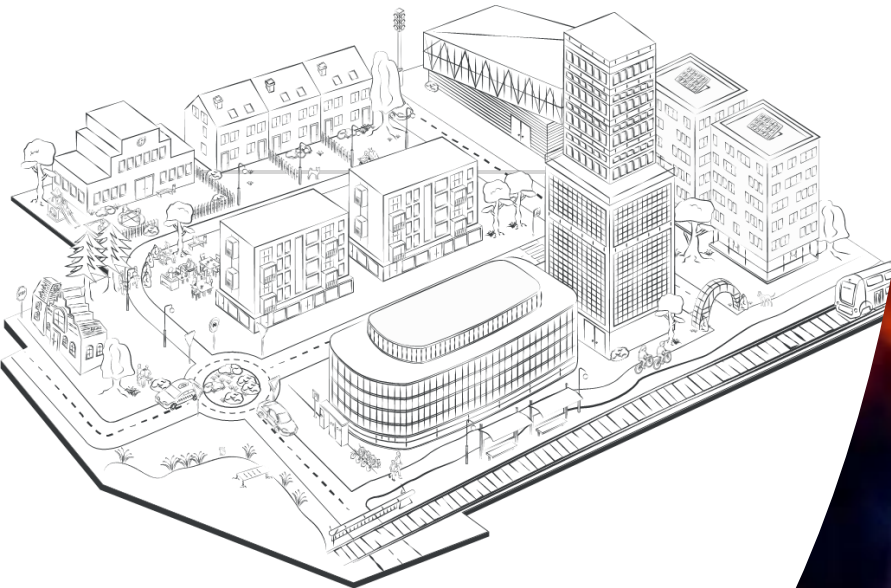


VITALE INNENSTÄDTE ENTWICKELN

UM WELCHES
LAGERFEUER
VERSAMMELN
SICH UNSERE
GEDANKEN



HEIMAT
UND
ZUKUNFT

STRABAG

DIE VISION: WOHIN SOLL DIE REISE GEHEN?



STRABAG
TEAMS WORK.



URBANITÄT RÜCKZUG LEBENDIGKEIT

Werfthafen Duisburg © CROSS Architekten – STRABAG Real Estate

STRABAG
TEAMS WORK.

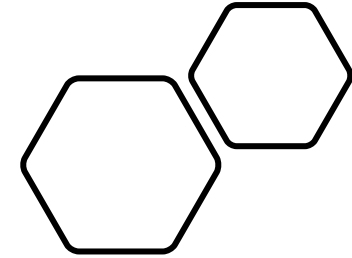
Stadt ist ein Ort, an dem
Menschen Leben wollen und
nicht leben müssen



© Maria Vassilakou – Vienna Solutions

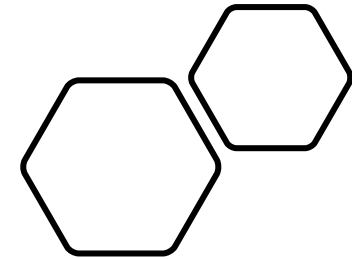
© David Chipperfield – STRABAG Real Estate

Eine lebendige Stadt bedeutet,
Menschen raus aus ihrem Auto
und auf ihre Füße zu bringen

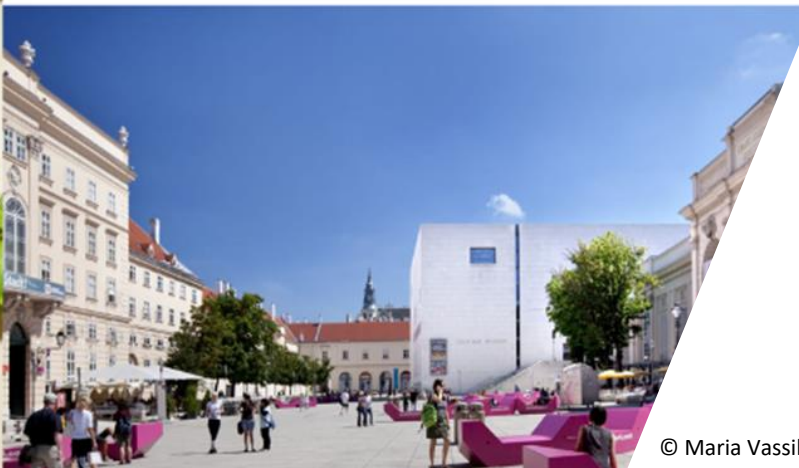
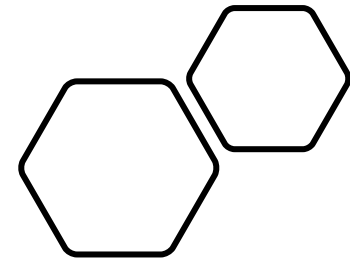


© Maria Vassilakou

„Eine
Stadt, die
gut ist für
Kinder, ist
gut für uns
alle“



© Christian Fürthner



Entschleunigen
und verweilen.

© Maria Vassilakou – Vienna Solutions

VISIONEN HABEN, UM ZIELE ZU ENTWICKELN



Neu Leopoldau BPL F @ Mischek Ziviltechniker

VISIONEN HABEN, UM ZIELE ZU ENTWICKELN



Werfthafen Duisburg © CROSS Architekten – STRABAG Real Estate

“Wer Visionen hat,
der sollte zum Arzt gehen.” © Helmut Schmidt

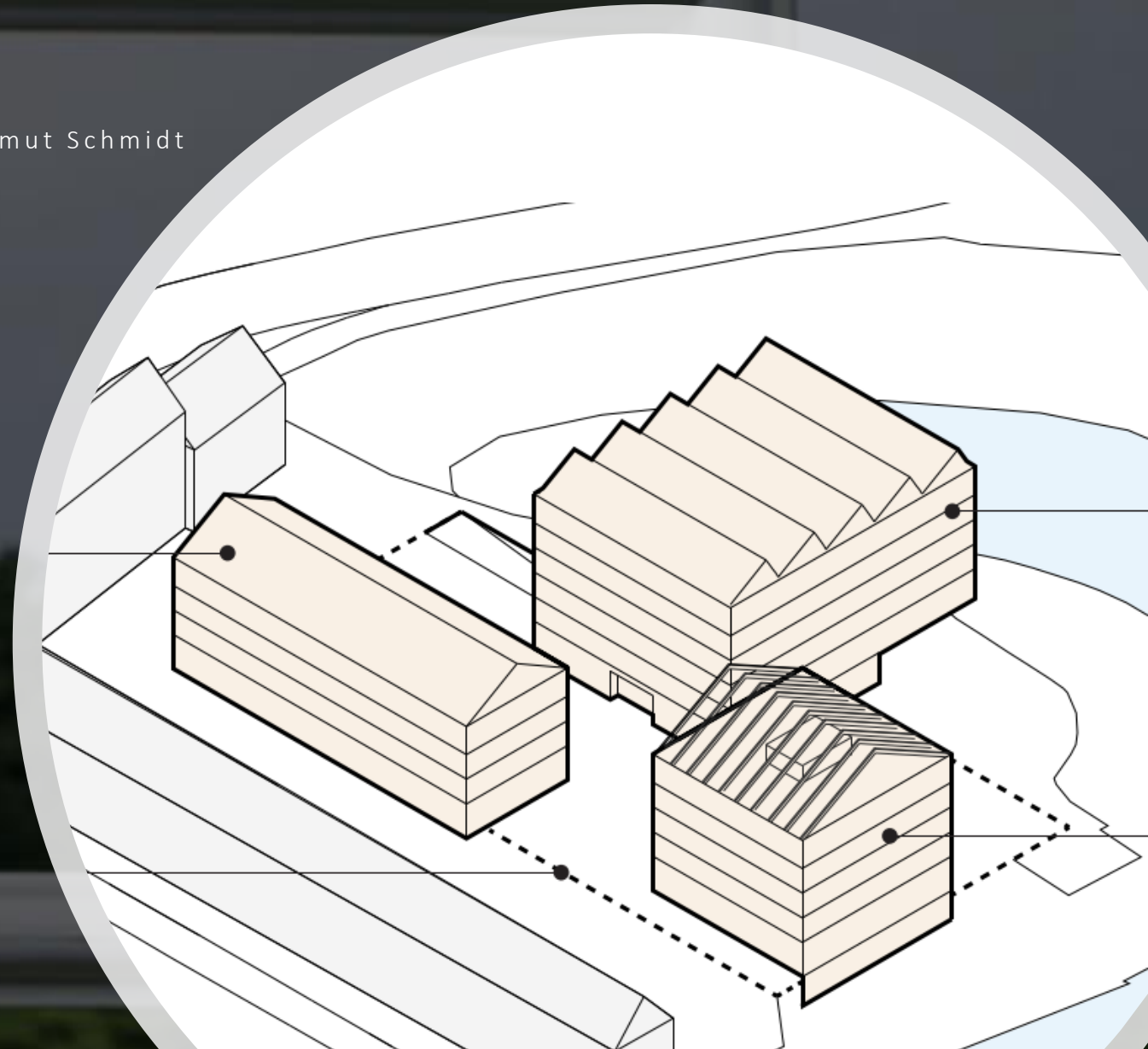
1. die Vision

2. das Ziel

- kurzfristig
- mittelfristig
- langfristig

3. der Ort

4. die Nutzung



Gewünschter Nutzungsmix

Büro

Hotel

Wohnen

Dienstleistung

Healthcare

Etc.

Kultur und Bildung

Freizeit und Tanz

EINZELHANDEL, groß UND KLEIN,
DRINNEN UND draußen

Gastronomie

Öffentlicher Bereich



Büro

Erlöse

- unmittelbar
- mittelbar

Hotel

Wohnen

Kultur und Bildung

Dienstleistung

Freizeit und Tanz

Healthcare

EINZELHANDEL, groß UND KLEIN,
DRINNEN UND draußen

Etc.

Gastronomie

Öffentlicher Bereich

Fokussierung

- Standortanalyse
- Marktanalyse

Wohnen

Hotel

Dienstleistung

Etc.

Kultur und Bildung

Freizeit und Tanz

EINZELHANDEL,
DRINNEN UND draußen

KLEIN,

Gastronomie

Öffentlicher Bereich

Bestandsanalyse

- der Bebauung
- der Freiflächen
- der Erschließungsanlagen
(Verkehr, Versorgung, IT)
- der Eigentümer
- der Mietflächen



Konzept

- nochmal: die Vision, die Ziele (mittel- und langfristig)
- Erlöse
- Zuordnung der Nutzungen
- Qualität des Bestandes, Alt- und Neubau, Redevelopment und Sanierung
- Außen- und Grünanlagen
- Erschließung
- Betrieb



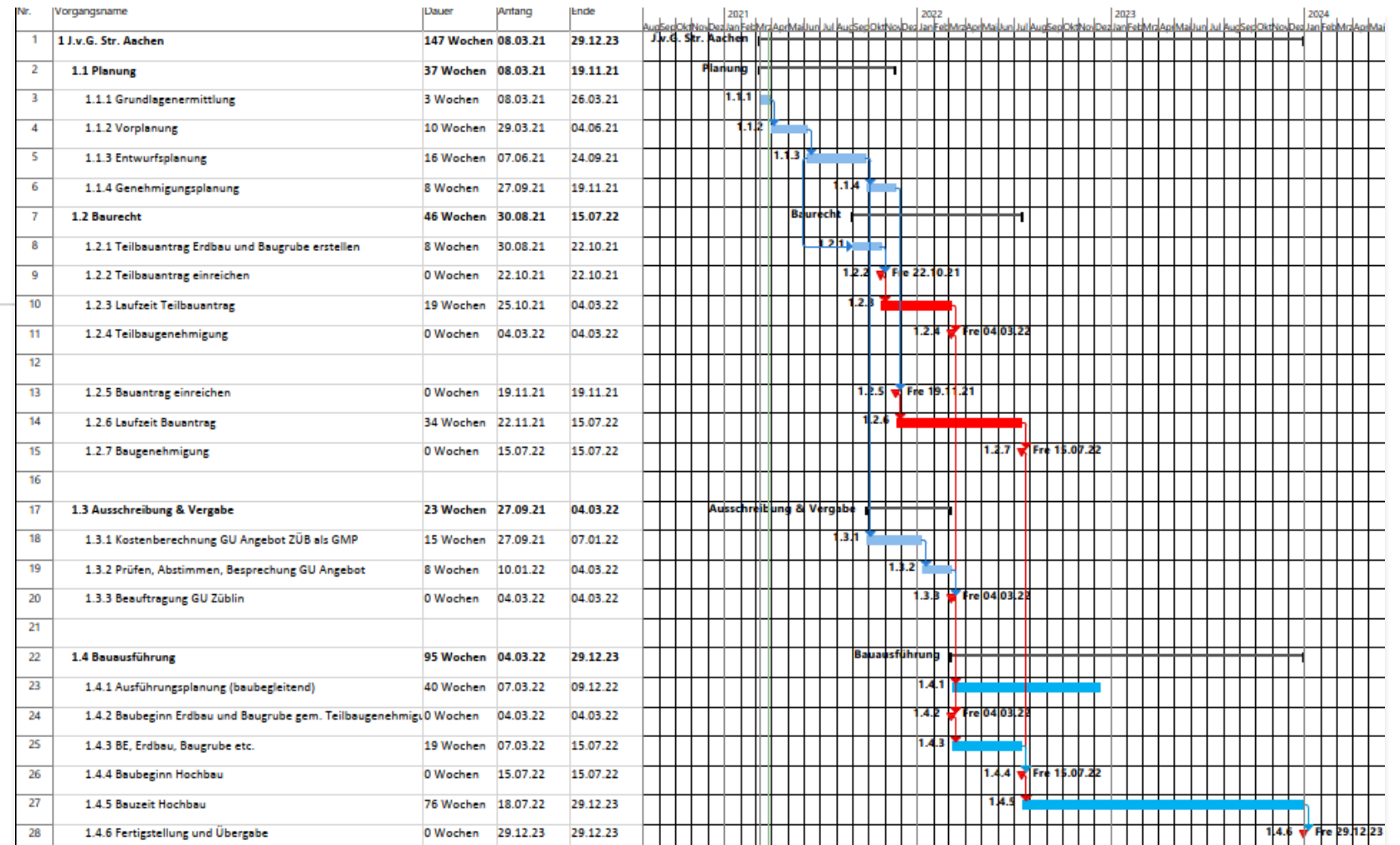
Kosten und Erlöse

- umfassend und real
- unmittelbar und mittelbar
- inkl. Finanzierung (EK, FK, Eigentümer, Umlage, Subvention etc. pp.)
- Bau- und Betriebskosten

Kosten		Erlöse		Umlage	
Art	Wert	Art	Wert	Art	Wert
Materialkosten	20.00	Erlöse	20.00	Umlage	20.00
Arbeitslohn	20.00				
Werkstoffe	20.00				
Energie	20.00				
Wasser	20.00				
Abfall	20.00				
Sonstige	20.00				
Finanzierung	20.00				
Umlage	20.00				
Subvention	20.00				
Sonstige	20.00				

Termine

- umfassend und real
- vernetzt
- in Varianten



Machbarkeitsstudie

- rechtlich
- technisch
- wirtschaftlich
- zeitlich
(mittel- und langfristig)

Machbarkeitsstudie

- Im Rahmen der Machbarkeitsstudie gilt es, die strukturellen Schwachstellen des aktuellen Zustandes analytisch aufzudecken und Potentiale zu deren Behebung aufzuzeigen. Die aufzuzeigenden Maßnahmen sollen rechtlich, technisch und wirtschaftlich machbar sein und sich städtebaulich einfügen. Der Revitalisierung des Objektes kommt aufgrund seiner räumlichen Lage dabei eine herausgehobene Bedeutung zu.
- Auf Basis der vorhanden Nutzungsstruktur sollen unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse planerische und bauliche Maßnahmen aufgezeigt werden, die eine nachhaltige Nutzung im Stadtquartier ermöglichen. Nachhaltig im weitesten Sinne. Die planerischen und baulichen Maßnahmen sind dabei nicht auf das Objekt beschränkt, sondern beziehen das unmittelbare städtebauliche Umfeld mit ein. Neben dem Aufzeigen und Bewerten konkreter Maßnahmen zur Umstrukturierung der Nutzung sollen auch Hinweise für die gestalterische Integration gegeben werden. Das Konzept wird mit den Eigentümern, den Stakeholdern und der interessierten Öffentlichkeit abgestimmt.
- Folgende Leistungen werden im Einzelnen angeboten:



Machbarkeitsstudie

1) Ausgangslage / Analyse des Bestandes

- a. Ganzheitliche und ergebnisorientierte Projektkonzeptionierung und frühe Einbindung sämtlicher verfügbarer projektrelevanter Sachverhalte
- b. Einholen und Zusammenstellen der Projektunterlagen und -informationen
- c. Analyse der vorherrschenden Nutzungen, Quantifizierung des Flächenangebotes, nebst Aktivitätsstatus (belegt, frei)
- d. Prüfung der funktionalen und technischen Abhängigkeiten der Nutzungen im Objekt
- e. Bewertung der Erschließungs- und Versorgungswege zum und im Objekt, einschließlich Anlieferung
- f. Beurteilung Nachbarbebauung & städtebaulicher Kontext
- g. Gliederung der Eigentümerstruktur auf Basis bereitgestellter Unterlagen
- h. Konzeptionelle Darstellung der vorgenannten Analyseergebnisse für das Projekt
- i. Sofern digitale Daten vorhanden: Objekt-Visualisierung mit Umgriff als digitales Massenmodell



Machbarkeitsstudie

2) Abschätzung Nutzungspotentiale für das Objekt

- a. Bewertung der vorhandenen & alternativen Nutzungen, insbesondere der Einzelhandelsflächen, in Anbetracht ihrer zukünftigen Vermarktbarkeit (EH, daneben Dienstleistungen, Wohnen, Freizeiteinrichtungen, Büronutzungen, Kultur- und Bildungsnutzungen etc.)
- b. Markt- und Wettbewerbsanalysen zu den alternativen Nutzungen
- c. Expertenforum „Zukunft ... Center“ unter Beteiligung externer Experten / Zukunftsforscher aus den Bereichen Immobilien, Einzelhandel, Wohnen, Stadtentwicklung
- d. Ableitung einer Neustrukturierung des Objektes in verschiedenen Varianten
- e. Plausibilisieren der technischen Maßnahmen zur Revitalisierung des Objektes sowie des unmittelbaren räumlichen Umfeldes – einschließlich bauökologischer Maßnahmen zur Klimaverbesserung
- f. Plausibilisieren von kurz- und mittelfristigen Rahmenmaßnahmen zur Verhinderung von (weiteren) Trading-Down-Effekten / zur kurzfristigen Steigerung der räumlichen Qualität im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Objektes



Machbarkeitsstudie

- 2) **Abschätzung Nutzungspotentiale für das Objekt**
- a. Quickcheck der rechtlichen Rahmenbedingungen (öffentliches Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Nachbarrecht)
 - b. Businessplan: Bewertung des finanziellen Aufwandes für die technischen Maßnahmen und Abschätzung zukünftiger Erträge



Machbarkeitsstudie

3) Handlungsempfehlung Soll-Konzept / Maßnahmenplanung

- a. Planerische Darstellung der baulichen Maßnahmen in verschiedenen Varianten, ggfls. im digitalen Modell
- b. städtebauliche Planungen zur Einbindung des Standortes in die umliegenden Strukturen
- c. Priorisierung der Varianten
- d. Terminplan mit Milestones (mittel, langfristig) und Verfahrensabläufen (informelle und formelle Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung, Bauleitplanung etc.), Projektablaufplan
- e. Aufzeigen der Abhängigkeiten von Voraussetzung und Durchführung der Maßnahme
- f. Abschätzung der Maßnahmenkosten sowie damit verbundenen Änderungen der fiskalen Wirksamkeit in Bezug auf die Kommune
- g. Aufzeigen der soziokulturellen und städtebaulichen Mehrwerte der Maßnahmen
- h. Überarbeitung des Konzeptes und Finalisierung



Machbarkeitsstudie

- 4) **Kooperations- / Beteiligungsprozesse (parallel zu 3.)**
- a. Abstimmung der Neustrukturierung mit den Stakeholdern (Eigentümer, Nachbarn, Stadt, Politik) in Form von Moderations- und Werkstattverfahren
 - b. Durchführung eines Bürgerbeteiligungsverfahrens





Meinungsbildung

- Leitlinien und Leitplanken
- Iterativ, aber stringent
- öffentlich
- aktive Einbindung der Stakeholder

Democracy and
city-planning

Meinungsbildung

- spielerisch und professionell
- Einbindung in die formelle (Bauleit-)Planung, in Wettbewerbe o.ä.
- **zielführend**



Umsetzung

- Kurzfristig
- Mittelfristig
- Langfristig

Umsetzung

- Kurzfristig
- Mittelfristig
- Langfristig



BEWAHREN
UND
BETREIBEN



Österreichs 1st managed shopping boulevard

- Geschäfte und Services ab Tag1
- Joint venture Wien 34/20 AG und SES
- Gemeinsame Planung der Sockelstruktur
- Vereinbarter Branchenmix
- Gestaffelte Mieten

BEWAHREN UND BETREIBEN

Managed Retail as a Strategy





LAUF
ZETT
EL

Vitale Innenstädte nachhaltig entwickeln

1. die Bedeutung der Innenstädte für die Projektentwicklung und umgekehrt

2. die Vision

3. das Ziel

- kurzfristig
- mittelfristig
- langfristig

4. der Ort

5. die Nutzung

6. die Erlöse

7. der Bestand

- technische Bestandsaufnahme der Bebauung
- der Freiflächen
- der Erschließungsanlagen

8. das Konzept

- nochmal: die Vision, die Ziele, die Erlöse
- Zuordnung der Nutzungen
- Qualität des Bestandes, Alt- und Neubau, Redevelopment und Sanierung
- Außen- und Grünanlagen
- Erschließung
- Betrieb

9. die Kosten

10. die Machbarkeitsstudie

- technisch/wirtschaftlich/rechtlich

11. die Finanzierung

- open books
- konditionierte Quersubventionierung und Subventionen
- Umlagen
- BID/ISG

12. der Prozeß

- Produktentwicklung (1.-11., zurück auf 1.)
- Leitlinien und Leitplanken
- Einbindung der Öffentlichkeit
- Reflexion und Produktentwicklung, die zweite (1.-11., zurück auf 1)
- Bauleit- oder informelle Planung

13. die Umsetzung

Dr. Thomas Spiegels, STRABAG Real Estate, Köln, den 26.03.2020



SÄHEN KÜMMERN
UND ZUM FLIEGEN
BRINGEN

STRABAG REAL ESTATE – DEVELOPMENT SERVICES



Wir denken, planen und bauen
Grundstücke und Quartiere neu!

Sprechen Sie uns an:

Dr. Thomas Spiegels

0221 824 3320

thomas.spiegels@strabag.com

www.strabag.com/ds