



**Create Space - Create Value**

**Städtebauliche Form  
und Bodenwert**

Zürich, 04.11.2015

**Anna Rose**

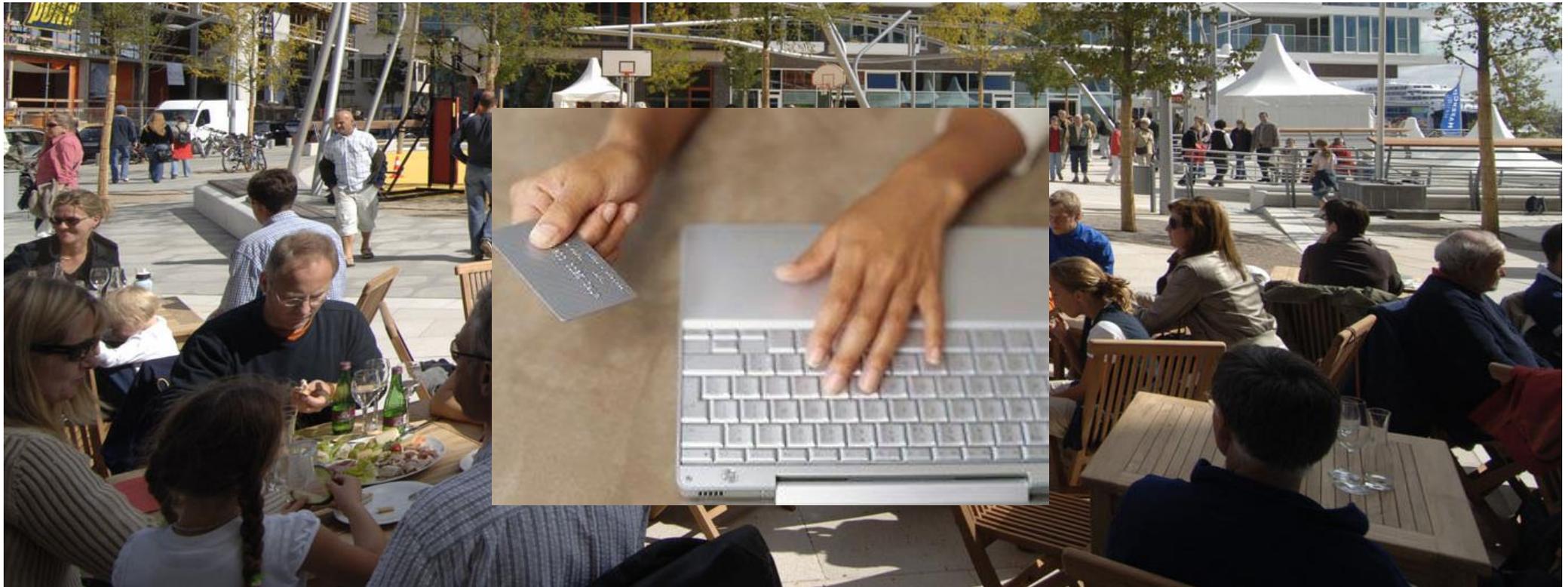
**UCL** Space Syntax

Städte sind die physische Zentren menschlicher Aktivität



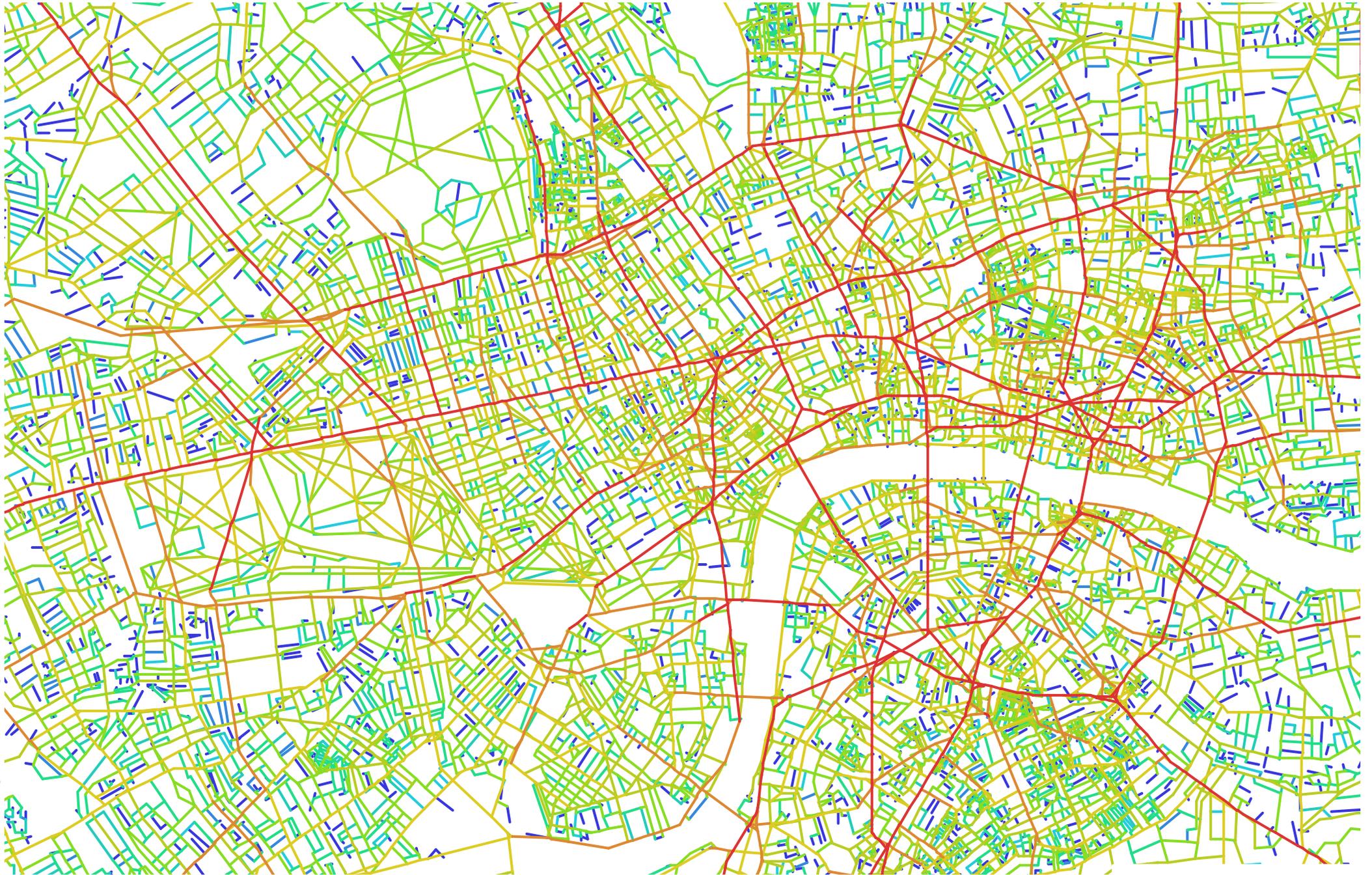
# Urbanität **Kommunikation und Synergie**

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



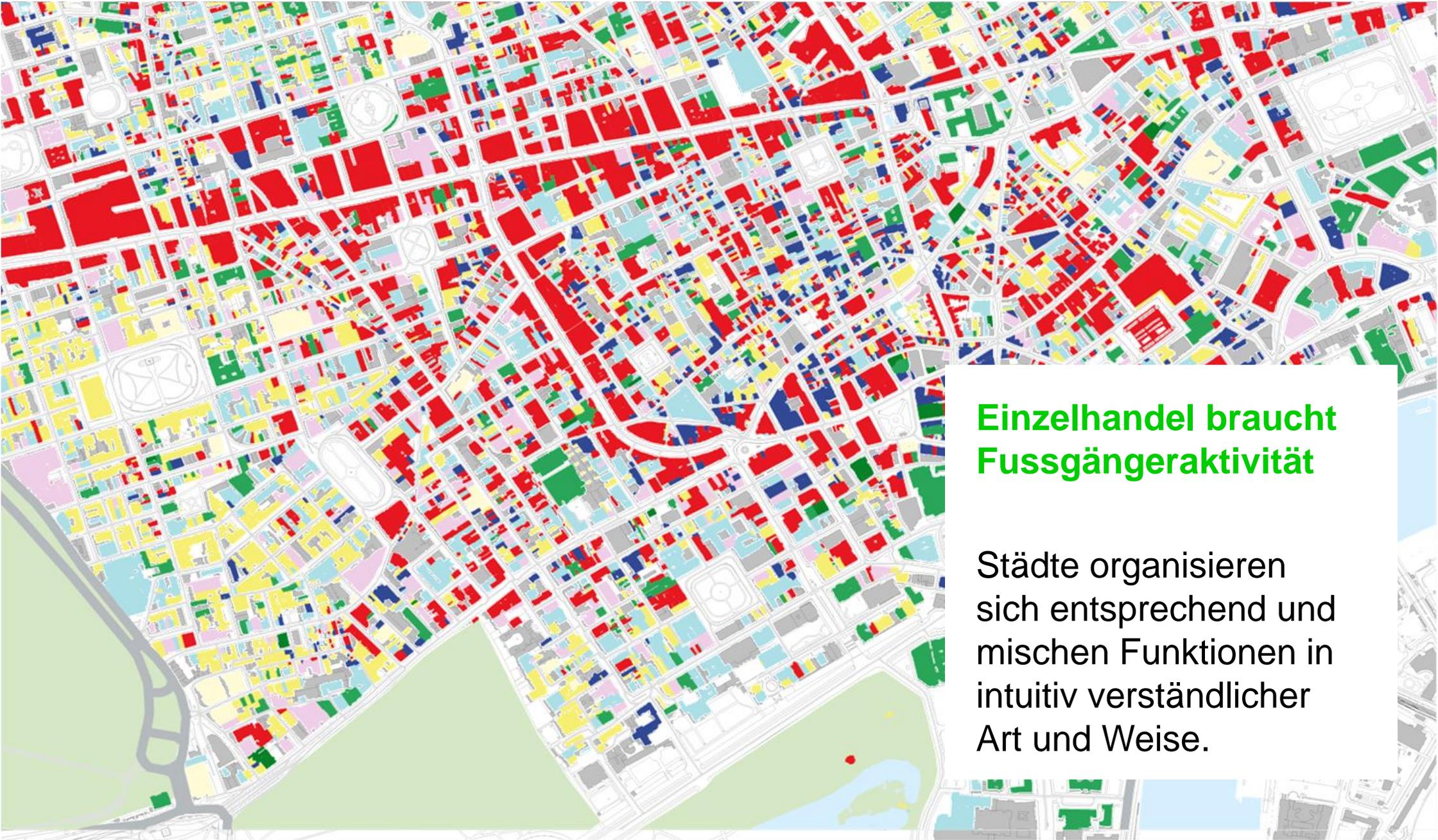
[http://www.kcap.eu/images/p\\_000561\\_hafencity.jpg](http://www.kcap.eu/images/p_000561_hafencity.jpg)

# 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**

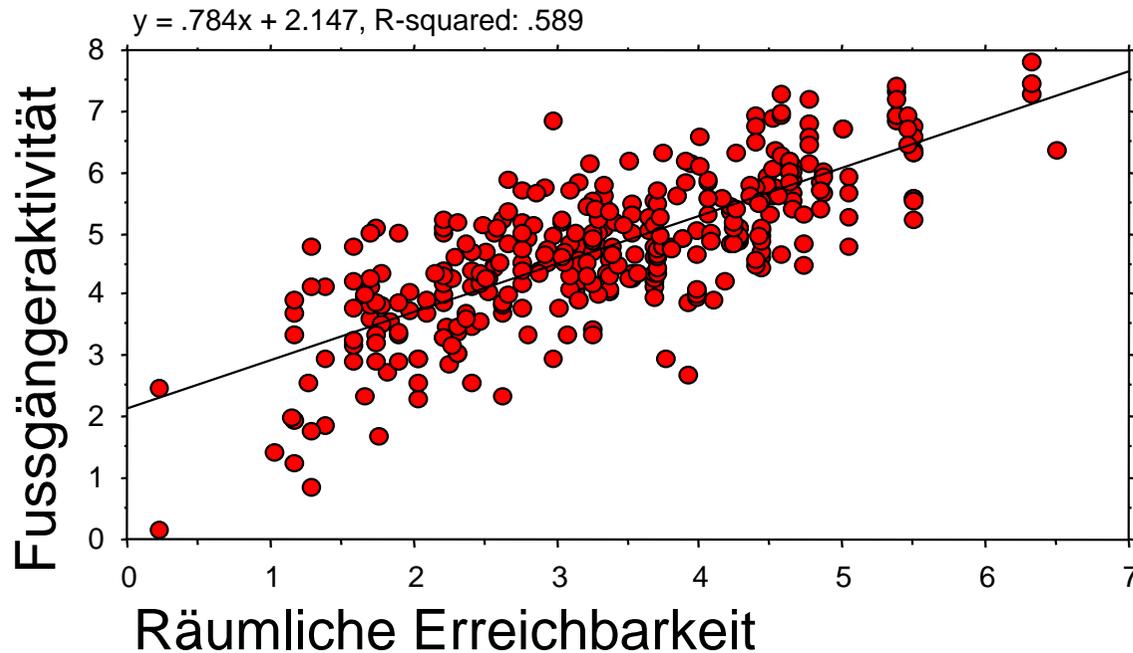


Space Syntax analysiert die räumliche Erreichbarkeit jedes Segments relativ zu allen anderen Teilen des Netzwerks

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



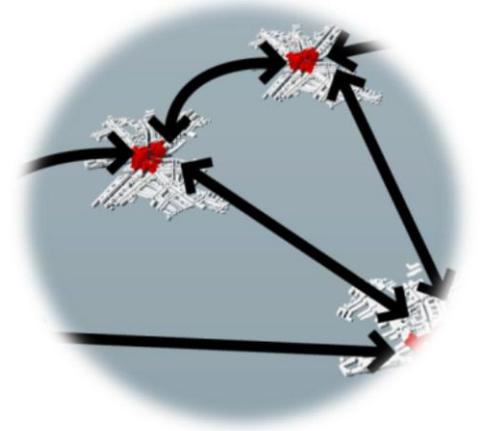
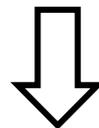
## Räumliche Konfiguration

Die Art und Weise wie der Plan Aktivitätsmuster strukturiert



## Nutzungsverteilung

Die Art und Weise wie die verschiedenen Nutzungen Aktivität konzentrieren



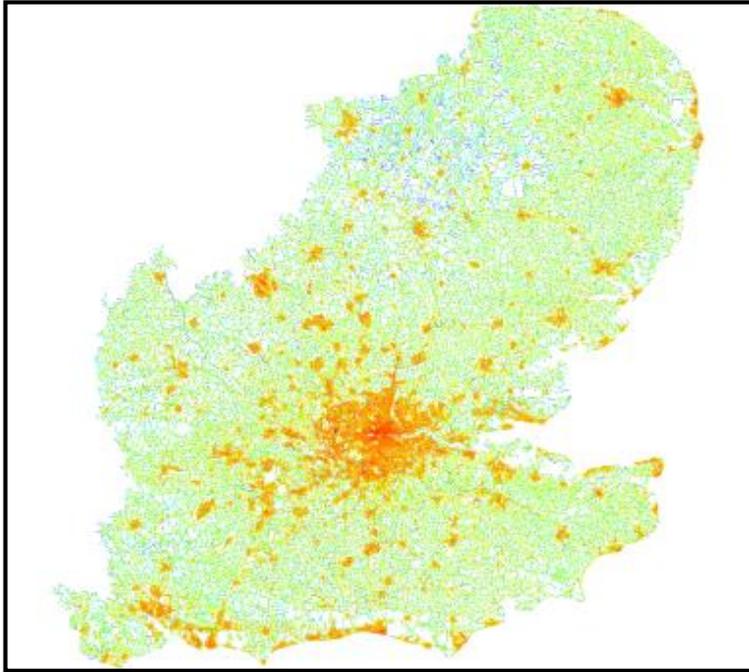
## Öffentlicher Nahverkehr

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



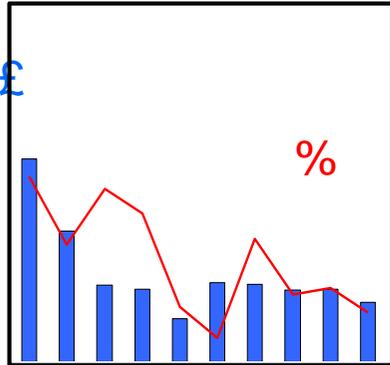
## Simulation

# Räumliche Erreichbarkeit Nachhaltigkeitsparameter



**Räumliche Erreichbarkeit hat einen nachweisbaren Einfluss auf entscheidende urbane Parameter**

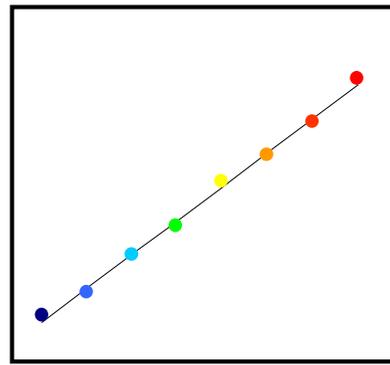
Räumliche Erreichbarkeit



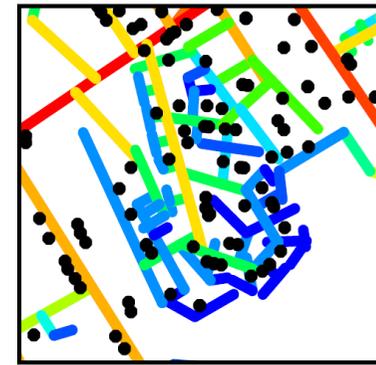
Einzelhandel



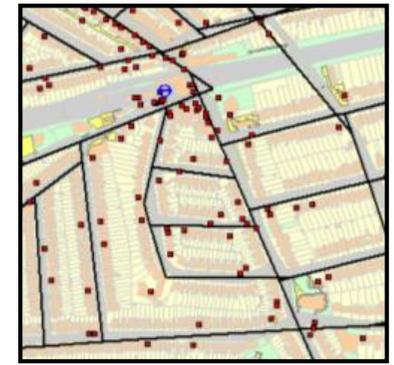
Öffentlicher Raum



Immobilien Wert

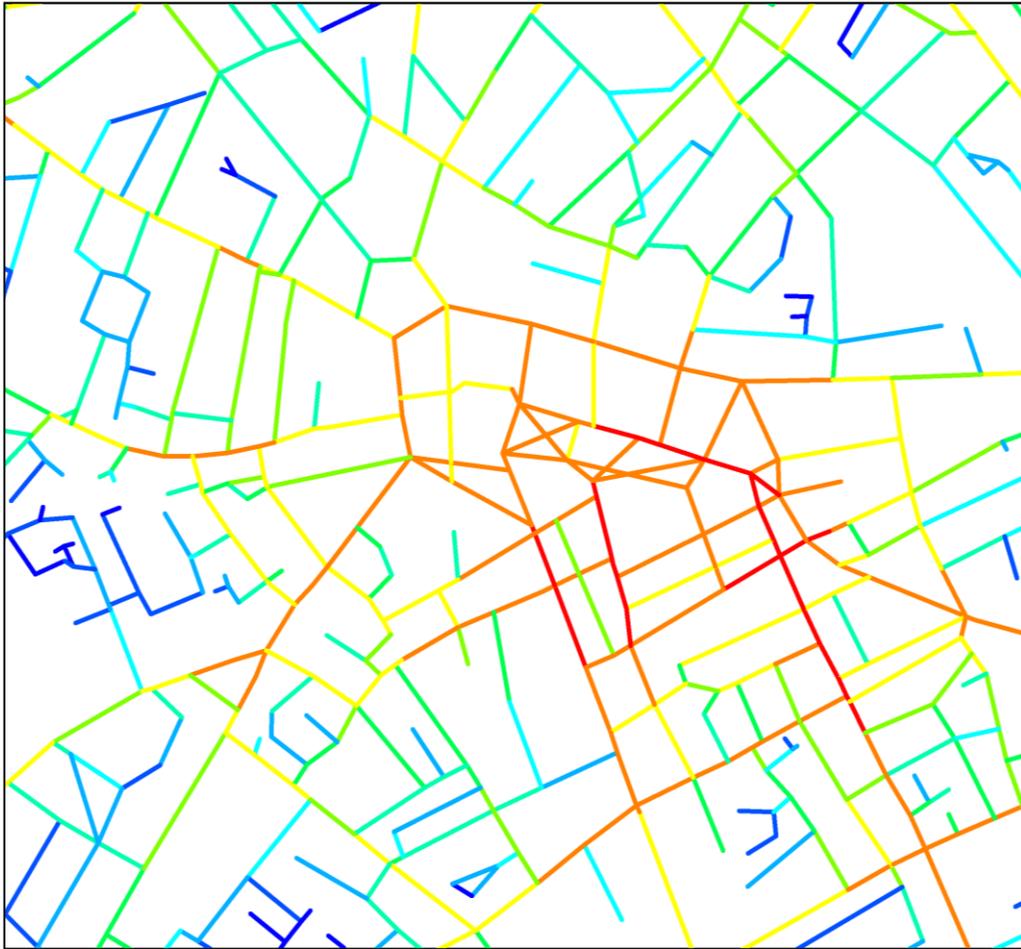


Wohnungseinbrüche



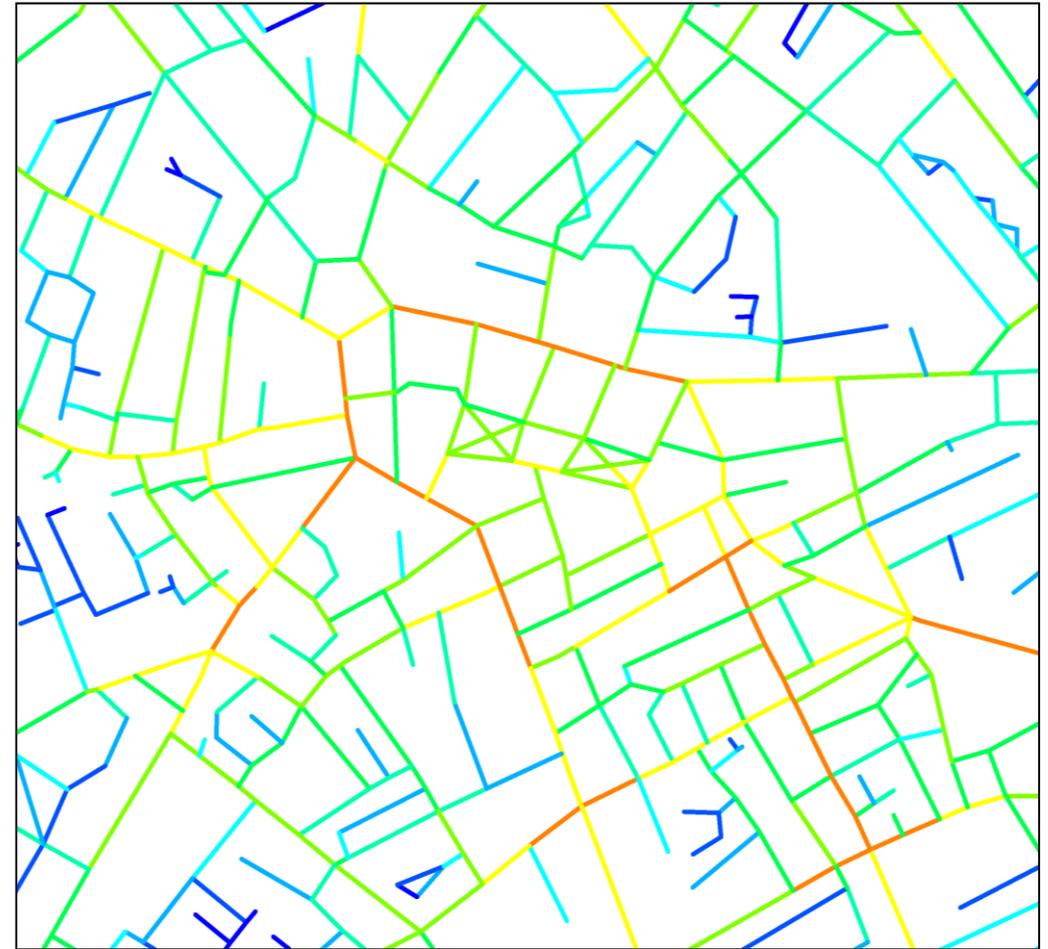
Personenüberfälle

# Elephant & Castle **Räumliche Szenarien**



**Optimiert**

**Accessibility score: 93**



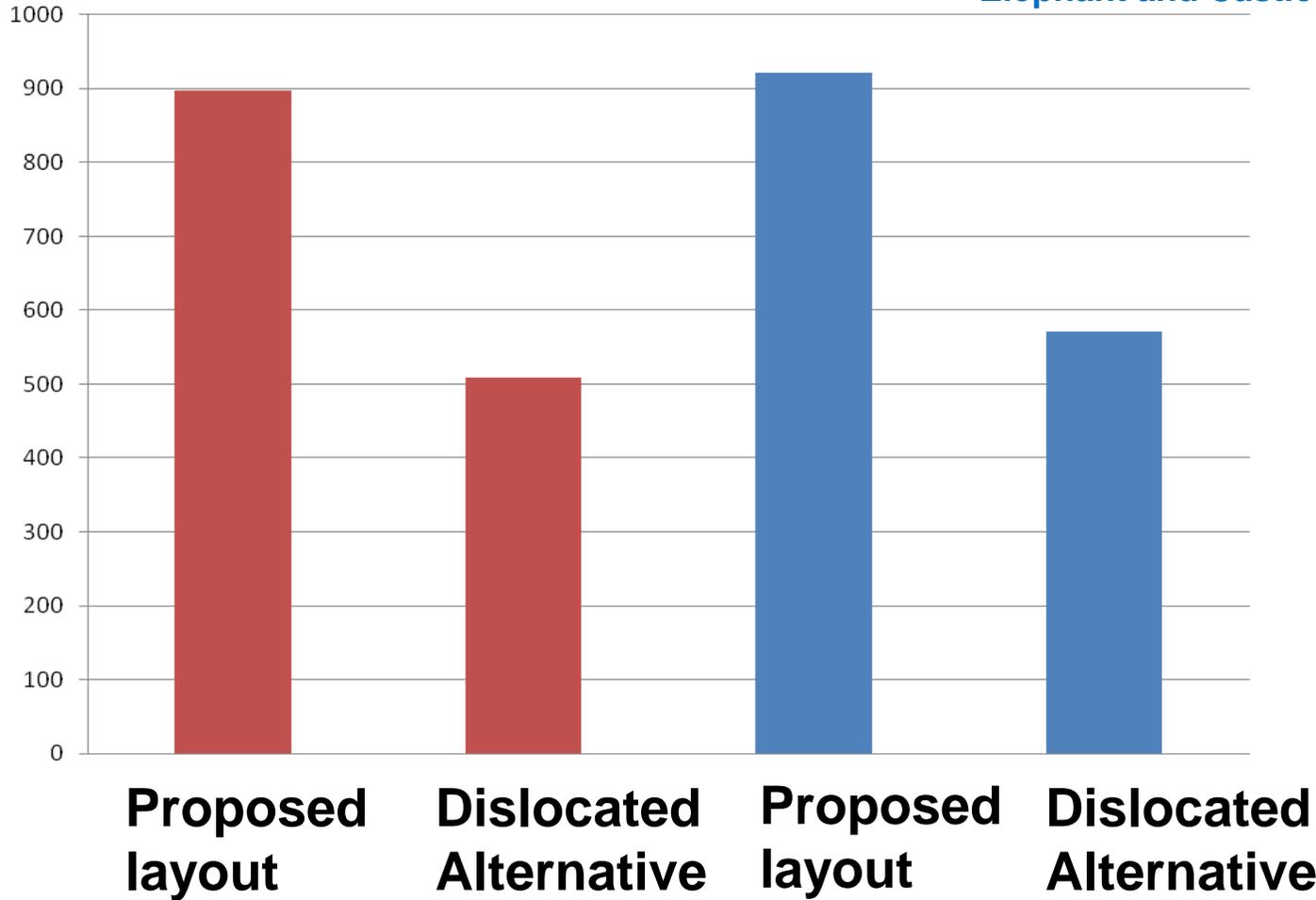
**Fragmentiert**

**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**

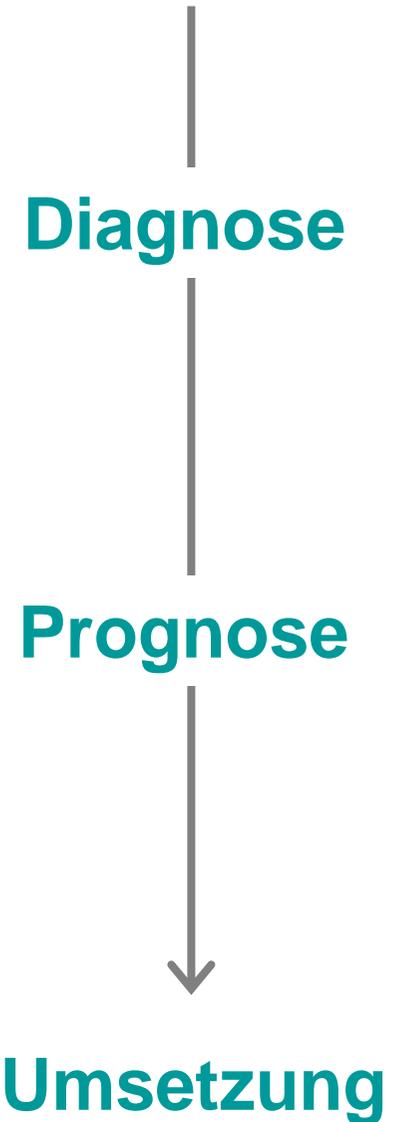
**Robuste Simulation von  
Planungsentscheidungen**

## **Wertoptimierung**

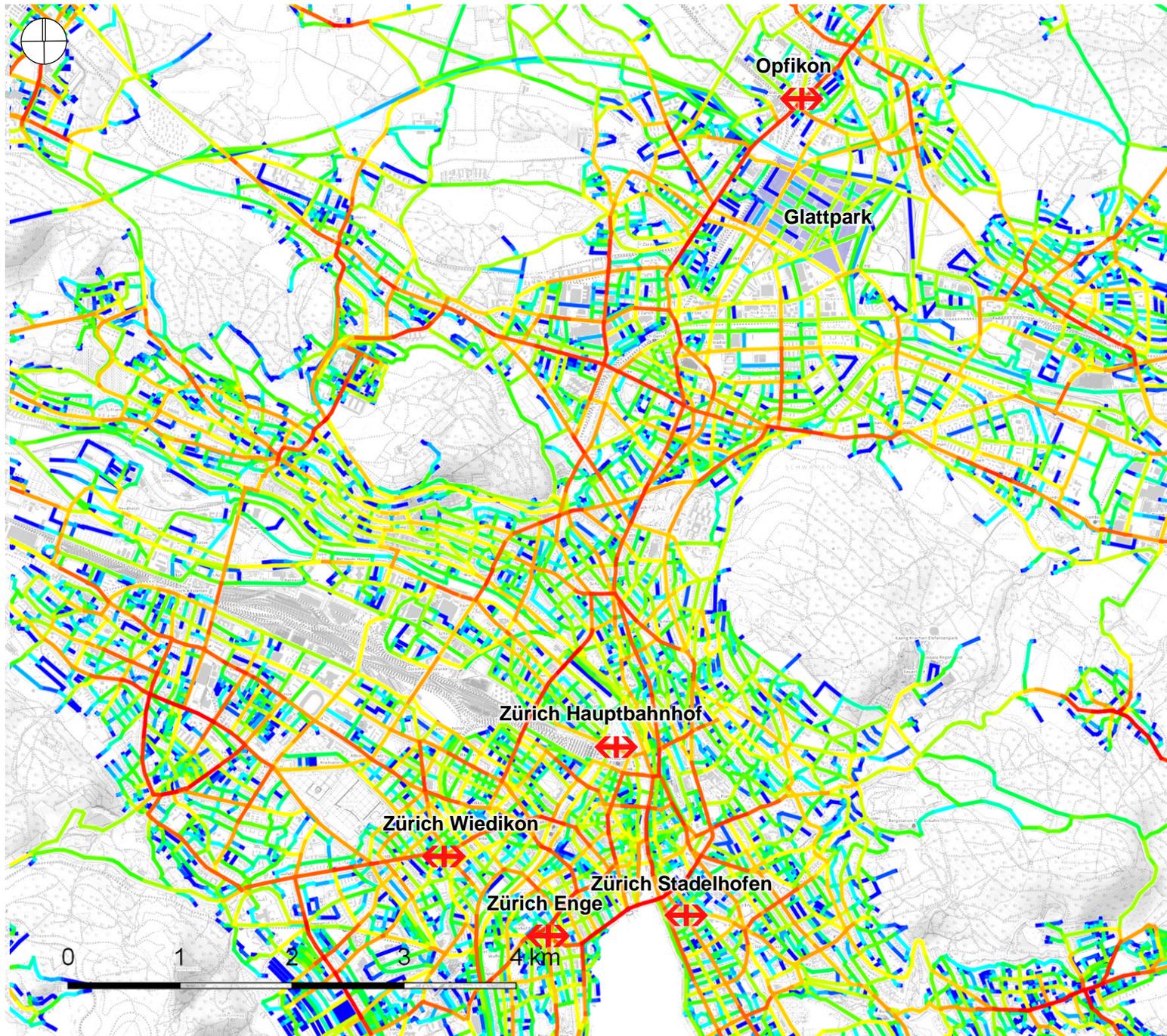
**Gezielte Entwurfsoptimierung**

## **Kommunikation**

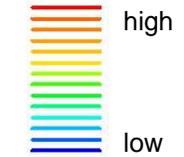
**Effizienter Planungsprozess**



# Räumliche Erreichbarkeit **Zürich**



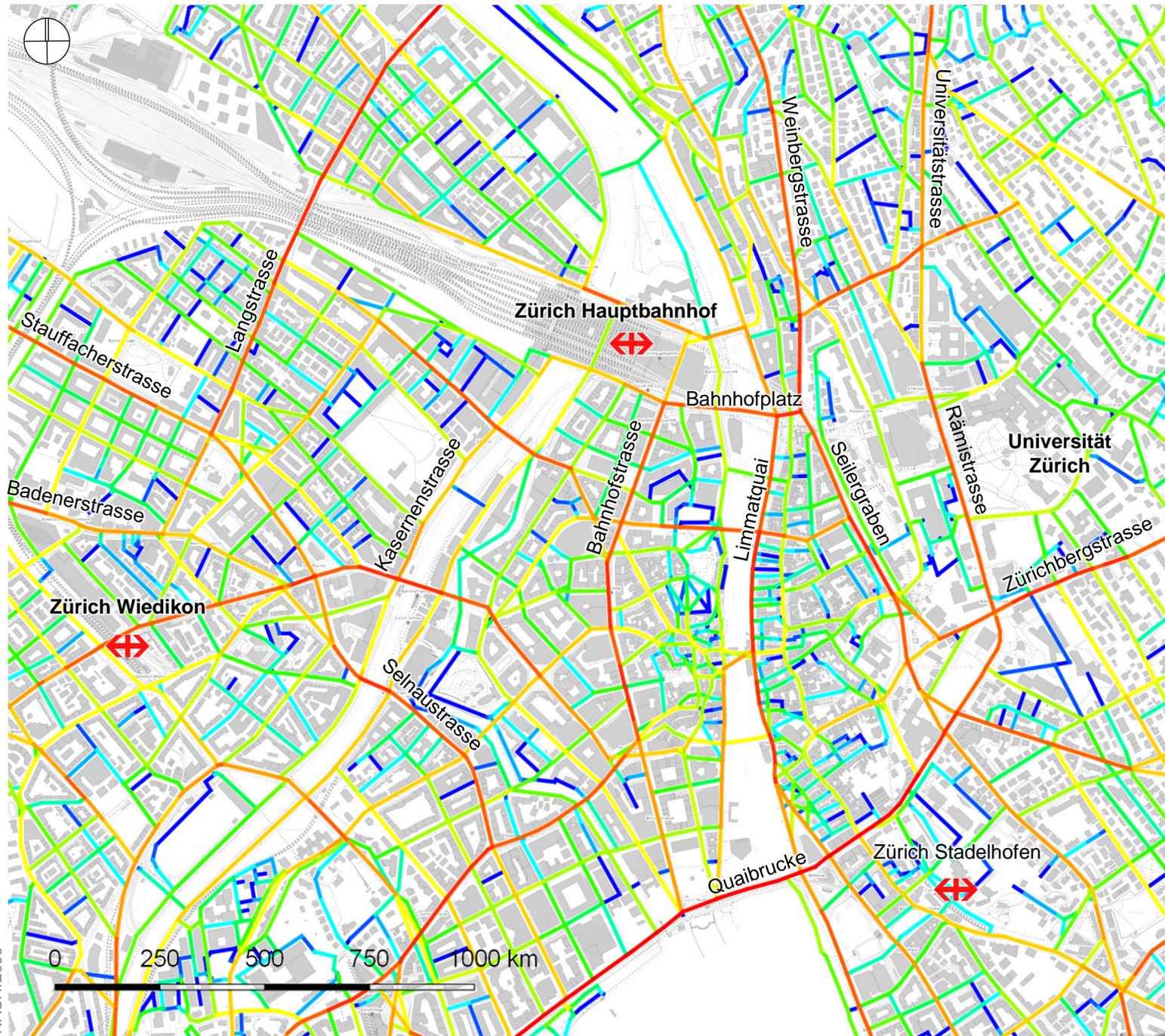
## Spatial accessibility



 Railway station

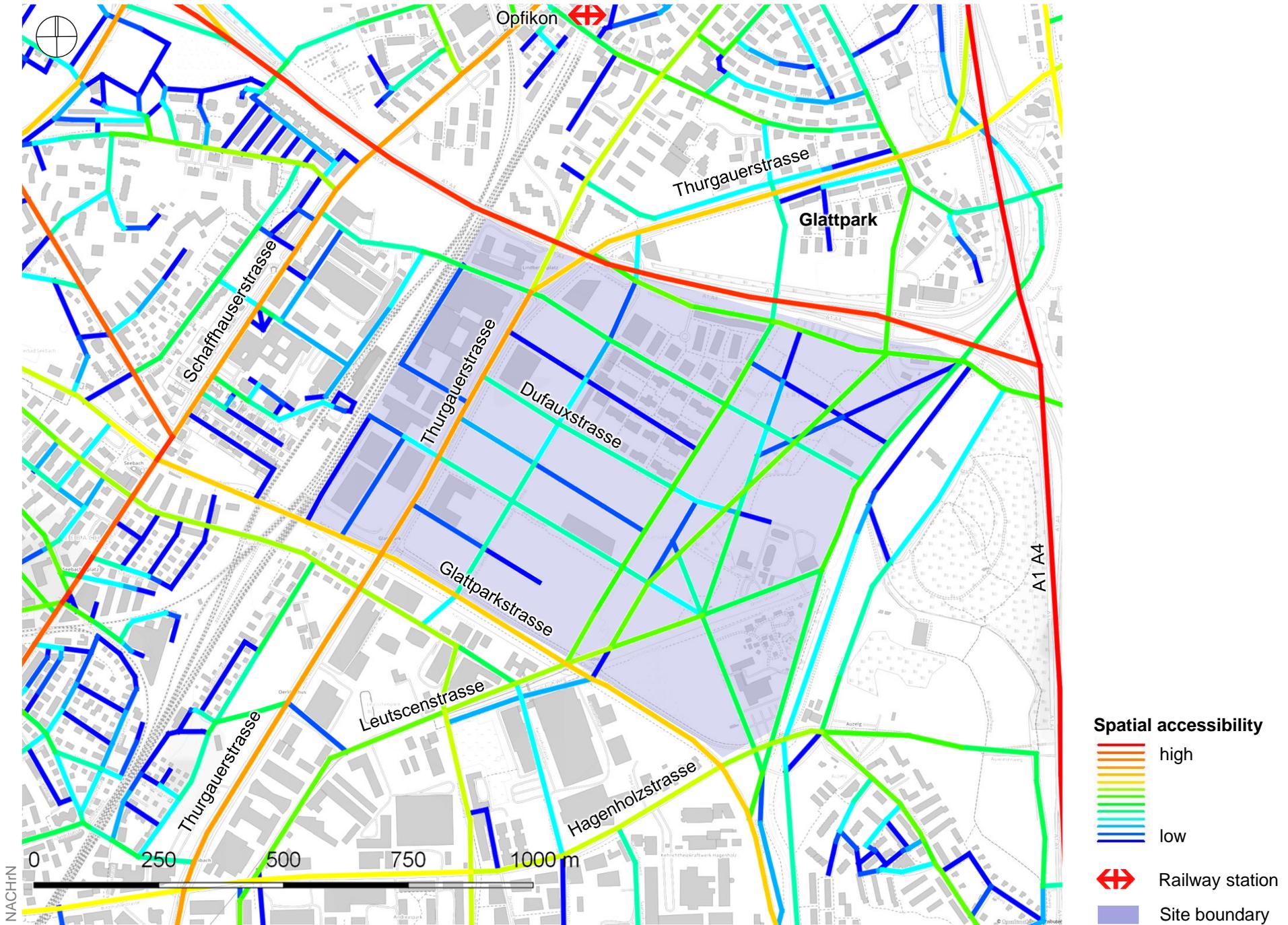
 Site boundary

# Räumliche Erreichbarkeit **Zürich Zentrum**

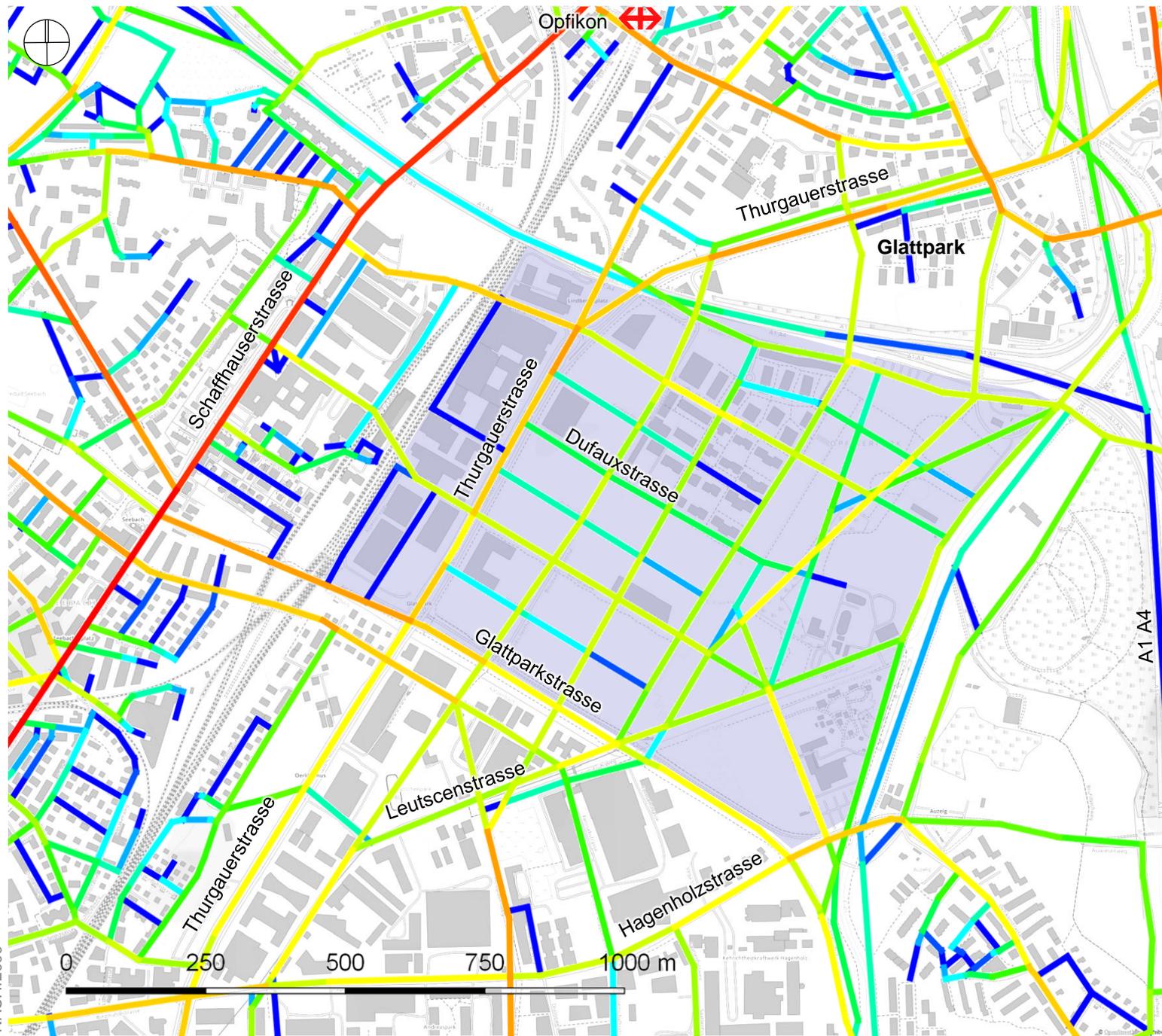


NACH12000

# Räumliche Erreichbarkeit **Glattpark**



# Räumliche Erreichbarkeit **Glattpark** Vernetzt!

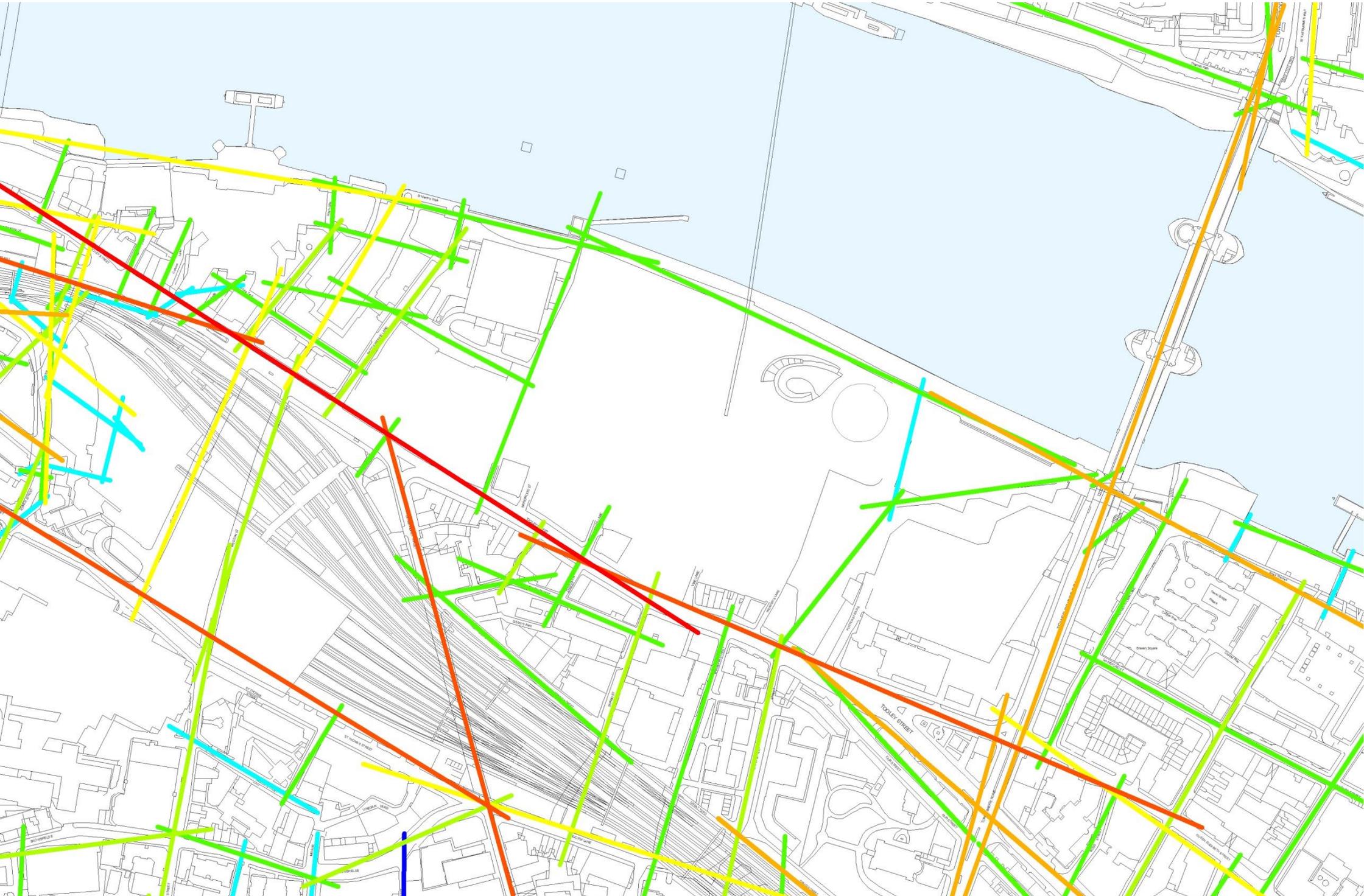


## Spatial accessibility

- high
- low
- Railway station
- Site boundary

NACH12000

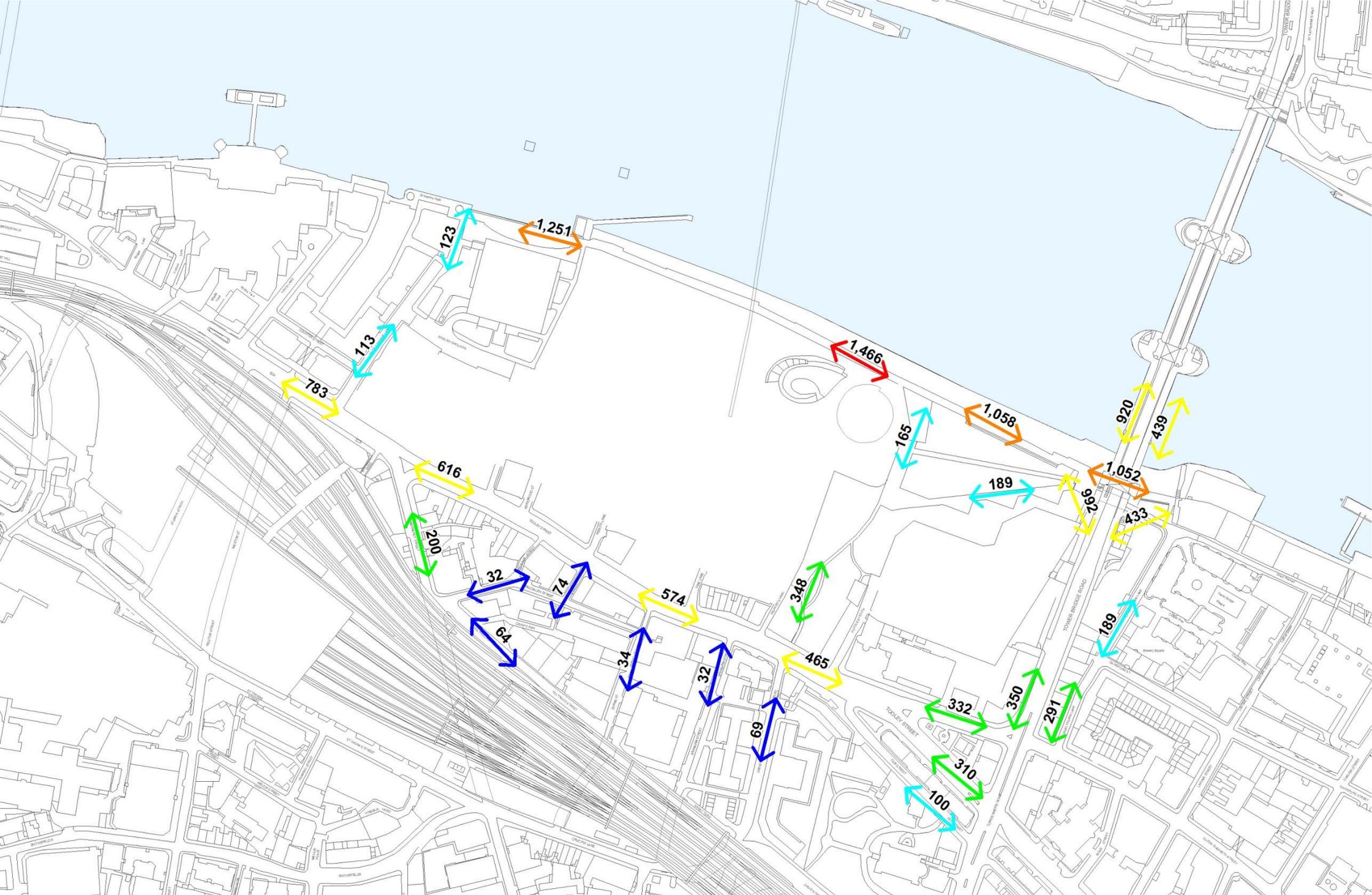
# More London Nutzerorientierte Planung



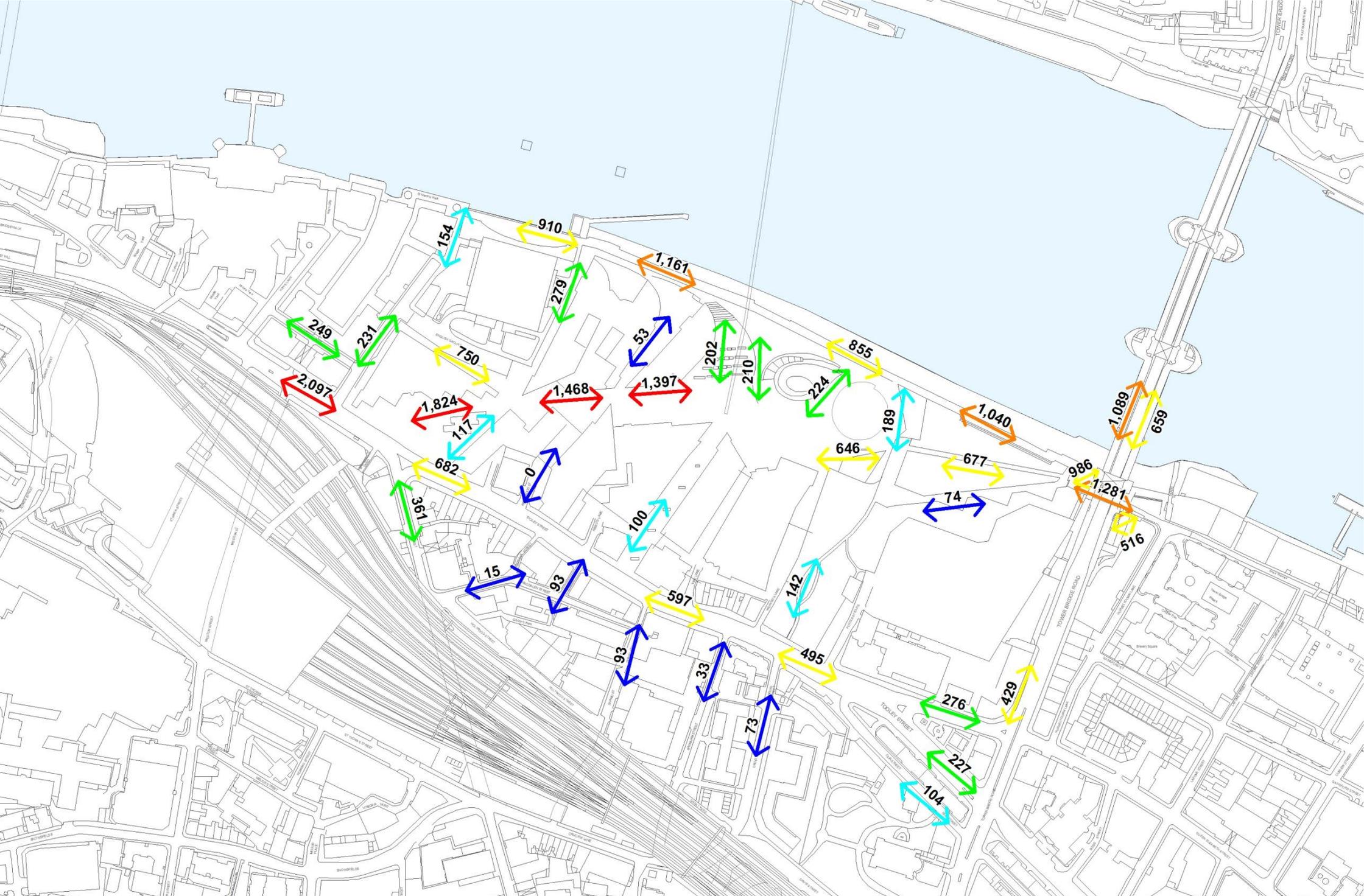
# More London Nutzerorientierte Planung



# 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**