

# „Neue Wege für innerstädtische Netzwerke – Pilotprojekt ´Kulturstadt Unkel am Rhein“

Dietmar Wiegand Univ.Prof. Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner  
Stiftungsprofessur für Projektentwicklung und –management, TU Wien  
Gesellschaft für Immobilienentwicklung mbH Wetzikon  
[office.gesim@gmail.com](mailto:office.gesim@gmail.com)



# Innerstädtisches Immobilieneigentum

- abnehmende Attraktivität für den Einzelhandels
- Ausfall des Einzelhandels als Mieter
- sinkende Mieteinnahmen
- fehlende Möglichkeit zu investieren
- abnehmende Attraktivität für den Einzelhandel u.a.
  
- Wie diesen Kreislauf durchbrechen?

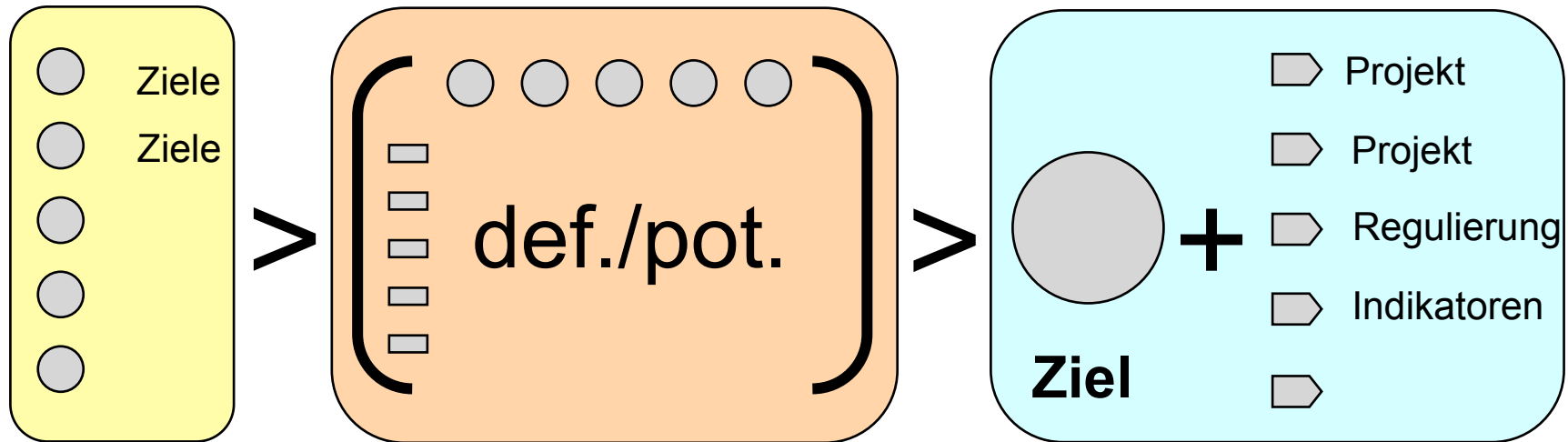
## Innerstädtisches Immobilieneigentum

- 150 qm BGF, 70% Mietfläche
- 1.000,-/qm BGF Ankauf; 1.000,-/qm BGF Sanierung
- 300.000,- Investment
- Mieteinnahmen: 4,50 bis 5,00 Euro/qm MF
- 120.000,-. Mieteinnahmen in 20 Jahren
- **Deckungslücke von 180.000,-**

### Was tun?

- **Organisation der Raumnutzung über die Zeit**
- **Gemeinsame zielgerichtete Erhöhung der Attraktivität für ZU DEFINIEREN**

# Methode: Perspektivplanung + Projektinitiierung



1 Sammlung der Ziele

2 Analyse der Defizite und Potenziale

3 Entwicklung von Perspektiven (Entwicklungsziele) und konkreten Maßnahmen

4 Konkretisierung und Priorisierung der Ziele und Maßnahmen

5 Beschlussfassung

6 Initiieren von Maßnahmen

Strategisches Muddling through, sprich: „Durchwursteln“, mit klaren Entwicklungszielen

# Volkshaus Wädenswil



# Volkshaus Wädenswil: Einnahmenüberschuss / Pacht

<b>Wohnen</b>	CHF 15'000.-
<b>Wohnen/Hotel</b>	
<b>Hotel</b>	CHF 0.-
<b>Volkshaussaal (teilbar)</b>	CHF -5'000.-
<b>Gastronomie</b>	CHF 60'000.-

Pacht: CHF 70'000.-

# Volkshaus Wädenswil: Einnahmenüberschuss / Pacht

- Zeitgleiche Mehrfachnutzung und Nacheinandernutzung am Beispiel des Volkshaussaals in Wädenswil (unterteilbar)

	7-8 Uhr	8-9 Uhr	9-10 Uhr	10-11 Uhr	11-12 Uhr	12-13 Uhr	13-14 Uhr	14-15 Uhr	15-16 Uhr	16-17 Uhr	17-18 Uhr	18-19 Uhr	19-20 Uhr	20-21 Uhr	21-22 Uhr
Montag S1	Tagesnutzung durch Unternehmensberatung*****											Polit./kult. Veranstaltungen			
Montag S2															
Dienstag S1	Tagesnutzung durch Unternehmensberatung*****														
Dienstag S2															
Mittwoch S1	Tagesnutzung durch Unternehmensberatung*****											Polit./kult. Veranstaltungen			
Mittwoch S2	Tagesnutzung Theatergruppe**														
Donnerstag S1	Tagesnutzung durch Unternehmensberatung*****											Polit./kult. Veranstaltungen			
Donnerstag S2															
Freitag S1	Tagesnutzung durch Unternehmensberatung*****											Polit./kult. Veranstaltungen			
Freitag S2															
Samstag S1	Tagesnutzung durch Unternehmensberatung*****											Familienfeier			
Samstag S2															
Sonntag S1	Familienfeier														
Sonntag S2															



# Volkshaus Wädenswil: Einnahmenüberschuss / Pacht

<b>Wohnen</b>	CHF 15'000.-
<b>Wohnen/Hotel</b>	
<b>Hotel</b>	CHF 0.-
<b>Volkshausaal (teilbar)/Büronutzung</b>	CHF 15.000.-
<b>Gastronomie</b>	CHF 60'000.-

Pacht: CHF 70'000.-

# Volkshaus Wädenswil

