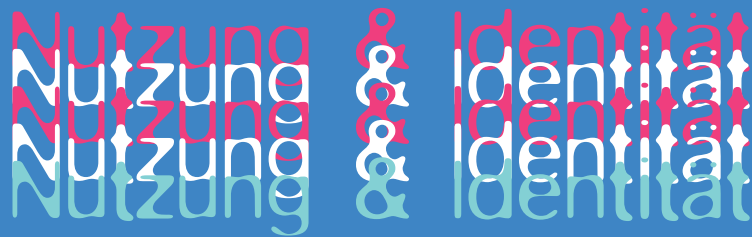


Markterfolg und Strahlkraft für Immobilien.



Raum, Nutzung und Identität in Einklang bringen.

Vom Bau zum Werk zum Wert.

Jede Bautätigkeit verändert das Leben der Menschen, der Gesellschaft und der Umwelt. Die Bauvorhaben müssen wirtschaftlich profitabel sein, aber gleichzeitig den Raum verbessern und so gestalten, dass eine hohe Lebensqualität der darin lebenden Menschen gesichert ist. intosens bringt Raum, Nutzung und Identität in Einklang. Dies schafft eine hohe Angebotsqualität und leistet einen kulturellen Beitrag zum Stadtleben.

Unsere Auftraggeber schätzen unsere einzigartigen Nutzungs- und Identitätskonzepte, weil diese wirtschaftlichen Nutzen und ehrliche Werte bringen. Die Marktsicherheit wird optimiert, das Image kultiviert. Dieses spezifische Vorgehen schafft breite Akzeptanz und Belegung.

intosens
urban solutions

intosens ag – seit 1992 Spezialistin für Nutzung & Identität
in der Stadt-, Areal- und Immobilienentwicklung.

Einzigartigkeit der Nutzung und Identität.

Erst mit dem richtigen Nutzer zieht das Leben ein! Welche Nutzer werden künftig auf dem Areal, in der Immobilie ein- und ausgehen? Welche Angebote sind an diesem Ort wertvoll und durch welchen Mix lassen sich optimale Synergien und eine stimmige, erkennbare Gesamtidée aufbauen? Bei der Nutzungsentwicklung komponiert intosens einen optimalen Mix von Angeboten, Nutzern und Bewohnern.

Durch den einzigartigen Ansatz der Nutzungs- und Identitätsentwicklung sorgen wir in der Areal- und Immobilienentwicklung für einen erkennbaren Charakter – eine gelebte Identität: «Hier lebe ich gern.»

Marktorientierung stets im Fokus.

Den richtigen Nutzer ins Zentrum der Projektentwicklung zu setzen, bedingt eine frühzeitige Einbindung potenzieller Ankernutzer und -mieter. Nur wenn die Interessen und Bedürfnisse der Eigentümer, Nutzer sowie weiterer Stakeholdern abgestimmt werden, ist der Markterfolg garantiert. intosens ist bestens am Markt vernetzt.

Flexible Prozesse für Eigentümergeinschaften.

Bei der Entwicklung grösserer Areale und Immobilien von privaten Eigentümern sind manchmal kooperative Prozesse mit den Behörden und der Öffentlichkeit gefordert. intosens vernetzt verschiedene Eigentümer, bündelt unterschiedliche Interessen, koordiniert sie zu einer gemeinsamen Vision und begleitet sie mit bewährter Erfahrung in ihrer Areal- oder Immobilienentwicklung bis zum Einzug der Mieter. Kooperation, Koordination und Kommunikation zahlen sich aus.

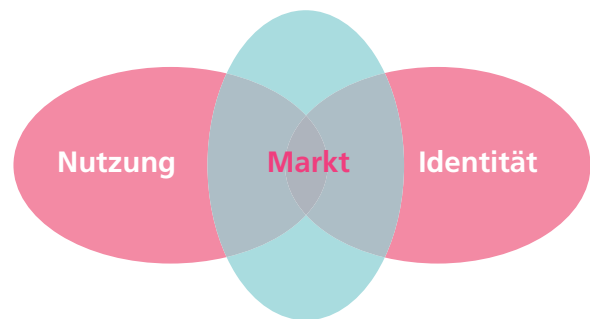
Passende Nutzer ins Boot holen.

Die Statements der Anbieter und der zukünftigen Nutzer sind entscheidend für die Effizienz, die Sicherheit und den Gesamterfolg des Bauprojektes. intosens klärt rechtzeitig die Ansprüche und Möglichkeiten der passenden Anbieter ab. Dieses direkte Vorgehen fördert ein positives Image und die erfolgreiche Erstvermietung.

Agiles Team.

Für die erfolgreiche Entwicklung eines Standortes braucht es Spezialisten, die sich mit dem Ort, dem Markt und der Zukunft befassen. Menschen, die präzise beobachten, minutiös analysieren und sich gleichzeitig kreativ mit Neuem oder Ungewohntem auseinandersetzen.

intosens geht voran. Wir begeistern unsere Auftraggeber für Visionen und Strategien, die Wert schöpfen und doch jenseits der gewohnten Pfade liegen.



Wie die richtige Nutzung Identität schafft:

- Die Vision der Nutzung kommt vor Städtebau und Architektur. Sie löst als Projektphilosophie Sinn und Begeisterung aus.
- Das Nutzungskonzept bietet den am Projekt beteiligten Akteuren Orientierung und stimmt sie auf eine gemeinsame Vision ein.
- Festgelegte Nutzungsmodule zeigen das Projektziel, eine klare, verständliche Positionierung und das Angebotsniveau. Ankermieter werden angezogen, weitere Anbieter entscheiden frühzeitig.
- Das Programmieren von abgestimmten Nutzungen gibt zusätzliche Sicherheit. Es schützt vor beliebigen Anbietern, welche die Vision verwässern, und verhindert einen kostspieligen, späteren Kurswechsel.
- Die Betreuung der möglichen Anbieter gewährleistet den Synergieaufbau – die Anbieterschaft wird zur verlässlichen Community.

intosens – Zusammenspiel der Disziplinen.

Die Mitarbeitenden von intosens bringen verschiedene Disziplinen und Kompetenzen mit: Stadt- und Raumplanung, Architektur, Wirtschaftsgeografie, Stadt- und Immobilienmarketing, Kommunikation und stets Mut und Leidenschaft für komplexe Herausforderungen.



Lukas Wahlen
l.wahlen@intosens.ch

**“Über die Nutzersicht
zu Immobilienidentität
und Markterfolg.”**

Lukas Wahlen Areal- und Immobilienentwicklung Geschäftsführer.

Lukas Wahlen, eidg. dipl. Geograf, ist seit 2011 bei intosens und absolvierte berufsbegleitend den MAS in Management, Technology and Economics (MTEC) der ETH Zürich. In seiner Masterarbeit setzte er sich mit der Digitalisierung von Prozessen auseinander. Lukas Wahlen entwickelt Areal- und Immobilienprojekte mit unterschiedlicher Komplexität, variieren dem Zusammenspiel von Disziplinen, Akteuren und Stakeholdern.

Mein Statement zur Nutzung und Identität in der Areal- und Immobilienentwicklung:

«Die richtigen Areal- und Immobiliennutzer stehen bei uns im Vordergrund. Schliesslich sind es in der Betriebsphase die Nutzer, welche die Identität einer Immobilie bestimmen, prägen und leben: über die Nutzungsvision zum Erfolg!

Zusammen mit Eigentümern und Stakeholdern erarbeiten wir daher Nutzungsszenarien und suchen früh den Kontakt zu potenziellen Ankermietern, um deren Bedürfnisse rechtzeitig in die Projektentwicklung einfließen zu lassen. So garantieren wir Marktsicherheit und langfristigen wirtschaftlichen Mehrwert.»

intosens – offen, hell, leicht, agil.

Die Geschichte einer erfolgreichen Arealneupositionierung.

In einer Agglomerationsgemeinde von Zürich befindet sich der Dorfplatz in der Wohnüberbauung mit Post, Pizzeria und Supermarkt, Ärzten und Coiffeuren drum rum. Die Gebäude sind in die Jahre gekommen und allmählich macht sich in den Erdgeschosses Leere breit. Als ganz in der Nähe Aldi eröffnet, zieht auch der Supermarkt aus, das Restaurant schliesst und die Post will ihre Filiale auflösen. Ein Teufelskreis.

Andere Grossverteiler und Geschäfte winken beim Standort ab: kein Interesse. Das Investmentunternehmen ist besorgt und beauftragt intosens für eine Neupositionierung. Was braucht es, um dem Ortskern einer 2500-Seelen-Ortschaft wieder seine Treffpunktfunktion zurückzugeben? Welche Angebote werden von der Bevölkerung geschätzt und verleihen der Siedlung neues Leben?

Klar ist, bei dieser Neuorientierung darf man die Erstvermietung nicht dem Zufall überlassen. intosens positioniert das Areal und definiert konkret die Anforderungen an die Angebote sowie Qualität und Atmosphäre. Anstelle des Supermarktes können 43 neue Wohnungen gebaut werden. Kleinere Wohnungen bringen eine gute Durchmischung. Gezielt geht intosens erwünschte Anbieter an, unter anderem muss eine Bäckerei mit Café her. Der Bäcker kann überzeugt werden, in seine Filiale auch ein kleines regionales Lebensmittelangebot und die Poststelle zu integrieren. Dies bringt ihm gleichzeitig mehr Frequenz. Das zukünftige Angebot ist klar und die Architekten stimmen die Räume direkt auf die Bedürfnisse der neuen Anbieter ab.

Und siehe da: Vom ersten Tag an wird das Angebot genutzt. Heute gibt es keine Leerstände mehr und das Leben ist zurückgekehrt. Raum, Nutzung und Identität stehen in Einklang.

intosens
urban solutions

**Raum, Nutzung und Identität
in Einklang bringen.**

Auszug Projektbeispiele.

Migros Ostschweiz, Säntispark:

Ideenstudie Nutzung & Identität, Masterplan, mit Helsinki Städtebau

Strüby Konzepte, Projekt Chratz Buchs

Analysemix Raum und Umfeld, Nutzungsszenarien, Projektkommunikation

Stadt Dübendorf, Areal Leepünt

kooperativer Entwicklungsprozess, Arealstrategie

HIAG, Areal Cham-Nord

Arealentwicklung im «Lean Construction»-Verfahren, Nutzung & Identität, Tragende Idee

Hirzlipark Reichenburg

Neupositionierung, Marktkontakte, Projektkommunikation

Zürich Versicherung, Hochbord Dübendorf

Revitalisierung, Analysemix Raum und Umfeld, Nutzungsszenarien, Immobilienstrategie

AXA Investment Managers, Schappe Center

Neupositionierung, Nutzungsszenarien, Einbindung Ankernutzer

Terrafor's Arealentwicklung Steinhausen

Analysen, Szenarien, Marktabklärungen, Implementierung Gemeinde

Diverse Eigentümer, Landis & Gyr-Areal, Zug

Eigentümerkoordination, Szenarien, tragende Idee, Nutzungsentwicklung und -programmierung, Input Studienauftrag

intosens ag – urban solutions Zürich

Waffenplatzstrasse 54 | CH-8002 Zürich
Tel. +41 44 205 55 44

intosens ag – urban solutions Ticino

Gola di Lago 1932 | CH-6960 Odogno
Tel. +41 91 930 05 11

mail@intosens.ch | www.intosens.ch