

herzlich  
willkommen



00

# agenda

- 01** Fortimo Group AG
- 02** Wohnumfeld: Sicht Investor / Entwickler
- 03** Wohnumfeld: Sicht Bewohner
- 04** Schiedsrichter
- 05** Hürden / Stolpersteine
- 06** Beispiel Horn-West
- 07** Beispiel Webipark Aarburg

01

# fortimo group ag

Entwickeln



01

# fortimo group ag

Halten



01

# fortimo group ag

Betreiben



01

# fortimo group ag

Opportunitäten



## wohnumfeld: sicht investor / entwickler

### Entwicklungsstrategien für Quartiere

- ✓ Lead hat die Gemeinde
- ✓ Information & Einbezug der Bevölkerung erhöht Akzeptanz
- ✓ und verringert das Einsprachepotential
- ✓ Beschleunigt Bewilligungsprozesse (Umzonung, Gestaltungsplan, Bauprojekt)
- ✓ Gemeinden können Infrastruktur-Investitionen besser kalkulieren und langfristig planen
- ✓ Klare Spielregeln erleichtern die Planung
- ✓ und gibt für Investor, Planer und Landeigentümer Sicherheit
- ✓ Auf geänderte Rahmenbedingungen kann flexibel reagiert werden (z.B. Hochwasserschutz)
- Leider in vielen Gemeinden nicht vorhanden
- Oft sind Behörden überrascht, wenn auf eingezontem Bauland ein Projekt entwickelt wird
- gutes Beispiel Horn TG

# wohnumfeld: sicht investor / entwickler

Entwicklungsstrategie

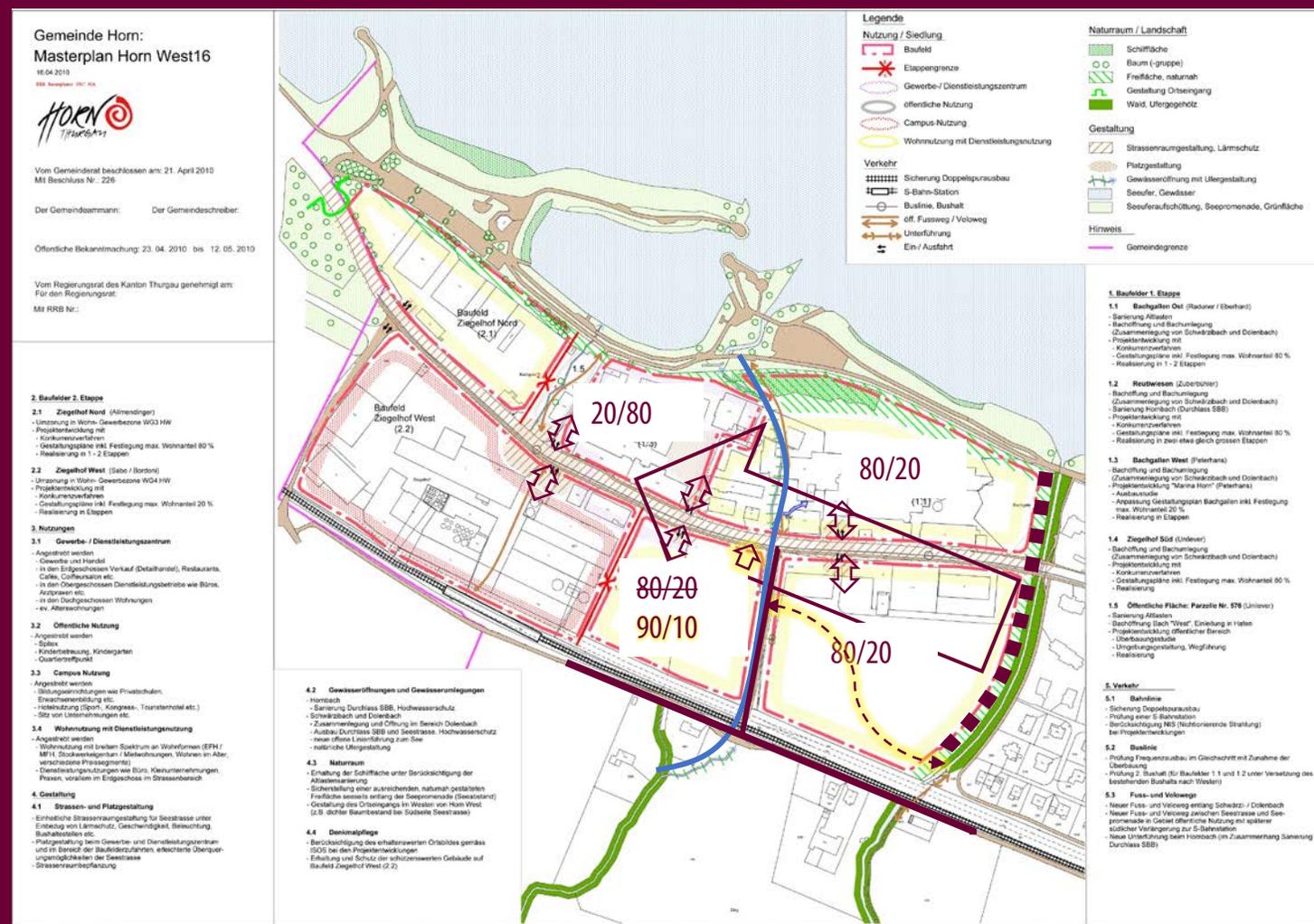
Beispiel Horn West TG

- Gemeinderat
- Landeigentümer
- Raumplaner (ERR)



## wohnumfeld: sicht investor / entwickler

- Masterplan Horn West TG
- Entwicklung von Osten nach Westen.
- Varianzverfahren
- Gestaltungsplanpflicht
- Anteil Wohnen / Gewerbe
- öffentliche Wege / Verkehr
- Grundstückzufahrten
- Bachumlegungen
- Waldabstand



## wohnumfeld: sicht investor

### Bedürfnisse Umgebung

- ✓ Hochwertige stimmungsvolle Umgebungsgestaltung
  - erhöht den Mehrwert einer Wohnüberbauung
  - begünstigt den Verkauf und die Vermietung / Wiedervermietung
- ✓ Möblierung (Spielgeräte, Einrichtungen, ...)
  - in hoher Qualität aus natürlichen Materialien
  - angemessene Anzahl (weniger ist mehr, Einbezug vorhandener Infrastruktur)
- ✓ Bepflanzung
  - einheimisch und vielfältig
- ✓ Verkehr
  - Veloräume in TG, ungedeckte Tagesplätze vor Hauseingang
  - Alle Autos in TG, nur Besucher PP am Überbauungsrand oberirdisch.
  - Verkehrsarme Wohnüberbauung reduziert Immissionen und schafft mehr Grünraum

## wohnumfeld: sicht bewohner

### Bedürfnisse Umgebung

- ✓ Privatsphäre
- ✓ Möglichst grosse, private Aussenbereiche (Balkone, Terrassen, Gartenbereiche)
- ✓ Stimmungsvolle Umgebungsgestaltung
- ✓ Spielplätze werden nur von Familien mit Kleinkindern begrüsst
- oft überwiegen die negativen Aspekte wie Lärm, Littering,..
- Anordnung mit möglichst grosser Distanz zu den Wohnungen / Privatbereichen
- Begegnungsplätze mit Grilleinrichtung und Tischen wird geschätzt
- ✓ Gemeinschaftsräume im Gebäude werden kaum genutzt
- ✓ Unterhaltsaufwand soll sich in Grenzen halten

## 04

## schiedsrichter

- ✓ Koordinator: kennt Interessen von
  - Bevölkerung
  - Politik
  - Raumplanung
  - Fiskus
  - Wirtschaftsförderung
  - Fachstellen
  - Investor & Planer
  - Verbände (SIA, BSLA, Procap, ...)



# schiedsrichter

- ✓ Koordinator: kennt Interessen von
  - Bevölkerung
  - Politik
  - Raumplanung
  - Fiskus
  - Wirtschaftsförderung
  - Fachstellen
  - Investor & Planer
  - Verbände (SIA, BSLA, Procap, ...)
- ✓ Persönlichkeit mit Entscheidungskompetenz
  - Schideman (Mittelhochdeutsch) > schit = Entscheidung
  - «Der Mann, der die Entscheidung trifft»



## 04

## schiedsrichter

- ✓ Koordinator: kennt Interessen von
  - Bevölkerung
  - Politik
  - Raumplanung
  - Fiskus
  - Wirtschaftsförderung
  - Fachstellen
  - Investor & Planer
  - Verbände (SIA, Procap, ...)
- ✓ Persönlichkeit mit Entscheidungskompetenz
  - Schideman (Mittelhochdeutsch) > schit = Entscheidung
  - «Der Mann, der die Entscheidung trifft»
- ✓ Hat fähige Linienrichter (Fachbeamte / Bauberatung / Rechtsabteilung), welche ihn in seiner Entscheidungsfindung unterstützen.
- Leider gibt es wenige gute Schiedsrichter



## hürden / stolpersteine

- ✓ Heilige Kühe
  - Gewässer
  - Wald
  - Freihaltezonen
  - Können zu Spielverderbern werden



## hürden / stolpersteine

- ✓ Heilige Kühe
  - Gewässer
  - Wald
  - Freihaltezonen
- ✓ «Kleine Könige»
  - Die Rache des kleinen Mannes
  - Jede Fachstelle erachtet sich als die Wichtigste
  - Trölerei bis hin zur Verhinderungsstelle
  - Willkür, Spiessrutenlauf



## hürden / stolpersteine

- ✓ Heilige Kühe
  - Gewässer
  - Wald
  - Freihaltezonen
- ✓ «Kleine Könige mit Beamtenstatus»
  - Die Rache des kleinen Mannes
  - Jede Fachstelle erachtet sich als die Wichtigste
  - Trölerei bis hin zur Verhinderungsstelle
  - Willkür, Spiessrutenlauf
- ✓ Gesetze / Normen
  - Normen werden stetig verschärft
  - Bundesgerichtsurteile erschweren die Planung zusätzlich
  - Die Schwelle für Einsprachen ist zu tief. (Volkssport)
  - Gerichte brauchen viel zu lang, um Entscheidungen zu treffen
- Liberalere Gesetze und koordinierte Fachbeamte wäre wünschenswert



# horn tg horn-west

1. Rang: Püntchen und Anton

Team:

- Keller Branzanti Architekten
- Andrea Fahrländer Dia



# horn tg horn-west

2. Rang Quintett

Team:

- Stutz Bolt Partner
- Heinrich Landschaftsarchitektur



# horn tg horn-west

1. Rundgang: für Lili

Team:

- Wild Bär Heule Architekten
- Hager Partner



## horn tg horn-west

Projektüberarbeitung Ryffel&Ryffel

- ✓ Reduziertes Wegnetz mit klarer Hierarchie
- ✓ Ländlicher Charakter mit Einbezug von Obstwiese
- ✓ Begegnungsbereiche und Spielbereiche natürlich ausgestaltet
- ✓ Private Bereiche definieren
- ✓ Autoparkplätze Gewerbe und Besucher Wohnungen
- Waldabstand verhindert Einbezug Hornbach





## aarburg ag webipark

- ✓ Bachvitalisierung
- ✓ Öffentliche Wege
- ✓ Spiel- und Begegnungszonen
- ✓ Kita
- ✓ Quartiertreff





vielen  
dank

