

HIAG

Parteiübergreifende Informationsveranstaltung Arealentwicklung Wydeneck, Dornach

20. Oktober 2021

Michele Muccioli

Arealentwickler HIAG, Architekt / MAS Real Estate

Agenda

1. **Über HIAG**
2. **Rückblick**
3. **Arealentwicklung Wydeneck – städtebauliches Gesamtkonzept**
4. **Arealentwicklung Wydeneck – Richtprojekt**
5. **Aktuelle Situation / Übergangsnutzung**
6. **Infrastrukturprojekte**
7. **Grobfahrplan / Ausblick**

1. Über HIAG

Unternehmen (www.hiag.com)

- An SIX kotiertes Immobilienunternehmen, Familien-Ankeraktionär
- Immobilienportfoliowert rund CHF 1.7 Mrd., davon 2/3 Bestandesliegenschaften und 1/3 Entwicklungen
- Rund 40 Areale und 120 Liegenschaften, 2.7 Mio. m² Landfläche
- Rund CHF 60 Mio. Mietertrag p. a., 8.7 Jahre WAULT
- Fokus auf Industrie-/Gewerbe-, Logistik- und ausgewählte Wohnliegenschaften, 440'000 m² Mietfläche, rund 1'000 Geschäftsmietverhältnisse und 740 Wohnungen

Integriertes Geschäftsmodell

- Entwicklungspipeline rund 60 Projekte, Investitionspotenzial rund CHF 2.6 Mrd., 740'000 m² Nutzfläche
- Rund 55 Mitarbeiter im Immobilienbereich
- Nachhaltige Areal-/ Projektentwicklung

Qualität in Städtebau und Architektur

- Varianzverfahren zur Sicherung von städtebaulicher und architektonischer Qualität in Projektentwicklungen
- Aussenräume mit hochwertiger Aufenthaltsqualität

Mission

- Nachhaltig Entwicklung von Arealen zu Destinationen mit Identität
- Wir achten das Erbe einer Destination und nutzen deren Identität als Inspiration für das Neue
- Wir handeln langfristig und streben nach ökologisch, ökonomisch und gesellschaftlich nachhaltigen Lösungen.

Werte

- Dinge bewegen, Chancen in die Hand nehmen, gemeinsam anpacken.
- Neugierig sein, bereit sein etwas zu wagen.
- Verantwortung für unser Tun übernehmen, als zuverlässiger Partner für alle unsere Stakeholder.

1. Über HIAG

Unternehmen (www.hiag.com)

- An SIX kotiertes Immobilienunternehmen, Familien-Ankeraktionär
- Immobilienportfoliowert rund CHF 1.7 Mrd., davon 2/3 Bestandesliegenschaften und 1/3 Entwicklungen
- Rund 40 Areale und 120 Liegenschaften, 2.7 Mio. m² Landfläche
- Rund CHF 60 Mio. Mietertrag p. a., 8.7 Jahre WAULT
- Fokus auf Industrie-/Gewerbe-, Logistik- und ausgewählte Wohnliegenschaften, 440'000 m² Mietfläche, rund 1'000 Geschäftsmietverhältnisse und 740 Wohnungen

Integriertes Geschäftsmodell

- Entwicklungspipeline rund 60 Projekte, Investitionspotenzial rund CHF 2.6 Mrd., 740'000 m² Nutzfläche
- Rund 55 Mitarbeiter im Immobilienbereich
- Nachhaltige Areal-/ Projektentwicklung

Qualität in Städtebau und Architektur

- **Varianzverfahren zur Sicherung von städtebaulicher und architektonischer Qualität in Projektentwicklungen**
- Aussenräume mit hochwertiger Aufenthaltsqualität

Mission

- Nachhaltig Entwicklung von Arealen zu Destinationen mit Identität
- **Wir achten das Erbe einer Destination und nutzen deren Identität als Inspiration für das Neue**
- Wir handeln langfristig und streben nach ökologisch, ökonomisch und gesellschaftlich nachhaltigen Lösungen.

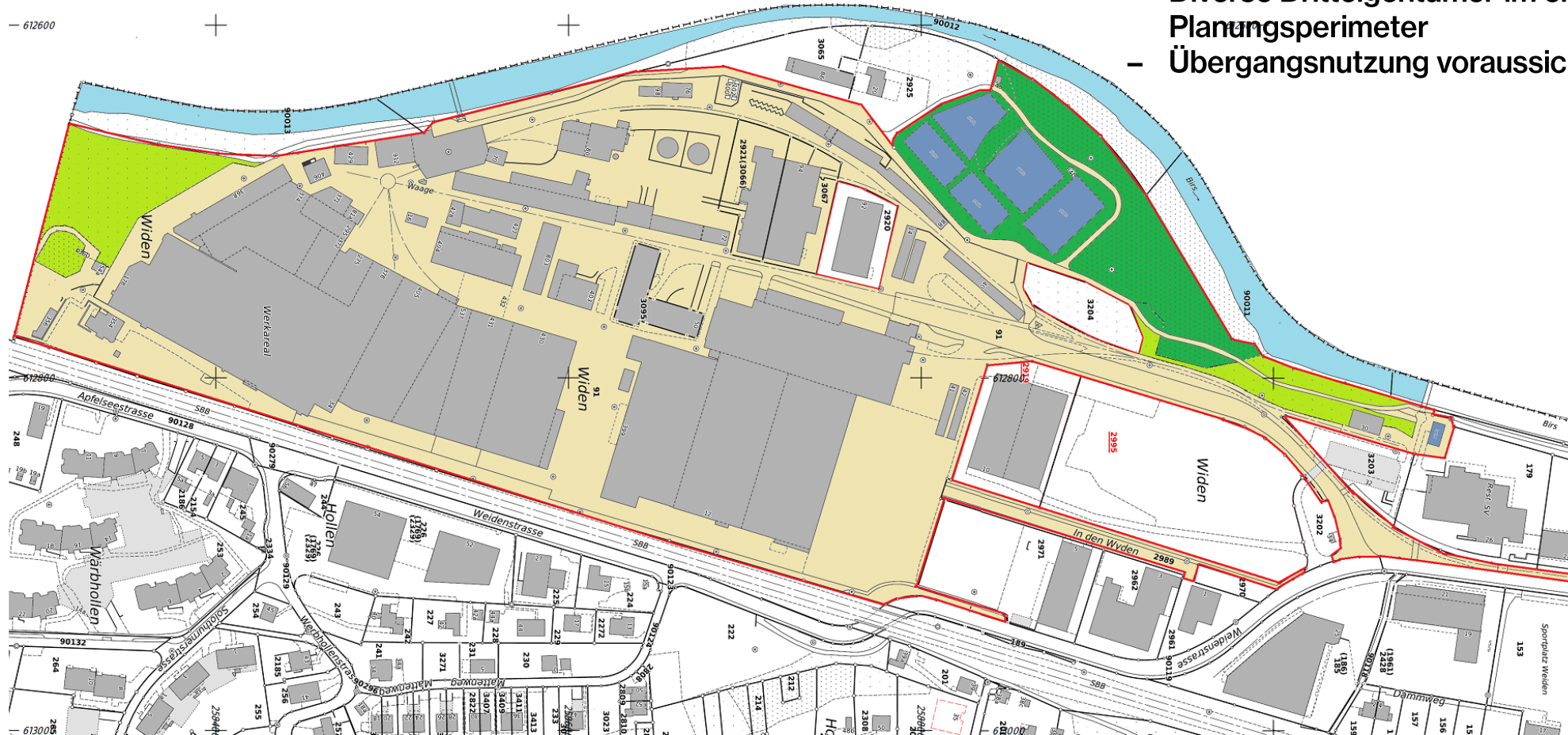
Werte

- Dinge bewegen, Chancen in die Hand nehmen, gemeinsam anpacken.
- Neugierig sein, bereit sein etwas zu wagen.
- **Verantwortung für unser Tun übernehmen, als zuverlässiger Partner für alle unsere Stakeholder**

2. Rückblick

Ausgangslage und Stand bei Eigentumsübertragung

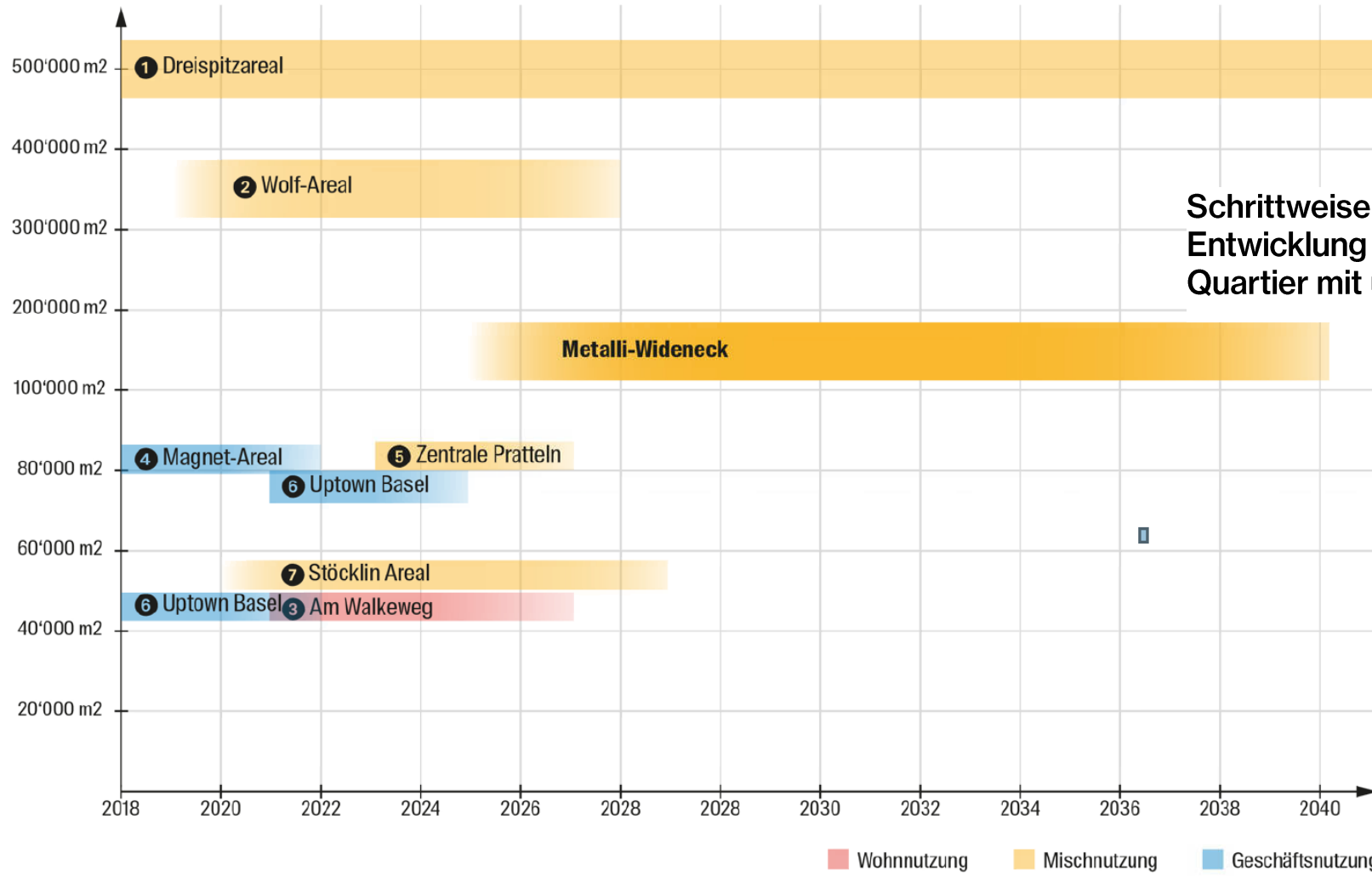
- Rund 136'000 m² eingezontes Industriearreal
- Mietverträge mit Swissmetal (bis 2024)
- Diverse Dritteigentümer im erweiterten Planungsperimeter
- Übergangsnutzung voraussichtlich 5-15 Jahre



Eigentum HIAG, gefärbt

2. Rückblick

Langer Zeithorizont, moderates Wachstum



Schrittweise Umnutzung und Entwicklung zu gemischt genutztem Quartier mit urbaner Prägung

Zusammenfassung wichtige Entwicklungsareale im Birstal

Quelle: Wüest Partner AG
Stand: 21.06.2019

2. Rückblick

Ausgangslage für Planung



- Teilleitbild Widen, Kantonaler Richtplan
- Raumkonzept Birsstadt 2035
- Aktionsplan Birspark Landschaft: Leuchtturmprojekt Birspark
- Infrastrukturprojekte: A18-Anschluss, S-Bahn-Haltestelle

Einwohnergemeinde
Dornach

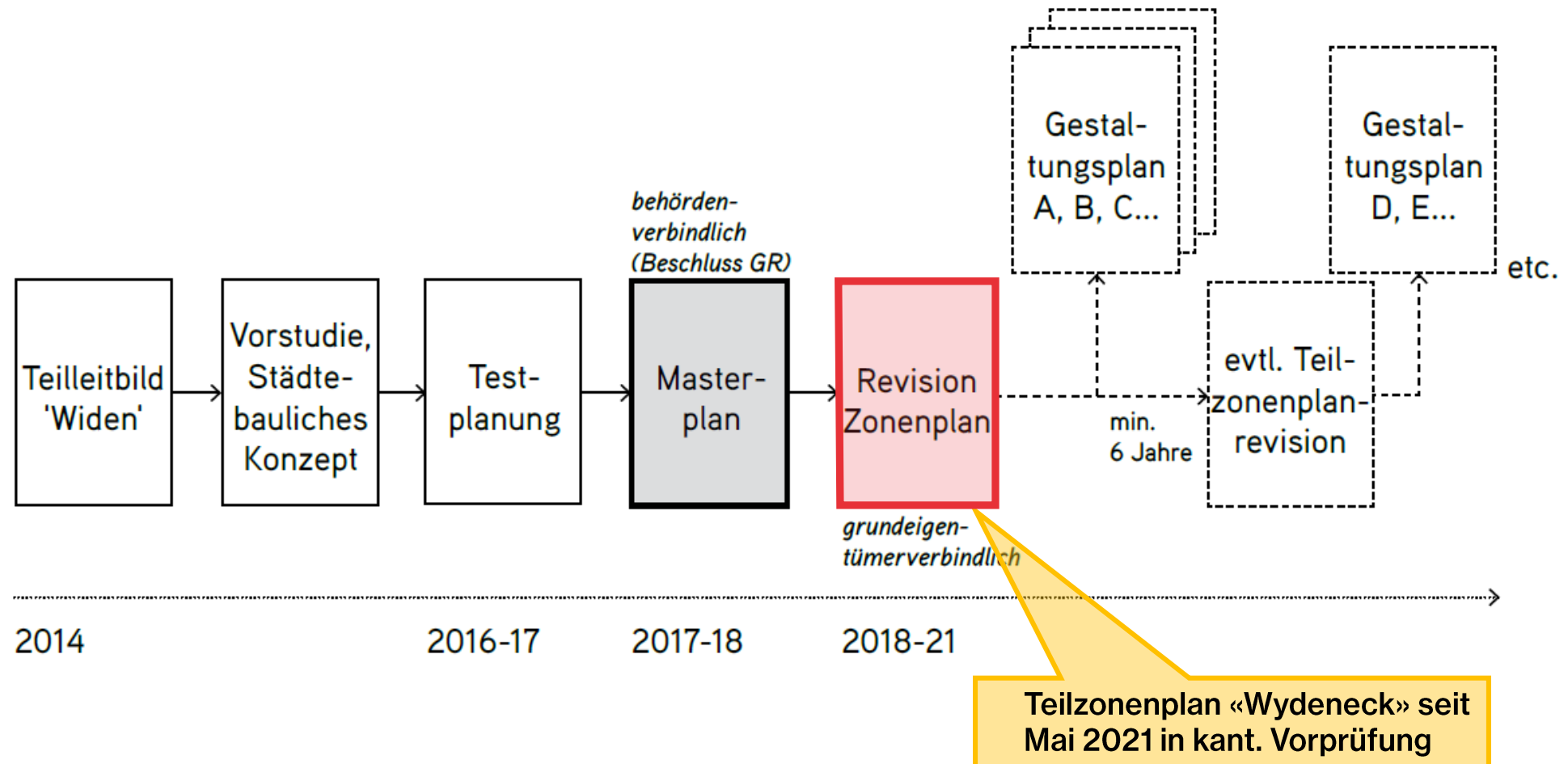
Räumliches Teilleitbild „Widen“



durch die Dornacher Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung
vom 28. September 2014 genehmigt

2. Rückblick

Verfahrensschritte



2. Rückblick

Mitwirkungsverfahren im Rahmen des Masterplanverfahrens



Themen / Anliegen / Fragen

- Zeitnahe Öffnung des Areals
- Integration Dorf - Areal
- Erschliessung / Verkehr
- Mischnutzung
- Natur
- Nachhaltigkeit
- Übergangsnutzung
- Bezahlbarer Wohnraum



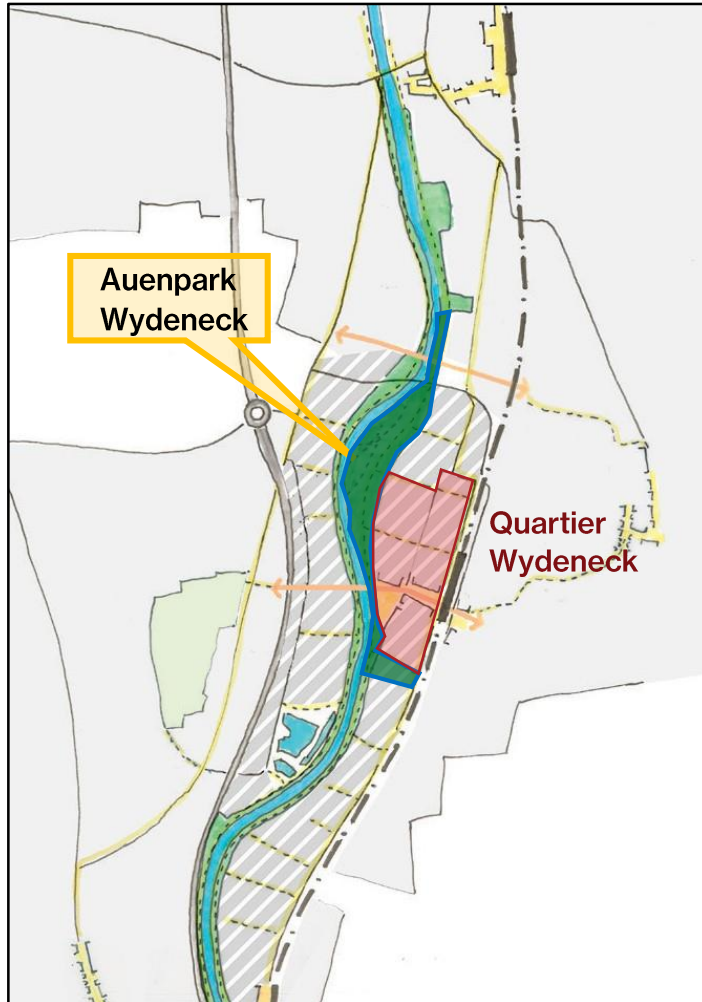
- Metall-Labor 1: Information, Inputs der Bevölkerung
- Metall-Labor 2: Ergebniskonferenz

HIAG

Städtebauliche Grundprinzipien und Gesamtkonzept

3. städtebauliches Gesamtkonzept

Mitwirkungsverfahren im Rahmen des Masterplanverfahrens



Skizze Birsraum



Birs



Referenz: Murg-Auenpark, Frauenfeld



Referenz: Auenpark



Planausschnitt Richtprojekt HIAG

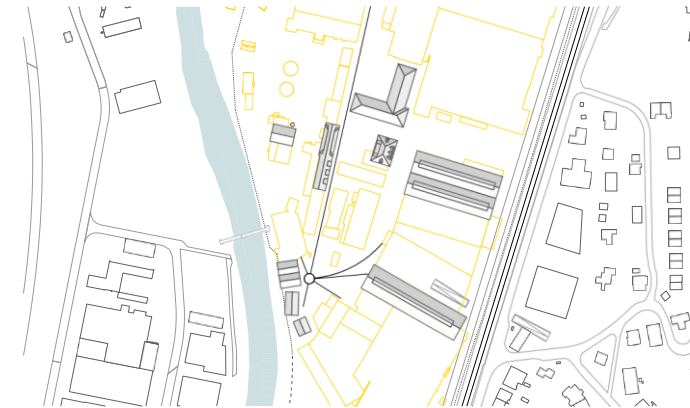
3. städtebauliches Gesamtkonzept

Ein einzigartiges Quartier mit industriellem Charme

Kleinbauten am Drehscheibenplatz



Ref: Baumwollspinnerei, Leipzig



Erhaltenswerte Gebäude gemäss Masterplan



Referenz: Lokomotive Winterthur

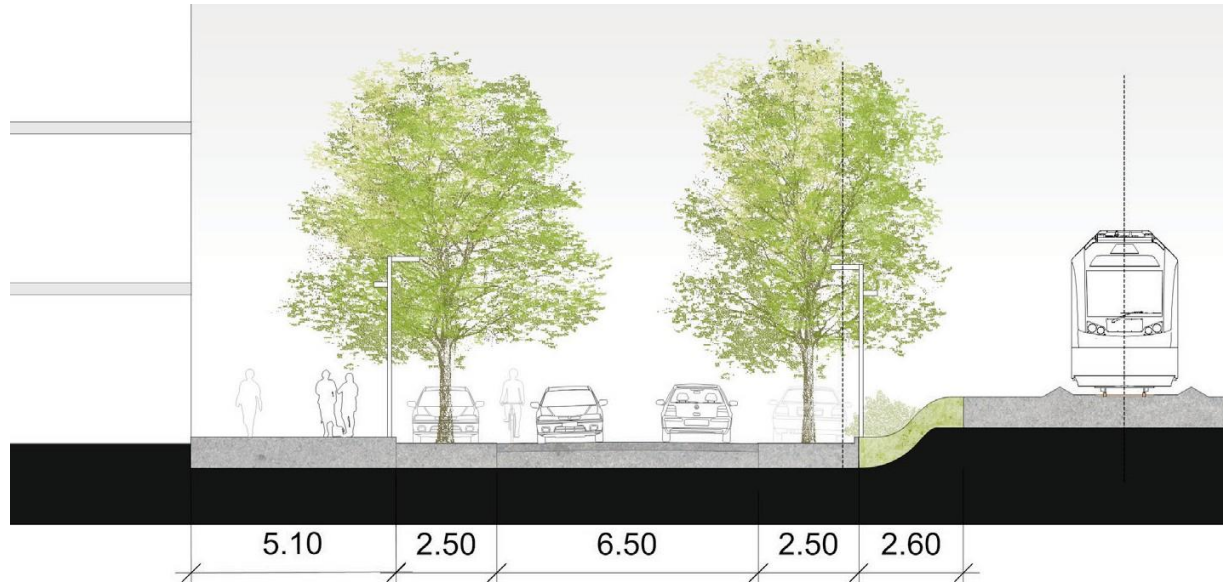


Referenz: Jardin des Fonderies, Nantes

Referenz: gastronomische Nutzungen / Kleinbauten an Birs

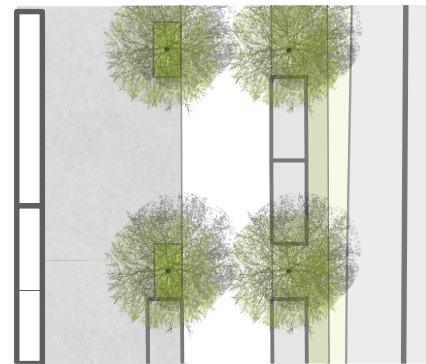
3. städtebauliches Gesamtkonzept

Die Industriestrasse als Gesicht des Quartiers zum Gleis hin



Querschnitt Industriestrasse

- Besonderes Augenmerk auf die Randgebiete > massgebend für die Akzeptanz und Integration
- Trotz engen Platzverhältnissen wird grossen Wert auf eine angemessene Qualität gelegt



Ausschnitt Industriestrasse



Situation Masterplan

3. städtebauliches Gesamtkonzept

Eine Platzsequenz als Zentrum mit Anbindung an die bestehenden Quartiere

Ref: Katharina-Sulzer-Platz, Winterthur



Situation Masterplan

- Konzentration der publikumswirksamen Nutzungen
- Ankunfts- als auch Aufenthaltsplatz
- Anbindung / Vernetzung an die bestehenden Quartiere



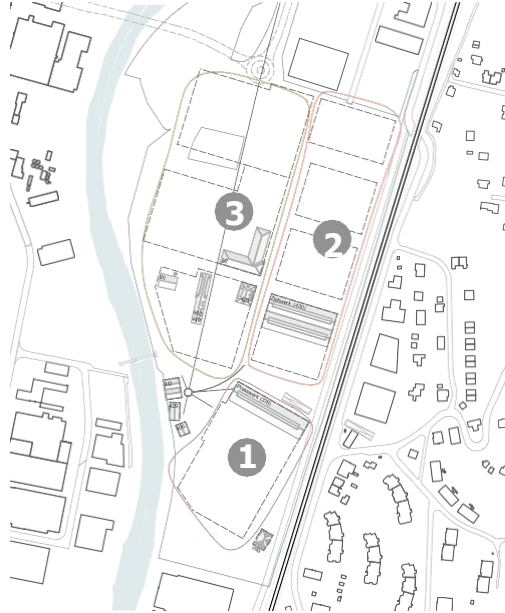
Fussgänger-/Velounterführung



Modell Richtprojekt

3. städtebauliches Gesamtkonzept

Ein dichtes und gemischtes Quartier mit differenzierter Bebauung



Schema Baugebiete / Baufelder

Grosse Vielfalt, sowohl in der arch. Sprache als auch in den Nutzungen – Miete, Serviced Apartment, Stockwerkeigentum preisg. Wohnen, Alterswohnen...



3) Birscluster
Referenzen: Wohnhof Binz /
Mattenhof, Zürich



2) Industriehöfe
Referenzen: Am Rietpark,
Schlieren / Gewerbe im EG



1) Am Ramstelbach
Referenzen: Wohnateliers
Winterthur / Schappe Arlesheim

3. städtebauliches Gesamtkonzept

Mobilitätskonzept / Kompatibilität Infrastrukturprojekte

Ausgangslage

- Entwicklung ist von Infrastrukturprojekten abhängig

Massnahmen MIV

- Zubringer A18 mit flankierenden Massnahmen
- Neue Strassenräume: verlängerte Industriestrasse, verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse (Metallstrasse)
- Autofreie Baufelder

Massnahmen ÖV

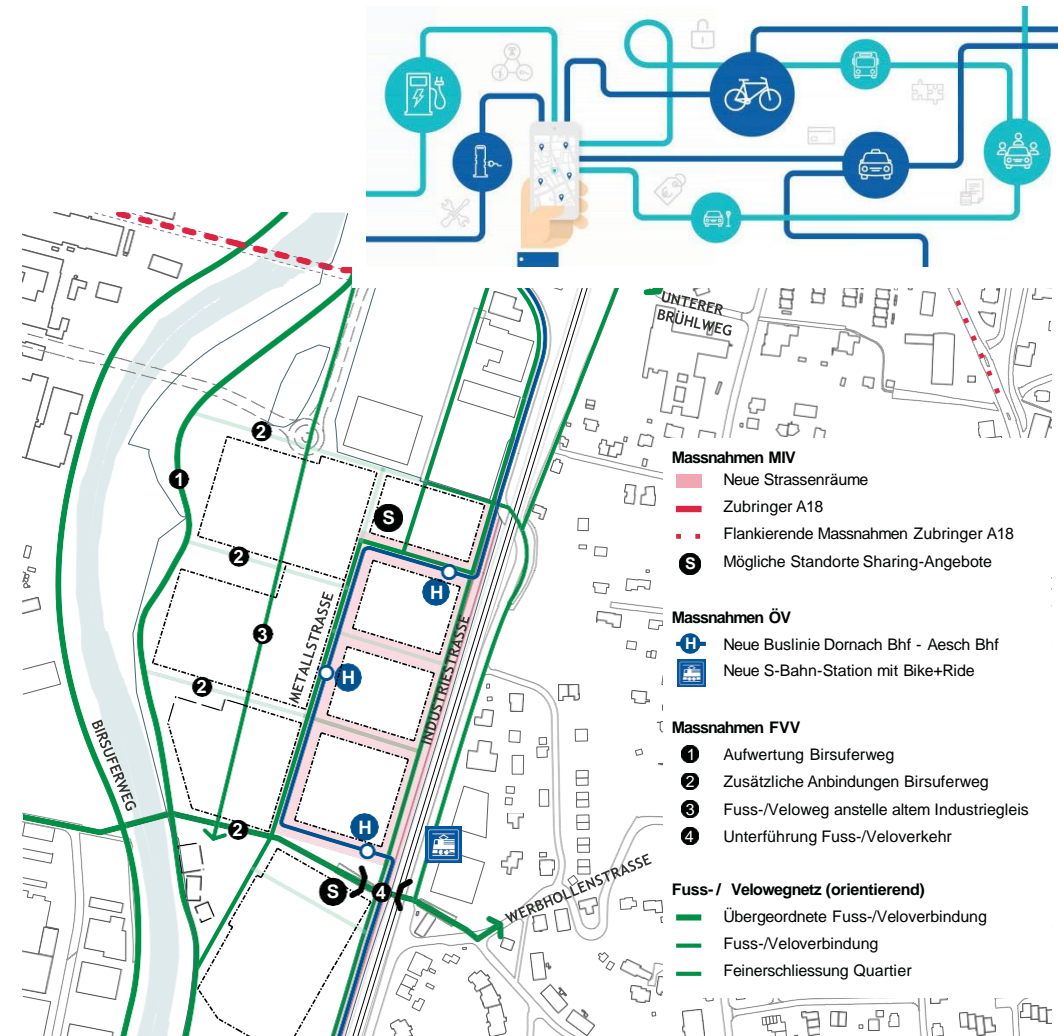
- Optimierung Busnetz, neue Buslinie
- S-Bahn-Haltestelle Apfelsee

Massnahmen Fuss-/Veloverkehr

- Unterführung Gleise, Vernetzung mit Werbhollen/Apfelsee
- Fuss-/Veloweg auf Industriegleis zum Bahnhof Dornach-Arlesheim?

Massnahmen Mobilitätsmanagement

- Sharing-Angebote
- quartiersinterne Versorgung / Quartier der kurzen Wege
- Mobilitäts-App /-Webseite
- Innovative Ansätze wie 'MaaS' (Mobility-as-a-service)

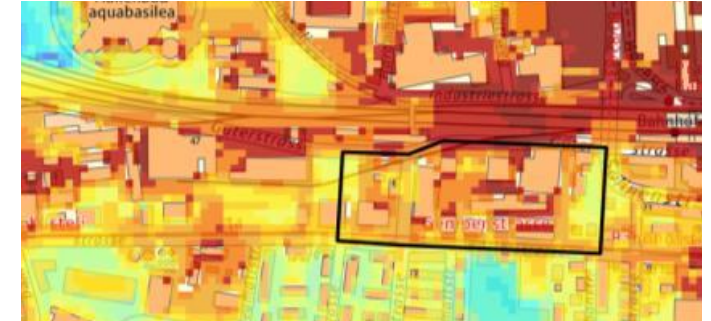


3. städtebauliches Gesamtkonzept

Gelebte Nachhaltigkeit, jenseits von Zertifikaten

Nachhaltigkeitsprinzipien umsetzen:

- Quartier der kurzen Wege
- Grundprinzipien für nachhaltige Entwicklung berücksichtigt
- Gesamtheitliches Nachhaltigkeitskonzept erarbeitet / Zertifizierung nach SNBS wird angestrebt > Zielbild: Zero Emission (CO₂)-Areal



Beispiel: Vermeidung von Hitzeinseln (Klimaanalysekarte)



Beispiel: Einsatz nachhaltiger Baumaterialien
Referenz: HIAG, Wetzikon



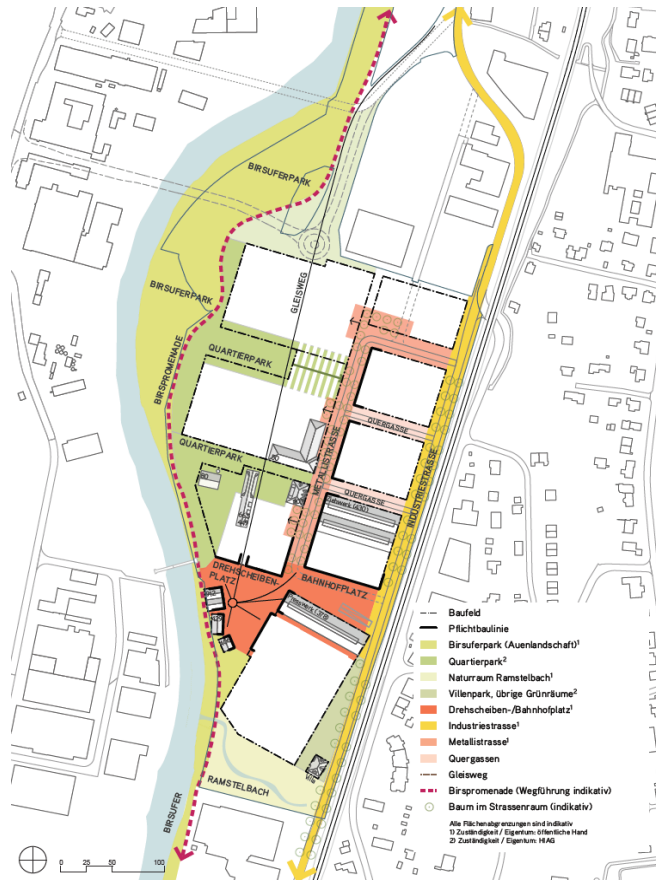
Beispiel: Gebäudehülle nach neuesten Standards
Referenz: Headquarter HP, Genf-Meyrin



HIAG

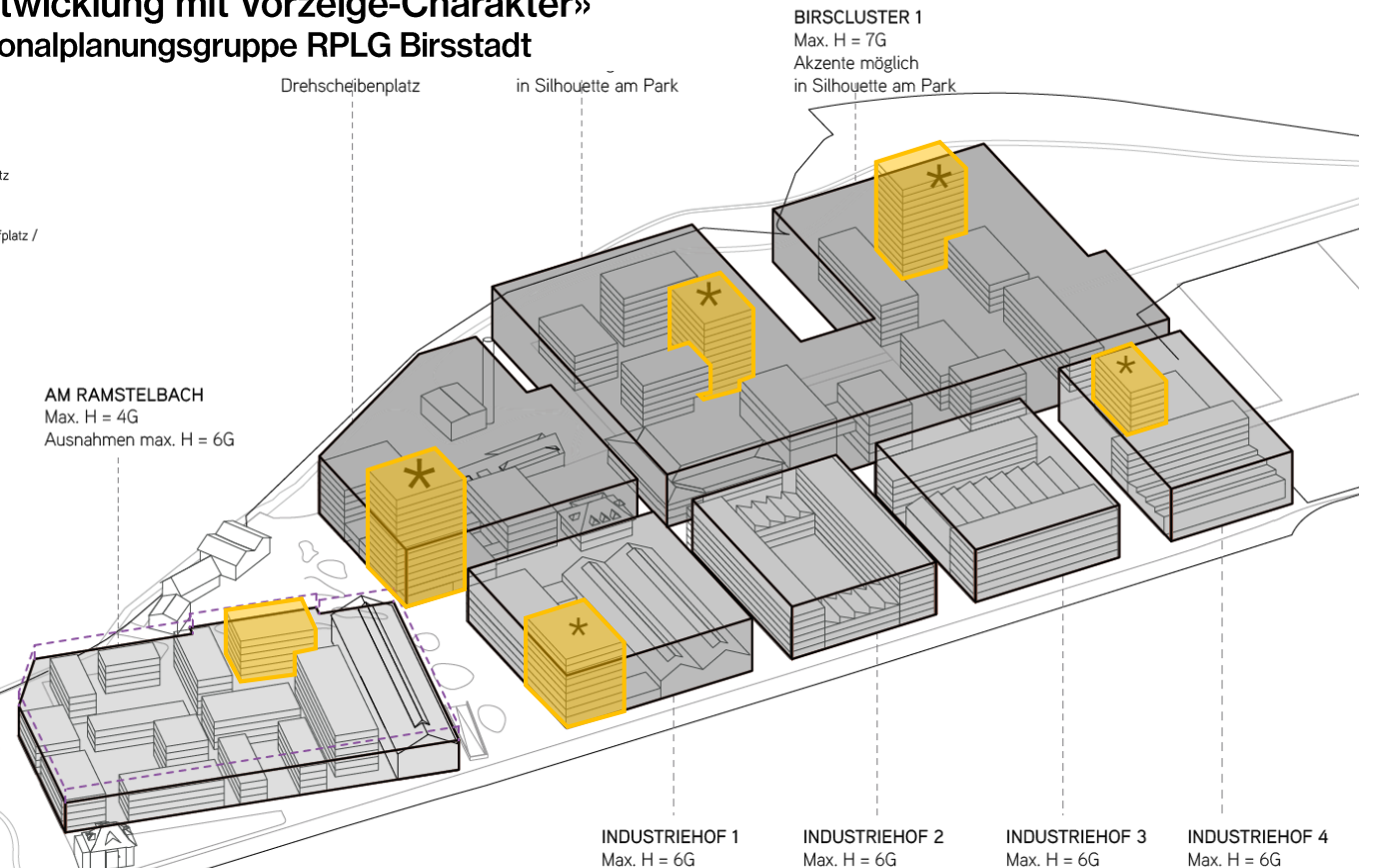
Richtprojekt gemäss Masterplan

4. Richtprojekt



«Arealentwicklung mit Vorzeige-Charakter» Zitat: Regionalplanungsgruppe RPLG Birsstadt

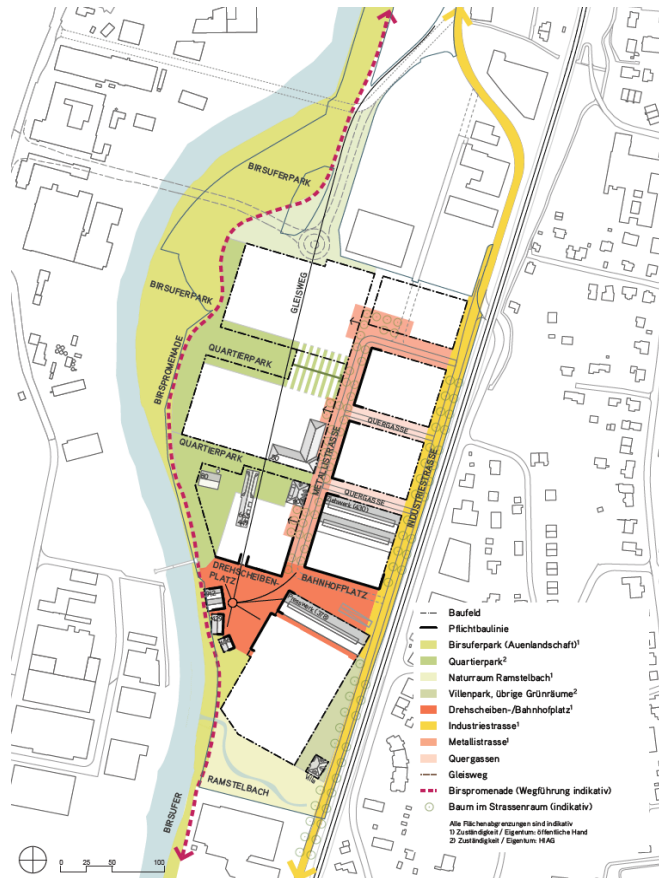
- max. 6G
- max. 7G
- - - Opt. 6G
- ★ Hauptakzent
Drehscheibenplatz
- ★ Akzente in
Birsilhouette
- ★ Akzente Bahnhofplatz /
Metallstrasse



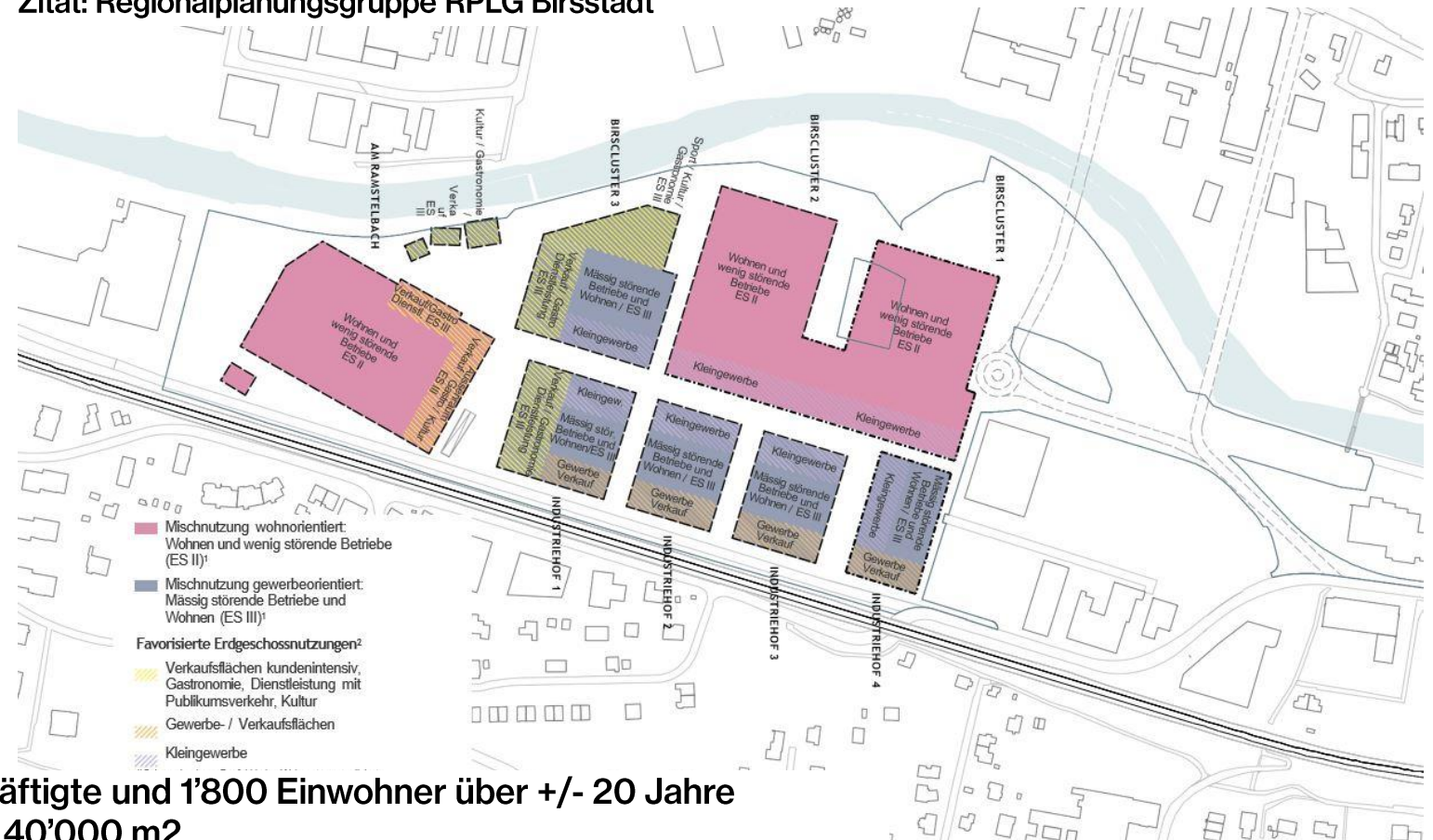
Technisch bedingte Aufbauten können die maximale Höhe überschreiten

- Arbeits- und Wohnraum für bis zu 900 Beschäftigte und 1'800 Einwohner über +/- 20 Jahre
- Anrechenbare Geschossfläche: 130'000 bis 140'000 m²
- Grundstücksfläche HIAG: 136'000 m² (AZ = ca. 1.00)
- Baufeldgrösse: 64'000 m² / Erschliessung: 13'000 m² / Plätze und Grünräume: 59'000 m²

4. Richtprojekt

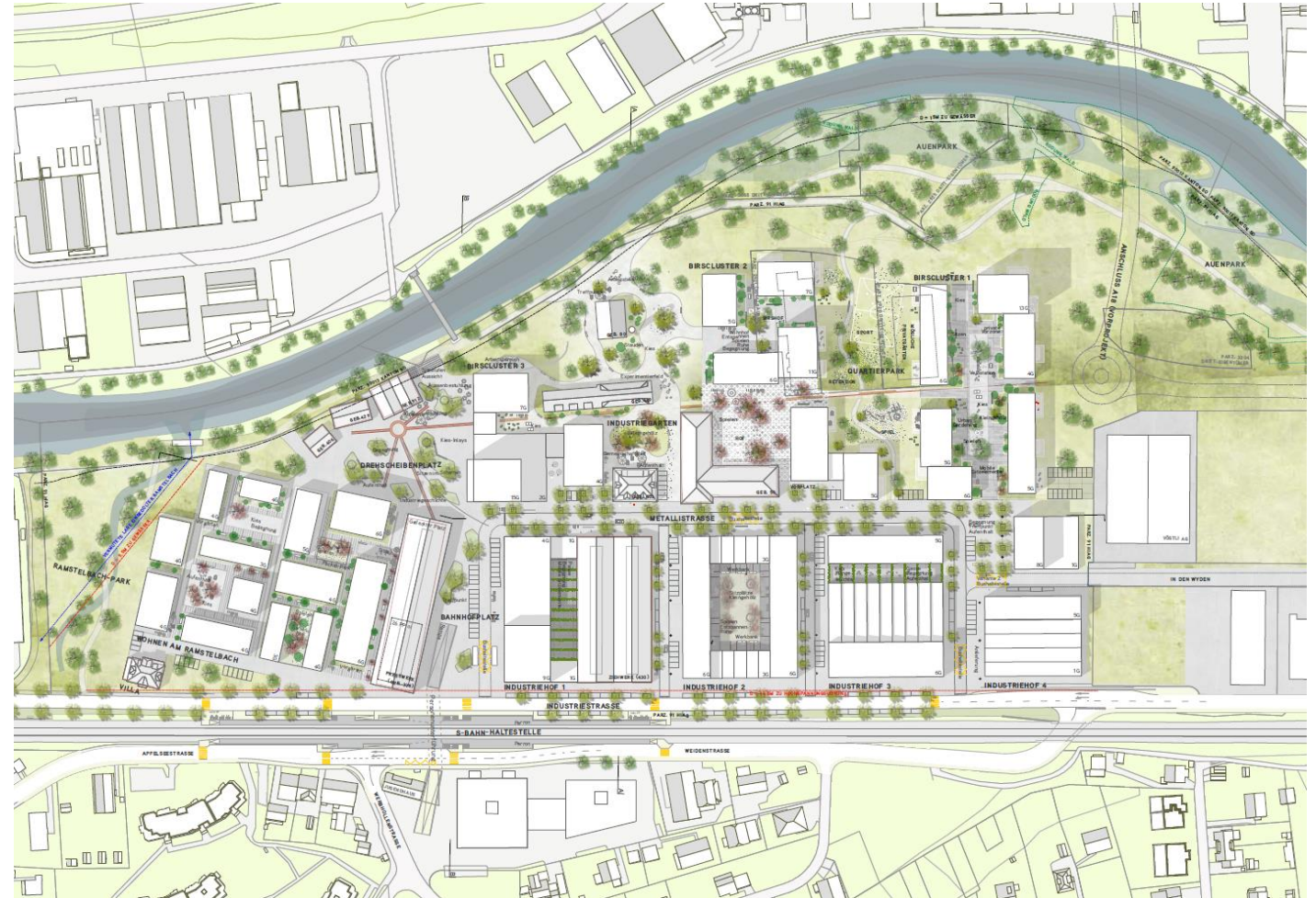


«Arealentwicklung mit Vorzeige-Charakter»
 Zitat: Regionalplanungsgruppe RPLG Birsstadt



- Arbeits- und Wohnraum für bis zu 900 Beschäftigte und 1'800 Einwohner über +/- 20 Jahre
- Anrechenbare Geschossfläche: 130'000 bis 140'000 m²
- Grundstücksfläche HIAG: 136'000 m² (AZ = ca. 1.00)
- Baufeldgrösse: 64'000 m² / Erschliessung: 13'000 m² / Plätze und Grünräume: 59'000 m²

4. Richtprojekt



Modellaufnahme
Masterplan / Situation

4. Richtprojekt



Auenpark – Renaturierung und Hochwasserschutz

4. Richtprojekt

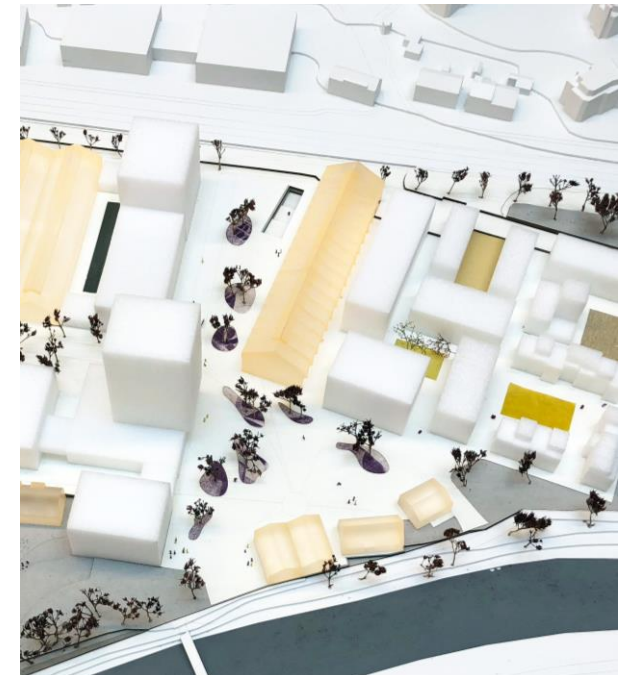


Öffentliche Erschliessung - Metalli-Strasse

4. Richtprojekt



DNA Metall - Drehscheibenplatz



4. Richtprojekt - Teilzonenplan

Kanton Solothurn
Teilbauzonenplan
Wideneck - 1:2500



Stand Vorprüfung, 6. Mai 2021

Mitwirkung vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
 Öffentliche Auflage vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

Vom Gemeinderat beschlossen am XX.XX.XXXX

Der Gemeinderat

Vom Reglement

Publikation

Metriemass 1:400

Raumnummer

Teilzonen- und Erschliessungsplan Metalli Wideneck



Gemeinde Dornach
 Zonenvorschriften Zentrumzone Metalli Wideneck
 6. Mai 2021

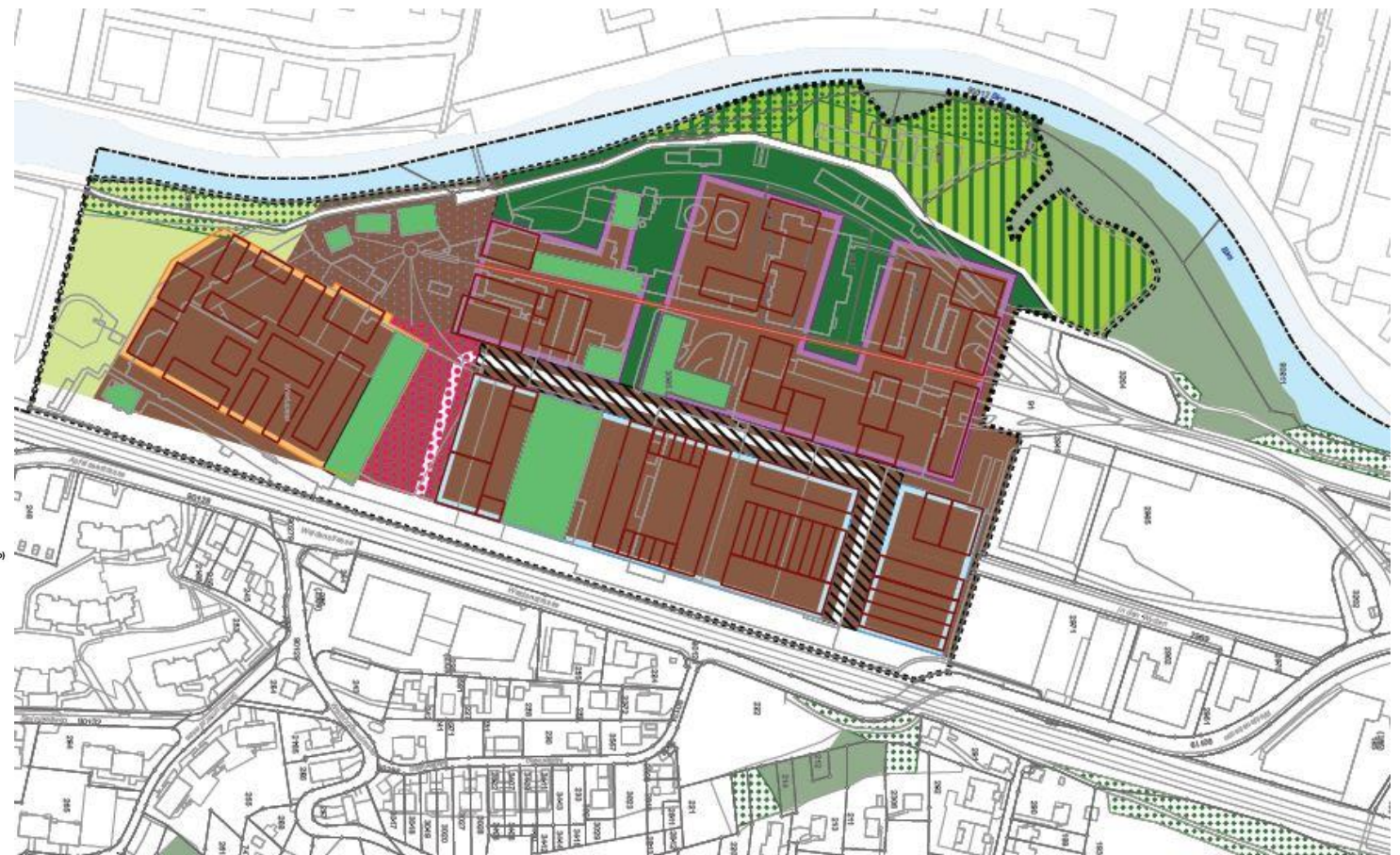
Stand VORPRÜFUNG

Die grau hinterlegten Paragraphen stammen aus dem Zonen- und Baureglement der laufenden Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Dornach (Stand Vorprüfung). Sie gelten bis zur Genehmigung des neuen Zonen- und Baureglements.

plan:team

Verbindlicher Planinhalt

- Bauzonen**
 - Zentrumzone Wideneck, ES III
 - Gebiet A
 - Gebiet B
 - Gebiet C
- Eingeschränkte Bauzonen**
 - Grünzone Ramsteinbach, ES III
 - Grünzone, ES III
 - Birsparkzone, ES III
- Überlagerungen**
 - Auenpark Birs
 - Gestaltung Metallstrasse
 - Drehscheibenplatz
 - Metallplatz
 - Gleisachse

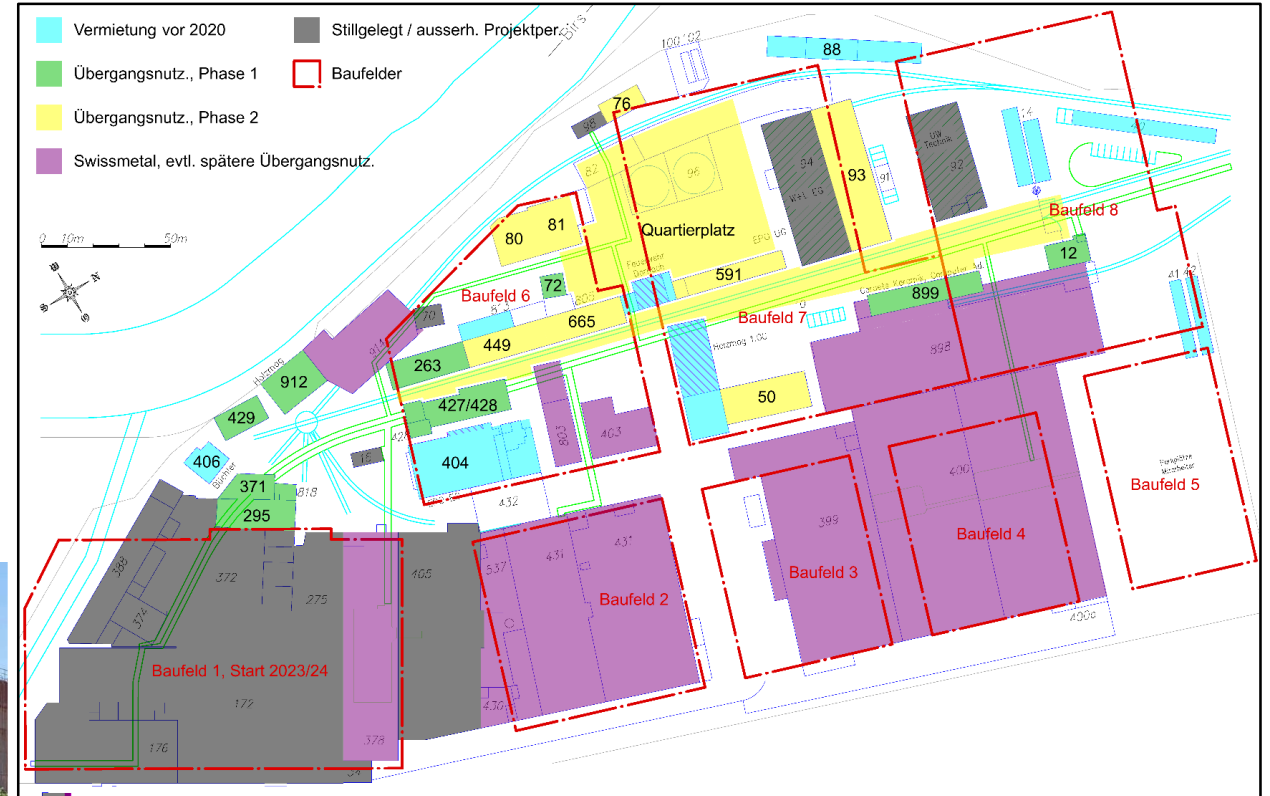


Teilzonenplanrevision mit massgeschneiderten Bauvorschriften

5. Aktuelle Situation / Übergangsnutzung



Impressionen Übergangsnutzung

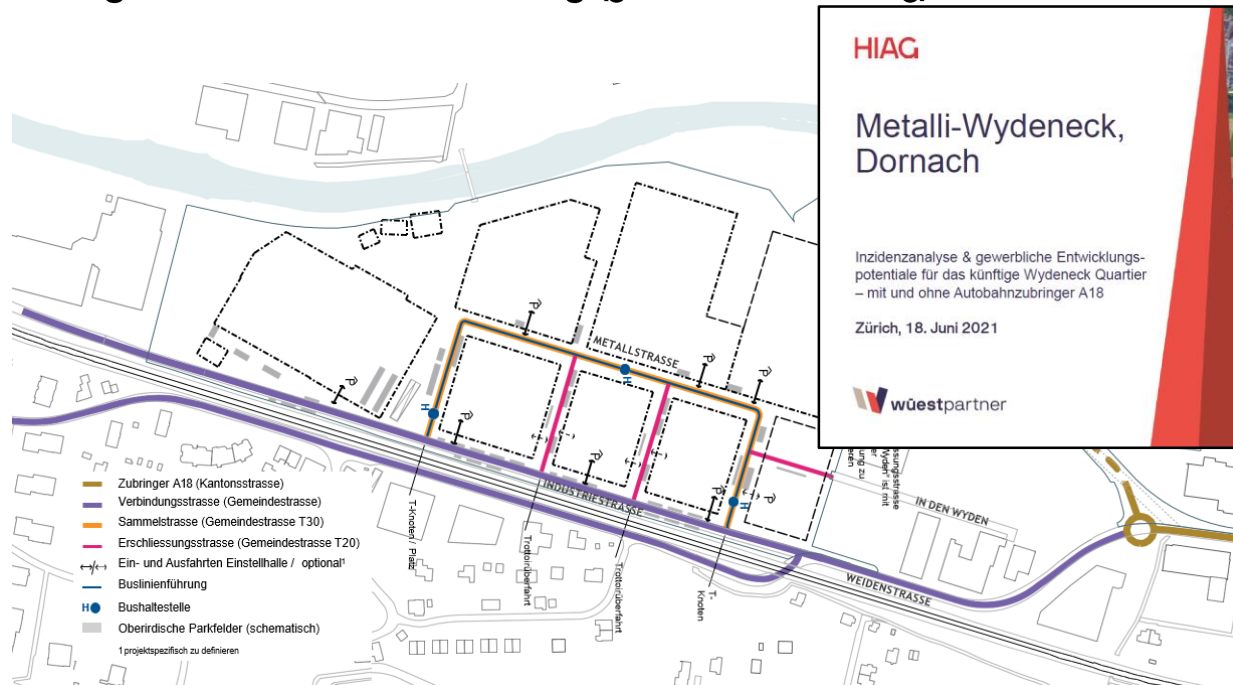
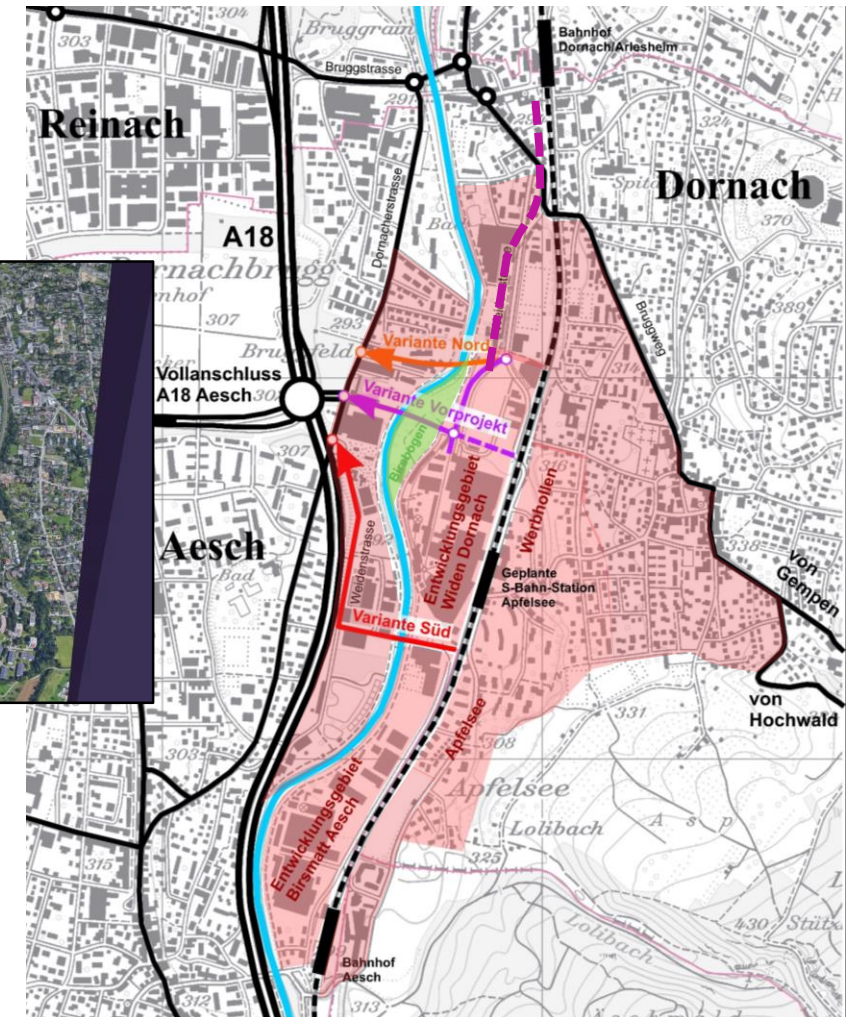


- Ziel: Ansiedlung von Atelier, Freizeit, Gastro und dgl.
- Aktivierung und Belebung des Aussenraums
- Nachfragespezifische Umsetzung
- Investitionsbedarf in Sicherheit, Gebäude, Aussenräume etc. Aktuell ca. CHF 2 Mio. investiert

6. Infrastrukturprojekte

MIV / A18-Zubringer

- Entwicklungsverkehr sowie bestehender Verkehr der Quartiere Werbhollen und Apfelsee können direkt zum Vollanschluss A18 geführt werden.
- Gewerbeanteil von Erschliessungsgüte abhängig; Spannweite von 14% bis 30-35%
- Neuer Zubringer bedient rund 30% des Gemeindegebiets und ca. 45% der künftigen Dornacher Bevölkerung (grobe Hochrechnung)



«A18-Anschluss steht nicht in Widerspruch zur nachhaltigen Entwicklung; er fördert die Nutzungsmischung und damit das Potenzial für ein Quartier der kurzen Wege.»
Zitat Nachhaltigkeits- und Inzidenzbericht

6. Infrastrukturprojekte

S-Bahnhaltestelle Apfelsee / Quartiersanbindung



Studie Quartiersanbindung
Zugang Perron-Anlage SBB



Skizze künftige Situation



Bestand Presswerk



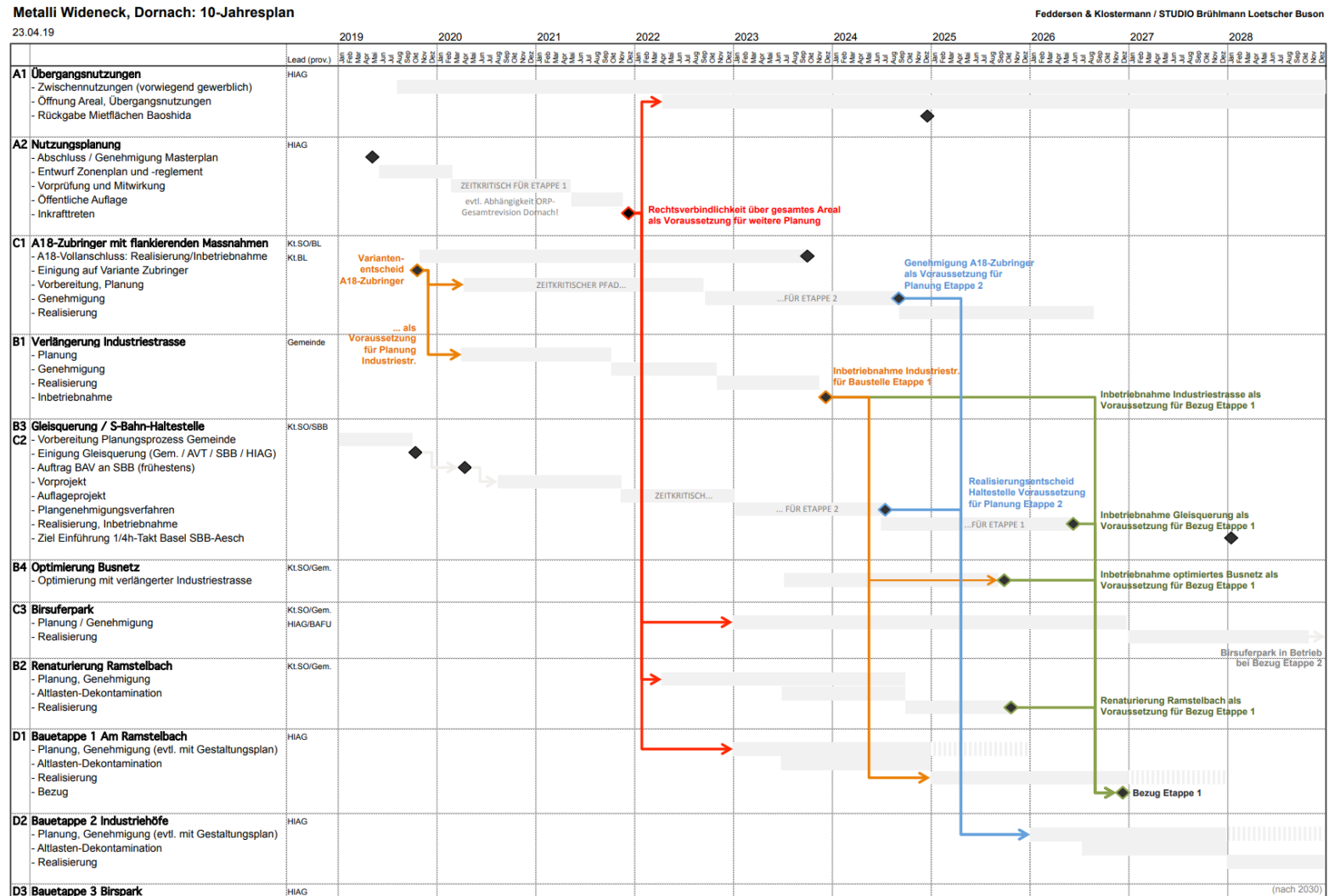
Querschnitt Quartiersanbindung

5. Fahrplan

- kurzfristig: Aktivierung und Intensivierung der Übergangsnutzung
- mittelfristig: Rechtskraft Teilzonenplan
- mittel- bis langfristig: Fertigstellung 1. Etappe bis 2026/27
- langfristig: etappenweise Umsetzung der Arealentwicklung in den kommenden 15-20 Jahren

Coming soon: Mitwirkung Metalli-Labor 2.0 (voraussichtlich anfangs 2022)

Einflussfaktoren / Abhängigkeiten in der Arealentwicklung



Angaben zur Dauer der einzelnen Phasen basieren auf Annahmen

HIAG

Nachhaltige Arealentwicklung

Danke für Ihre Aufmerksamkeit