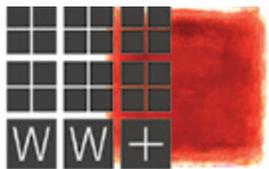




STÄDTEBAULICHE PROJEKTENTWICKLUNG FÜR KOMMUNEN

STRATEGIE + MEDIATION + BERATUNG
in der Immobilienwirtschaft
2017

WW+



WW+
Rue de l'Usine 53
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
F +352 26 17 76 269
M info@wwplus.eu
W wwplus.eu

ARCHITECTURE | URBAN DESIGN | PROJECT MANAGEMENT

INDEX

STRATEGIE + MEDIATION + BERATUNG
in der Immobilienwirtschaft

2017



01	EINFÜHRUNG
	4 Vorwort
	5 Strategie, Mediation, Beratung
02	6 Integrative Planung
	GESAMTPROZESSSTEUERUNG
	8 Gesamtprozesssteuerung
	9 Ausarbeitung Entwicklungsstrategie
	10 Zusammenstellung Entwicklungsteam
	11 Fachplaner Gutachter
03	12 Schnittstelle Ministerien Verwaltung
	13 Troubleshooting
	14 Baurechtschaffung Erschließung Baugebietsentwicklung
	MODERATION MEDIATION
	18 Moderation
	19 Mediation
	20 Öffentlichkeitsarbeit Kommunikation
21 Partizipationsprozess	
23 Marketing	

04	IMMOBILIENÖKONOMIE
	26 Ökonomische Analyse des PAG
	27 Entwicklungsstrategie Entwicklungsmix
	28 Rentabilitätsrechnung
05	29 Finanzierungsplan
	STADTPLANUNG ARCHITEKTUR
06	33 WW+ Referenzen Stadtplanung
	34 Mondercange
	36 Junglinster
	38 Erpeldange
	40 Bertrange
	42 Square Mile Esch-Belval
	44 Midfield
46 WW+ Referenzen Architektur	
06	STEUERBERATUNG
	49 Steuerberatung

Aufgrund der landesweit anhaltenden und angespannten Wohnungsmarktsituation im Großherzogtum sind die Gemeinden zunehmend gefordert, in aktiver Weise ihrer kommunalen Fürsorgepflicht gerecht zu werden und engagiert an der Bereitstellung von angepasstem, als auch erschwinglichem Wohnraum bzw. Bauland mitzuwirken.

Die zunehmende Komplexität der Planungsaufgaben in der Stadt- und Ortsplanung stehen vielerorts mangelnden personellen, technischen aber auch finanziellen Ressourcen der Kommunen gegenüber und verhindern so deren pro-aktive Beteiligung am Wohnungsmarkt.

WW+ hat in den letzten Jahren sukzessive Strategien und Werkzeuge der Baulandaktivierung entwickelt und im Rahmen zahlreicher Entwicklungsprojekte in partnerschaftlicher Kooperation mit den Kommunen in der Praxis erprobt. Als interdisziplinär arbeitendes Team aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Projektmanagement und Immobilienökonomie stehen wir Gemeinden und privaten Bauherren von der ersten Projektidee, über die Standortsuche, der Schaffung von Baurecht, der baulichen Gebietsentwicklung bis hin zur Vermarktung kompetent zur Seite.

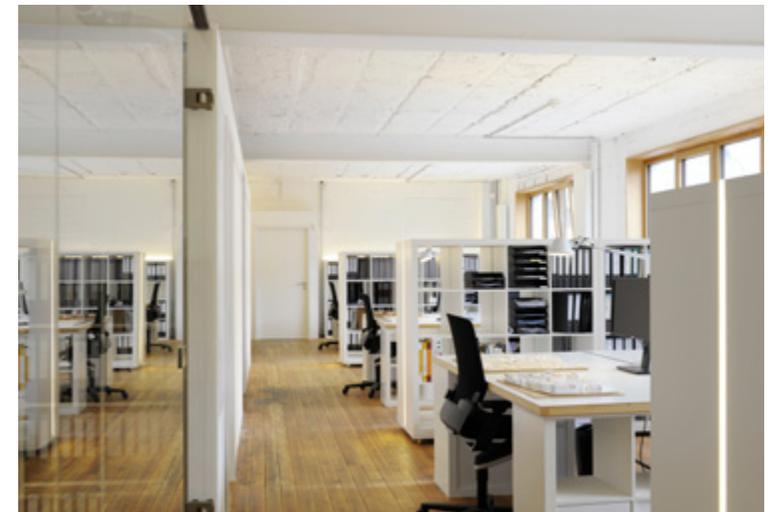
Eine zunehmend wichtige Rolle spielt in Zeiten angespannter kommunaler Haushaltskassen auch die ökonomische Betrachtung und ggf. die immobilienwirtschaftliche Optimierung der Entwicklungsprojekte zur Gewährleistung eines ‚Return on Invest‘ für unsere Kunden.

Vor allem in konfliktbeladenen Ausgangssituationen mit einer großen Anzahl an Akteuren unterschiedlicher Interessensausrichtung haben sich außerdem die von uns verstärkt angewandten Methoden aus den Bereichen Moderation, Mediation und Partizipation als sehr erfolgreich herausgestellt. Insbesondere durch die frühzeitige und richtige Einbindung der Bürger der jeweiligen Gemeinden konnten wir immer wieder negative Einstellungen der Beteiligten

sehr schnell in positive Impulse umwandeln und gewinnbringend in den Gesamtentwicklungsprozess einbinden.

Als für die Politik zunehmend wichtig erweisen sich im Rahmen umfangreicher und medienwirksamer Gebietsentwicklungen in letzter Zeit verstärkt die Ausarbeitung geeigneter Kommunikationsstrategien und Pressearbeit. Auch diesen Bereich deckt WW+ professionalisiert ab.

Die vorliegende Broschüre illustriert anhand vieler Beispiele und konkreter Projekte die wichtigsten Etappen und Abläufe unserer Entwicklungsprojekte. Vor allem anhand der umfassenden und teils komplexen Gebietsentwicklungen für die Gemeinden Mondercange, Junglinster und Erpeldange lassen sich die integrativen Ansätze unserer Entwicklungsstrategie gut abbilden.





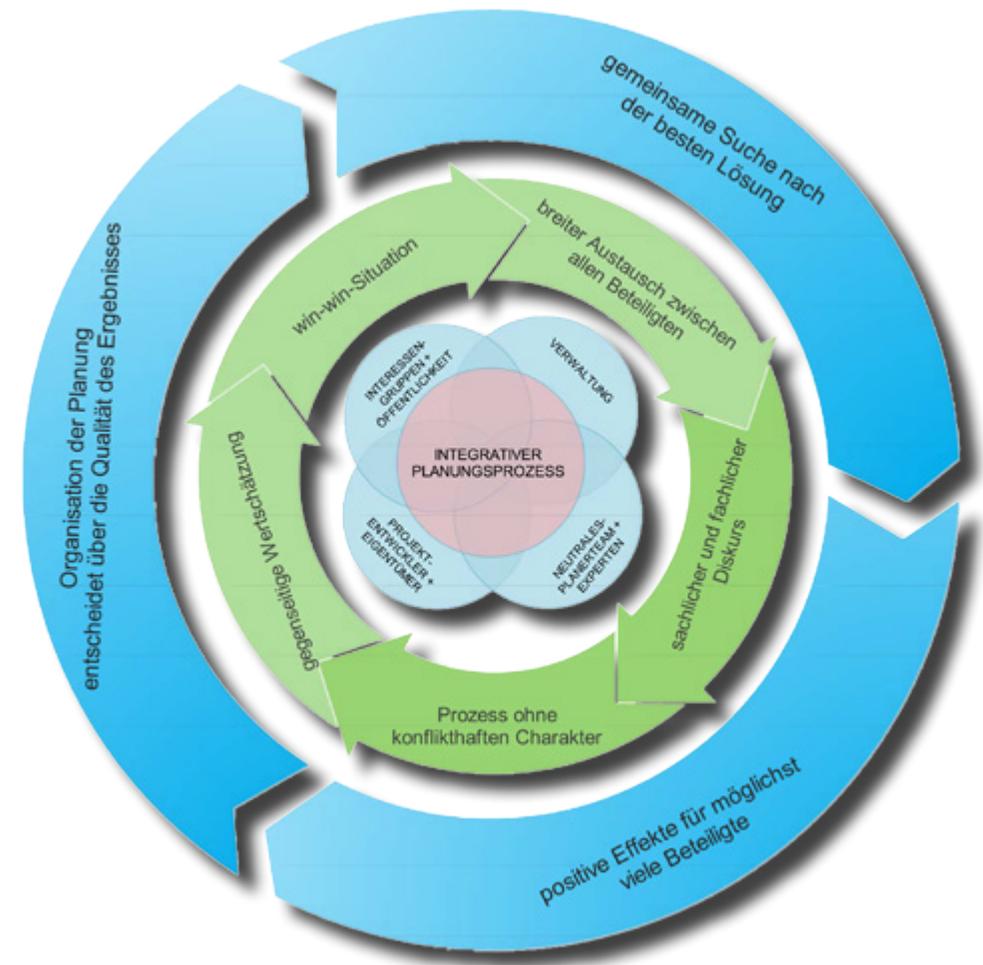
**STRATEGIE
+ MEDIATION
+ BERATUNG**
in der Immobilienwirtschaft

01. INTEGRATIVE PLANUNG

Die Anforderungen an die Prozesse der Stadt- und Quartiersplanung sind durch die aktuellen Aufgaben in der Innenentwicklung beim Um- bzw. Rückbau von Städten sowie bei großmaßstäblichen Stadtentwicklungen erheblich gestiegen.

Es müssen soziokulturelle Aspekte, wie die demographische Entwicklung, der Umgang mit sich verändernden Sozialstrukturen und neue Formen des bürgerschaftlichen Engagements einbezogen werden. So besteht bei der Stadt- und Quartiersplanung eine erhebliche Herausforderung darin, für die hohe Komplexität integrative Planungs- und Umsetzungsprozesse zu etablieren.

Das heißt, dass die Organisation der Planung immer mit über die Qualität des Ergebnisses entscheidet. Die Nachhaltigkeit und das Ergebnis des Projektes werden zu Beginn des Prozesses determiniert.



PROZESS- STEUERUNG



Der entscheidende Faktor bei der Realisierung nachhaltiger Stadtquartiere ist die Prozessqualität.

Durch Optimierung des Planungsprozesses mithilfe von Partizipationsmodellen, Verfahren zur Konzeptfindung und einer Projektsteuerung mit Nachhaltigkeitsmanagement kann die Basis für eine lange, wertsteigernde Nutzungszeit eines Stadtquartiers gelegt werden.

PROJEKT-STEUERER

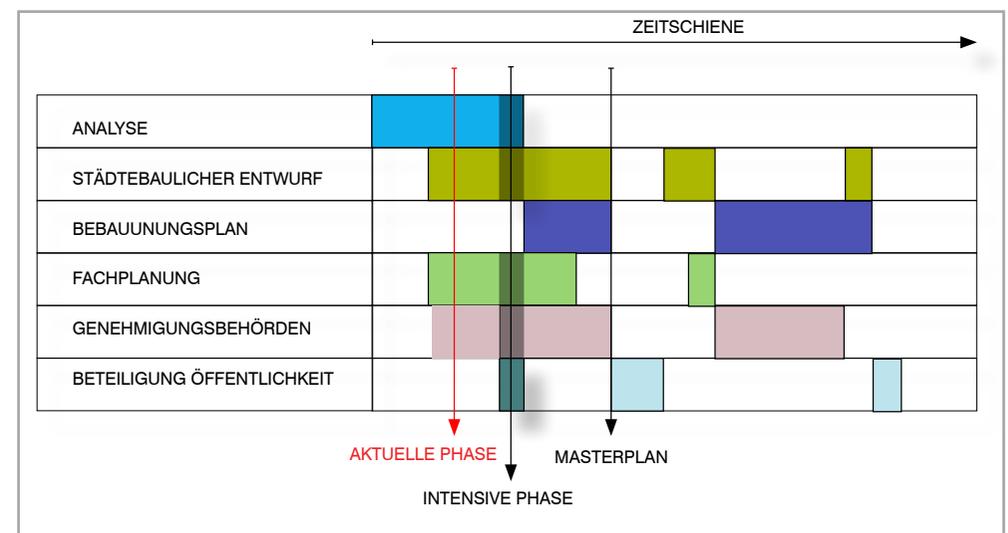
Idealerweise begleitet eine Projektsteuerung den gesamten Prozess. Dabei sind gerade bei komplexen Quartiersentwicklungen die klassischen Funktionen der Steuerung von Qualität, Terminen und Kosten wichtig, aber auch ein Nachhaltigkeitsmanagement mit speziellen Navigations- und Koordinationsaufgaben im Rahmen eines integrativen Planungsprozesses über alle Planungs- und Realisierungsphasen hinweg.

DOKUMENTATION UND KOORDINATION DES ENTWICKLUNGSPROZESSES

Zu den klassischen Aufgaben des Projektsteuerers gehören das Protokollieren der Besprechungen, das Festhalten jeglicher Entscheidungen und die Verteilung von Informationen. Die Protokolle und Informationen werden an alle Beteiligten des Entwicklungsteams ausgehändigt. Ein Austausch ist auch über eine digitale Informationsplattform möglich.

SCHNITTSTELLENFUNKTION ZUM AUFTRAGGEBER

Um dem Auftraggeber eine lückenlos Informationen bereitzustellen, stehen Werkzeuge wie das Organisations- oder Projekthandbuch zur Verfügung. Der Projektsteuerer steht dem Auftraggeber beratend zur Seite und bereitet Entscheidungsprozesse für ihn vor.



02. AUSARBEITUNG GESAMTENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Eine frühe Beteiligung aller Akteure und ein Abstimmen gemeinsamer Ziele zwischen Grundstückseigentümern, Investoren, Gemeinderat, kommunaler Stadtplanung und interessierten Bürgern macht es möglich, einen auf die individuelle Situation angepassten integralen Planungsprozess zu entwickeln.

Die Erwartungen und Visionen der Hauptakteure an die Gebietsentwicklung werden eruiert und eine Formulierung des übergeordneten Ziels wird ausgearbeitet.

Die Strategie zur Erreichung der gemeinsam vereinbarten Ziele sollte in einer Beschreibung der Methodik und durch Aufzeigen der Einzelschritte dokumentiert werden.

Dieses Dokument wird somit hauptsächlich die Art und Weise sowie den Zeitpunkt, an dem die unterschiedlichen Interessensvertreter in den Planungsprozess eingeschaltet werden, beinhalten.



LENKUNGSGRUPPE

Je nach Projekt ist die Zusammenstellung der Lenkungsgruppe ein Teil der Gesamtstrategie, um das Projekt kontinuierlich zum Erfolg zu führen und die gemeinsam erarbeiteten Ziele zu erreichen.

Somit besteht ein direkter Zusammenhang zwischen den Zielen und der Besetzung der Lenkungsgruppe. Die Hauptaufgabe der Lenkungsgruppe wird die stetige Überprüfung der Wahrung der Endziele sein, respektive eine notwendige Kursabweichung zu erlauben.

Aus diesem Grunde sollte die Lenkungsgruppe vorwiegend mit Vertretern der Interessensgruppen besetzt sein, die die Basisziele des Projektes definiert haben.

GESTALTUNG DER LENKUNGSGRUPPE

- Wer ist Mitglied dieser Gruppe?
- Wie sollte die Basis der Gruppe aussehen?
- Besteht diese aus mehreren Stufen?

PLANUNGSTEAM

Bereits zu Beginn der Planungsphase werden wesentliche Planungsentscheidungen gefällt, welche erhebliche Auswirkungen auf Ökonomie und soziokulturelle Aspekte haben.

Daher ist die Bildung und Zusammenarbeit eines interdisziplinären Planungsteams schon im frühen Stadium von hoher Bedeutung und somit eine strukturelle Voraussetzung, um nachhaltige Quartiersplanungen zu generieren.

Gerade durch eine Integration und Vernetzung verschiedener Fachplaner entstehen Synergieeffekte, die es ermöglichen, Nachhaltigkeitsansprüche durch die multifunktionale Nutzung von Quartiersfreiflächen und Gebäuden speziell im verdichteten innerstädtischen Kontext auf eine ökonomische Weise zu realisieren.



02. ZUSAMMENSTELLUNG, KOORDINATION UND ORGANISATION DER FACHPLANER | GUTACHTER

Der Prozesssteuerer wird für die Lenkungsgruppe erörtern, welche Fachdisziplinen und Gutachten zur Realisierung des Projektes, unter der Berücksichtigung der vereinbarten Ziele, notwendig sind und dies in einem Dokument zusammenfassen.

Weiterhin steht der Prozesssteuerer beratend zur Seite, um die jeweiligen angebrachten Profile der Beteiligten zu definieren und in einem Auswahlverfahren zu bewerten.

Nur mit dieser parallelen, integrativen Planung ist, im Gegensatz zu den klassisch linear angelegten Planungsprozessen, bei denen die verschiedenen Fachplaner sukzessiv arbeiten, die notwendige Integrationsleistung in effizienter Weise möglich.



Ein wichtiger Bestandteil zur Erreichung einer Win-Win-Situation besteht darin, die Genehmigungsbehörden nicht als Kontrollinstanz zu sehen, sondern sie als Mitglieder des erweiterten Entwicklungsteams zu betrachten.

Eine frühzeitige Einbindung der Behörden in den Entwicklungsprozess wird das Ergebnis positiv beeinflussen.

**WIN-WIN
SITUATION**



02. TROUBLESHOOTING

Troubleshooting wird bei jeglicher Stagnation des Entwicklungsprozesses als Technik zur Problemlösung bei komplexen Systemen angewandt.

Die systematische Auseinandersetzung mit den Symptomen des Stillstandes sowie das strukturierte Abklopfen der einzelnen Bausteine und das Prüfen ihrer Funktionsfähigkeit zur Isolierung des Problems sind Bestandteil dieser Technik.

Dazu kommt die gezielte Ausarbeitung einer adäquaten Lösung, um den Prozess wieder in Bewegung zu versetzen.

Diese Teilleistung und Technik wird jedoch oft bei bereits laufenden Projekten ohne integrativen Planungsprozess und ohne Prozesssteuerung zum Einsatz kommen, sprich, dann, wenn bereits Stillstand herrscht.

Stockt also ein Entwicklungsprozess, kann anhand unserer Techniken und Leistungselemente die Situation deblockiert und erfolgreich zu Ende geführt werden.



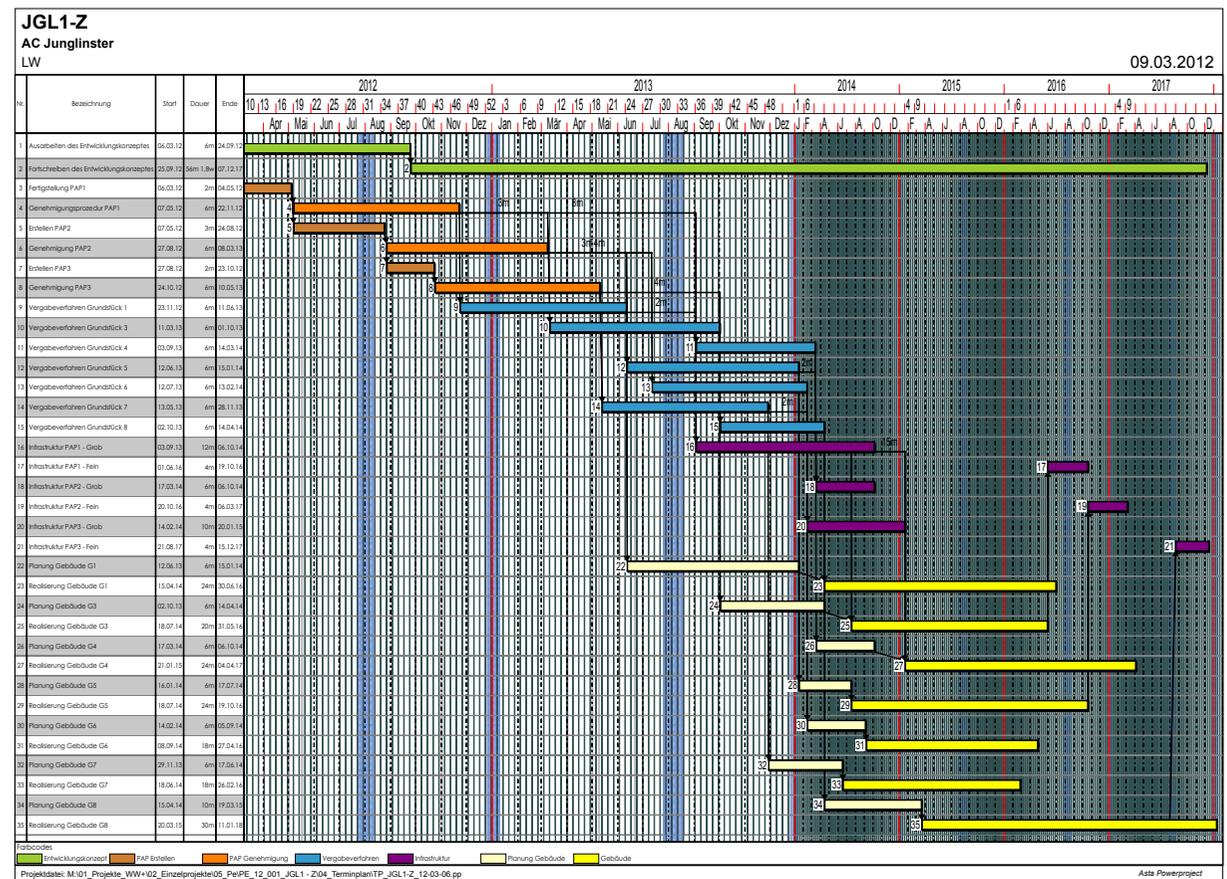
02. STEUERUNG BAURECHTSCHAFFUNG | ERSCHLIESSUNG | BAUGEBIETSENTWICKLUNG

Die Errichtung von Stadtquartieren erfolgt üblicherweise in mehreren Teilabschnitten, für die jeweils die Baurechtschaffung, die Erschließung und die Objektentwicklung zu steuern sind.

Hierzu wird das jeweilige Kosten- und Zeitmanagement durchgeführt.

KOSTEN- UND ZEITMANAGEMENT

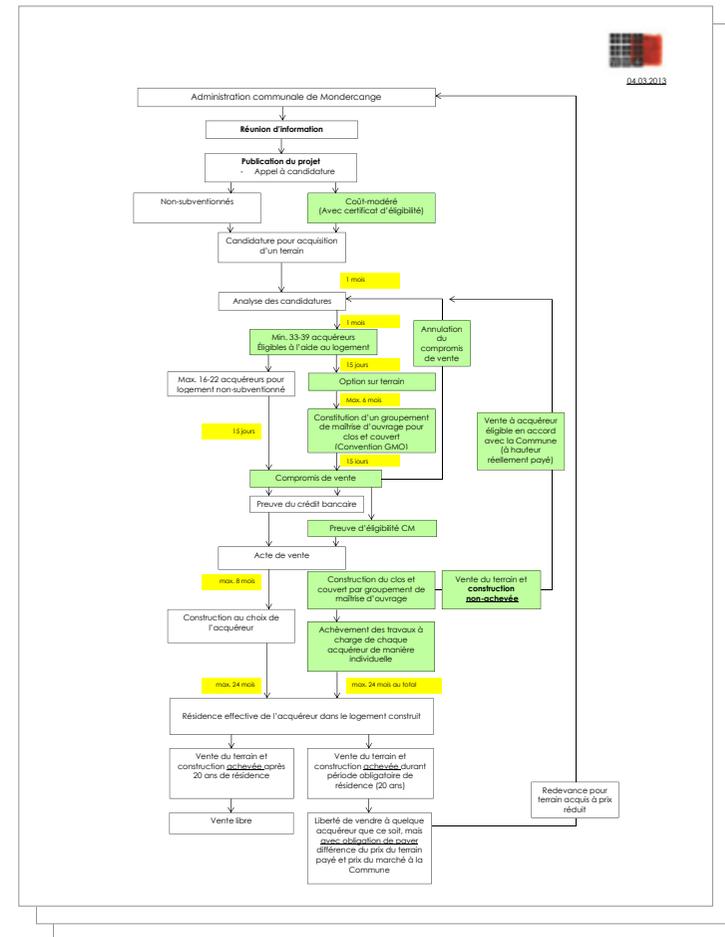
Insbesondere das Kostenmanagement bedarf einer gesonderten Betrachtung. Im Hinblick auf eine gerechte Kostenverteilung bei Entwicklungsgebieten mit mehreren Grundstückseigentümern müssen Werkzeuge wie Zeitpläne und Kostenkontrolle regelmäßig angepasst werden. Sie dienen dazu, frühzeitig zu erkennen wann ein Projekt aus der Laufbahn gerät, um dann entsprechend gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.



02. STEUERUNG BAURECHTSCHAFFUNG | ERSCHLIESSUNG | BAUGEBIETSENTWICKLUNG

PROZEDUREN IM HINBLICK AUF DIE VERGABE DER IMMOBILIEN
 Insbesondere begleiten wir die Gemeinden bei der Entwicklung und Vergabe von eigenen Grundstücken oder von in Eigenregie entwickelten Immobilien für ihre zukünftigen Bürger.

Das Erstellen der Vergabekriterien, der Kontakt zum Notar, die Abstimmung der „Règlements communaux“ und die jeweiligen Planungsänderungen werden von uns betreut.





MODERATION
MEDIATION
KOMMUNIKATION

In der Rolle des Moderators nehmen wir im Rahmen der Entwicklung von Baugebieten eine neutrale Grundhaltung in Bezug auf die inhaltliche Lösung ein.

Wir verfolgen mit dem Einsatz abgestimmter und aktivierender Moderationsmethoden im Allgemeinen folgende Ziele:

- Wahrung von Transparenz
- Aufdeckung latenter Konflikte
- Erarbeitung von Lösungen
- Schaffung von Akzeptanz
- Mobilisierung der Kreativität
- Herstellung von Konsens
- Förderung eines respektvollen Umgangs zwischen allen Beteiligten



Bei der Mediation handelt es sich um ein strukturiertes freiwilliges Verfahren zur konstruktiven Beilegung oder Vermeidung eines Konfliktes bzw. zur Erlangung einer in die Zukunft weisenden Vereinbarung, welche den Bedürfnissen und Interessen der unterschiedlichen Parteien entspricht. Ziel dabei ist es stets, dass beide Konfliktparteien gewinnen, sich also ein Win-Win-Ergebnis einstellt.

Bei der Durchführung einer Mediation nehmen wir eine ‚allparteiliche‘ Rolle ein, sind jedoch nur für das Verfahren bzw. den Prozess an sich verantwortlich und treffen keine inhaltlichen Entscheidungen.





MONDERCANGE

Le Collège échevinal de la Commune de Mondercange vous invite cordialement à la présentation du projet

“Wunnen am Park”

le 20 octobre 2014 à 19h30
 au Centre Culturel “Beim Nèssert” à Bergem

L'administration communale de Mondercange fait construire un ensemble de 55 maisons unifamiliales, dont 33 à coût modéré, donnant sur le Park Molter. Les maisons proposées, dont les surfaces varient entre 122 m² et 190 m², auront entre 3 et 4 chambres.

Les détails du projet vous seront communiqués lors de la séance publique.

03. PARTIZIPATIONSPROZESS

Das Charrette-Verfahren ist eine innovative Planungsmethode, welche von uns benutzt wird, um in einem kreativen und dynamischen Prozess die Öffentlichkeit frühzeitig und in einem sinnvollen Umfang an der Gestaltung einer Planungsaufgabe zu beteiligen.

Die Durchführung erfolgt in Form eines gut strukturierten (öffentlichen) Workshops, an welchem sowohl Planer, Projektentwickler, Entscheidungsträger und Bürgerschaft partizipieren können. Dabei sammeln wir Visionen, Werte und Ideen der Gruppe, um diese in den weiteren Planungsprozess einfließen zu lassen.

Der Einsatz ist immer dann sinnvoll, wenn Planungsalternativen basierend auf den Bedürfnissen und Vorstellungen der (zukünftigen) Anwohner sowie der Expertise der Planer und Entscheidungsträger erstellt und erprobt werden sollen. Positive Effekte sind neben der generellen Legitimierung der Planung vor allem, dass die Zusammenarbeit zwischen Personen, die normalerweise in einem Planungsprozess nicht zusammenarbeiten würden, gefördert wird.

SCHEMA ZUM ABLAUF DER BEFRAGUNG

BÜRGER

- Bürger oder
- Idee oder Anmerkung
- Leitmotive

FRAGEBOGEN "PAPIER"

Ausgabe im Centre Culturel de 2011 (24.04.2014)
Ausgabe im Rathaus bis zum 16.05.2014

FRAGE 5 : STEIGERUNG DER LEBENSQUALITÄT

EINFÜHRUNG IN DIE THEMENSTE
Das städtebauliche Leitbild für das Gebiet kann durch folgende Planungsziele...

- Schaffung von zeitgemäßem, qualitativem Wohnraum
- Realisierung eines Wohn-Quartiers
- Neuinterpretation ortstypischer Bauelemente
- Forcierung eines neuen Mobilitätskonzepts in unseren Städten und Dörfern
- Forcierung einer gesunden und nachhaltigen Stadt- und Dorftypologie und Preisklassen.

FRAGESTELLUNG
Welche zusätzlichen Maßnahmen oder Leitbilder lebendig umzusetzen?

IDEE / ANMERKUNG

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

ANGABEN ZUM VERFASSEN

Name:
Adresse:

Ich will über die Ergebnisse der Befragung informiert werden:
 Post Mail

VERÖFFENTLICHUNG DER IDEEN

1. Start der Einsendephase für Ideen
2. Einsendeschluss der Ideen
3. Aufholung der Ideen & Anmerkungen
4. Veröffentlichung der Ergebnisse

BÜRGERBEFRAGUNG "ERPELDANGE-CENTRE" IHRE MEINUNG IST GEFRAGT!

Sehr geehrte Bürgerschaft von Erpeldange,

Im März 2012 wurde vom Gemeinderat die Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans (Plan Directeur) für das 16,5 ha große Entwicklungsgebiet zwischen Rathaus und Alzheimerzentrum in Auftrag gegeben. Die Ausarbeitung erfolgte durch ein interdisziplinäres Planungs- und Expertenteam in kontinuierlicher und enger Abstimmung mit den Gemeindevertretern sowie den zuständigen Fachverwaltungen und -ministerien. Als wichtiges Zwischenergebnis wurde am 28.07.2013 vom Gemeinderat der Plan Directeur "Erpeldange-Centre" gestimmt, welcher für die nächsten 15-20 Jahre die Rahmenbedingungen für die planerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde fixiert.

Der Gemeinderat möchte Sie heute nun ganz herzlich dazu einladen, sich an dem weiteren Planungsprozess ganz entscheidenden Fragestellungen aktiv zu beteiligen. Wir sind davon überzeugt, dass jede konstruktive Idee oder Anmerkung der Bürgerschaft zu den formulierten Fragen einen wichtigen Beitrag leisten kann die Lebensqualität im zukünftigen Gebiet noch weiter zu steigern und das Gebiet noch attraktiver zu machen.

Gestalten Sie also mit! Wir freuen uns auf Ihre Ideen & Anmerkungen!

Der vorliegende Fragebogen beinhaltet alle notwendigen Informationen zu den vorgesehenen Möglichkeiten Ihre Ideen & Anmerkungen an den Gemeinderat weiterzugeben. Selbstverständlich werden Ihre Antworten streng vertraulich behandelt.

Bei weiteren Fragen kontaktieren Sie bitte:
M. Marc Hillesheim unter der Nummer 261776-278 oder per Email: m.hillesheim@wwevlus.lu

Bürgermeister Claude Gleis - im Namen des Gemeinderats.

WW - WIRTSCHAFTSWESENTLICHE
Rue de l'Europe, 53 F +352 26 17 76 266
L-6561 Erpeldange M info@wwevlus.lu
W wwevlus.lu

ARCHITECTURE - URBAN DESIGN - PROJECT MANAGEMENT

Erpeldange

03. PARTIZIPATIONSPROZESS

Auch die Perspektivenwerkstatt ist ein partizipationsbasiertes Instrument in der integrativen Stadt- und Gemeindeentwicklungsplanung.

PERSPEKTIVENWERKSTATT

Die Perspektivenwerkstatt wird von uns als Instrument vor allem dann angewandt, wenn es zwischen verschiedenen Interessensgruppen unterschiedliche Entwicklungsziele gibt und bereits seit längerem erhebliche Konflikte bestehen.

In der Funktion eines unabhängigen Moderators initiieren und steuern wir in der Perspektivenwerkstatt mit Bürgern, Planern, Investoren, Politikern und Behörden einen auf Konsens orientierten Verständigungsprozess und erarbeiten noch in der Veranstaltung vor Ort gemeinsame Lösungsvorschläge.

Unmittelbar nach der Veranstaltung werden diese von uns in Form einer Synthese verdichtet und in einer integrierten Vision (städttebaulich, ökonomisch, sozial) dargestellt, um sie in den weiteren Abstimmungsprozess einzuspeisen.



Die extrem kurze Bearbeitungszeit des Verfahrens bewirkt auf emotionaler Ebene oftmals eine Aufbruchsstimmung, gerade wenn es vorher durch große Konflikte zu Stillstand gekommen war. Durch die Verknüpfung des auf Beteiligung ausgelegten Kommunikationsverfahrens mit den Kompetenzen der Fachplanung kann so die oftmals kritisierte Zweiteilung von Planung und Beteiligung überwunden werden.



Bei der Öffentlichkeitsarbeit steht der Imageaufbau des neuen Baugebiets im Mittelpunkt der Kommunikation. Hierfür erarbeiten wir passgenaue Strategien und setzen diese mittels wirkungsstarker Kampagnen um.

FOLGENDE BAUSTEINE FINDEN

DABEI ANWENDUNG:

- Kommunikation im Allgemeinen
- Erstellung von projektbezogenen Flyern und Informationsbroschüren
- Durchführung von öffentlichen Informationsveranstaltungen
- Erstellung von Internetauftritten zur Baugebietsvermarktung
- Erstellung von Pressemitteilungen
- Nutzerakquise- und Ansprache
- Durchführung von persönlichen Informationsgesprächen
- Entwicklung von (Grundstücks-) Vergabemodellen



IMMOBILIEN- ÖKONOMIE



04. ÖKONOMISCHE ANALYSE DES PAG

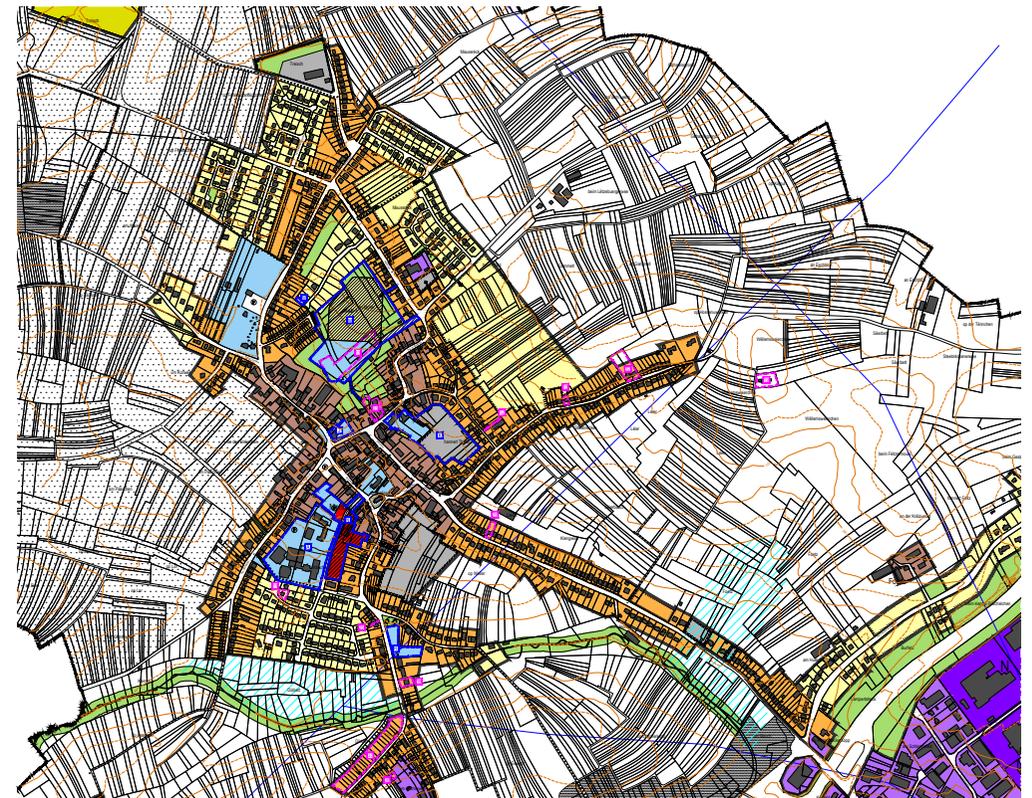
Es ist allgemein bekannt, dass die steigenden Immobilienpreise auf der einen Seite durch die hohe Nachfrage entstehen und auf der anderen Seite durch den Mangel an zu Verfügung stehenden Grundstücken, deren Kaufpreise zumeist sehr hoch sind.

Die Gemeinde kann wesentlich zu Regulierung und Eindämmung dieser Evolution beitragen indem sie die Entwicklung von Baugebieten selbst in die Hand nimmt und potentiell interessante Grundstücke aufkauft.

Die hierzu benötigten finanziellen Mittel sollten von den Banken zur Verfügung gestellt werden und nicht aus der Portokasse der Gemeinde kommen. Die Projekte sollten sich selbst tragen, unterstützt und untermauert durch die Erarbeitung eines professionellen Businessplans.

Die ökonomische Untersuchung des PAG's zielt darauf ab, die Grundstücke zu ermitteln, die eine sinnvolle Potentialerhöhung, also Verdichtung gegenüber der heutigen im PAG festgeschriebenen Dichte, möglich werden lassen.

Erwirbt die Gemeinde diese Grundstücke bevor die PAG-Änderung durchgeführt wird, ergibt sich eine Wertsteigerung des Grundstücks, die den Banken eine ausreichende Sicherheit gewährt und die nach Entwicklung des Gebietes oder der Grundstücke an die Allgemeinheit weiter gegeben werden kann. Dadurch werden die Immobilienpreise stabilisiert und die Spekulation mit den Grundstücken unterbunden.



04. ENTWICKLUNGSSTRATEGIE | ENTWICKLUNGSMIX

Wir erarbeiten in enger Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber eine jeweils angepasste Vorgehensweise zur Transformation von brachliegenden Grundstücken in Baugebiete.

Wir berücksichtigen dabei den Standort und die spezifischen Ausgangsbedingungen, um diese später mit möglichst vielen und unterschiedlichen Baupartnern nachhaltig, benutzerfreundlich und ineinandergreifend zu erschließen.

Aus dieser Entwicklungsstrategie ist der Begriff des „Entwicklungsmix“ entstanden, welcher sich wesentlich vom Begriff des „Funktionmix“ unterscheidet. Ein ausgewogener Entwicklungsmix zielt auf eine Vergabe der Grundstücke an unterschiedliche Baupartner ab, um unterschiedliche Akteure des Immobilienmarkts in das Projekt zu integrieren:



VERSCHIEDENE ARTEN VON BAUHERREN:

- Private Bauherren
- Bauherrngemeinschaften
- Promotoren und Investoren
- Staatliche Wohnungsbaugesellschaften (S.N.H.B.M. und Fonds du Logement)
- Die Gemeinde selbst

UNTERSCHIEDLICHE VERGABEVERFAHREN:

- Vergabe über Auswahlkriterien
- Investorenwettbewerb
- Bauherrngemeinschaften nach Vergabekriterien und/oder Architektenwettbewerb
- Partnerschaften mit staatlichen Wohnungsbaugesellschaften
- Verteilung über Grundstücksumlegung (Remembrement)

DIE SOZIALE VIELFALT FÖRDERN ÜBER:

- Subventionierten Wohnungsbau, staatlich oder nach gemeindeeigenen Verfahren
- Die Vergabe an Promotoren
- Die Definition von geforderten Qualitäten in den Vergabeverfahren (Wettbewerb)

04. RENTABILITÄTSBERECHNUNG

Umfangreiche Bauprojekte bedürfen im Vorfeld einer möglichst realistischen Bewertung der finanziellen Risiken.

Mit der im Vorfeld ausgearbeiteten Rentabilitätsberechnung und Finanzplanung stehen dem Auftraggeber wichtige Bausteine zur Verfügung.

Je nach Größenordnung und Projektstand werden die Wirtschaftlichkeitsberechnungen an die jeweiligen Anforderungen des Risikomanagements angepasst.

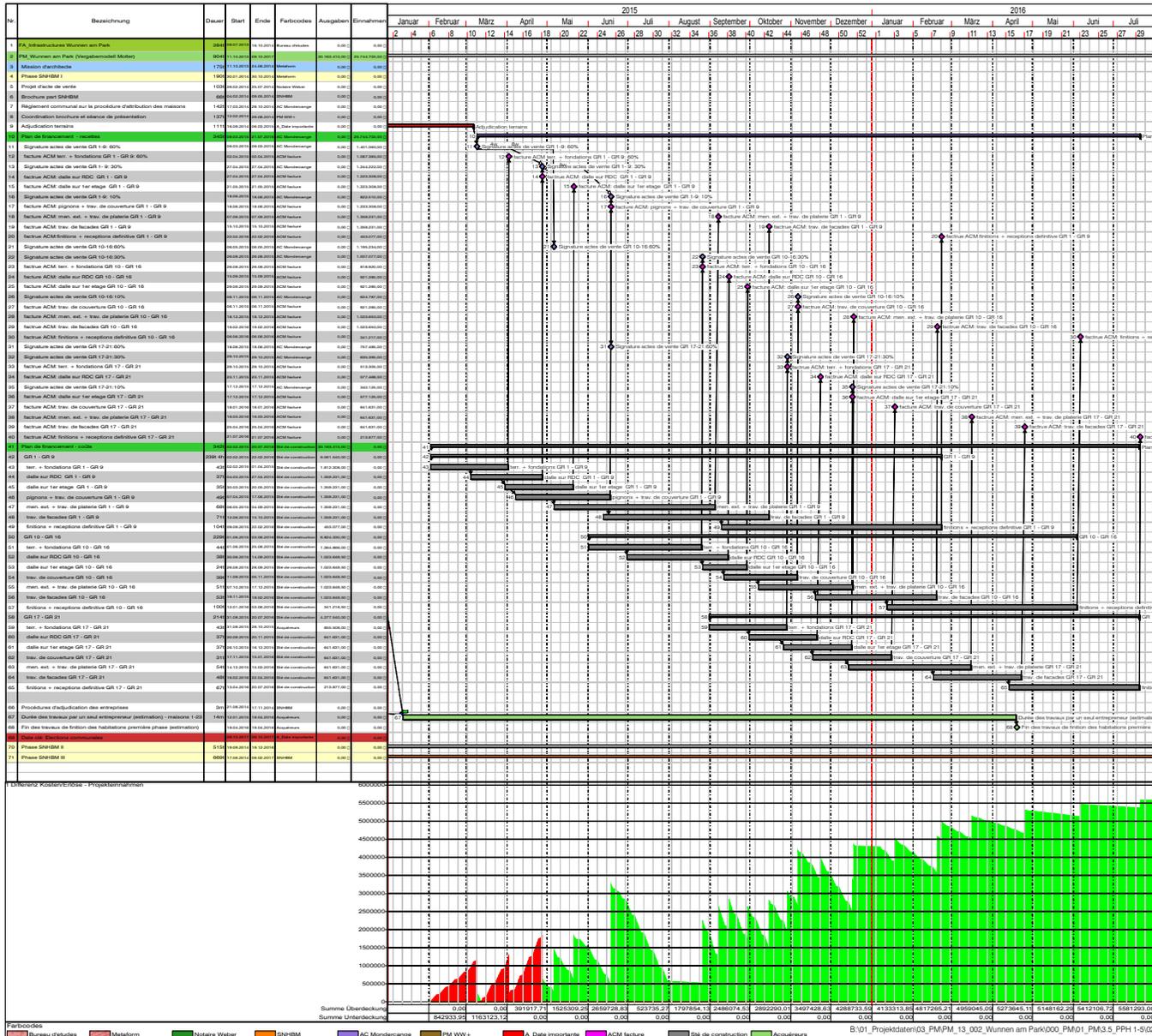
Für die Rentabilitätsstudie unterscheiden wir zwischen größeren Baugebieten, resp. Stadtquartieren und kleineren Gebieten. Bei größeren Baugebieten (>5 ha) wird die Berechnung auf Grundlage der bebaubaren Grundstücke und der darauf jeweils möglichen Bruttogeschossflächen kalkuliert. Bei kleineren Entwicklungsgebieten werden darüber hinaus auch die einzelnen Objekte auf Wirtschaftlichkeit geprüft.

DIE WIRTSCHAFLICHKEITSBERECHNUNGEN ENTHALTEN FOLGENDE KOMPONENTEN:

- Wertermittlung von vorhandenen Grundstücken/ Bestandsgebäuden
- Schätzung der Infrastrukturkosten
- Schätzung der Planungskosten für die Infrastruktur
- Schätzung des Herrichtens der Grundstücke
- Schätzung der Gebäudekosten
- Schätzung der Objektplanungskosten
- Schätzung der Versicherungskosten
- Schätzung der Notarkosten
- Schätzung der Finanzierungskosten über den Entwicklungszeitraum
- Berücksichtigung von Subventionen
- Schätzung der Verkaufserlöse in Abstimmung mit den geltenden Marktwerten
- Abschätzung des Erlöses und Risikobeschreibung
- Schlussfolgerung der wirtschaftlichen Machbarkeit

The screenshot displays a software interface for rentability calculation. At the top, there are input fields for 'Stadtnamen' (City Name) and 'Beispiel' (Example), with a date field set to '13.11.2014'. Below this is a detailed cost breakdown table. The table is organized into sections A through L, each representing a different cost component. Section A is 'A. GRUNDSTÜCKSKOSTEN KG 100', B is 'B. BAUKOSTEN KG 200', C is 'C. BAUKOSTEN KG 300/400/500/600', D is 'D. VERSCHIEDENES/UNVORHERGEHENES', E is 'E. SONSTIGE KOSTEN', F is 'F. BAUBEREBENKOSTEN', G is 'G. PROJEKTLEITUNG', H is 'H. VERSICHERUNGEN', I is 'I. VERKAUFSPROVISIONEN', J is 'J. VERSCHIEDENE KOSTEN UND FINANZIERUNG', K is 'K. KOSTEN AUSGLEICH DER BESUCHERPARKPLÄTZE', and L is 'L. GESAMTKOSTENAUFSTELLUNG'. Each section includes a list of sub-items and their corresponding costs. The table has columns for 'MwST' (Value Added Tax), 'o. MwST' (without Value Added Tax), and 'einacht. MwST' (eight-tenths Value Added Tax). The final row of section L shows a total cost of 1000000000.000.

04. FINANZIERUNGSPLAN



WW+ sarl
53, rue de l'Usine
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
F +352 26 17 76 269
M esch@wwplus.eu
W wwplus.eu



ARCHITECTURE | URBAN DESIGN | PROJECT MANAGEMENT

TP_WAP_Finanzplan_14-07-15
Projekt

Administration Communale de Mondercange
Bauherr

TP_Wunnen am Park
Planbezeichnung

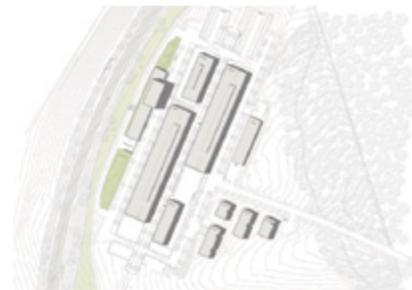
Mission d'architecte
Plancommentar

15.07.2014
Revisionsdatum Druckdatum

B:\01_Projektdateien\03_PMPM_13_002_Wunnen am Park\000_PMD1_PM3.5_PPH 1-002_PPH 2_Businessplan_cashflow_TP0_TP1PM_13_002_WAP_Finances_14-07-14.pp



STADTPLANUNG
FREIRAUM-
PLANUNG
ARCHITEKTUR



Bebauungsplan 'Wunnen am Parc', Mondercange (L)

projekt **Erstellung eines 'PAP'- Bebauungsplans nach Vorgaben des 'Plan Directeur Molter'** auftraggeber **Gemeinde Mondercange (L)** leistungen **WW+ Bebauungsplan (PAP), Masterplan (Plan Directeur)** partner **Wich Architekten, München (D)** bruttofläche **4,15 ha** bgf-wohnen **4.630 m²** bgf-kultur und freizeit **690 m²** anzahl whg **55** planungsphase **11/2011 - 12/2012**

Aufgabenstellung Bebauungsplan

Erstellung eines PAP-Bebauungsplans nach Vorgaben des 'Plan Directeur Molter'

Die Gemeinde Mondercange beabsichtigt, auf einer Freifläche zwischen der Rue de Reckange, der Rue de Limpach und der Rue Neuve im Innenbereich der Ortschaft Mondercange neuen Wohnraum inklusive zwei öffentlichen Nutzung (z.B. Kinderkrippe und Gastronomie Pavillon) zu entwickeln. Entsprechend soll das Gebiet des vorliegenden PAP als qualitativ hochwertiges Wohngebiet entwickelt werden. Geplant ist eine Niedrigenergie- bzw. Passivhausiedlung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung.

Bebauungskonzept

Mit diesem PAP wird eine städtebauliche Lücke innerhalb der geschlossenen Ortslage von Mondercange geschlossen. Die Anbindung des PAP-Gebietes wird aus Richtung Nordosten ausgehend von der Rue Neuve bzw. von der Rue de Reckange erfolgen. Diese Anbindung stellt gleichzeitig einen weiteren Zugang zum Park dar, so dass der Park und das Baugebiet aus allen Richtungen zumindest für Fußgänger und Radfahrer gut erreicht werden können. Ein Grüngürtel um das Baugebiet und den Park herum als Übergangszone soll die Integration der neuen Strukturen erleichtern und ein einheitliches Gestaltungsbild erzielen. Dieser von allen Bewohnern nutzbare öffentliche Raum bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Kommunikation und zur Erholung. Das Gesamtkonzept basiert auf der Idee des Wohnens im Park.

Erschließung und öffentliche Bereiche

Für alle Straßen im Gebiet ist eine gemeinsame Führung der Verkehrsarten im Mischprinzip vorgesehen, was bedeutet, dass Fahrverkehr und Fußgänger ohne Trennung auf einer Fahrbahn geführt werden. Dies ermöglicht eine gleichberechtigte Nutzung der Straßen im Gebiet für alle Verkehrsteilnehmer als Kommunikations- und Spielraum. Als Aufenthalts- bzw. Gemeinschaftsbereiche fungieren hier kleine Plätze. Öffentliche Grünflächen werden in ausreichendem Umfang in Form des Grüngürtels und des angrenzenden Parks in fußläufiger Entfernung zur Bebauung zur Verfügung gestellt, so dass insgesamt eine möglichst ruhige, durchgrünte Wohnsiedlung gestaltet werden kann. Darüber hinaus sind die Flächen für die Erschließung und die zu versiegelnden Flächen auf ein notwendiges Minimum reduziert. Aus dieser Vorgabe resultiert, dass sich die öffentlichen Flächen im bebauten Bereich im Prinzip auf die Erschließungsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze) sowie die Retentionsflächen beschränken.

Ökologie

Zur Verbesserung der für Passivhäuser vorteilhaften kompakten Bauweise sollen primär Doppel- oder Reihenhäuser entstehen bzw. zum Teil auch Einfamilienhäuser, die über Garagen oder Carports miteinander verbunden sind. Durch die energetisch notwendige kompakte Bauweise wird sparsam mit dem verfügbaren Bauland umgegangen, so dass eine möglichst große Anzahl an Grundstücken erzielt werden kann. Die terrassenartige Staffelung der Gebäude bis zum Hochpunkt im Norden des Gebietes ermöglicht - neben den Ausblicken auf den Park - auch eine Minimierung der gegenseitigen Verschattung der Gebäude. Zusammen mit dem großen Anteil an Reihenhäusern führt dies insgesamt zu einer erheblichen Verringerung der Wärmeverluste und zu einer optimalen Nutzung der solaren Einstrahlung. Durch die Südstellung der Bebauung und die vorhandene Topographie ist dieses Konzept prädestiniert für die Nutzung von Solarenergie. Abgerundet wird das Konzept durch die Integration eines ökologischen Regenwassermanagements. Hierbei wird das anfallende Regenwasser über offene Entwässerungsmulden in den Erschließungswegen in Richtung offene Retentionsbecken im Park abgeleitet.



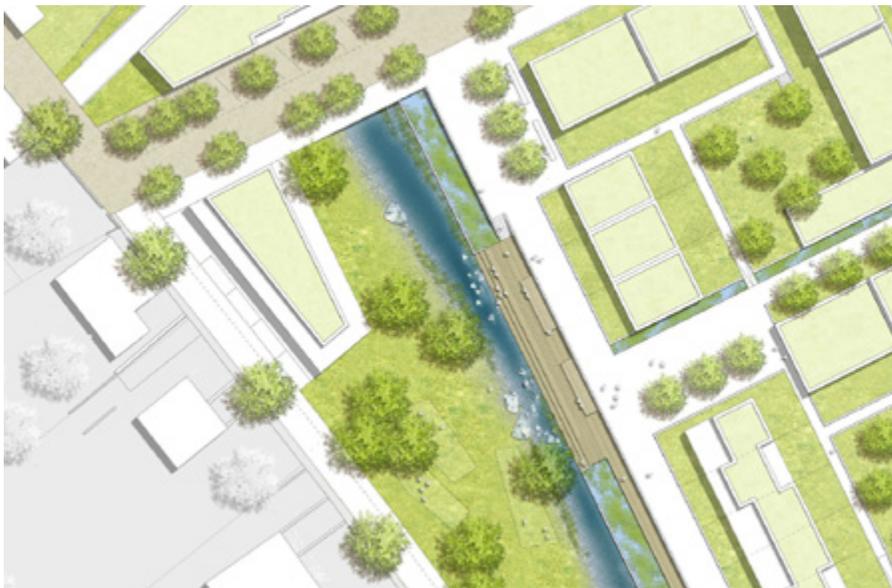
Lageplan



Masterplan Ortszentrum Junglinster (L)

projekt **Gestaltung der neuen Ortsmitte von Junglinster als Lückenschluss zwischen dem alten Ortskern und dem Gewerbegebiet "Laangwiss"** auftraggeber **Gemeinde Junglinster (L)** leistungen **WW+ Masterplan (Plan Directeur), Bebauungspläne (PAP), Machbarkeitsanalyse, Projektsteuerung** leistungen partner: freianlagenplanung **Wich Architekten, München (D)** verkehrsplanung **Tramp Luxemburg, Capellen (L)** infrastruktur/partner bauleitung **Luxplan, Capellen (L)** bruttofläche **3,85 ha** bgf-wohnen **19.000 m²** bgf-büro **4.500 m²** bgf-gastronomie **1.000 m²** bgf-handel **1.000 m²** bgf-kultur und freizeit **530 m²** anzahl whg **165** planungsbeginn **05/2009** beauftragung nach **beschränktem Wettbewerb** Auszeichnung **1.Preis**





Projektentwicklung Ortszentrum Erpeldange (L)

projekt **Erweiterung des vorhandenen Ortszentrums von Erpeldange um das Siedlungsgebiet 'Erpeldange Centre'** auftraggeber **Gemeinde Erpeldange (L)** leistungen **WW+ Projektentwicklung, Projektmanagement, städtebauliche Beratung** leistungen
 partner: stadtplanung **Planet+, Luxemburg (L)** partner stadtplanung+infrastrukturplanung **TR-Engineering, Luxemburg (L)** verkehrsplanung **Schroeder & Associés, Luxemburg (L)** landschaftsarchitektur **ernst+partner, Trier (D)** vermessung+bodenordnungsverfahren **Kneip & Associés, Luxemburg (L)** bruttofläche **ca. 16,4 ha** bgf-wohnen **ca. 7.433 m²** bgf-büro **ca. 6.330 m²** bgf-handel **ca. 11.136 m²** bgf-öffentliche nutzungen **ca. 5.184 m²** anzahl whg **ca. 485 (min. 445/max. 526)** planungsbeginn **09/2011**

Entwicklung eines Siedlungsgebiets als Erweiterung und Ergänzung eines bestehenden Ortszentrums
 Die Gemeinde Erpeldange befindet sich im Nordosten Luxemburgs an der Grenze zu den luxemburgischen Ardennen und bildet zusammen mit den Gemeinden Bettendorf, Colmar-Berg, Diekirch, Ettelbruck und Schieren den Kern der Nordstad. Derzeit plant die Gemeinde die Entwicklung eines ca. 16,5 ha großen Siedlungsgebiets als Erweiterung und Ergänzung ihres bestehenden Ortszentrums. Die räumliche Größe des Planungsgebiets, die vorgefundene Komplexität der Planungsaufgabe als auch die große Vielzahl an Grundstückseigentümern sowie die breit gefächerte Akteursstruktur (Fachplaner, Ministerien, Fachverwaltungen, Interessensgruppen) machen eine umfassende Projektsteuerung erforderlich. Stellvertretend für den Auftraggeber der Gemeinde Erpeldange übernimmt WW+ diese umfassenden Steuerungsleistungen. Ziel ist eine integrative und kontinuierliche Entwicklung eines qualitätsvollen und nachhaltigen Ortszentrums von Erpeldange.

Bezogen auf den gesamten Projektzeitraum teilen sich diese Steuerungsleistungen in zwei unterschiedliche, sich zeitlich überschneidende Handlungsphasen auf:

1. Handlungsphase: Baureifmachung des Gebietes
2. Handlungsphase: Bebauung des Gebietes

Der Planungsprozess befindet sich derzeit in der 1. og. Handlungsphase, welche abermals in zwei aufeinander aufbauende Phasen unterteilt ist :

1. Baurechtschaffung (Erstellung eines Plan Directeurs, mehrere zeitlich gestaffelte PAP)
2. Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen

Projektsteuerungsleistungen der Handlungsphase 1 im Detail :

1. Beratung der Gemeinde in allen für die Projektrealisierung relevanten urbanistischen Fragestellungen (Koordination der Fachplaner aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Verkehrsplanung, techn. Infrastrukturen, Freiraumplanung, Energetik, etc.)
2. Erstellung und Koordinierung der Umsetzungskonzeption zur Realisierung der Baulanderschließung
3. Erstellung der Gesamtzeitplanung, Organisation und Durchführung von technischen Abstimmungstreffen, Entscheidungsvorbereitung, Beratung und rechtzeitiges Herbeiführen von Entscheidungen.
4. Koordinierung und Überwachung der Planungskosten, Kosten für die Baulanderschließung, etc.



Lageplan - Vorabversion



oben: Vorortbesichtigung eines Siedlungsprojektes mit dem Gemeinderat und Fachplanern

unten: Vortrag des Baubürgermeisters der Universitätsstadt Tübingen

Masterplan Helfent (L)

projekt **Ideenprojekt "Lebensraum Helfent"** auftraggeber **Société Civile Immobilière Bram City Concorde, Bertrange (L)+ Groupe Federpiel, Kockelscheuer (L)** leistung **WW+ Master plan (Plan Directeur)** partner masterplan + verkehrsplanung **Luxplan S.A.** landschaftsarchitektur **ernst + partner, Trier (D)** gesamtgebiet **125 ha** bgf **375.000 m²** wohnheiten **1440** planungszeitraum **09/2013 – 10/2014**

Der Projektstandort mit einer Fläche von ca. 125 ha liegt idealerweise in der Nähe des Bahnhofs und des Zentrums von Bertrange, einer angrenzenden Gemeinde der Stadt Luxemburg. Derzeit wird er im Norden geprägt von Einfamilienhäusern, die entlang der C.R.181 liegen und im Süden durch ein Gewerbegebiet, in dem sich das Einkaufszentrum « City Concorde » sowie einige verstreute Wohnungen befinden. Der mittige Teil, eine weiträumige Grünfläche, wird durchquert von dem Fluss „Pétrusse“, der größten Teils kanalisiert ist. Diese Grünfläche ist weitgehend als eine IBA-Zone „Important Bird Area“ bestimmt. Das Untersuchungsgebiet ist teilweise als „potenzielles Entwicklungsgebiet“ im aktuellen Flächennutzungsplan (PAG) der Gemeinde definiert. Das „Ideenprojekt“ wurde auf Initiative einiger Grundstückseigentümer des Gebietes und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bertrange durchgeführt. Ziel ist die Entwicklung einer „Vision“, die das Potenzial des Gebiets hervorheben soll, um letztendlich unter Berücksichtigung bestimmter Umweltauflagen die Urbanisierung dieses Gebietes zu ermöglichen.

Das Landschaftskonzept „Lebensraum Helfent“

Stärkung des „grünen Herzen Helfent“ durch:

- die Rehabilitierung der Schwemmebene
- die Schaffung von grünen Verbindungen mit den vorhandenen Grünflächen (Gebiet Natura 2000, etc.)
- die Renaturierung der Pétrusse durch die Suche der ursprünglichen Route des Wasserlaufs (mäanderartiger Verlauf), die Zunahme von Feuchtgebieten, die Erweiterung der Überschwemmungsgebiete
- die Verstärkung der Biotope innerhalb dieses Gebietes
- die grünen Infiltrationen in das urbanisierte Gebiet

Das städtebauliche Konzept „Lebensraum Helfent“

- Im Norden : Viertel „Birbesch“

Stärkung des vorhandenen Lebensraums durch:

- die Urbanisierung der Baulücken
- die Schaffung neuer Wohngebiete
- ein neues Angebot an Geschäften, Dienstleistungen und Einrichtungen vor Ort

- Im Südosten: Viertel „Centre Helfent“

Entwicklung einer gemischten Zone „Centre Helfent“ durch:

- die Restrukturierung des tertiären Handwerks- und Handelssektors durch städtische Sanierungsaktionen
- verstärktes Wohnungsangebot
- die Verlängerung der bestehenden Rue Pletzer

- Im Süden: Viertel „City Concorde“

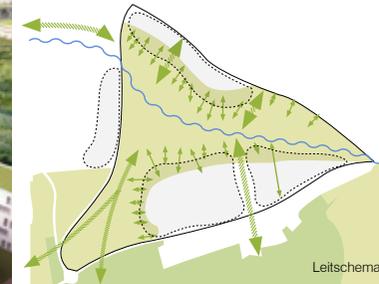
Städtebauliche Integration des Viertels durch :

- die Schaffung eines Platzes und einer Einkaufsmeile
- die Schaffung neuer Gebäude mit Läden, um die Einkaufsmeile zu beleben
- die Hervorhebung des Nebeneingangs des Viertels City Concorde
- die Möglichkeit für Freizeitaktivitäten (Kino, Bowling, etc.)
- die Möglichkeit für einen Hotelstandort

- Im Norden und im Süden des grünen Herzen : „Leben in der Natur“

Entwicklung von zwei neuen Lebensräumen im Norden und im Süden des grünen Herzen, mit „U“-Typologien der Gebäude, die einen Dialog zwischen den urbanen Formen und den Naturgebieten ermöglichen.





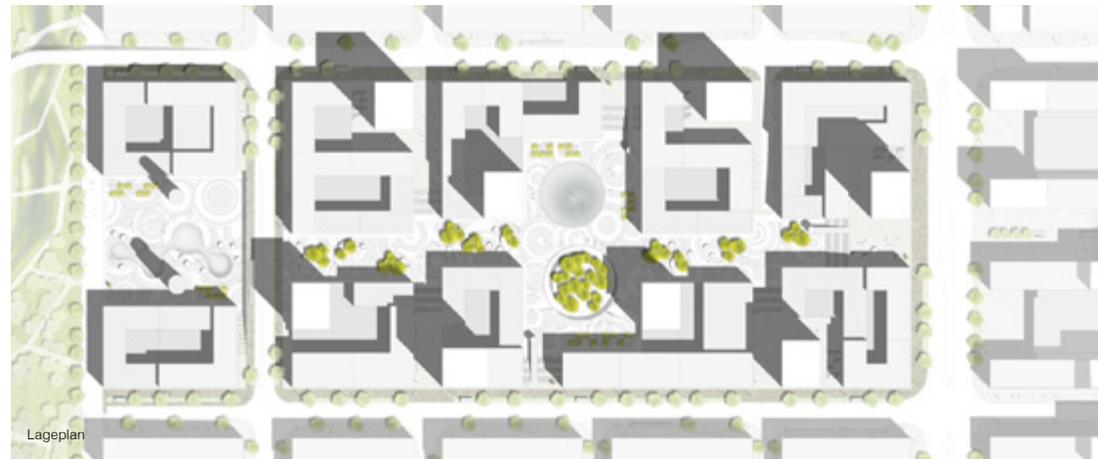
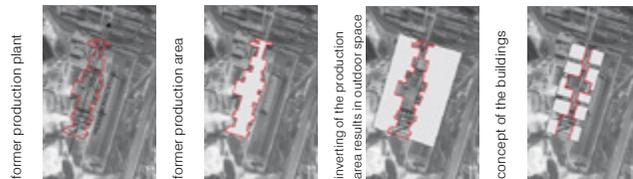
„Square Mile Plan B“ (L)

projekt Kooperatives Gutachterverfahren Belval Square Mile - Zentralachse auf Grundlage des Masterplans von Joe Coenen in Belval, ein Gebiet der Gemeinden Esch-sur-Alzette und Sanem auslober AGORA S.à r.l. et Cie (L), Gesellschaft privaten Rechts, gegründet im Jahre 2000 im Rahmen einer Partnerschaft zwischen dem Staat Luxemburg und ArcelorMittal planung WW+, Esch/Alzette (L), terra.nova Landschaftsarchitektur, München (D), empirica Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforchung GmbH (D), komobile Wien Ingenieurbüro für Verkehrswesen und Verkehrswirtschaft (A), BLS Energieplan Ingenieure-Conseils S.à r. l. (L), BFAG Büro für angewandte Geografie, Jürgen Aaring (D) projektgröße 9,56 ha bgf 175.000 m²

Städtebau

Das städtebauliche Konzept von „Plan B“ kann man als „flexibilisierte Blockstruktur“ bezeichnen, wobei sich die Flexibilisierung auf die Baulinie an der zentralen Achse, die Parzellierung der Blöcke und die Höhen der Gebäude bezieht. Der Grundriss von Plan B respektiert dabei die alte industrielle Produktionslinie. Der ehemalige industrielle Innenraum entspricht in etwa dem neuen Außenraum der Zentralen Achse. Für die Erschließung bleibt zwar das Prinzip „echter Straßen“ mit Fahr- und Gehweg dominant, doch entstehen in der zentralen Achse „pedestrian pockets“ zur Verbesserung der Erlebbarkeit der Stadträume und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Vom Nutzer und Besucher kann der auf Square Mile entstehende Stadtraum in dreierlei Weise erlebt werden:



- (a) quartiersbezogen über prägende Großformen wie Wegeraster, Zentrale Achse als individualisierte Platzfolge und flexibilisierte Blockrandbebauung,
 (b) kleinräumig über Plätze mit Eigenleben,
 (c) von außen mit markanter Fernwirkung.

(a) Zentrale Achse (als Alleinstellungsmerkmal von Square Mile)

Die Konturen der ehemaligen Industrieanlage prägen die neuen Baufluchten der zentralen Achse. Durch das Versetzen der Blockkanten wird die Strenge der Zentralen Achse aufgebrochen und die Erlebbarkeit beim Durchlaufen vielfältiger. Durch die Vor- und Rücksprünge der Blöcke wird die Zentrale Achse auf der „Wahrnehmungsebene Straßenraum“ segmentiert und lässt bereits in der Entwicklungsphase kleine Orte mit großer Aufenthaltsqualität entstehen. Temporäre und definitive Pavillons animieren frühzeitig den Raum und helfen Raumkanten zu bilden. Hingegen bleibt der Blick von der Porte de France durch die Achse über die eingeschossigen Bauten hinweg zu den Kaminen im Westen unbeeinträchtigt und beeindruckend.

(b) Sinterplatz (eingebettet in die Zentrale Achse)

Die Sinterbecken und der umfassende Platz werden als neues Unterzentrum für Belval frühzeitig entwickelt. Hier bildet sich ein Cluster im Sinne des Entwurfs von Jo Coenen. Die Sinterbecken sind ein einmaliger Raum mit einem besonderen genius loci. Dies erleichtert es, aus ihnen heraus und um sie herum einen besonderen Ort zu entwickeln (Gastronomie, Nachtleben, ...), der interessierte Menschen anziehen wird. Von der Ringstraße aus wird der Sinterplatz mit jeweils 2 Fußwegen sowie großzügigen Rampen- und Treppenanlagen erschlossen. Diese ersetzen den ursprünglich zentral auf den Platz zulaufenden Verkehrsweg. Der Platz wird durch die Bebauung eindeutiger gefasst und freigehalten vom Verkehr.

(c) Fernwirkung

Belval hat schon heute eine beeindruckende Fernwirkung, wenn man über die Autobahn von Luxemburg kommend auf das neue Stadtquartier zufährt. Die Hochhöfen und die Gebäude der Dexia-Bank ragen in den Himmel. Diese Fernwirkung wird durch das flexibilisierte Blockkonzept mit seinen Hochhäusern noch unterstützt. Jeder Block enthält eine an den öffentlichen Raum angebundene Reservelfläche für die mittel- und langfristige Weiterentwicklung der Square Mile. Hier sollen bis zu 20-geschossige Hochhäuser mit Alleinstellungsmerkmal entstehen, die die Wichtigkeit des Standortes Belval für die Metropolregion Luxemburg (bzw. die Großregion Saar-Lor-Lux) wie auch für die Transformation der Südregion um Esch-sur-Alzette unterstreichen



Gutachterverfahren Masterplan Midfield (L)

projekt **Erarbeitung eines Masterplan Midfields mit dem Ziel einer qualitativ hochwertigen städtebaulichen Neuordnung des Zielgebietes** verfahrensträger **Ministère du Développement durable, Ministère de l'intérieure, Ville de Luxembourg et Commune de Hesperange** planung **WW+ architektur + management sàrl, Esch/Alzette (L) - Terra Nova, München (D) - Luxplan, Capellen (L) - Tramp Luxembourg S.à.r.l., Capellen (L) - Dr. Jürgen Aring, Meckenheim (D)** bgj **852.226,00 m²** kosten **550.000.000,00 € brutto**

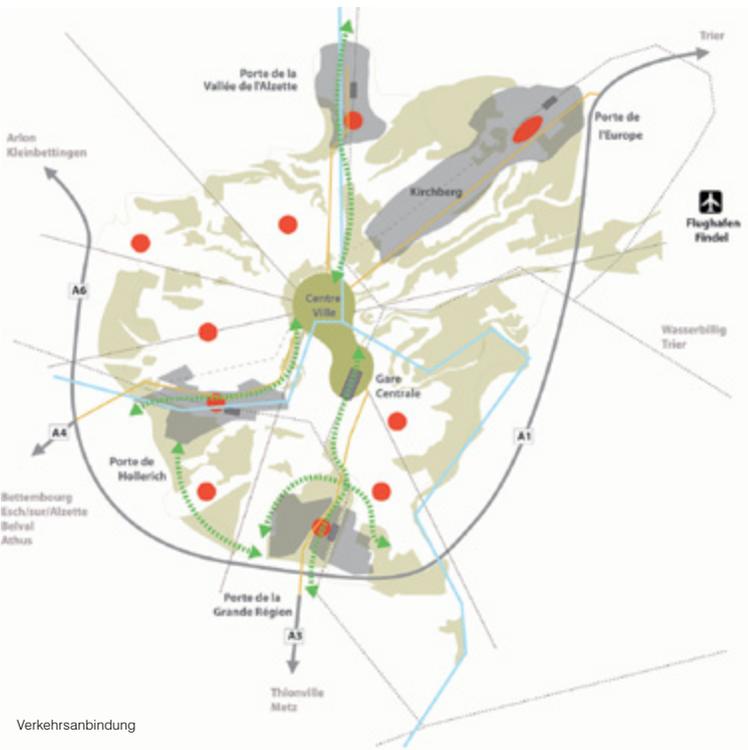
Masterplan Midfield

Das Hauptziel des Masterplans war es, eine städtebaulich, verkehrlich und auch architektonisch qualitativvolle Entwicklung des im Süden der Hauptstadt gelegenen Bereiches „Midfield“ und seiner benachbarten Gebiete zu erreichen. Dabei handelt es sich um ein 76,6ha großes Plangebiet, bestehend aus den Bereichen Midfield und Howald sowie ein Betrachtungsraum von insgesamt 149,2 ha, der den derzeit ebenfalls in der Planung befindlichen Bereich Grossfeld mit einschließt. Midfield fungiert als zentrale, identitätsstiftende urbane Verbindungsachse, die auch für Fußgänger und Radfahrer qualitativ hochwertige, öffentliche Räume bietet. Um einen repräsentativen Stadteingang aus Richtung Süden zu kreieren, war die Ausgestaltung einer attraktiven städtebaulichen und rentablen Nutzungsstruktur im Bereich Midfield mit der Gestaltung des Bahnhofsumfeldes sowie der Umstrukturierung und Aufwertung des angrenzenden Gebietes Howald zu verknüpfen.

Idee

Mit dem Prozess der Polyzentralisierung für die Stadt Luxemburg wird neben der „Porte de l'Europe“ auf dem Kirchberg in naher Zukunft die geplante „Porte de Hollerich“ im Südwesten als Quartier mit Stadteingangsfunktion treten. Unterstützt durch den Ausbau des Eisenbahnnetzes mit den neuen „Gare périphérique“ und den städtebaulichen Planungen für weitere neue Stadtquartiere soll das neue Quartier Midfield/ Howald/ Großfeld unter dem Namen „Porte de la Grande Région“ (sowie einer möglichen „Porte de la Vallée de l'Alzette“ im Norden) als weiteres qualifiziertes Subzentrum im Süden des Stadtgebietes hinzukommen. Den Stadteingang markieren Landmarks mit Fernwirkung als moderne Stadttore und Identifikationspunkte. Das Konzept der Polyzentralität wird zusätzlich gestützt durch bestehende und zu entwickelnde Grünbänder, die über die Stadteingänge bis in das Zentrum hineingezogen werden. Was für die Porte de Hollerich das Petrusse-Tal sein wird, wird für die Porte de la Grande Région ein in Richtung Hauptbahnhof gerichtetes, urbanes Grünband („Bahnpark“) sein, das auch eine Luftleitbahn bis in die Innenstadt ermöglichen soll.





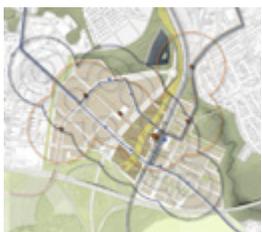
Verkehrsanbindung

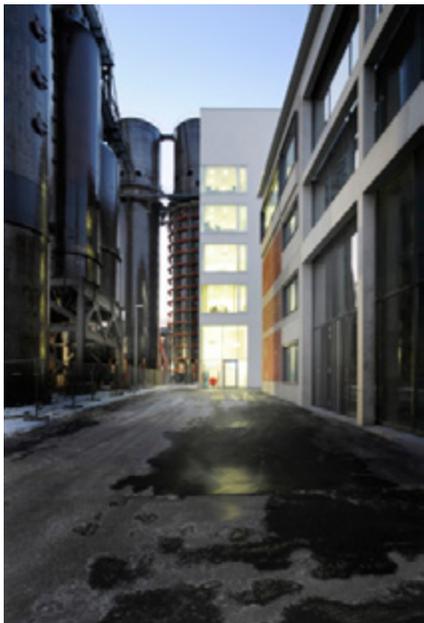
Städtebauliche Struktur - Bindeglied Midfield

Midfield mit einem Areal von 20,4 ha und einem potenziellen Bauvolumen von ca. 367.000 m² BGF ist zu klein, um für sich allein die Rolle eines neuen Zentrums bilden zu können. Es bedarf der Verknüpfung mit Großfeld und Howald durch Brücken, Straßenführungen und die neue Tramlinie, nicht nur um die Trennwirkung der Eisenbahn und der Autobahn zu minimieren, sondern insbesondere zur Schaffung eines großen Subzentrums.

Dabei stellt der neue Bahnhof das zentrale Element und die symbolische Mitte im Quartier dar. Er soll die Verschiebung des Modal-Split zugunsten des ÖPNV unterstützen sowie eine Visitenkarte des neuen ÖPNV in Luxemburg darstellen.

Die Verbindung mit den Flügelterritorien Großfeld und Howald wird erreicht, indem dort bestehende prägende Formen nach Midfield weiter geführt werden und so jeweils charakteristische Anknüpfungen schaffen. Aus Großfeld werden die wichtigsten Ost-West-Straßen unter Beibehaltung der Ausrichtung und des Straßenprofils nach Midfield weiter geführt. Aus Howald wird ebenfalls eine Ost-West-Struktur übernommen, nämlich die der „grünen Adern“. Die genannten Ost-West-Strukturen (Straßen, grüne Adern) werden gekreuzt von Süd-Nord-Strukturen. An den Rändern von Midfield sind dies die tiefer liegenden Trassen der Bahn und der aus der Autobahn generierten Avenue. Im Zentrum ist es ein breiter Grünzug, der durch die Aufnahme von Sichtbeziehungen zum Stadtzentrum und zur grünen Landschaft mehrfach leicht angewinkelt ist und jeweils im Norden und Süden eine Beziehung zu den angrenzenden (Stadt-)Landschaftsräumen schafft. Die leicht versetzten Ost-West-Strukturen sowie die Nord-Süd-Stränge überlagern einander in Midfield und schaffen so polygonale Raumstrukturen, die die Basis für unregelmäßige Blöcke liefert. Die Blockstruktur wird bis an die Ränder von Midfield – die Verkehrsstrassen – geführt, um das schmale Areal gut auszunutzen, die Mitte gegen Verkehrslärm abzuschirmen und die Entstehung einer städtisch geprägten Avenue anstelle des Autobahnendes zu unterstützen. Gleichzeitig unterstützt diese Blockstruktur die Herausbildung einer spezifischen Gebietsidentität auf Midfield, ohne dass sich das Quartier dadurch von seinen Nachbarn entkoppelt.





STEUERBERATUNG



Zu einem bestimmten Zeitpunkt werden im Entwicklungsprozess steuerliche Aspekte eine wichtige Rolle spielen.

In diesem Fall unterstützt ein externer Steuerberater den Planungsprozess. Er wird die Wirtschaftlichkeitsberechnung hinsichtlich steuerlicher Optimierungen verfeinern und insbesondere bei der Wahl einer sinnvollen juristischen Gesellschaftsform beratend zur Seite stehen.

In der Rolle als Steuerberater wird WW+ von einem externen Expertenteam unterstützt.

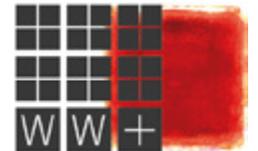
Eine fundierte Immobilienberatung steht dem Auftraggeber bei Kauf, Verkauf und Vermietung einer Immobilie zur Seite. Sie umfasst außerdem eine objektbezogene Beratung, die langfristig die Betreuung des Immobilienvermögens begleitet.

Zudem ist unser Planungsteam ein verlässlicher Partner bei der steuerlichen Beratung von Immobilienfonds und vielen weiteren Themen rund um die Immobilie.

ZU UNSEREN GRUNDLEISTUNGEN ZÄHLEN:

- Festlegung der Art der Nutzung
- Umfassende Unterstützung bei Immobilientransaktionen
- Beratung über die Rolle der Immobilie in der Vermögensnachfolge
- Steuergünstige Finanzierungsmodelle und wirtschaftliche Immobilienberatung z. B. in Bezug auf die Erstellung von Vermögens-, Ertrags- und Liquiditätsplänen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen
- Steuerliche Zuordnung und Rechtsformoptimierung



**Impressum**

Städtebauliche Projektentwicklung für Kommunen
3. Ausgabe 2017,
deutsche Version

Publisher

WW+ architektur + management Sàrl

Photo credits & copyright

Photo credits WW+ or shutterstock.com. Any unauthorised use, reproduction or redistribution of all or part of the content is unlawful and constitutes an infringement of the Law of 22 May 2009 on intellectual property rights.

Copyright © 2015, WW+ architektur + management Sàrl

Luxembourg Headquarters

Rue de l'Usine 53
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
F +352 26 17 76 269
M info@wwplus.eu
W wwplus.eu

Deutschland

Süddallee 41 b
D - 54290 Trier
T +49 651 999 89 000
F +49 651 999 89 000
M info@wwplus.eu
W wwplus.eu



WW+