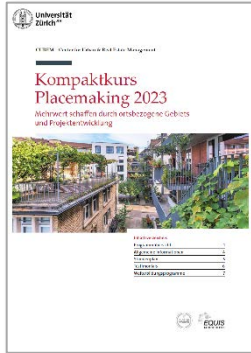
...besonders interessant bei „schwierigen“ Ausgangslagen



Diskussion

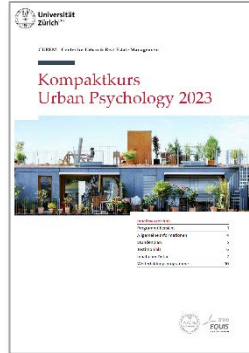
Placemaking und verwandte CUREM-Kurse

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