

„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



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?

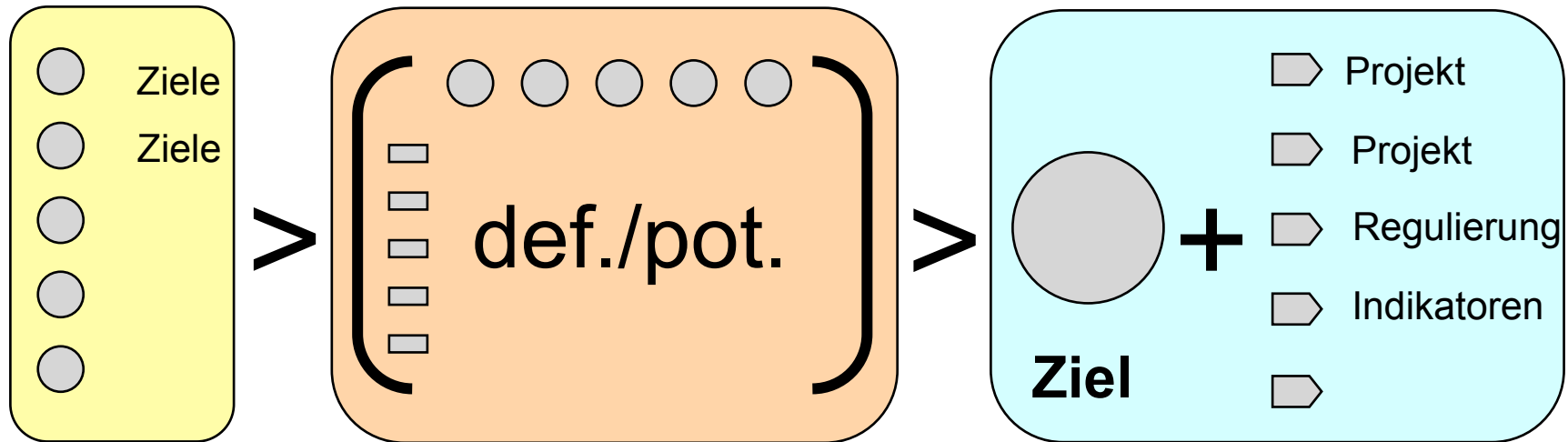
Innerstädtisches Immobilieneigentum

- 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

Wohnen	CHF 15'000.-
Wohnen/Hotel	
Hotel	CHF 0.-
Volkshausaal (teilbar)	CHF -5'000.-
Gastronomie	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

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

Pacht: CHF 70'000.-

Volkshaus Wädenswil

