



WILLKOMMEN IM YOND

**SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN AG
ZÜRICH, 18. OKTOBER 2018**

Herzlich Willkommen

**zum Green Building Event
zum Thema «Zürcher Stadtentwicklung
im Wandel»**

Traktanden

- 1. Begrüssung | Baustellenbesuch YOND**
- 2. Einführung in die Veranstaltung und Überblick über den Ablauf des heutigen Abends**
- 3. Referate**
 - Jens Feddern, Siemens Schweiz AG**
 - Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH**
 - Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt BSLA**
- 4. Gemeinsame Diskussionsrunde in Panelform**
- 5. Gemeinsamer Stehlunch und Networking**



Zürcher Stadtentwicklung im Wandel

Green Building Event 18. Oktober 2018

© Siemens AG 2018

siemens.com

Geänderte Bedürfnisse und neue Geschäftsmodelle verändern den Markt

SIEMENS
Ingenuity for life



50% ungenutzte Räume

- Viele Versuche unternommen, um die Ausnutzung zu verbessern
- Flexible Arbeitsplätze (Hot Desking)
- Cubicals

Rückmeldung des Kunden: kein Erfolg ohne digitale Lösungen

erfindet Real Estate Geschäftsmodelle neu

- Statt Miete pro Nutzfläche neu Miete pro Benutzer
- Statt langfristiger jetzt kurzfristiger Gebäudemiete
- Statt Arbeitsplatz ein Ort, der mir hilft effizienter zu sein

Erfolg durch eine durchgängigen Digitalisierungsstrategie

Nicht nur die Stadtentwicklung und die Gebäude sind im Wandel, auch die Anforderungen der Gebäudenutzer



Komfortabel und sicher

- Sicherstellen des Komforts, der Behaglichkeit und der Sicherheit
- Optimale Raumbedingungen und Bedieneffizienz
- Garantierte Leistungsfähigkeit über den Lebenszyklus



Energieeffizienz und Geschäftskontinuität

- Erhöhung der Geschäftskontinuität durch verbesserte Effizienz
- Optimierung der Betriebskosten
- Verbesserung der öffentlichen Wahrnehmung durch gesteigerte Nachhaltigkeit
- Erhöhte Flexibilität durch dezentrale Energieerzeugung

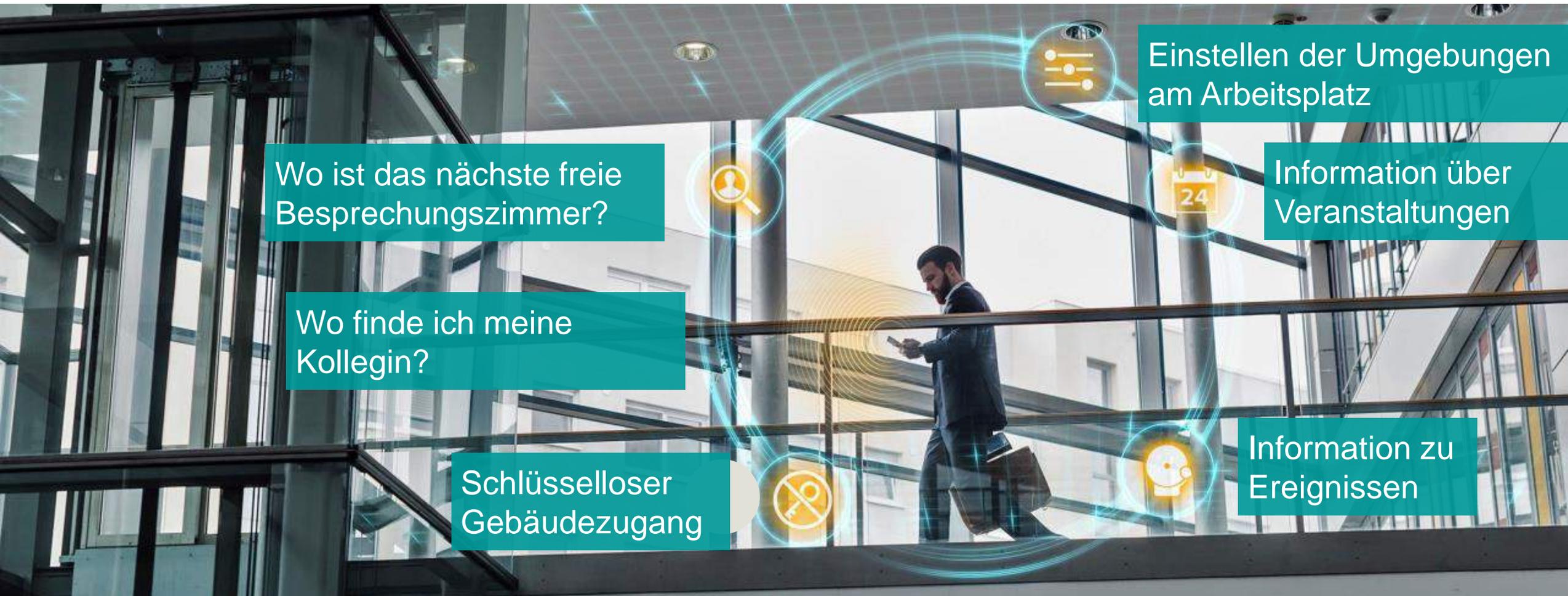


Benutzerzufriedenheit und Raumeffizienz

- Gebäudeerfahrungen mit dem Benutzer im Fokus
- Einfluss des Gebäudes auf Zufriedenheit und Produktivität
- Verbesserung der Raumeffizienz und Nutzung
- Verbesserte Nutzung der technischen Einrichtungen

Die technische Unterstützung ist Voraussetzung, um die Effizienz und Nutzerzufriedenheit zu erreichen

SIEMENS
Ingenuity for life



Wo ist das nächste freie
Besprechungszimmer?

Wo finde ich meine
Kollegin?

Schlüsselloser
Gebäudezugang

Einstellen der Umgebungen
am Arbeitsplatz

Information über
Veranstaltungen

Information zu
Ereignissen

Bis zu ...
5%

verbesserte Produktivität der Mitarbeiter, wenn sie ihre Umgebungsbedingungen selber beeinflussen können, zum Beispiel mit ihrem Smart Phone

Bis zu ...
32%

Reduzierung der HLK Kosten durch bedarfsgeführte Regelung

Quelle : JLL – Are smart buildings smart for business white paper 2016

“Ich möchte die Umgebung so einstellen, dass ich mich wohl fühle und effizient arbeiten kann.”
– Mitarbeiterin



Bis zu ...

30%

des gesamten Gebäudeportfolios wird
flexible Grosraumbüros umfassen



**“In unseren flexiblen Gross-
raumbüros möchte ich schnell
und einfach meine Kollegen finden”**
– Gebäude Nutzer

Quelle: JLL – Are smart buildings smart for
business white paper 2016

Bis zu ...

60%

ist die durchschnittliche Nutzung
aller verfügbaren Arbeitsplätze
(ohne offene Stellen)

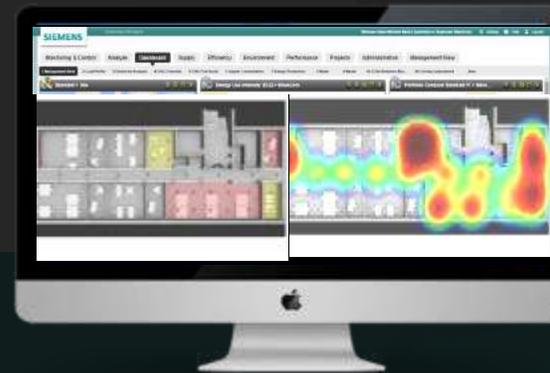
30%

ist die durchschnittliche Nutzung
von Besprechungszimmern

Quelle1: ROI of Locatible RTLS for Healthcare

“Ich möchte die Raumnutzung messen und kontinuierlich an die Bedürfnisse anpassen können. So reduziere ich Kosten und trage zu unserer Nachhaltigkeit bei.

– Facility Manager



Projektbeispiel Talent Garden @ AGNELLI FOUNDATION, Italy

SIEMENS
Ingenuity for life



**Total Building Solution +
User Centric App (Raumbuchung,
Indoor Positioning,
Zutrittskontrolle)**



Perfekte Orte in der Praxis– Agnelli Foundation Headquarter

Wen die richtigen Gebäudedaten... ... korrekt verwendet werden... ... tragen wir zu perfekten Orten bei.

Definition der Geschäftsziele und Messgrößen

- Neue und erweiterte Gebäudeerfahrung der Nutzer in diesem Vorzeigeprojekt
- Höchste Mieterzufriedenheit, um weitere Mieter anzuwerben
- Optimale Betriebseffizienz des Gebäudes

Connect and Collect

- Indoor Positioning Daten: Genaue Lokalisierung der Nutzer in Echtzeit
- Desigo CC Leitsystem
- Sensoren für Detektion der Arbeitsplatznutzung und der Besprechungsräume



Integrierte Systeme

- Personalisierte Steuerung von Wärme, Kälte, Licht und Zutrittskontrolle per Smartphone gekoppelt and das Leitsystem Desigo CC

Nutzung der Positionsdaten

- Finden von Personen und Gegenständen mit einer Genauigkeit von 1 bis 3 Metern
- Mobile Applikation zur einfachen Bedienung aller Disziplinen
- Selbstlernendes System zur automatischen Anpassung an die Bedürfnisse der Nutzer: Die persönliche "Komfortblase" folgt dem Nutzer durch das Gebäude



✓ **Neue Gebäudeerfahrungen führen zu höherer Zufriedenheit der Nutzer**

✓ **Verbesserung der Flächennutzung und der Betriebseffizienz**

✓ **Verwendung des neuen "Aktuellen Stand der Technik"**



Welche Fragen darf ich Ihnen beantworten?

Green Building Event 18. Oktober 2018

© Siemens AG 2018

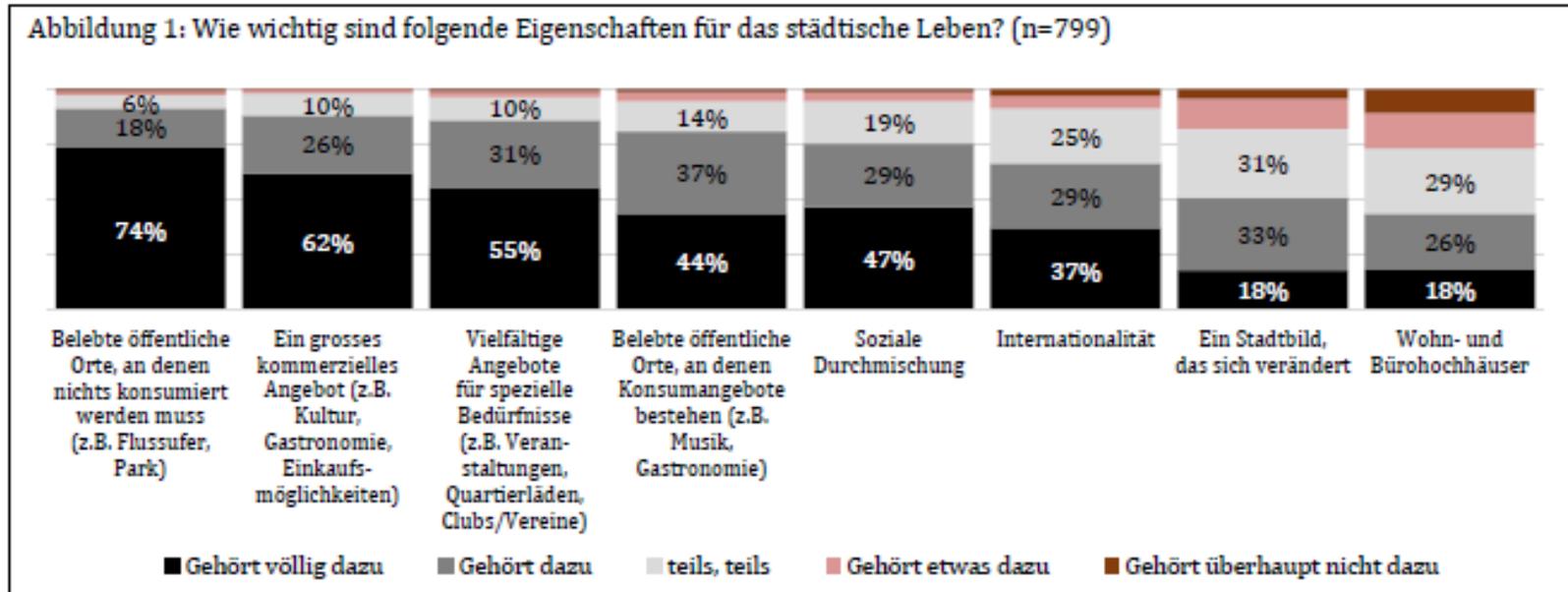
siemens.com

Akzeptanz städtischer Dichte



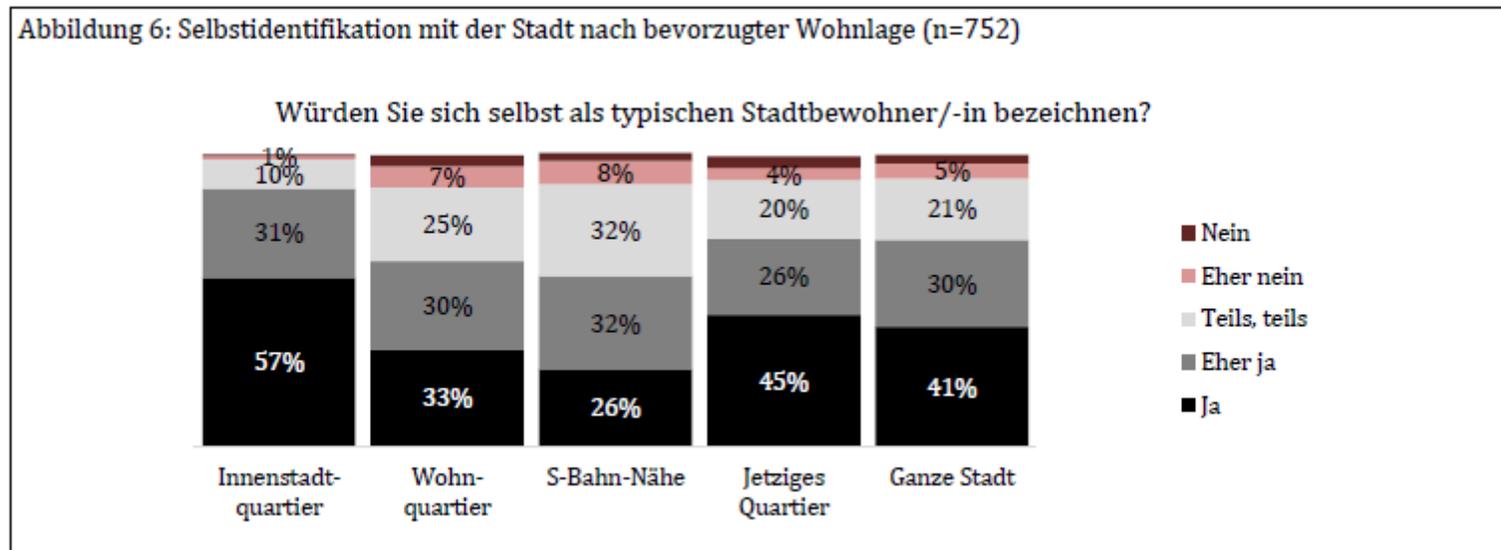
Green Building Event 2018
Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH
18. Oktober 2018

Stadt ist mehr als die Summe einzelner Wohnsiedlungen. Sie wird zusammengehalten von durchlässigen öffentlichen Räumen und Angeboten. Jede Überbauung leistet ihren Beitrag dazu



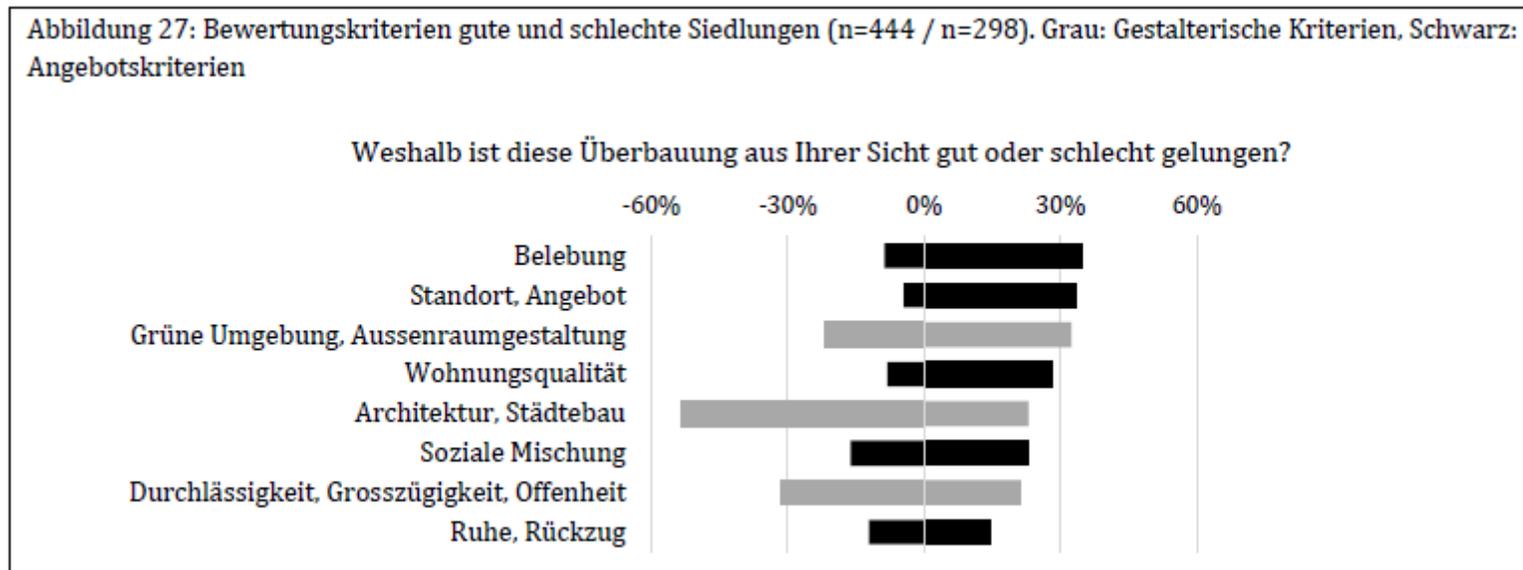
Quelle: Zimmerli (2018): Akzeptanz städtischer Dichte

Nicht alle Einwohner der Stadt Zürich fühlen sich gleich stark als Städter. Der Grad ihrer Selbstidentifikation schlägt sich auch in der bevorzugten Wohnlage nieder



Quelle: Zimmerli (2018): Akzeptanz städtischer Dichte

Was Einwohner der Stadt Zürich als gut gelungene Siedlung einschätzen, hängt auch sehr stark vom Angebot ab. Schlecht gelungene Siedlungen «scheitern» hingegen an städtebaulichen Kriterien



Quelle: Zimmerli (2018): Akzeptanz städtischer Dichte

Je nach Lagepräferenz werden gute Siedlungen unterschiedlich eingeschätzt: in der Innenstadt zählen Angebot und Wohnungsqualität besonders, in Wohnquartieren Durchlässigkeit des Aussenraums, gute Aussenraumgestaltung und Rückzugsmöglichkeiten

Tabelle 2: Gründe für gut gelungene Siedlungen, nach Lagepräferenz (n=414)

	Innenstadt- quartier	Wohn- quartier	S-Bahn- Nähe	Jetziges Quartier
Soziale Mischung	20%	19%	34%	26%
Wohnungsqualität	36%	26%	31%	20%
Architektur, Städtebau	23%	22%	34%	14%
Durchlässigkeit, Grosszügigkeit, Offenheit	24%	24%	14%	14%
Standort, Angebot	43%	30%	26%	30%
Grüne Umgebung, Gartenstadtcharakter, gute Aussenraumgestaltung	32%	35%	20%	30%
Ruhe, Rückzug	13%	17%	14%	14%
Belebung	31%	38%	29%	33%
Total Nennungen	122	181	35	76

Quelle: Zimmerli (2018): Akzeptanz städtischer Dichte

Je nach Lagepräferenz werden gute Siedlungen unterschiedlich eingeschätzt: in der Innenstadt zählen Angebot und Wohnungsqualität besonders, in Wohnquartieren Durchlässigkeit des Aussenraums, gute Aussenraumgestaltung und Rückzugsmöglichkeiten



Je nach Lagepräferenz werden gute Siedlungen unterschiedlich eingeschätzt: in der Innenstadt zählen Angebot und Wohnungsqualität besonders, in Wohnquartieren Durchlässigkeit des Aussenraums, gute Aussenraumgestaltung und Rückzugsmöglichkeiten



Je nach Lagepräferenz werden gute Siedlungen unterschiedlich eingeschätzt: in der Innenstadt zählen Angebot und Wohnungsqualität besonders, in Wohnquartieren Durchlässigkeit des Aussenraums, gute Aussenraumgestaltung und Rückzugsmöglichkeiten



Je nach Lagepräferenz werden gute Siedlungen unterschiedlich eingeschätzt: in der Innenstadt zählen Angebot und Wohnungsqualität besonders, in Wohnquartieren Durchlässigkeit des Aussenraums, gute Aussenraumgestaltung und Rückzugsmöglichkeiten



Je nach Lagepräferenz werden gute Siedlungen unterschiedlich eingeschätzt: in der Innenstadt zählen Angebot und Wohnungsqualität besonders, in Wohnquartieren Durchlässigkeit des Aussenraums, gute Aussenraumgestaltung und Rückzugsmöglichkeiten



Je nach Lagepräferenz werden gute Siedlungen unterschiedlich eingeschätzt: in der Innenstadt zählen Angebot und Wohnungsqualität besonders, in Wohnquartieren Durchlässigkeit des Aussenraums, gute Aussenraumgestaltung und Rückzugsmöglichkeiten



Schlecht gelungene Siedlungen scheitern in den Augen von eingefleischten Städtern entsprechend am Angebot und fehlenden Beitrag an das Stadtleben. Wer Wohnquartiere bevorzugt, lehnt hingegen Gleichförmigkeit und fehlende Distanz in räumlicher Hinsicht ab

Tabelle 3: Gründe für schlecht gelungene Siedlungen, nach Lagepräferenz (n=414)

	Innenstadt- quartier	Wohn- quartier	S-Bahn- Nähe	Jetziges Quartier
Zu grosse Einheiten, keine Atmosphäre, kein Charme	55%	52%	54%	51%
Massenabfertigung, Ghetto, Nachbarn zu nah	25%	35%	21%	37%
Zu viel Beton, verlorene Grünflächen	21%	21%	25%	12%
Einseitige soziale Durchmischung (z.B. zu teuer, nur Ausländer)	20%	16%	17%	12%
Laut, exponiert, periphere Lage	13%	11%	13%	10%
Keine Belebung	12%	7%	8%	6%
Schlechte Wohnung, heruntergekommen, schlechtes Image	11%	5%	8%	8%
Schlechte Erschliessung / Angebot	3%	5%	4%	4%
Total Nennungen	76	128	24	49

Quelle: Zimmerli (2018): Akzeptanz städtischer Dichte

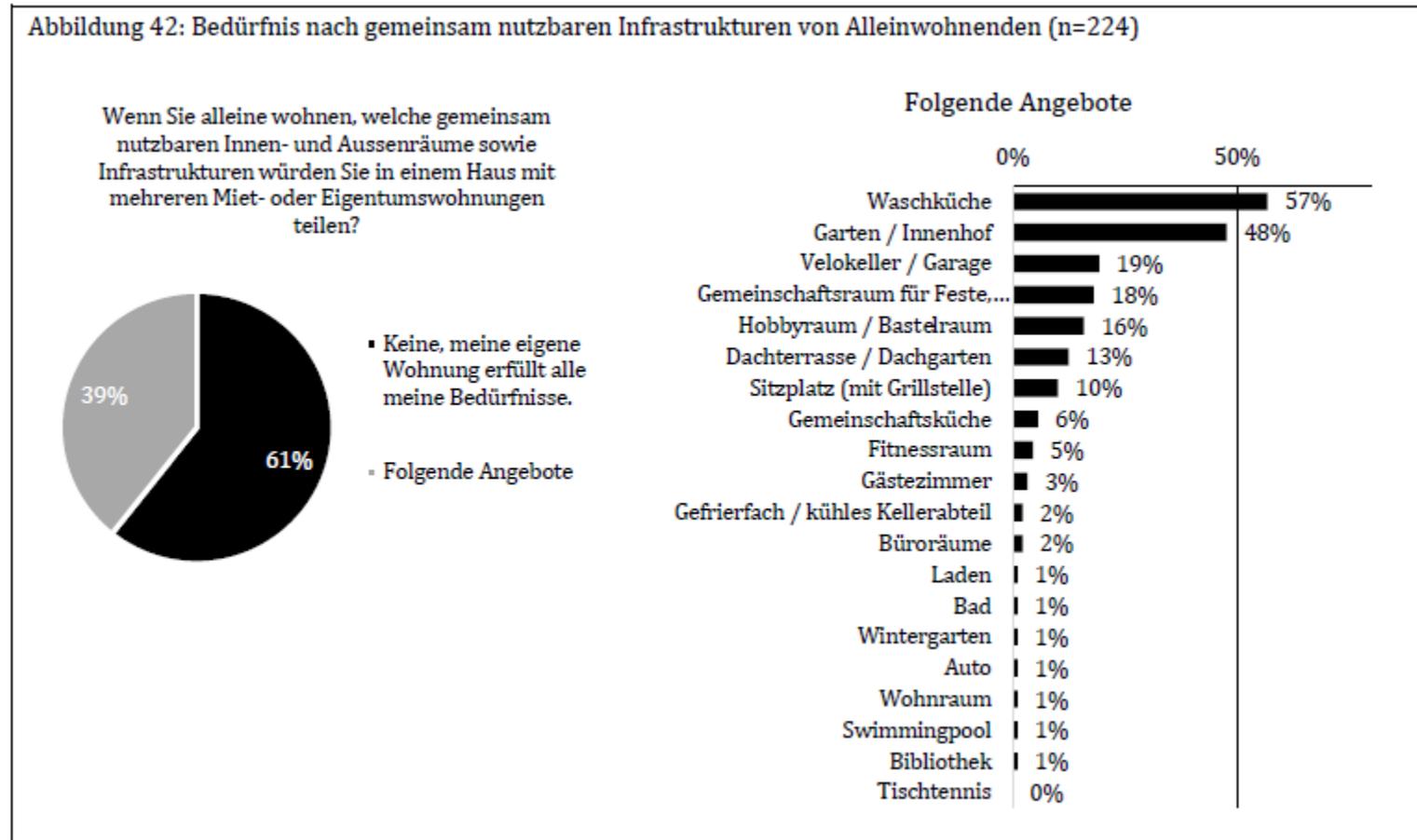
Schlecht gelungene Siedlungen scheitern in den Augen von eingefleischten Städtern entsprechend am Angebot und fehlenden Beitrag an das Stadtleben. Wer Wohnquartiere bevorzugt, lehnt hingegen Gleichförmigkeit und fehlende Distanz in räumlicher Hinsicht ab



Schlecht gelungene Siedlungen scheitern in den Augen von eingefleischten Städtern entsprechend am Angebot und fehlenden Beitrag an das Stadtleben. Wer Wohnquartiere bevorzugt, lehnt hingegen Gleichförmigkeit und fehlende Distanz in räumlicher Hinsicht ab



Gemeinsame Infrastrukturen tragen zu einem grösseren Raumangebot für die Einzelnen bei und sind wichtig für zufällige Begegnungen. Die Nachfrage beschränkt sich im Grunde auf Altbewährtes



Quelle: Zimmerli (2018): Akzeptanz städtischer Dichte

Gemeinsame Infrastrukturen tragen zu einem grösseren Raumangebot für die Einzelnen bei und sind wichtig für zufällige Begegnungen. Die Nachfrage beschränkt sich im Grunde auf Altbewährtes



Gemeinsame Infrastrukturen tragen zu einem grösseren Raumangebot für die Einzelnen bei und sind wichtig für zufällige Begegnungen. Die Nachfrage beschränkt sich im Grunde auf Altbewährtes



Gemeinsame Infrastrukturen tragen zu einem grösseren Raumangebot für die Einzelnen bei und sind wichtig für zufällige Begegnungen. Die Nachfrage beschränkt sich im Grunde auf Altbewährtes



Gemeinsame Infrastrukturen tragen zu einem grösseren Raumangebot für die Einzelnen bei und sind wichtig für zufällige Begegnungen. Die Nachfrage beschränkt sich im Grunde auf Altbewährtes



In grossen Überbauungen schafft der Hauswart vor Ort einen Mehrwert, auch bei jungen Zielgruppen. Gute Kontakte zur Verwaltung sind wichtig für eine zufriedene Bewohnerschaft

Tabelle 6: Gewünschte Kommunikationsform mit der Hausverwaltung nach Alter (n=797), Mehrfachantwort möglich

	Unter 35 Jahre	35 - 54 Jahre	55 - 64 Jahre	65plus Jahre
Wohnungs-App als Kontakt zu Hausverwaltung / Hauswart	27%	19%	15%	11%
Aushänge neben der Eingangstür (Schwarzes Brett)	42%	33%	40%	41%
Hauswart, der vor Ort anwesend ist	31%	41%	41%	49%
Verwaltung, die telefonisch gut erreichbar ist	71%	75%	71%	78%
Verwaltung, die per E-Mail gut erreichbar ist	77%	68%	59%	44%
Total	108	318	131	190

Tabelle 7: Gewünschte Kommunikationsform mit der Hausverwaltung nach Gebäudeeinheit (n=797)

	Wohnblock > 10 Wohnungen	Wohnblock < 10 Wohnungen
Wohnungs-App als Kontakt zur Hausverwaltung / zum Hauswart	17%	18%
Aushänge neben der Eingangstür (Schwarzes Brett)	44%	37%
Hauswart, der vor Ort anwesend ist	51%	36%
Verwaltung, die telefonisch gut erreichbar ist	75%	75%
Verwaltung, die per E-Mail gut erreichbar ist	56%	61%
Total	284	405

Quelle: Zimmerli (2018): Akzeptanz städtischer Dichte

In grossen Überbauungen schafft der Hauswart vor Ort einen Mehrwert, auch bei jungen Zielgruppen. Gute Kontakte zur Verwaltung sind wichtig für eine zufriedene Bewohnerschaft

The screenshot shows the ASIG website with a navigation menu at the top: **ASIG** | **WOHNEN UND MEHR** | **SIEDLUNGEN** | **PROJEKTE** | **AKTUELL / AGENDA** | **ÜBER UNS** | **DOWNLOADS** | **KONTAKT**. Below the menu is a large photograph of a modern, multi-story apartment building with a white facade and many windows, partially obscured by green trees.

Two service panels are overlaid on the bottom of the page:

- Hauswarte**

Siedlung	Hauswart
Affoltern	 Werner Friedli 044 371 63 70 hw.holzerhurd@bluewin.ch
Buchs, Baumacker	 Werner Odermatt 044 844 46 97 hw.buchs@bluewin.ch
Buchs, Stangwis	 Werner Odermatt 044 844 46 97 hw.buchs@bluewin.ch
Dreispietz	 Fritz Haltinner 044 322 22 71
- Reparaturformular**

Reparaturformular online ausfüllen



PDF zum Ausdrucken.
Das ausgedruckte Formular kann
im Hauswartbriefkasten einge-
worfen werden.

www.asig-wohnen.ch/home

Netzwerkmöglichkeiten unter Bewohnern richten sich am ehesten an jüngere. Ältere bevorzugen Ansprechpersonen für Alltagsfragen

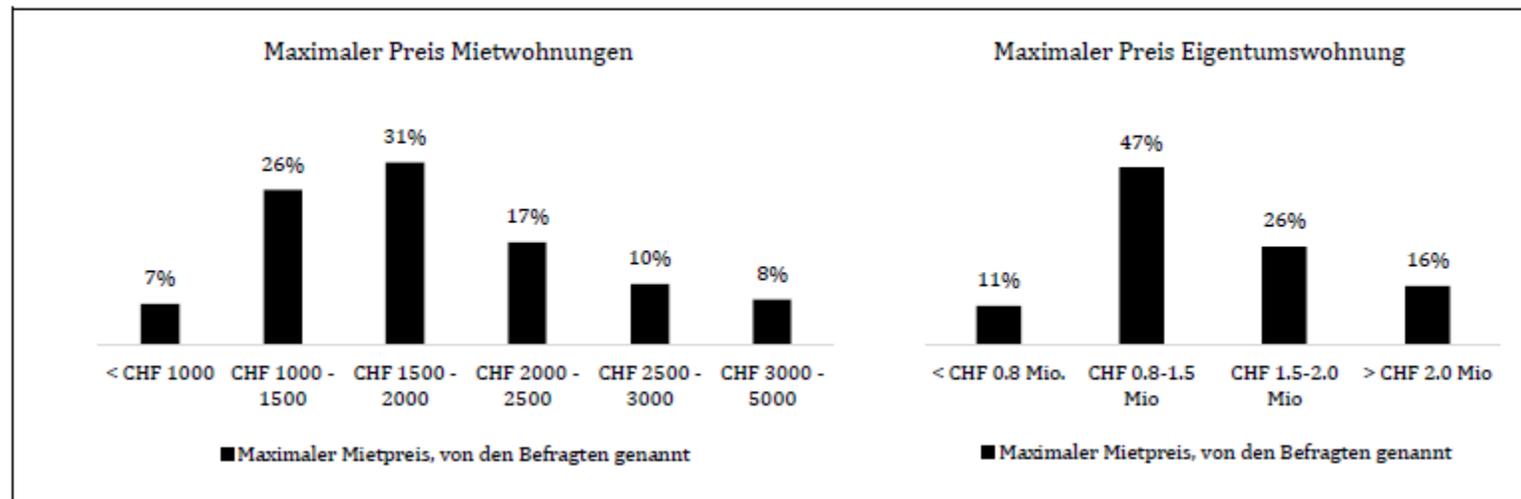
Tabelle 8: Erwünschte Dienstleistungen über die reine Bewirtschaftung hinaus nach Alter (n=797), Mehrfachantwort mögl.

	Unter 35 Jahre	35 - 54 Jahre	55 - 64 Jahre	65plus Jahre
Wohnungs-App für einfache Kontaktaufnahme mit anderen Hausbewohnern	42%	30%	21%	18%
Tauschen von Gebrauchsgegenständen mit anderen Hausbewohnern	55%	44%	34%	17%
Ansprechperson für Fragen zur Unterstützung im Alltag	36%	39%	54%	55%
Keine davon	19%	24%	23%	30%
Total	107	318	131	190

Quelle: Zimmerli (2018): Akzeptanz städtischer Dichte

Bei alldem gilt: Das Preis-Leistungsverhältnis muss stimmen. Die Zahlungsbereitschaft ist – trotz hohen Einkommen in Zürich – begrenzt. Die Reduktion des Angebots und Standards auf das Wesentliche und mehr Mehrwert über Zugänglichkeit von Aussenraum, Kollektivinfrastrukturen und Hauswartung tragen zur Lebens- und Wohnqualität bei

Abbildung 52: Links: Maximaler Preis Mietwohnungen (n=671), rechts: Maximaler Preis Eigentumswohnung (n=57)



Quelle: Zimmerli (2018): Akzeptanz städtischer Dichte

18.10.18

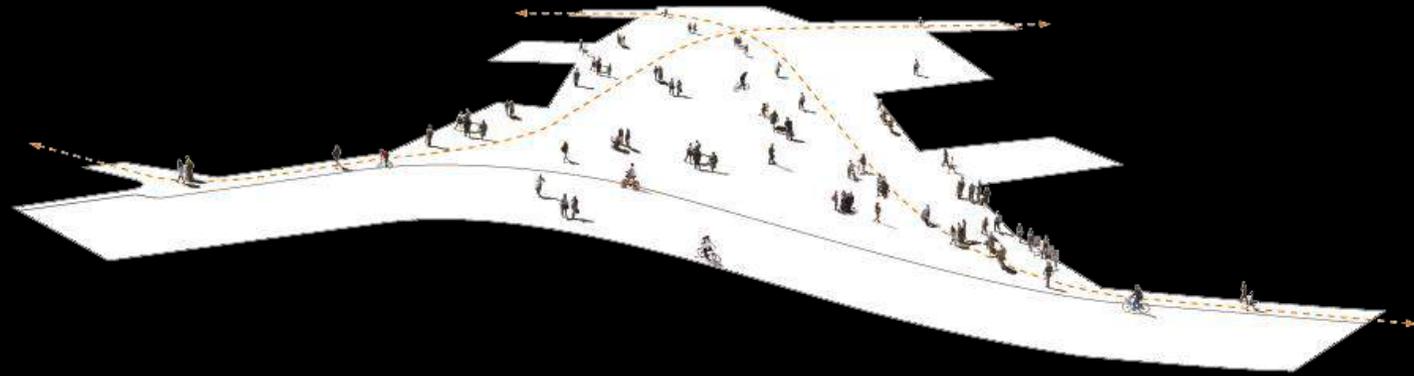
Input Green Building

Stefan Rotzler
Landschaftsarchitekt BSLA
rotzler.land
www.rotzler.land



Brook Turners Garden, Bagdad Irak, 2000

1 *Life*



2 *Space*



3 *Buildings*





“Livable Cities for the 21st Century”

Lecture by

Jan Gehl

Date: 21.2.2017

Time: 14:00 -16:00

Venue: Aalto (Y202a), the main auditorium, Otakaari 1

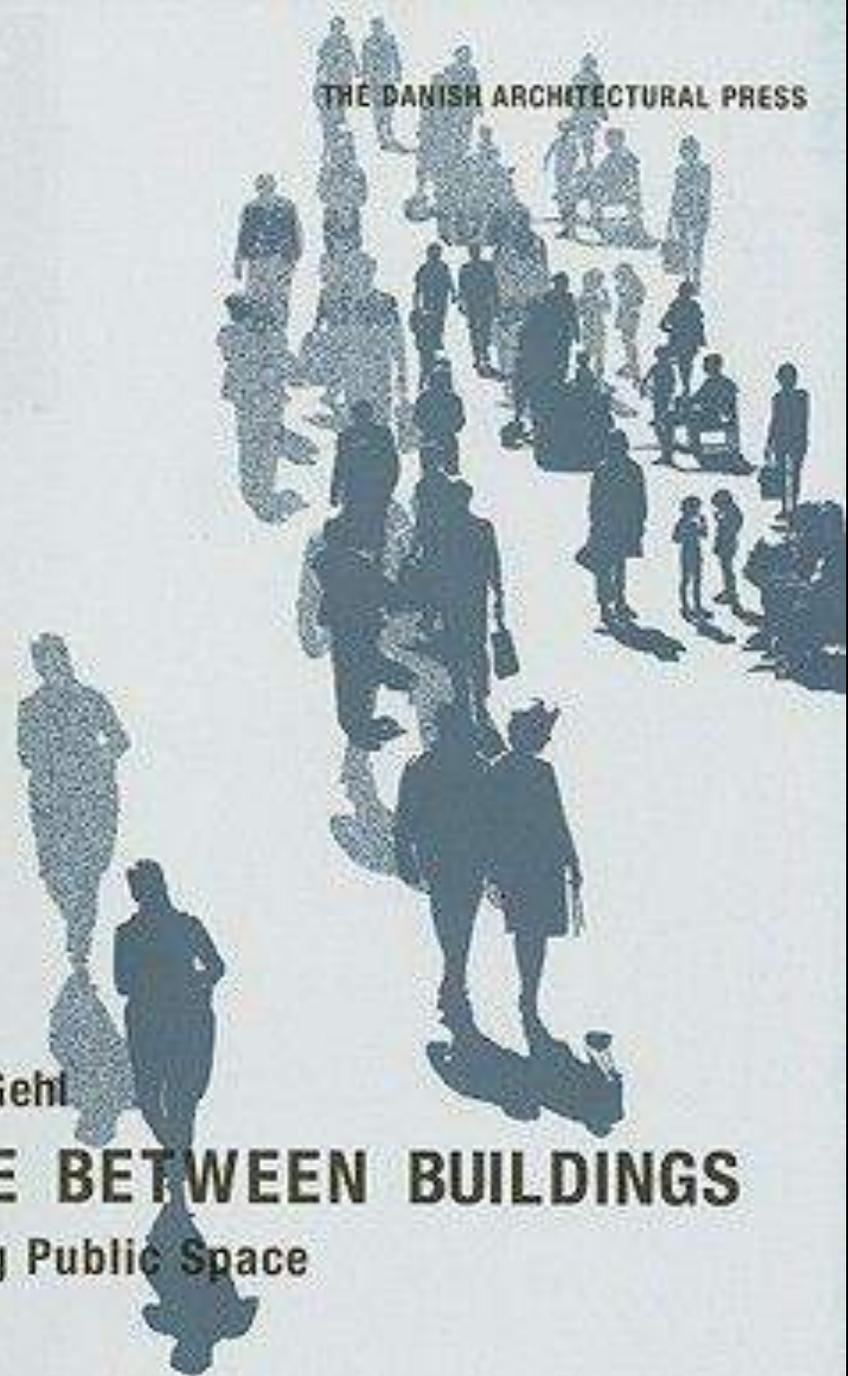
Organized by the Department of Architecture / Aalto University

“Architects Know Very Little About People”
- Jan Gehl

Jan Gehl, renowned Danish architect, urban design consultant, Professor and champion of the human scale, is a great believer in Cities for People. He has written the course on the role of the architect in public life, provoking the profession to consider the act of design in public space.

Gehl first published his influential *Life Between Buildings* in Danish in 1971, with the first English translation published in 1987. Gehl advocates a sensible, straightforward approach to improving urban form: systematically documenting urban spaces, making gradual incremental improvements, then documenting them again. Gehl's book “Public Spaces, Public Life” describes how such incremental improvements have transformed Copenhagen from a car-dominated city to a pedestrian-oriented city over 40 years. Gehl has received numerous awards for his work and is widely credited with creating and renewing urban spaces in cities around the world, including Copenhagen, Melbourne, New York City, London, and many others.

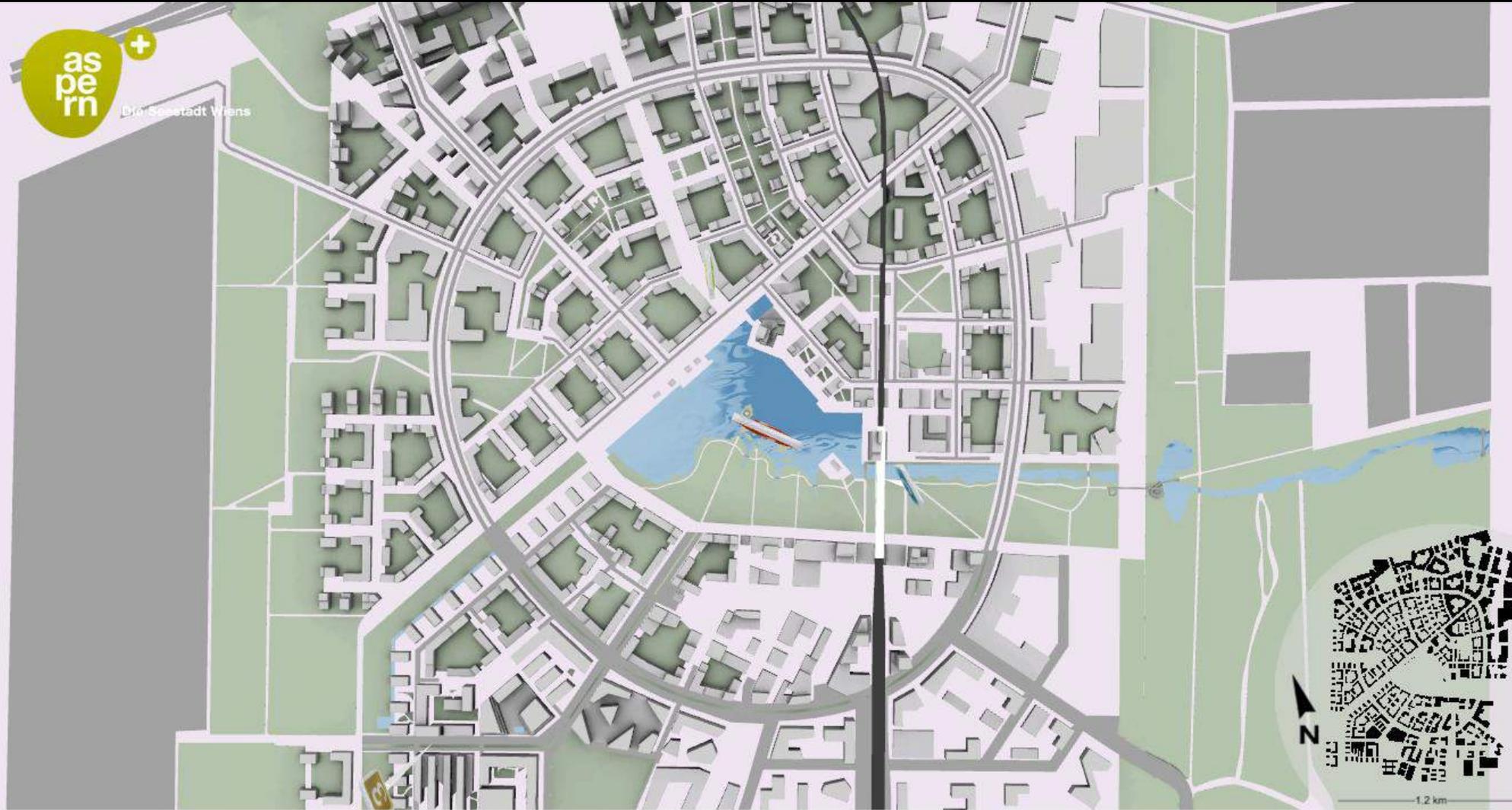
THE DANISH ARCHITECTURAL PRESS



Jan Gehl
LIFE BETWEEN BUILDINGS
Using Public Space



Die Seestadt Wien



z.koor

+ zoom in
- zoom out

1

Film

2

Rundgang

3

Beispiel-Architektur

4

Luftbild

5

Information

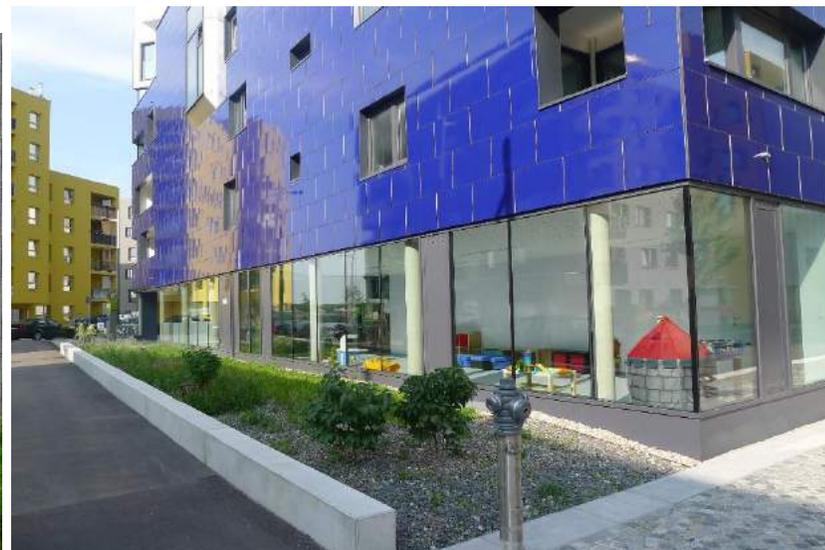
6

Stadt-Vision

enter
select



Öffentlich – Privat: Vorzonen, Schwellen, Übergänge



Schwerpunkt Sockelzone

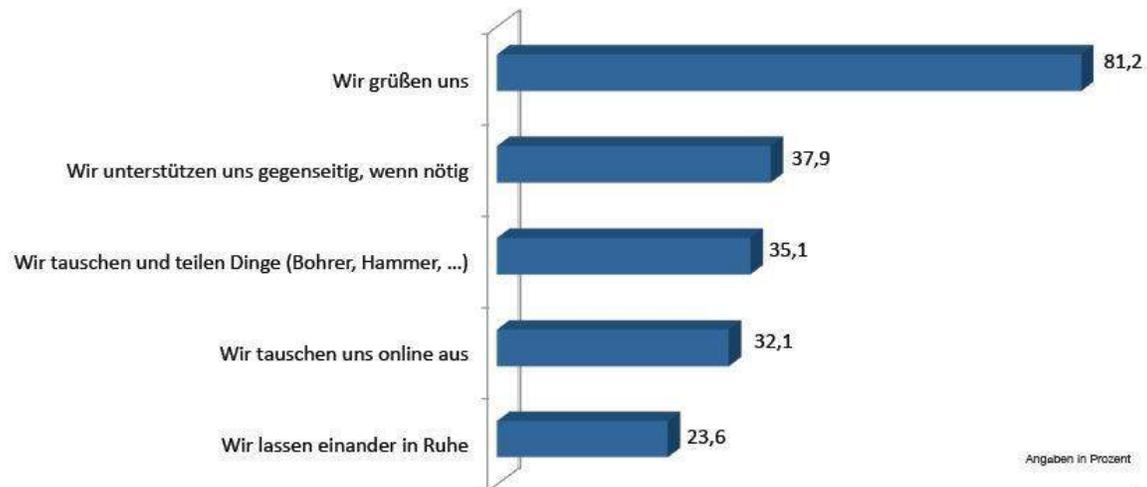
„gemanagte Einkaufsstraße“: aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH

- Partner: „SES - Spar European Shopping“
- Nahversorgung von Beginn an
- Definierte EG-Zonen als Einkaufsstraße
- 1. Tranche: ca. 3.200 + 2000 m² Ladenfläche
- Branchenmix, Mietpreisstaffelung



Bedeutung von Nachbarschaft – Soziales Gefüge

(Mehrfachnennungen möglich)



FÜNF STRÄNGE DER FREIRAUMPLANUNG

1 CARE! ANEIGNUNG ERMÖGLICHEN

2 SOZIALE PROZESSE INITIIEREN

3 NEUE NATURBILDER SCHAFFEN

4 DAS ALLTÄGLICHE FINDEN / NEU ERFINDEN

5 ZUM HANDELN AUFFORDERN

**1 CARE!
ANEIGNUNG
ERMÖGLICHEN**

High Line Park NY
Diller & Scofidio Arch
Piet Oudolf LA







2 SOZIALE PROZESSE INITIIEREN

Maria Hilferstrasse, Wien A

Bureau B + B LA



A photograph of a rooftop garden in Zurich, featuring various plants, trees, and a modern building in the background. The garden is filled with diverse vegetation, including several trees and numerous small planters. The background shows a modern building with a dark, textured facade and a glass railing. The overall scene is a lush, green urban space.

NEUE NATURBILDER SCHAFFEN

Toni-Areal, Zürich

2016

Studio Vulkan LA



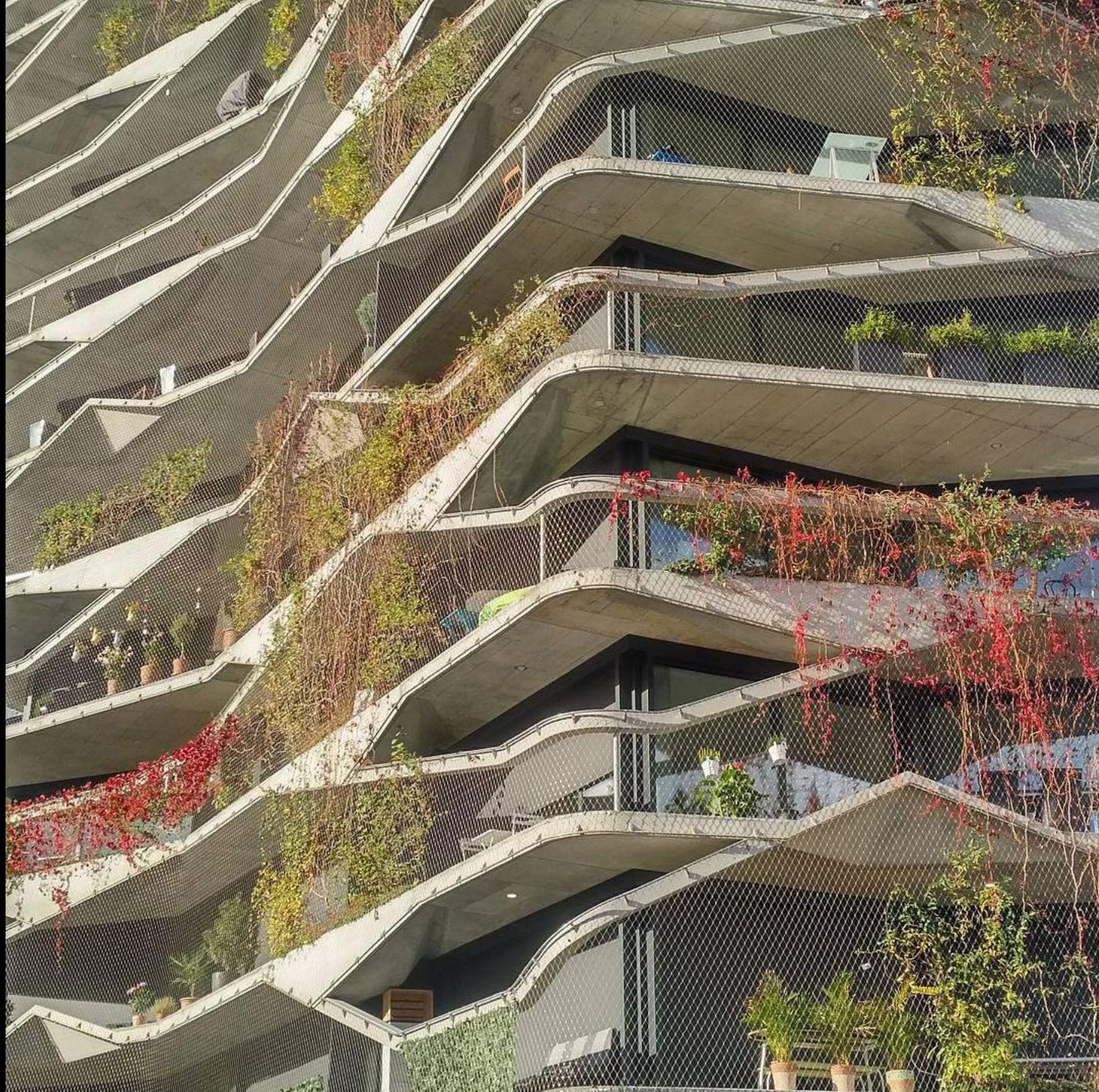
An aerial photograph of a modern, cylindrical residential building with a complex, lattice-like facade, situated in a lush green landscape. The building is surrounded by rolling hills, dense forests, and open fields. The sky is blue with scattered white clouds. The overall scene is a harmonious blend of nature and modern architecture.

NEUE NATURBILDER SCHAFFEN

Grüner Wohnturm, Wabern BE

2016

Buchner Bründler Arch







4 DAS ALLTÄGLICHE FINDEN / NEU ERFINDEN

Estrada Maria Lavernia
Barcelona, E
Bosch Capdeferro Arch





**5 ZUM HANDELN
AUFFORDERN**

**Ferme Urbaine, Lille F
2014-16
Fausta Occhipinti LA**



**FERME
URBAINE**



**FARM
F.O.R
CHAN
GE**

RENAISSANCE

100% LOCAL PRODUCE | 100% ORGANIC | 100% SUSTAINABLE



END

Gemeinsame Diskussionsrunde in Panelform



Gemeinsamer Stehlunch und Networking

