

kommunen der zukunft



Smart Cities auf dem Vormarsch

Österreichs größte Gemeinden

Standortentwicklungen in Städten und Gemeinden



Recycling der Brachflächen

Ein Blick über den Tellerrand zeigt die vielfältigen Möglichkeiten, die sich auf Brachflächen in und um Städte und Gemeinden ergeben. Es kann ein Fachmarktzentrum sein – muss aber nicht.



In den Städten werden vor allem partnerschaftliche Modelle, bei denen auch die Unternehmen Verantwortung und Risiko für die Gesellschaft, bzw. die Gemeinde übernehmen, mit Berücksichtigung von Lebenszyklusphasen, künftig einen besonderen Stellenwert erhalten.

Eigentlich ist es schade. Auf der einen Seite gibt es genügend Flächen, auf der anderen wird immer mehr Fläche benötigt. Noch nie war Österreichs Verbrauch an offener Landschaft so groß wie heute. In den letzten 50 Jahren haben in Österreich zahlreiche strukturelle Veränderungen zum Entstehen von Brachflächen geführt. Ganze Industriezweige sind verschwunden, Unternehmen wurden fusioniert und höhere Produktionskapazitäten auf kleinerer Fläche eingerichtet. Ein Großteil dieser Brachflächen befindet sich in gut erschlossenen Lagen, viele liegen aber auch am Rand der Gemeinden. Solche Standorte wären für neue Nutzungen prädestiniert, dennoch ziehen viele Investoren „neue“ Grünflächen außerhalb von verbauten Gebieten diesen Brachflächen vor.

Zwischen 8.000 und 13.000 Hektar Brachflächen

Nach wie vor beanspruchen Siedlungen immer mehr Flächen. Daraus ergeben sich unerwünschte Begleiterscheinungen, wie hohe Kosten für den Bau und die Erhaltung von Inf-

rastruktur, Zersiedelung und Verlust an Urbanität. Betrachtet man die Zahlen des Umweltbundesamts, wird das Ausmaß dieser Verschwendung erst wirklich ersichtlich:

In Österreich werden täglich 20 Hektar wertvolles Grün- und Ackerland durch Siedlungs- und Verkehrstätigkeit versiegelt, während gleichzeitig rund drei Hektar an Industrie- und Gewerbeflächen brach fallen. Bei 3.000 bis 6.000 brach liegenden Industriestandorten in Österreich und Brachflächen im Ausmaß von 8.000 bis 13.000 Hektar – somit einer Fläche in der Größenordnung der Stadt Linz – sowie einem jährlichen Anfall an Industriebrachen von ca. 1.100 Hektar könnte rund ein Viertel des jährlichen Flächenneubedarfs durch die Revitalisierung von verlassenen Industriestandorten eingespart werden.

„Der Bedarf an Beratungsleistungen zu frei werdenden Flächen mit militärischer oder industrieller Nutzung ist in den letzten Jahren gestiegen“, erklärt Marc Guido Höhne, Geschäftsführer Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH: „Dies ist vor allem bei den

strukturschwachen Regionen zu verzeichnen. Hier greifen demografischer Wandel und Wegzug in die Metropolregionen ineinander.“ Von Shrinking Cities“, also schrumpfenden Städten, spricht man in diesem Zusammenhang, und „neben dem Thema ‚Nachnutzungsalternativen‘ erhält der Begriff ‚Rückbauszenario‘ eine wichtige Bedeutung“, so Höhne.

Oftmals fehlt es nicht einmal am politischen Willen, die entsprechenden Brachflächen – egal, ob innerstädtisch oder außerhalb – zu verwerten. Es fehlen die Ideen im Umgang mit dieser wertvollen Ressource. In vielen Fällen fällt die Entscheidung zwischen Wohnen und Einkaufen. Vor allem bei Einkaufsmöglichkeiten sollte sehr genau überlegt werden, was in welcher Form überhaupt benötigt wird, und SES-Chef Marcus Wild plädiert für eine enge Zusammenarbeit zwischen Betreiber und Kommunen, denn nur das ist wirklich Erfolg versprechend: „Das Wichtigste ist, den Handel von Beginn an in die Überlegungen der Stadtplanung miteinzu beziehen. Leider werden vonseiten der Stadtplaner immer wieder viele Fehler in der Funktionalität für den Erfolg von Handel und Dienstleistung gemacht, weil die Kompetenz bei Architektur und Planung in der Stadt nicht zur Genüge vorhanden ist.“ Bei der SES gibt es viele Beispiele, welche die gelungene Zusammenarbeit mit den Städten dokumentieren,

wie der MURPARK Graz, bei dem in einer Private Public Partnership mit der Stadt vorbildlich zusammengearbeitet und dadurch viel geschaffen wurde – vor allem auch in Bereich der Verkehrsinfrastruktur und damit der Erreichbarkeit.

Gemeinsam sind wir stark

Wild: „Die Bedeutung von Private-Public-Partnership-Modellen bei Shopping-Centern nimmt zu und schließt die Infrastruktur schon beinahe standardmäßig mit ein.“ Überhaupt werden PPP-Modelle die Zukunft sein, ist Arnold Vielgut, Partner und Geschäftsführer von Vasko+Partner, überzeugt: „Vor allem partnerschaftliche Modelle, bei denen auch die Unternehmen Verantwortung und Risiko für die Gesellschaft bzw. die Gemeinde übernehmen – unter Berücksichtigung von Lebenszyklusphasen –, sollten künftig einen besonderen Stellenwert erhalten. Diese gesamthaften Modelle haben nicht nur die bloße Finanzierung der Anschaffungskosten im Fokus, sondern berücksichtigen auch die laufenden Betriebskosten über die Dauer der tatsächlichen Nutzung. Wesentlich ist dabei das Zusammenwirken von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft.“ Er empfiehlt vor allem eine PPP-Zusammenarbeit, wo langfristig die Verantwortung für die Grundversorgung bei der öffentlichen Hand liegt, wie etwa bei So-

Ein Kaugummi als Zauberlösung für die Straße?

Jedes Schlagloch, bei Regen oder bis -10°C, bei Grabungsarbeiten für Hausanschlüsse, Frostaufbrüche bei Schienen und im normalen Straßenbereich kann dauerhaft (Referenzen über 2 Jahre standhaft) ausgebessert werden. Obwohl es sich bei diesem Produkt im weitesten Sinne um einen Kaltasphalt handelt, kann Kaugummiasphalt® genau das, was herkömmlichen Kaltasphalten nicht gelingt: Er hält dauerhaft und benötigt zudem keine Vor- und Nacharbeiten am der Ausbesserungsstelle. Wie ein Kaugummi verhält sich die Masse in der Reparaturstelle. Das Geheimnis des Produkts liegt in der Rezeptur des zugeführten Additivs. Wie



eine unsichtbare Hülle, umschließt es jedes einzelne Korn. Nach dem Verdichten (Handstampfer oder Rüttelplatte) löst sich dieser Schutzmantel auf, fungiert als Bindemittel mit den alten Randbereichen und bildet so eine für Wasser und Frost undurchdringbare Oberfläche.

Unmittelbar nach dem Einbau kann die Verkehrsfreigabe erfolgen. Die weitere Aushärtung übernimmt der rollende Verkehr, ohne dass der Asphalt am Reifen oder den Einbaugeräten kleben bleibt. Der Kaugummiasphalt® auch in praktischen 25kg-Säcken oder Bigbags geordert werden. Zudem ist Kaugummiasphalt® lösemittelfrei und umweltfreundlich.

Weitaus mehr als nur eine clevere Namensfindung! Durch innovative Technik wird aus einem schlichten Kaltasphalt eine generelle Problemlösung, überall dort wo der Heißeinbau auf Grund Kleinmengen nicht kostengünstiger ist.

Mittlerweile profitieren Anwender aus allen Bundesländern vom Kaugummiasphalt®. Auch über Deutschlands Grenzen hinaus findet das Produkt regen Zuspruch. So wird diese Technologie in Großbritannien, den USA, Südafrika, der Schweiz, Australien, Brasilien, Tschechien und weiteren Ländern angewendet.

Wir kommen gerne zu Ihnen und präsentieren unser Produkt, wir scheuen keinen Vergleich.

Direktvertrieb in Österreich:
HK Baustoffhandel und Verschleißtechnik KG,
Ing. Kayser Helmuth
Mobil +436764966878
office@verschleisstahl.com
www.kaugummiasphalt.at



DER FREISTAAT THÜRINGEN

Ein interessantes Beispiel, weil es ein ganzes Bundesland erfasst, ist in Deutschland die 2002 gestartete Projektinitiative des Freistaats Thüringen GENIAL zentral. Sie unterstützt Thüringer Städte jeder Größe bei der attraktiven Gestaltung und Wiedernutzung der Brachflächen. Im Rahmen von GENIAL zentral wurde eine Reihe sehr unterschiedlicher Projekte angestoßen. Attraktive Wohnangebote und Gewerbestandorte können ebenso gefördert werden wie Freizeiteinrichtungen oder Naherholungsgebiete. Nach über zehn Jahren können die Initiatoren feststellen: „GENIAL zentral wirkt nachhaltig – auf ehemaligen Brachflächen ebenso wie in den Köpfen von Stadtplanern und Bürgern.“



GENIAL zentral steht nicht nur für architektonisch gelungenen Stadtumbau, sondern bildet auch ein wichtiges Instrument einer nachhaltigen Stadt- und Siedlungspolitik. Hoher Wohnungsleerstand und ungenutzte Brachflächen sind in vielen Thüringer Klein- und Mittelstädten erlebbare Symptome des demografischen sowie des ökonomischen Wandels. Fast immer sind die Innenstädte betroffen. In dieser Situation besteht die größte planerische Herausforderung darin, die Abwanderungsdynamik zu durchbrechen und neue städtische Ankerpunkte zu setzen. Die Aufwertung von Brachflächen im Stadtkern hilft entscheidend dabei, Angebote der Daseinsvorsorge in der Innenstadt zu bündeln.

Wie auch immer die Flächen genutzt werden, es sollten langfristige Entscheidungen sein, die sich auch sinnvoll in der Stadtentwicklung darstellen lassen.

www.thueringen.de/de/genialzentral/

zial- und Gesundheitsprojekten: Projekte, bei denen sich die Kommune nicht auf die Errichtung und den Betrieb konzentriert, sondern die Versorgungsqualität der Bevölkerung im Zentrum steht. Dies gilt aber auch für Verwaltungsprojekte. Vielgut: „Die Basis für jedes PPP-Modell ist ein sorgfältig und maßgeschneidert ausgearbeiteter Vertrag, der das Risiko beider Partner definiert.“

Multifunktionale Projekte

Der Trend zu multifunktionalen Stadt- und Quartiersentwicklungsprojekten ist der beste Beweis für das richtige Maß bei der Anpassung von Shopping-Centern an ihren Standort und den Erfolg von ganzheitlicher Planung. Wild: „Ist der Raum für Arbeit, Wohnen, Shoppen und Freizeit richtig dimensioniert, profitieren die Bereiche voneinander und beleben auch ihr Umfeld langfristig.“ Christian Wagner, Christian Wagner & Partner Real Estate GmbH, sieht aus eigener Erfahrung, dass Mixed-Use-Immobilien gute Chancen haben.

Wagner bemerkt bei seiner Beratungstätigkeit aber auch, wie weit eigentlich die Vorstellungen der Verantwortlichen und die Realität auseinandergehen, und ortet einen enormen Beratungsbedarf, speziell in kleineren Gemeinden.

Hotel etwas anders

Ein Hotel kann auch eine sinnvolle Alternative sein. Auf das Konzept kommt es an. In Traiskirchen, Loosdorf und Liezen plant die Miles Group derzeit Hotelprojekte mit einem neuen Konzept, wie Eckhard Horstmeier, Projektentwickler bei der Miles Group, erklärt: „Wir machen immer sehr genaue und umfangreiche Standortanalysen. Darauf bauen die Anzahl und die Art der Zimmer auf. Es gibt eine Reihe von wichtigen Kriterien, die der Geschäftsreisende erfüllt haben möchte: gute Erreichbarkeit (Autobahnnähe), Parkplatz vor der Tür, schneller Check-in, WLAN, absolute Sauberkeit und sehr gute Qualität der Zimmer.“ Auch wenn die Zimmer entsprechend gestaltet sind, die Größe ist bei diesem Konzept nicht das ausschlaggebende Kriterium. Wer nur schlafen, duschen und sich ausrasten möchte, erwartet kein riesiges Zimmer. Horstmeier: „Wir gehen nicht in große Städte, da wir den Bedarf an den anderen Standorten genauso sehen, wo wir jedes

Jetzt iEigentum 3 Wochen gratis testen!

Spezial-Aktion für Makler, Immo-Fachleute,
Bauträger, Rechtsanwälte etc.

**Holen Sie sich per GPS-Ortung alle Eigentümerdaten und
Grundstückspläne auf Ihr Smartphone oder Tablet!**

Sonderaktion nur für kurze Zeit – mehr Info: **02265/7510**
oder auf **www.beinhofer.at** – gleich online anfordern!

Ein Service von: Software Beinhofer, A-3464 Perzendorf, Hauptstraße 18





Ob innerstädtisch oder am Rande – in den heimischen Städten finden sich genügend Brachflächen, die sinnvoll verwertet werden könnten.

Hotel zielgerichtet entwickeln.“ Betrachtet man die Voraussetzungen, die ein Grundstück für die Miles Group haben muss, vervollständigt sich das Konzept: „In jedem Fall muss ein Standort schnell erreichbar sein; idealerweise ist er direkt an der Autobahn mit möglichst vielen Gewerbebetrieben in der Nähe, da bei unserem Konzept sehr stark auch auf die Auslastung durch Schulungen und Seminare gesetzt wird. Es sollen Restaurants nahebei sein, da wir dieses Segment in den Hotels nicht abdecken.“

Wie wäre es mit Baurecht?

Wohnen wird immer teurer, und doch besteht eine Möglichkeit, es nicht nur günstiger zu machen, sondern auch den Kommunen regelmäßige Einnahmen zu verschaffen. Eine vorteilhafte Alternative sind nämlich Neubauprojekte auf Baurechtsgrundstücken. Bei der Baurechtskonstruktion handelt es sich zwar um eine komplexe Angelegenheit, doch bietet ein Baurecht sowohl Vorteile für den Grundeigentümer als auch für die Wohnungskäufer. Bei einem Baurecht, das beispielsweise über 100 Jahre vergeben wird, ist und bleibt ein Baurechtsgeber Grundstückseigentümer, und er kann sich einen bis zu 100-jährigen Baurechtszins sichern. Für den Käufer einer Wohnung auf einem Baurechtsgrundstück entstehen ebenfalls einige Vorteile. In der Finanzierungsphase schafft man sichere Einsparungen bei Kapital, Zinsen und dem Einsatz von

Sicherheiten. Man zahlt zwar den Baurechtszins, hat aber keine eingerechneten Grundstückskosten beim Wohnungskauf – bezahlt also nur das Bauwerk und damit deutlich weniger als bei Eigentumswohnungen. Am Land ist das aufgrund der niedrigeren Grundstückspreise nicht unbedingt ein großes Thema, aber bei innerstädtischen Flächen kann diese Option durchaus interessant sein. Hannes Horvath, Geschäftsführer von DURST-BAU, der mit seinem Unternehmen das erste Bau-



Marc Guido Höhne

Geschäftsführer Drees & Sommer
Projektmanagement und
bautechnische Beratung GmbH

Kleine Gemeinden sind besonders stark davon betroffen, wenn es um die Entwicklung von Immobilien geht. Es sind gezielte Maßnahmen gefragt, die nicht nur auf die reine Immobilie abzielen. Politik, Wirtschaft und Öffentlichkeit müssen gemeinsam in integrierte Handlungskonzepte eingebunden werden. Drees & Sommer betreut mit dem Entwicklungsmanagement diese Gemeinden und Städte, setzt Machbarkeitsstudien und Konzepte auf und begleitet die Kommunen bei der Umsetzung.



Prof. Rudolf Öhlinger
Geschäftsführer SeneCura

2030 wird bereits jeder vierte Österreicher älter als 65 Jahre sein. Damit steigt auch der Bedarf an modernen Gesundheitsimmobilien. Die öffentliche Hand kann diesen Bedarf schon lange nicht mehr ausreichend finanzieren. Private Gesundheitseinrichtungen gewinnen immer mehr an Bedeutung und werden als wichtiger Partner der Gemeinden auch in Zukunft einen zentralen Beitrag für eine lückenlose Betreuung älterer Menschen leisten - denn sie machen beste Betreuung für jeden leistbar. Die Häuser von SeneCura werden alle als öffentliche Heime geführt; das heißt, dass die Sozialhilfefonds der Länder die Heimkosten bei Bedarf übernehmen.

rechtsmodell für Wohnbauten in Österreich abgewickelt hat: „Wir haben den Versuch gewagt, in der Sieveringer Straße 15B in Wien ein entsprechendes Projekt realisiert und dabei einen bemerkenswerten Erfolg erzielt.“

Gesundheits- und Sozialimmobilien

Leere Flächen könnten auch mit Blick auf die demografische Entwicklung einen neuen Verwendungszweck erhalten. Gebraucht werden zum Beispiel Pflege-, Gesundheits- oder Sozialimmobilien. Es muss ja nicht gleich ein Krankenhaus sein – eine der komplexesten Immobilien überhaupt –, aber als Verantwortlicher sollte man sich doch Gedanken machen,

wie sich die Bevölkerung der eigenen Stadt oder Gemeinde in Zukunft entwickelt – es ist anzunehmen, dass sie irgendwann überaltert. Die Anzahl der pflegebedürftigen Personen wird deutlich zunehmen, sodass eine große Anzahl an neuen „Pflegeplätzen“ benötigt wird. Problematisch ist jedoch, dass der genaue Bedarf nicht exakt berechnet werden kann. Ebenso ist nicht absehbar, wie die Problematik des Fachkräftemangels im Pflegesektor behoben werden kann. Im Bereich der Gesundheitsimmobilie wird in Zukunft der Markt in Bewegung sein, da viele Krankenhäuser aufgeben werden müssen und sich Klinikketten durchsetzen werden, die ebenso von Synergie- und Skaleneffekten profitieren wie Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren, die immer stärker die gängigen Arztpraxen ablösen werden. Durch die Alterung der Bevölkerung und Kooperationen mit zum Beispiel Apotheken oder Pflegeeinrichtungen wird dieses Marktsegment weiter wachsen. Wer für diesen Bedarf Flächen zur Verfügung stellen kann, der hat nicht nur die Möglichkeit, seine Brachen zu nutzen, sondern schafft auch Arbeitsplätze und soziale Infrastruktur innerhalb der Kommune.

Apropos soziale Infrastruktur: Auch in die andere Richtung sollte man denken, zum Beispiel an Kindergärten oder zumindest an die Möglichkeit der Kinderbetreuung für Berufstätige und Alleinerzieher. Für Vielgut von Vasko+Partner ist die Kinderbetreuung ohnehin einer der wichtigsten Faktoren, denn „die Betreuung der Kleinsten gewährleistet eine stärkere Bindung der Bevölkerung an ihre Gemeinde“. Auch hier sind PPP-Modelle eine ideale Alternative: „Hier braucht es starke und verlässliche private Partner und gute gemeinsame Ideen, damit die Kommunen unterstützt werden können und neue Konzepte zur Sicherung des Grundbedarfs entwickelt werden.“

■■■ WALTER SENK

© SENEcura

REINIGUNG VOM PROFI.

Wo liegen die Vorteile für Gemeinden?



PERSONAL

Sich nie wieder über Mitarbeitersuche, Ausstattung, Vertretungen oder Schulungen Gedanken machen.



AUSRÜSTUNG

Alle Reinigungsmaschinen bis hin zu –mitteln werden vom Profi gestellt. Anschaffung sowie Wartung entfallen.



KOSTEN

Durch Nutzung von Synergieeffekten können bis zu 40 Prozent der Reinigungskosten eingespart werden.



KNOW-HOW

Die Erfahrung des Profis für die optimale Reinigung nutzen, denn auch hier ist Wissen Vorsprung.



VERWALTUNG

Auch versteckte Kosten für Administration & Verwaltung entfallen. Es bleibt mehr Zeit für die Kernaufgaben.