



Create Space - Create Value

**Städtebauliche Form
und Bodenwert**

Zürich, 04.11.2015

Anna Rose

UCL Space Syntax

Städte sind die physische Zentren menschlicher Aktivität



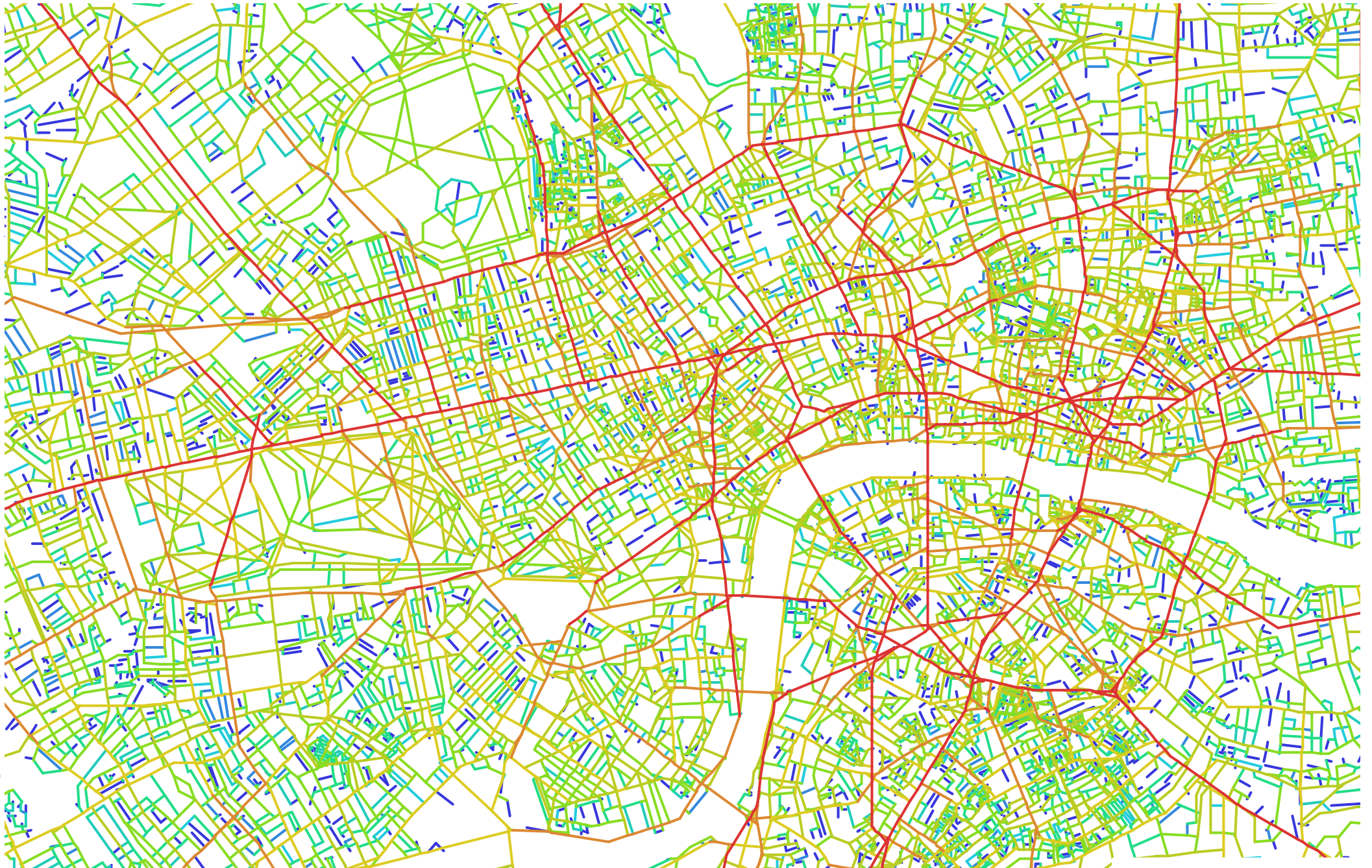
Urbanität **Kommunikation und Synergie**

Gut erreichbare, erfolgreiche urbane Orte bilden den Hintergrund für sozialen und ökonomischen Austausch und Erfolg



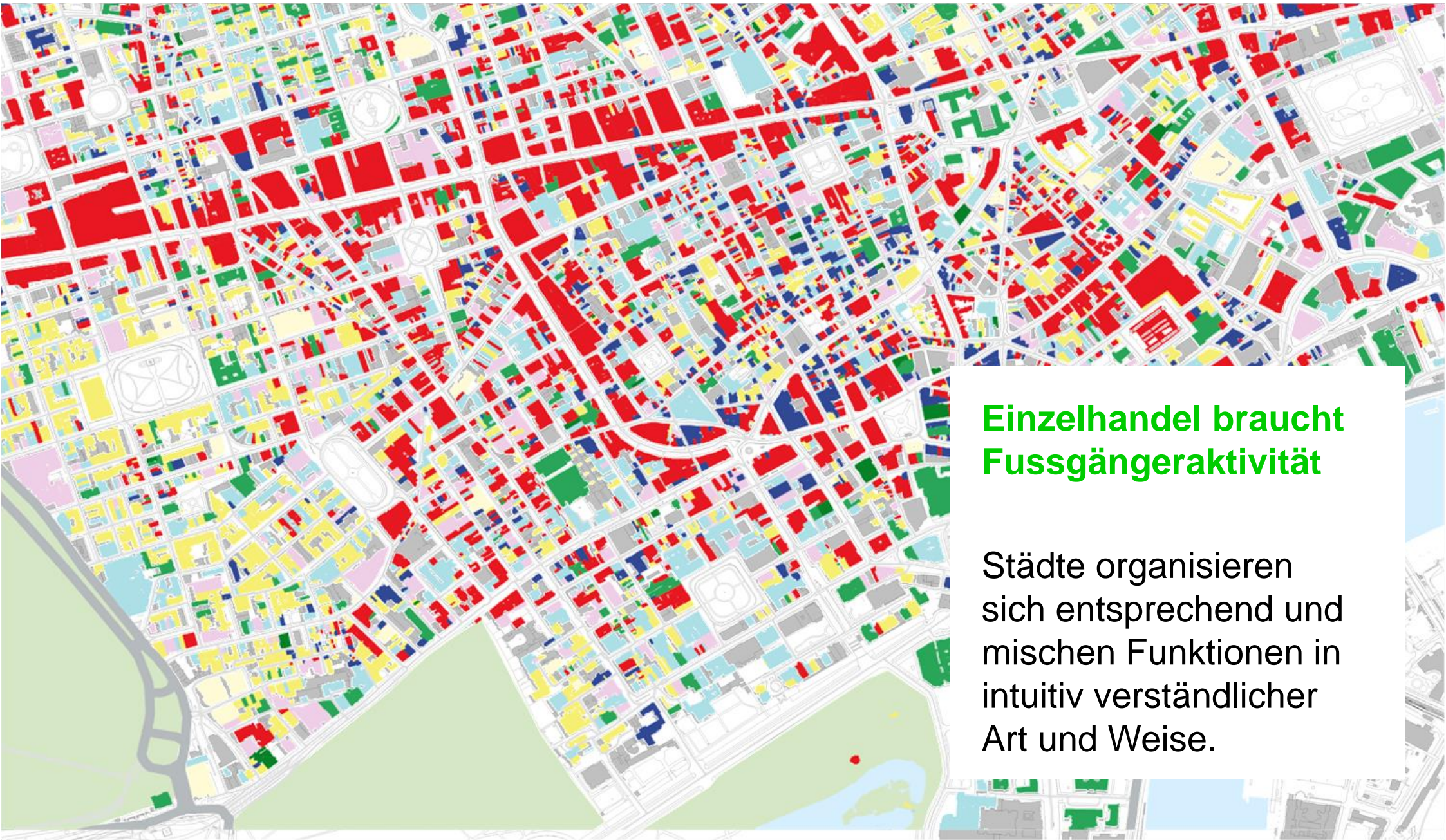
http://www.kcap.eu/images/p_000561_hafencity.jpg

Räumliche Erreichbarkeit Geometrie London



Measure: LogChoiceRN*IntegrationRN

20% höchste Erreichbarkeit **80% Handelsfläche**



**Einzelhandel braucht
Fussgängeraktivität**

Städte organisieren
sich entsprechend und
mischen Funktionen in
intuitiv verständlicher
Art und Weise.

Courtesy of The TLRN Central London Pedestrian Study by Atkins

Struktur des Raums **Fokus auf den Zwischenraum**



Space Syntax beschreibt die räumliche Struktur der Stadt.

Das Netzwerk des öffentlichen raums hält die Stadt zusammen.

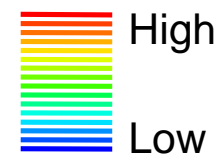
Die Geometrie dieses Netzwerks beeinflusst die Lesbarkeit der Stadt.

Struktur des Raums **Fokus auf den Zwischenraum**

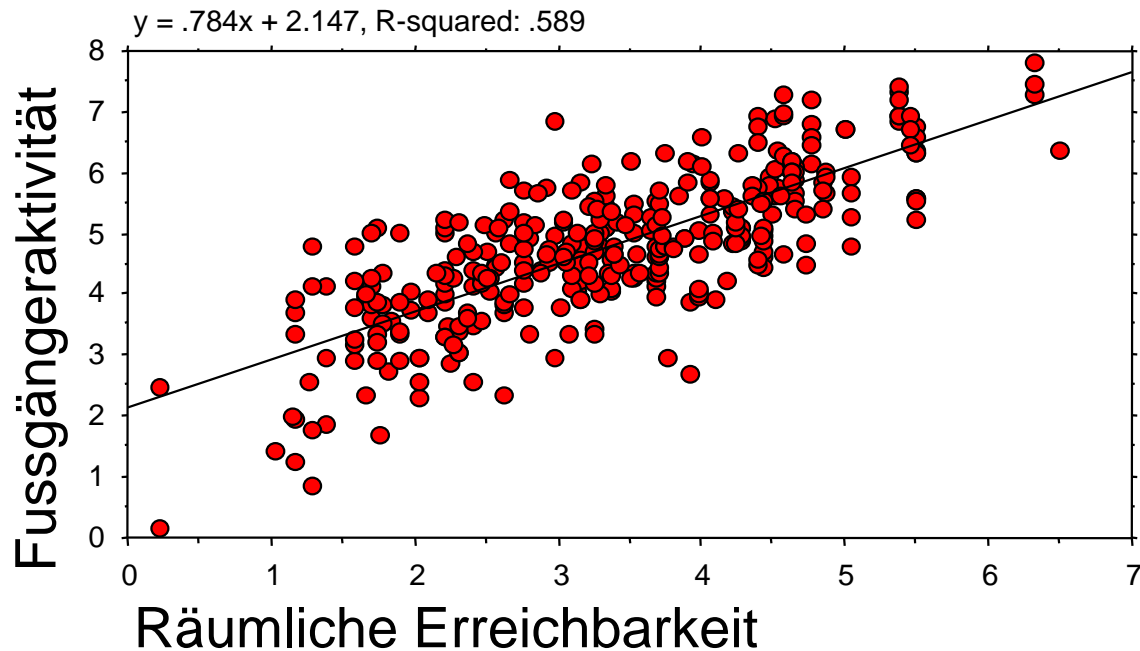


Space Syntax analysiert die räumliche Erreichbarkeit jedes Segments relativ zu allen anderen Teilen des Netzwerks

Spatial Accessibility



Räumliche Erreichbarkeit **Aktivitätspotential**



60-80% städtischer Aktivität ist bedingt durch die räumliche Hierarchy des öffentlichen Raums



Besser erreichbar = lebendiger und nachhaltiger Stadtraum

Simulation Fussgänger Modell Parameter



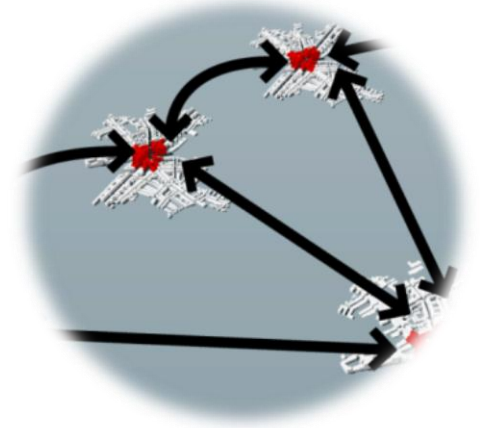
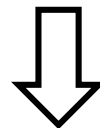
Räumliche Konfiguration

Die Art und Weise wie der Plan Aktivitätsmuster strukturiert



Nutzungsverteilung

Die Art und Weise wie die verschiedenen Nutzungen Aktivität konzentrieren



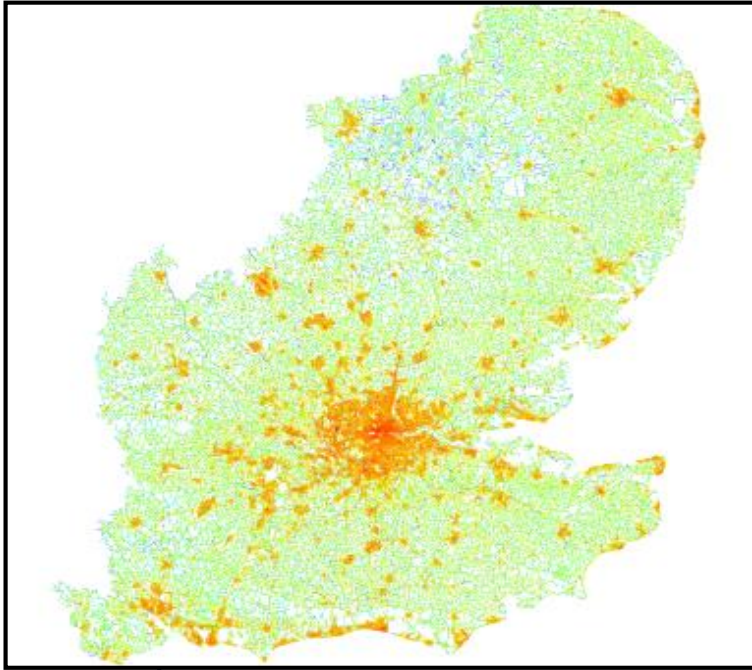
Öffentlicher Nahverkehr

Die Art und Weise wie ein Standort an verschiedene Verkehrssysteme angebunden ist.



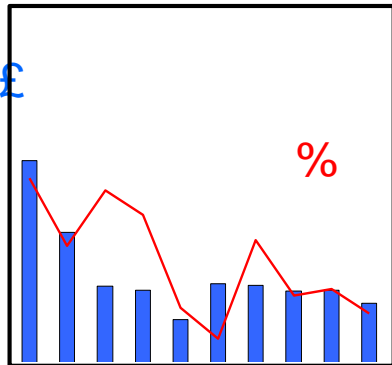
Simulation

Räumliche Erreichbarkeit Nachhaltigkeitsparameter



Räumliche Erreichbarkeit hat einen nachweisbaren Einfluss auf entscheidende urbane Parameter

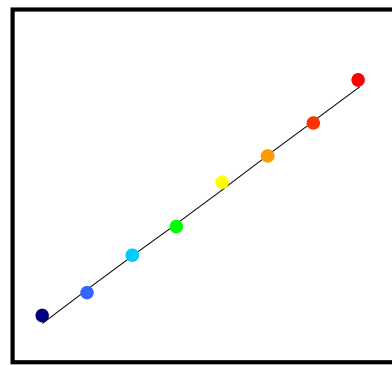
Räumliche Erreichbarkeit



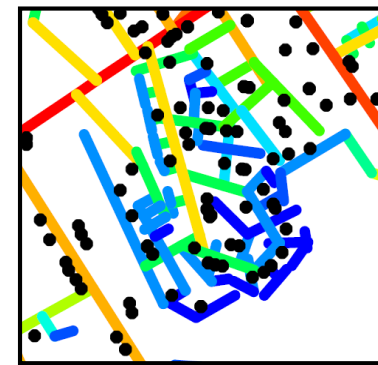
Einzelhandel



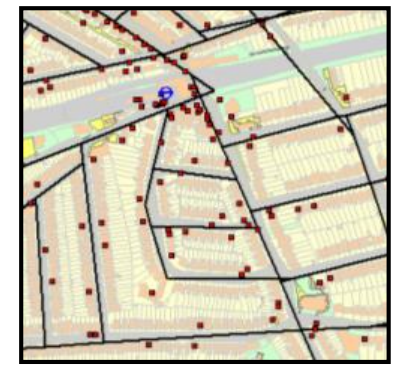
Öffentlicher Raum



Immobilien Wert

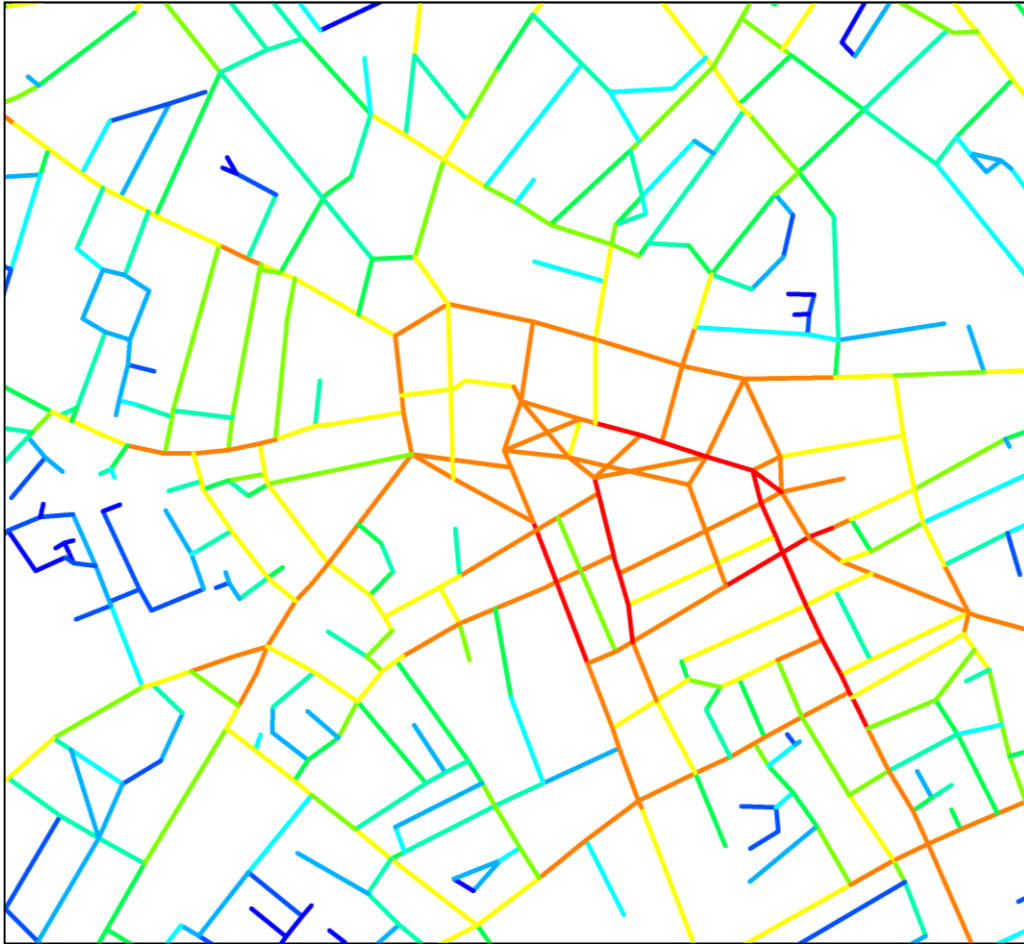


Wohnungseinbrüche



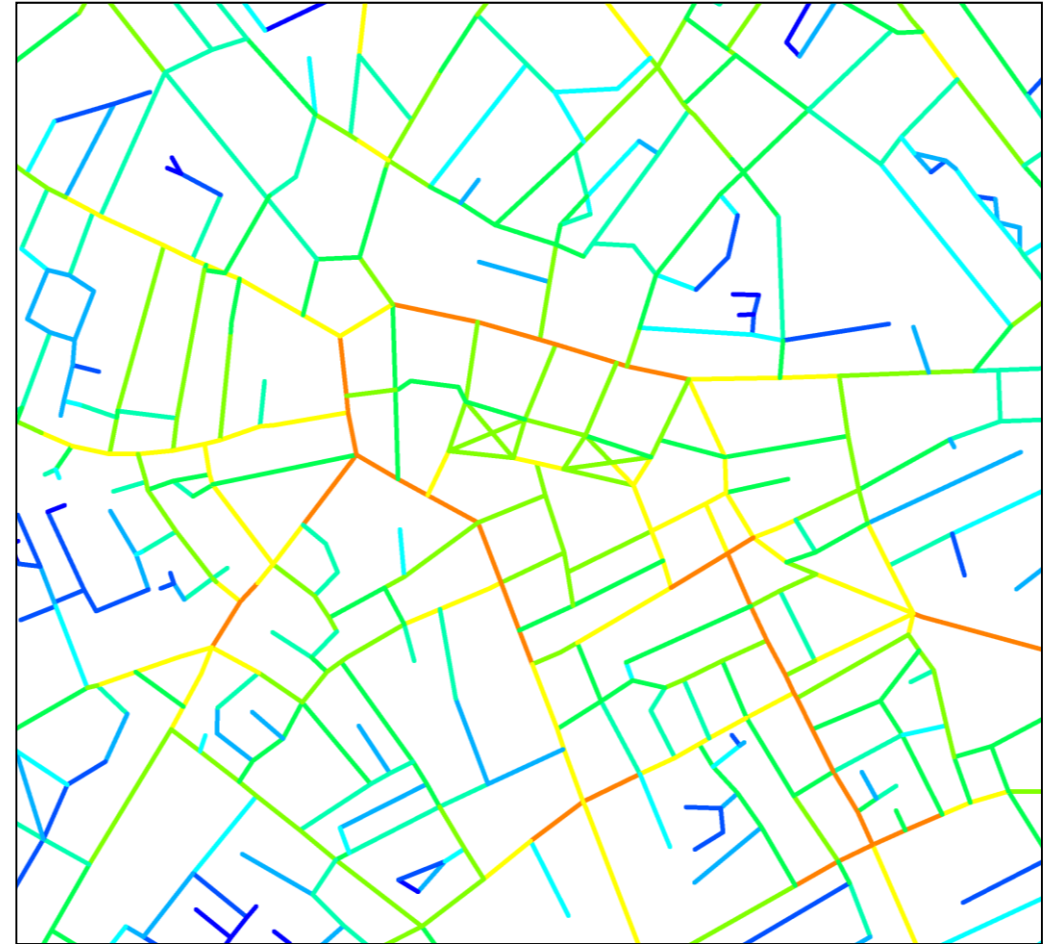
Personenüberfälle

Elephant & Castle **Räumliche Szenarien**



Optimiert

Accessibility score: 93



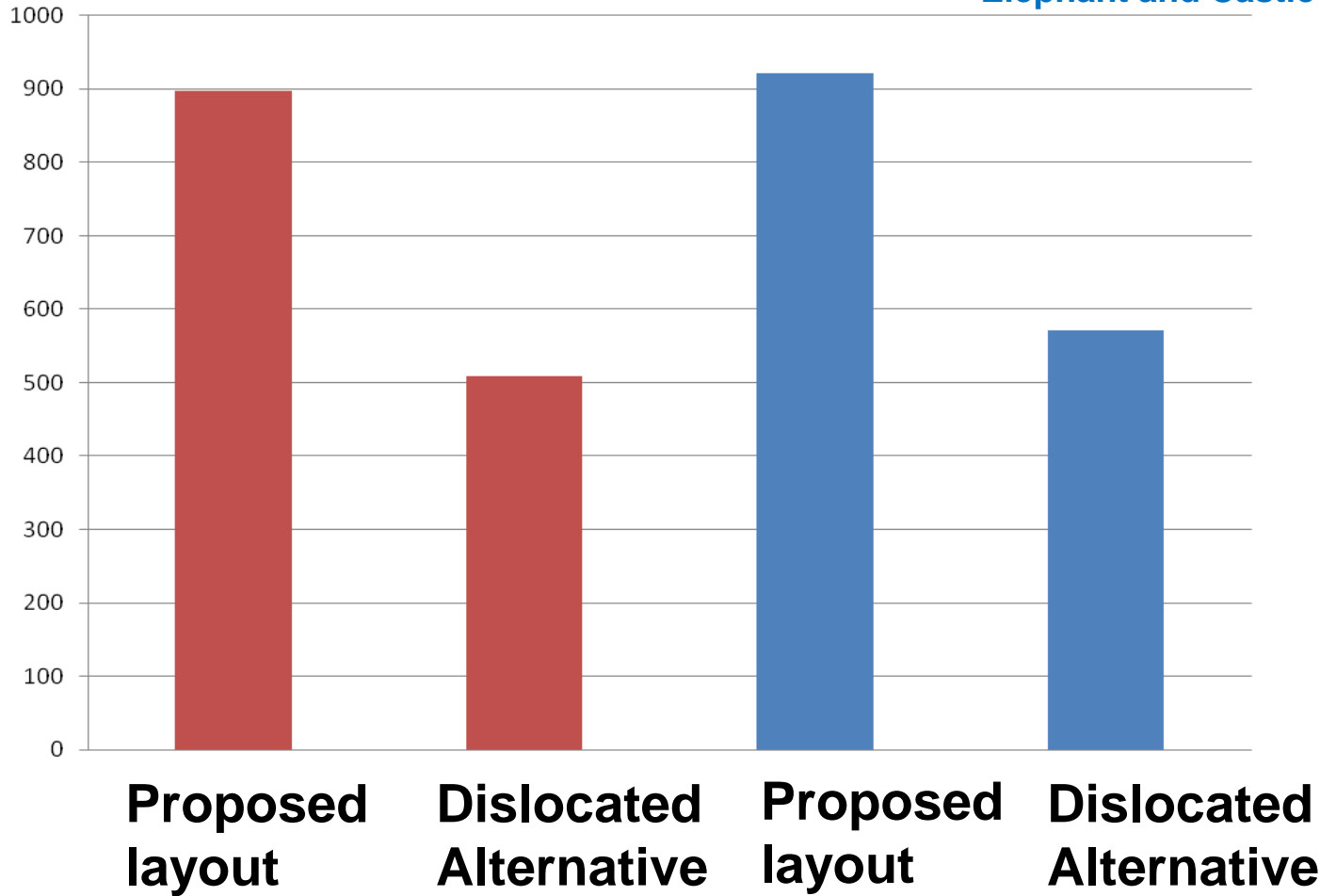
Fragmentiert

Accessibility score: 57

Urban Value **Projektion**

Earls Court

Elephant and Castle



Rateable value =
IMD score +
Global accessibility +
Local accessibility
Correlation 88%

| | Income Score | Local accessibility | Global accessibility | average rental value (m2) |
|------------------------------|--------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| Earls Court Proposed | Medium | High | Medium | £ XXX.XX |
| Earls Court Dislocated | Medium | Low | Medium | £ XXX.XX |
| Elephant & Castle Proposed | Low | High | High | £ XXX.XX |
| Elephant & Castle Dislocated | Low | Low | High | £ XXX.XX |

Evidenz-basierte Planung **Vorteile**

Risikoverminderung

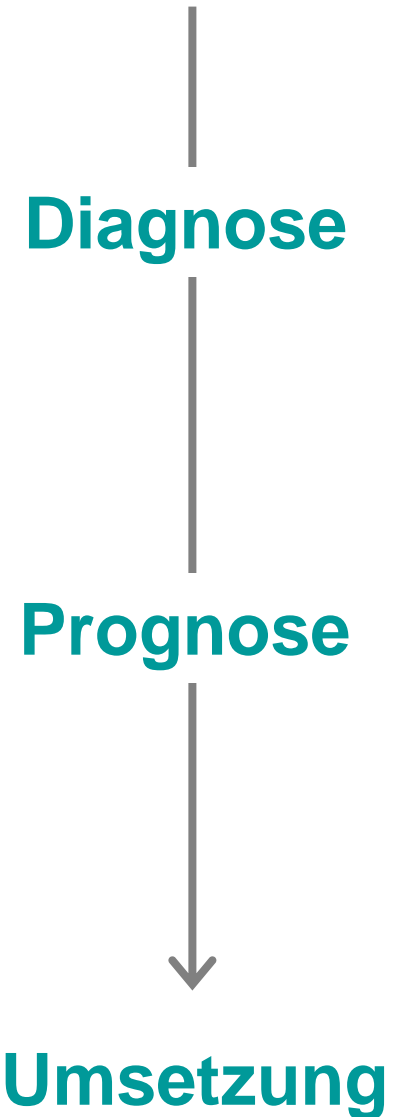
Robuste Simulation von
Planungsentscheidungen

Wertoptimierung

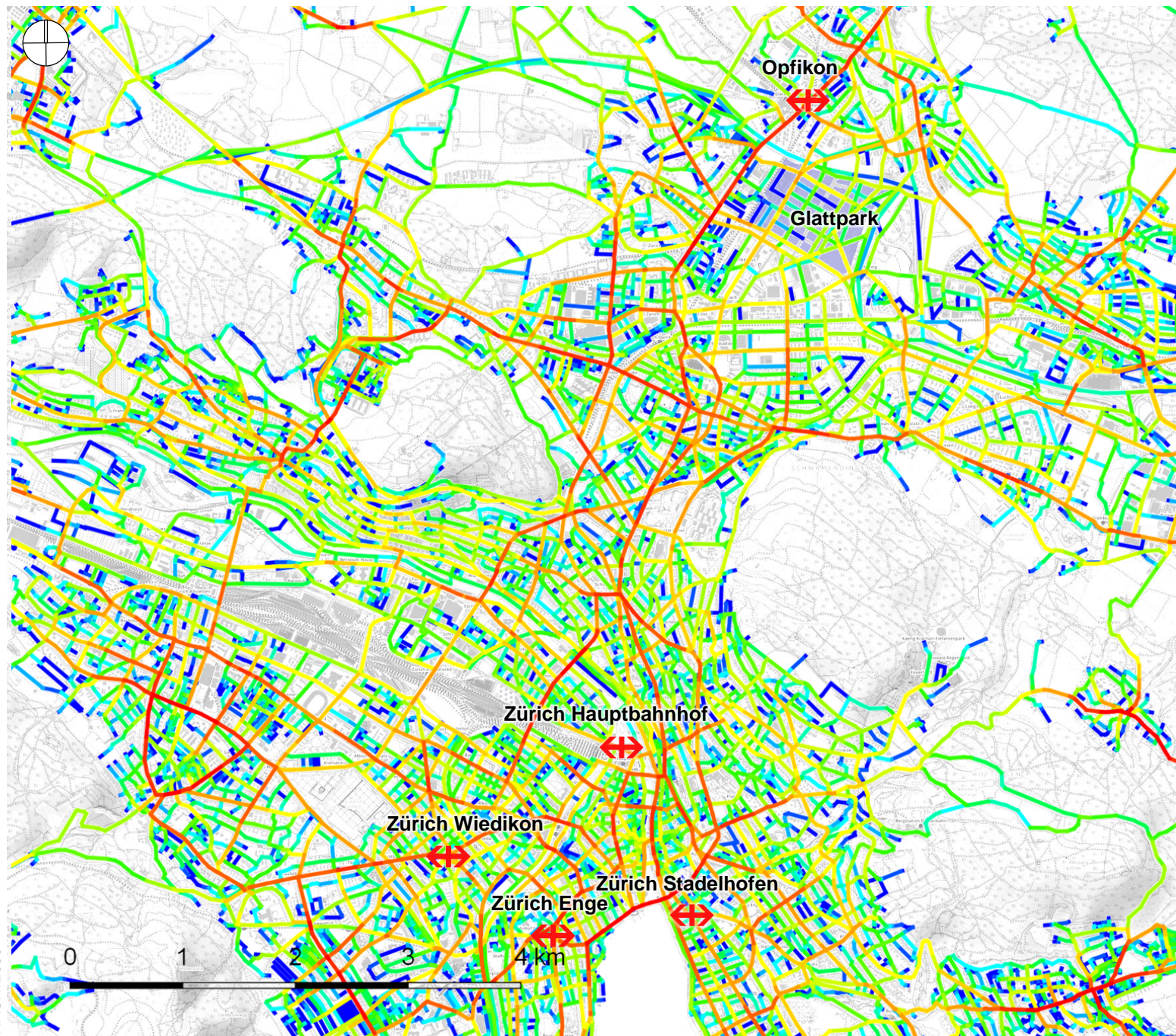
Gezielte Entwurfsoptimierung

Kommunikation

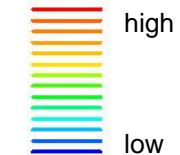
Effizienter Planungsprozess





Räumliche Erreichbarkeit **Zürich**



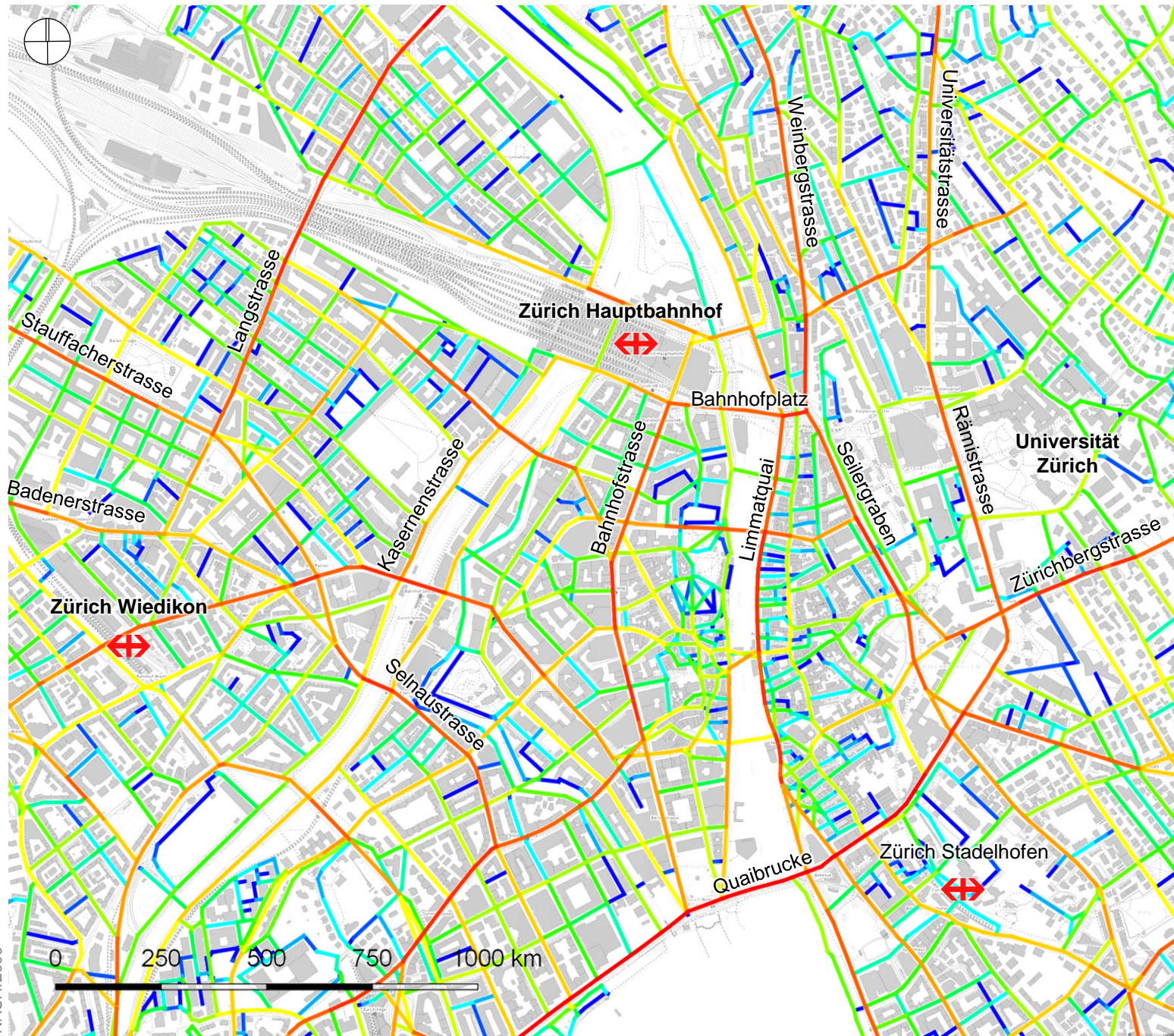
Spatial accessibility



-  Railway station
-  Site boundary

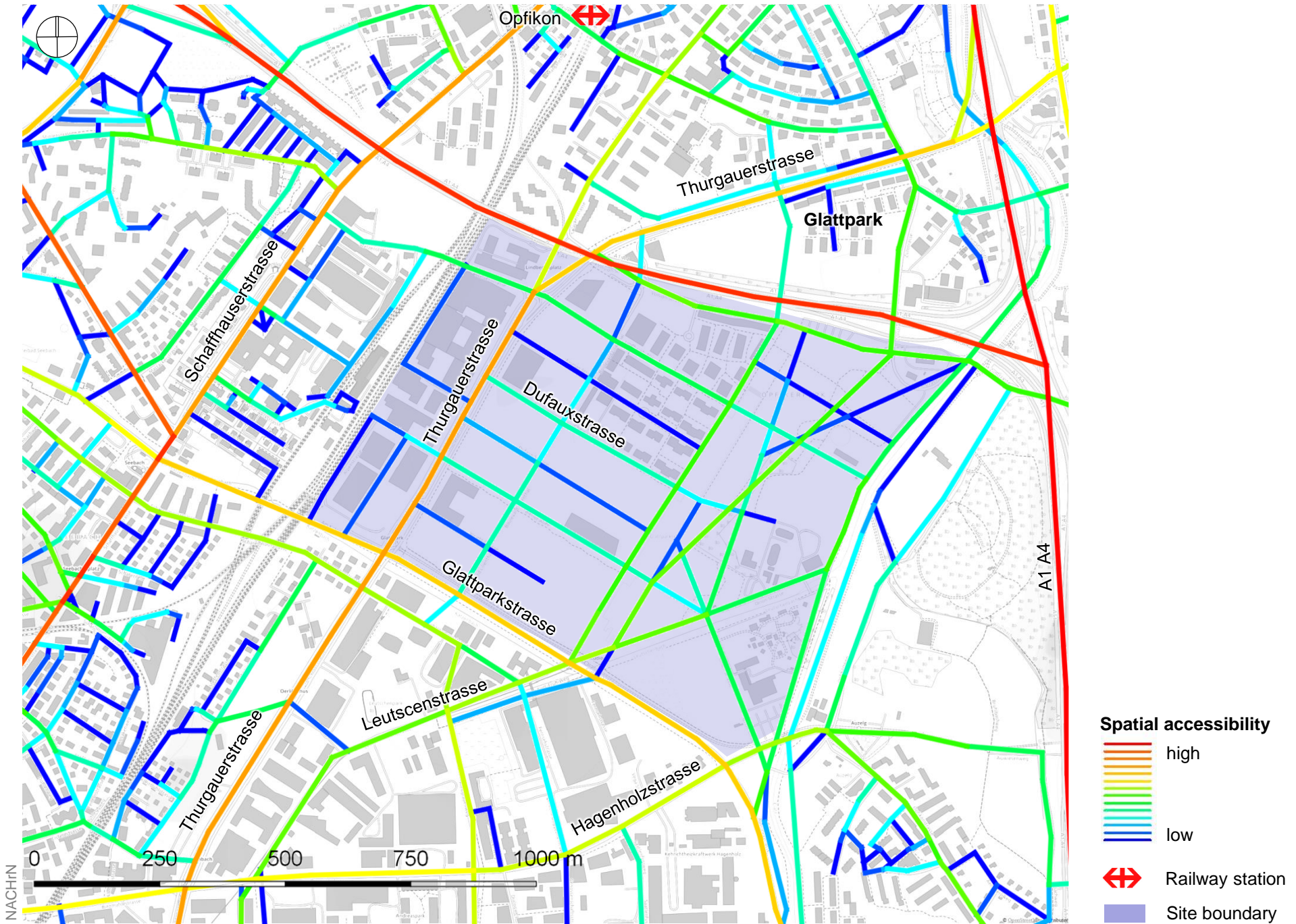
NACHI2000

Räumliche Erreichbarkeit **Zürich Zentrum**

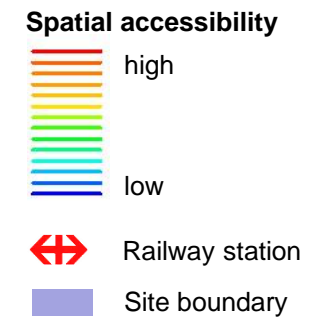
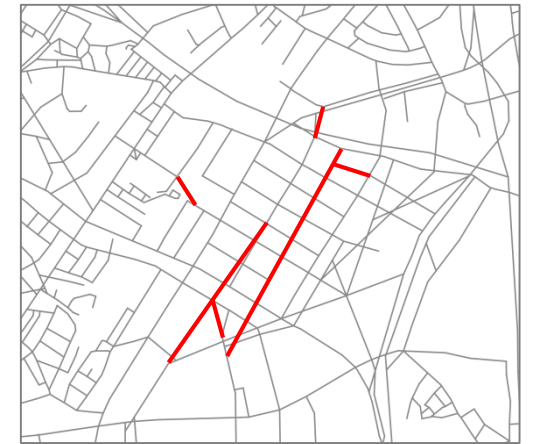
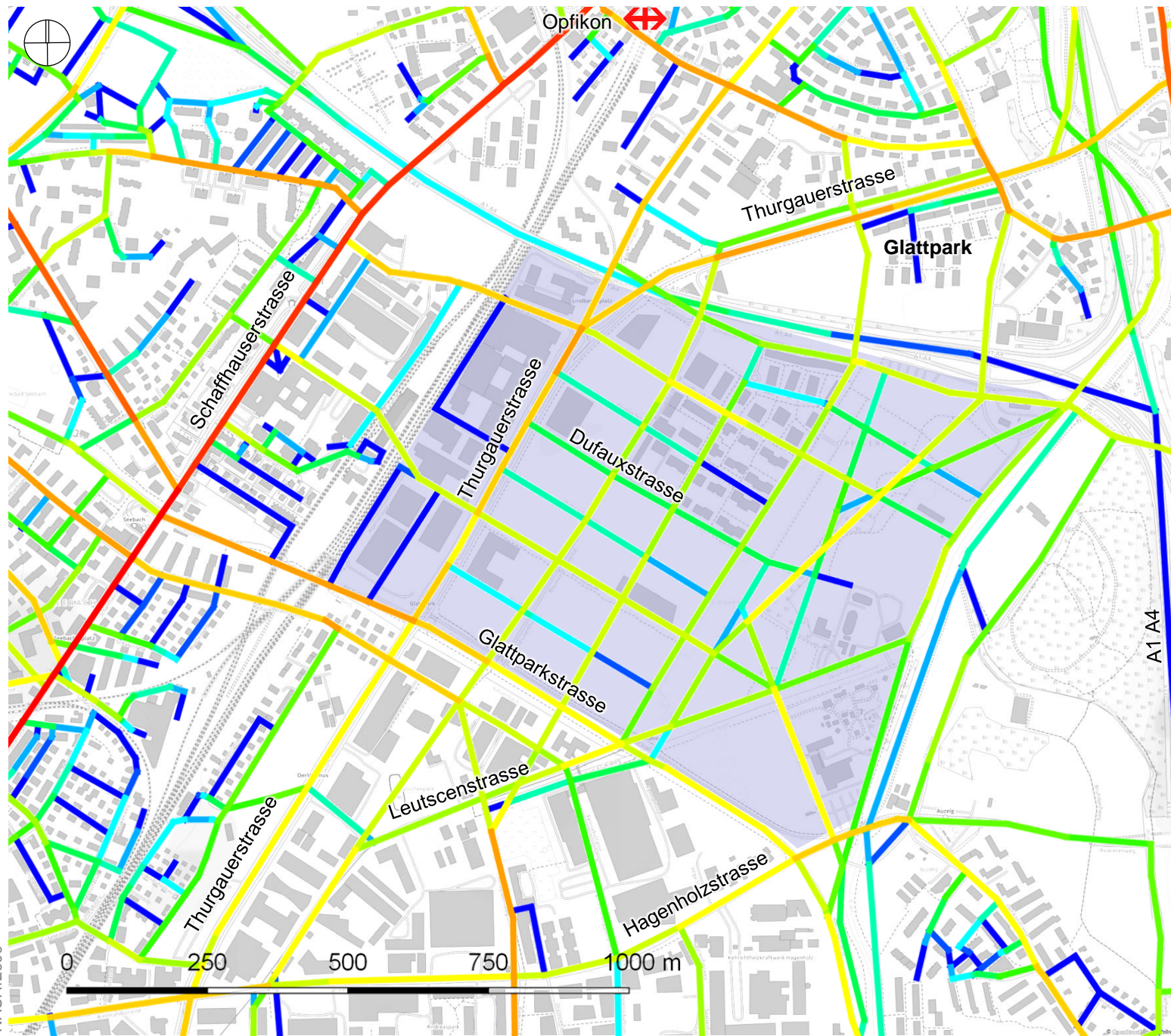


NACHI2000

Räumliche Erreichbarkeit **Glattpark**

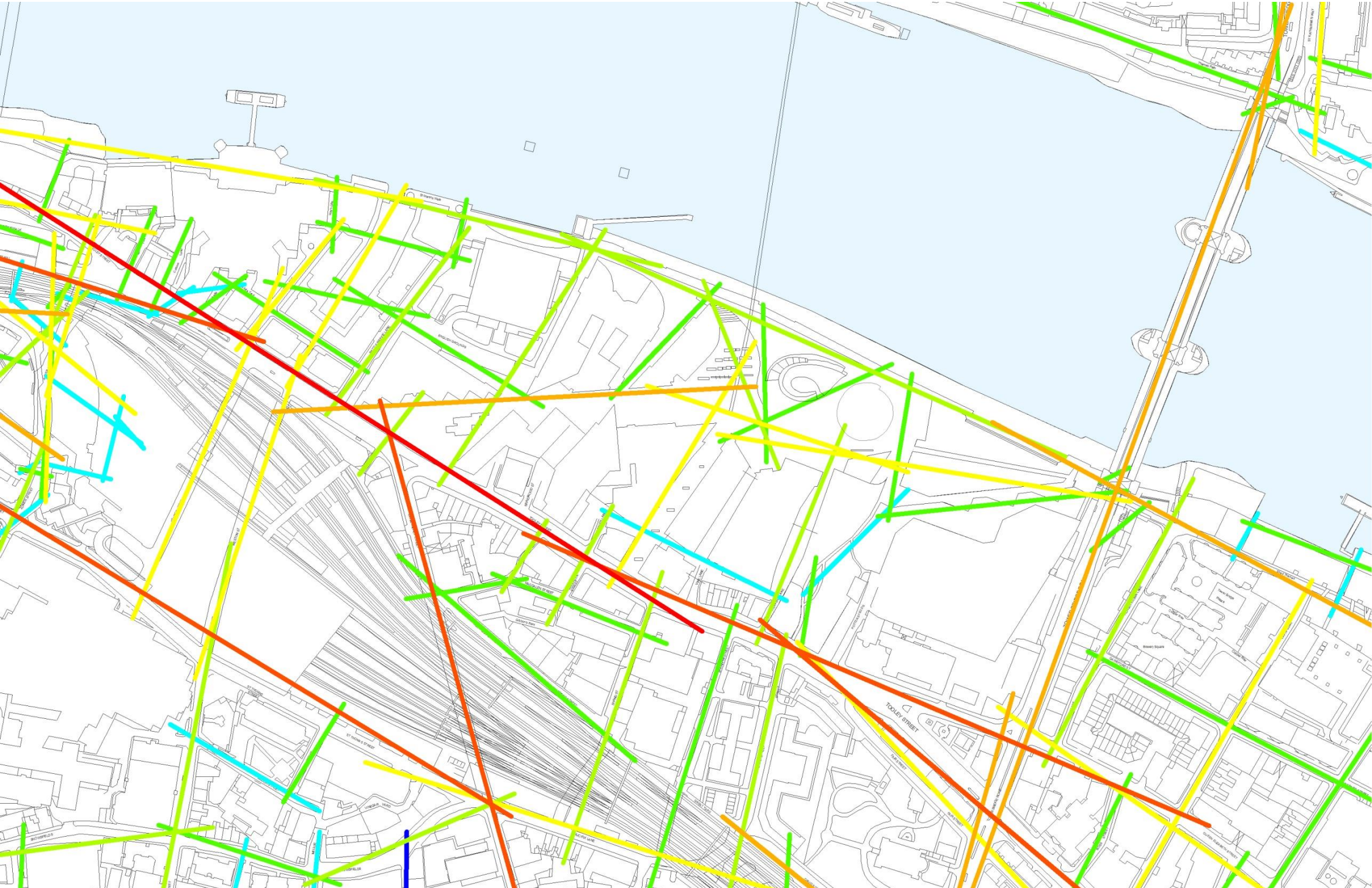


Räumliche Erreichbarkeit **Glattpark** Vernetzt!

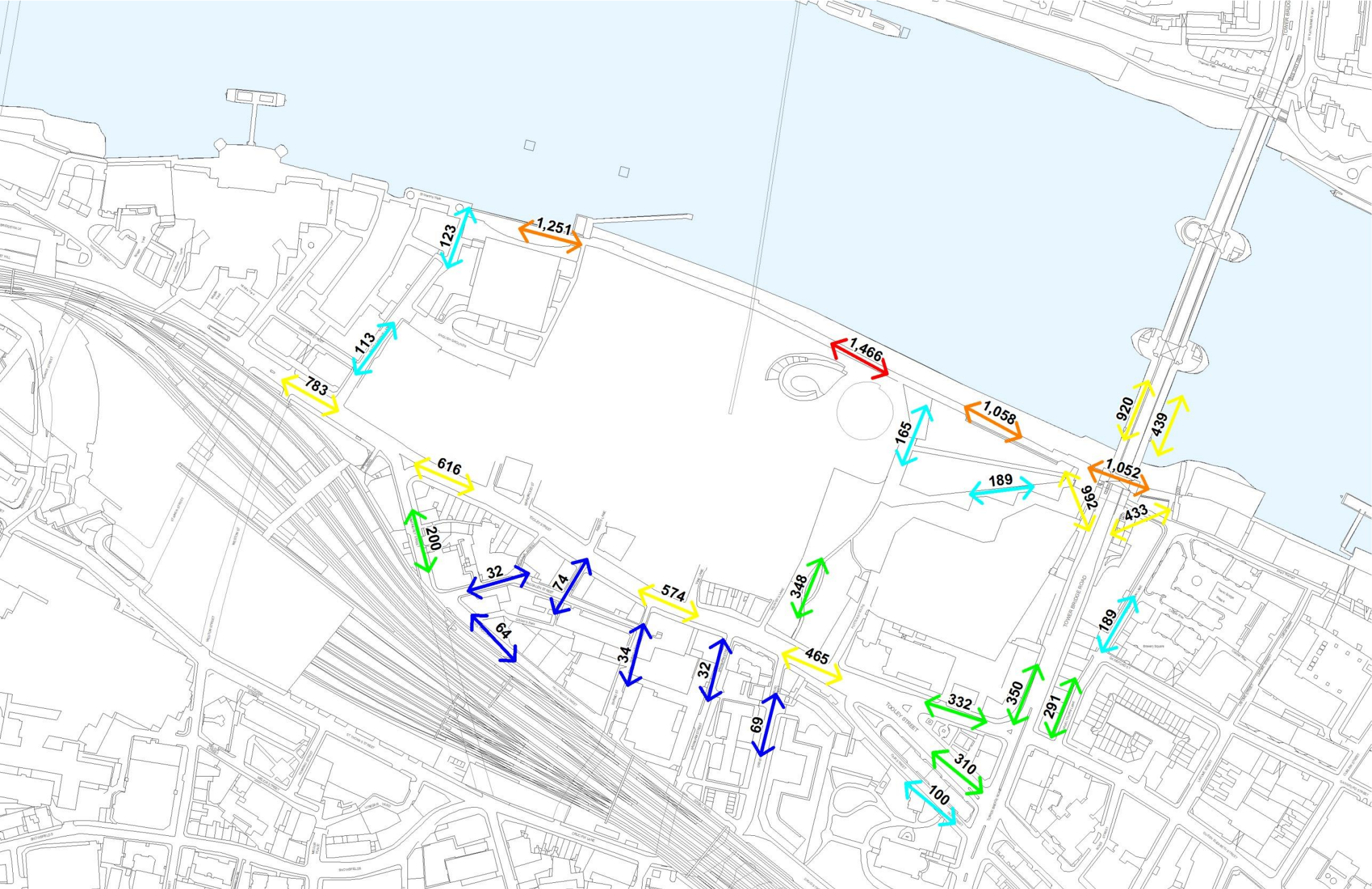


NACH12000

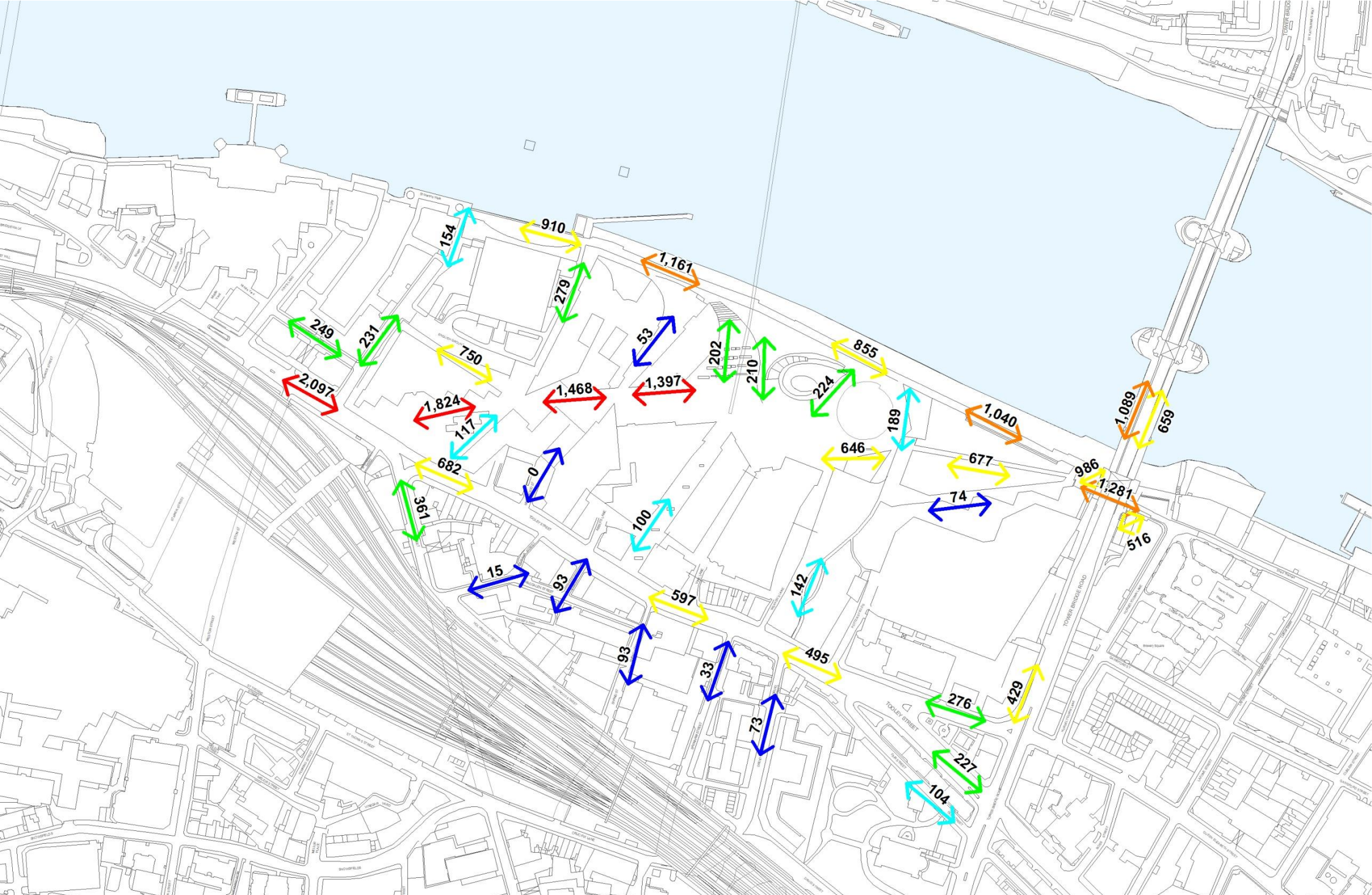
More London Nutzerorientierte Planung



More London Nutzerorientierte Planung



Potters Field Park More London Nutzerorientierte Planung



More London Nutzerorientierte Planung



Olympic Park East London **Planen für die Zukunft**



Evidenz-basierte Planung **Fazit**

Aufgabe und Ziele

**Lage
Potential**

Bewertungskriteria



Nutzt der Entwurf alle
Potentiale optimal?

LAGE

ANBINDUNG

GEOMETRIE

NUTZUNG

GESTALTUNG

Was ist das räumliche Lagepotential des Planingsgebiets?

Wie gut kann man an bestehende Strukturen Anbinden? Wo sind die wichtigsten Verbindungspunkte und Verkehrsknotenpunkte?

Bezieht sich die Geometrie des Plans auf die räumliche Struktur der Umgebung? Entsteht eine effektive Mobilitätsstruktur?

Bezieht sich die Nutzungsverteilung auf die Mobilitätspotentiale des Plans?

Unterstützt die Gestaltung die zu erwartenden Aktivitätsmuster im öffentlichen Raum?

Evidenz-basierte Planung **Fazit**

1. Lage und Integration

Erfolgreiche räumliche Integration ist Voraussetzung für nachhaltige Stadtentwicklung und Erdgeschossaktivierung

2. Risikominimierung

Investitionsrisiken können quantitativ simuliert und eingeschränkt werden

3. Ergebnisoptimierung

Planung und Entwurf können messbar optimiert werden