

Werkstattgespräch
«Abstimmung von Siedlung und Verkehr»

Was die Investoren wollen und können.
Die Umsetzung am konkreten Projekt !

Barbara S. Herrgott, Projektentwicklung Mobimo

Werkstattgespräch «Abstimmung von Siedlung und Verkehr»

Die folgende Präsentation soll die Sensibilität des Verkehrsangebots im Bezug auf die Nutzung und das Funktionieren eines Quartiers aufzeigen und vor allem die Vielfalt und Abhängigkeiten des Verkehrsangebots darlegen.

Agenda

1. Unterscheidung zwischen Verkehrsangebot für Wohnen und Gewerbe
2. Das Verkehrsangebot regelt die Nutzung
3. Das Verkehrsangebot an A und B Lagen
4. Voraussetzungen für ein funktionierendes Quartier
5. Unterschiedliche Bedürfnisse der Quartiernutzer
6. Areale der Mobimo
7. Fazit

1. Unterscheidung zwischen Verkehrsangebot für Wohnen und Gewerbe*

Bei der Betrachtung des Verkehrsangebots muss zwischen den unterschiedlichen Nutzungen unterschieden werden:

Wohnnutzung	Gewerbenutzung
<ul style="list-style-type: none">- <u>einheitliche</u> Nutzung → <u>einheitliche</u> Bedürfnisse- diverse Studien und Vorgaben zur notwendigen Parkplatzzahl pro m² oder Wohnung <u>vorhanden</u>	<ul style="list-style-type: none">- <u>unterschiedliche</u> Nutzungen → <u>unterschiedliche</u> Bedürfnisse- <u>Keine</u> Studien und Vorgaben für die notwendige Parkplatzzahl pro Gewerbeeinheit vorhanden

* unter Gewerbe werden in der gesamten Präsentation alle Bereiche von Dienstleistungen verstanden: Gewerbe, Industrie, Gastronomie und Verkauf

2. Das Verkehrsangebot regelt die Nutzung

Ein gut funktionierendes Quartier ist ein vielseitig genutztes Quartier im Bereich von Wohnen, Arbeiten und Freizeit

- Für diese Vielfalt ist ein gewisses Verkehrsangebot die Voraussetzung
- Das Verkehrsangebot regelt somit die Nutzung, d.h. besteht nicht ein gewisses Angebot, so werden diverse Nutzungen ausgeschlossen → teilweise auch bewusst
- Eine Studie zeigt auf, je höher das Haushaltseinkommen, desto höher der Autobesitz

	Schweiz ÖVG A	Schweiz ÖVG B	Biel ÖVG A+B	Kleinstädte ÖVG B
< CHF 4000	61%	45%	61%	50%
CHF 4001 bis 6000	37%	28%	27%	32%
CHF 6001 bis 8000	27%	15%	19%	21%
CHF 8001 bis 10000	27%	12%	8%	12%
> CHF 16000	17%	8%	12%	13%

Quelle: Studie von Dr. Joëlle Zimmerli und David Opliger, Februar 2016

3. Das Verkehrsangebot an A und B Lagen

Ein weiterer zu unterscheidender Faktor für das Verkehrsangebot ist die Lage der Areale:

A-Lagen (Bsp. Europaallee)	B-Lagen
<ul style="list-style-type: none">- direkt an einem Hub gelegen- hohe Laufkundschaft- hohe Fussgängerfrequenz- hohe Pendlerfrequenz- weniger MiV, mehr ÖV	<ul style="list-style-type: none">- nicht direkt an einem Hub gelegen- weniger Laufkundschaft- Kunden/Besucher gehen gezielt in das Quartier- Vorteile von einem gewissen Verkehrsangebot (Kurzzeitparkplätze von enormer Bedeutung)

4. Voraussetzungen für ein funktionierendes Quartier

nur im Bezug auf das Verkehrsangebot betrachtet

«So viel wie nötig und so wenig wie möglich!»

1. gewisses PP-Angebot für Wohnen (gemäss Vorgaben und Reglemente)
2. Nutzungsvielfalt
3. gute ÖV- und MiV-Anbindung
4. gewisses PP-Angebot für Gewerbe (Kurzzeit- sowie Langzeitparkplätze)

→ Unterscheidung nach Gewerbenutzungen:

- a) Dienstleistung wie bspw. Swisscom: Bedarf von 1PP/120m²
- b) Dienstleistung wie bspw. IT Support: Bedarf von 1PP/50m²
- c) Verkauf wie bspw. Bäcker: Bedarf von 1PP/30m²

→ möchte man eine IT Firma im Quartier, die Traffic generiert und dadurch den Verkehr zum «kollabieren» bringt?

→ wenn keine Kurzzeit-PP angeboten werden können, kann die Existenz eines kleinen Bäckers nicht gesichert werden, da die Laufkundschaft an B-Lagen nicht vorhanden ist

4. Voraussetzungen für ein funktionierendes Quartier

nur im Bezug auf das Verkehrsangebot betrachtet

Es kann nicht gesagt werden «je mehr Parkplätze, desto besser», sondern man muss sich über die Konsequenzen des Verkehrsangebots bewusst sein:

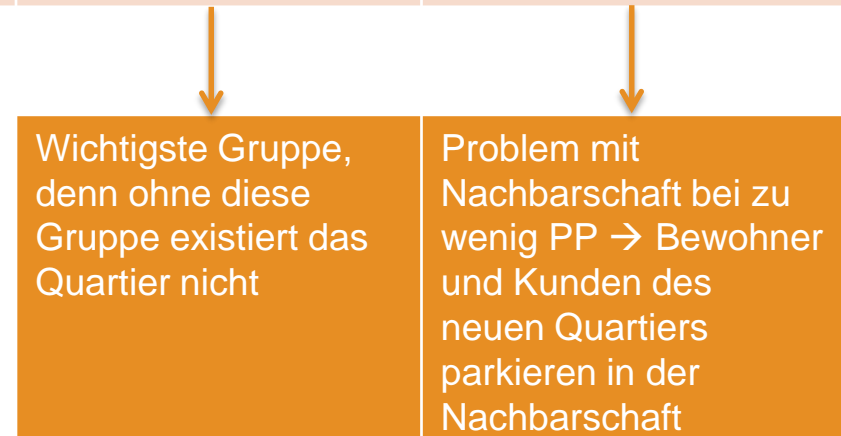
d.h. die Konsequenzen von

- a) zu wenig Parkplätze, vor allem zu wenig oberirdische Kurzzeit-PP
- b) zu viele Parkplätze, was hat dies als Konsequenz für die Umwelt

→ «So viel wie nötig und so wenig wie möglich!»

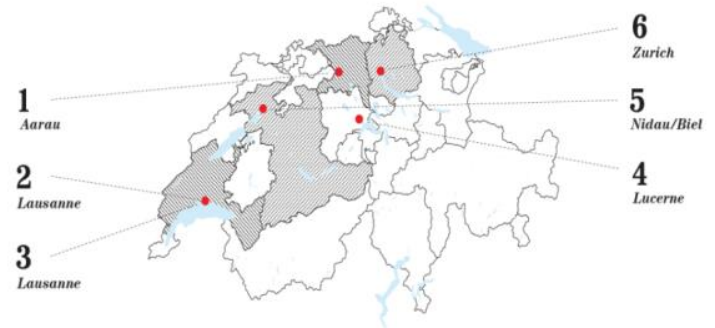
5. Unterschiedliche Bedürfnisse der Quartiernutzer

Bewohner	Gewerbebetreiber	Kunden	Nachbarn/Umgebung
x PP / Wohnung	x PP / Einheit x Kurzeit-PP vor der Türe	PP direkt vor Ort und direkt vor dem Laden	gut funktionierende Nachbarschaft
gewisse Lebendigkeit und Ruhe, nicht zu viel Gestank	viele Kunden im Quartier	Flexibilität, breiter Nutzungsmix	Mehrwert und keine Beeinträchtigung durch das Quartier
gute ÖV-Anbindung	gute ÖV- und MiV- Anbindung	gute ÖV- und MiV- Anbindung	kein Gestank, Lärm und Stau



6. Areale der Mobimo

URBAN DEVELOPMENT



1 AQA Aarau

Usable space: 80'000 m² GFA
 Investment volume: CHF 350 millions
 Forms of use: Residential, offices, retail, catering
 Scheduled completion: 2017
 Cooperation with: Aarau city council



2 Flon Lausanne

Usable space: 120'000 m² GFA
 Investment volume: CHF 600 millions
 Forms of use: Retail, offices, school, leisure, residential
 Scheduled completion: 2025
 Cooperation with: Lausanne city council



3 Rasude Lausanne

Usable space: 76'000 m² GFA
 Investment volume: CHF 440 millions
 Forms of use: Business center, gym/spa, hotels/apartments, recreation
 Scheduled completion: Construction starting in 2020
 Cooperation with: SBB Real Estate



4 Mattenhof South Lucerne

Usable space: 48'400 m² GFA
 Investment volume: CHF 240 millions
 Forms of use: Hotel, offices, residential, commercial, retail, leisure
 Scheduled completion: 2017
 Cooperation with: Kriens local council, Lucerne city council



5 AGGLOlac Nidau/Biel

Usable space: 120'000 m² GFA
 Investment volume: CHF 530 millions
 Forms of use: Apartments, offices, retail, event, marina
 Scheduled completion: 2021
 Cooperation with: City Nidau and Biel



6 RAD Zurich

Usable space: 120'000 m² GFA
 Investment volume: CHF 500 millions
 Forms of use: Residential, offices, retail, catering
 Scheduled completion: 2020
 Cooperation with: Rheinmetall, HOCHTIEF



7. Fazit

1. Ein gewisses Verkehrsangebot im Bezug auf Parkplätze und vor allem oberirdische Kurzzeit-Parkplätze sind für ein Quartier von enormer Bedeutung
→ «So viel wie nötig und so wenig wie möglich!»
2. Alle Bedürfnisse müssen vorher abgeholt werden und die daraus resultierenden Konsequenzen müssen umgesetzt werden.
3. Man muss sich den Konsequenzen in jeder Richtung bewusst sein:
 - Was bedeutet es keine Parkplätze zu realisieren?
 - Was passiert dann mit dem Quartier?
 - Welches Klientel bewegt sich dort?
 - Welche Nutzungen werden vorhanden sein?
 - Was bedeutet es zu viele Parkplätze zu haben?
 - Was bedeutet es keine Kurzzeitparkplätze zu haben?

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT !!!

Barbara S. Herrgott

Projektentwicklung

+41 44 397 15 21

barbara.herrgott@mobimo.ch