

Forum für Universität und Gesellschaft Universität Bern

Thema: Das Spannungsfeld Bewahren versus Erneuern aus Sicht eines Totalunternehmens

Herbert Zaugg
27. August 2019

Forum für Universität und Gesellschaft

Das Spannungsfeld Bewahren versus Erneuern aus Sicht eines Totalunternehmens

1. Die Rolle als Entwickler
2. Gibt es das Ideal der Stadt- und Quartierentwicklung
3. Wie schaffen wir Identität, in welcher sich die Gesellschaft wohl fühlt
4. Lassen sich Bestandes Bauten rentabel umsetzen
5. Zwicky Areal Wallisellen
6. Hammerwerke Worblaufen
7. Attisholz Areal, Riedholz
8. Fazit

Baukultur macht das Unverwechselbare und Einzigartige eines Orts aus...

halter

Forum für Universität und Gesellschaft

Die Rolle als Entwickler



Tätigkeit

- Investition in Projektentwicklungen, Entwicklungs-Liegenschaften und -Areale
- Führung und Steuerung des Entwicklungs-, Planungs-, Bewilligungs- und Vermarktungsprozesses
- Bauprozess-Controlling als Vertragspartner des Gesamtleisters (TU)

Produkte

- Optimal im Markt positionierte Immobilienprodukte
- Marktgerechte Anlageprojekte aus Areal- und Innenstadtentwicklungen
- Attraktives Wohneigentum

Fragestellung

- ✓ Wo und wie wollen wir zukünftig leben
- ✓ In welcher Form leben wir zusammen
- ✓ Ist die Entwicklung ländlich oder städtisch geprägt
- ✓ Welche Disziplinen brauchen wir um eine Entwicklung angehen zu können
- ✓ Welche Bauelemente schaffen Identitäten
- ✓ Wir schaffen wir Dichte

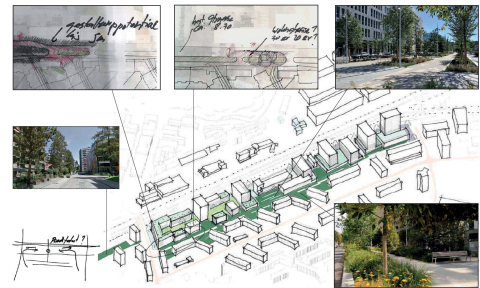
Forum für Universität und Gesellschaft

Gibt es das Ideal der Stadt- und Quartierentwicklung

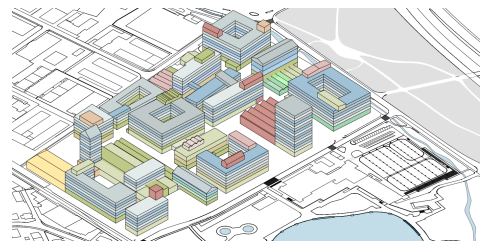
Wenn etwas Neues entsteht:

- ✓ Grosse Quartierentwicklungen bilden in der CH die Ausnahme
- ✓ Stadtreparaturen, Sanierungen, Einzelprojekte, Verdichtungsprojekte sind mehrheitliche Themen
- ✓ **Das Ideal gemäss Lehrbuch gibt es nicht**
- ✓ Zusammenspiel von **Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft**

- ✓ → dem Bewahren ist Aufmerksamkeit zu schenken: Bestandes Bauten, Umgebungsgestaltungen, Nachbarschaften, Quartieridentitäten etc.



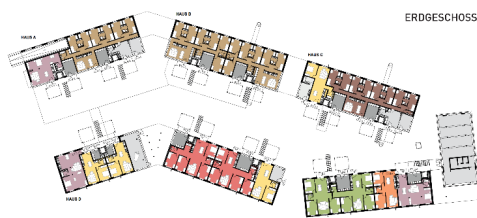
Wankdorffeldstrasse, GWJ Architektur, ASP Landschaftsarchitekten



WeyerWest, Rolf Mühlethaler Architekten

Forum für Universität und Gesellschaft

Wie schaffen wir Identität, in welcher sich die Gesellschaft wohl fühlt



WBG Huebergass Bern, GWJ Architektur, ASP Landschaftsarchitekten

Identitäten in können in neuen Quartieren durch folgende Nutzungen geschaffen werden:

- ✓ **Wohnstrukturen ergänzt mit Quartiernutzungen,**
- ✓ **Arbeitswelten ergänzt durch Campus Gedanke,**
- ✓ **Retail und Einkaufswelten ergänzt durch Freizeitmöglichkeiten**

- ✓ → bei allen Themen ist dem Thema **Mobilität, Erschliessung** etc. spezielle Aufmerksamkeit zu schenken

Forum für Universität und Gesellschaft

Lassen sich Bestandes Bauten rentabel umsetzen

Grundsatz **Einzelbetrachtung**:

- ✓ Die Bestandes Bauten lassen sich in den wenigsten Fällen rentabel zurück- und wieder aufbauen
 - ✓ Aktuelle Marktwerte sind sehr hoch
- ✓ Bestandes Bauten können im Sinne eines Ensembles Sinn machen
- ✓ Ersatzneubauten sind nur durch **Verdichtungen, höhere Marktwerte** oder durch Bauten im **Eigenbesitz** zu rentabilisieren

Grundsatz **Siedlungs- und Quartierüberbauungen**

- ✓ Bei Quartierüberbauungen macht das **Bewahren** von Bestandes Bauten mehr Sinn: **Identität, Siedlungscharakter, Ergänzungsnutzungen, Geschichte** aufrecht erhalten etc.
- ✓ Ersatzneubauten können in grösseren Überbauungen durch die vorhandene **Adressbildung** Sinn machen.

Forum für Universität und Gesellschaft

Zwicky Areal Wallisellen



Wohnen und Arbeiten auf dem Gelände der ehemaligen **Nähseidenfabrik**.

Gesamtentwicklung unter dem Titel

- ✓ Traditionen
- ✓ Bestehendes weiter entwickeln
- ✓ Bewahrung des Bestandes



Kennzahlen

- ✓ Grundstückfläche 129`000m²
- ✓ Geschossfläche 162`900 m²
- ✓ Nutzungen: Arbeiten, Verkauf, Dienstleistung und Wohnen

Forum für Universität und Gesellschaft

Zwicky Areal Wallisellen

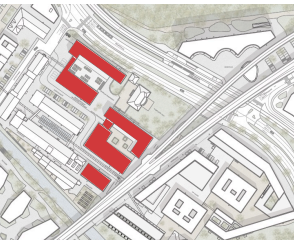


Bestand

Neu

Forum für Universität und Gesellschaft

Zwicky Areal Wallisellen



Das Herzstück vom gesamten Zwicky-Areal bietet urbanen Charme im Kontext von Tradition und Moderne. **Ein attraktiver Begegnungsort mit Plätzen, Gassen, Restaurant und Biergarten.**

1'980 m² für Detailhandel, 220 m² für Gastronomie, 780 m² für Gewerbe, Ateliers und eine Brauerei, 12'780 m² für 147 Mietwohnungen und 39 Wohnateliers

Forum für Universität und Gesellschaft Hammerwerke Worblaufen



In Worblaufen am Aare- Ufer wohnen
– unmittelbar neben dem historischen Gebäudeensemble der **ältesten, wasserbetriebenen Hammeranlage** der Schweiz.

Die 1490 erstmals erwähnte Hammerschmiede, hat eine bewegte Geschichte vorzuweisen.



Die Eindrückliche **Kombination von traditionellen und neuen Werten.**

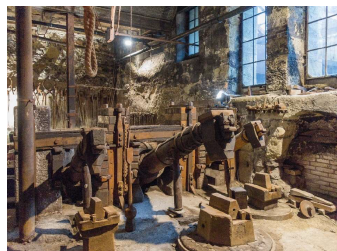
Forum für Universität und Gesellschaft Hammerwerke Worblaufen

Bestandes Bau

- ✓ Kunstgewerbepark
- ✓ Künstlerateliers
- ✓ Restaurantbetrieb
- ✓ Museum

Neubauten

- ✓ 5 Gebäude
- ✓ 77 STWE Wohnungen
- ✓ Promenade
- ✓ Mit Ergänzungsnutzungen



Forum für Universität und Gesellschaft

Attisholz Areal, Riedholz SO



Balance zwischen **Grösse des Areals** (Grundstück ca. 135'000 m²) mit dem **angebotenen Nutzungs-mix** versus **Marktpotenzial** im Einzugsgebiet als Voraussetzung für Markttauglichkeit.

Steuerungselemente:

- ✓ **Durch breiten Angebots- und Nutzungsmix**
- ✓ **Durch Leuchtkraft und kritische Masse**
- ✓ **Durch kontinuierliche Transformation**
- ✓ **Durch Erhalt und Transformation von zusätzlichen nutzbaren Bestandes Bauten**



Halter AG

13

Forum für Universität und Gesellschaft

Attisholz Areal, Riedholz SO



Säureturnm



Kiesofenhalle



Verwaltungsgebäude

Vom Amt für Denkmalpflege beantragte Unterschutzstellungen

Halter AG

14

Forum für Universität und Gesellschaft

Attisholz Areal, Riedholz SO



Arealöffnung 2019

Boulevard/Arena/Platz/Aarezugang
Sanierung Kiesofenhalle



Fertigstellung 2045

Etwa 2'500 Einwohner und 1'500 Arbeitsplätze

Identität schafft Differenzierung

Forum für Universität und Gesellschaft

Fazit

Das Spannungsfeld Bewahren versus Erneuern aus Sicht eines Totalunternehmens

- Bewahren heisst Identitäten schaffen
- Durch Bestandes Bauten werden Adressen neu interpretiert
- Bewahren heisst: bekannte Einblicke belassen und mit dem Städtebau zu kombinieren
- Bewahren heisst: Vertrauen gewinnen und zusammen mit den Behörden die wirklich schützbaeren Elemente zu definieren (**Vertrauensbildend**)

- **Bewahren um jeden Preis ist keine Lösung → Qualitäten und Identitäten sind IMMER vorab zu klären**

Kontakt



Herbert Zaugg

Direkt +41 31 310 98 44
Mobile +41 79 880 08 44
herbert.zaugg@halter.ch