



revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam

Projektentwicklung

Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdaten

Termin

Kosten & Finanz

Risiko

Resümee

1.0 einleitung



Die Leuchtturminsel vor Amsterdam

27.01. - 30.01.200

Eine Kooperation der Bau-Akademie, Österreich und der INHOLLAND university Haarlem Niederland

Unter Leitung von R. Stempkowski, C. Becker, G. Boij



revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam



Projektentwicklung

Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdaten

Termin

Kosten & Finanz

Risiko

Resümee

1.1 team projektentwicklung

mitglieder & aufgabenverteilung

Walter Hammertinger, Projektleitung, Immobilienmarketing

Michael Kajnih, architektonische Konzeption, Standortanalyse, Projektmarketing

Robert Gabriel, architektonische Konzeption, Präsentationsgestaltung

Matthias Koch, Terminplanung, Projektsteuerung, Bestandsanalyse

Alfred Heftberger, Terminplanung, Projektsteuerung, Bestandsanalyse

Heinz Mooslechner, allg. Koordination, Umfeld- und Risikoanalyse

Peter Worbis, Kosten & Finanzplanung

pe_consult

operative projektrealisierung

HM Stiftung , Salzburg - Amsterdam





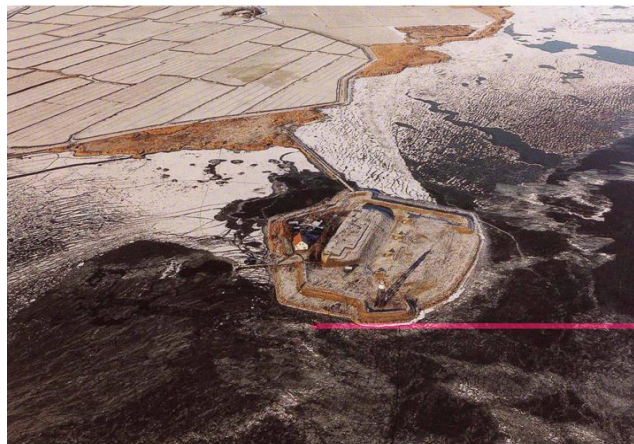
revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam

Projektentwicklung

- Einleitung
- Standort
- Projekt - Ziele & Idee
- Funktionen
- Projektdateien
- Termin
- Kosten & Finanz
- Risiko
- Resümee

situation

2.0 standort



Wehranlage seit ca. 1800
 im Laufe der Zeit weiter ausgebaut
 Eigentümer: Staat Niederlande
 „Staatsbosbeheer“

Daten :
 Fläche : ca. 18.000 m²

Nutzung:
 bewohntes Wärterhaus
 Leuchtturm stark sanierungsbedürftig
 Mannschaftsbunker starker Zerfall der Bausubstanz
 Munitionsbunker und Reste der Geschützstellungen



revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam



Projektentwicklung

3.0 projekt – ziele & idee

Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdatei

Termin

Kosten & Finanz

Risiko

Resümee

motto



Altes erhalten

mit Neuem gestalten

Naturschutz

Natur erleben

Naherholung

Animation zur Freizeitgestaltung

transformation ins projekt

Kultur

Museum & Ausstellung - Bildung

Genuss mit Erlebnis

Gastronomie & Events

Freizeit

Marina Sport und Spiel und Erholung

Tourismus

Attraktionen mit Geschichte



revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam



Projektentwicklung

Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdaten

Termin

Kosten & Finanz

Risiko

Resümee

4.0 funktionen

einflüsse auf die projektentwicklung

denkmalgeschützte Bauteile



Mannschaftsbunker

3 Geschützstellungen

4 Munitionsbunker

Leuchtturm

Ufergürtel – Flachwasserzone

naturschutz



angrenzendes Festlandgebiet

„Raum Durgerdam“



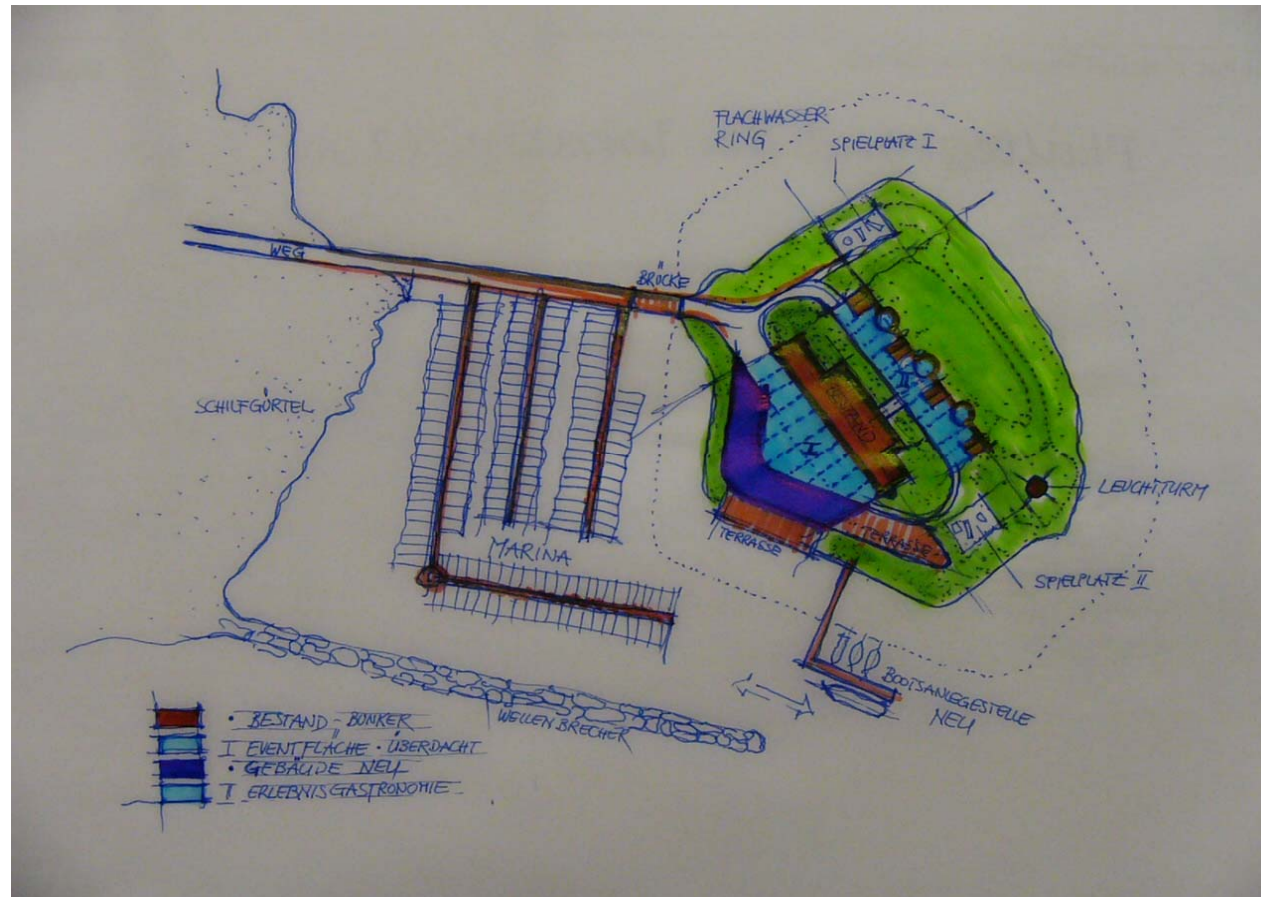
revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam

Projektentwicklung

4.0 funktionen

projekt

marina gastro event museum_kultur_bildung freizeit



Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdaten

Termin

Kosten & Finanz

Risiko

Resümee



revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam



Projektentwicklung

Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdaten

Termin

Kosten & Finanz

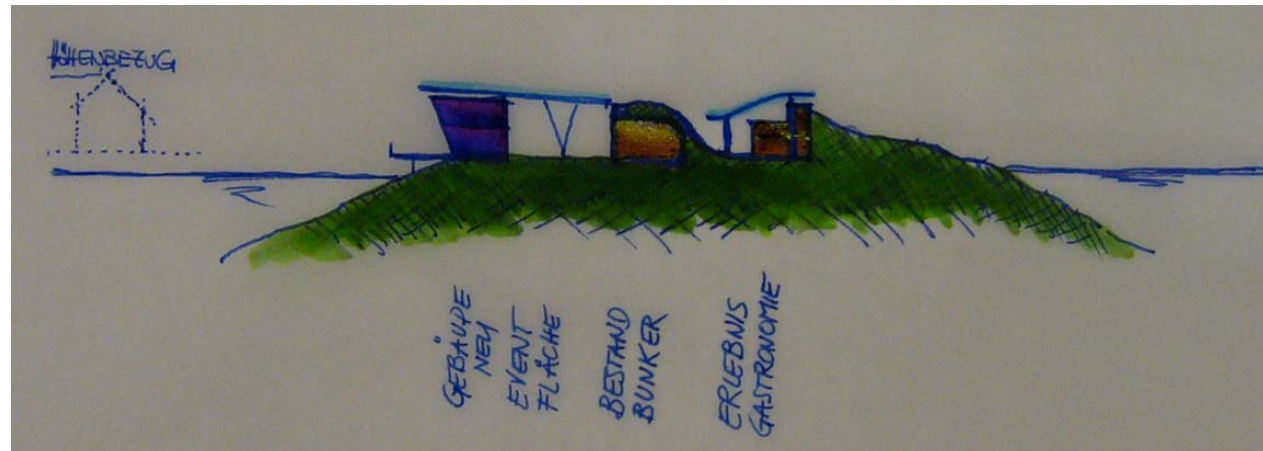
Risiko

Resümee

4.0 funktionen

projekt

marina gastro event museum_kultur_bildung freizeit





revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam

Projektentwicklung

Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdaten

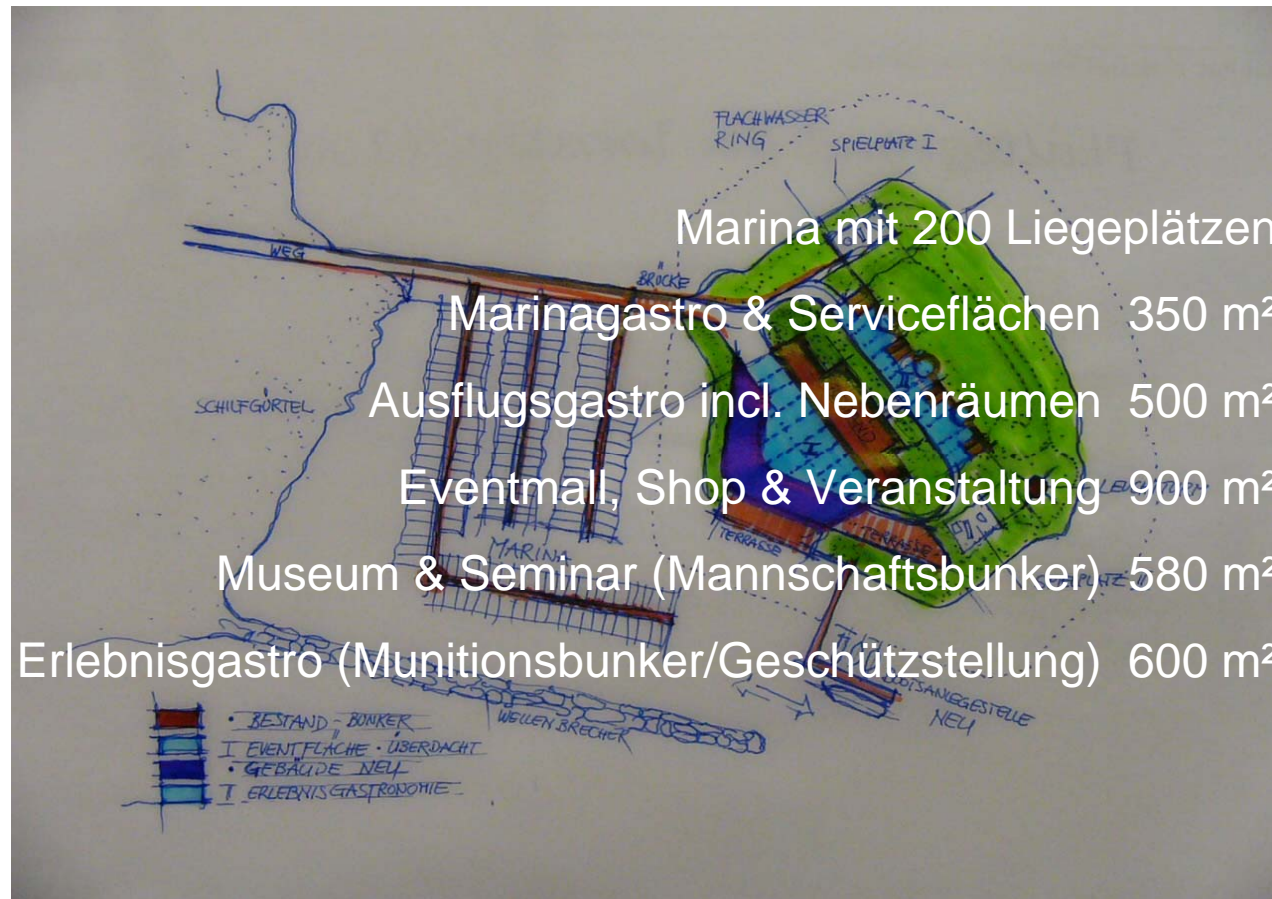
Termin

Kosten & Finanz

Risiko

Resümee

5.0 projektdaten





revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam



Projektentwicklung

Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdaten

Termin

Kosten & Finanz

Risiko

Resümee

5.0 projektdaten

baurechtliche erfordernisse

Denkmalschutz

Änderung der Widmung und Nutzungsbestimmungen

Bau- und Gewerbebehördliche Bewilligung

Naturschutz

Wasserrecht





revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam



Projektentwicklung

Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdaten

Termin

Kosten & Finanz

Risiko

Resümee

5.0 projektdaten

aufschliessung

Ist über Feldweg und Holzstegbrücke

Soll **Landweg** befestigt

Wandern, Radfahren, Ausflug

(mit Auto, Bus etc + Wegzeit ca. 20min)

Gleichzeitig: Ver- und Entsorgungsleitungsführung

Seeweg

Material an und Ablieferung

Einbindung in die Linienschiffahrt

Privatschiffahrt – Segler und Motorboote

Ausflugsfahrten organisiert





revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam



Projektentwicklung

Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdaten

Termin

Kosten & Finanz

Risiko

Resümee

5.0 projektdaten

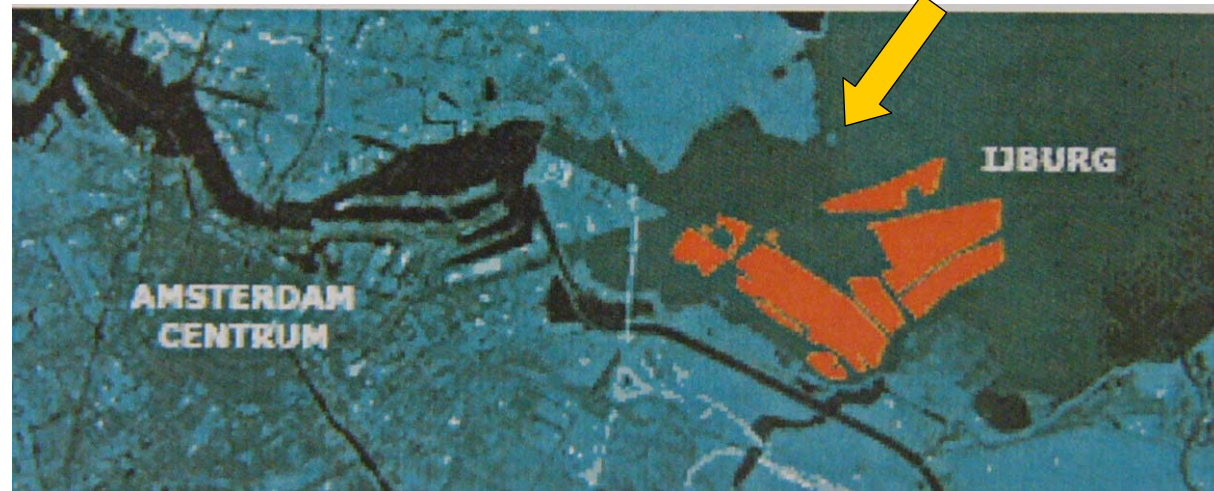
umfeld und einzugsgebiet

Stadt Amsterdam mit stark expandierenden Wohninseln

Tourismus – allgemein einbinden

Besichtigungsverbund mit anderen Wehranlagen

Niederlande - (weil geschichtsverbunden, unterhaltungswert, freizeit-orientiert)





revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam



Projektentwicklung

6.0 termine

Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdaten

Termin

Kosten & Finanz

Risiko

Resümee

Ideen

Jänner 2005

Entscheidungsfindung

Feb. bis April 2005

Einreichplanung

Mai bis Sept. 2005

Behördenverfahren

Sept. 05 bis Feb. 2006

Ausführungsplanung

Sept. 05 bis April 2006

Bauausführung

März 06 bis Feb. 2007



revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam



Projektentwicklung

Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdaten

Termin

Kosten & Finanz

Risiko

Resümee

7.0 kosten & finanz

kostenübersicht

Erwerb Liegenschaft	€ 200.000,00
Gesamtinvestitionskosten	€ 7.269.694,00
Förderung-Zuschuss	€ 108.000,00
Jahresmietertrag	€ 530.840,00
Cap Rate	6,50 %
Eigenkapitalanteil	15,0 % = € 1.090.454,10
Fremdkapitalbedarf	85,0 % = ca. € 5.871.926,53
Verkaufswert netto	€ 8.100.000,00

detailinformation

entnehmen sie bitte den Berechnungstabellen in der Projekt Info Mappe



revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam



Projektentwicklung

Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdaten

Termin

Kosten & Finanz

Risiko

Resümee

analyse der projektidee

Genehmigungsrisiko

Denkmalschutz

Baugrundrisiko

Eigentümer

Naturschutz

Bewohner von Durgerdam

Akzeptanz (Bevölkerung / Tourismus)

wirtschaftliches Umfeld

massnahmen

Grundeigentümer für das Projekt überzeugen

8.0 risiko





revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam



Projektentwicklung

8.1 umfeld

strategisches projektmanagement

- Einleitung
- Standort
- Projekt - Ziele & Idee
- Funktionen
- Projektdaten
- Termin
- Kosten & Finanz
- Risiko
- Resümee

<i>Primär</i>	<i>Sekundär</i>
<i>Nutzer, Kunden, Bauherr, Auftragnehmer, Eigentümer, Investor, Kreditgeber, Mitarbeiter</i>	<i>Regierende Parteien</i>
	<i>Gemeinde – Verwaltung, Bewohner von Durgerdam Öffentlichkeit, Medien Interessensvertretungen</i>
<i>Mitbewerber</i>	<i>politische Opposition Umweltgruppen,</i>



revitalisierung leuchtturminsel - amsterdam



Projektentwicklung

Einleitung

Standort

Projekt - Ziele & Idee

Funktionen

Projektdaten

Termin

Kosten & Finanz

Risiko

Resümee

9.0 resümee

Altes mit Neuem nachhaltig beleben.



Wir machen den Kahn wieder flott

Danke für Ihre Aufmerksamkeit