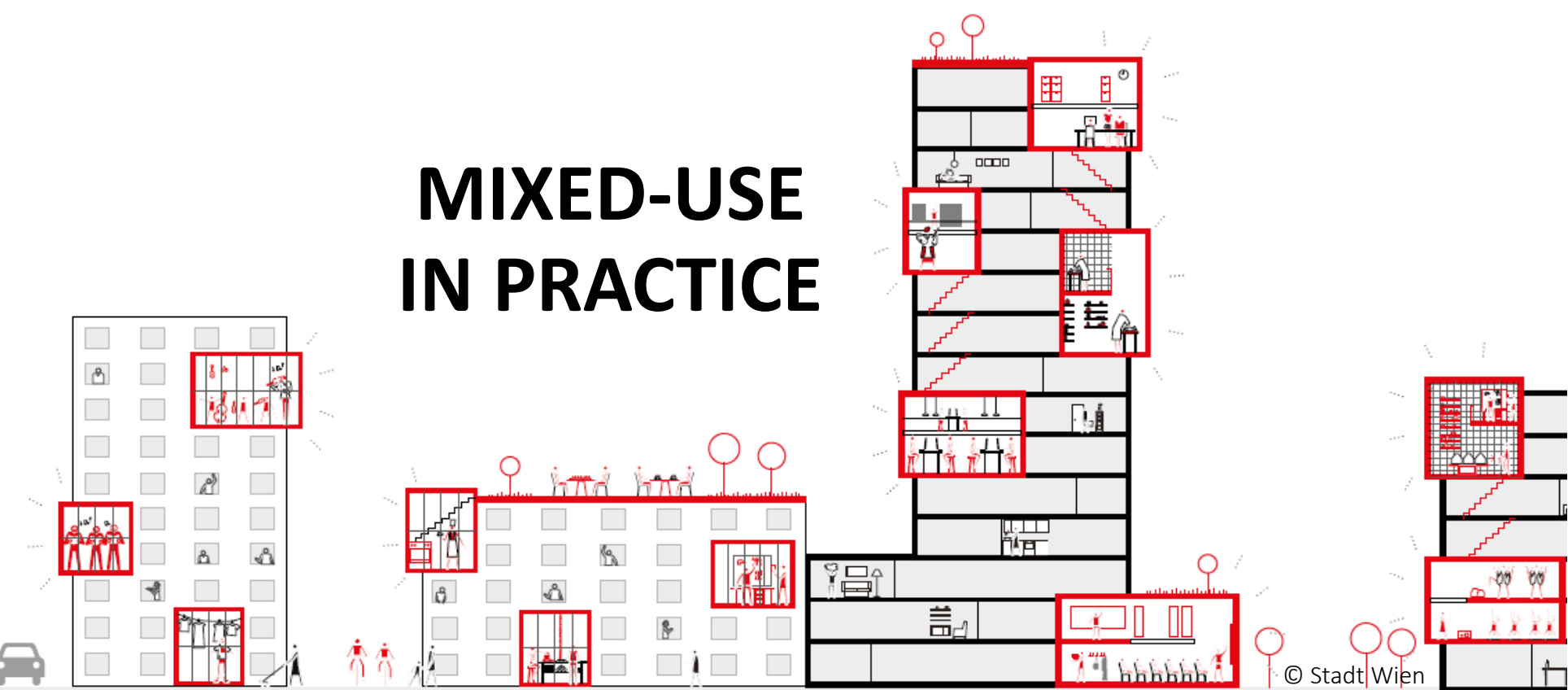


MIXED-USE IN PRACTICE



© Stadt Wien

REAL CORP 2022 | 15.11.2022

Im Auftrag der



Klima- & Innovationsagentur Wien
ein Unternehmen der **wienholding**

UIV URBAN INNOVATION VIENNA GMBH

Wiens Agentur für nachhaltige & innovative Stadtentwicklung

01.

Stadtentwicklung & Mobilität

Spezialisiert auf smarte, urbane Lösungen beraten und servieren wir die Wiener Kommunalpolitik und die Stadtverwaltung beim Entwickeln und Umsetzen von Strategien. Im Austausch mit anderen Städten und Regionen vermitteln wir Wiener Best- Practices und analysieren Trends für kluge Anwendungen in Wien.

03.

Digitalisierung

Wir begleiten die Stadt Wien auf ihrem Weg zur digitalen Hauptstadt der Menschen. Als Brückenbauer*innen zwischen Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung initiieren wir Pilotprojekte, identifizieren relevante Trends und machen diese für ein Mensch und Ressourcen schonendes Leben in der Stadt anwendbar.

02.

Energie

Wir suchen entscheidende Antworten auf städtische Energiefragen! So unterstützen wir städtische Einrichtungen dabei, Wiens ambitionierte Energie- und Klimaschutzziele zu erreichen. Nationale und internationale Forschungsk Kooperationen erzeugen dabei das Know-how für die klimaneutrale Stadt von morgen. Mit dem [Kompetenzzentrum Erneuerbare Energie](#) stehen wir seit Juli 2022 auch Betrieben, Bauträgern sowie Privathaushalten beratend zur Seite.

04.

Quartiere & Immobilien

Wir unterstützen und begleiten Quartiersentwicklungen und Immobilienprojekte im städtischen Bereich. Wir verbinden strategische Vorgaben mit konkreten Umsetzungsvorhaben und unterstützen damit den Weg zur lebenswerten Stadt.

Gemischt genutzte Immobilienprojekte

Im Fokus von Marktteilnehmern, Wissenschaft und öffentlichen Akteuren

- Forcierung nachhaltiger Stadtstrukturen – Städte verändern die Spielregeln
- Steigende Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen und Produktion
- Lebensmodelle, die urbane Dichte präferieren
- Mixed-Use Projekte als neue Asset-Klasse & Instrument der Risikostreuung



- Baukosten
- Bautechnische Herausforderungen
- Koordinations- und Planungsaufwand
- Bewertungsfragen: Mixed Use als Anlageobjekte unbekannt
- Gestaltung von Verwertungszyklen

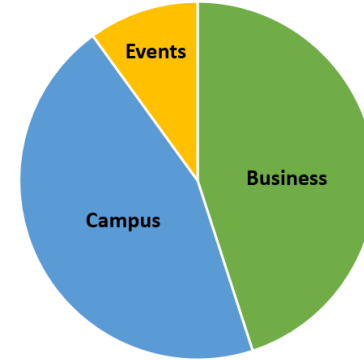
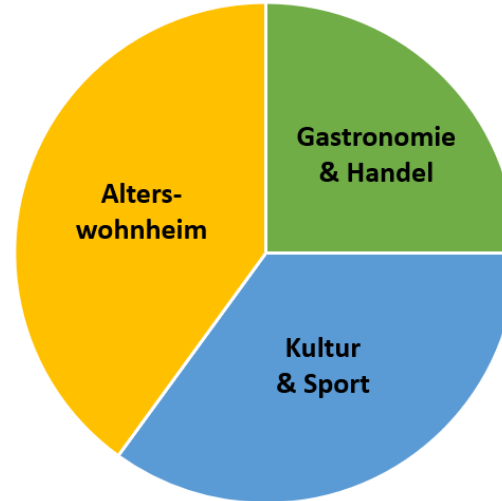
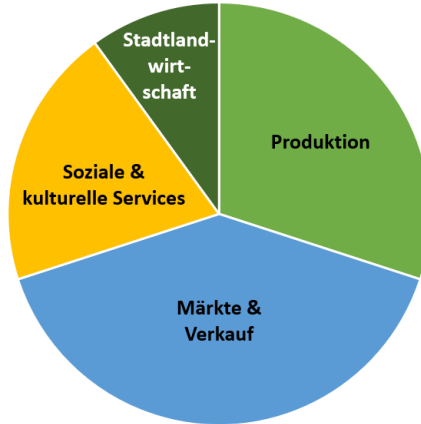
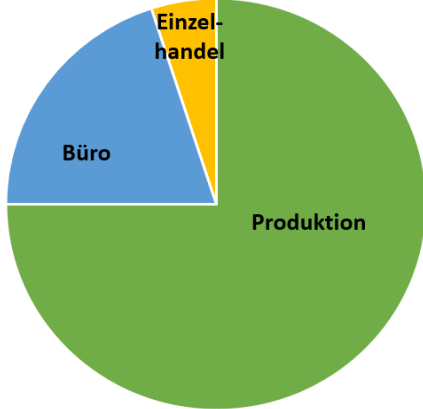
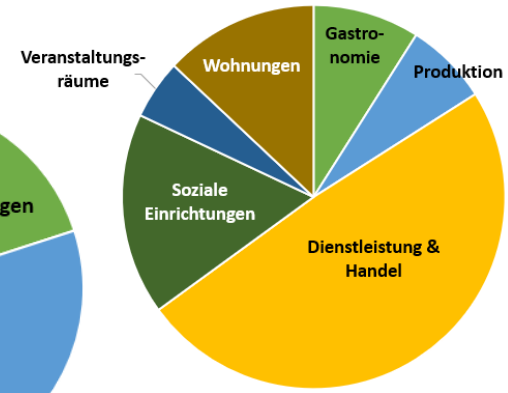
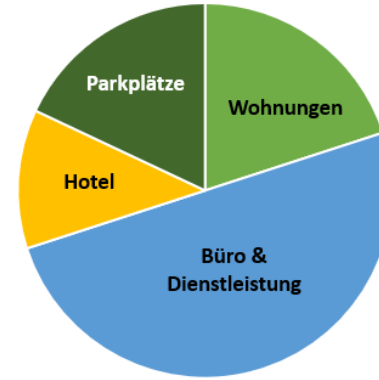
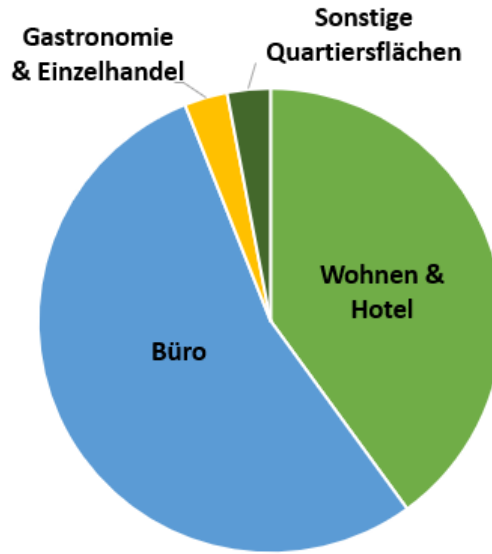
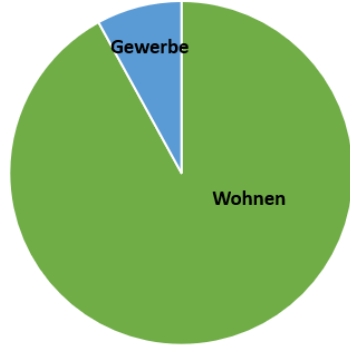


Marktanalyse

Motivation

- Welche Mixed-Use Typologien werden am Markt umgesetzt?
- Wie bewähren sich diese am Markt?
- Welche Parameter befördern eine erfolgreiche Entwicklung?

Praxisbeispiele



Mixed-Use Blocks



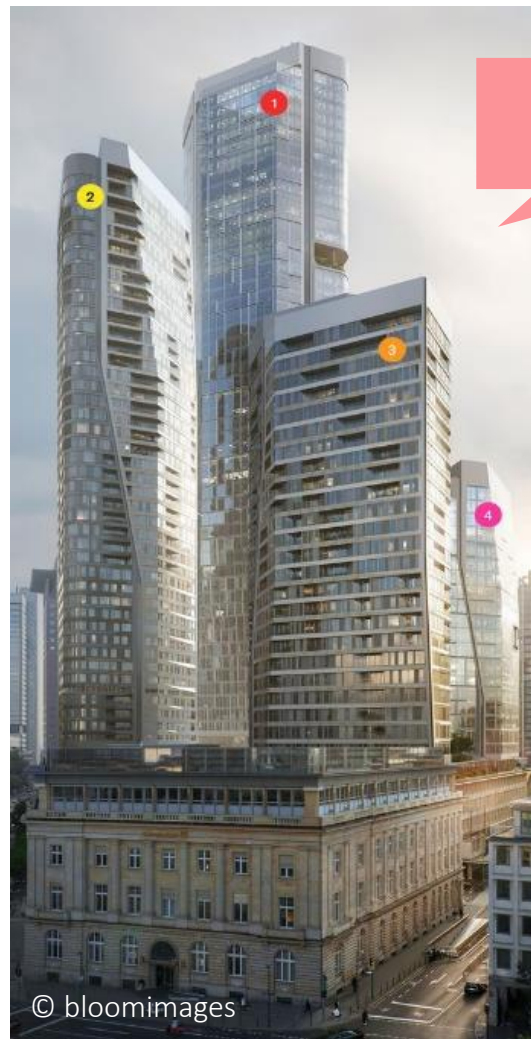
© Benedict Luxmoire

Transformation



© European Union

High-Rise



© bloomimages

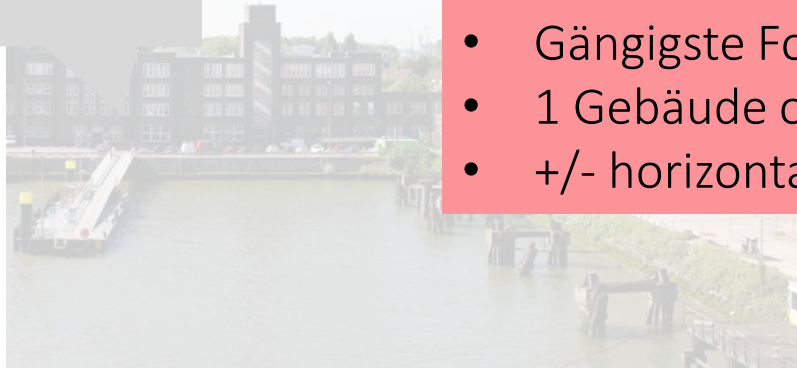
Mixed-Use Blocks



Transformation

- Gängigste Form der Mischnutzung
- 1 Gebäude oder Gebäudekomplex
- +/- horizontale Kombination der Nutzungen

High-Rise



Mixed-Use Blocks



Vertiefte Analyse

- MIO Quartiershaus, Wien
- Caxton Works, London
- Strathcona Village, Vancouver
- Frizz23 (Baugruppe), Berlin
- The Student Hotel, Wien

Basisanalyse

- BLOX, Kopenhagen
- Baufeld D13 Aspern, Wien
- SEEPARQ, Wien
- GründerInnenhof, Wien
- LIVING Garden, Wien
- MISCHA, Wien
- SEEHUB, Wien
- Sirius, Wien
- Wohnprojekt Nordbahnhof, Wien

Mixed-Use Blocks

Schlüsselerkenntnisse



- Öffnung zum Quartier.
- Flexible Preismodelle – Querfinanzierung gewerbliche Nutzungen.
- Aufbau einer Business-Community.
- Funktionsänderungen ermöglichen.



- Grundstücke im städtischen Besitz nutzen (Vergabe im Baurecht, moderate Verkaufspreise).
- Vertragliche Festlegungen beim Verkauf, z.B. Anteil gewerblicher Nutzung, Vorgaben zu leistbarem Wohnen.
- Unterstützende Widmungskategorien (USA: PDR).
- Monitoring des Nutzungsmix.

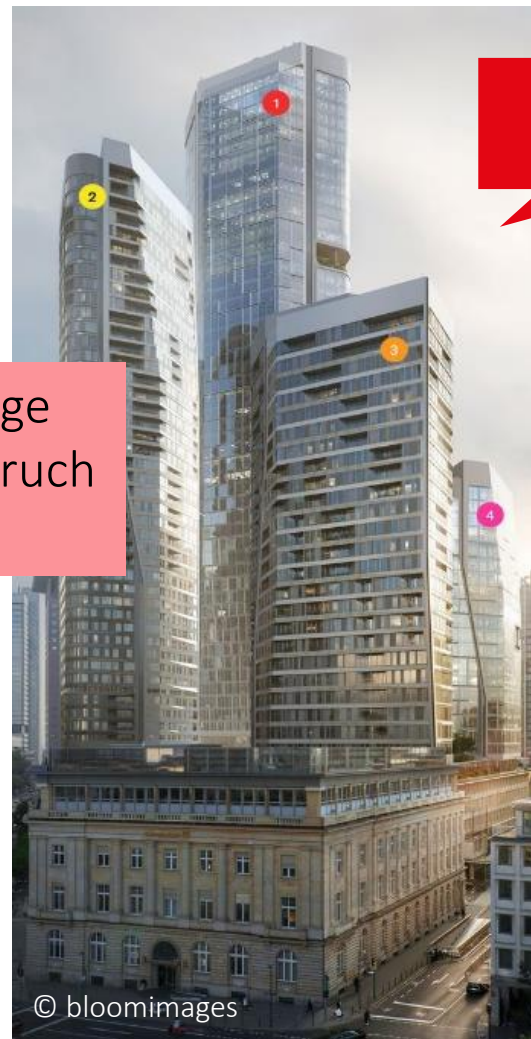


- Höhere Baukosten.
- Konflikte.
- Schwierige Finanzierung.
- Marktdynamiken vs. Projektziele.

Mixed-Use Blocks

- Meist Luxusprojekte in Top-Lage
- Hoher architektonischer Anspruch
- Zunehmend auch in Europa

Transformation



High-Rise

High-Rise

Vertiefte Analyse

- Bałtyk Tower, Poznan
- Four Frankfurt, Frankfurt am Main
- De Rotterdam, Rotterdam

Basisanalyse

- Marina One, Singapur
- Toranomon Hills Mori Tower, Japan
- Omniturm, Frankfurt am Main
- L'Arbre Blanc, Montpellier



High-Rise

Schlüsselerkenntnisse



- Lage, Lage, Lage.
- Nutzungsmischung en vogue.
- Finanzierungskonzept mit High-End Angebot.
- Transaktionsgewinne können realisiert werden.



- Aufteilung Bodenwertsteigerung.
- Vorgaben geförderter Wohnbau & Nutzungsmix.
- Reduktion des Vermietungsrisikos – Stadt als First Mover bzw. Ankermieter.
- Pluspunkt: positive transformative Projektwirkung auf Umfeld.



- Herausfordernde Finanzierungsstruktur.
- Verdrängungseffekte.

Mixed-Use Blocks

High-Rise

- Revitalisierung und Erweiterung von Brownfields
- Oft historisch bedeutende Orte
- Starke Rolle der öffentlichen Hand
- Innovative Vorzeigeprojekte, Strahlkraft in die Nachbarschaft

Transformation



© European Union



Transformation



Vertiefte Analyse

- Linden Karree, Gelsenkirchen
- Brooklyn Navy Yard, New York City
- WeiberWirtschaft, Berlin
- Toni Molkerei, Zürich
- Abattoir, Brüssel
- RDM, Rotterdam

Basisanalyse

- LAVAZZA Headquarters, Turin
- Werkspoorfabriek, Utrecht
- Monopolis, Lodz
- Breakout Kreativzentrum, München
- Malzfabrik Schultheiss, Berlin
- VW Gläserne Manufaktur, Dresden
- CREA Creative Cluster Margareten, Wien

Transformation

Schlüsselerkenntnisse



- Nutzungsmix + Revitalisierung Neuland für InvestorInnen.
- „Get your Business-model straight“.
- Innovation und „Ownership“ als Imagefaktor & Attraktor.



- PPPs in unterschiedlichen Konstellationen.
- Forcierung eines Non-Profit Ansatz (missionsorientiertes Handeln, „Space to grow“).
- Gebündelte koordinative Abwicklung in Stadtverwaltung.
- Öffentliche Investitionen und finanzielle Unterstützungen.



- Kombination von Produktion und Wohnen.
- Geringes Investoreninteresse, wenn Projekte Mindestgröße unterschreiten.

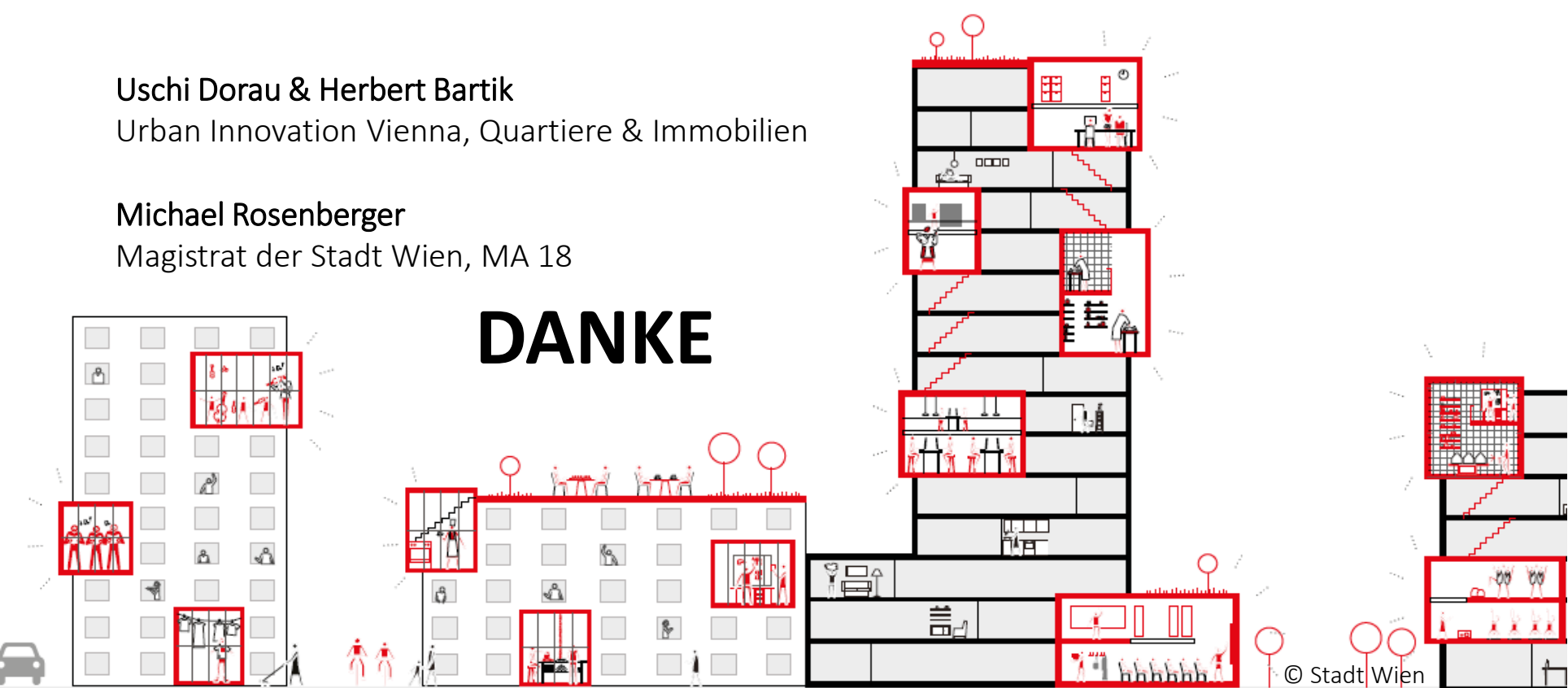
Key takeaways

- **Software-Part der Projektentwicklung wird wichtiger**
 - Finanzierung/Einnahmen: flexible Preismodelle, Querfinanzierung zwischen Nutzungen
 - Management & Kommunikation: Programmierung, Kuratierung, Community-Building, Monitoring, überzeugende Story für NutzerInnen & InvestorInnen
- **Finanzierung & Verwertung bleibt (noch?) Herausforderung**
 - Nutzungsmischung & Revitalisierung als besonders herausfordernd
 - Unterschiedliche Vermietungs-/Verwertungslogiken insb. bei Wohnen & Gewerbe
- **Kommunen mit „Carrot & Stick“-Herangehensweise**
 - Öffentliche Förderungen, Widmungskategorien, Risiken minimieren, z.B. über (Vor-)Vermietungszusagen
 - Planwertausgleich (Finanzierung von Infrastrukturen/Entwicklungskosten), vertragliche Festlegungen zu Nutzungsmix und/oder Leistbarkeit, Monitoring/Controlling

Uschi Dorau & Herbert Bartik
Urban Innovation Vienna, Quartiere & Immobilien

Michael Rosenberger
Magistrat der Stadt Wien, MA 18

DANKE



© Stadt Wien