

halter



# Keynote II: Innenentwicklung – Digitale Modelle als Chance für relevanten Städtebau

Halter AG

Ole Bühlmann, Architektur & Städtebau

# Der Städtebau als Schlüssel einer erfolgreichen Entwicklung

**Relevanz: Ursprüngliche Bedeutung  
«schlüssig, richtig»**

Im 20. Jahrhundert entwickelte sich unter dem Einfluss der englischen «relevant», die heutige Wortverwendung im Sinne von  
«bedeutungsvoll, wesentlich, (ge-)wichtig»

Der Etymologe-Duden attestiert für die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts den Status eines Modewortes.



**URBANISTICA**  
Vereinigung für guten Städtebau

**URBANISTICA engagiert sich für eine zukunftsfähige  
Raumentwicklung und qualitätsvollen Städtebau in der Schweiz.**

Der Raum der Schweiz ist eine unserer wichtigsten Ressourcen. Er ist begrenzt und stark strukturiert durch die Alpen- und die Jurakette, muss aber in einer hoch entwickelten Gesellschaft mit einer dynamischen Volkswirtschaft sehr viel leisten. Entsprechend gross ist die Bedeutung der Raumplanung: Sie muss die vielfältigen Ansprüche vorausschauend sichern und die inhärenten Konflikte nachhaltig lösen.

URBANISTICA ist eine lose Vereinigung von Persönlichkeiten und setzt sich ein für eine zukunftsfähige Raumentwicklung und guten Städtebau in der Schweiz. Sie hat im Juli 2023 ein Manifest erlassen, das von vielen Befürworterinnen und Befürworthern unterzeichnet wurde. 2024 folgte eine Resolution mit möglichen politischen Vorstössen.

[Das Manifest](#) [Die Resolution](#)

Quelle: [Urbanistica](#)

# Wohnungsnot als gesellschaftliche Herausforderung



Quelle: [Watson](#)

- Wohnungsnot
- Hohe Baukosten
- Fehlende politische Steuerung
- Langsame Bewilligungsverfahren

# Die Baubranche muss sich transformieren; Exnovation?!

Die Bau- und Immobilienbranche ist in einer Phase der Konsolidierung und Transformation nach Jahren des Wohnungsbooms und der günstigen Finanzierungsbedingungen.

- **Effizienz**; Standardisierung der Prozesse + Produkte, Modularisierung
- **Innovation**; Exnovation
- **Nachhaltigkeit**; ReUse, Kreislaufwirtschaft, Flexibilität, Nutzungstransfer
- **Digitalisierung und Schnittstellenmanagement**; Digitale Zwillinge, durchgängiges Datenmanagement
- **Kooperative Vertragsmodelle**; Unternehmer an Bord, Werkgruppen, Design-Build
- **Digitale Baueingaben**; für schnelle Behandlung, alle Informationen vorhanden

# Design-Build ermöglicht die Potenziale der Digitalisierung umzusetzen

Design-Build:

- **Development:** Nutzungs- und Massenmodell; Markt-, Ertrags- und Nutzungspotenziale; Bau- und Betriebskosten; Effizienz und CO2-Verbrauch
- **Design:** Städtebauliche, bau- und nachbarrechtliche Machbarkeit, nutzungsspezifische und architektonische Konzeption
- **Engineering:** Planer und Unternehmer erarbeiten im (Design-Build) Team die effizientesten Lösungen
- **Operating:** Mit durchgängigem Informationsmanagement liefert die Baudokumentation mit Bauwerksübergabe gleichzeitig auch die Betriebsinformation; Plandaten, Bauteilinformation, Garantieerträge

# «Städtebau und Architektur» macht die Bestellung sichtbar; unsere Rolle im Design-Build-Prozess

- Gezielte Unterstützung in frühen Phasen
  - Verortete städtebauliche und architektonische Visionen und Machbarkeitsstudien
  - Nutzungsspezifisch präzise Konzeption
  - Baurechtlich (vor-)abgeklärt
- Früher Dialog mit der Baubehörde zu aktiver Aktivierung architektonischen/städtebaulichen Fragestellungen
- Sicherstellung städtebaulicher und architektonischer Qualität in der Design-, Engineering- und Produktionsphase
- Optimierungen laufender Projekte unter qualitätssichernden Aspekten

# Methodik: Phase 0 und 1 neu denken; Exnovation als Schlüssel für effiziente Machbarkeit und ortsspezifischen Städtebau

Konstante Wettbewerbssituation mit komprimierten Zeitvorgaben

Klare Methodik

- Wahren der Flughöhe (Exnovation)
- Interne und externe Kommunikation und Zusammenarbeit in hoher Kadenz
- Ortsanalyse; auch mittels Luucy (Neubauprojekte «in Umgebung», Potenzial an der Bauordnung, Terrain)
- Nutzungsstrategie
- Spezifische Lösungsfindung (in Varianten) als nutzungs- und ortsspezifisches Produkt/Vision

# Blick in die nahe Zukunft dank Smartconext

## Ermitteln von Bautätigkeiten:

- Projektbeschreibung
- Typ
- Status
- Projektverfasser



Frühe Erkennung hilft dem relevanten Städtebau

Beispiel: Schwerzenbach (luucy)

# Erkennen von Verdichtungspotenzial im städtebaulichen Umfeld

Vorgehen:

- Verschnitt einer Parzelle
  - Gefahrenkarte
  - Waldabstände
  - Abstand zu Strassen
  - Gewässerabstand
- Kantonales- und Kommunales-Recht

**Max. bebaubare Fläche x Max. Höhe = Baupotential**

**Die Gemeinden müssen verdichten!** Wo liegen die Potenzale? Was sind die Auswirkungen einer Bauzonenrevision?



Beispiel: Vitznau (luucy)

# Die verortete und nutzungsspezifische Vision als Grundlage

«DIE STORY» für den spezifischen Ort, es gibt kaum noch einfache Situationen

- Fundierte, funktionale Bestellung als stabile Basis für den weiteren Prozess
- Entscheidende Festlegungen am Anfang des Prozesses
- Ambitionierte Zeitvorgaben für die besten Köpfe



Seelisberg



Vision Seelisberg

# Unsere «Business Intelligenz» dient der effizienten Entwicklung

- **Referenzen**; abgelegt in Teams-Ordner
- **Typen**; adaptiert und weiterentwickelt
- **Module**; Bad, WC, Küchen, Zimmergrößen und -proportionen, Türen, Fenster
- **Standards**
- **Raster**

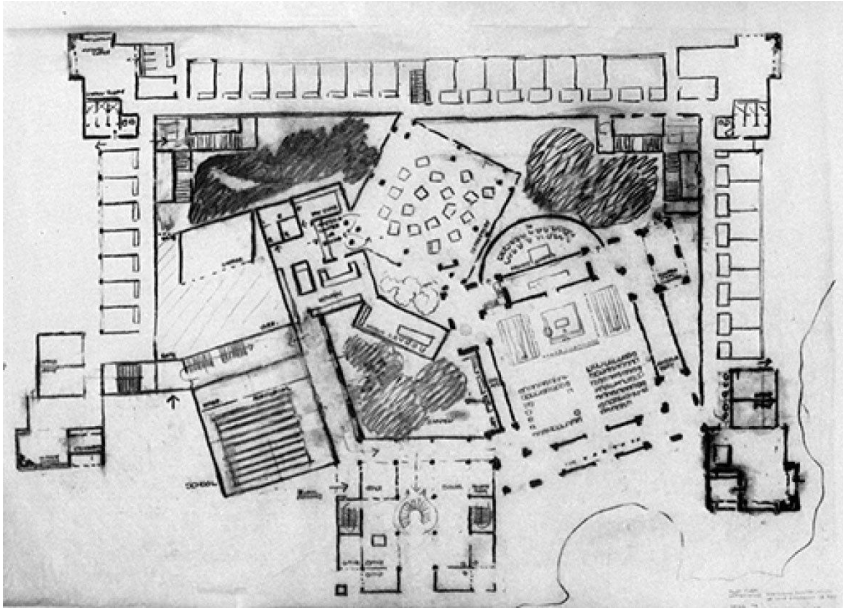
→ Ziel: systemisches Entwerfen

→ KI: Varianz der Erscheinung



Asnago Vender, Wohnhaus, Via Veneto, Mailand

# Referenzen

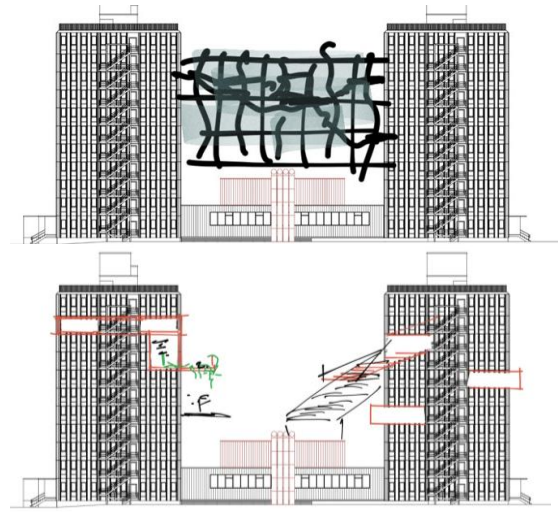


Louis Kahn, The Dominican Motherhouse, 1965, Media, Pennsylvania

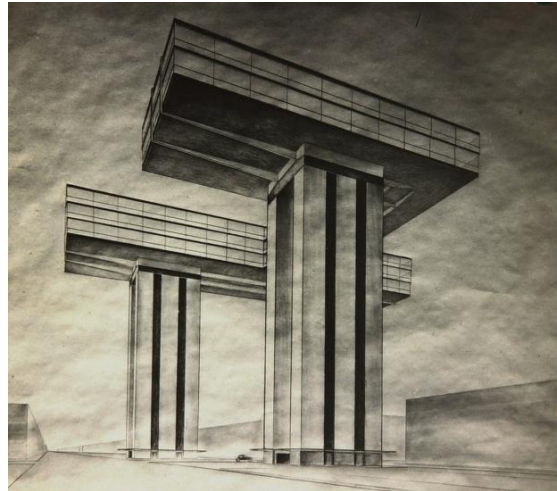


LGT, Hurdnerwäldli, Pfäffikon

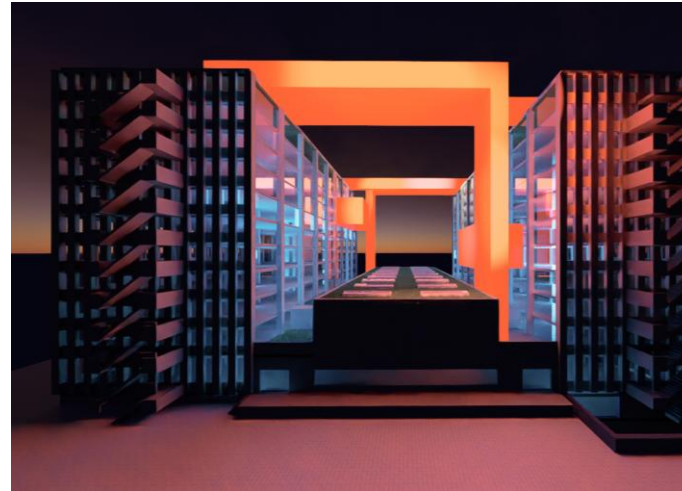
# Referenzen



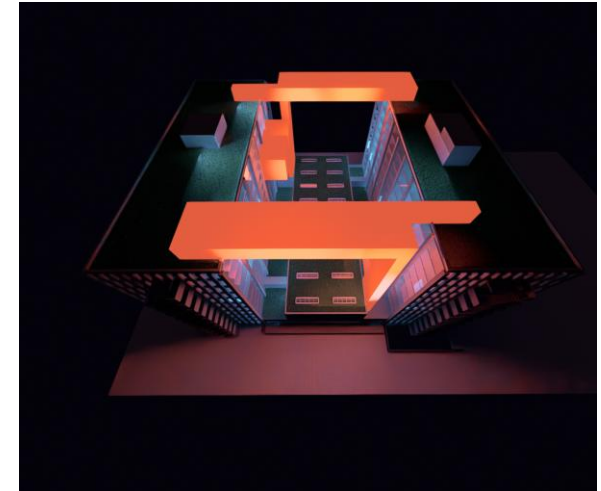
«In-between», Futurama Lupfig  
Vertikale und horizontale Verbindung der Türme



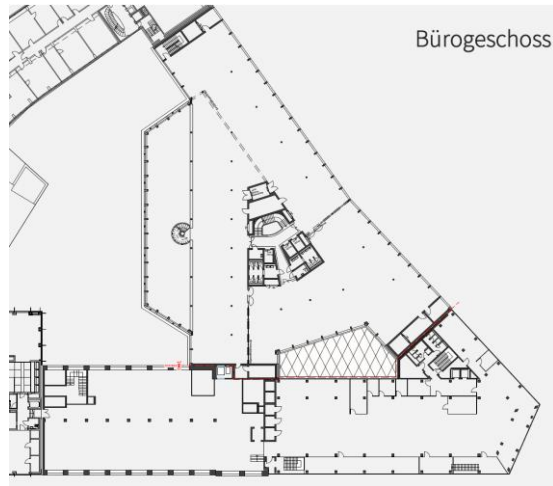
El Lissitzky – Wolkenbügel



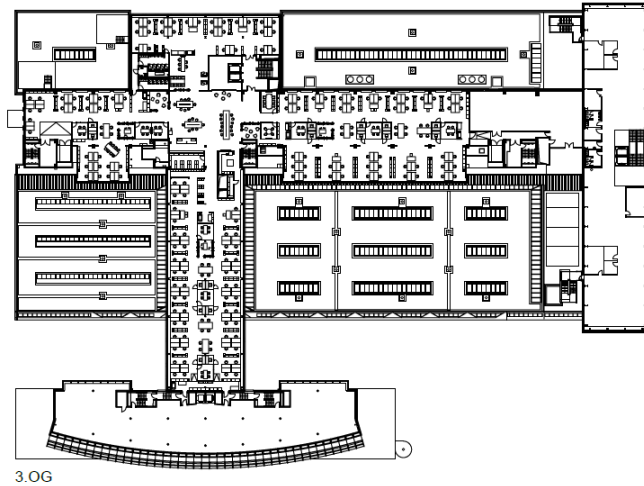
Lupfig Vision



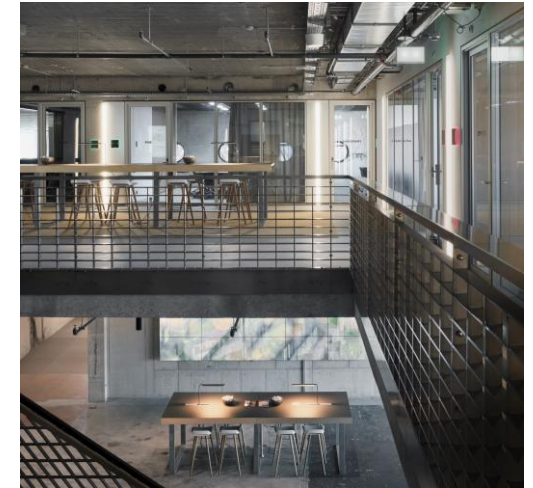
# Typen (und Morphologien)



TX Group Neubau

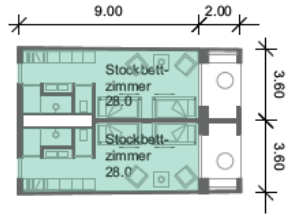


JED, Schlieren

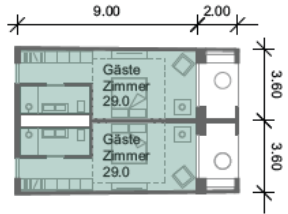


# Module & Standards

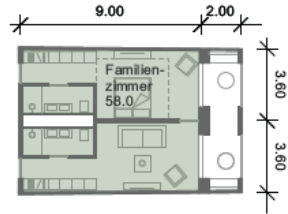
Gästezimmer Stockbetten



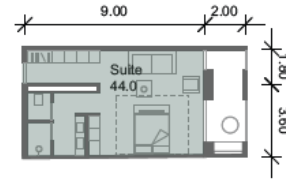
Gästezimmer Standard



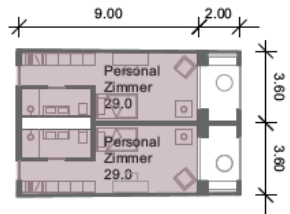
Familienzimmer



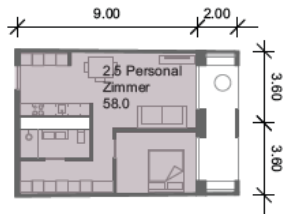
Suite



Personalzimmer



WHG Personal 2.5



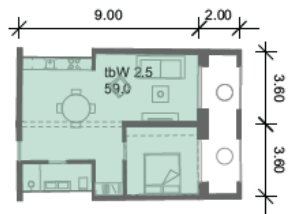
WHG Personal 3.5



Junior-Suite



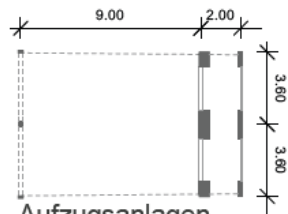
tbW 2.5



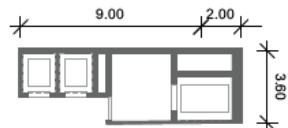
tbW 3.5



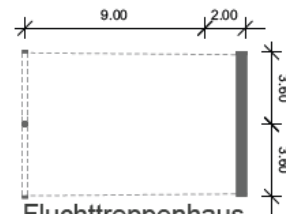
Leeres Modul oberirdisch



Aufzugsanlagen



Leeres Modul unterirdisch



Fluchttreppenhaus



# Städtebau als Handwerk im digitalen Prozess



# Qualitätssichernde "Dialog-" Verfahren

Luucy macht unsere Projektvision für alle Beteiligten sichtbar und beurteilbar

Regelbauweise, BMZ = 1.1

Der grosse Park



Enfilade



Back to Back



# Qualitätssichernde "Dialog-" Verfahren

Luucy macht unsere Projektvision für alle Beteiligten sichtbar und beurteilbar

Arealüberbauung, BMZ = 1.6

Der grosse Park



Enfilade



Back to Back



# Qualitätssichernde "Dialog-" Verfahren

Luucy macht unsere Projektvision für alle Beteiligten sichtbar und beurteilbar

Projektbezogene Teilrevision, BMZ = 2.1

Der grosse Park



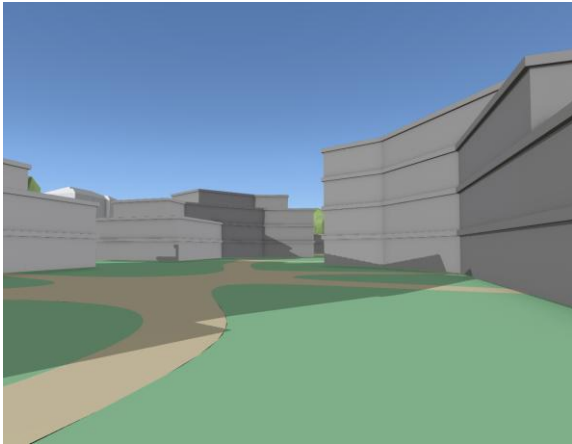
Enfilade



Back to Back



# Städtebau erzeugt Atmosphäre; KI-Einsatz erlaubt?



# Die Machbarkeitsstudie als Scharnier zwischen Vision und Entscheidung



**Vielen Dank**