

Struktur des Vortrages

- A) Industrie- bzw. Stadtbrachen
- B) PPP Definition
- C) PPP Projektbeispiele
Hanau/Worms (Deutschland)
Bauträger Wettbewerbe Wiener Wohnfonds (Österreich)
- D) Grazer Westen
FH CAMPUS im Rahmen von URBAN II (EU Programm)
Kooperative Stadtentwicklung Graz-Reininghaus
- E) EU- Stadtentwicklungsfonds

A) Industrie- bzw. Stadtbrachen

„Seit einigen Jahren wächst die Zahl europäischer Ballungsräume, die von negativen Entwicklungstendenzen betroffen sind. Unter anderem führen die Intensivierung des globalen Wettbewerbes wie auch die rasanten Entwicklungen im Bereich der Technologie dazu, dass immer mehr Arbeitsplätze in den traditionellen Industrien und verarbeitenden Gewerbe verloren gehen...

...Die negativen Auswirkungen des tiefgreifenden Strukturwandels sind insbesondere in den innerstädtischen oder innerstadtnahen Gebieten erkennbar.“

Zitate Deutsch Österreichisches URBAN-Netzwerk(1995):

A) Industrie- bzw. Stadtbrachen

LEIPZIG CHARTA ZUR NACHHALTIGEN EUROPÄISCHEN STADT MAI 2007

Handlungsempfehlungen der Europäischen Kommission

Hauptforderungen:

- Herstellung und Sicherung qualitätsvoller öffentlicher Räume
- Modernisierung der Infrastrukturnetze und Steigerung der Energieeffizienz
- Aktive Innovations- und Bildungspolitik

Besondere Aufmerksamkeit ist benachteiligten Stadtquartieren im Gesamtstädtischen Kontext zu widmen.

Für Benachteiligte Stadtquartiere sind folgende Handlungsstrategien empfohlen:

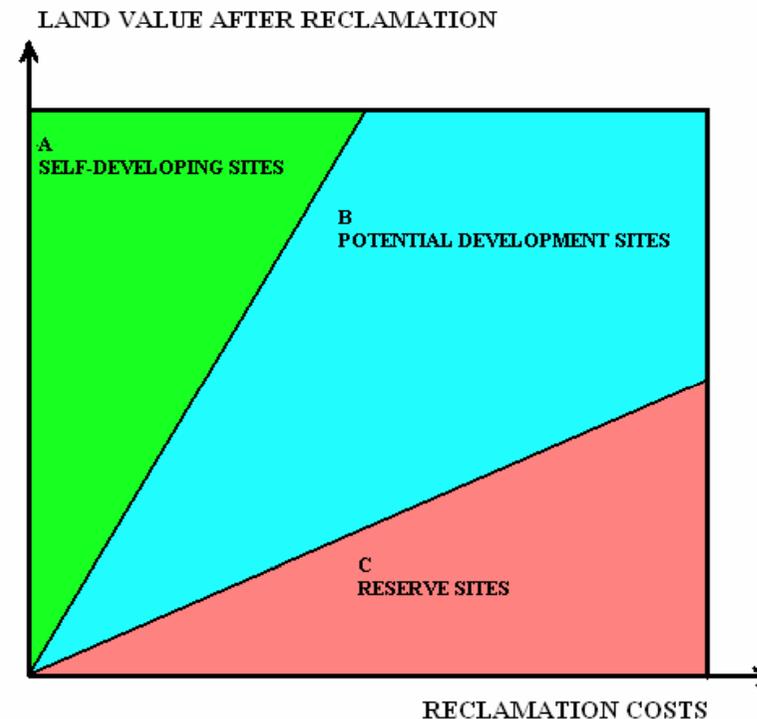
- Städtebaulich Aufwertungsstrategien einleiten
- Stärkung der lokalen Wirtschaft und lokalen Arbeitsmarktpolitik
- Aktive Bildungs- und Ausbildungspolitik für Kinder und Jugendliche
- Leistungsstarken und preisgünstigen öffentlichen Nahverkehr fördern

A) Industrie- bzw. Stadtbrachen

STADTBACHEN VERKAUFEN SICH NICHT VON SELBST!

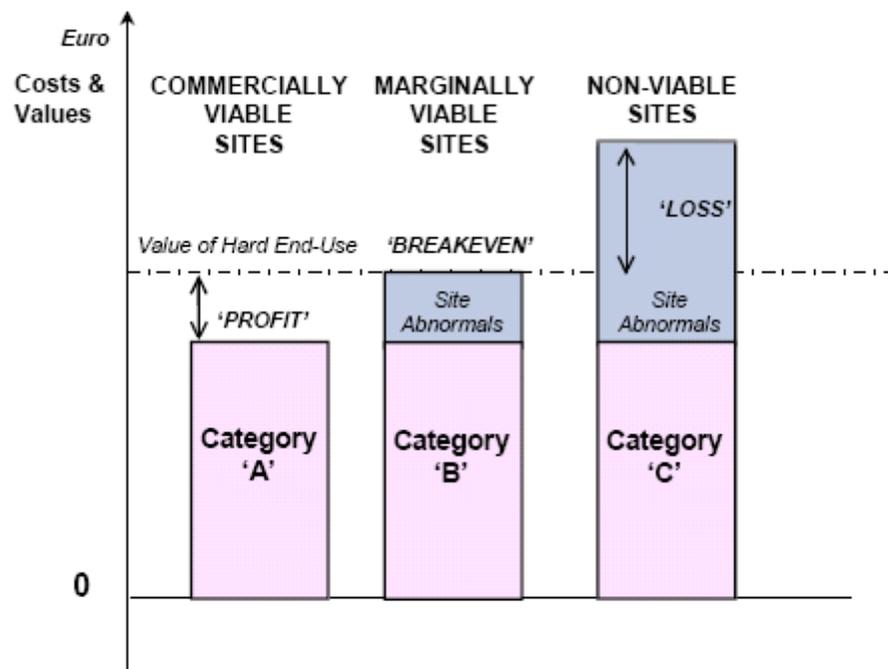
ABC Model aus dem
CABERNET Netzwerk

- A) SELBST-ENTWICKELNDE GEBIETE
Gewinne übersteigen die Kosten der Entwicklung
- B) POTENTIELLE ENTWICKLUNGSGEBIETE
- C) RESERVEGEBIETE ohne Entwicklungspotenzial in
absehbarer Zukunft



A) Industrie- bzw. Stadtbrachen

CABERNET 'ABC Model' of Brownfield Land Commercial Viability



Wert der harten Endnutzung bestimmt Gewinn oder Verlust. Bei weicher Endnutzung (Sozialwohnungen) würde die Linie tiefer angesetzt werden. Sanierungskosten und Wert der Endnutzung hängen also zusammen.

Kategorie B: Grundstücke, die Potenzial haben, sich aber nicht entwickeln, wenn sie dem privaten Sektor überlassen werden, durch Scheitern am Markt.

B) PPP Definition

„Als PPP wird die Mobilisierung von privatem Kapital und Fachwissen zur Erfüllung staatlicher Aufgaben bezeichnet.“ (Wikipedia)

Bestreben die ansteigenden Bedarfe, die schrumpfenden finanziellen Spielräume der öffentlichen Kassen durch private Finanzierungsbeiträge auszugleichen

Tendenz, bürgerschaftliches Engagement zu mobilisieren und dadurch Infrastrukturleistungen bürgernäher und bedarfsgerechter zu gestalten.

Erwartete **Verbesserungen** nach Thomas Mirow (1997, S. 16) durch public-private-partnership-Projekte:

- „Deutlich kostengünstiger als die bisherigen Verfahren
- Flexibilität ermöglichend und in sich selbst flexibel
- in der konkreten Ausgestaltung spezifisch an der jeweiligen Aufgabe orientiert
- die Interessen des Gemeinwohls wahrend
- und einen Rahmen steckend, der Private dazu anreizt, sich zu engagieren.“

B) PPP Definition PPP im städtebaulichen Kontext

Kooperation:

Public-private-partnership-Projekte sind eine jeweils auf ein spezifisches Projekt bezogene Zusammenarbeit – eine Kooperation – von öffentlichen Institutionen und Privaten. Damit eine solche Kooperation zustande kommen kann, bedarf es Anreize in dem spezifischen Projekt, die eine solche Kooperation für beide Seiten vorteilhaft erscheinen lassen: **win-win Situation**

Charakteristika von PPP:

1. Interaktion zwischen öffentlicher Hand und Akteuren aus dem privaten Sektor,
2. Zusammenwirken in Hinblick auf das Erreichen konvergierender – d.h. sich auf einen gemeinsamen Endpunkt einander annähernder – bzw. komplementärer – d.h. zwangsweise wechselseitig bedingender – Ziele,
3. prozeßorientierte Zusammenarbeit, die gezielt Synergieeffekte nutzt,
4. Zusammenarbeit, die die Identität und Integrität der beteiligten Parteien wahrt
5. die verfolgten Ziele sowohl sozialen als auch kommerziellen Charakter haben,

B) PPP Definition PPP im städtebaulichen Kontext

Grundsätzlich gibt es **drei Möglichkeiten**:

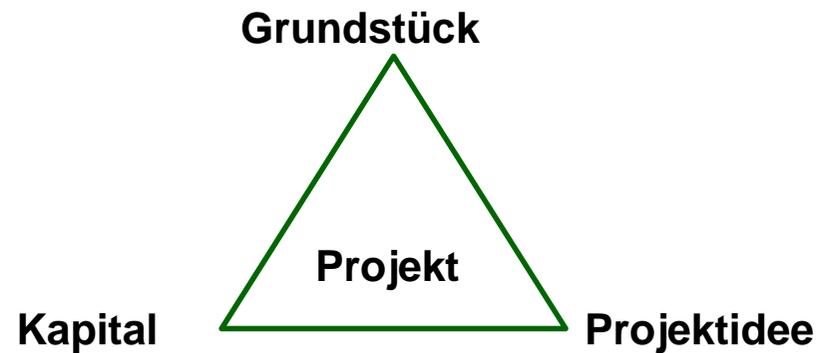
1. Private wollen ein Projekt von übergreifendem Interesse realisieren und versuchen, den Staat in die Realisierung mit einzubinden.
2. Der Staat sieht Handlungsbedarf von übergreifendem Interesse und versucht Private in die Realisierung mit einzubinden.
3. Staat und Private entwickeln gemeinsam ein Projekt von übergreifendem Interesse und gehen gemeinsam dessen Realisierung an.

Große Bedeutung haben **Schnelligkeit und Effizienz** gerade im Bereich der Standortprofilierung angesichts der noch immer vorherrschenden Standortkonkurrenz-Orientierung immer wichtiger werdende Dimensionen.

Fazit: Gemeinwohlorientierung und Eigennutz miteinander verbunden.

Damit man von Partnerschaften sprechen kann, muß zudem die Art und Form der Zusammenarbeit institutionalisiert werden, muß ihr eine Form gegeben werden, die eindeutig erkennbar und gesellschaftlich akzeptiert wird (vgl. Budäus/ Grüning 1997, S. 50 und S. 54).

B) PPP Definition
Arten von Projekt- bzw. Stadtentwicklung (Aus der Sicht d. Investoren)



Grundstück/Stadtteil	benötigt	Projektidee und Kapital
Projektidee	benötigt	Grundstück und Kapital
Kapital	benötigt	Projektidee und Grundstück

B) PPP Definition

Bei PPP und Stadtentwicklung gibt es folgende Hauptnutzungskategorien:

- **Wohngebiet**
- **Kommerzielle und industrielle Nutzung**
- **Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe**
- **Freizeitnutzungen**

Quelle: REVIT Public private partnership models p.6

BEI DER WAHL EINER PPP STRUKTUR IST ES WICHTIG ZU DEFINIEREN IN WELCHEM AUSMASS DIE ÖFFENTLICH- PRIVATE KOOPERATION WERTSCHÖPFUNG BEITRAGEN KANN IM VERGLEICH MIT ANDEREN VERTRAGLICHEN FORMEN DER ZUSAMMENARBEIT (PRIVAT, ÖFFENTLICHE ENTWICKLUNGEN)

Quelle: REVIT Public private partnership models p.15

B) PPP Definition

Hauptaspekte einer Immobilieninvestition

SCHWERPUNKTE (ÜBERLEGUNGEN) EINES INVESTORS:

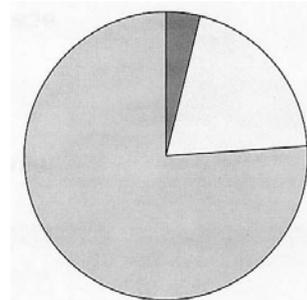
- ERTRAG AUS INVESTIERTEM KAPITAL
- WERTSTEIGERUNG EINER IMMOBILIE
- NUTZUNGSVORSCHLAG BESTIMMT DURCH VORHERRSCHENDE NACHFRAGE

FÜR ZUKÜNFTIGE INVESTITIONEN IST NACHHALTIGE ENTWICKLUNG EIN HAUPTSCHWERPUNKT

Hauptziel: Optimierung der Lebenszykluskosten

BETRIEBSKOSTEN UND
ABBRUCH 76%

PLANUNG
4%



BAU
20%

B) PPP Definition

Lebenszyklus einer Immobilie

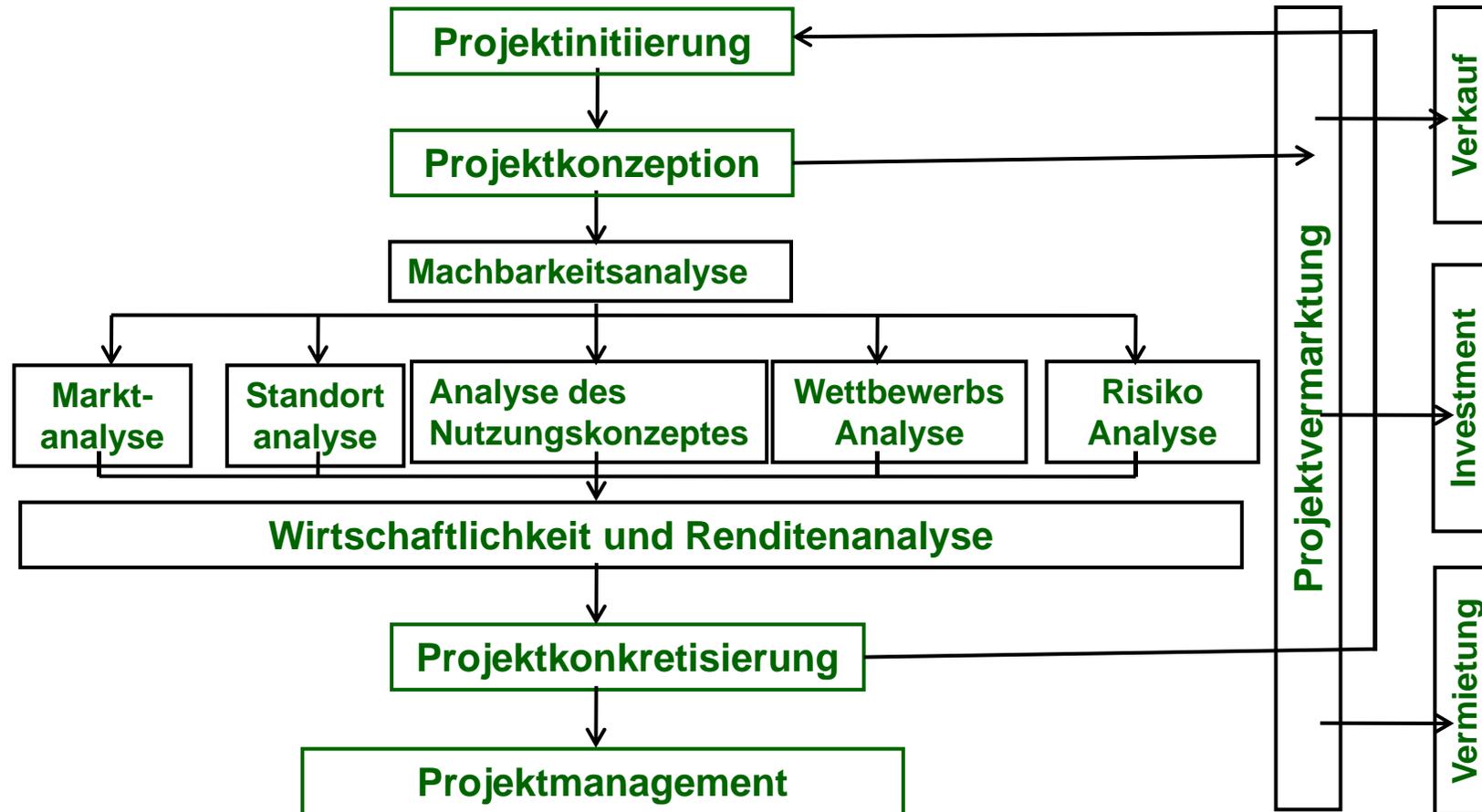
PROJEKTENTWICKLUNGSPHASE

BETRIEBSPHASE

LEERSTANDSPHASE

WIEDERENTWICKLUNGSPHASE ODER ABBRUCH

B) PPP Definition Phasenmodell eines Projektentwicklungsprozesses



Quelle: Immobilienprojektentwicklung, Karl Werner Schulte u. Stephan Bone- Winkel

B) PPP Definition

Hauptinhalte einer Machbarkeitsstudie

Bewertung der generellen Rahmenbedingungen

- Verkehrsanbindung
- Möglichkeiten des Grundstückes
- Vorhandene Infrastruktur
- Bebauungspläne
- Andere Bedingungen der lokalen Behörden

Sammlung der Bauvorschriften

- Flächenwidmungsplan
- Bebauungspläne
- Andere Bedingungen der lokalen Behörden

Grobe Projekt Konzeption

- Verwertungsmöglichkeiten des Areals
- Nutzungsmöglichkeiten

Wirtschaftliche Berechnung

- Bestimmung der Projektkostenstruktur
- Bestimmung der Projekt-Rendite-Struktur

B) PPP Definition

Hauptinhalte einer Grundstücks- u. Marktanalyse

Marktanalyse

- Angebotsanalyse
- Nachfrage Analyse
- Preis Analyse

Grundstücksanalyse

- Makro- Analyse, Stadt, Region
- Mikro- Analyse, Grundstück
- Bebauungspläne
- Andere Bedingungen der lokalen Behörden

Nutzungskonzept

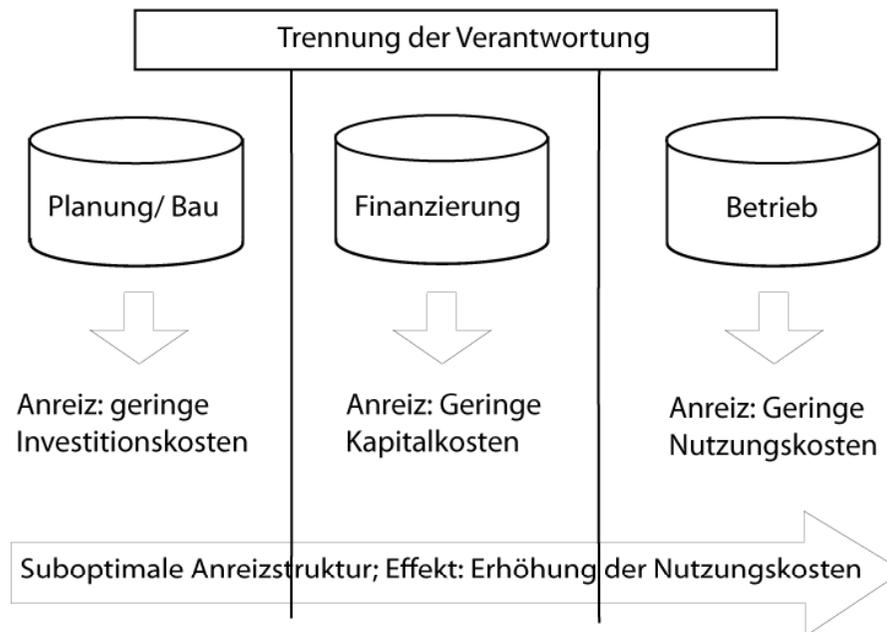
- Spezialisten– Untersuchung (**Architekten, FM, und Immobilienmakler Team**) mit folgenden Themen:
 - Raumnutzungskonzept
 - Gebäude Typologie-Untersuchung
 - Primäre (Gebäudestruktur), sekundäre (Oberflächen, Einrichtung), tertiäre Struktur (Haustechnik)
 - Innovation und Flexibilität

Risikoanalyse

B) PPP Definition

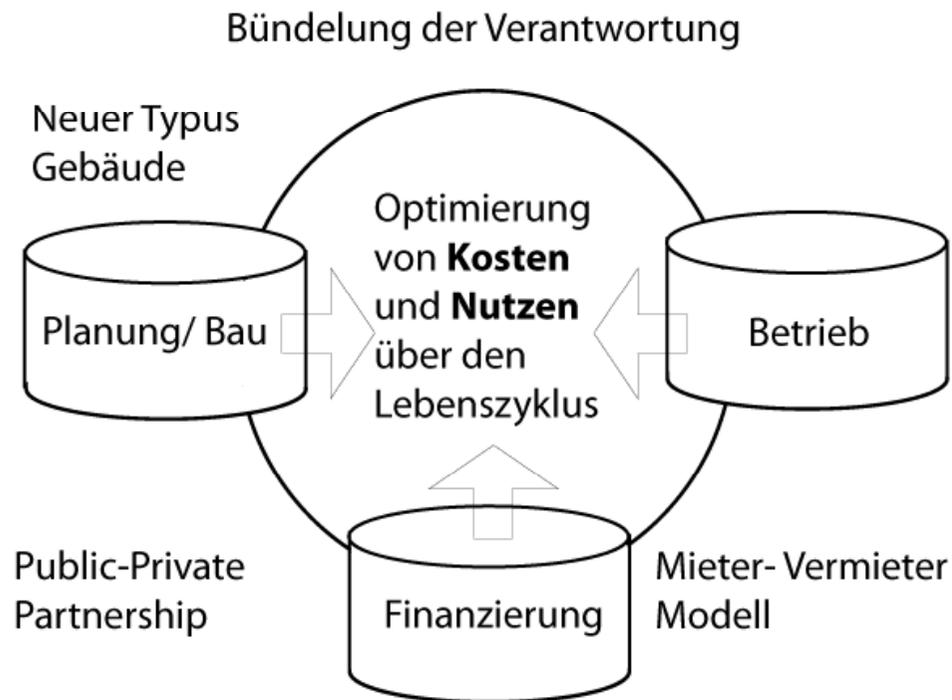
„Standard Projektstruktur“

Standardsituation: Trennung der Verantwortung für
 Planung, Finanzierung und Betrieb



Quelle : Univ.Prof. DI Dietmar Wiegand, PPP-Theorie und Praxis, symposium PPP + Architecture,
 Wien, 07.11.2008

B) PPP Definition „PPP Projektstruktur Lebenszykluskostenbetrachtung“



Quelle: Univ.Prof. DI Dietmar Wiegand, PPP-Theorie und Praxis, symposium PPP + Architecture, Wien, 07.11.2008

C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Stadt Hanau

PPP Projekte im Städtebau: der wettbewerbliche Dialog, illustriert am Beispiel der Stadt **Hanau**- Wachstumsregion Frankfurt/Rhein-Main.

Bundesland: Hessen
Einwohner (31.12.2009): 93.610
Fläche: 76,5 Km²
Einwohnerdichte 1153 EW/KM²

Juni 2008 Stadtverordnetenversammlung: Entscheidung über wesentliche Innenstadtprojekte- Vergabeverfahren zur Suche nach- einem Investor für die Innenstadtentwicklung



Hintergrund: „Eine lebendige und lebenswerte Innenstadt definiert sich ganz im Sinne der Charta von Leipzig und der Grundsätze des nationalen Stadtentwicklungsprogrammes

Ziel: Nachhaltige Innenstadtentwicklung

Mittel: wettbewerblicher Dialog

Voraussetzung: offene tabufreie Diskussion

C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Stadt Hanau

Definition: Der wettbewerbliche Dialog:

Arten der Verfahren zur Vergabe von Aufträgen BVG § 25. (9) „Beim wettbewerblichen Dialog führt der Auftraggeber, nachdem eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen öffentlich zur Abgabe von Teilnahmeanträgen aufgefordert wurde, mit ausgewählten Bewerbern einen Dialog über alle Aspekte des Auftrags. Ziel des Dialogs ist es, eine oder mehrere den Bedürfnissen und Anforderungen des Auftraggebers entsprechende Lösung oder Lösungen zu ermitteln, auf deren Grundlage oder Grundlagen die jeweiligen Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert werden“.

Stadt ist immer öffentlich- öffentliche Diskussion setzt Bürgerbeteiligung voraus (Demokratieprinzip).

Vertraulichkeit im Wettbewerbsverfahren- andererseits ist wettbewerblicher Dialog gerade der Austausch von Ideen- Vertraulichkeitsgrundsatz wird damit hier partiell durchbrochen.

Weitergabe von Lösungsvorschlägen an andere Bieter nur möglich wenn die betroffenen Bieter zustimmen.

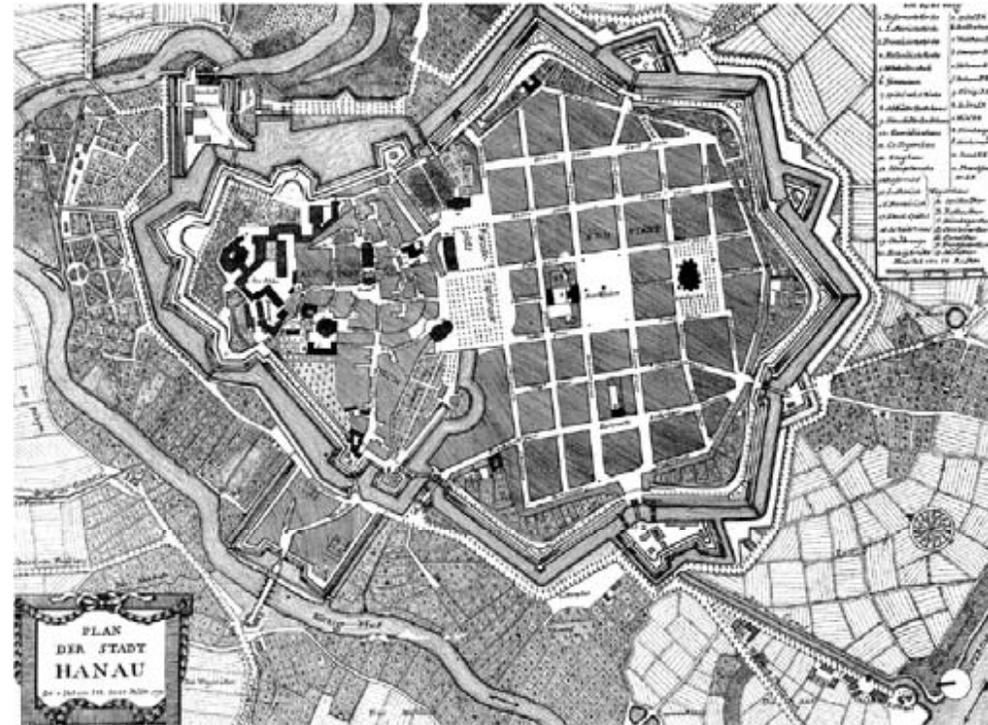
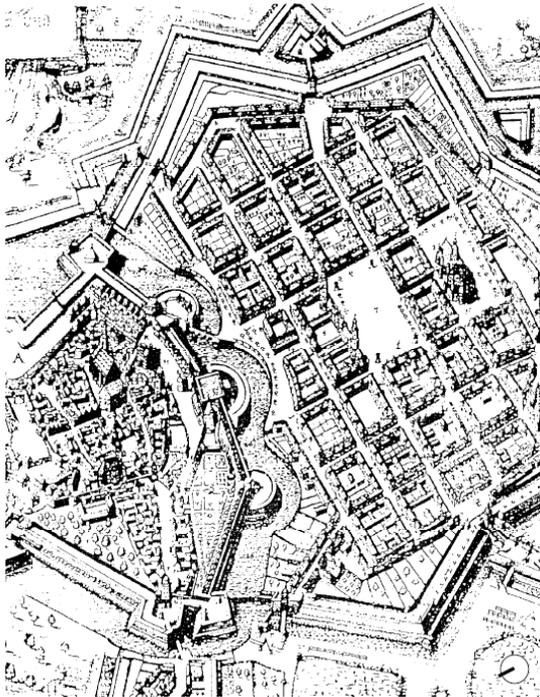
Eine Strategie des „Rosinenpickens ist aber nicht zielführend

C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Stadt Hanau

Inhaltliche Zielsetzungen: (Schlagwörter, Hauptkriterien der PPP-Ausschreibung)

Einzelhandel:	Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als Einkaufsstandort
Kultur und Freizeit:	Stadtbibliothek, Stadtarchiv, Wetterauische , Gesellschaft, Raum für Kunst und Kultur, Brüder Grimm Kulturzentrum, Kino Gastronomie und Hotelnutzungen
Wohnen:	Vitale Zielgruppenmischung, Wohnangebot für eine Gesellschaft mit diversifizierten Lebensstilen und – gemeinschaften. Wohnen mit hochwertigen energetischen Standards
Mobilität:	Busknoten zu reorganisieren, Zurückdrängen des öffentlichen Parkplatzanspruches, einrichtung von Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Zonen oder Geschäftsbereiche.
Öffentliche Räume:	sind Adressbildend- die Visitenkarte der Stadt.

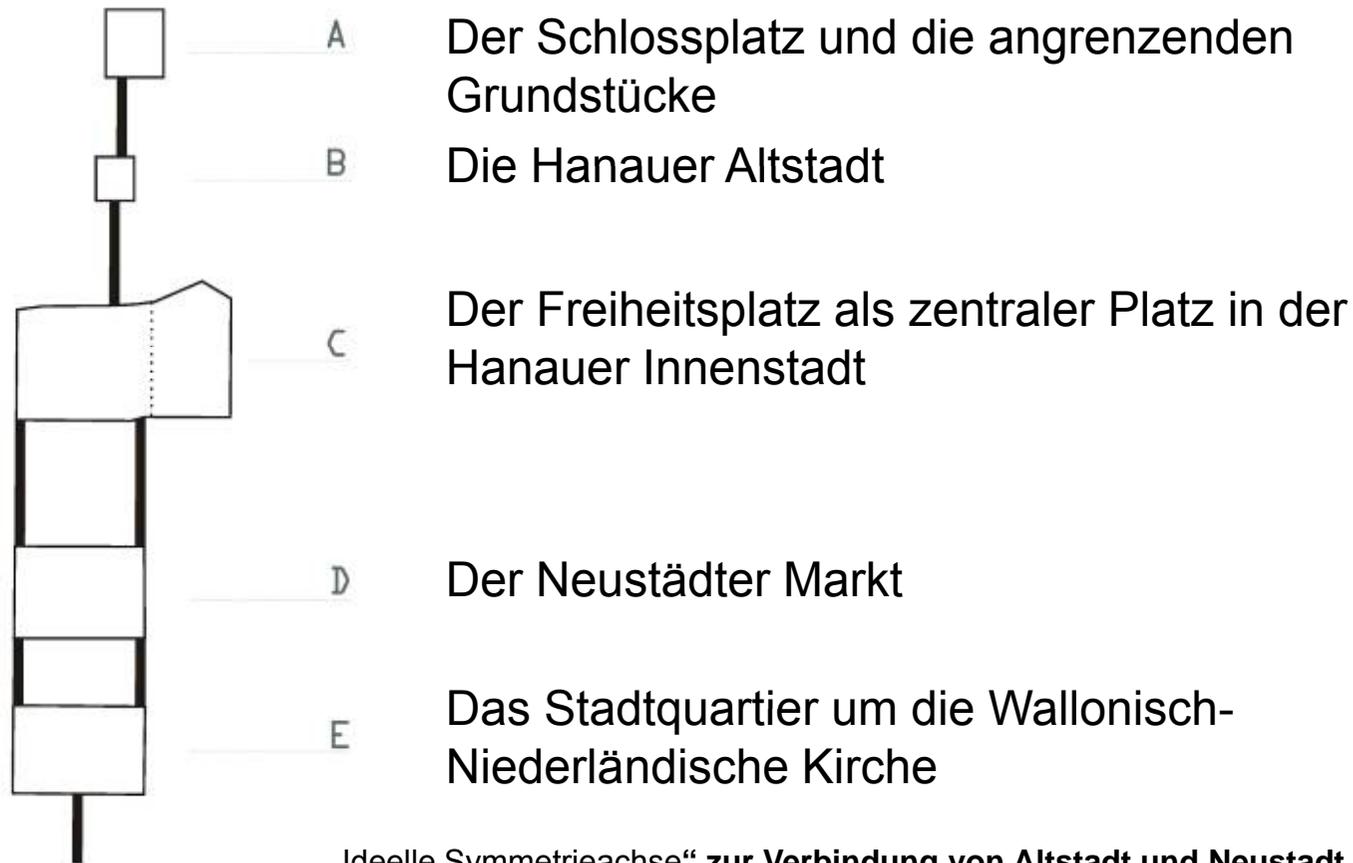
C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Stadt Hanau



Gründung Hanauer Neustadt 1597- Renaissance Idealstadt- axialsymmetrische, schachbrettartige Stadtneugründung. Klare axiale Ausprägung in Nord-Süd Richtung.

Quelle: Ausschreibungsunterlagen Stadt Hanau

C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Stadt Hanau



C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Stadt Hanau

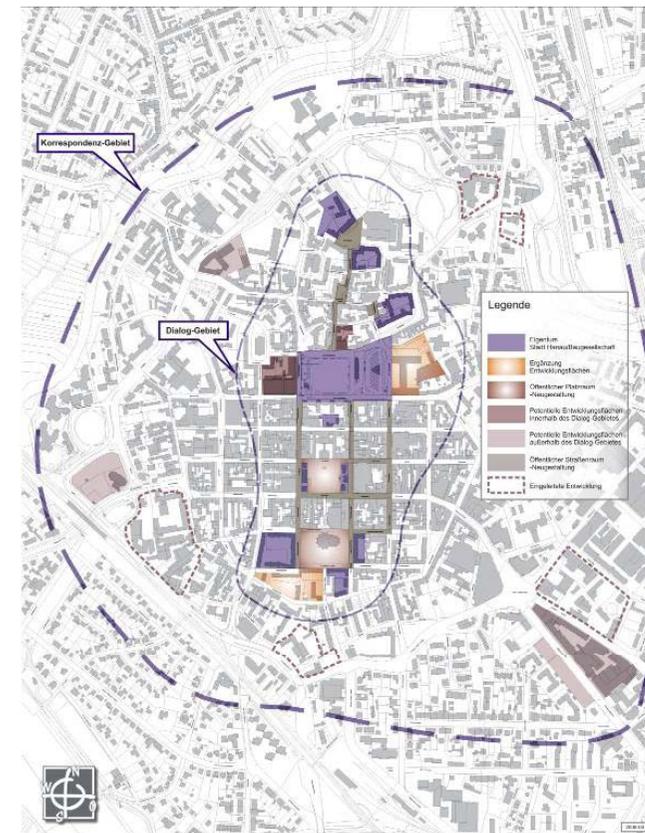
Die Stadt Hanau hat vier Qualitätsmerkmale für die Innenstadtentwicklung und den PPP Dialog definiert:

Identität

Vielfalt

Flexibilität

Strukturwirksamkeit



C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Stadt Hanau

Identität:	Historisches Kapital- mittelalterliche Altstadt und Renaissance-Neustadt mit idealstädtischem Grundriss
Vielfalt:	Nutzungsvielfalt, städtische Lebendigkeit
Flexibilität:	Nachhaltig nutz- und verwertbare Stadt- und Baustrukturen können auf unterschiedliche (Markt-) Erfordernisse reagieren. Wandel in bestehenden Strukturen ist ressourceneffizient. „Neue Projekte sollen sich als Baustein in das Stadtgefüge eingliedern und es festigen.“
Strukturwirksamkeit:	Leistungsfähige und lebendige Innenstadt wenn die unterschiedlichen Stadträume, -funktionen und -nutzungen zusammenwirken. „Innenstadt muß mehr sein als isolierte Funktionsfähigkeit und insulare Attraktivität einzelner Projekte“. Neue Projekte sind dort zu verorten, wo sie positiv auf die Umgebung ausstrahlen und Synergien auslösen

C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Stadt Hanau

Verfahrensablauf **Wettbewerblicher Dialog** Hanau:

Beschluss Verfahrenseinleitung: Stadtverordnetenversammlung am 07.12.2009

Auswahl der Bewerber: Magistrat

Auswahl Lösungsvorschläge: Magistrat am 25.05.2010

Aufforderung Angebotsabgabe: Stadtverordnetenversammlung

Zuschlagsentscheidung: Stadtverordnetenversammlung am 31.05.2010

Unterstützend: Team von Experten und Beiräten

Dauer des Verfahrens: 2 Jahre

Öffentlichkeitserfordernis bei der Vergabe von Städtebauprojekten bricht auch den Vertraulichkeitsgrundsatz des Vergabegesetzes- Zustimmung der Bieter nötig!

**PPP im Städtebau ist komplex, Verfahren benötigt interdisziplinäre Beratungsteams!
Konfliktpotentiale zu gültigen WBW Ordnungen und EU Vergaberichtlinien vorhanden!**

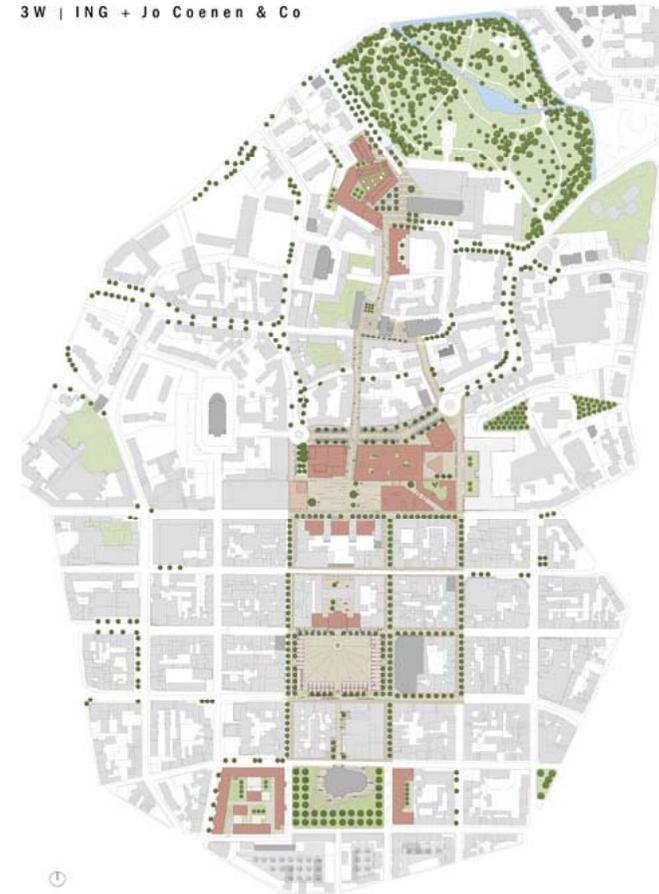
C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Stadt Hanau

Auszüge PPP Projektvorschläge
von Bieterkonsortien

ENTWURF 3W / ING

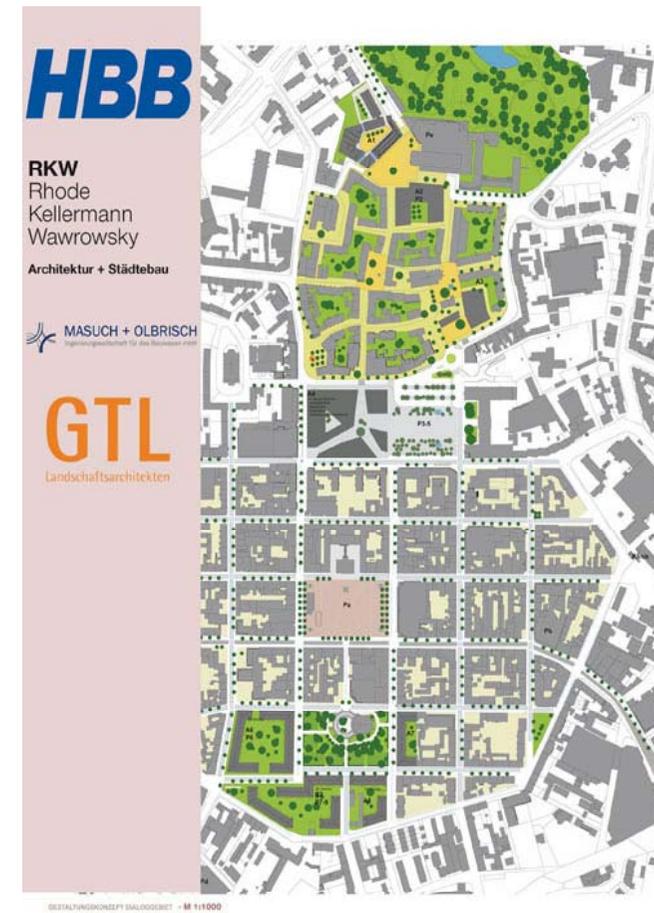


3W | ING + Jo Coenen & Co



C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Stadt Hanau

ENTWURF HBB



C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Worms

PPP Beispiel Worms:

Stadtrevitalisierung: Liebenauer Feld

Ehemaliges Kasernengelände in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Worms

Umgang mit Stadtbrachen, Anbindung des Quartiers in bestehende Stadtstrukturen

Bundesland:	Rheinland Pfalz
Einwohner: (30.09.2009)	83.360
Fläche:	108,77 KM2
Bevölkerungsdichte:	754 EW/ KM2



PLANUNGSANSATZ:

Unterschiedliche Typologien, um wohnen für verschiedene Alters- und Einkommensgruppen anzubieten, Integration von öffentlichen Funktionen und Flächen für Läden und Büros.

Freiraumqualitäten und lebendige Stadtteilstruktur.

C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Worms



AUSZUG PPP AUSSCHREIBUNG:

Lage in der Region:

Rhein-Main-Neckar Region ist die größte zusammenhängende Wirtschaftsregion Europas mit engen Verflechtungen in Richtung Karlsruhe und Stuttgart.

Vier Zentren treffen sich hier: Mannheim, Frankfurt und Verkehrsknotenpunkt Flughafen Frankfurt.



REGION:

Einwohner: 7,1 Mio
 Fläche: 17.000 M²
 Bruttowertschöpfung: 219 Mrd.€

C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Worms

ENTWICKLUNGSZIELE:

- Revitalisierung als Beitrag zu einer lebendigen Stadt
- Attraktives innerstädtisches Wohnen
- Nutzungsmischung und Wohnungsvielfalt
- Anschluss an das Schienennetz der Metropolregion
- Nachbarschafts-Management für die Bewohner

LÖSUNGSANSÄTZE:

Modernisierung, Neubau und Wegenetze- Einbindung in bestehende Stadtstrukturen. Projekt zu Marktkonditionen konzipiert- Fördermittel für Sozialwohnungen, Nachträgliche Verdichtung ist punktuell möglich.

Nähe zum Bahnhof erschließt die Rhein-Main-Neckar Region.

PPP: Persönliches Engagement, Interesse an der Revitalisierung der Stadt.

PPP in Form einer GmbH: Liebenauer Feld GmbH

eine Public Private Partnership (PPP) zwischen einem privaten Investor der Bauwirtschaft WiKa Bauträger GmbH und dem kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Worms, der Wohnungsbau GmbH Worms.

C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Worms

PROJEKTDATEN

Grundstück	12 ha
Bruttogeschoßfläche	71.000 m ²
Einzelhandel und Büro	8.000 m ²
Wohnen	63.000 m ²
Wohneinheiten	700
Wohnungen (saniert)	170
Eigentumswohnungen (Neubau)	480
Reihenhäuser (Neubau)	50
Geschoßflächenzahl (Durchschnitt)	0,5
Schule	2 ha

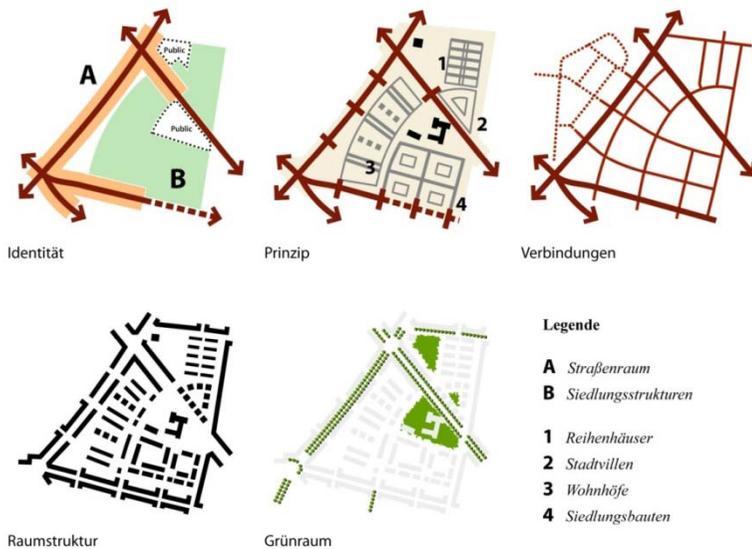
PROJEKTKOSTEN

Grundstückskosten:	240 Euro/m ²
--------------------	-------------------------

ZEITPLAN

Projektbeginn:	2002
Projektende:	2012

C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Worms



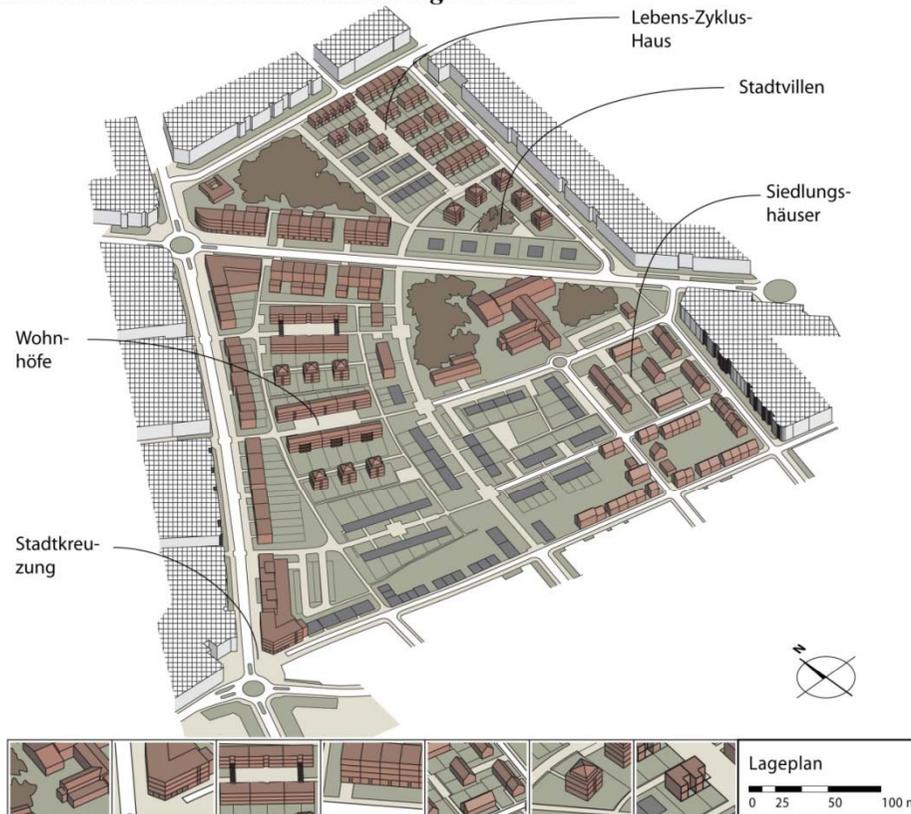
Auszug PPP-Projekt:

„Das Liebenauer Feld gliedert sich in zwei Teile: der geschlossene Stadtraum orientiert sich zur Straße (A), Siedlungsstrukturen haben einen starken Grüncharakter (B). Neue Straßen und Wege knüpfen an das umliegende Straßennetz an und integrieren das Liebenauer Feld. Das Projekt schließt Baulücken um Straßenzüge zu komplettieren.“

Im Inneren liegen vier Siedlungstypen **Stadtvillen (2)**, zu **Wohnhöfen orientierte Wohnungen (3)** und **modernisierte Siedlungsbauten** um gemeinschaftlich nutzbare grüne Höfe (4). Die **Lebens-Zyklus-Häuser mit eigenen Gärten** erlauben eine Erweiterung um einen Wohn- oder Arbeitsraum (1), mit eigener Adresse, falls dieses gewünscht wird.

C) PPP Projektbeispiel Wettbewerblicher Dialog Worms

Liebenauer Feld: Innerstädtische Lage in Worms



Projektziele:
 Verbindung von qualitativem Städtebau mit wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen
 Öffentliche Fördermittel für subventionierte Wohnungsangebote zur sozialen Integration.
 Facettenreiches Konzept für soziale Integration,
 Möglichkeiten für Kleinunternehmer und Angebote für potenzielle Stadtrückkehrer
 Schule, Kindergarten und medizinisches Zentrum.

C) Bauträger Wettbewerbsverfahren Wiener Wohnfonds

Innovatives Kooperationsmodell der öffentlichen Hand mit privaten Bauträgern: Der Wiener Wohnfonds

wohnfonds_wien - fonds für wohnbau und stadterneuerung

wurde 1984, basierend auf einem Beschluss des Wiener Gemeinderates, der wohnfonds_wien (ehemals Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds) gegründet.

Aufgaben:

Liegenschaftsmanagement, Projektentwicklung und Qualitätssicherung für den sozialen Wohnbau
Vorbereitung und Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen, insbesondere Beratung, Koordination und Kontrolle der geförderten Wohnhaussanierung sowie Entwicklung von Blocksanierungen

C) Bauträger Wettbewerbsverfahren Wiener Wohnfonds

Bauträgerwettbewerbe:

Einen weiteren Schwerpunkt in der Projektentwicklung stellen die Vorbereitung, Organisation und Abwicklung öffentlicher Bauträgerwettbewerbe bzw. Bauträgerauswahlverfahren dar.



Beurteilung und Bewertung:

Die Beurteilung und Bewertung der Beiträge erfolgt durch eine Fachjury bestehend aus Experten aus den Fachbereichen **Architektur, Städtebau, Ökologie, Ökonomie**, Wohnrecht, Wohnbauförderung sowie Bauträgervertreter, Vertreter der Stadt Wien und des wohnfonds_wien.

Die Bewertung der Projekte erfolgt nach den drei Hauptkriterien: **Architektur, Ökonomie und Ökologie**, wobei die Gesamtqualität und insbesondere die Ausgewogenheit der drei Qualitätssäulen im Vordergrund steht.

C) Bauträger Wettbewerbsverfahren Wiener Wohnfonds

Der Grundstücksbeirat, Expertengremium zur Bewertung der Bauträger WBW

Aufgabe:

Projekte, für die Förderungsmittel beansprucht werden, einer Qualitätsprüfung zu unterziehen. Dabei werden analog zu den Bauträgerwettbewerben planerische, ökonomische und ökologische Qualitäten geprüft.

Ziel:

die Qualität geförderter Wohnbauprojekte auf ein höchstmögliches Niveau zu bringen. Qualitätsverbesserungen, die bei Bauträgerwettbewerben erreicht wurden, sind dabei als Richtlinie heranzuziehen. Ein entsprechender Wissenstransfer wird durch teilweise Personalunion von Jurymitgliedern und Mitgliedern des Grundstücksbeirates sichergestellt.

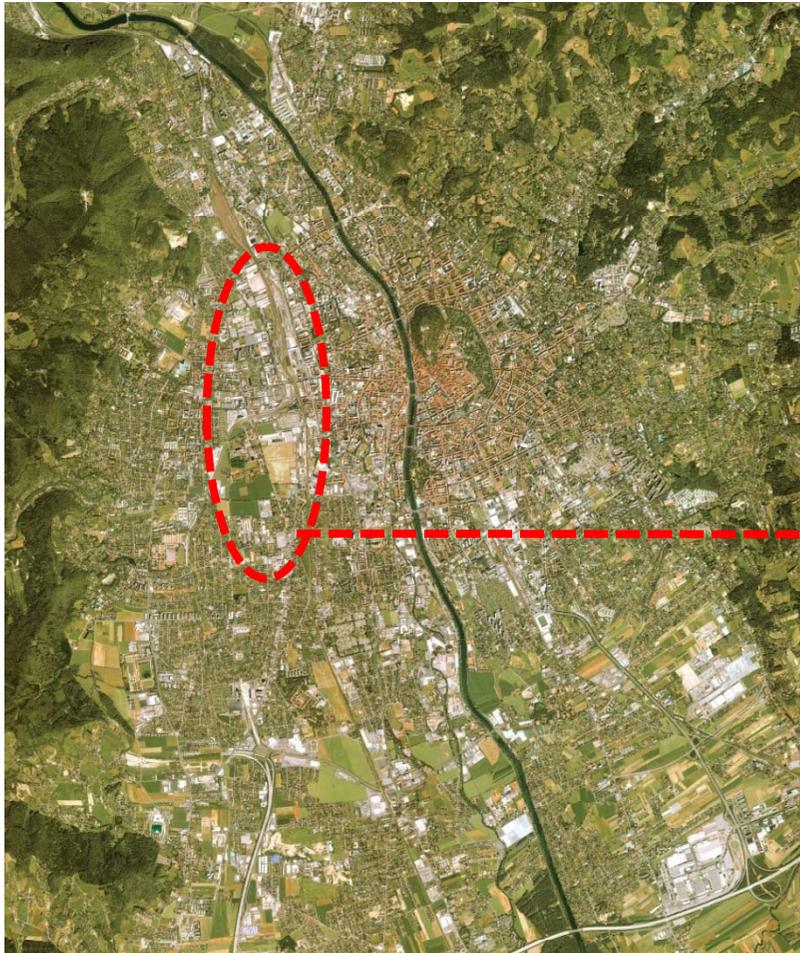
C) Bauträger Wettbewerbsverfahren Wiener Wohnfonds



21., Spöttlgasse 7
Bauträger: FAMILIE
Architektur:
Arch. DI Hubert Riess

Wohneinheiten 154
Beiratsempfehlung 11/2002
Bezugstermin 10/2005

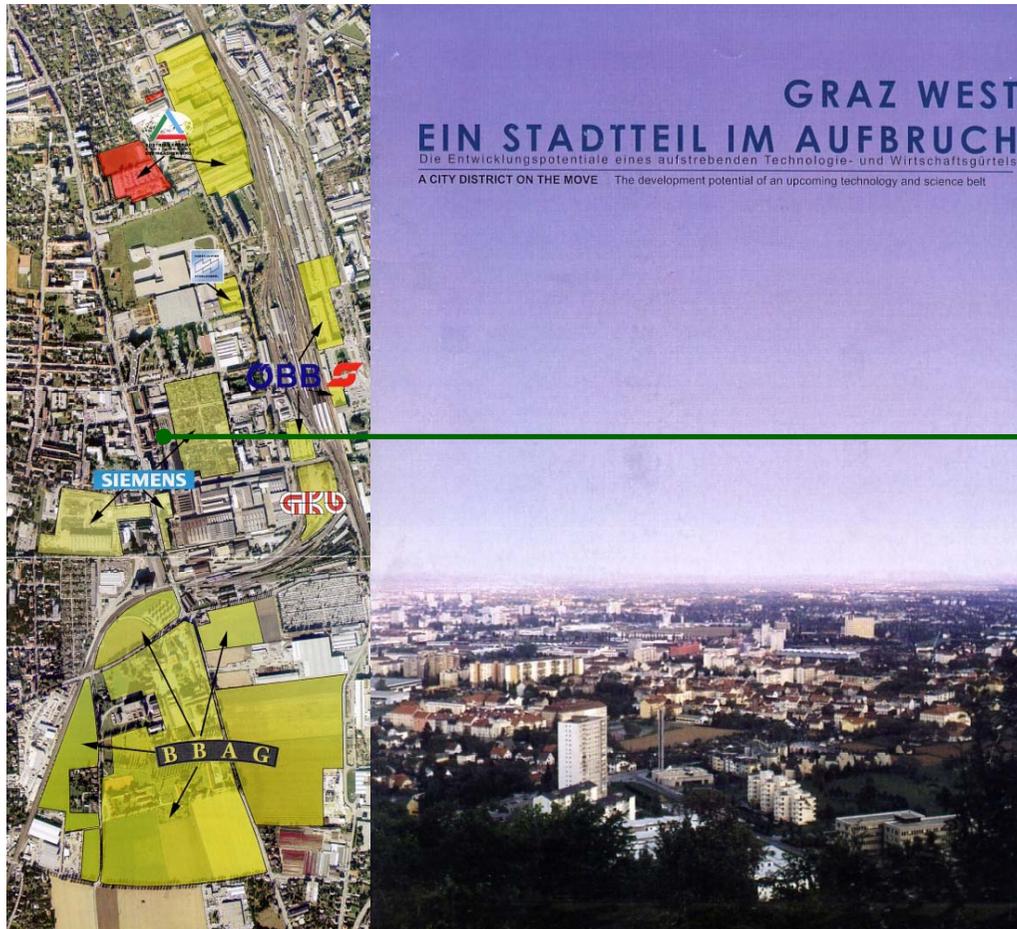
D) Grazer Westen



Kerngebiet Grazer Westen

Quelle: Luftbild Stadtvermessungsamt Graz

D) Grazer Westen

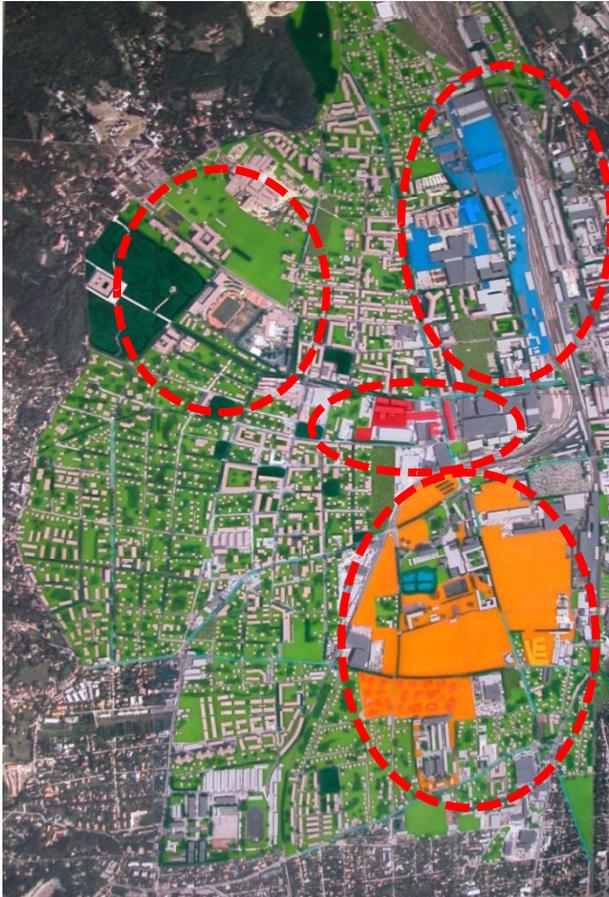


In den 80er Jahren
„Konsortium Graz/West“

Gründung
FH Joanneum Graz

Quelle: Folder „Graz West ein
Stadtteil im Aufbruch“
© ARGE Arch. DI. H. Eisenköck /
Arch. DI. H. Peyker

D) Grazer Westen



Projektziel
Festlegung von
Entwicklungszone
n und Pilotprojekten
für den Grazer
Westen

Raum für Zukunft
lieferte die
Grundlagen für
erfolgreiche
Urban II Bewerbung
der Stadt Graz

Projektleitung: Arch. DI
Hans - Jörg Luser / Amt f.
Stadtentwicklung und
Arch. DI Harald Saiko

D) Grazer Westen

EU – GEMEINSCHAFTSINITIATIVE URBAN:

1994 konzipierte die Europäische Kommission die Gemeinschaftsinitiative URBAN.

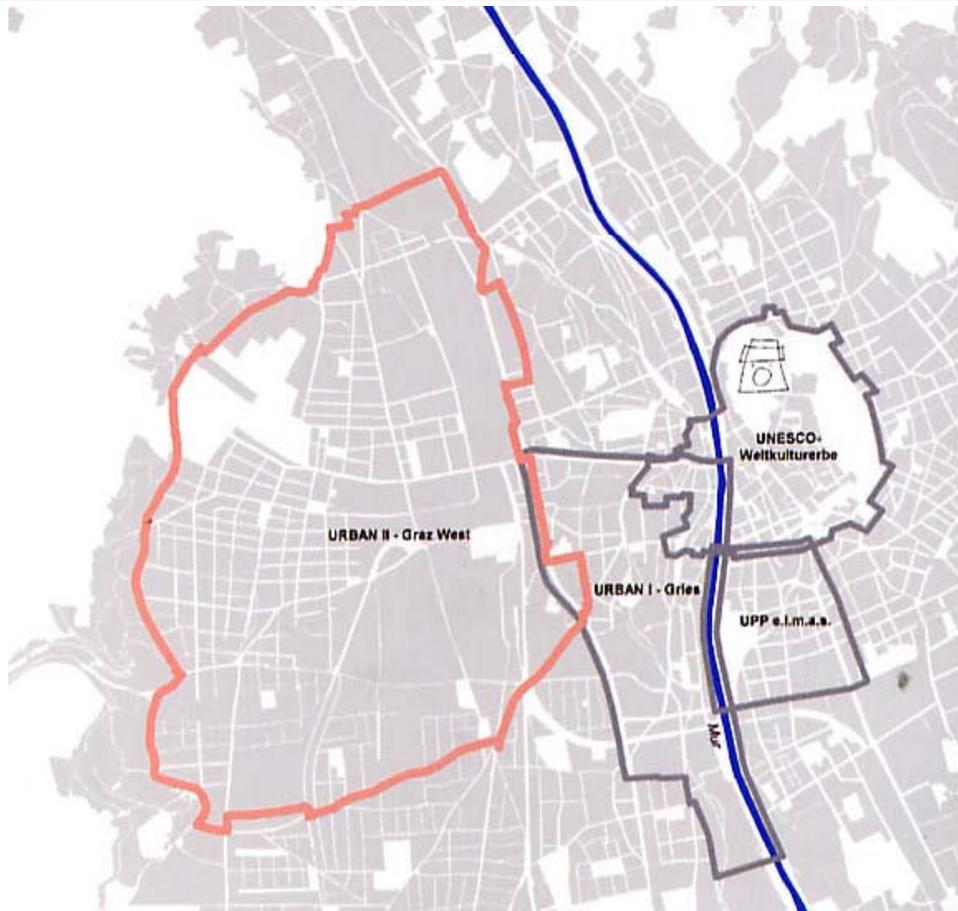
Folgende Aktionsbereiche wurden ausgeschrieben und in ausgewählten Pilotprojekten behandelt:

- **Verbesserung der Standortattraktivität Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit**
- **Stärkung des Unternehmertums KMU-Förderung**
- **Ausbau und Verbesserung öffentlicher Verkehrs- und Kommunikationssysteme**
- **Entwicklung der Potenziale im Technologie- und Informationsbereich**
- **Verbesserung des Stadtteilmanagements**
- **Revitalisierung von Industriebrachen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltsituation unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit**
- **Integration ausgegrenzter Bevölkerungsgruppen**

PROGRAMMPERIODE URBAN I (Laufzeit 1996 bis 2001)

PROGRAMMPERIODE URBAN II (Laufzeit 2000 bis 2008)

D) Grazer Westen EU Programm „Urban_Link Graz-West“ (2000-2006)



Urban Link Graz West gilt als eines der erfolgreichsten Projekte der gesamten Programmschiene

Kofinanziert mit Geldmitteln aus dem europäischen Fonds für regionale Entwicklungen (EFRE)

	Jahr	Gesamtkosten	EFRE	national
Entwicklung der Potenziale der Informationsgesellschaft	2000-2006	10,125	1,760	5,870
Zukunftsfähige Stadtteilentwicklung	2000-2006	7,890	1,350	5,280
Prozessbegleitende Information	2000-2006	1,460	0,730	0,730
Technische Hilfe	2000-2006	1,080	0,360	0,720
Gesamt	2000-2006	20,555	4,20	12,600

Quelle: Urban_Link Graz West Newsletter 3

D) Grazer Westen EU Programm „Urban_Link Graz-West“ (2000-2006)

Beschluss EU (Programmschwerpunkte)								
Programmschwerpunkt 1: Entwicklung der Potenziale der Informationsgesellschaft			Programmschwerpunkt 2: Zukunftsfähige Stadtteilentwicklung		Programmschwerpunkt 3: Prozessbegleitende Kommunikation		Technische Hilfe (TH)	
Beschluss Ull-Begleitausschuss (Maßnahmen)								
1.1 (Maßnahme) Verbesserung der strukturellen Rahmenbedingungen	1.2 (Maßnahme) Entwicklung und Stärkung der Humanressourcen	1.3 (Maßnahme) Innovationsorient. Wirtschaftsentwicklung	2.1 (Maßnahme) URBANE Mobilität	2.2 (Maßnahme) Stadt-Landschaft Graz-West 21	3.1 (Maßnahme) Kommunikationsorientierte Stadtteilentwicklung	3.2 (Maßnahme) Stadtteilzentrum Graz-West – MONITOR	TH.1 (Maßnahme) Verwaltung, Durchführung, Begleitung und Kontrolle	TH.2 (Maßnahme) Information, Erfahrungsaustausch und Wissenschaft
Beschluss Gemeinderat (Projekte)								
1.1.1 FH-Zentrum		1.3.1 Gründungspaket Graz-West	2.1.1 GKE-Unterführung Alte Poststraße	2.2.1 Helmut-List-Halle	3.1.1 Kommunikation und Bürgerbeteiligung	3.2.1 Urban-Info-Point Graz-West	TH.1.1 Programm-Management	TH2.1 Information, Erfahrungsaustausch
1.1.2 Wissensstadt			2.1.2 Entlastung Waagner-Biro-Straße	2.2.2 Photovoltaik-Anlage Helmut-List-Halle	3.1.2 Stadtteilmonitoring			
1.1.3 Start-up-Center Reininghaus								

Quelle: Urban_Link Graz West Newsletter 3

D) Grazer Westen EU Programm „Urban_Link Graz-West“ (2000-2006)



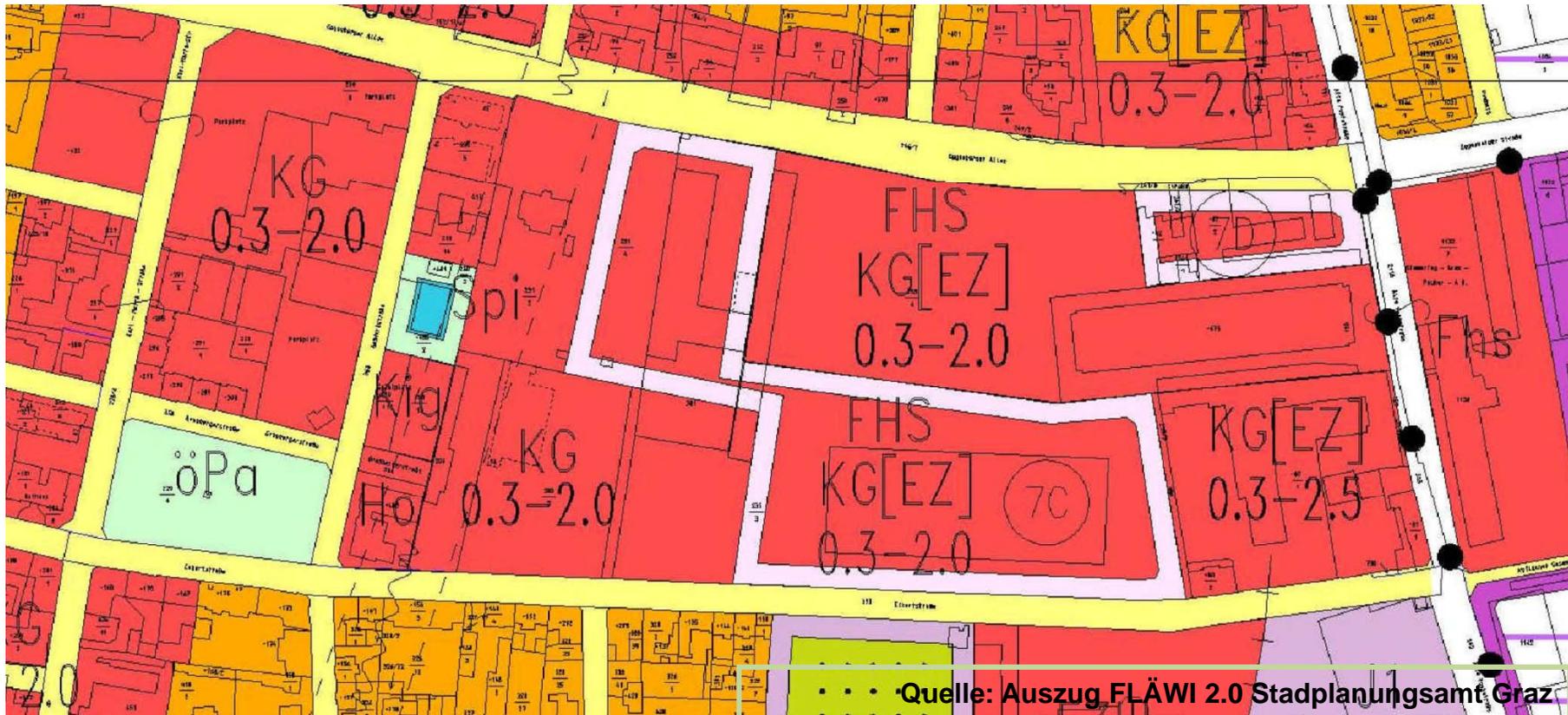
D) Grazer Westen EU Programm „Urban_Link Graz-West“ (2000-2006)



**Ausgangssituation
ehemaliges
Industrie- und
Gewerbegebiet
(SGP Area):**
wird von der Grazer
Bau- und Grünland-
sicherungs AG
erworben und
als Standort für FH
Zentrum vorbereitet.

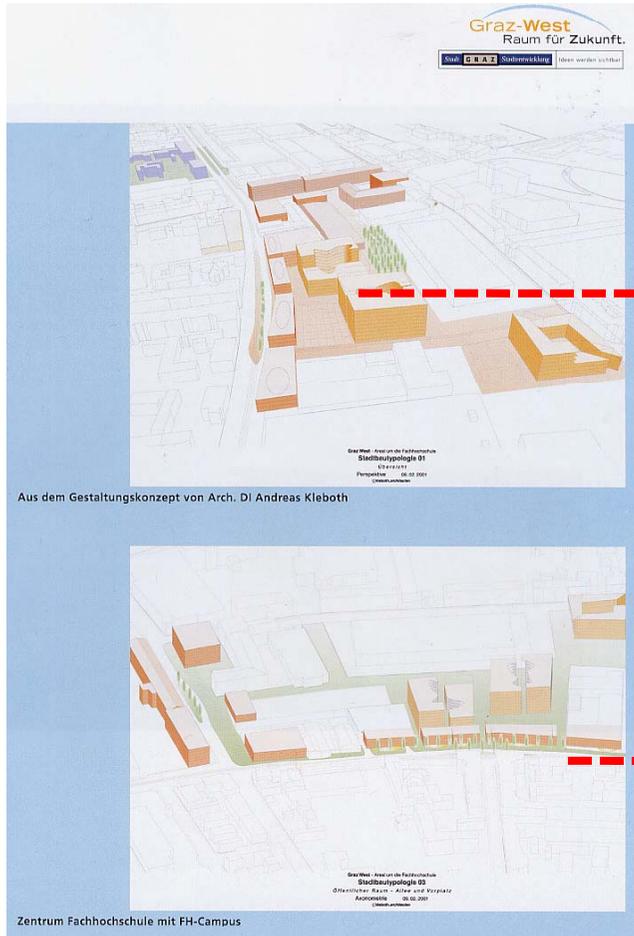
Quelle: Stadtvermessungsamt Graz

D) Grazer Westen EU Programm „Urban_Link Graz-West“ (2000-2006)



Im FLÄWI 2.0 wird die Zone als Fachhochschulzentrum Kerngebiet mit Ausnahme Einkaufszentrum als Widmung festgelegt.

D) Grazer Westen EU Programm „Urban_Link Graz-West“ (2000-2006)



Im September 2000 geladener
Städtebaulicher Wettbewerb

Siegerprojekt „Start ups“
Arch. DI Andreas Kleboth

**Hauptentwurfselement:
„Durchlässiger Blockrand mit aktivierter
Kernzone“**

D) Grazer Westen EU Programm „Urban_Link Graz-West“ (2000-2006)

**B1.1 Projektkerngebiet „Urban_Link Graz West“ FH Zentrum
 2002 EU weiter zweistufiger Architektur Wettbewerb**



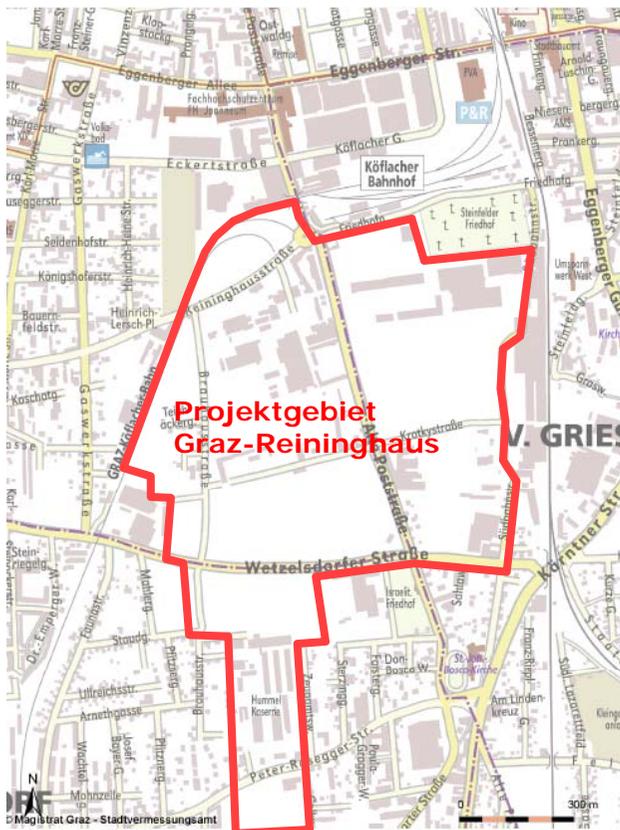
Siegerprojekt Arquitectos LDA Arch. Prof. Goncalo Byrne und Arch. DI Thomas Zinterl

D) Grazer Westen EU Programm „Urban_Link Graz-West“ (2000-2006)



Arquitectos LDA Arch. Prof. Goncalo Byrne und Arch. DI Thomas Zinterl und KOALA
Foto Angelo Kaunat

D) Grazer Westen Graz-Reininghaus Kooperative Stadtentwicklung



Quelle: Stadtbaudirektion Graz / Asset One AG

D) Grazer Westen Graz-Reininghaus Kooperative Stadtentwicklung

→ Positive Marketingstrategie des Grundeigners



Quelle: Die Reininghausmethode <http://www.graz-reininghaus.com/ein-neuer-stadtteil-entsteht.php> Asset One AG

D) Grazer Westen Graz-Reininghaus Kooperative Stadtentwicklung



Quelle: Die Reininghausmethode <http://www.graz-reininghaus.com/ein-neuer-stadtteil-entsteht.php> Asset One AG

D) Grazer Westen Graz-Reininghaus Kooperative Stadtentwicklung



Quelle: Die Reininghausmethode <http://www.graz-reininghaus.com/ein-neuer-stadtteil-entsteht.php> Asset One AG

D) Grazer Westen Graz-Reininghaus Kooperative Stadtentwicklung

→ Zusammenführen der privaten und öffentlichen Interessen

private Interessen

öffentliche Interessen



Quelle: Die Reininghausmethode <http://www.graz-reininghaus.com/ein-neuer-stadtteil-entsteht.php> Asset One AG

D) Grazer Westen Graz-Reininghaus Kooperative Stadtentwicklung



Quelle: <http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/beitra/g/10136566/2858471/>

Planverfasser ARGE Architekt DI Thomas Pucher und Architekt DI Alferd Bramberger

Im Auftrag der Stadtbaudirektion Graz und Asset One

D) Grazer Westen Graz-Reininghaus Kooperative Stadtentwicklung



„Aufgabe des Rahmenplans Graz-Reininghaus ist es, wesentliche Kriterien der bisherigen Vorarbeiten und stadtfunktionelle und –stadträumliche Ziele für Graz-Reininghaus in Form von Plänen und Beschreibungen zu verankern.“

Inhalt Rahmenplan:

- 20 Quartiere (Stufenweise Entwicklung)
 - Städtebauliche Kennzahlen und Richtwerte
 - Bebauungsgrad, Versiegelungsgrad, Geschoßanzahl, Grünflächenausstattung
 - Esplanade
 - Freiräume
 - Nutzungsverteilung
- Informelles Planungstool

Quelle

http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/dokumente/10136566_2858471/267a5fce/100212_Kurzfassung%20Rahmenplan%20Graz%20Reininghaus.pdf

E) EU Stadtentwicklungsfonds: JESSICA

Ausgangssituation: Finanzierungsbedarf für Städtebauprojekte
Grenzen der öffentlichen Haushalte

„Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas – JESSICA“

Gelder aus Operationellen Programmen

Vergabe an einzelnen Stadtentwicklungsfonds oder Holdingfonds

Verwendung der Gelder: als Kredite, Beteiligungskapital oder Garantien,
keine Zuschüsse

Mehrfachverwendung der Gelder (revolvierend)

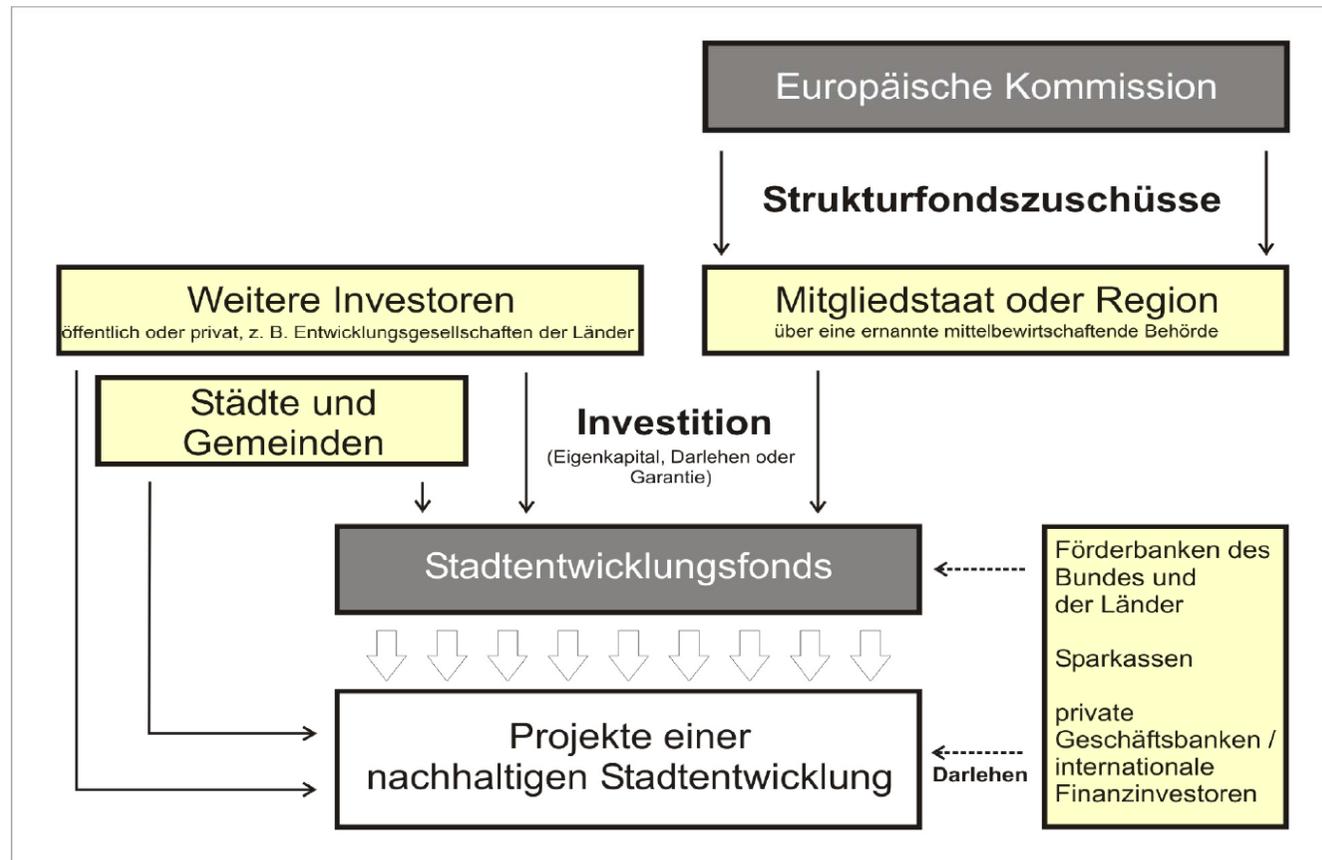
Neue Instrumente: Darlehen, Garantien, Eigenkapital, Rückflüsse aus
Projekten

Integrierter Stadtentwicklungsplan

EFRE-Verwendungsbestimmung

Weitergehender Ansatz: Grundlegende Idee für PPP, Unabhängig von
Strukturfonds umsetzbar

E) AKTEURE BEI STADTENTWICKLUNGSFONDS: JESSICA



E) STADTENTWICKLUNGSFONDS- MODELLE: JESSICA

Stadtentwicklungsfonds (SEF)

investiert auf der Grundlage integrierter Pläne für nachhaltige Stadtentwicklung, Einlegung von Strukturfondsmitteln und nationaler Kofinanzierung
Instrumente: Eigenkapitalbeteiligung, Darlehen, Garantien.

Holdingsfonds (HF)

Verwaltung und Weitergabe der für SEF vorgesehenen Mittel ermöglicht Verwaltungsbehörden, die mit der Umsetzung der JESSICA Initiative verbundenen Aufgaben zu delegieren. Einsatz setzt das bereits Vorhandensein von SEF voraus, die sich um die Mittel des Holdingsfonds bewerben können.

Systematisierung der Stadtentwicklungsfonds

Durch die JESSICA-Initiative sollen Projekte des öffentlichen Interesses gefördert werden, deren Risiko so hoch ist, dass private Investoren und Banken nicht zur Finanzierung bereit sind, die zu geringen Erträgen für Projektentwickler versprechen oder zu hohem Kapitalbedarf verlangen, dass die öffentliche Hand nicht selbst tätig werden kann die zu unrentierbar sind und eine große Umwegrentabilität aufweisen.

E) AUSBLICK AUF STADTENTWICKLUNGSFONDS: JESSICA

JESSICA zielt auf die Förderung von Stadtentwicklungsprojekten durch den Einsatz von Eigenkapital, Darlehen und Garantien und **nicht auf die Vergabe von Zuschüssen ab – sie ist vielmehr als Ergänzung der** bisherigen Förderpraxis gedacht, da ihre Aktivitäten sich auf B-Projekte konzentrieren und diese mit Zuschüssen kombiniert werden können.

Alle potenziellen Akteure sollten so früh wie möglich in den Umsetzungsprozess eingebunden werden um adäquate Projekte finden und ein passendes Fondsmodell entwickeln zu können.

Die Umsetzung von Stadtentwicklungsfonds steckt auch Euweit noch in den Kinderschuhen und die ersten Pilot-Fonds werden derzeit aufgelegt.

Die Klärung von Rechtsfragen im Bezug zur Implementierung von Stadtentwicklungsfonds wird in der Folgezeit das Kernthema sein.

E) AUSBLICK AUF STADTENTWICKLUNGSFONDS

CONCERTO Teil des Forschungsrahmenprogrammes der Generaldirektion Energie und Verkehr.

Ziel: Mittel und Wege für eine nachhaltigere Energieversorgung Europas zu finden
CONCERTO unterstützt lokale Kommunen bei der Entwicklung und Umsetzung konkreter, sowohl nachhaltiger als auch hoch energieeffizienter Strategien und Aktionen. Das Augenmerk liegt in erster Linie darauf, die ökologischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Vorteile nachhaltiger Energiemanagementsysteme auf Kommunalebene aufzuzeigen, die auf erneuerbare Energieressourcen und Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz setzen.

CONCERTO setzt daher auf die Förderung energieeffizienter Technologien und nachhaltiger Energiequellen in der Europäischen Union, um auch in Zukunft den EU-Bürgern ein gesundes Leben und eine hohe Lebensqualität bieten zu können.