

«Tour d'Horizont - Mobilität in Zeiten der Dichte»

Strategien aus Sicht der Immobilien Wirtschaft

Zwischen Frustration und Vision

29. November 2018, Olten

Andreas Binkert , Partner & Senior Vice President

Nüesch Development AG, Zürich

Bedürfnis-Befriedigung:

Die Qualität muss stimmen

Die Rendite muss stimmen



Je höher die Dichte, desto wichtiger wird die Qualität der gebauten Räume.

Je komplexer, komplizierter, langwieriger, riskanter der Bau neuer Räume, desto höher muss auch die Rendite sein.

Gibt es wirklich Mehrwerte dank Verdichtung / Nachverdichtung?

Erlebniswert:

- Qualität der privaten / halbprivaten Räume
- Qualität der halböffentlichen / öffentlichen Räume

Residualwert:

- Grundstückwert
- Mehr/Minderwert bestehender Bauten

Zwischen Frustration...

20
minuten

Abbildung Z
ASTRA 1998
ARE 2007 für
die vorliegende

Schweiz

Jeder dritte Zug kommt zu spät an

von A. Peterhans - Zwischen Bern und Zürich kam es die letzten Wochen zu mehreren Störungen. Die Sparpolitik und Reorganisation der SBB sei verantwortlich, sagt ein Politiker.
[Bildstrecke im Grossformat >](#)

Mio. CHF
1'800
1'600
1'400
1'200
1'000
800
600
400
200
0

Die Kolonnen m

Mehrere technische Störungen, eine entgleiste Rangierlok, eine Stellwerkstörung und umgeleitete Züge – letzte Woche hatte die SBB am Bahnhof in Bern oder auf der Paradedstrecke Zürich-Olten-Bern mit Problemen zu kämpfen.
Bild: Keystone

www.hack2green.ch

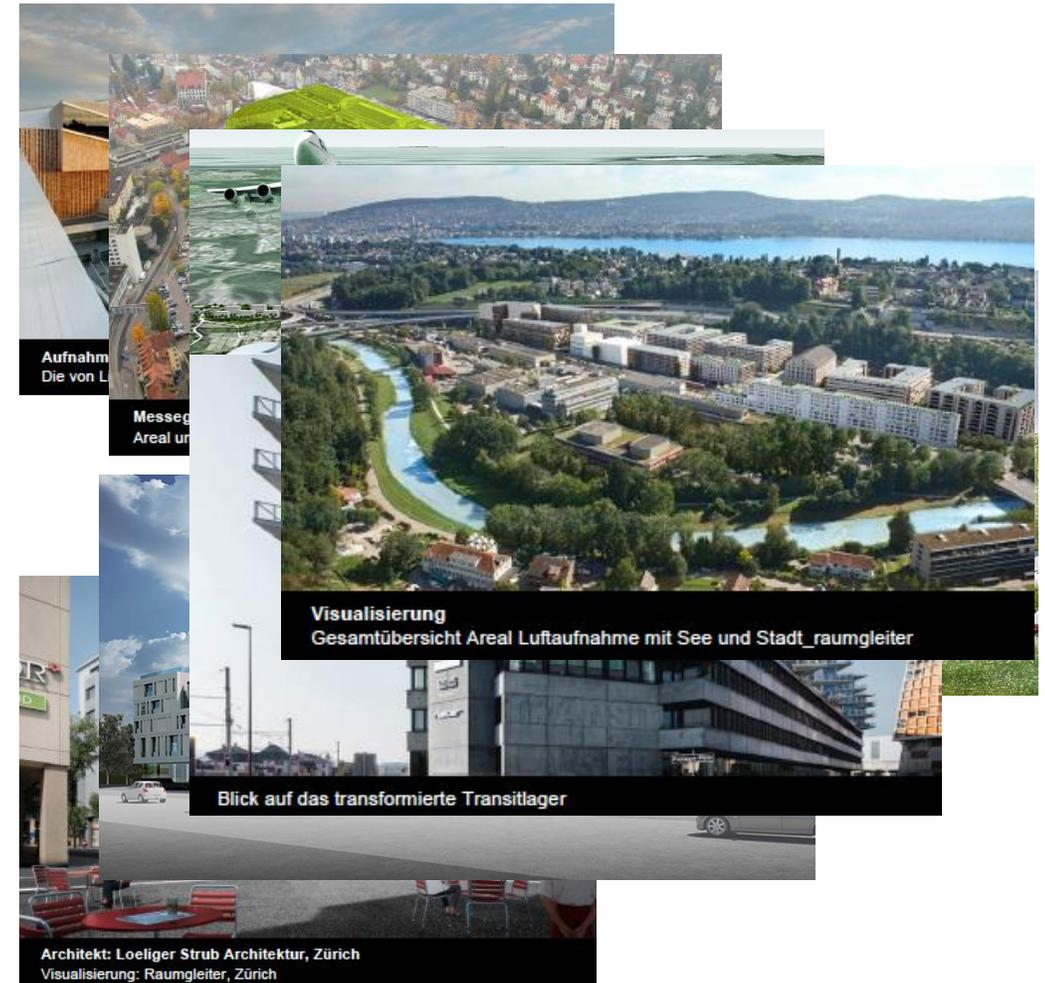
...und Vision



Nüesch Development – Ein Firmenportrait

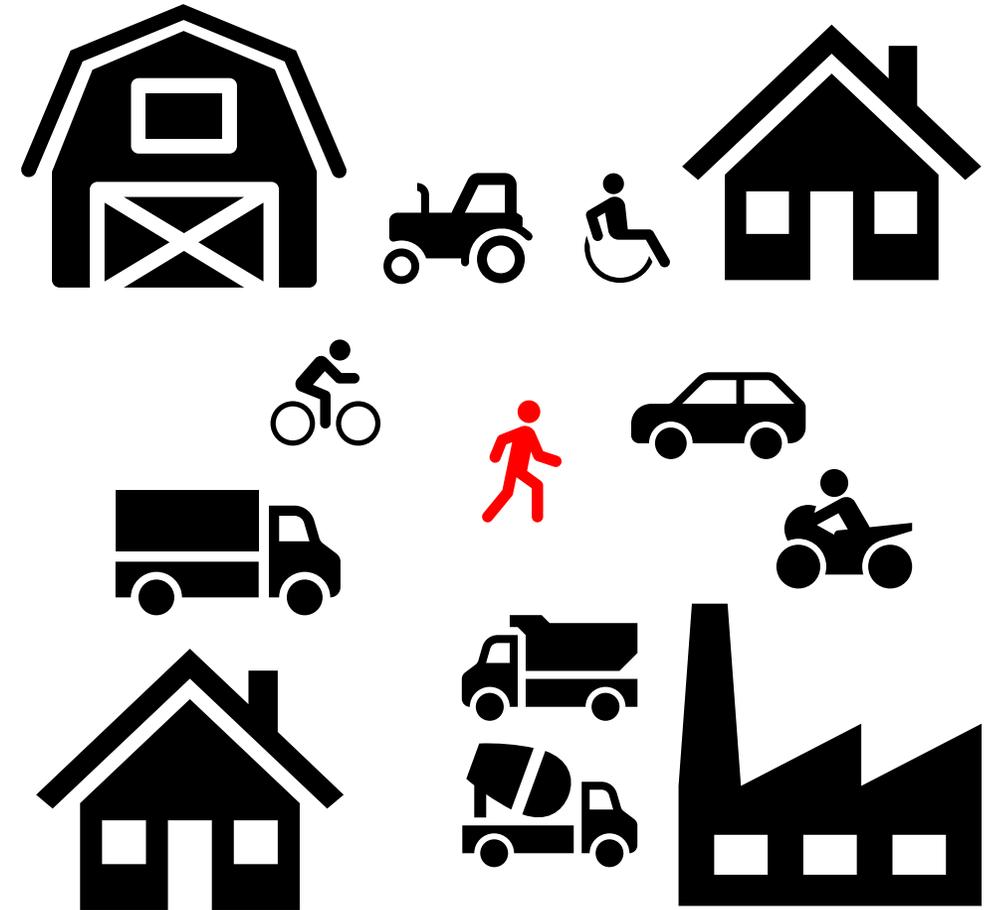
www.nuesch.ch

- **Nüesch Development – Wir schaffen Probleme**
- Wir entwickeln grosse Projekte und produzieren damit viel Verkehr
- SihlCity, WESTside, Mall of Switzerland,
- Curaçao, OLMA,
- **Nüesch Development – Wir schaffen Mehrwert**
- Verdichtete, gut erschlossene Quartiere entstehen
- Wright Place, Greencity, CST
- Rund um unsere Zentren entsteht eine hoch verdichtete Quartierentwicklung und schafft Lebensraum



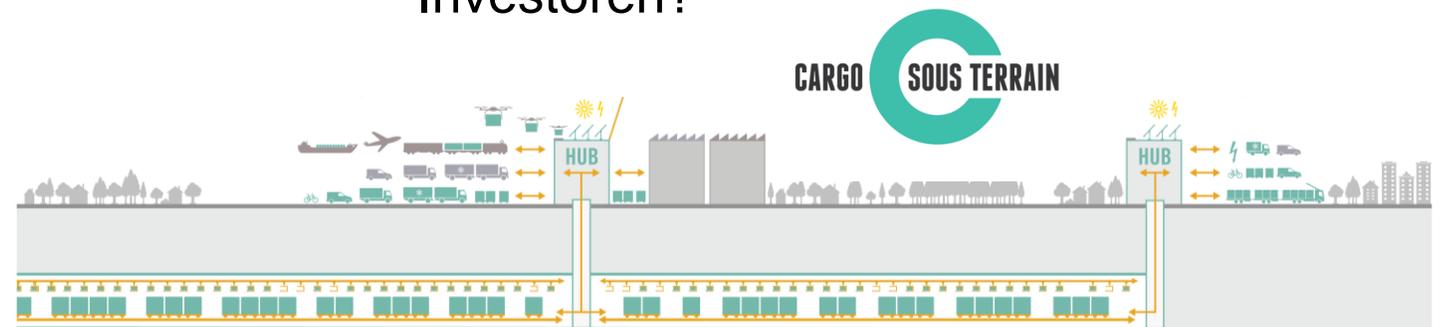
Immobilie und Mobilität

- Beeinflussen sich gegenseitig
- Bedingen sich gegenseitig
- Stehen sich gegenseitig im Weg
- **Folgen:**
 - Krieg zwischen ÖV und MIV
 - Krieg um Parkplätze und Sitzplätze
 - Krieg um Fahrtenmodelle
 - Krieg um Roadpricing
 - Stress, Unfälle, Umweltschäden



Mehr Mobilität, Weniger Verkehr

- Mobilität ist das Öl auf die Mühlen der Wirtschaft
 - Mobilität verhilft zu mehr Lebensqualität
 - Wer mobil ist, kann sich besser entwickeln
 - **aber:**
 - Verkehr braucht Energie (psychisch und physisch)
 - Verkehr wird jeden Tag schlimmer
 - Verkehr macht unglücklich
- Die Einen fordern mehr Mobilität
 - Die Anderen fordern weniger Verkehr

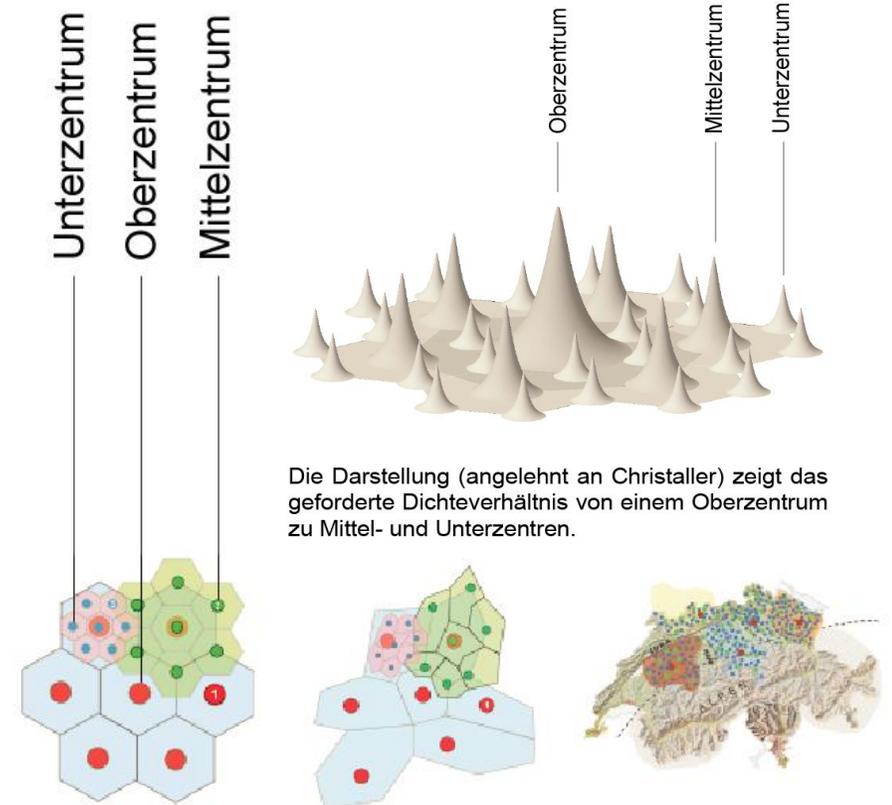


Zentrale Orte – Netzstadt

- Wir müssen den Sog zu den Metropolen stoppen
- Wir müssen die Segregation rückgängig machen
- Wir müssen Mischnutzung fördern

→ Die noch junge Städtebautheorie 2000WSC ist eine mögliche Vision zur Lösung unserer Probleme

	Raumordnung nach Christaller	Bedürfnisse / Notwendigkeit	Erreichbarkeit	Anzahl	Zentralität / Abdeckung	Radius	Erschliessung
Ebene 1	Oberzentrum	qualifizierte	Auto / ÖV	Einzelne	überregional	60 Minuten	hervorragend
Ebene 2	Mittelzentrum	periodische	ÖV	Dutzende	regional	10-30 Minuten	gut
Ebene 3	Unterkzentrum	tägliche	zu Fuss / Velo	Hunderte	lokal	bis 15 Minuten	im Quartier



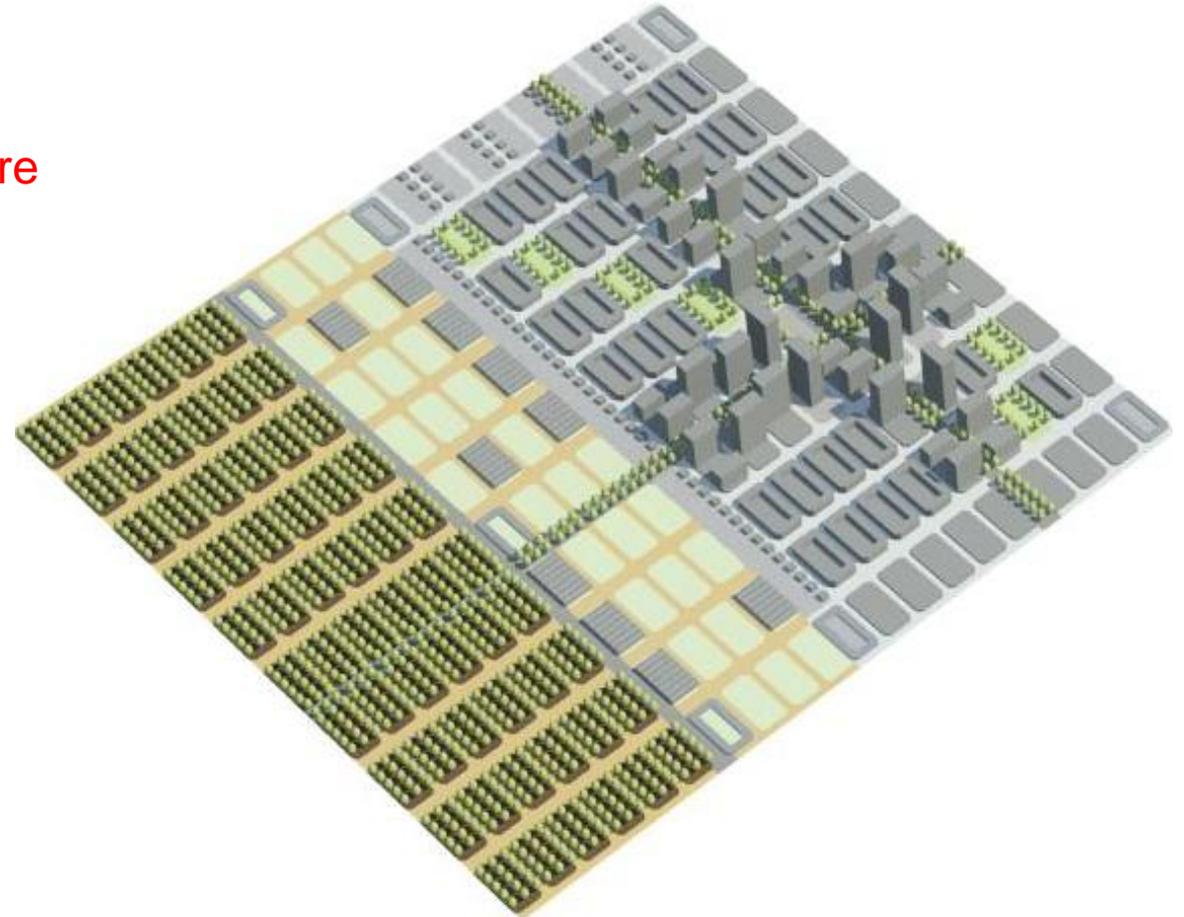
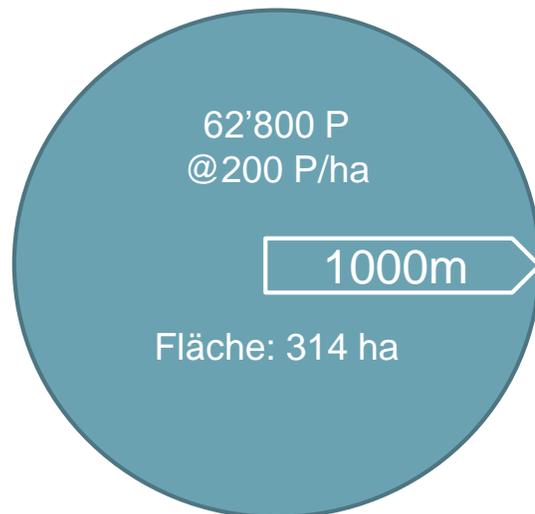
Die Darstellung (angelehnt an Christaller) zeigt das geforderte Dichteverhältnis von einem Oberzentrum zu Mittel- und Unterkzentren.

Standorte nach Christaller (Darstellung Nüesch Development)

Stadt der kurzen Wege – Dichte

- In Fussgängerdistanz, was ich täglich brauche
- 10'000 P @ 100m² / P mit a=2,0 auf 0,5km²

→ Selbstversorgende Quartiere

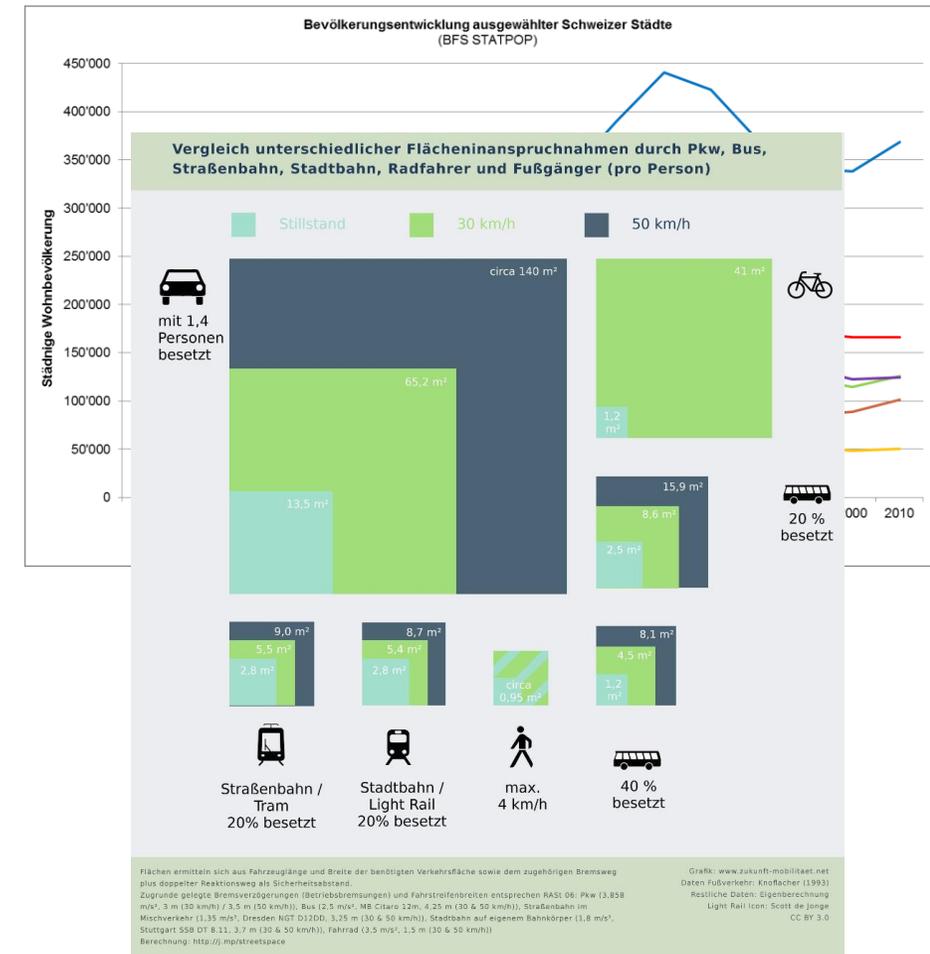


Erreichbarkeit für Alle – Smart Connectivity

- Wir brauchen wieder Fussgängerstädte
- Zwischen den Fussgängerstädten brauchen wir optimale Verbindungen (connectivity)
- Die Funktionalitäten in den zentralen Orten muss verbessert werden (täglich, periodisch, qualifiziert)
- Wohnen und Arbeiten müssen wieder zusammenrücken

Erkenntnisse:

- Die Immobilienwirtschaft baut nach dem Prinzip der Mehr-Wertschöpfung. Wer langfristig investiert, muss die Megatrends berücksichtigen, muss also ein Visionär sein.
- Städtebau ist eine öffentliche Aufgabe. Sie kann nicht der Immobilienwirtschaft allein überantwortet werden.



Nachhaltiger Städtebau

- Nachhaltiger Städtebau ist visionärer Städtebau
- Wir bauen Städte für Jahrzehnte und Jahrhunderte
→ **Wir bauen Heute für Morgen**
- Um die Bedürfnisse von Morgen zu erfüllen, müssen wir heute Visionäre sein und die Megatrends kennen und umsetzen
- **Wir sind die Politiker, die Planer und Entwickler, Investoren, Nutzer. Alle sind aufgefordert, diese Visionen gemeinsam umzusetzen.**

Erkenntnisse:

1. Energiegesetz und Raumplanungsgesetz (RPG) stecken den Rahmen ab.
2. Diesen müssen nun neue Richtpläne, Zonenpläne, Verkehrspläne umsetzen, basierend auf einer allseitig akzeptablen Strategie.
3. Dazu muss der Gesetzgeber mit der Privatindustrie zusammenarbeiten
4. Wir brauchen Anreize und Strafen, damit wir diese Vision dann auch einhalten.

Weniger Verkehr – Besserer Verkehr

- Damit der **Verzicht auf Verkehr** funktioniert, müssen wir funktionalere und **dichtere Städte bauen**
- Diese neuen Städte müssen wir **besser miteinander vernetzen und optimaler verteilen**
- Die Verkehrsmittel werden immer besser und vielfältiger (**Tech 4.0, Internet of Things**).

Wir müssen lernen, sie richtig zu nutzen:

- Schnelle Verkehrsmittel für lange Distanzen; langsamer Verkehr für Kurzdistanz.
- Umsteigen vereinfachen – **Sharing Economy**
→ «Access» anstelle von «Ownership»

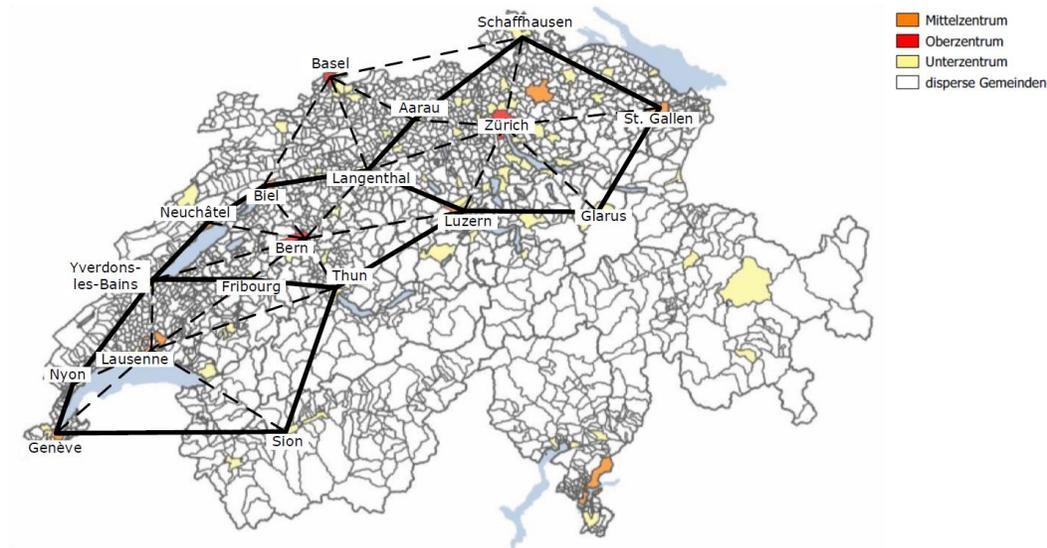


Vision – 2000WattSmartCity Switzerland

- 2000WSC produziert weniger Verkehr pro Bewohner
- 2000WSC erhöht Komfort + Lebensqualität
- 2000WSC ist nachhaltig

Frage:

- Wo soll die Zehn-Millionen-Einwohner-Schweiz entstehen?



Abt. Abbildung 35: Sechsecke nach Christaller auf der Schweizerkarte

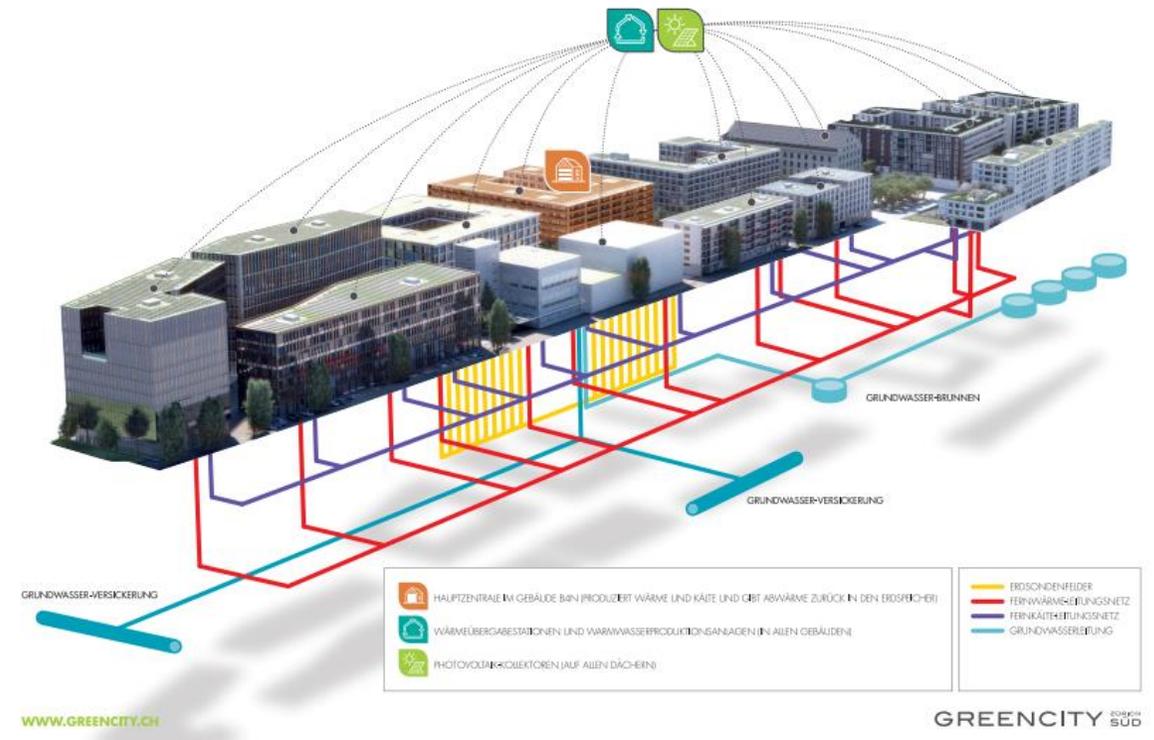
Quelle: Auf der Maur / Hämmerli 2018

Referenzprojekt – GreenCity.Zürich

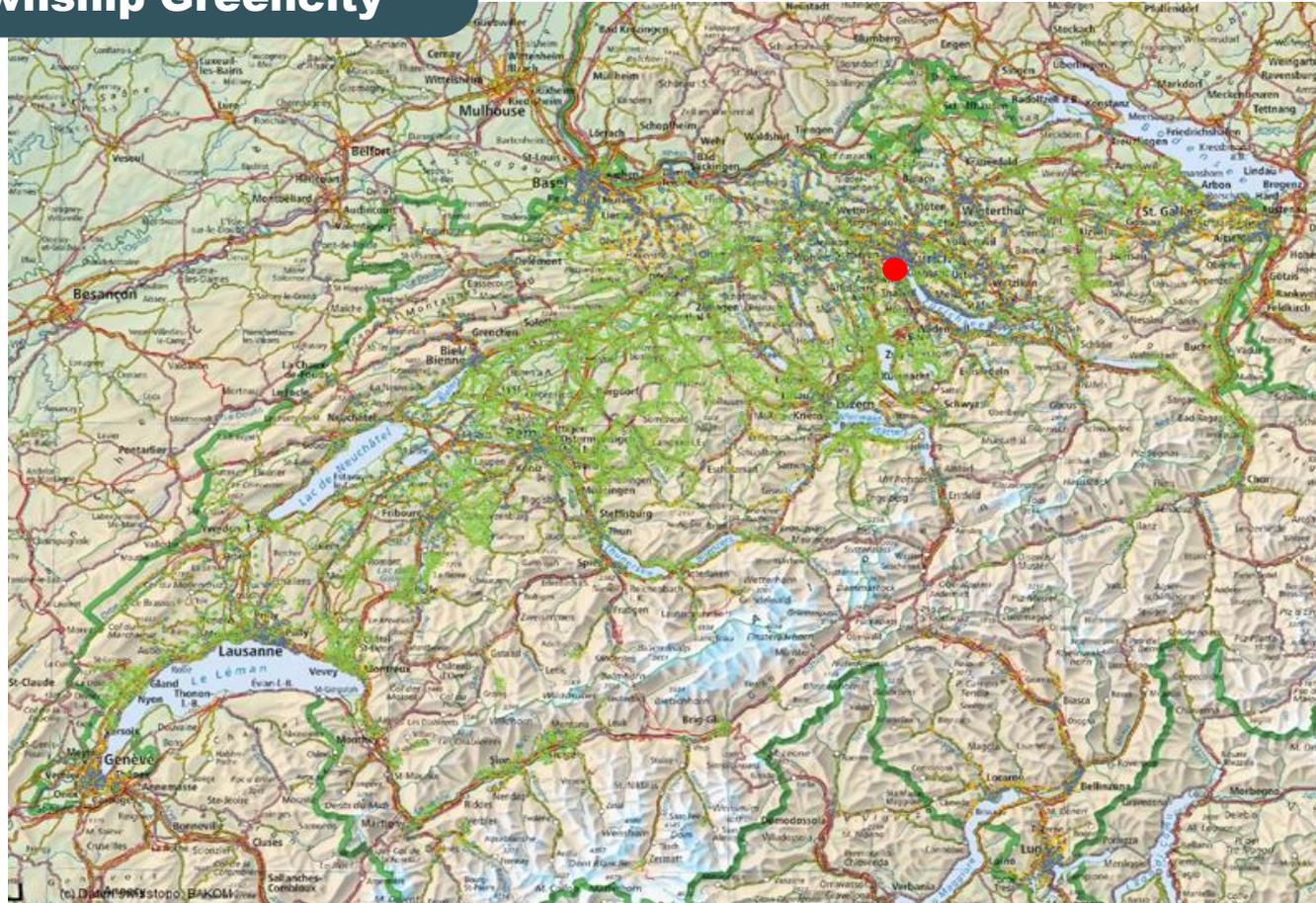
- Das Erste Quartier in der Schweiz, das CO2-frei betrieben wird.
- Entspricht sämtlichen Punkten der Nachhaltigkeit (SDG)
- Ein vitaler urbaner Mix von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Restaurants, Freizeit und öffentlichen Funktionen.

Greencity → auch eine ökonomische Erfolgsgeschichte!

ENERGIEKONZEPT GREENCITY



Smart Township Greencity



Smart Township Greencity

Smart Town of Zurich



Smart Township Greencity

Smart Town of Zurich

Smart City Switzerland



Schlussfolgerungen

- Der städtische gewerbliche Verkehr wird 2030 dramatisch
- Wirtschaftswachstum
- Stärkere Nutzung des elektronischen Geschäftsverkehrs u
- Erhöhung der Erwartungen der Verbraucher
- Steigende Nachfrage nach individueller Mobilität
- Ohne wesentliche Änderung der Art und Weise, wie Person
der Druck auf viele städtische Mobilitätssysteme weiter zu
Umweltverschmutzung und mehr Frustration führt.

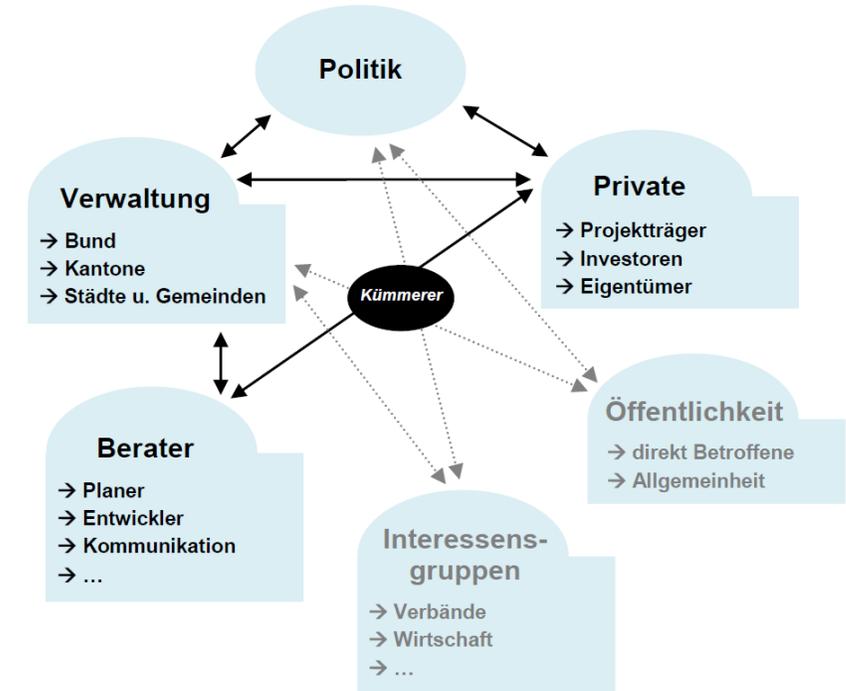


Abbildung 18: Akteure und Beziehungen

Quelle: Forschungsprojekt SVI 2015/003

«Tour d'Horizont - Mobilität in Zeiten der Dichte»

Strategien aus Sicht der Immobilien Wirtschaft

29. November 2018, Olten

Andreas Binkert , Partner & Senior Vice President

Nüesch Development AG, Zürich

www.nuesch.ch
