



## NETZ.WERK.STADT

Die Initiative für „neues Leben“ in „alten Städten“!  
Mit der CityGesellschaft zum Erfolg!

## Neues Leben in alten Städten!

Die Plattform Netz.Werk.Stadt versteht sich als zeitgemäße Initiative zur Lösung der Aufgabenstellung „Wiederbelebung der Orts- und Stadtkerne“ in Zeiten global krisenhafter Wirtschafts- und Handelsentwicklung (Anm.: griechisch Krisis = Zuspitzung, entscheidende Wendung). Im Verbund mit Interessenvertretern aus Politik und Wirtschaft einerseits, sowie durch das offene Zugehen im Sinne von „Fördern und Fordern“ auf die Betroffenen vor Ort andererseits stellt der Ansatz von Netz.Werk.Stadt hoch aktuell die nachhaltige Alternative zu den bisherigen Bemühungen um die Wiederbelebung von Orts- und Stadtkernen dar.

Konsequenz bisheriger Defizite und für alle spürbar sind hohe Leerstehungsraten von Geschäftslokalen, welche logischerweise zu Passantenfrequenzverlust und einhergehender Verödung der Stadtzentren führen mussten. Um diese Abwärtsspirale „umzudrehen“ gilt es, die Eigenkräfte der Partner aus Wirtschaft und Politik vor Ort zur gemeinschaftlichen Selbsthilfe, unterstützt von innovativen Managementinstrumenten und Know-How-Transfer im Sinne professioneller Organisation und Nachhaltigkeit, anzuregen.

Eine durch Netz.Werk.Stadt unterstützte Immobilien- und Organisationsentwicklung des Stadtkernes birgt die Chance, die prinzipiell immer vorhandenen, jedoch meist „schlummernden“ Entwicklungspotentiale von Kommunen, deren Immobilienbesitzern und Wirtschaftstreibenden voll zu entfalten. Die daraus resultierende In-Wert-Setzung historisch gewachsener Zentren steigert die Leistungsfähigkeit des Standortes insgesamt, speziell für den einzelnen Unternehmer bzw. Immobilienbesitzer und führt zum gewünschten Erfolg. Orts- und Stadtkerne werden wieder in die Lage versetzt, ihre Funktion als Mittelpunkt des gesellschaftlichen, sozialen und wirtschaftlichen Lebens in der Region „neu aufgestellt“ wahrzunehmen.

Im Sinne von „Think global – act local“ werden Entwicklungen des globalen, internationalen Handels und lokale, regionale Besonderheiten synergetisch zusammengeführt. Die dadurch regional entstehende und regional getragene Wertschöpfung generiert langfristig eine, durch ihre eigenverantwortliche Organisation garantierte, Nachhaltigkeit.

## Die Netz.Werk.Stadt City Gesellschaft

Jahrelange Erfahrungen aus der Entwicklung von Handelszentren sowie aktuelle Ansätze zur Orts- und Stadtkernbelebung haben Netz.Werk.Stadt veranlasst, ein Best-Practice-Modell für die Orts- und Stadtkerne zu entwickeln. Dabei wurde das Rad nicht neu erfunden, vielmehr wird im übertragenen Sinn „das Wuchten und die Montage des Rades“ von einer professionell organisierten CityGesellschaft durchgeführt.

Im Zuge der operativen Einsetzung dieser CityGesellschaft wird die Schlüsselliegenschaft (Liegenschaften) von Netz.Werk.Stadt angekauft und die Leerflächen – jedoch primär nur die Erdgeschoßzonen – in eine gemeinsame Betreibergesellschaft zusammengeführt. Die Eigentümer dieser Flächen werden entweder Gesellschafter oder sie stellen das Mietrecht ihrer Flächen auf Zeit und gegen Entgelt der Gesellschaft zur Verfügung. Der Vorteil dieser Maßnahme ist, dass sämtliche Flächen zeitgleich und von einer Organisation – der CityGesellschaft – umgeplant und auf zeitgemäße Bedürfnisse abgestimmt und verwertet werden können.

Ebenso zeitgleich erfolgen in engster Abstimmung mit der Standortgemeinde und der ansässigen Wirtschaft die Verbesserungen im Bereich Anfahrt / Verkehr / Parken, Ambiente und Auftritt. Erst dieses Gesamtpaket verschafft Glaubwürdigkeit und „Augenhöhe“ für sämtliche Mietvertragsverhandlungen mit neuen Handels- und Dienstleistungspartnern sowie nachhaltige wirtschaftliche Perspektiven für die bereits am Standort vertretenen Händler, Dienstleister und Gastronomen sowie deren Vermieter (Immobilienbesitzer).

## Potentiale regionaler Wertschöpfung

- Einbindung örtlicher Planer und Professionisten
- Neu-Positionierung örtlicher Händler, Dienstleister und Gastronomen innerhalb einer leistungsfähigen Kernzone
- Sicherung bestehender Arbeitsplätze, Schaffung neuer Arbeitsplätze in bisherigen Leerstehungen
- Einbindung und Positionierung regionaler Anbieter mit typischen Besonderheiten (Stichwort Genuss-Region Österreich) in den Gesamt-Mix
- Finanzierung mit örtlichen und regionalen Banken
- Solide, wiederum „sichtbare“ und nachhaltige Renditen für Immobilien
- Überschaubare Kreisläufe: „Small is beautiful“

## Der Netz.Werk.Stadt CityCheck

Die Inventur des Stadtkernes – der Netz.Werk.Stadt „CityCheck“ – hinterfragt kurz & bündig (aus der Sicht eines Kundenanwaltes) den Ist-Zustand. Es handelt sich um ein notwendiges Aufzeigen erkannter Defizite und bekannter Kundenbedürfnisse. „Schönreden“ macht an dieser Stelle keinen Sinn. Die erforderlichen Maßnahmen werden in Form eines entsprechend den Bausteinen gegliederten Erhebungsbogens hinterfragt und daraus abgeleitet entsteht der Stadtkern-Maßnahmenkatalog als Basis der Gründung einer City-Gesellschaft und der Umsetzung der Maßnahmen. Inhalt ist bereits ein erster Aufriss des neuen Branchenmixes (nach Funktionen) sowie eine erste Kostenschätzung der Einzelmaßnahmen zur Berechnung der Finanzierung und Evaluierung von Fördermöglichkeiten.

Netz.Werk.Stadt begleitet die Gründung der City-Gesellschaft und moderiert die Implementierung dieser Gesellschaft vor Ort. Die Anzahl der Gesellschafter ist unterschiedlich, je nach Situation werden Immobilienbesitzer, die Stadtgemeinde und ansässige Banken eingeladen, als Gesellschafter mitzuwirken. Ziel ist es, nach und nach nicht nur die eingebrachten Flächen zu managen, sondern mittelfristig sämtliche Betriebe der Kernzone mittels Werbe- und Betriebspflichtvereinbarungen durch die City-Gesellschaft zu servicieren.

## Mehrwert der CityGesellschaft

- Nachfrage und Vermietbarkeit entsteht durch vernetzte, abgestimmte Entwicklung mit der Standortgemeinde (Anfahrt/Ambiente/Auftritt)
- Baukostenoptimierung durch ein Baulos, die Summe aller Flächen ist „ein Haus“
- Qualitätssicherung bei Terminen und Baukosten
- Transparenz durch „offene“ Kalkulation
- Organisationsgrundsätze von Einkaufszentren schaffen Wettbewerbsgleichheit
- Eigentümer der Leerflächen (Erdgeschoßzone) werden entweder Gesellschafter/Miteigentümer oder erhalten für die Einräumung eines Nutzungsrechtes (Generalbestandsüberlassung) eine Basismiete
- Risikobegrenzung durch Investitionsauflösung bei 70 % Vermietungsgrad

## Das Netz.Werk.Stadt City Ensemble

### Standortgemeinde

- Beitritt als Gründungsmitglied oder als verbindlicher ARGE-Partner für die Umsetzung der Maßnahmen zu den Bausteinen Verkehr, Möblierung & Ambiente
- Politischer Partner für die Überzeugungsarbeit zur Gründung der CityGesellschaft
- Sitz im Beirat der CityGesellschaft

### Kaufmannschaft

- Mitwirken bei den Verbesserungsmaßnahmen (wie Öffnungszeiten, Gemeinschaftswerbung, Geschäfts-umbauten etc.)
- Bereicherung des Angebotsmixes durch verstärkte Integration von regionaltypischen Produkten und Dienstleistungen
- Entsendung des Citymanagers in die Gesellschaft
- Übertragung diverser Vereinsaktivitäten in die CityGesellschaft
- Bereitschaft zu freiwilligen Betreibervereinbarungen
- Sitz im Beirat der CityGesellschaft

### Immobilienbesitzer

- Einbringen der Erdgeschoßflächen als anteilige Gesellschafter in die CityGesellschaft oder
- Zurverfügungstellen der EG-Flächen in Form eines Generalbestandsvertrages zugunsten der CityGesellschaft

### CityGesellschaft

- Koordination des Gesamtprojektes
- Professionelle Immobilien-Entwicklung
- Sicherstellung der Finanzierung und Förderung
- Planung und Vergabe von Leistungen
- Projektmanagement und Kostencontrolling
- Vermietung und Verwaltung
- Standortmarketing
- Asset-Management
- Finanzierung des Gesamtprojekts

NETZ.WERK.STADT®

## Netz.Werk.Stadt - Die Proponenten



**HANS ERWIN DRAXLER**, Obmann

Nach „Kundenanwaltschaft“ bei Bauwelt Büttinghaus folgten Bauträger- und Projektentwicklungstätigkeiten bei Ortis-Bau in Frohnleiten, Aucom-Austria in Wien sowie für die Kronsteiner-Holding in Horn. Ab 2001 als selbständiger Unternehmensberater auch für Gemeinden und regionale Entwicklungsgesellschaften tätig. Private Lehre zu „Architektur & Raumplanung“ bei DI Albert Josef Ortis 1992 -1998. Entwicklung des Betriebsführungsmodelles „Citycheck/Citygesellschaft“ im Auftrag der NÖ Landesentwicklungsgesellschaft ecoplus. 2006 Gründung der Initiative NETZ.WERK.STADT gemeinsam mit Dr. Stephan Mayer-Heinisch.



**DR. STEFAN MAYER-HEINISCH**, Sprecher und stellvertretender Obmann

Anerkannter Experte im Bereich Standortentwicklung, Leiter der Konzernkommunikation LEDER & SCHUH AG: Werbung und Marketing für alle, Tochtergesellschaften, Expansionskoordination, Pressearbeit und Verbandstätigkeiten, 2005 gründete er die SMH Consulting, ein Unternehmen zur Beratung für internationale Standort- und Formatentwicklung. Gegenwärtig ist Stephan Mayer-Heinisch auch Obmann des ACSC (Austrian council of Shopping Centers) und Präsident des Österreichischen Handelsverbanders sowie mehrfacher Aufsichtsratsmandatar. 2006 erfolgte gemeinsam mit Hans Erwin Draxler die Gründung der Initiative Netz.Werk.Stadt. 2009 Verleihung des großen goldenen Ehrenzeichens der Republik für sein langjähriges Wirken im Dienste des Einzelhandels.



**RONALD BARAZON**, Vorsitzender des Beirates

Barazon startete 1961 seine journalistische Laufbahn bei der „Wochenpresse“. 1963 wurde er freier Mitarbeiter der Salzburger Nachrichten, 1965 Redakteur und 1995 Chefredakteur. Mitte 2006 gab er die Chefredaktion ab und ist nun als Kolumnist weiterhin für die Salzburger Nachrichten tätig. Herausgeber des periodischen Magazins „Der Volkswirt“. Das österreichische Fernsehpublikum kennt ihn aus den „Pressestunden“ sowie als Moderator der Sendungen „Zur Sache“ und „Offen gesagt“. Weiters zeichnet „Barazon als Autor und Moderator der Filme „Die Erde trägt“, „Die Zukunft der Stadt“ und „Euro – eine Frage des Geldes“ sowie der Netz.Werk.Stadt-Symposien verantwortlich. 2006 erschien sein Buch „Kampf dem Kapitalismus“. Auszeichnungen: Renner-Preis, Kudlich-Preis, Haas-Preis, Stürghk-Preis, Ehrenzeichen des Landes Salzburg.



**WOLFGANG SAUER**, Beirat für die Steiermark

Selbständiger Lebensmittelhändler (Der Sauer) und GF eines Familienbetriebes in Graz, seit 2008 Obmann der Sparte Handel in der Wirtschaftskammer Steiermark. Spartenintern will er die Zusammenarbeit der Gremien untereinander forcieren. „Wir haben viele gemeinsame Anliegen und können so Synergien nutzen“, stellt sich Sauer gegen das Einzelkämpfertum. Ein besonderes Anliegen ist ihm dabei die Chancengleichheit. „Der Eindruck, nur die Großen der Branche bilden aus, ist falsch“. 2009 Initiator der steirischen NWS-Pilotprojekte zur wirtschaftlichen Wiederbelebung der Stadt & Ortskerne.

### .....> Besonderer Dank:



**ERNEST GABMANN**, wirtschaftspolitischer Mentor

Wirtschaftspolitischer Mentor der NWS-Philosophie. Als langjähriger Wirtschaftsreferent und stellvertretender Landeshauptmann von Niederösterreich sowie Aufsichtsratsvorsitzender der NÖ Landesentwicklungsgesellschaft ecoplus der „Spiritus Rector“ zur Erschließung eines neuen Denkmodelles als Alternative zum jahrzehntelangen „Gut/Böse-Spiel“ zwischen den Einzelhandelsstandorten Innenstadt u. Peripherie. 2005 Veranlassung des NÖ-Programmes zur Wiederbelebung der Stadt- und Ortskerne mit insgesamt 10 Standortgemeinden, unter sozialpartnerschaftlicher Einbeziehung sämtlicher befasster Organisationen. Seit 2009 Finanz-Vorstand der Flughafen Wien AG.

Wer eine Dienstleistung in Anspruch nimmt, erwartet Kommunikation von Mensch zu Mensch. Für uns bedeutet das: Partnerschaftliches Eingehen auf Problemstellungen, gegenseitiger Informationsaustausch, Zeit für Gespräche. Starre Dienstzeiten und bürokratische Formalismen sind uns fremd.

### Initiative Netz.Werk.Stadt

Eingetragener Verein, ZVR 872 000 469  
2680 Semmering-Kurort 311, Tel. 0043.676.531.00.88, Fax 0043.2664.2689  
hans.erwin.draxler@aon.at, www.netzwerkstadt.net