



Olympisches Dorf Leipzig 2012

Projektentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der nacholympischen Nutzung

„Standort sucht Projektidee“

Diplomarbeit WS 2003/04

Vorwort

Die vorliegende Diplomarbeit entstand an der Fachhochschule Köln, Fachbereich Architektur mit der Vertiefungsrichtung „Organisation des Bauens“. Im Rahmen einer Projektentwicklung wird für den Standort Lindenauer Hafen in der Olympiabewerberstadt Leipzig, der bestehende städtebauliche Planungsstand zum Olympiadorf untersucht und weiterentwickelt. Der aktualisierte Planungsstand diente nachfolgend als Grundlage zur Entwicklung einer Projektidee und eines Nutzungskonzeptes, welches in besonderem Maße der nacholympischen Nutzung Rechnung trägt.

Hierbei werden die einzelnen Stadien von der Analyse bestehender Olympiadörfer und der Auswirkungen der Spiele auf die Austragungsorte, über eine Analyse des Leipziger Standortes bis hin zum bewerteten Entwurfskonzept durchlaufen. Der Entwurf baut auf einer Standort- und Marktanalyse sowie den aus der olympischen Nutzung entstehenden Erfordernissen auf. Zusätzlich werden in einer Vertiefung ökologische Konzepte aufgezeigt, um dem Anspruch an eine nachhaltige Architektur gerecht zu werden.

Den letzten Schritt bildet eine Bewertung des Projektes nach ökonomischen Gesichtspunkten. Dadurch wird aufgezeigt, inwieweit die gestalterische Lösung einer Betrachtung unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit standhält. Der Investor soll sich damit in seiner Entscheidung absichern können.

Die Konzeption des Entwurfs basiert auf einer systematischen Anwendung des in den Lehrveranstaltungen des Studienschwerpunktes erworbenen Wissens.

Themen der Lehrveranstaltungen waren unter anderem:

- Planungs- und Bauökonomie
- Wertermittlung
- Baukalkulation
- Baukostenmanagement
- Projektmanagement

Die zusätzlich erworbenen Kenntnisse aus den Lehrveranstaltungen Ressourcenschonendes Bauen und Tageslichttechnik fließen in die Projektstudie ein, um dem Anspruch an eine ökologische und nachhaltige Architektur Rechnung zu tragen.

	Seite
EINLEITUNG	4
Diplomleistung	7
Zielsetzung	8
Abgrenzung der Thematik, Ablauf	8
ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER	9
Die Geschichte des olympischen Dorfes	10
Anforderungen an olympische Dörfer	13
Anforderungen aus städteplanerischer Perspektive	19
München	21
Atlanta	31
Barcelona	36
Sydney	45
Prognosen für den Standort Leipzig	54
STANDORT UND MARKTANALYSE	57
MAKROSTANDORTANALYSE	58
Geografische Lage / Geschichte	58
Verkehrsstruktur	59
Wirtschaftsstruktur	66
Soziodemographie	69
Fazit	72
MIKROSTANDORTANALYSE	74
Lage, Geschichte	75
Verkehrsstruktur	76
Wirtschaftsstruktur	77
Soziodemographische Struktur	78
MARKTANALYSE	78
Gesamtbetrachtung des ostdeutschen Marktes	80
Lösungsansätze	81
Wohnungsmarkt Leipzig	82
Prognosen	83
Der Markt für Seniorenimmobilien	89
Fazit	90
Projektidee	95
	96

	Seite
STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	98
Allgemeine Grundlagen	98
Darstellung und Analyse der vorliegenden Masterplanung	101
Darstellung der diplombezogenen Masterplanung	109
	113
PROJEKTSTUDIE I	
Entwurfsbeschreibung	114
Ansichten und Schnitte	116
Darstellung der Olympischen Nutzung	119
Darstellung der Nacholympischen Nutzung	126
Darstellung der ökologischen Konzeption	130
	145
PROJEKTSTUDIE II	
	146
PLANUNTERLAGEN	
	147
Flächenermittlung	147
Stellplatznachweis	148
Objektbeschreibung	
	151
WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNGEN	
Vorbemerkung	151
Kostenschätzung nach DIN 267	152
Ermittlung der Kostenmiete	159
Developerrechnung	163
Ertragswertermittlung	165
	172
ZUSAMMENFASSUNG UND WERTUNG	

Diplomleistung
Zielsetzung
Abgrenzung der Thematik, Ablauf

Diplomarbeit im WS 2003/04
Studienschwerpunkt: Organisation des Bauens

Aufgabensteller: Prof. Dr.-Ing. Manfred Koopmann
Koreferent: Prof. Dipl.-Ing. Ulrich Findeisen

Student: Marc Gabriel, Matrikel-Nr.: 11025584

Thema: Olympisches Dorf in Leipzig 2012
Projektentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der nacholympischen Nutzung

6

Die Bundesrepublik Deutschland bewirbt sich nach der Entscheidung des Nationalen Olympischen Komitees (NOK) vom 12.04.2003 mit der Stadt Leipzig um die Ausrichtung der XXX. Olympischen Sommerspiele 2012. Im Rahmen ihrer Bewerbung für die Olympischen Spiele hat sich die Stadt Leipzig für den Lindenauer Hafen als den vorgesehenen Bereich des Olympischen Dorfes entschieden. Planungen seit Mitte der 90er Jahre hatten sich bereits vor den Olympia-Überlegungen mit dem Potenzial des Hafenbeckens als Gewerbefläche in einer attraktiven landschaftsräumlichen Umgebung beschäftigt und dies in einem Bebauungsplan-Vorentwurf manifestiert. Ohne die Olympiade würde eine Entwicklung dieses Areals in den nächsten 15 Jahren sicherlich nicht in Betracht gezogen werden. Durch Olympia könnte an diesem Standort eine nachhaltige Stadtentwicklung betrieben werden. In anderen Großstädten besitzt Wohnen am Wasser eine besondere Anziehungskraft und stellt somit ein enormes Vermarktungspotenzial – auch für die Kategorie Wohnungseigentum – dar. Im Rahmen dieser Diplomarbeit gehen wir jedoch davon aus, dass die Olympiade im Jahr 2012 in Leipzig stattfinden wird. Somit wird eine wichtige Randbedingung für die Erarbeitung einer Projektentwicklung vorgegeben. Für das vorgesehene Areal liegt das Konzept einer Masterplanung vor. Da diese Masterplanung kontinuierlich fortgeschrieben wird, gilt für die Bearbeitung dieser Diplomarbeit der Planungsstand zum Zeitpunkt 10.10.2003.

Diplomleistungen

1. Darstellung und Analyse der Anforderungen an ein olympisches Dorf
2. Analyse der olympischen Dörfer vergangener Spiele unter Berücksichtigung der nacholympischen Nutzung
3. Erstellen einer Standort- und Marktanalyse
4. Projektstudie I

7

Analyse der vorliegenden Masterplanung und Darstellung der vorgenommenen Veränderungen und des „Baufeldes“

Darstellung der olympischen Nutzung

Darstellung der nacholympischen Nutzung

Darstellung des ökologischen Planungsansatzes

5. Projektstudie II als Entscheidungsgrundlage für einen Investor bezüglich des Nachnutzungskonzeptes

Erstellen der Planunterlagen

Beschreibung

Erstellen einer Kostenschätzung nach DIN 267

Erstellen von Wirtschaftlichkeits-/Ertragswertanalysen auf der Grundlage

Prognostizierter Einnahmen als Entscheidungsvorlage für die Investition

6. Zusammenfassung und Wertung der relevanten Ergebnisse und Erkenntnisse

Ziel dieser Arbeit ist es die möglichen Auswirkungen der Olympischen Spiele auf den Standort Leipzig in Bezug auf die Attraktivität des Leipziger Wohnungsmarktes anhand historischer Vergleiche zu beschreiben. In Bezug auf das zu planende Olympische Dorf werden im Folgenden anhand der gewonnenen und der zukünftig wahrscheinlichen Marktdaten, nachhaltige Konzepte für seine Nachnutzung entwickelt. Auszugsweise wird eine ökonomische Bewertung einer Projektstudie anhand einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erstellt. Die Globalisierung und der durch sie beschleunigte Umwandlungsprozess unserer gesellschaftlichen Strukturen vor dem Hintergrund immer knapper werdender Ressourcen machen auch im Bereich der Architektur ein Umdenken unabdingbar. Um für zukünftige Herausforderungen gewappnet zu sein ist es bereits im frühen Stadium der Immobilienprojektentwicklung unerlässlich hinsichtlich städtebaulichen, architektonischen, ökonomischen und ökologischen Erfordernissen maximale Qualitäten zu erzielen. Auf die Diskrepanz zwischen der Nutzungsdauer unserer Gebäude und den sich immer schneller wandelnden Ansprüchen ihrer Nutzer ist hierbei besonderes Augenmerk zu richten. Dies gilt nicht nur für die eigentliche Gestaltung, sondern beginnt schon beim Entwickeln der Nutzungsstruktur. Der Anspruch, hohe architektonische, bauliche und städtebauliche Qualität mit funktionaler, konstruktiver und ökonomischer Optimierung zu verbinden, ist die Grundproblematik der Projektentwicklung.

8

Abgrenzung der Thematik und Vorgehensweise

Die im Verlauf der Ausarbeitung beschriebene Projektentwicklung lässt sich in verschiedene Phasen unterteilen. Jede dieser Phasen liefert ein Teilergebnis, welches die Basis für die nächste Phase zugrunde legt. Sollten die Einzelergebnisse nicht den gewünschten Erfolg des Projektes versprechen, kann der Abbruch des Gesamtprojektes durchaus beschlossen werden.

Die Aufgabenstellung definiert bereits den Makro- und Mikrostandort. Im ersten Schritt werden Analysen zum Makrostandort Leipzig und dem Mikrostandort Lindenauer Hafen erstellt. Hier werden die äußeren Rahmenbedingungen hinsichtlich Geographie, Infrastruktur und Wirtschaftslage des Standortes erarbeitet. Die so gewonnenen Eckdaten liefern die Basis für die Weiterbearbeitung des Projektes. Im nächsten Schritt wird eine Marktanalyse hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung durchgeführt, woraufhin die Durchsetzbarkeit des Konzeptes am Markt untersucht wird. Das bildet die Voraussetzung für die genauere Definition der Nutzung angesichts einer späteren Konkurrenzfähigkeit der geplanten Immobilie. In dieser Phase entscheidet sich ob das formulierte Nutzungskonzept in Verbindung mit der vorgegebenen Lage als notwendig erscheint, oder ob bereits eine Sättigung des Marktes vorliegt.

Anschließend wird das bisher nur grob ausgearbeitete Nutzungskonzept detaillierter beschrieben. Dieser Schritt endet mit der Durcharbeitung der Planung. Der hieraus entstehende Projektentwurf bildet die Basis für die Flächenberechnungen, woraufhin die Kostenschätzung erstellt werden kann. Hierauf basierend werden nun Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Ertragswertanalysen und Developerrechnungen vorgenommen. Die Ergebnisse erlauben eine Aussage über die Wirtschaftlichkeit und Rentabilität der Immobilie und dient sowohl dem Investor, als auch dem Kapitalgeber als Entscheidungsgrundlage

Die Geschichte des olympischen Dorfes
Anforderungen an olympische Dörfer
Anforderungen aus Städteplanerischer Perspektive
München 1974
Atlanta 1986
Barcelona 1992
Sydney 2000
Prognosen für den Standort Leipzig

Die Geschichte des Olympischen Dorfes

Olympia, Wiege der olympischen Spiele ¹

Die Olympischen Spiele, wie wir sie heute kennen haben eine lange Geschichte, die bis ins Altertum zurückreicht. Der erste schriftliche Hinweis auf diese Sportfeste stammt jedoch aus dem Jahr 776 v. Chr. Die Spiele fanden alle vier Jahre am gleichen Ort statt. Diesen Zeitraum von vier Jahren nennt man seither „Olympiade“.

Der heilige Frieden

Anlässlich der vier panhellenischen Spiele wurde ein heiliger Frieden ausgerufen. Boten (Spondophoren) eilten von Stadt zu Stadt, um das Datum der Wettkämpfe zu verkünden. Sie forderten die Einstellung aller kriegerischen Handlungen vor, während und nach den Spielen, um den Athleten, aber auch den Zuschauern eine gefahrlose Hin- und Rückreise in die Heimatorte zu sichern. Die Wettkämpfe sollten in Frieden ausgetragen werden.

Der sportliche Höhepunkt der Gegenwart

Die Olympischen Spiele haben sich zum größten Sportereignis unserer Zeit entwickelt. Sportler aus der ganzen Welt nehmen daran teil. Hunderte Millionen Zuschauer verfolgen ihre Leistungen direkt vor Ort oder in den Medien.

Die fünf Ringe auf der Olympischen Fahne stellen die internationale Begegnung symbolisch dar.

Die Sommer- und die Winterspiele

Man unterscheidet die Spiele der Olympiade (= Sommerspiele) und die Olympischen Winterspiele. Das Wort Olympiade bezeichnet den Zeitraum von vier Jahren, der zwischen zwei Sommerspielen liegt. Am Anfang fanden die Sommer- und Winterspiele im gleichen Jahr statt. Seit 1992 sind sie zeitlich zwei Jahre versetzt. Sommer- wie Winterspiele finden weiterhin alle vier Jahre statt. An den Sommerspielen treten die Athleten zu einer Vielzahl von Wettbewerben an, die auf Bahnen, im und auf dem Wasser, auf Strassen, auf Rasenplätzen, im Freien und in Sporthallen ausgetragen werden. Die Winterspiele bestehen aus Schnee- und Eissportarten, die in freier Natur oder in Hallen ausgeübt werden.

Die Neuerungen

Die Olympischen Spiele der Neuzeit fußen auf der Vergangenheit, bieten aber auch wesentliche Neuerungen:

Spiele in Bewegung

Im Gegensatz zu den Olympischen Spielen der Antike werden jene der Neuzeit grundsätzlich jeweils in einer anderen Stadt und einem anderen Land durchgeführt.

Sportler aus allen Ländern

Während im Altertum nur griechische Bürger teilnehmen durften, stehen die heutigen Spiele allen Menschen offen. Die 245 Teilnehmer der Spiele von Athen im Jahr 1896 kommen aus 14 Ländern. Seit den Spielen von Stockholm (Schweden) 1912 nehmen nationale Delegationen aus allen fünf Kontinenten teil: Die Universalität der Olympischen Spiele der Neuzeit ist bestätigt.

¹ Quelle: Die olympischen Spiele des Altertums / Die Olympischen Spiele der Neuzeit: Olympisches Museum Lausanne

Paralympics

„Der Ursprung der Paralympischen Spiele geht zurück auf den deutschstämmigen Neurologen Sir Ludwig Guttmann, der im Jahre 1948 in Stoke Mandeville (England) die ersten Sportspiele für Rollstuhlfahrer ins Leben rief.

Die Tatsache, dass diese Spiele am selben Tag wie die Olympischen Spiele eröffnet wurden, war der Versuch, die Paralympics von Beginn an mit den Olympischen Spielen zu verbinden. Obwohl die Stoke-Mandeville-Games bis heute jährlich zur Austragung gelangten, vergingen weitere 12 Jahre, bis 1960 die ersten „Weltspiele der Gelähmten“

wenige Wochen nach den Olympischen Spielen in Rom in derselben Stadt eröffnet wurden. Seitdem finden die „Olympischen Spiele der Behinderten“, wie sie zwischenzeitlich genannt wurden, bzw. die Paralympics alle vier Jahre statt und stellen

den Höhepunkt im Veranstaltungskalender der internationalen Behindertensportbewegung dar.“²

Zunächst waren die Spiele nur für gelähmte Sportler gedacht. Seit 1976 (Olympische Spiele in Toronto) sind auch Amputierte und Sehgeschädigte/Blinde und seit 1980 (Paralympics in Arnheim) auch cerebral Bewegungsgestörte zugelassen.³

11

Die diplomatische Rolle der Spiele

Ab den 1950er Jahren bieten die OS den neu entstandenen Ländern Gelegenheit, die Welt auf ihre Existenz aufmerksam zu machen. Ihre Mitwirkung an den Spielen ist oft die Vorstufe einer allgemeinen Anerkennung auf internationaler Ebene (z.B. verschiedene afrikanische Länder, die Republiken des ehemaligen Sowjetblocks). Es kommt auch vor, dass die Beteiligung bestimmter Athleten an den Spielen der politischen Geburt ihres Ursprungslands vorausgeht (z.B. Ost-Timor).

Anlässlich der Eröffnungsfeier der Spiele 2000 in Sydney (Australien) marschierten Süd- und Nordkorea unter der gleichen Flagge ein. Dieses Ereignis ist beispiellos seit dem Abbruch der diplomatischen Beziehungen zwischen den beiden Ländern nach dem Korea-Krieg (1950 - 53).

Ebenfalls in Sydney sorgt die Stellung der Ureinwohner für Schlagzeilen und gibt Anlass zu mehreren Demonstrationen, mit denen diese Bevölkerungsgruppe ihren Forderungen Nachdruck verleihen will. Cathy Freeman, die aus den Reihen dieser Ethnie stammt, läuft mit dem Olympischen Feuer in das Stadion ein. Die Kultur der Ureinwohner bildet das zentrale Thema der Eröffnungsfeier.⁴

Das Leben des Athleten während der Spiele: Das olympische Dorf

Nach seiner Ankunft im Austragungsort wird der Athlet im Olympischen Dorf untergebracht. Während der Spiele widmet er sich nicht nur dem Wettkampf. Er erhält auch Gelegenheit, anderen Athleten zu begegnen. Das Leben in der Gemeinschaft begünstigt die Kontakte zwischen Athleten verschiedener Sportarten und zwischen Vertretern entfernter Länder. Alle Dorfbewohner sind sich einig: Wesentlich sind nicht der Komfort oder die Annehmlichkeiten der Unterkunft, sondern das Zusammensein mit Sportlern aus aller Welt.

Anita L. DeFrantz, Olympionikin und IOC-Mitglied, schildert ihre Eindrücke vom Leben im Olympischen Dorf wie folgt:

„Für zwei bis vier Wochen wird das Dorf zur Heimat der besten Athleten der Welt. Dort habe ich begriffen, dass Exzellenz nichts mit der Körpergröße, der Rasse oder dem Geschlecht zu tun hat. Dort habe ich gelernt, dass ein olympischer Athlet ein Mensch ist, der seine Mitmenschen achtet, weil er es durch eigene Anstrengung zum Olympioniken gebracht hat. Dort ist mir klar geworden, dass jeder Sport

² Deutscher Behinderten-Sportverband e.V., Fachverband für Leistungs-breiten- und Rehabilitationssport (HRSG.): Paralympics Atlanta 1996 – Die deutsche Mannschaft, Bonn, 1996, S.8

³ Diplomarbeit „Das Olympische Dorf“, Andrea von Horn

⁴ Die Olympischen Spiele der Neuzeit: Olympisches Museum Lausanne

besondere Fähigkeiten und äußerste Willenskraft erfordert, um auf die höchste Stufe des Podests zu gelangen“.⁵

Das olympische Dorf heute

„Die wichtigste Stätte der Kontaktpflege von Athleten, Betreuern und Verantwortlichen aus aller Welt war und ist neben den Wettkampfanlagen die Atmosphäre des Wohnens und der Erholung der Athleten während der olympischen Spiele“⁶

Das Olympische Dorf von heute ist eine regelrechte Stadt, idealer Weise in der Nähe der Wettkampfstätten angesiedelt. Seinem Bau wird bei der Vorbereitung der Spiele größte Aufmerksamkeit geschenkt. An den Spielen 2000 in Sydney zum Beispiel beherbergt es mehr als 15 000 Athleten und Funktionäre – das entspricht mehreren Vierteln einer Stadt. Die Bewohner des Dorfs genießen alle Vorteile. Sie können im Restaurant rund um die Uhr essen, zum Friseur gehen oder sich im Kino einen Film ansehen. Bars und Diskotheken bieten Entspannung nach den Anstrengungen des sportlichen Wettkampfs.

Wenn die Spiele vorbei sind, werden die Wohnungen an die einheimische Bevölkerung verkauft oder vermietet.

12

„Mit den olympischen Spielen 1960 in Rom bekam das olympische Dorf einen anderen Stellenwert als bisher. War die temporäre Unterbringung der Athleten bisher vorrangiges Ziel so fing man nun an sich über seine Nachnutzung Gedanken zu machen. Die Anlage und der Bau des olympischen Dorfes geschah in Rom das erste Mal mit Konzept“⁷

„Die Größe und Komplexität der heutigen olympischen Dörfer und die mit ihrer Errichtung Verbundenen erheblichen Kosten veranlassen Städte dazu, sich schon bei der Planung Gedanken über Nutzungsmöglichkeiten der Einrichtungen nach den Spielen zu machen.

So müssen olympische Dörfer heutzutage zwei Funktionen gerecht werden: der Unterbringung der Athleten während der olympischen Spiele und der Nutzung der Einrichtung durch die Stadt (und deren Bewohner) nach den Spielen.

Schwierigkeiten bei der Planung ergeben sich dadurch, dass die Anforderungen, die aus der olympischen Nutzung erwachsen, nicht zwangsläufig mit den Anforderungen, die für eine sinnvolle Nachnutzung von Bedeutung sind, übereinstimmen müssen.

Besonders die Größe des Dorfes und die vom Internationalen Olympischen Komitee (IOC) aufgestellte Forderungen, ein zentrales Olympisches Dorf in unmittelbarer Nähe der (Haupt-) Wettkampfstätten zu errichten⁸, stellen die ausrichtenden Städte teilweise vor große Probleme. So stellt sich z.B. bei den Olympischen Spielen von Atlanta heraus, dass für die beim Bau eines Olympischen Dorfes entstehenden 2.500 bis 3.000 Wohneinheiten weder ausreichend Fläche, noch ein Markt für den späteren Verkauf der Wohnungen vorhanden war.“

⁵ Olympische Botschaft, Nr. 33, Juli 1992

⁶ Diehm, Lieselott; Knoesel, Ernst (Ges.Red.), Organisationskomitee für Spiele der XX.Olympiade München 1972 e.V.: Die Spiele – der offizielle Bericht, Band 1 – Die Organisation-, München, 1994, S 124

⁷ Quelle: Historic Evolution and Urban Planning – History of the Olympic Village by Francesc Munoz

⁸ vgl.: International Olympic Committee(HRSG.): IOC Olympic Village Guidelines, Lausanne, 1994 (reviewed1997),S.13

Anforderungen des IOC

„Das Olympische Dorf ist ein sicherer, gut geschützter und komfortabler Wohnkomplex für die Athleten. Es erfüllt deren Bedürfnisse und hilft ihnen sich zu Hause zu fühlen, um sich mental und körperlich für ihre Teilnahme an den Spielen, ohne äußere störende Einflüsse (Presse, Öffentlichkeit, Besucher, Sponsoren, etc.) vorzubereiten.“⁹

Internationales Olympisches Komitee (IOC)¹⁰

Wie alle Bereiche bei den Olympischen Spielen wird auch die Ausgestaltung des Olympischen Dorfes durch das IOC geregelt. Alle das Olympische Dorf betreffende

Vorgaben sind in den „IOC Olympic Village Guidelines and NOC Requirements“¹¹

zusammengefasst. Des Weiteren werden vom IOC sogenannte „Manuals for Candidate Cities“ als Hilfestellung für Bewerberstädte zur Vorbereitung ihrer Bewerbungsunterlagen

herausgegeben. In diesen Manuals sind die für eine Bewerbung maßgeblichen Aspekte zusammengefasst. Grundlage aller die Olympischen Spiele betreffenden

13 Unterlagen ist die Olympische Charta. Im folgenden Kapitel werden die „Olympic Village Guidelines“ bezüglich ihrer Aussagen zur Ausgestaltung des olympischen Dorfes ausgewertet.

Die „Olympic Village Guidelines“ sind die wichtigsten Richtlinien zur Planung eines Olympischen Dorfes. Sie wurden von einer Delegation der Vereinigung der Nationalen Olympischen Komitees (ACNO – Association des Comités Nationaux Olympiques) zusammengestellt. Hierbei griffen die Autoren zum einen auf Informationen der für den Bau vergangener Olympischer Dörfer Verantwortlichen, sowie auf Erfahrungen von ACNO-Spezialisten, die die Spiele bei verschiedenen Gelegenheiten kennen lernen konnten, zurück.

Die „Olympic Village Guidelines“ sind in zwei Teile unterteilt: Der erste Teil ist für Städte gedacht, die sich um die Austragung der Olympischen Spiele bewerben wollen. Er gibt Planern und Architekten die nötigen Hinweise zur Planung eines Olympischen Dorfes.

Im zweiten Teil, der für die Städte konzipiert wurde, die mit der Austragung Olympischer Spiele beauftragt werden, konkretisiert das IOC die Anforderungen der Mannschaften während der Spiele.

Generelle Hinweise zum olympischen Dorf¹²

Die „Olympic Village Guidelines“ schreiben den Organisatoren den Bau eines zentralen Olympischen Dorfes vor. Ausnahmen von dieser Regel sind nur dann erlaubt, wenn Wettkampfstätten mindestens 50 km oder eine Stunde Fahrtzeit vom Olympischen Dorf entfernt liegen. Die Fahrtzeiten müssen bei normalen Verkehrsbedingungen (diese beinhalten auch Rushhours) und normalen Reisegeschwindigkeiten der Busse eingehalten werden können. Das Olympische Dorf soll in unmittelbarer Nähe des Olympiastadions oder einer Ansammlung von Wettkampfstätten liegen, damit die „Reisezeit“ der Athleten auf ein Minimum beschränkt bleibt.

Das Olympische Dorf muss für mindestens 16.000 Menschen Unterbringungsmöglichkeiten bereitstellen. Das Verhältnis zwischen Athleten und Team-Offiziellen soll dabei ungefähr 2:1 betragen. In

⁹ aus dem engl. (Übersetzung des Verfassers) IOC Olympic Village Guidelines and NOC Requirements, Lausanne, 1994 (Reviewed 1997)

¹⁰ Die nachfolgende Zusammenfassung wurde von Andrea Horns Diplomarbeit „Das Olympische Dorf, Dezentralität als Leitbild für die Zukunft“ übernommen. Eine weitere Komprimierung des Inhalts hält der Verfasser dieser Diplomarbeit nicht für sinnvoll, ferner ist die Analyse der IOC Richtlinien nicht letztendliches Hauptziel dieser Projektentwicklung.

¹¹ Im folgenden als „Olympic Village Guidelines“ bezeichnet

¹² Alle folgenden Informationen sind, soweit nicht anders gekennzeichnet, den „IOC Olympic Village Guidelines and NOC Requirements“ entnommen.

Übereinstimmung mit dem mit den Vorgaben der Olympischen Charta ist ein Olympisches Dorf ein Wohnkomplex, der ausschließlich für die akkreditierten Wettkämpfer und deren Begleitpersonal, reserviert ist.¹³ (Übers. d. Verf.)

Das Olympische Dorf muss mindestens zwei Wochen vor der Eröffnungsfeier bis drei Tage nach Ende der Spiele geöffnet sein.

Innerhalb des Olympischen Dorfes ist eine Unterteilung in zwei Zonen vorgesehen.

Für die Unterbringung der Athleten und Teamoffiziellen (Trainer, Ärzte, NOK-Stab, u.ä.)

Wird ein Wohnbereich, die „Residential Zone“, eingerichtet. Verschiedene Dienstleistungen, Geschäfte sowie Freizeit- und kulturelle Einrichtungen befinden sich in der „International Zone“. Die beiden Zonen sind strikt voneinander getrennt. Zugang zu den Wohnbereichen haben nur die Athleten und ihre Betreuer. Andere Personen, wie z.B. Presse oder Besucher, dürfen diesen Bereich nur auf ausdrückliche Einladung des „Chef de Mission“¹⁴ in begrenzter Anzahl betreten. In der „International Zone“ hat neben den Athleten und Offiziellen auch die Presse Zutritt. Allerdings wird die (tägliche) Anzahl

der Pressevertreter in dieser Zone vom OK limitiert.

Residential Zone

Für die Unterbringung der Athleten und Teamoffiziellen (in der Residential Zone) sollen

Einzel- oder Doppelzimmer bereitgestellt werden. Die Einzelzimmer sind für leitende Mannschaftsmitglieder, ältere Personen, kranke Personen (Quarantäne) sowie den Chef de Mission und Ärzte vorgesehen.

Des Weiteren sind Arrangements für die getrennte Unterbringung von Frauen und Männern sowie Athleten verschiedener Nationen zu treffen. Letztere sollen unter keinen Umständen im selben Zimmer oder Appartement untergebracht werden.

Die angrenzende Unterbringung zweier Nationen erfolgt in gegenseitigem Einverständnis. Auch Sicherheitsaspekte sollen dabei Beachtung finden.

Da aufgrund dieser Vorgaben einige Betten und Zimmer ungenutzt bleiben können, müssen ca. 8-10 % mehr als die empfohlenen 16.000 Betten bereitgestellt werden.

Pro Person muss ein Minimum von 12m² Grundfläche bereitgestellt werden.¹⁵

Bei 16.000 Personen ergibt sich so eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 192.000 m².

Das IOC legt den OKs nahe, die Zimmer zu Gruppen (Appartements) zusammenzufassen. Als Beispiel wird ein Acht-Personen-Apartment angeführt, welches vier Schlafzimmer (bei Einzelzimmern mehr), Sanitäre Einrichtungen, einen Wohnbereich, eine Kochnische und einen Staubereich (-raum) beinhalten muss.

Diese Vorgaben müssen auch dann respektiert werden, wenn für die nacholympische Nutzung eine andere Aufteilung notwendig ist. Der Wohnbereich (Residential Zone) wird mit einem Empfangsbereich ausgestattet, der vergleichbar mit einer Hotelrezeption alle anfallenden Probleme (z.B. Reinigung der Zimmer, Personalaufsicht usw.) behandelt.

¹³ International Olympic Committee (IoC): IOC Olympic Village Guidelines and NOC Requirements, Lausanne, 1994 (Reviewed 1997), S.13 "In accordance with the provisions of the Olympic Charter, the Olympic Village is an accommodation complex reserved exclusively for the competitors and accompanying personal accredited for the Olympic Games."

¹⁴ In den „Olympic Village Guidelines“ wird der „Chef de Mission“ als die Person beschrieben, die die Koordination mit dem OCOG und seinen verschiedenen Dienstleistungen (Administration des Dorfes, Sportveranstaltungen, Transport, Akkreditierung, usw.) stellvertretend für seine Mannschaft leitet. a.a.O., S 15

¹⁵ Recherchen von Andrea Horn ergaben dass Athleten die bisherige Zimmergröße von 15m² als zu klein empfanden. Vor diesem Hintergrund ist die Verminderung der Anforderungen auf 12m² als fraglich zu bewerten.

ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

In den „Olympic Village Guidelines“ wird ausdrücklich darauf hingewiesen das im Falle der Nutzung des Olympischen Dorfes für die Paralympischen Spiele darauf zu achten ist, dass alle öffentlichen Parkplätze auch für Rollstuhlfahrer zugänglich sind; ebenso einige Schlafräume. Aufzüge, die sich in „Rollstuhlbereichen“ befinden, müssen ausreichend breite Türen haben. Innerhalb oder unmittelbar angrenzend an die Wohnbereiche der einzelnen Delegationen werden von den OKs, zusätzliche zu den Schlafbereichen, verschiedene weitere Räume zur Verfügung gestellt. Die Zuteilung erfolgt in Abhängigkeit der Größe der jeweiligen Delegationen.

Der gesamte Verwaltungsbereich der NOKs hat bei Olympischen Sommerspielen eine Größe von ca. 6000m² (BGF); der medizinische Bereich hat eine Gesamtgröße von ca. 5000m² (BGF).

Ergänzend zu diesen Bereichen befinden sich in der „Residential Zone“ ein „NOC Service Center“ und ein „NOC sports information center“. Diese sind für die Informationen der Delegationen über allgemeine Aspekte bzw. über Sportbelange zuständig.

15

Der Flächenbedarf dieser Einrichtungen beträgt 2.500m² (BGF).

Eine ebenfalls im Wohnbereich befindliche Polyklinik unterstützt den medizinischen Bereich. Die Gesamtgröße der Klinik beträgt 2.700m² (BGF).

Der Verpflegungsbereich für die Mannschaftsmitglieder liegt in der „Residential Zone“, damit die Athleten die Möglichkeit haben, in Ruhe zu Essen, ohne von Personen, die normalerweise Zugang zur „International Zone“ haben (z.B. Presse), gestört zu werden.

Die Anzahl und Lage der Restaurants hängt von der jeweiligen Größe und Ausgestaltung der Olympischen Dörfer ab. Für die Olympischen Sommerspiele wird eine Gesamtfläche von ca. 14.000m² (BGF) für die Verpflegungseinrichtungen benötigt.

Davon sollten sich ca. 10.000m² (abzgl. 4000-5000m² für Plätze und Küchen) in der „Residential Zone“ und 4.000m² (abzgl. 1.000-2.000 Plätze und Küchen) in der „International Zone“ befinden. Die Restaurants müssen 24 Stunden am Tag geöffnet sein. Es wird darauf hingewiesen, dass die Athleten nicht länger als fünf Minuten „Schlangestehen“ sollen.

Freizeit

Zusätzlich zu den in der „International Zone“ befindlichen Freizeiteinrichtungen ist in der „Residential Zone“ ein sogenanntes „Leisure Center“ vorgesehen. Dieses dient der Entspannung, der Vergnügung und der Pflege sozialer Kontakte.

Es bietet den Athleten ein breites Freizeitangebot, wie z.B. „game rooms“, Aufenthaltsräume, Fernseher, Kinos, Theater, Bücherei, Seminarräume sowie Räumlichkeiten für Gottesdienste und Meditation. Diese Einrichtungen sind ausschließlich für Athleten vorgesehen; Vertreter der Presse haben keinen Zutritt. Der Flächenbedarf für diese Einrichtungen beträgt ca. 6.000m²(BGF).

Für Ausrüstung, Bekleidung und das Gepäck der Delegationen müssen in der Nähe der Unterkünfte große Stauräume vorgehalten werden. Des Weiteren werden zusätzliche Räume oder Bereiche für Sportarten, wie z.B. Fechten oder Radsport, benötigt, welche für Workshops genutzt werden können. Je 100 Athleten muss ein Raum (20m²) für das Trocknen von Wäsche zur Verfügung gestellt werden. Diese Bereiche benötigen eine Gesamtfläche von ca. 10.000m²; sie müssen der „Residential Zone“ angegliedert sein.

Ebenfalls in der „Residential Zone“ wird ein Bereich (Umkleideräume, sanitäre Anlagen, Kantinen u.ä.) von ca. 6.000m²(BGF) für das im Olympischen Dorf arbeitende Personal benötigt.

International Zone

Shopping Center

Anforderungen nach „OVG“:

Einkaufspassagen ,Fotolabor, Florist, Friseur, Schönheitssalon, Reinigung, Post, Bank, Reisebüro und „Tourist Office“. Die Gesamtfläche für diese Einrichtungen beträgt mindestens 2.000m²(BGF).

Logistic Center

Dienstleistungszentrum für z.B. Akkreditierung, Sicherheitsdienste, Pressezentrum, Radio/TV Zentrum, Parkplätze (ca.10.000 Stellplätze) u.ä..

Sicherheitsanforderungen

Es wird verlangt, dass es möglich sein muss, den Athleten im olympischen Dorf optimale Sicherheitskonditionen zu bieten.

Die Sicherheitsbelange sollen aus diesem Grund sowohl in die logistischen, als auch in die finanzielle Planung eingebunden werden.

Durch die Sicherheitsvorkehrungen darf keine bedrückende Atmosphäre entstehen.

Die Planung der Sicherheitsvorkehrungen muss in Kooperation mit den relevanten Behörden durchgeführt werden und soll Belange, wie z.B. Distanzen zwischen Sportstätten, einen Wechsel des Transportsystems, geographische Aspekte u.ä.

einbeziehen. Zur Ausgestaltung wird in der OVG keine Aussage gemacht.

ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

Forderungen nach IOC

17

Bereich

Generelle Anforderungen

- Bau eines Olympischen Dorfes in unmittelbarer Nähe des Olympiaparks oder einer Ansammlung von Wettkampfstätten
- Ausnahmen: Wettkampfstätten mehr als 50km oder eine Stunde Fahrzeit vom olympischen Dorf entfernt.
- Unterbringung von 16.000 Personen
- Aufteilung des Olympischen Dorfes in „Residential Zone“ und „International Zone“

Verpflegung/Mensa

- Verpflegungsbereich der Athleten liegt in der „Residential Zone“
- ein weiterer Verpflegungsbereich in der „International Zone“
- Anzahl und Lage der Restaurants ist von der Ausgestaltung und Größe des Olympischen Dorfes abhängig.
- Gesamtfläche von ca. 14.000m² BGF

Unterbringung

- ausreichende Kapazität (kein „Schlangestehen“ länger als 5 min.)
- Doppelzimmer; für bestimmte Personen auch Einzelzimmer
- getrennte Unterbringung von Frauen und Männern
- getrennte Unterbringung nach Nationen
- 16.000 Betten + 8-10%
- pro Person muss ein Minimum von 12m² BGF bereitgestellt werden
- Zweibettzimmer: Mindestwohnfläche 12m² NGF
- Zusammenfassung der Zimmer zu Appartements
- fröhliche und wohnliche Atmosphäre in den Zimmern
- barrierefreie Architektur
- verwaltungs- und medizinischer Bereich der NOKs im oder angrenzend an den Wohnbereichen (11.000m²BGF)
- NOC service and information centre (2.500m² BGF)
- Policlinic (2.700m²BGF)

Freizeit

- Freizeitzentrum in der “Residential Zone” (6.000m²BGF)
- Shopping Center in der „International Zone“(2.000m²BGF)

Training

- ausreichend Trainingseinrichtungen
 gleiches Niveau, gleiche Konditionen und Ausstattung wie Wettkampfstätten
- Möglichkeiten zum Ergänzungs- und Ausgleichstraining im/oder in unmittelbarer Nähe zum Olympischen Dorf (30.000m² BGF)

Transport

- im Olympischen Dorf umweltfreundliche Verkehrsmittel
- Lärmmeldung
- Shuttle-Bus-Service zu Trainings- und Wettkampfstätten (hat Priorität)
- kostenlose Nutzung des ÖPNV
- kompetentes Personal

Sicherheit

- Optimale Sicherheitskonditionen
- in logistische und finanzielle Planung eingebunden
- Sicherheitsvorkehrungen dürfen keine bedrückende Atmosphäre erzeugen.

Sonstige Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> -Stauräume für Ausrüstung, Bekleidung, Gepäck -Trockenräume -Räumlichkeiten für Workshops (10.000m²) -Personalräume(6.000m²) -Logistics Center in der „International Zone“ (10.000m²)
------------------------	--

Abweichende Forderungen von Olympioniken¹⁶

Mensa	<p>Ausreichend große Mensa Behindertengerechte Ausstattung „eine“ große Mensa zur Verwirklichung sozialer Kontakte ausreichend Ruhe für die Wettkampfvorbereitung.</p>
Unterbringung	<p>Unterbringung in Zweibettzimmern bevorzugt</p> <p>Zimmer in Atlanta wurden subjektiv als 7m² groß empfunden und waren für Rollstuhlfahrer zu klein. Ein Rangieren mit 2 Rollstühlen im Zimmer war unmöglich. Die Zimmergröße wurde auch von den Athleten der Olympischen Spiele bemängelt.</p> <p>Warme und persönliche Atmosphäre</p>
Freizeit	<p>Gemütliche Treffpunkte wie Kneipen, und ähnliche Freizeitanlagen Kulturelle Veranstaltungen Freizeiteinrichtungen in ausreichender Entfernung zum Wohnbereich (Ruhe)</p>
Änderungsvorschläge	<p>Aufteilung der Residential Zone in eine Vor-Wettkampfzone und eine Nach-Wettkampfzone um perfekte Vorbereitungsmöglichkeiten auf der einen, einen kulturellen Austausch auf der anderen Seite zu gewährleisten. -Es wird eine Lösung des Konfliktes von Wettkampfvorbereitung und Freizeitgestaltung gefordert.</p>
Anreisezeiten zu Wettkampfarenen Allgemein	<p>Max 20-30 min.</p> <p>Die olympischen Dörfer sollten nicht zu groß sein Fahrzeiten mit innerdörflichen Verkehrsmitteln von 10min zu Freizeiteinrichtungen sind nicht erwünscht. Übersichtliche Gestaltung des Olympiadorfes</p>
Sicherheit	<p>Striktere Kontrollen von Sportwaffen und großen Gegenständen. Möglichst unauffällige Sicherheitsvorkehrungen</p>

¹⁶ Daten gehen zurück auf eine Umfrage Andrea Horns, Diplomarbeit „Das Olympische Dorf-Dezentralität als Leitbild für die Zukunft“

ANFORDERUNGEN AUS STÄDTEPLANERISCHER PERSPEKTIVE

Nachhaltige Stadtentwicklung als Planungsnormativ

Der Masterplan für das Leipziger Olympiadorf sieht einen zentralen, verdichteten Siedlungstyp auf einem ehemaligen Hafengelände vor. Nachfolgend werden die Vorteile und durch nachhaltige Planung zu vermeidenden Probleme dieses Typus aufgezeigt.

Probleme zentraler Anlagen

Die Probleme zentraler Anlagen werden in den Bereichen der ökologischen, ökonomischen und politischen Dimension diskutiert.

Hintergrund der ökologischen Diskussion sind die steigende Belastung der natürlichen Ressourcen Luft, Wasser, Boden, Flora, Fauna und die damit verbundenen irreversiblen Schädigungen. Die Erschöpfung endlicher ökologischer Ressourcen durch den Menschen bringt seit jeher zuerst gravierende ökonomische, und letztlich politische Krisen mit sich die stets zu einem Gesellschaftlichen Niedergang geführt haben. Da unsere Gesellschaft heute mehr Ressourcen als je zuvor verbraucht ist eine nachhaltige Nutzung maßgeblich.

19

Ökologische Argumente für konzentrierte Wohnformen

Beschränkung der Inanspruchnahme der einzig definitiv messbaren Ressource Land.

- Die Erhaltung zusammenhängender, naturnaher Räume
- Verringerung des Verkehrsaufkommens durch Verminderung der Entfernungen zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeitstandorten
- Konzentration der durch die Siedlungsaktivität auftretenden Belastungen von Luft, Boden, Gewässern Flora und Fauna auf ein engeres Umfeld

Ziel einer nachhaltigen ökologischen Stadtentwicklung

- Verringerung der Umweltbelastung
- Schließen von Energie- und Stoffkreisläufen innerhalb des Siedlungsgebietes
- Steigerung der Attraktivität verringert die Flächen und Siedlungsansprüche heutigen Freizeitverhaltens
- Verringerung umweltbelastender Emissionen durch den Einsatz alternativer Energien
- Verbesserung des Mikroklimas durch weniger versiegelte Baustrukturen
- Verantwortungsvoller Umgang mit der Ressource Wasser
- Senkung des Primärenergiebedarfs zur Herstellung der Bauwerke und ihrer Unterhaltung
- Schaffung eines gesunden Wohnklimas
- Schaffung einer dezentralen Energieerzeugungs- und Versorgungsstruktur

Lothar Finke bezeichnet die dezentrale Konzentration als „zentrales ökologisches Prinzip zukünftiger Raumentwicklung“. ¹⁷ Durch die strikte Verfolgung dieses Prinzips könnten auch raumstrukturell Voraussetzungen für eine Funktionsmischung geschaffen werden, die sich an das im Städtebau diskutierte Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ anlehnt.

¹⁷ vgl.: Finke, Lothar: Ökologische Implikationen aktueller raumordnungspolitischer Ziele, Leitbilder und Strategien, in: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (HRSG.): Informationen zur Raumentwicklung. Dezentrale Konzentration, Heft 7/9. 1994, S. 493

Im Folgenden werden am Beispiel von vier Austragungsorten vergangener Olympischer Spiele die Auswirkung des Großereignisses hinsichtlich Soziodemografischer Entwicklung, und Standortattraktivität untersucht.

Zwei Punkten wird hierbei besondere Aufmerksamkeit zuteil.

1. Welche mittel-, und langfristigen Veränderungen ergaben sich für die Standorte hinsichtlich des Marktes für Wohnimmobilien?
2. Welche Konzepte gab es für die nacholympische Nutzung der olympischen Dörfer und wie wurden sie umgesetzt?

Da es Ziel dieser Analyse ist, ein Anforderungsprofil zu erstellen, das eine Projektentwicklung hinsichtlich der zur Unterbringung der Olympioniken gedachten Immobilien und deren Nachnutzung ermöglicht, wird auf eine genauere Analyse aller anderen Einrichtung im Olympiadorf etc. verzichtet. Wichtig ist es die jeweilige Ausgangslage der Olympiastädte und die mit der Olympiade verbundenen Veränderungen in infrastruktureller, wirtschaftlicher und sozioökonomischer Hinsicht aufzuzeigen, um daraus Rückschlüsse für eine mögliche Entwicklung auf dem Leipziger Immobilienmarkt zu ziehen.

21 MÜNCHEN

- Allgemeine Standortinformationen
- Erwartungen
- Wirtschaft und Soziales
- Das Olympische Dorf
- Wohnungsmarktsituation nach der Olympiade

ALLGEMEINE STANDORTINFORMATIONEN

MUENCHEN 48°8'23'' nördliche Breite / 11°34'28'' östl. Länge

Die Stadt München liegt rund 100 km nördlich der bayerischen Alpen am Fluss "Isar" und umfasst eine Gesamtfläche von rund 310 Quadratkilometer, davon sind mehr als 3.400 Hektar Grünflächen. Die Isar ist im Stadtgebiet 14,1 Kilometer lang. Münchens tiefster Punkt liegt 482 Meter, der höchste Punkt 579 Meter über dem Meeresspiegel.

¹⁸Die Region ist stark auf die Landeshauptstadt München hin orientiert (monozentrische Raumstruktur). Die Landeshauptstadt München nimmt zwar mit rund 310 km² nur knapp 6 % der Regionsfläche ein, in ihr leben aber mit 1.195 Mio. Einwohnern fast 50 % der Regionsbevölkerung (Stand 31.12.1999). Etwa 60 % der insgesamt 1 026 330 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Region haben ihren Arbeitsplatz im Stadtgebiet (Stand 31.12.1999).

Die Region München bietet eine hohe Umwelt-, Lebens- und Freizeitqualität, die als "weiche Standortfaktoren" für die hier lebende Bevölkerung und damit auch im Wettbewerb um Investoren und qualitativ hochwertige Arbeitsplätze zunehmend an Bedeutung gewinnen. Herausragende Erholungslandschaften wie die bayerischen Voralpenseen Ammersee und Starnberger See, die Isarauen und andere Erholungsgebiete (wie z.B. die Erholungslandschaft zwischen Würm und Isar) liegen in der Region, unmittelbar vor den Toren Münchens.

22

Mikrostandort - heute

Milbertshofen- Am Hart

Einwohner	61 655
Fläche ha	1337,33
Einw. je ha	46

¹⁹Der Stadtbezirk 11 bildet einen relativ schmalen Streifen von der Stadtgrenze im Norden zwischen Ingolstädter- und Schleißheimer Straße bis zum Petuelring (Teilstück des Mittleren Rings) im Süden. Der südliche Teil des Stadtbezirks, umfasst im Wesentlichen das Gebiet der 1913 eingemeindeten Stadt Milbertshofen mit ihren Industrieansiedlungen.

Infolge der frühzeitigen Industrialisierung ist hier eine Gemengelage von Industrie, Gewerbe und Wohnen (mit einem relativ hohen Anteil an Sozialbauten) entstanden. Durch Sanierung alter Wohnanlagen und den Zugang moderner, zum Teil aufgelockerter Wohnbebauung ist der städtebauliche Kontrast zum benachbarten nördlichen Schwabing kaum mehr wahrzunehmen.

Im Westen des Bezirks liegt der nördliche Teil des Olympiaparks mit dem ehemaligen olympischen Dorf und dem Sportzentrum der Technischen Universität. Die verdichtete, hochhausähnliche Bebauung im Olympiadorf bietet ruhiges und familiengerechtes Wohnen, da der Autoverkehr innerhalb des Wohngebietes im überbauten Tiefgeschoss, also unterhalb der Fußgängerebene stattfindet. Im nördlichen Bezirksteil, der noch über ein erhebliches Freiflächenpotential verfügt (auf einem Teil der Freifläche, der sog. Panzerwiese entsteht derzeit eine Wohnsiedlung für mehrere tausend Bewohner), überwiegt die Wohnfunktion.

¹⁸ RPV Veröffentlichung „Die Planungsregion München“, Stand 14.04.2001

¹⁹ Statistisches Taschenbuch der Stadt München 2003

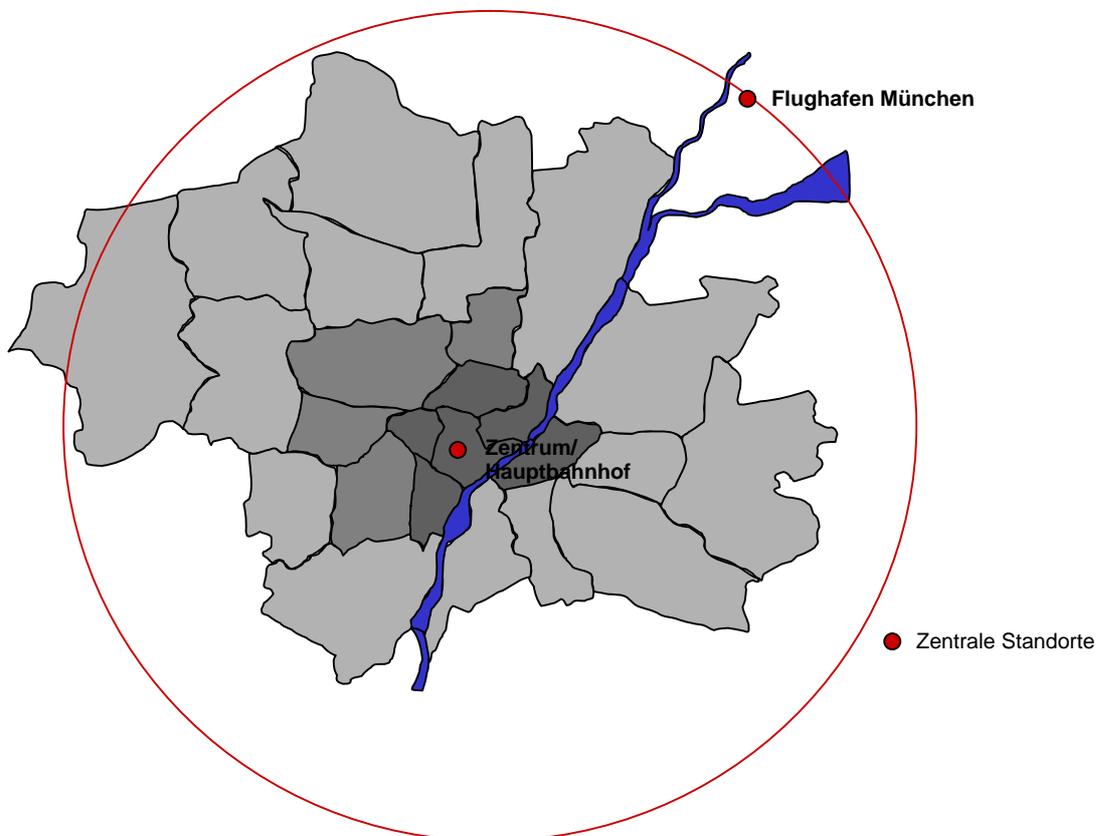
ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

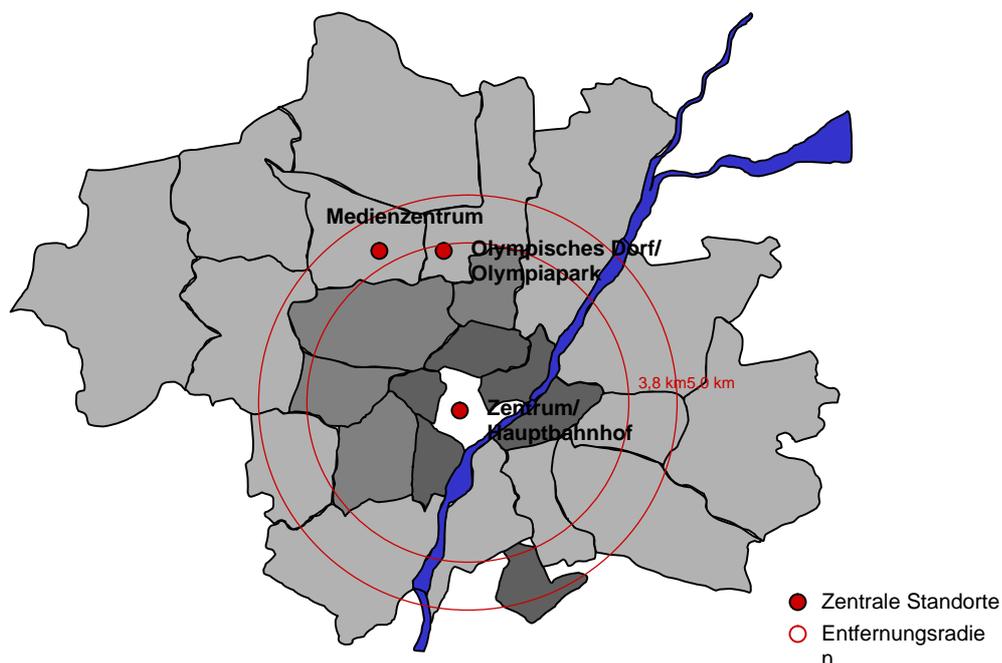
Stadtbildprägend sind eine Reihe ehemaliger Arbeitersiedlungen, die in der Zwischenkriegszeit entstanden sind (Am Hart, Kaltherberg, Neuherberg).

Milbertshofen weist unter Münchens Stadtbezirken die höchste Anzahl an Arbeitsplätzen im Produzierenden Gewerbe auf. Maßgeblichen Anteil daran hat der hier ansässige Automobilhersteller BMW mit seinen Produktionsanlagen, Forschungs- und Entwicklungszentren.

Aber auch der Tertiäre Sektor (u. a. westlicher Teil des Euro-Industrie-Parks) und der Öffentliche Bereich (neues Polizeipräsidium Oberbayern) sind mittlerweile stark vertreten. Die früher auffälligen Unterschiede in der Sozialstruktur zwischen den einzelnen Bezirksteilen haben sich in den vergangenen drei Jahrzehnten nivelliert. Nach wie vor ist der Stadtbezirk bevorzugter Wohnort von Familien mit Kindern. Hinsichtlich der zahlenmäßigen Stärke der ausländischen Bevölkerung steht Milbertshofen - Am Hart an zweiter Stelle unter Münchens Stadtbezirken.

23





ERWARTUNGEN

Der Münchner Stadtrat sah „...in der Durchführung der Olympischen Spiele die einmalige Chance (...), die verkehrliche Infrastruktur der Stadt und der gesamten Region in kurzer Zeit umfassend zu ändern und den neuen Bedürfnissen anzupassen.“²⁰ Der Flächennutzungsplan 1963/65 konnte umgesetzt werden was zu einer Konsolidierung des Monozentralen Leitbildes der Stadt führte.

Die Finanzhilfen der Olympiabaugesellschaft verhalfen dazu infrastrukturelle Maßnahmen in erheblich kürzerer Zeit umzusetzen. Der Ausbau der Massenverkehrsmittel führte zu einer Minderung des Individualverkehrs. Dies ermöglichte eine Schließung zentraler Innenstadtbereiche.

In den Folgejahren nach der Olympiade war die städtebauliche Planung, unter anderem, darauf bedacht negative Entwicklungen zu korrigieren.

Die Forderung nach einem dezentralem Konzept wurde in den Vordergrund gestellt was zu Sanierungsmaßnahmen in den Vierteln, Gestaltung der öffentlichen Räume, sowie einem Ausbau der Nebenzentren in den Stadtteilen und Vororten führte.

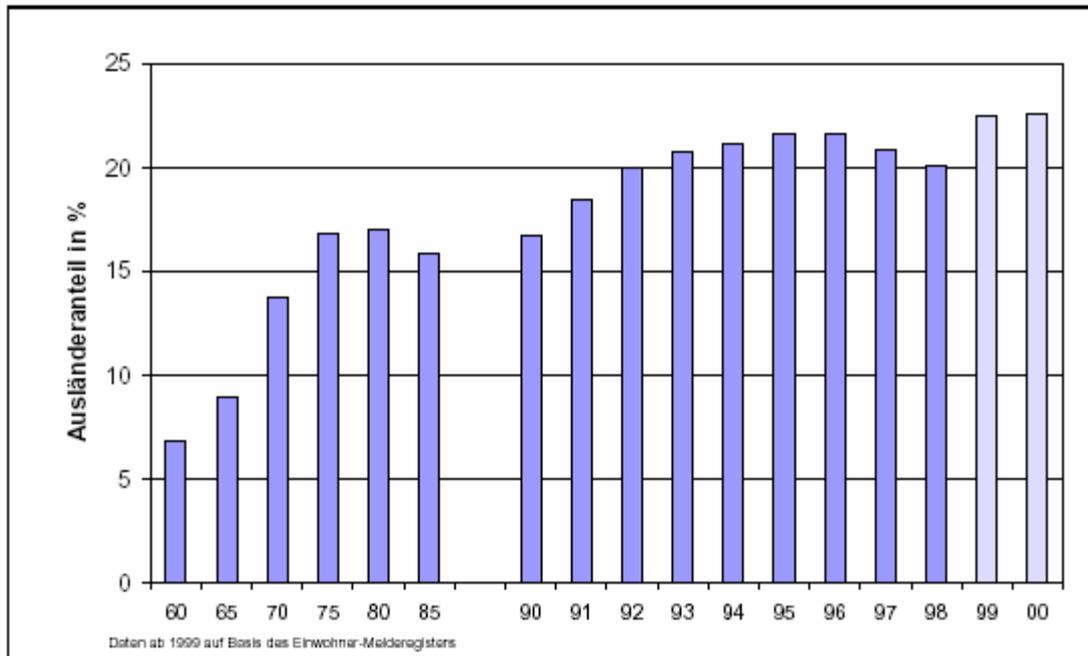
²⁰ Jäger, Ulrich: The Olympic Games in Munich 1972

WIRTSCHAFT UND SOZIALES

Soziodemographie

1972 lebten rund 1.338.924 Millionen Menschen in München. Der Ausländeranteil lag bei 14%. In den letzten vier Jahrzehnten verdreifachte sich der Ausländeranteil. (Abbildung 1.2). Insbesondere in den Jahren um 1970 und um 1990 ist es jeweils zu großen Zuwanderungswellen nach München gekommen, die durch wirtschaftliche und politische Ursachen ausgelöst und wieder beendet wurden (Gastarbeiteranwerbung und Anwerbestopp, Olympiaboom, Krisen in Ex-Jugoslawien und Flüchtlingsrückführung).

25



Quelle: Herde 1999; Statistisches Amt der LH München.

m Zuge des „Olympiabooms“ kam es nach 1972 zu einem sprunghaften Anstieg des ausländischen Bevölkerungsanteils.

Der Ausländeranteil liegt in München weit über dem Bundesdurchschnitt. Während Ende 1999 8,7 % der Bevölkerung in Deutschland eine ausländische Nationalität hatten, waren es in München 23 %. Dabei ist ein hoher Ausländeranteil kennzeichnend für prosperierende Großstädte. Frankfurt, Stuttgart und München waren 1995 die drei deutschen Städte mit dem höchsten Ausländeranteil, gefolgt von Köln und Düsseldorf.²¹

Zugleich waren München, Frankfurt und Stuttgart die deutschen Großstädte mit den niedrigsten Arbeitslosenquoten

²¹ Kurt Vogler-Ludwig, Economix Research & Consulting, Veröffentlichung des Referats für Arbeit und Wirtschaft, Juni 2002, Heft Nr. 138 „Der Beitrag der ausländischen Bevölkerung zur Wirtschaft Münchens und der Region Studie 2002“

Ausländeranteil in ausgewählten Städten 1995

	Ausländeranteil an der Bevölkerung am 31.12.1995 in %
Frankfurt a.M.	30,1
Stuttgart	24,1
München	23,6
Köln	20,5
Düsseldorf	19,2
Augsburg	16,6
Hamburg	16,1
Hannover	14,9
Gelsenkirchen	14,3
Berlin	12,9
Bremen	12,2
Braunschweig	8,2
Leipzig	3,1
Dresden	2,9

Quelle: Beauftragte der Bundesregierung für Ausländerfragen.

Arbeitslosenquoten im Städtevergleich seit 1995

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
München	6,1	6,5	7,3	6,8	5,3	4,5
Frankfurt	8,0	8,5	9,4	9,1	7,2	6,1
Stuttgart	8,5	8,9	9,7	8,7	7,0	5,8
Hamburg	10,7	11,7	13,0	12,7	10,4	8,9
Düsseldorf	10,9	11,5	12,2	11,4	9,7	8,5
Köln	13,4	13,5	14,4	14,4	12,3	11,0
Berlin (*)	14,3	15,7	17,3	17,9	15,9	15,8

(*) ab 1997 Berlin insgesamt

Quelle: Referat für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt München 1998, 2000

Fast jeder dritte Ausländer in München ist EU-Bürger, während bundesweit nur jeder vierte Ausländer aus der EU stammt. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass die Struktur der Zuwanderer auf den sich ändernden Qualifikationsbedarf der Unternehmen reagiert hat. Allerdings werden in der zweiten und dritten Generation der früheren Zuwanderer die alten Qualifikationsstrukturen im Bildungssystem und auf dem Arbeitsmarkt tradiert. Dies ist die Ursache für die ernsthaften Probleme, ausländische Jugendliche an das Qualifikationsniveau der Deutschen heranzuführen.

Die niedrige Bildungsbeteiligung der zweiten und dritten Generation der in den sechziger Jahren zugewanderten Gastarbeiter stellt nicht nur eine Vergeudung von Human-Kapital dar, sondern dürfte auch die Gefahr von Klassen- oder gar Ghetto-Bildung heraufbeschwören.

Die Wohnsitze der Ausländer konzentrieren sich hauptsächlich auf das Stadtgebiet. In der Region München (Stadt und Umland) belief sich die Zahl der Ausländer Ende 1998 auf 389.000. Dies entsprach einem Anteil von 16,3 % an der Bevölkerung. Im Umland von München lebten 120.000 Ausländer, die einen Anteil von 10 % auf sich vereinten (Abbildung 1.1). Der

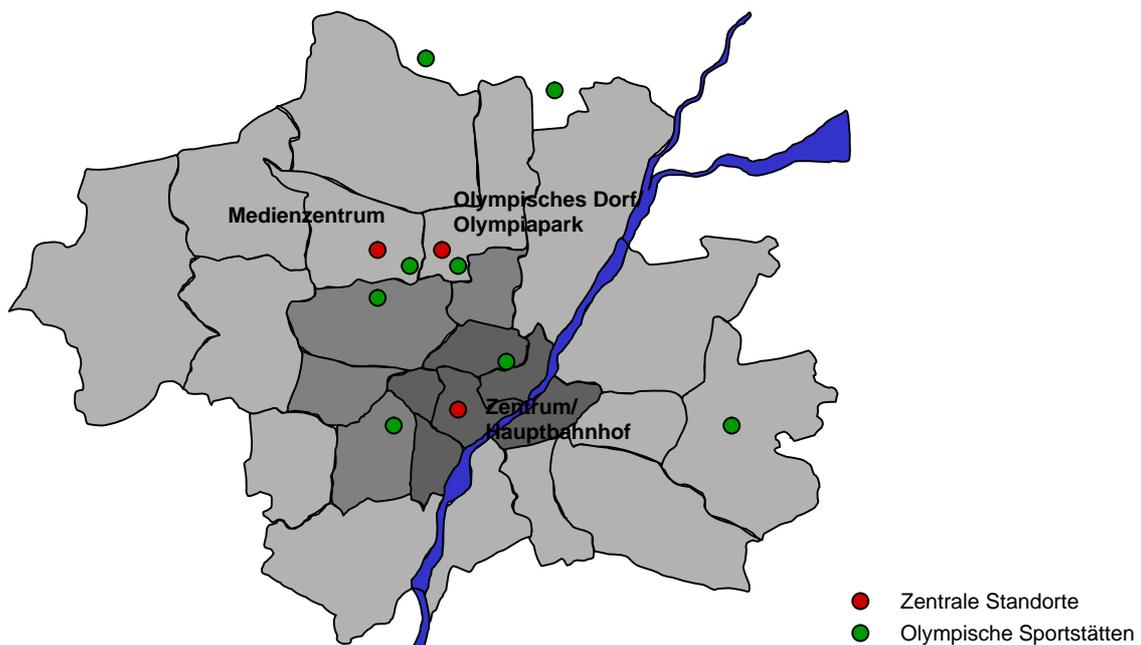
ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

Ausländeranteil lag dabei in den Landkreisen München, Freising und Dachau über dem Durchschnitt der Umlandregionen, jedoch deutlich niedriger als in der Stadt München.

DAS OLYMPISCHE DORF

Der Standort des ehemaligen Olympischen Dorfes ist das Oberwiesenfeld im Norden von München. Es liegt am mittleren Ring, 3,8 km vom Zentrum, in unmittelbarer Nähe des Olympiastadions und einer Reihe von Trainingsstätten. Medienzentrum und Mediendorf liegen in 1km Entfernung.

27



Das 80 ha große Grundstück des olympischen Dorfes gliedert sich in drei Bereiche:

- die 15 ha große International Zone
- die 25 ha große Residential Zone
- und den 40 ha großen Olympiapark

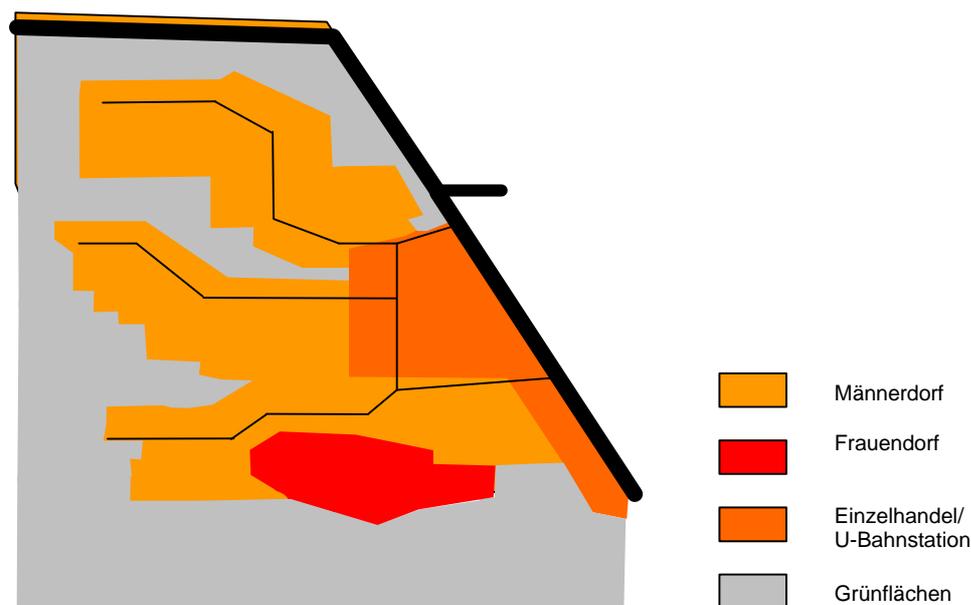
Die Planung sah hochverdichtetes städtisches Wohnen vor. Die Unterbringung im olympischen Dorf sah sehr unterschiedlich aus. Im olympischen Frauendorf wurden die Sportlerinnen in Einzimmerappartements, die eine durchschnittliche Wohnfläche von 18m² pro Person hatten, untergebracht. Insgesamt gab es im Frauendorf 1.800 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 32.400m². Die Appartements waren in einem „18 geschossigem Scheibenhochhaus, 4 Terrassenbauten und 800 1,5 geschossigen Einraum-Containern untergebracht.“²²

Im Olympischen Dorf der Männer wurden die Athleten in Unterkünften vom Ein-Raum-Appartement, bis hin zur Fünf-Zimmer-Wohnung untergebracht. Die Durchschnittliche

Wohnfläche betrug hier 19m² pro Person. Es gab ca.3000 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 156.636m².

Die verschiedenen Wohnungen waren in 10-14 geschossigen Terrassenhochhäusern bzw. ein- bis viergeschossigen Wohnblocks untergebracht. Beide Olympische Dörfer zusammen hatten eine Wohnfläche von 189.036m². Insgesamt wohnten während der Spiele in beiden Dörfern 13.909 Personen.

Olympisches Dorf Strukturgrafik Nutzungen



28

Für die Verpflegung der Athleten und Offiziellen wurde eine zentrale Mensa errichtet.

Dieses Gebäude lag zwischen dem Männer- und dem Frauendorf. Für die Mensa war eine Nachnutzung als Unimensa vorgesehen. Sie wurde während der olympischen Spiele provisorisch erweitert um über ausreichend Kapazität für die Verpflegung von 12.000 Personen innerhalb von 3 Stunden zu verfügen.

Training Innerhalb des olympischen Dorfes wurden unterschiedlichen Trainingseinrichtungen angeboten: ein Allwetterplatz, Circuit-Training, Faustball, Hochsprung, eine Hockeyanlage zwei Kleinspielfelder, ein Kletterfels, Kugelstoßen, 2 Leichtathletikkampfbahnen, 4 Rasenspielfelder, 3 Schwimmbecken (bei den Wohnarmen), Stabhochsprung, Weitsprung, 2 Basketballfelder, 4 Tennisplätze, 2 Volleyballfelder.

Auf eine Behindertengerechte Ausführung des Olympischen Dorfes wurde verzichtet, da die Paralympics 1972 noch getrennt von der Olympiade stattfanden.

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Das Olympische Komitee entwickelte ein Verkehrskonzept das sich aus den Bereichen „Interner Bus-Pendelverkehr“ und „Externer Bus-Pendelverkehr“ zusammensetzte.

ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

Der interne Pendelverkehr verband die Wohnarme untereinander, sowie mit den Haltestellen der externen Linien. Der externe Pendelverkehr verkehrte je nach Bedarf zwischen dem Olympischen Dorf und den Trainings- und Wettkampfeinrichtungen.²³

Anbindung an bestehende Stadtstrukturen

Eine Anbindung an bestehende Stadtstrukturen erfolgte nicht, war allerdings auch nicht planerisches Ziel („Spiele im Grünen“). Bis heute liegt das Olympiadorf isoliert im Stadtgefüge. Es wird an drei Seiten von großen Verkehrsachsen und Industrieanlagen umgeben.

Ökologie

Die Gestaltung des Olympiaparks erfolgte durch Aufschüttung mit Altlasten aus dem 2. Weltkrieg und Abraum für Infrastrukturmaßnahmen auf einem alten Kasernengelände.

29

3000 große Bäume, die sonst den Verkehrsausbauten zum Opfer gefallen wären, säumen die Straßen. Der Park stellt die wichtigste Erholungszone im Nordwesten der Stadt dar. Hier ist langfristig ein Erholungsgebiet entstanden, das vielfältige, wechselnde Aktivitäten zulässt und verträgt.

Nachhaltigkeit

Das Image des Standortes ist, durch die damaligen olympischen Spiele, positiv zu bewerten. Es kommt zu einer Aufwertung des gesamten ehemaligen Plangebietes.

Das ehemalige Frauendorf war von Beginn an mit Blick auf die Nachnutzung als Studentendorf konzeptioniert. In dem 19-geschossigen Hochhaus befanden sich 800 Apartments mit Wohnungsgrößen zwischen 19m² und 24m². Die Anlage erfreut sich heute unter den Studenten großer Beliebtheit.

Die neuen Bewohner haben dem Dorf in den vergangenen drei Jahrzehnten eine Identität geschenkt, ein unverwechselbares Gesicht. Seither haben die Bewohner dort Veränderungen und Verbesserungen erwirkt um das Leben dort lebenswert zu erhalten. Das äußerliche Erscheinungsbild vom „schnöden Betonbaukasten“ wurde ebenfalls von den Bewohnern geändert obwohl alle Erst-Kaufverträge bindende Bestimmungen enthalten, die Aussagen zur Außengestaltung aller Anwesen machen.

Insgesamt erfuhr durch die mit der Olympiade verbundenen infrastrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen insbesondere der Münchner Norden eine Aufwertung. Das Olympiagelände mit seinen Sportbauten ist zu einem touristischen Anziehungspunkt geworden.

„Aus damaliger Sicht waren die eingeleiteten Entwicklungen der Stadt positiv zu bewerten und schlüssig, unter aktuellen Blickwinkeln müssen die getroffenen Entscheidungen kritisch gesehen werden“²⁴

²³ vgl. Diehm, Lieselotte; Knoesel, Ernst (Ges.Red.): Organisationskomiteefür die Spiele der XX. Olympiade München 1972 e.V.: Die Spiele – der offizielle Bericht, Band 2 – Die Bauten-; München 1994, S.111 u. 134

²⁴ Zur kritischen Betrachtung der Olympischen Spiele in München vgl. Geipel, Robert; Helbrecht, Ilse; Pohl, Jürgen: „Die Spiele von 1972 als Instrument der Stadtentwicklungspolitik“.

Die Nachnutzung

Der Bau und die Planung des Olympischen Dorfes erfolgte unter Berücksichtigung der Nachfrage nach Wohnungen wie sie sich in München 1967 darstellte.

Aufgrund der Vorherrschenden Wohnungsknappheit gingen die Planer von einer problemlosen Vermarktung aus. Allerdings ging nach der Olympiade infolge der gestiegenen Baupreise die Nachfrage stark zurück. Heute ist die Anlage sehr beliebt. Die Bewohner des ehemaligen Männerdorfes sind über alle Generationen verteilt und es wird immer wieder betont, dass dieses Generationenleben sehr geschätzt wird; im ehemaligen Frauendorf ist eine reine Studentensiedlung entstanden, welche gerne von Studenten angemietet wird.

Marktpreise

Über die Preise kann keine allgemeingültige Aussage gemacht werden, da sich die Wohnungen in Privatbesitz befinden und die Ergebnisse der Vermarktung meist nicht öffentlich gemacht werden.

Gebäudetypen und Geschossigkeit

Schottenbauweise, 2-, 4- und 8- geschossiger Atrium-, Terrassenbau; und 14- bis 18-geschossige Hochhäuser; 2-geschossige Bungalows

Standard²⁵

Die Bandbreite reicht vom einfachen bis zum gehobenen Standard

Wohnungsmarktentwicklung nach der Olympiade

Zu Zeiten der Olympischen Spiele 1972 machte München mit "Wohnungshalden" nach dem "Olympia-Bauboom" Schlagzeilen. Damals hatte die Stadt 1,3 Millionen Einwohner. Heute hat sie immer noch 1,3 Millionen Einwohner, aber 200 000 Wohnungen mehr. Trotz des dramatischen Bestandszuwachses reicht das Wohnungsangebot nicht weil wir uns mehr Wohnfläche pro Kopf leisten können oder müssen als je zuvor.

Insofern ist das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt auch eine Wohlstandsfolge - bei einem Pro-Kopf-Einkommen rund 30 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. In Nürnberg hat vergleichsweise dank höherer Arbeitslosigkeit und Strukturkrise die Nachfrage stagniert. Bei 50 000 bis 60 000 offenen Stellen sieht die Situation in der Landeshauptstadt natürlich anders aus.

Mittlerweile ist völlig unstrittig, dass die steigende Wohnungsnachfrage die Kehrseite des gewünschten und gewollten wirtschaftlichen Erfolgs Münchens ist.

Heute ziehen sich die Investoren zurück weil die Rendite nicht reicht und Anreize fehlen.

²⁵ Der Dorfbote; Einwohner-Interessen-Gemeinschaft Olympisches Dorf e.V.;Nr. 75 März 2003

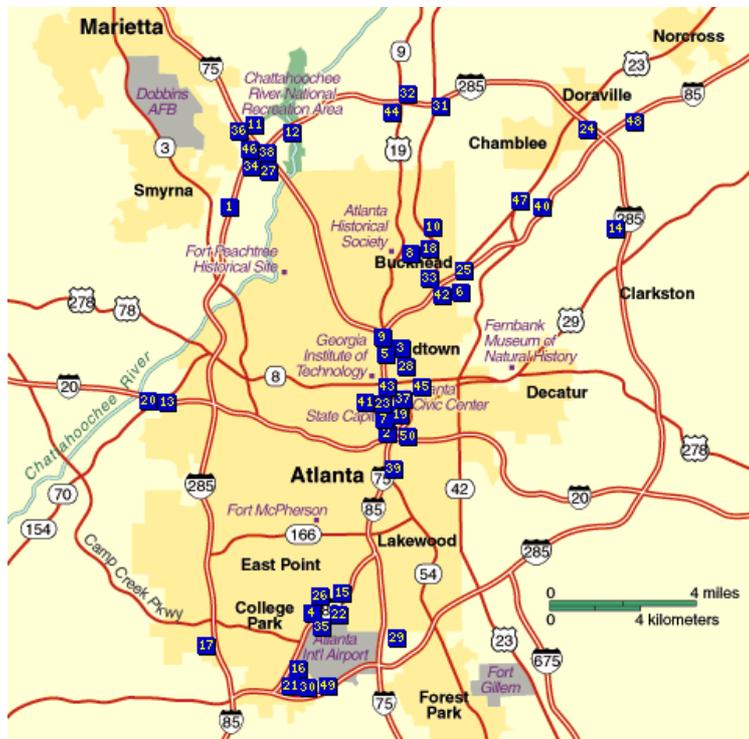
31

ATLANTA

Allgemeine Standortinformationen
Erwartungen
Wirtschaft und Soziales
Das olympische Dorf

ALLGEMEINE STANDORTINFORMATIONEN

Atlanta



32

Die Hauptstadt Georgias mit heute ca. 416.474 Einwohnern erstreckt sich über eine Fläche von ca. 341 km² in der nördlichen Hälfte des Staates. Die Bevölkerungsdichte liegt heute bei 1333 Einwohnern pro km² und hat seit 1996 um ca. 155 Einwohner pro km² zugenommen. Die Stadt ist ein Handels-, Industrie- und Kongreßzentrum von internationaler Bedeutung.

Als kulturelles und wirtschaftliches Zentrum (400 der 500 wichtigsten US-Unternehmen haben einen Sitz in Atlanta²⁶) der Südstaaten ist die Stadt von einem stetigen Wachstum gekennzeichnet, welches sich allerdings nach außen richtet. Die Folge ist ein Niedergang des Stadtzentrums. Rassenhass und schlechte Infrastruktur führten zusätzlich zu starker Abwanderung der weißen Mittelschicht. Die ethnische Zusammensetzung liegt bei einem Anteil von 61% Afroamerikanern, 33% Angloamerikanern 1,9% Asiaten und einem 4,5-prozentigen Bevölkerungsanteil mexikanischer Abstammung.

Heute wird die Innenstadt hauptsächlich von sozial schwachen, afroamerikanischen Bevölkerungsschichten bewohnt. Im Zuge der sozialen Erosion mussten gewachsene historische Quartiere Bürohochhäusern und Verkehrsstrassen weichen, wodurch sich das Stadtbild nachhaltig veränderte. Erst Ende der 70er Jahre wurde Denkmalschutz thematisiert. Jedoch konnte die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht wieder hergestellt werden. Im Gegensatz zur Innenstadt prosperieren die mehrheitlich von Euroamerikanern bewohnten Vororte unvermindert, was zu einem stetigem Bevölkerungszuwachs und Gewinn an Arbeitsplätzen führt. In den 90er Jahren entstanden hier 90% der neuen Arbeitsplätze.

Atlanta verzeichnet die größte Konzentration im Technologiesektor in ganz Georgia.²⁷

Während die Vororte zunehmend verstädern und die Bevölkerungsdichte zunimmt, verödet das Stadtzentrum aufgrund fehlender Steuereinnahmen. Bereits ein Drittel der Bevölkerung lebt unterhalb der Armutsgrenze. Die Arbeitslosigkeit liegt bei 3,5%.²⁸

²⁶ www.Worldcityguide.com 03.11.2003

²⁷Atlanta Chamber of Commerce

Erst die Olympiade 1996 markiert vielleicht einen Wendepunkt in der innerstädtischen Entwicklung. Die Spiele setzen einen Anfang zur Revitalisierung der Innenstadt. So wurden im Zuge der Olympiade bleibende Verbesserungen der Infrastruktur, Gewinnung öffentlichen Raums und Neuerschließung von Stadtvierteln bzw. Wiedernutzung alter leerstehender Gebäude für Wohnzwecke angestrebt und auch verwirklicht.

Ziel dieses Stadterneuerungsprozesses war eine Ansiedlung von Bewohnern und Unternehmen, die auf einer Wiederentdeckung der Nutzungsmischung, Schaffung neuen Wohnraums und neuer attraktiver öffentlicher Räume und Parks, denkmalgerechtem Umgang mit alten Gebäuden und der Präsenz unbewaffneter Ordnungshüter, beruht.

Eine weitere Chance für die Innenstadt besteht vielleicht auch in der Ausnutzung des Publikumsstromes in innerstädtische Stätten für Großversammlungen und Sportveranstaltungen.

ERWARTUNGEN

33

Die Stadt Atlanta erhofft sich die Festigung der Bedeutung als regionales Zentrum sowie einen weiteren wirtschaftlichen Antrieb.

Aufgrund der Stadtzentrumorientierung aller Olympischen Einrichtungen war eine weitere Zielsetzung der fortschreitenden Verwahrlosung der Innenstadt ein Ende zu setzen.

Die finanziellen Zuschüsse (Sponsorengelder, Ticketverkäufe, Fernsehübertragungsrechte) helfen im einnahmenschwachen Stadtzentrum notwendige Baumaßnahmen zu finanzieren um als Synergieeffekt wiederum Investoren in das Stadtzentrum zu locken und eine weitere Abwanderung der Mittelschicht zu verhindern.

WIRTSCHAFT UND SOZIALES

Im Jahr 1996 sank die Immigration in Atlanta von jährlich 69.611 (1995) auf 64.698 (1996-1997) um im Anschluss auf 74.000 zu steigen. Veränderungen im sozialen wie im wirtschaftlichem Bereich können auf Grund der Komplexität der Vernetzungen beteiligter Faktoren, sowie des ohnehin bestehenden Wirtschaftsbooms in Georgia nur unzureichend auf ein Einzelereignis wie die olympischen Spiele zurückgeführt werden.

DAS OLYMPISCHE DORF

Das Olympische Dorf befand sich auf dem „Campus des Georgia Institute of Technology nahe des Stadtzentrums, 4,5km vom Olympia Stadion, 8 km vom Mediendorf und 2,5 km vom Mediocenter entfernt.“²⁹

Die Gesamtplanung der olympischen Einrichtungen war durch eine starke Konzentration gekennzeichnet. 16 von 25 Wettkampfstätten sowie das Olympische Dorf waren in einem 3 km Radius untergebracht, dem sogenannten „Olympischen Ring“.

Das Olympische Dorf wurde nicht wie seine Vorgänger als Stadterweiterung geplant sondern als „Ergänzung“ zu bereits bestehenden universitären Einrichtungen. Dies lag in der Tatsache begründet, dass in Atlanta zum damaligen Zeitpunkt kein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum vorhanden war.

²⁸ www.cityminiguide.travel-guides.com 03.11.2003

²⁹ Weideplan: Olympisches Dorf. Standards, Stuttgart, 1992, S.8

Da das Georgia Institute of Technologie lediglich über 4.400 Betten für 12.000 Studenten verfügte und an einer Aufstockung interessiert war, bot sich hier eine Chance eine sinnvolle Nachnutzung zu realisieren.

Freizeiteinrichtungen sowie die Trainingseinrichtungen der Athleten in den Disziplinen Basketball, Schwimmen, Tennis und Kraftsport befanden sich direkt im Olympischen Dorf. Das Training aller anderen Sportarten fand verteilt in den Einrichtungen anderer Highschools und Universitäten Atlantas statt.

Die Anreisezeiten lagen zwischen 5 und 35 Minuten³⁰.

Das Olympische Dorf wurde als Teil des Unicampus auf dem Gelände der Georgia State University erstellt um den vielen Unipendlern eine ständige Unterkunft zu bieten.

Insgesamt umfasst das Gelände des Olympischen Dorfes 36.500 m²

Die Einrichtungen wurden sowohl für die Olympischen- als auch für die Paralympische Spiele konzipiert. Trotz der Tatsache dass durch den „Americans with Disabilities Act“ ein umfassender Schutz von Behinderten bei der Unterbringung vorgesehen war, empfanden sogar nichtbehinderte Sportler die Zimmer als zu eng. Das es trotzdem als „beispiellos“ in Bezug auf seine Zugänglichkeit für behinderte Menschen beschrieben wird³¹ stimmt kritisch.

34



Das Dorf besteht aus 4 Gebäuden - Athina, Ithaca, Olympia und Sparta – deren Namen in Bezug zu den griechischen Städten der Antike stehen.

Zusätzlich gibt es 2 Tiefgaragen mit 800 Stellplätzen.

Athina, 13 Geschosse, 658 Bewohner mit Verwaltung und Treffpunkt

Ithaca, 5 Geschosse, 174 Bewohner, reine Wohnnutzung

Olympia, 10 Geschosse, 582 Bewohner mit Verwaltung, Post und Treffpunkt

Sparta, 8 Geschosse, 586 Bewohner, reine Wohnnutzung

Die traditionelle Architektur des Dorfes lehnt sich an die vorhandenen Strukturen der Universitätsgebäude an. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 73,40 Mio. € für Grundstück und Gebäude.

Nutzung während der Olympiade

Während der Olympia wurde das olympische Dorf von zeitgleich max. 4.300 Athleten bewohnt die in möblierten Doppelzimmern in 4-er und 6-er Apartments mit Bad, Küche und einem Gemeinschaftsraum untergebracht wurden. 1000 weitere Plätze wurden in bestehenden Bruderschaftshäusern bereitgestellt.

³⁰ vgl.: The Atlanta Committee For the Olympic Games (Ed.): Chef de Mission, Manual II, Atlanta, 1995, S.35

³¹ vgl.: Beasley, Kim Allen: The Paralympic Village: A Barrier-Free City, in: De Moradas, Miquel; Lúnes, Montserrat; Kido, Bruce (ED.): Olympic Villages: A Hundred Years of Urban Planning and Shared Experiences, Lausanne, 1996, S. 104

ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

Für einen Sportler standen durchschnittlich 13m² Wohnfläche zu Verfügung, was von den meisten Athleten als zu eng empfunden wurde.



Insbesondere für Rollstuhlfahrer ergaben sich Probleme. Die geringe Größe der Zimmer ergab sich aus der für den Bau maßgeblichen Nachnutzung der Doppelzimmer der Athleten – sie dienen heute als Apartments für einzelne Studenten.

35 Anbindung an bestehende Stadtstrukturen

Da es sich beim Olympischen Dorf um einen Erweiterungsbau vorhandener universitärer Einrichtungen handelte war eine gesonderte Anbindung nicht erforderlich, da neue „Stadtstrukturen“ vergleichbar mit den Baumaßnahmen in München oder Barcelona nicht geschaffen wurden.

Ökologie

Alle Einrichtungen die nur während der Olympiade genutzt wurden wie z.B. 10.000m² Essenszelt, 3.000m² Küchenzelt, 100 NOK-Büros etc..., waren temporäre Bauten.

Fehlende Kapazitäten für die Unterbringung der Athleten wurden durch „Outsourcing“ ergänzt.

Nachhaltigkeit

Die Gegend um den Olympiapark erlebt derzeit ein Revival mit umgebauten Loft-Appartements, neuen Büroflächen und Hotels.

Nachnutzung des olympischen Dorfes

Die Erweiterungsbauten auf dem Campus der Georgia Institute of Technologie werden als Studentenunterkünfte für 2000 Studenten genutzt. Da bei der Planung der Gebäude die Nachnutzung und der tatsächliche Bedarf maßgeblich waren, gestaltete sich die Umnutzung problemlos und lückenfrei. Leerstände gab es keine.

Zusätzlich werden 240 Betten werden für Gruppen wie Schulklassen usw. für 825 € Miete pro Woche und Apartment Miete bereitgehalten.

Ein wichtiger nutzen für die Universität besteht heute darin das sie damit werben kann auch behinderte Studenten unterbringen zu können.³²

³² Vgl. a.a.O.,S.177

BARCELONA

36

Allgemeine Standortinformationen

Erwartungen

Wirtschaft und Soziales

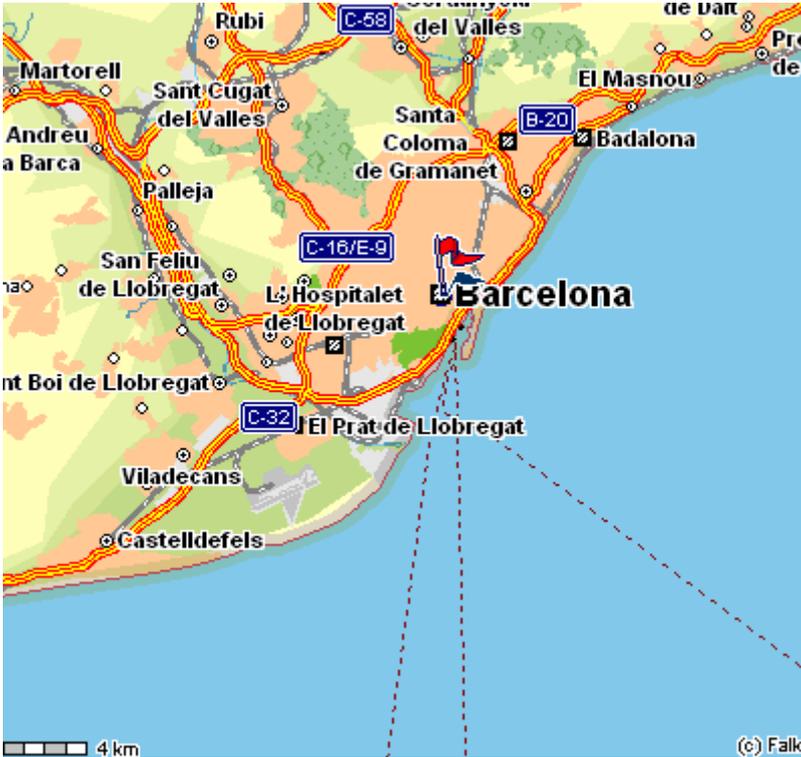
Das olympische Dorf

Der Wohnungsmarkt nach der Olympiade

ALLGEMEINE STANDORTINFORMATIONEN

BARCELONA 41° 24' 42'' nördliche Breite 2° 7' 42'' östl. Länge

37



Die Stadt Barcelona ist mit einer Einwohnerzahl von 4,2 Millionen die sechstgrößte Metropole der EU und mit 2.300 Einwohnern/km² eine sehr dicht besiedelte Region.

Während eines starken Bevölkerungswachstums in den 60er und den frühen 70er Jahren hat sich die Bevölkerung der Stadt praktisch verdoppelt.

Das Wachstum der Stadt nahm aus verschiedenen Gründen ausgesprochen chaotische Formen an. Dies führte zum einen zur Zerstörung des Stadtkerns, zum anderen zur Entstehung ärmerer Randgebiete.

Aufgrund eines Rohstoffmangels basiert Barcelonas Wirtschaftskraft auf Handel und innovativer Produktion. Die Region ist gekennzeichnet durch viele kleine und mittelständische Unternehmen.

Die wichtigsten Wirtschaftszweige sind die metallherstellende und metallverarbeitende Industrie, der Chemie- und Pharmasektor, der Automobilsektor mit seinen Zulieferbetrieben, die Textil- und Bekleidungsbranche, die Konsumelektronik sowie Grafikdesign und Verlagswesen. Trotzdem bleibt im Kerngebiet Barcelonas der Dienstleistungssektor, mit 78% aller Beschäftigten, Hauptarbeitgeber.

1979 startete die Stadt ein sehr ehrgeiziges Stadtanierungsprojekt. Die Schwerpunkte lagen in der Wiederherstellung zentraler Räume und der Schaffung eines Gleichgewichtes zwischen Zentrum und Peripherie. Für die Stadt Barcelona boten die Olympischen Spiele die Möglichkeit, ihre ehrgeizigen Pläne im Bereich der Stadtentwicklung fortzusetzen und zu ergänzen.³³

³³ NEL.L, Oridl: The Olympic Village of Barcelona '92, in: De Moragas, Miquel; Llinés, Montserrat; Kido Bruce (Eo.): Olympic Villages: A Hundred Years of Urban Planning and Shared Experience, Lausanne, 1996, S.91ff.

Die Olympischen Spiele 1992 waren Anlass zu weitreichenden Investitionen in Barcelonas Infrastruktur (Flughafen, Straßennetz, Schienennetz, Telekommunikation...) und Teil eines Dreiphasenplanes der die Stadt auf internationalen Ebenen als Wirtschaftsstandort zu positionieren und als Ort für große Events zu profilieren.

Phase 1 : 1988 Positionierung Barcelonas auf der europäischen Karte (Die Stadt war bis zu diesem Zeitpunkt nicht sonderlich bekannt)

Phase 2 : 1992 – 1994 Barcelonas Wirtschaft wird auf internationaler Ebenen konkurrenzfähig gemacht.

Phase 3 : heute – Barcelona strebt im Zeitalter der Globalisierung und in Bezug auf die EU an sich als eine der führenden städtischen Wirtschaftsregionen im Technologie und Informationszeitalter des 21 Jh. zu etablieren und eine vergleichbar starke Position wie während der Handelsrevolution (18 Jh.) oder der Industrialisierung (19Jh.) zu erlangen.

38

ERWARTUNGEN

Im Geist der Olympischen Spiele versucht die Stadt sich als Mittelmeermetropole auf der Landkarte zu positionieren und das Image einer wissensbasierten Wirtschaft aufzubauen.
Die Finanzierung der Spiele erfolgte zu 65% aus öffentlichen Geldern.

WIRTSCHAFT UND SOZIALES

Charakteristisch für das Projekt Olympische Spiele 1992 ist, dass es nicht an einem Nullpunkt ansetzte. Es war vielmehr eingebettet in einen viel breiteren Prozess der langfristigen Stadtplanung, das Programm „Barcelona 2000“; mit einer größeren Reichweite, als die „große Planung“ Olympische Spiele 1992.³⁴ Insbesondere der Tourismussektor hat in all seinen Facetten seit den Olympischen Spielen 1992 einen enormen Zuwachs verzeichnet, da es gelungen ist Barcelona als Touristenattraktion Europaweit bekannt zu machen.

Hiermit verbunden wuchs auch die Bedeutung Barcelonas als Konferenz- und Messestadt.

Die Arbeitslosenzahlen sanken von 125.000 im Jahre 1986 auf 66.200 im Jahre 1990.³⁵

„Nach Schätzungen von Ferran Brunet (1993) hat das olympische Projekt von 1987-1991 im Jahresdurchschnitt unmittelbar für 35.000 Personen neue Arbeitsplätze geschaffen. Diese Arbeitsplätze entstanden mehrheitlich im Baubereich.“³⁶ Es ist also fraglich wie nachhaltig diese Arbeitsplätze im Primären Sektor waren, als der durch Olympia bedingte Bauboom zu einem Ende kam. Sicher ist, dass die Bevölkerungsschichten, die mehrheitlich im Primären Sektor tätig sind, nicht problemlos in den sekundären oder tertiären Sektor wechseln können, sobald sich eine Verschiebung der Marktlage ergibt.

Das nachfolgende Resümé zur sozioökonomischen Entwicklung Barcelonas ist von Ehrenberg, Eckehart; Kruse, Wilfried: „Soziale Stadtentwicklung durch große Projekte?“

³⁴ Ehrenberg, Eckehart; Kruse, Wilfried: „Soziale Stadtentwicklung durch grosse Projekte?“

³⁵ Quelle: Instituto Nacional de Empleo (INEM)

³⁶ Ehrenberg, Eckehart; Kruse, Wilfried: „Soziale Stadtentwicklung durch grosse Projekte?“

ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

Übernommen und muss aufgrund der vorhergehenden Betrachtung in einigen Punkten kritisch betrachtet werden.

Positiv hat sich entwickelt:

- die Arbeitslosigkeit, aber auch die Dauer von Arbeitslosigkeit sind zurückgegangen;
- die Familieneinkommen haben sich erhöht.
- Es gibt mehr Personen mit höherer Allgemeinbildung.
- Der Anteil der Frauen an der Erwerbstätigkeit hat sich erhöht.

Negativ hat sich entwickelt:

- Verlust an junger Bevölkerung.
- Erhöhung des Anteils instabiler Beschäftigungsverhältnisse.
- Soziale Polarisierung der Bevölkerung (Abwanderung) mehr Reiche, mehr Arme
- Reduzierung des sozialen Wohnungsbaus
- Rückgang der Beteiligung der Menschen an Nachbarschaftszusammenschlüssen, Organisationen etc..
- Verringerung der Sozialausgaben in den öffentlichen Haushalten.
- Die Sozialen Dienste erreichen die besonders Bedürftigen nicht.

39

Die Größte Gefahr für die Stadt liegt laut Eckehart Ehrenberg und Wilfried Kruse in einer möglichen weiteren sozialen Polarisierung.

Die Entwicklung zu einer Dienstleistungsmetropole zieht eine Verteuerung des Bodens und des Wohnens nach sich. Junge Bewohner wandern zunehmend ab. Einer der wichtigsten Punkte aus dem „Strategischen Plan Barcelona 2000“ eine ökonomische Entwicklung der Stadt unter Garantie eines sozialen Gleichgewichtes herbeizuführen konnte damit nicht verwirklicht werden. Eine verstärkte Gentrifizierung, wie sie bereits während der Planung von Kritikern prognostiziert wurde, trat ein und führte dazu, dass das Quartier seine Identität als Arbeiterwohngebiet verlor. Aber auch über die Grenzen des olympischen Quartiers hinaus änderte sich die soziale Struktur. Der, durch die Olympischen Spiele, beschleunigte Bau von Kultur- und Bildungseinrichtungen in bisher „einfachen“ Quartieren löste laut Ehrenberg und Kruse „eine schleichende Gentrifizierung“³⁷ aus. Ob der negative Charakter, den die Autoren einer Zuwanderung an gebildeten Menschen beifügen, nicht eher eine sehr einseitige Sichtweise repräsentiert, bleibt dahingestellt. Ferner sollte die Bemühungen den „einfachen“ Bevölkerungsschichten Kultur und Bildungseinrichtungen nahe zu bringen eher positiv bewertet werden.

Weiterhin traten folgende negative Begleiterscheinungen auf:

- Explosion der Kosten für städtische Bauarbeiten aufgrund des Realisierungsdrucks
- Mangelnde Nutzung einzelner für Olympia errichteter Sportstätten
- Verschuldung der Stadt und dadurch eine Gefährdung notwendiger Investitionen und Öffentlicher Maßnahmen.
- Verstärkte Tertiärisierung der Stadt führte zu hochwertigen aber unsicheren Beschäftigungen
- Beschleunigung des weltweit begonnenen Prozesses der Separation; Abbau der Mittelschicht bzgl. beruflicher Qualifikation

³⁷ Ehrenberg, Eckehart; Kruse, Wilfried: „Soziale Stadtentwicklung durch große Projekte?“ S. 360

DAS OLYMPISCHE DORF

Das olympische Dorf in Barcelona war das erste seiner Art das als natürliche Fortsetzung der Stadt entworfen wurde. Die Wohnblocks für 16.000 Sportler und Betreuer gruppieren sich um zwei als Hotel und Bürohaus genutzte Türme. Im Jahr 2012 soll die gesamte Anlage in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.³⁸

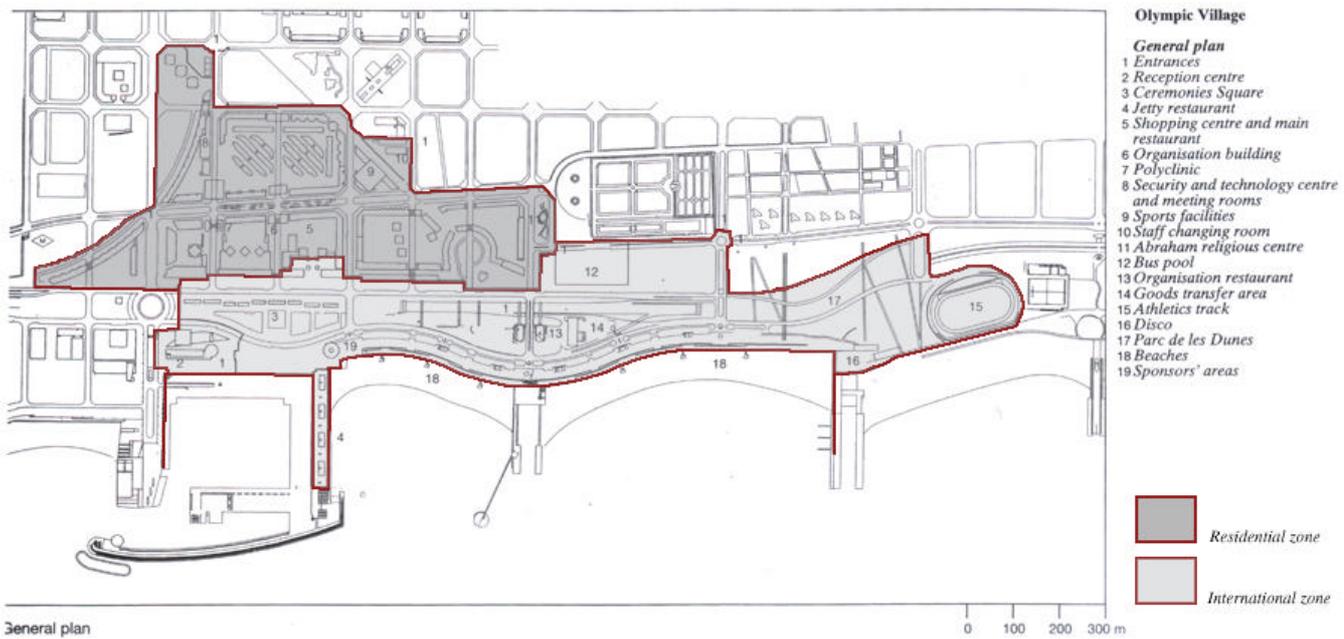
Es war zugleich das wichtigste und flächenmäßig größte Erneuerungsgebiet, das im Zuge der Planungen für die olympischen Spiele realisiert worden ist.

Standort des Olympischen Dorfes ist das ehemals industriell genutzte Küstengebiet „Poble Nou“ im unmittelbaren Stadtgebiet Barcelonas für das bereits in den 20er und 30er Jahren Vorschläge für die Umgestaltung von Architekten wie Le Corbusier formuliert wurden.

Ausgangspunkt für die Planung war die Nachnutzung des Olympischen Dorfes.

Zentraler Punkt war das Ziel, das Dorf als ganz normales Stadtgebiet, in die bestehenden Stadtstrukturen zu integrieren und die Stadt zum Meer hin zu orientieren.

Dies sollte jedoch in Hinblick auf eine Positionierung Barcelonas als „Stadt des Wissens“³⁹ im internationalen Wettbewerb geschehen, was eine Realisierung von Gewerbefläche für die „New Economy“ voraussetzte.



Durch den Planungsdruck der Olympischen Spiele entstand der Entschluss, sich entgegen früherer Konzepte von vorhandenen Bauten in der Realisierung nicht behindern zu lassen und alles radikal abzureißen. Bedeutende Industriebauten und Industriedenkmäler des 19. Jahrhunderts gingen verloren.⁴⁰

³⁸ ABAD, Joseph Miquel: Olympic Village, City and Organisation of the Olympic Games. The Experience of Barcelona '92, in: De Moragas, Miquel; Llinés, Montserrat; Kido Bruce (Ed.): Olympic Villages: A Hundred Years of Urban Planning and Shared Experience, Lausanne, 1996, S.15 "The Olympic Village was designed to be a natural continuation of the city, (...)."

³⁹ Freie Übersetzung des Verfassers: "The city of knowledge" Quelle: Innovation and new entrepreneurship; a cross national survey of 13 European cities." W W W . E Z . A M S T E R D A M . N L / E U R O C I T I E S

⁴⁰ Zu den Maßnahmen zum Bau des Olympischen Dorfes und der vorgelagerten Uferzone vgl. Berlinische Galerie (Hrsg.): Barcelona Olympia Architektur. „La ciutat i el 92“ , S.36, und Bohigas, Oriol; Buchanan, Peter; Lampugnani, Vittorio Magnano: Barcelona. Architektur und Städtebau zur Olympiade 1992, S.28-56

ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

Geplant waren neben Gewerbefläche und entsprechender Infrastruktur (Kommunikationsinfrastruktur, Energieversorgung, interne und externe Verkehrssysteme...) 2500 Wohnungen⁴¹ von denen nach der Olympiade 1.976 zum Verkauf standen.

Durch umfangreiche Landsanierungsmaßnahmen wurden 18 ha Strand an einer 4 km langen Küstenfront und 50 ha Parks zurückgewonnen.

Das Gebiet wurde als Mischgebiet mit Geschäftsnutzungen, Büros und Erholungseinrichtungen geplant.

41



Nutzung während der Olympiade

Gewerbe/Einzelhandel/Freizeitangebote

- Lebensmittelgeschäfte, Friseur, Optiker, Blumen, Zeitungen, Bank, Post
- Einkaufszentrum, Bibliothek verschiedene Spielräume, Freilufttheater, Disco, Strand, Yachthafen, usw.
- großzügige Freiflächen innerhalb der nicht geschlossenen Blockrandbebauung mit Fußwegen
- Parc de Litoral mit großzügigen Wasserflächen und einer großen Fontäne⁴²
- Freilufttheater + vom Veranstalter organisiertes kulturelles Programm⁴³

Entfernungen zu wichtigen Einrichtungen

- 6,5 km vom Medienzentrum entfernt
- 6 km vom Olympiastadion entfernt
- weniger als 5 km entfernt

Anbindung an bestehende Stadtstrukturen

Positiv

Brücken und partielle Überdeckungen der Straße zwischen den Wohngebieten und der Straße zwischen dem Wohngebiet und der neuen Strandpromenade sorgten für gute Querverbindungen.

Um die Vernetzung zwischen Wasser und dem Wohngebiet zu erleichtern, wurde die alte

⁴¹ Ehrenberg, Eckehart; Kruse, Wilfried: „Soziale Stadtentwicklung durch grosse Projekte?“

⁴² Buch "Der planbare Nutzen - Stadtentwicklung durch Weltausstellung und Olympische Spiele", 2001
Monika Meyer-Künzel ;Dölling & Galitz Verlag ,S. 351

⁴³ Andrea v. Horn, Das Olympische Dorf, Dezentralität als Leitbild für die Zukunft, Kapitel 5.2.3.2.

Eisenbahntrasse entlang der Küstenlinie entfernt und eine Ersatzlinie von der Estacio de Franca in einem Tunnel entlang des Parc de la Ciutadella unter dem Neubaugebiet hindurchgeführt. Das Gebiet ist mit allen wichtigen Verkehrsknotenpunkten der Stadt verbunden. Allerdings stellen laut Ehrenberg und Kruse die Übergangszonen zu den erhalten gebliebenen Stadtquartieren starke Brüche im Stadtgefüge dar.

Negativ

- Die Isolation des Parc de la Ciutadella konnte nicht aufgelöst werden
- nicht vandalismusbeständig gestaltete Freibereiche
- der notwendige Anschluss nach Westen zur Altstadt ist nicht gelungen

Ökologie

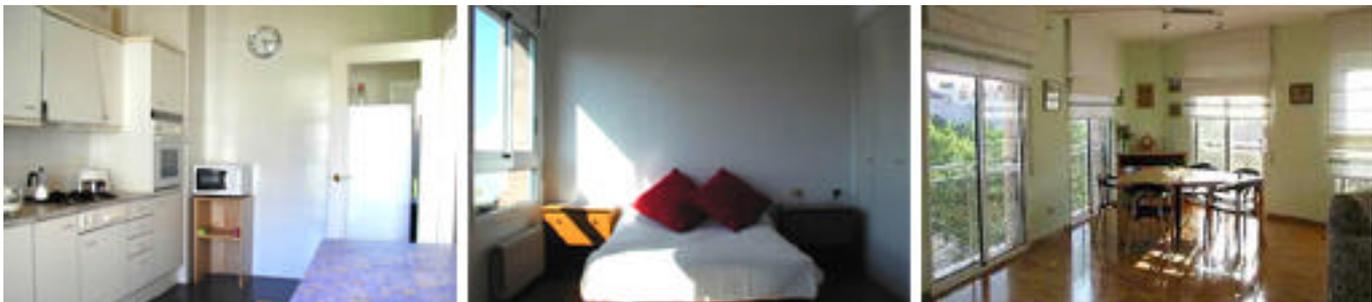
„Das Schmutzwasser wird nun über das ausgebaute Abwassernetz in eine Kläranlage abgeführt. Neue Kanäle und Einläufe sollen die bis dahin regelmäßig auftretenden Überschwemmungen verhindern.“⁴⁴

Entlang der Küste wurden Badestrände regeneriert oder völlig neu angelegt, die die Strände von Barcelonate fortsetzen. Somit lässt sich indirekt auch ein ökologischer Nutzen aus den Olympischen Spielen ableiten. Jedoch muss bedacht werden, dass eine nachhaltige Planung vor dem Hintergrund, dass jede Bauaktivität zunächst eine ökologische Belastung darstellt, ein notwendiges Minimum an Bemühungen ist.

Nachhaltigkeit

„Insgesamt hat es – vermittelt durch die mit der Olympiade verbundenen Stadtentwicklungsaktivitäten – einen enormen und tiefgreifenden Wandel der städtischen Qualitäten Barcelonas gegeben, der es ermöglicht hat, Barcelona als eine der zentralen Metropolen des Mittelmeerraums zu etablieren, und damit ein Potential zu schaffen das für eine eigene Zukunftsperspektive spricht.“

Die Nachnutzung des olympischen Dorfes



Die Umgestaltung des Hafenbeckens geschah unter Berücksichtigung der gesamten Bevölkerung, die nach den Spielen hier leben würde. So wurden auch die Bedürfnisse behinderter Menschen berücksichtigt. Aus diesem Grund waren nur sehr geringe Modifikationen für die Paralympischen Spiele notwendig.⁴⁵ 1.976 WE wurden zum Kauf angeboten. Die Hälfte aller Wohnungen war mit 120 m² Grundfläche für spanische Verhältnisse luxuriös bemessen. 80% aller Wohnungen hatten mehr als drei

⁴⁴ Ehrenberg, Eckehart; Kruse, Wilfried: „Soziale Stadtentwicklung durch grosse Projekte?“

⁴⁵ vgl. Sainsbury, Tony: Athletes at the paralympic village, in: Olympic Villages: A Hundred Years of urban planning and shared experience, lausanne, 1996 S176-177

ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

Zimmer und waren für Familien geeignet. Mit Preisen von durchschnittlich 200.000 Peseta pro m² sollte die obere Mittelklasse als Käufer angesprochen werden.

Bei den Bewohnern handelt es sich größtenteils um junge Berufstätige, die die soziale Zusammensetzung des Stadtgebietes nachhaltig veränderten.

Der durchschnittliche Kaufpreis lag, bei einem Familiendurchschnittseinkommen von 2 Mio. Peseta pro Jahr, mit 27 Mio. Peseta zu hoch. Um einen sozialen Ausgleich herzustellen, erwarb die Kommune später 76 Wohneinheiten die sie zu einem Drittel des üblichen Marktpreises an Familien mit mittlerem Einkommen veräußerte.

Gebäudetypen und Geschossigkeit

2-geschossige Reihenhäuser mit kleinen Gärten, Stadtvillen, höhere Punkthäuser mit Apartments in allgemein zugänglichen Grünflächen.

Beispielhafter Wohnungsgrundriss

43



DER WOHNUNGSMARKT NACH DER OLYMPIADE

Die Phase der Entwicklung hat in Barcelona zu einer Verteuerung des Lebens, insbesondere zu erhöhten Boden und Wohnungspreisen (ca.250%⁴⁶)geführt.

Neunzig Prozent des Wohnraumbestandes setzt sich aus Eigentumswohnungen zusammen; das erschwert für die geringer Verdienenden sowohl den Erwerb als auch die Anmietung von Wohnungen.

Das öffentliche Angebot an Sozialwohnungen wurde erheblich eingeschränkt was dazu führte, dass sozial schwachen Bevölkerungsschichten kaum noch Chancen hatten Wohnungen zu bekommen. Die zunehmende Ansiedlung moderner Dienstleistungsunternehmen hat die Tendenz der Verteuerung von Mieten und Wohnungseigentum weiter verschärft. Dies führte zu einer starken Abwanderung aus Barcelona heraus in den Großraum Barcelonas.

Zwischen 1986 und 1990 verließen 34.244 Menschen die Stadt. 15.599 weiter folgten bis 1992. Bezieht man diese ca. 50.000 Menschen in die Arbeitslosenstatistik mit ein kann also von einer Halbierung der Arbeitslosenzahlen durch Olympia kaum die Rede sein.

Vielmehr hat es den Anschein als wären die schwächsten Bevölkerungsschichten durch Olympia endgültig aus der Stadt gedrängt worden.

⁴⁶ Ehrenberg, Eckehart; Kruse, Wilfried: „Soziale Stadtentwicklung durch grosse Projekte?“

SYDNEY

Allgemeine Standortinformationen

Erwartungen

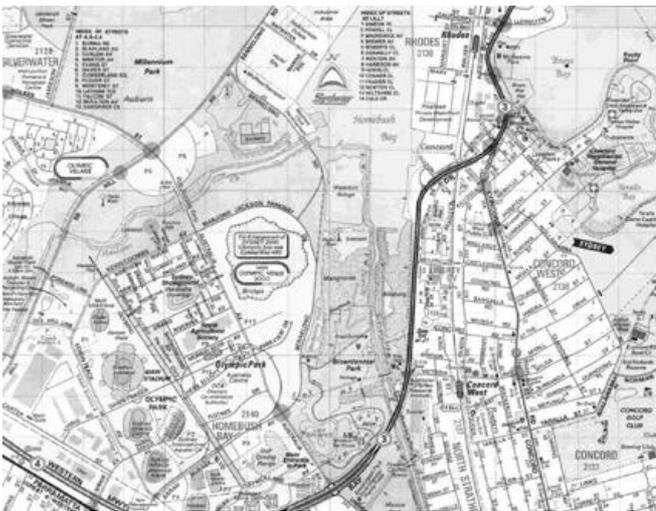
45 Wirtschaft und Soziales

Das olympische Dorf

Der Wohnungsmarkt nach der Olympiade

ALLGEMEINE STANDORTINFORMATIONEN

SYDNEY 33° 55´ südliche Breite 151° 13´ östliche Länge



6

Die Hauptstadt des Bundesstaates New South Wales ist in Bezug auf die Fläche eine der größten Städte der Welt. Mit 4000 km² ist ihre Fläche mit der Londons oder der doppelten New Yorks vergleichbar. Die Küstenlinie der Stadt hat eine Länge von 60 km.

Allein das „Local Government Area“ mit dem „Central Business District“ umfasst eine Fläche von 11.7 km². In diesem Teil der Stadt leben 72.500 Einwohner in 42.000 privaten Haushalten.⁴⁷ Insgesamt leben 3.986.700 Menschen in Sydney. Dies entspricht 20% der australischen Gesamtbevölkerung. Die Bevölkerung setzt sich aus 180 verschiedenen Nationen mit 140 gesprochenen Sprachen zusammen. 78% der Bevölkerung sind europäischer Abstammung. Lediglich 1,5% sind Aborigines. Damit ist Sydney eine der multikulturellsten Städte der Welt.

Mit jährlich vier Millionen Gästen und durchschnittlich 20.000 Übernachtungen pro Nacht ist die Stadt das Haupttouristenziel Australiens und wurde dreimal in Folge von zwei international führenden Reisemagazinen zur „Besten Stadt“ gekürt.

25% von Australiens Wirtschaftsaktivität finden in Sydney⁴⁸, dem wichtigste Luftverkehrsknotenpunkt Australiens statt. Sechzig der Hundert wichtigsten australischen Firmen haben ihren Hauptsitz in Sydney. Weitere 500 global agierende Firmen bedienen die asiatischen Pazifikregionen von Sydney aus. Mit einem überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 5%⁴⁹ in den Jahren 1994-2001 und seiner ausgeprägten Handelsbeziehungen mit den asiatischen Ländern, zeigte die Stadt damit, trotz der asiatischen Finanzkrise 1997, eine bemerkenswerte Performance.

⁴⁷ Vgl. www. Sydney Media Center, Okt. 2003

⁴⁸ <http://www.sydneymedia.com.au/> Sydney Media Center, Okt. 2003; Fact Sheet; City Commerce

⁴⁹ vgl. australischer Durchschnitt lag bei 4%

ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

Mit einer gelungenen Olympiade 2000, laut IOC-Präsident Samaranch „the best games ever“, hat sich die Metropole nachdrücklich in das Bewusstsein der Weltöffentlichkeit gebracht. Jedoch steht Sydney nicht nur für positive Superlative was anhand seiner Stadtentwicklung deutlich wird.⁵⁰

Australiens größter Verdichtungsraum, ist geprägt durch eine flächenhafte Ausdehnung des Siedlungsraumes. Hierbei handelt es sich in erster Linie um eine großflächige Aneinanderreihung von Einfamilienhausgebieten, die nahezu ohne größere Unterbrechungen bis an den 70 km vom Zentrum entfernten Siedlungsrand hinausreicht. Die Einwohnerzahl Sydneys wächst derzeit jährlich um rund ein Prozent (40.000 Einwohner), daher leidet die Stadt- und Regionalplanung unter einem starken Wachstumsdruck. Gerade die Außenbereiche Sydneys sind sowohl in Bezug auf die Infrastrukturbereitstellung als auch in Bezug auf die Umweltsituation bereits erheblich benachteiligt. Dennoch geht das suburbane Wachstum weiter. Nach gegenwärtigen Trends wird bis zum Jahre 2011 ein Bedarf von einer halben Millionen neuer Häuser erwartet. Dies würde unter Beibehaltung bisheriger Siedlungsformen einer zusätzlich benötigten Fläche von 18.000 ha entsprechen. Noch ist unklar, wie sich dieses Wachstum in ökologische, ökonomische und sozial verträgliche Formen fassen lässt.

47

ERWARTUNGEN

Die Stadtväter erhofften sich einen wachsenden Besucherstrom mit einem damit verbundenen Exportanstieg⁵¹ und Devisenhandel. Zusätzlich erwarteten Sie positive Nebeneffekte im Konsumverhalten von Sydneys Einwohnern sowie steigende Löhne. Diese basieren auf einem wachsenden Jobangebot und längeren Arbeitszeiten in den betroffenen Branchen, während der Olympiade, und können zu einer Steigerung des Lebensstandards führen.⁵²

WIRTSCHAFT UND SOZIALES

Sozioökonomische Wirkung

Seit 1991 wächst die Bevölkerung Sydneys stetig mit einem Maximum in den Jahren 1996-2001. Im Vergleich zu anderen australischen Städten und Regionen verzeichnet es den größten Bevölkerungszuwachs. Während der Stadtkern Sydneys in den Jahren 1996-2001 zu den Stadtkernen mit der größten Wachstumsrate zählt, blieb seine Bevölkerungszahl jedoch stabil oder nahm ab. Die Arbeitslosigkeit verringerte sich von 6.1% in 1996 auf 4.6% im Jahre 2001.⁵³

Demographie⁵⁴

40% von Sydneys Bevölkerung sind zwischen 20 und 35 Jahren alt. Nur 8,8% sind unter 15 und nur 9,2% über 65 Jahre alt. Das Durchschnittsalter liegt bei 31.3 Jahren. 45% leben in Ein-Personen-Haushalten. Als Folge des starken Anstiegs der studentischen Bevölkerung leben 43.8% in nicht-familienähnlichen Haushalten.

⁵⁰ Nachfolgende Daten sind dem Forschungsprojekt „Nachhaltige Stadtentwicklungskonzepte in Sydney“, PD Dr. Boris Braun, Uni-Mannheim, Abteilung für Wirtschaftsgeographie

Grotz, Reinhold, Prof. Dr., Universität Bonn; Schüttemeyer, Anke, Universität Bonn, entnommen.

⁵¹ Australian Economic Indicators 2002, National Accounts, Special Article - The Sydney Olympic Games (Cat. No. 1350.0),

⁵² Australian Economic Indicators 2002, National Accounts, Special Article - The Sydney Olympic Games (Cat. No. 1350.0),

⁵³ www.abs.gov.au; Statistiken

⁵⁴ www.sydneymedia.com; Fact Sheet – City Development; development activity in the city of Sydney, associated with the 2000 Games; 14.10.2003

45% der Bevölkerung sind im Ausland geboren worden. 28.1% der Neuankömmlinge immigrierten in den letzten 3 Jahren. Ein weiteres Drittel stellt die Gruppe der Vollzeitstudenten. Dies setzt einen anhaltenden Trend seit 1991 fort. 37% der über 15 Jahre alten Einwohner haben eine Bachelor-Qualifikation oder höher. 72.9% der Bevölkerung arbeiten. Davon alleine 47.2% mit höher qualifizierten Tätigkeitsmerkmalen wie z.B. im mittleren Management.

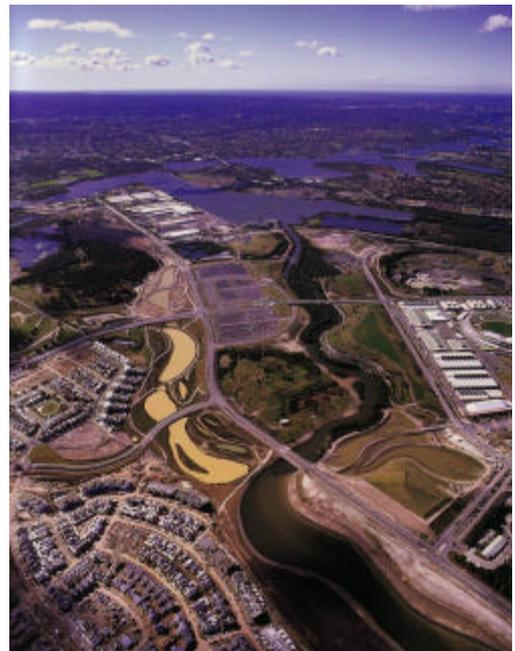
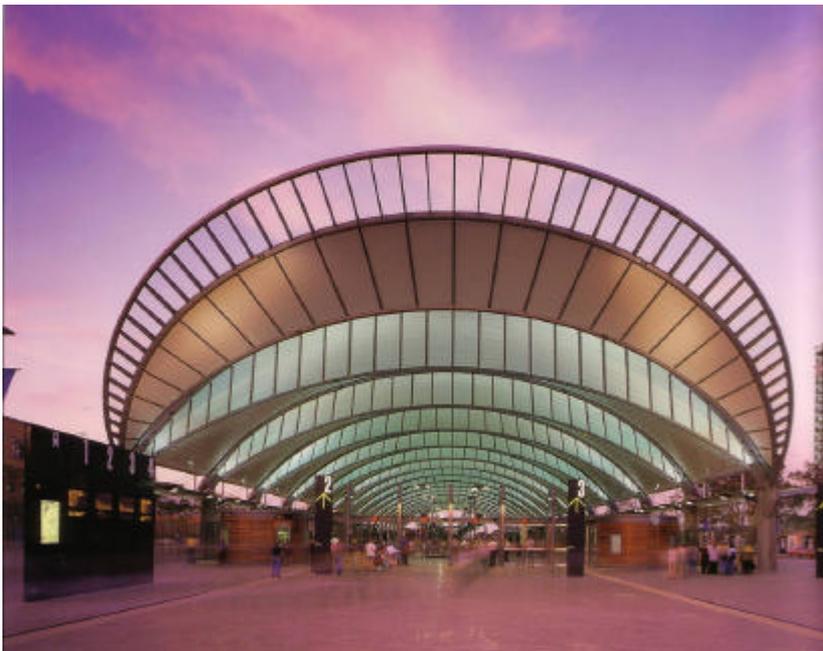
Einkommenssituation⁵⁵

Das wöchentliche Durchschnittseinkommen im Stadtzentrum liegt mit 605 \$AUS um 35.9% höher als im übrigen Stadtgebiet. Im Gesamtgebiet der Stadt verdienen 15.3% der Bürger mehr als 1500 \$AUS und 30.4% weniger als 300 \$AUS. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen liegt bei 1013 \$AUS wöchentlich. 17.3% liegen bei über 2000 \$AUS.

Infrastrukturelle Veränderungen⁵⁶

Die folgenden Daten geben Aufschluss über die infrastrukturellen Veränderungen und Investitionen, die in Sydney als Folge der olympischen Spiele in der Zeit bis 2002 getätigt wurden.

48



Im Jahr 2002 wurden im öffentlichen über 280mio. Aus \$ und im privatem Sektor ca. 220mio. AUS \$ investiert. Damit steigt die seit 2000 investierte Gesamtsumme auf 2.6mrd. AUS \$. Es entstanden neben 1197 Wohneinheiten und 312 Gästezimmern weitere 101.903 m² Bürofläche, von denen 95.750m² in allein sechs neuen Bürokomplexen realisiert wurden. Damit stieg die Gesamtfläche der in der Stadt Sydney zu Verfügung stehenden Bürofläche auf 4.5mio. m². Allerdings beträgt der aktuelle Leerstand bei den Büroimmobilien 8.4% und liegt damit höher als die 7.5% der vergangenen 5 Jahre.

Dies muss allerdings nicht auf eine mangelnde Standortattraktivität zurückgehen, sondern kann mit dem Einbruch des Neuen Marktes und der damit verbundenen Welle an Firmenpleiten zusammenhängen.

Nachnutzung des Olympischen Dorfes

⁵⁵ www.sydneymedia.com; Fact Sheet – City Development; development activity in the city of Sydney, associated with the 2000 Games; 14.10.2003

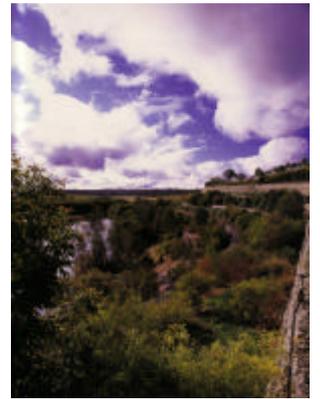
⁵⁶ www.sydneymedia.com; Fact Sheet – City Development; development activity in the city of Sydney, associated with the 2000 Games; 14.10.2003

ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

Während zur Olympiade ca. 15.300 Menschen im Olympischen Dorf untergebracht wurden, existieren heute ca. 2000 Wohneinheiten unterschiedlichen Typs in denen ca. 4.500 Menschen leben. Viele der Wohneinheiten waren schon vor Beginn der Spiele verkauft, obwohl die Eigentümer teilweise erst 1 Jahr später (nach Beendigung der Umbauarbeiten) die Wohnungen beziehen konnten. Jedoch wurden, um eine Überschwemmung des Wohnungsmarktes und einen damit verbundenen Preissturz zu vermeiden, nur 250 Wohneinheiten jährlich zum Verkauf freigegeben. Die temporären Wohnmodule wurden nach der Olympiade auf Campingplätzen in ganz Australien verteilt aufgebaut.

Aufgrund der gestiegenen Einwohnerzahl im Bezirk wäre der Bau einer neuen Schule notwendig geworden. Anstelle eines Neubaus wurde das ehemalige olympische medizinische Zentrum umfunktioniert. Die „International Zone“ wurde in ein Einzelhandelszentrum für den Stadtteil umgewandelt.⁵⁷

49



DAS OLYMPISCHE DORF

In Sydney wurde der Planungsansatz Barcelonas übernommen das Olympische Dorf als natürliche Erweiterung der Stadt zu planen. Es entstand ein neuer Stadtteil im „demographischen Herzen Sydneys“⁵⁸, der heute zu den begehrtesten Wohngebieten Sydneys gehört. Tatsächlich liegt der Stadtteil auch im geographischen Mittelpunkt der Stadt. Ein Umstand von dem sich die Projektentwickler eine positive Nebenwirkung in Bezug auf die Vermarktung erhofften. Die Idee das verseuchte Gebiet um die Homebush Bay zu revitalisieren entstand bereits in den 70er Jahren. Die Umsetzung begann 1993. Jedoch beschleunigte die Olympiade den Prozess um ca. 10 Jahre⁵⁹ Die Schaffung eines 450 ha großen Park- und Erholungsareals ist Teil der Gesamtplanung.

Da die Spiele unter dem Titel „Green Games“ vermarktet wurden, war der Anspruch an eine fortschrittliche ökologische Planung sehr hoch. Um entsprechende Standards festzulegen wurde von Beginn an mit Greenpeace zusammengearbeitet.

Die Bauarbeiten begannen bereits 1997.

Die Siedlung gliedert sich in 3 Wohn- und einen ca. 8ha großen Dienstleistungsbereich⁶⁰ in dem, wie bereits in Barcelona, schwerpunktmäßig der Sektor der Hightech-Industrie angesiedelt wurde. Einzig der nördlich gelegene Bauabschnitt wurde bereits vor den Spielen veräußert und diente nicht der Unterbringung der Teilnehmer.⁶¹ Während der Spiele wurden 10305 Wettkämpfer und 5100 Betreuer im

⁵⁷ IOC Olympic Village Guidelines and National olympic Committee Requirements

⁵⁸ Hugh Martin, chief executive officer of the building consortium

⁵⁹ Bound, Michael; director of the Urban Studies Research Center at the University of Western Sydney "... state governments had been trying to revamp the area since the 1970s ... The revitalization process was under way long before we won the Olympics [in 1993], but it could well be 10 years ahead of where it would have been if we hadn't won the Olympics."

⁶⁰ Quelle Buch: Olympic Architecture Building Sydney 2000

⁶¹ Fox, Michael; Access Australia, Disability World June-Juli 2000, "Housing for the Future - The Sydney Olympic & Paralympic Games Experience"

Dorf untergebracht.⁶² Alle Sportstätten waren innerhalb von 30 Minuten vom Olympischen Dorf zu erreichen.

Insgesamt wurden nur zwei Drittel des Gesamtprojektes „Newington“ bis zu den Olympischen Spielen fertig gestellt. Die Bauarbeiten am letzten Teil des Großprojektes werden sich bis ins Jahr 2006 fortsetzen.⁶³

Die Nachnutzung besteht aus hauptsächlich zweigeschossigen Wohnbauten und einer Grundschule. Lediglich die Abgrenzung des Quartiers erfolgt teilweise durch dreigeschossige Apartmenthäuser. Als Reaktion auf die „Ghettoisierung“, wie sie im Olympiadorf in Melbourne zu beobachten war, wo sozialer Wohnungsbau die Nachnutzung definierte, bildete hier die gebildete Mittelschicht die Zielgruppe für eine spätere Vermarktung des Quartiers.⁶⁴

- 1 Bicentennial Park
- 2 Millenium Parklands
- 3 The Brickpit
- 4 Stadium Australia
- 5 Lighting Pylons
- 6 Bahnhof Olympiagelände
- 7 Sydney Showgrounds
- 8 Syd. Sh. Exhibition Halls
- 9 Syd. Sh. Showring/Baseball
- 10 Syd. Sh. Animal pavillions
- 11 Fährenanlegestelle
- 12 Sate Hockey Centre
- 13 Syd. International Athletic centre
- 14 NSW Tennis Centre
- 15 Syd. Int. Aquatic Centre
- 16 Olympisches Dorf
- 17 Sydney Superdome
- 18 Homebush Bay Novotel Ibis Hotel
- 19 Sydney Interantional Archery Park



Gebäudetypen:

- Apartmenthäuser mit 355 Appartements:

generell gibt es zwei Typen von Apartmenthäusern:

Zum einen rechteckige Wohnblöcke mit innerhalb des Blocks variierenden Geschosshöhen der einzelnen Gebäudekuben.

Als zweites gibt es u-förmige, eher atriumartig angeordnete Gebäude mit einem Innenhof.

Beide Typen von Apartmenthäusern sind so ausgerichtet, dass man von den Balkonen aus einen Blick auf das restliche Olympiagelände hat.

- 513 Einzelhäuser:

⁶² Vgl.:SOCOG Public Information on Villages;www.gamesinfo.com.au ; tate Library of NSW

⁶³ www.csmonitor.com/durable; Newington Index
Sydney 2000 - Info Sheets: Villages

⁶⁴ www.csmonitor.com/durable; Newington Index

Sydney 2000 - Info Sheets: Villages "West Heidelberg has become a place better known for crime and poverty than the athletes it once hosted. The suburb is the target of a four-year, multimillion-dollar government revitalization effort that has seen most of the old Olympic homes demolished."

ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

Während der olympischen Spiele haben die Häuser keine küchentechnischen Einrichtungen und die Innenräume sind so gestaltet, dass die größtmöglichen Übernachtungskapazitäten auch ausgenutzt sind. Nach den olympischen Spielen werden diese temporär ausgestatten Wohnhäuser, mit dem geringsten Aufwand für den Verkauf an Privatleute umfunktioniert.⁶⁵

Nutzung während der Olympiade

Es gab über 900 temporäre Bauten, mit jeweils zwei Schlafzimmern und einer Nasszelle, die für die Zeit der Olympiade in Höfen und Gärten der Einzelhäuser aufgestellt wurden.

Zusätzlich wurden Garagen zu Übernachtungsstätten umfunktioniert, die je 4 Athleten zusätzlich pro Haus aufnehmen können.

Während der olympischen Spiele wurde die heutige Schule als medizinisches Zentrum genutzt.

Sicherheit

51 Es erfolgte eine persönliche Zugangskontrolle an Eingangspunkten. Sensible Stellen wurden videoüberwacht.

Lage

Die Stadtteile um das Olympiagelände gehören zu den ärmsten Vororten Sydneys und leiden unter Umweltverschmutzung. Überdurchschnittlich viele Einwohner sterben an Herz-Kreislauf- und Atemwegserkrankungen. Das Olympia-Gelände liegt nach Greenpeace-Angaben an einem der am meisten verseuchten Wasserläufe der Welt.

Ökologie

Folgende Planungsansätze kamen zum tragen:

- Trotz australischer Sommerhitze kommen die zwei- bis dreistöckigen Häuser ohne energiefressende Klimaanlage aus – alleine durch eine optimale Ausrichtung zur Sonne und eine effektive natürliche Ventilation.
- Einsatz von Solarkollektoren zur Erhitzung des Duschwassers
- Einsatz stromsparender Küchengeräte führt zu 50% Energieersparnis
- Reduzierung PVC-haltiger Bauteile um 80%⁶⁶
- Verwendung von Recyclingmaterial
- Ausschluss giftiger Materialien
- zentrale Grauwasseraufbereitung zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung
- Bau von Biotopen⁶⁷
- Neupflanzung von 2 Millionen Pflanzen⁶⁸ die Ihren Beitrag zur CO² Bindung leisten werden.
- Verminderung des benötigten Baumaterials
- Es wurden beim Abbruch- und Baumaterialrecycling Quoten von 92% erreicht.⁶⁹
- Sperrung für private PKW zur Reduzierung der CO² Reduzierung

⁶⁵ Quelle: Olympic Architecture Building Sydney 2000, S. 214

⁶⁶ Quelltext: Project Report – The Olympic Village, S. 63)

⁶⁷ vgl. www.australian-info.de „Die seltenen und gefährdeten „Bell Frogs“ fanden in einem 16 ha großen Kraterbiotop hinter dem Baseballstadion eine neue Heimat. (Kosten: 900,000 AU\$).“

⁶⁸ ABC Online News; Olympic Venues

⁶⁹ Atkinson, Maria ; Umweltmanagerin des Baukonsortiums Mirvac Lend Lease

- allein für die Sportler pendeln 500 mit Naturgas betriebene Busse rund um die Uhr
- Spiele der kurzen Wege:
 - Auch zu Fuß liegen die Sportstätten – von der Basketballarena zum Tenniszentrum, vom Hockeyfeld zur Schwimmhalle oder zum Stadion – nur Minuten voneinander entfernt.
 - Neupflanzung von 2 Millionen Pflanzen⁷⁰, allein davon sind 65.000 einheimische Bäume, die Ihren Beitrag zur CO² Bindung leisten werden.
 - Reanimierung der Homebush Bay

Das 760 ha große Gelände war zuvor eine Giftmüllkippe, die 50 Jahre lang die Reste der umgebenden Industrie aufzunehmen hatte. 1991 wurden in den umliegenden Mangroven Dioxin-Verbindungen nachgewiesen. Angeln ist in dem Gebiet daher nach wie vor verboten. Union Carbide hatte hier während des Vietnamkrieges das Entlaubungsmittel Agent Orange hergestellt. Zusammen mit Greenpeace wurde nicht nur die Bewerbung zu den Spielen vorgenommen sondern auch die Durchsetzung ökologischer Richtlinien vereinbart.⁷¹ Das Gebiet wurde in ein beispielhaft ökologisches Areal verwandelt. Allein neun Millionen Kubikmeter mit den hoch gefährlichen Substanzen Arsen, Asbest, Blei, Chlorphenol, Chrom, Dioxin, Kadmium und Quecksilber verseuchten Mülls wurden ausgegraben. Die Masse wurde, falls nötig und möglich, mit einem eigens entwickelten chemischen Verfahren zum Behandeln dioxinverseuchter Böden behandelt, dann wasserdicht in Säcke verpackt, zu Hügeln gestapelt und mit Gras und Bäumen überpflanzt.⁷² Der Kronos Hill im Olympiapark ist einer davon.

52

Nachhaltigkeit

Dass aus ökologischen Gründen nicht eine höher verdichtete Bauform (mehr Stockwerke) gewählt wurde, lässt sich nur aus dem Ziel eine solarbasierten Energieversorgung umzusetzen nachvollziehen. Die installierten Anlagen decken den Strombedarf einer 4-köpfigen Familie eine Deckung des Strombedarfs lässt sich nur über entsprechend vorhandene Dachflächen erreichen. Des Weiteren ist, fraglich ob höher verdichtete Bauformen einen vergleichbaren Absatz gefunden hätten, da 1-2-geschossige Bauweisen im australischen Wohnungsbau typisch sind. Hieraus resultieren die Probleme der enormen flächigen Ausdehnung australischer Metropolen. Die Homebush Bay selbst, eines der verseuchtesten Gewässer der Welt, wurde vor der Olympiade nicht mehr von Dioxin und DDT im Sediment befreit "Zum Teil sind die Dioxinwerte dort 60-mal höher als in Seveso".⁷³ Da das Gebiet durch seine Lage nun im Blickwinkel der Öffentlichkeit liegt und die Bewohner Newingtons ein ernsthaftes Interesse an einem giftfreien Wohnumfeld haben dürften (allein schon aus Gründen der Wertentwicklung ihrer Immobilieninvestition), setzt sich der Entgiftungsprozess hoffentlich durch. Allerdings sollte über die Art der Entgiftung nachgedacht werden. Die Umlagerung von 9mio m³ Müll⁷⁴ hat zwar zur Rekultivierung von Homebush Bay beigetragen, „verlagert“ allerdings nur das Problem. Diese Art des Umgangs mit Giftmüll hat mit nachhaltigem Handeln wenig zu tun.

⁷⁰ ABC Online News; Olympic Venues

⁷² <http://www.wind-energie.de/zeitschrift/neue-energie/jahr-2000> vgl. Oakwood, Marc ; Greenpeace Chemie-Campaigner

⁷³ vgl. Oakwood, Marc ; Greenpeace Chemie-Campaigner

⁷⁴ vgl.: Industrial History of the Homebush Bay Environs; McHugh, Siobhan in conjunction with the Olympic Authority's Ecology Programs

ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMARKT

Nachdem der Wohnungsbestand im Stadtgebiet Sydneys sich im Zeitraum 1999/2000 um ein Viertel und 2000/2001 um zehn Prozent vergrößerte, legte er im Jahr 2002 noch mal um 7% zu. Der Bestandzuwachs an Hotelzimmern lag in den Jahren 1999/2000 bei ebenfalls 25%, hat sich aber nach der Olympiade rasch normalisiert.

ZUSAMMENFASSUNG

53

Die vier Olympiastädte München, Barcelona, Atlanta und Sydney weisen, trotz unterschiedlicher Ausgangssituationen, Gemeinsamkeiten in der Zielsetzung bei der Realisierung der Olympiadörfer auf. In allen Fällen wurde die Planung der Olympiadörfer hinsichtlich einer sinnvollen Nachnutzung in die bestehende Stadtentwicklungsplanung integriert. Im Unterschied zu Atlanta, wo kein Bedarf zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums bestand und Unterkünfte der Olympioniken in bestehende Universitätsstrukturen integriert wurden, nutzten München, Barcelona und Sydney die Spiele zur Schaffung kompletter Stadtteile auf brach liegenden Flächen.

Die Unterbringung der Athleten war trotz unterschiedlicher Gebäudeformen in allen Fällen ähnlich und erfolgte in Ein- bzw. Zweibettzimmern. Diese waren entsprechend der Nachnutzung z.T. zu Apartments zusammengefasst. Während aufgrund der IOC Richtlinien 1972 (M.) noch eine getrennte Unterbringung in zwei Olympischen Dörfern von Männern und Frauen vorgesehen war, wurden diese Funktionen in den folgenden Olympiadörfern zusammengefasst. Einen weiteren Entwicklungsschritt stellt die Folgenutzung als Dorf für die Paralympics dar, welche eine barrierefreie Ausführung (B,A,S) bedingt.

Zunehmend werden ökologische Planungsansätze für die Gestaltung der Olympiadörfer maßgeblich. Vom Verzicht auf PVC-haltige Baustoffe über die kompletten Reanimierung dioxinverseuchter Landstriche bis zur Schaffung neuer Strände und Küstenlinien wird in dieser Hinsicht kein Aufwand gescheut, zumal damit ein Imagegewinn für die ausrichtende Stadt verbunden ist („Green-Games“).

Alle Olympischen Dörfer boten den Athleten neben Unterbringung und Verpflegung auch Trainingsmöglichkeiten und Einrichtungen zur Entspannung und Unterhaltung. Lagen die Trainings- oder Wettkampfeinrichtungen außerhalb des Olympischen Dorfes, waren sie für die Sportler mittels eines eingerichteten Pendelservices zu erreichen.

Für die Standorte waren die Auswirkungen in allen Fällen positiv.

Es kam in jedem Fall zu einer Aufwertung der ehemaligen Plangebiete. Als Studentendörfer konzipierte Dörfer wurden stets problemlos in ihre Nachnutzung überführt.

Der Absatz von Wohnungen differierte zwischen längeren Leerständen (München) unmittelbar nach den Spielen und extrem hohen Vorverkaufsraten vor Bezugsfertigstellung (Sydney). Diese Unterschiede liegen jedoch auch zu großen Teilen in der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Standorte begründet. So verzeichnet Sydney z.B. beständige Bevölkerungszuwächse, während in München eher Veränderungen innerhalb der Bevölkerungsstruktur zu verzeichnen sind.

Alle bestehenden Olympiaparks fungieren bis heute als Publikumsmagneten.

Festzuhalten ist jedoch, dass am Meer gelegene Metropolen wie Barcelona und Sydney, auch aufgrund ihrer höheren Attraktivität für den Tourismus, längerfristig wirtschaftlich von den Olympischen Spielen profitieren als Standorte wie München oder Atlanta die für den Tourismus weniger interessant sind.

PROGNOSEN FÜR LEIPZIG

Voraussichtliche Einnahmen des Organisationskomitees (OK)

Um die zu erwartenden, bzw. die kalkulierbaren Einnahmen besser einzuschätzen zu können, sollen diese hier eingehender betrachtet werden. Der Verkauf der Fernsehrechte hat in den vergangenen 30 Jahren sehr stark an Bedeutung gewonnen. Sie haben sich zur Haupteinnahmequelle des OKs entwickelt. Laut H. Preuss betrug sie in München 1972 nicht einmal 5 % der Einnahmen. In Atlanta 1996 wurden bereits 30 Prozent der Einnahmen mit den Medienrechten erwirtschaftet. Dies entspricht einem Wert von 556,43 Mio. US\$. Laut einer Studie für die Olympiabewerbung rechnet man in Sachsen mit Einnahmen aus dem Verkauf von Fernsehrechten von umgerechnet 409 Mio. US\$⁷⁵. Dieser Wert scheint jedoch, angesichts der wachsenden Bedeutung der Medien, als zu gering. Eine weitere wichtige Säule der Finanzierung Olympias stellen die Marketingmaßnahmen dar. 35 % der Gesamteinnahmen des OK's wurden in Atlanta mittels Merchandising⁷⁶ und Sponsoring gewonnen. Firmen wie z.B. Kodak und Coca Cola gehören zu den TOP – Firmen, die das OK und NOK an ihren Einnahmen beteiligen und dafür weltweite exklusive Werberechte erhalten. Allein aus diesem Teil des Marketingprogramms werden für Sachsen Einnahmen in Höhe von 487,76 US\$ prognostiziert⁷⁷.

54

Des Weiteren müssen die finanziellen Zuflüsse aus Sonderfinanzierungsmitteln betrachtet werden. Dazu gehören Einnahmen aus dem Verkauf von Gedenkmünzen, Postwertzeichen und Lotterien. Weiterhin können Einnahmen aus dem Verkauf von Gedenkmedaillen, der Vermietung des olympischen Dorfes, durch die Vermarktung von Werbeflächen und durch Testveranstaltungen erwirtschaftet werden. Zu einem geringen Anteil fließen direkte öffentliche Subventionen in die Einnahmen ein.

Im Zuge der Bewerbung Leipzigs als Austragungsort der Olympischen Spiele 2012 stellte der Staatssekretär der Messestadt mehr finanzielle Mittel für städtebauliche Maßnahmen in Aussicht. Bezüglich der Mittelverteilung hoffe er auf die Solidarität der anderen sächsischen Kommunen. Schwerpunkte sieht er insbesondere in Sanierungen von Gebäuden, die sich in unmittelbare Nähe der künftigen Wettkampfstätten befinden. Wenn Leipzig den Zuschlag für Olympia 2012 erhält, rechnet Buttolo für Leipzig mit einem "zweiten Aufschwung wie nach der Wende".⁷⁸

Ausgaben des Organisationskomitees (OK)

Die meisten Mittel müssen für Investitionen in den Standort, also in Sport- und Wohnanlagen aufgebracht werden. Des Weiteren werden vom OK diverse Veranstaltungen wie beispielsweise Testveranstaltungen und die Eröffnungsfeier finanziert. Außerdem investiert das OK in die Technologie und die Sicherheit, um den ordnungsgemäßen Ablauf der Spiele zu gewährleisten.

Zusätzlich trägt das OK die Kosten der Verwaltung und der olympischen Familie, wie Transport, Verpflegung und medizinische Versorgung. Zusammenfassend sollen die Einnahmen und Kosten der vergangenen Olympischen Spiele in der folgenden Abbildung dargestellt werden. Hier wird deutlich, dass Olympische Spiele immer eine Chance sind, Gewinne zu erwirtschaften.

Im Finanzierungskonzept der Bewerbung Leipzigs wurden Einnahmen in Höhe von 2288,43 Mio. US\$ und Ausgaben⁷⁹ von 2191 Mio. US\$ prognostiziert⁸⁰. Laut dem Bewerbungsbuch rechnet man mit

⁷⁵ Quelle: Finanzierungskonzept Vision MC, 2002

⁷⁶ Merchandising: Verbindung eines Produktes mit Logo oder Emblem der betreffenden Veranstaltung, um Absatzsteigerung zu erreichen.

⁷⁷ Quelle: Finanzierungskonzept Vision MC, 2002

⁷⁸ Quelle Zusammenfassung\Wirtschaft Ost - Sachsen BauFach (06_11_-09_11_2003)brWohnungslernerstand in Sachsen soll bis 2015 halbiert werden.htm

⁷⁹ Ausgaben ohne Investitionen des OK's, da diese nachhaltig genutzt werden

⁸⁰ Quelle: Finanzierungskonzept Vision MC, 2002

ANALYSE OLYMPISCHER DÖRFER

Investitionen für die olympiaspezifische Ausstattung, temporäre Anlagen und für vorgezogene Neubau, Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen in Höhe von 1051,7 Mio. US\$

Wirtschaftliche Entwicklung des Standortes

Durch die Olympischen Spiele kommt es zur erhöhten Freisetzung finanzieller Mittel. Diese zusätzlichen Geldströme sind die Primäreffekte. Allerdings verursachen diese Erscheinungen weitere Folgen, die sekundären Effekte. Insgesamt bilden die Primäreffekte und die Sekundäreffekte den ökonomischen Gesamtnutzen.

Konsumausgaben werden durch die Stadtbevölkerung, die Olympische Familie und Touristen getätigt. Bei den Ausgaben handelt es sich wie vorher schon beschrieben um nichtautonome Konsumausgaben, wie z.B. Investitionen in den Standort, in Technologie und Sicherheit. Laut H. Preuss wurden während der Spiele in Barcelona 1992 Gesamtkonsumausgaben in Höhe von 2.058,1 Mio. US\$ getätigt. In Atlanta betragen diese sogar 2.348,1 Mio. US\$⁸¹

55

Die Ausgaben bilden den ökonomischen Impuls, der nun zu einer erhöhten Produktion und somit zu steigendem Einkommen führt.

Olympische Spiele fördern Investitionen im Hotelsektor und schaffen langfristige Arbeitsplätze, da davon ausgegangen wird, dass auch nach den Spielen mehr Touristen in die Stadt kommen. Allerdings ist das Ausmaß des olympischen Tourismus von der Attraktivität der Region abhängig.

Sehr viel bedeutender ist jedoch, dass der Tourismus in der nacholympischen Phase steigt und somit dauerhaft Arbeitsplätze und Konsumausgaben sichert.

Private Unternehmer investieren vor allem in das Olympische Dorf, in die Touristenunterkünfte und in die Sanierung und Verschönerung der Stadt. Das Transportsystem, sowie das Pressecenter und das IBC 10 werden mit öffentlichen Geldern finanziert. Das Olympische Komitee und die öffentliche Hand investieren gemeinsam in Sportstätten. Dies führt in der Baubranche zur Entstehung von Arbeitsplätzen, zu erhöhten Einkommen und somit zu größeren Steuereinnahmen.

Der Einkommensgesamteffekt olympischer Spiele lässt sich nur schwer beziffern. Eine Studie über Sydney 2000 bezifferte den olympiainduzierten Zusatznutzen auf circa 3116 Mio. US\$.

Eine Folge des gerade beschriebenen Einkommenseffekts ist die Zunahme der Beschäftigung. Olympische Spiele schaffen Arbeit und diese bewirkt die Sicherung vorhandener Arbeitsplätze und die Entstehung neuer Arbeitsplätze. In Barcelona begann die Arbeitslosenquote bereits sechs Jahre vor Austragung der Spiele zu fallen. Bis zum Juli 1992 sank die Zahl der Arbeitslosen in Barcelona um mehr als 50 Prozent.

Leider kann der Großteil der geschaffenen Arbeitsplätze in der nacholympischen Phase nicht erhalten werden. Beschäftigungen in der Verwaltung und Organisation der Spiele sind größten Teils nur für die Dauer der Vorbereitung und Durchführung der Spiele. Aber in den expandierenden Sektoren der Bauindustrie, des Transportwesens und des Tourismus- und Freizeitbereichs werden langfristige Arbeitsplätze geschaffen. Inwieweit sich diese Auswirkungen auf Leipzig übertragen lassen bleibt jedoch vor dem Hintergrund fraglich, das Leipzig weder Sydneys noch Barcelonas Standortqualitäten hinsichtlich des Tourismussektors hat. Die Zahl der entstehenden Arbeitsplätze ist zusätzlich von der Höhe der Investitionen in der Olympiastadt abhängig⁸².

⁸¹ Quelle: Holger Preuss Ökonomische Implikationen der Ausrichtung Olympischer Spiele von München 1972 bis Atlanta 1996.

⁸² Quelle: Holger Preuss Ökonomische Implikationen der Ausrichtung Olympischer Spiele von München 1972 bis Atlanta 1996

Mieten und Lebenshaltungskosten

Infolge der erhöhten Lebenshaltungskosten befürchten Bürger immer wieder, dass sich durch Olympia die Preise drastisch erhöhen können. Durch die Durchführung olympischer Spiele steigt die Gesamtnachfrage, da Besucher und Bürger die vorhandenen Güter teilen müssen. Somit können die Preise beispielsweise für Mieten und Bau steigen. Diese Preisniveauperänderungen haben für die Bürger der Ausrichterstadt negative Folgen. Allerdings sind diese zumeist nur in der Zeit der Spiele nachweisbar. Langfristig ist nicht, wie in Barcelona, von einer Erhöhung der Lebenshaltungskosten auszugehen, da eine ähnliche Entwicklung des Tourismussektors unwahrscheinlich ist.

Ökologischer Nutzen

Die mit den olympischen Spielen einhergehenden ökologischen Verbesserungen in Form von Verkehrskonzepten und Grünanlagenbau haben für die Ausrichterstadt positive Folgen. Der Erholungswert und die Lebensqualität verbessern sich. In der Bewerbung Leipzigs hat der Aspekt „Grüne Spiele“ große Bedeutung. Man möchte versuchen, mit Umweltverbänden und –Initiativen zusammenzuarbeiten.

56

Strukturwandel

Von enormer Bedeutung ist der langanhaltende Strukturwandel in der Austragungstadt. Mit dem Zeitpunkt der Wahl zur Olympiastadt beginnt sich die Stadt in kürzester Zeit im Sinne der Ansprüche Olympischer Spiele zu verändern. Zu den fünf am meisten betroffenen Bereichen gehören das Verkehrssystem, die Telekommunikationseinrichtungen, die Sportstättenstruktur, der Wohnungsbau und die Stadtkultur⁸³. Dieser Wandel führt beispielsweise dazu, dass in der nacholympischen Phase immer wieder Events in der Region stattfinden, da gute Voraussetzungen geschaffen sind. Dies ist besonders für Leipzig von großem Interesse, da insbesondere eine erfolgreiche Umstrukturierung der Stadt über Aufschwung oder wirtschaftlichen Niedergang der Stadt entscheidet.

⁸³ Quelle: Holger Preuss Ökonomische Implikationen der Ausrichtung Olympischer Spiele von München 1972 bis Atlanta 1996

MAKROSTANDORTANALYSE

Geographische Lage / Geschichte

Verkehrsstruktur

Wirtschaftsstruktur

Soziodemographie

Fazit

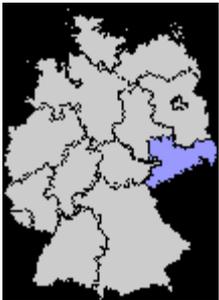
MAKROSTANDORTANALYSE

GEOGRAPHISCHE LAGE / GESCHICHTE

Leipzig geografische Lage: 51° 20'nördlicher Breite 12° 23' östlicher Länge, 113 m über NN Ost-West-Ausdehnung: ca. 21 km, Nord-Süd-Ausdehnung: ca. 22 km

Die Stadt Leipzig liegt im Zentrum Europas im Nordwestlichen Teil des Freistaates Sachsen und grenzt an deutsches Territorium (Brandenburg, Thüringen, Freistaat Bayern, Sachsen-Anhalt), Polen und Tschechien. Ihr Standort an einem historischen Verkehrsknotenpunkt von überregionaler Bedeutung. Die historisch bedeutsamen Handelswege, die Via Regia, welche Frankreich mit Russland verband, und die von Skandinavien nach Italien reichende Via Imperia hatten hier ihren Schnittpunkt. Darüber hinaus haben die Flüsse Pleiße, Elster und Parthe in dieser Region ihr Bett, in der bereits 4000 v. Chr. die ersten Besiedlungen einsetzten. „Lipzi“, der Name den die slawischen Erstbesiedler der Region gaben, erhielt 1165 n.Chr. das Stadtrecht von Markgraf Otto von Meißen. Es folgten Reichsmesseprivileg (1497), Stapelprivileg (1507) und Gerichtsbarkeit (1508).

58



Nachdem die Innenstadt durch Bombenangriffe im Jahr 1943 fast völlig zerstört wurde, zogen amerikanische Truppen am 18. April 1945 in die Stadt ein. Am 2. Juli desselben Jahres wurde Leipzig Teil der Russischen Besatzungszone.

Nach einer Massendemo für Demokratisierung folgte die politische Wende im Jahre 1989.

In den Folgejahren fanden zahlreiche infrastrukturelle Großprojekte ihren Anfang die bis heute andauern oder wie das neue Messegelände und das neue Flughafenterminal (1996)

bereits erfolgreich fertiggestellt wurden. Die Wiedereröffnung des Hauptbahnhofes mit den "Hauptbahnhof Promenaden" als modernes Shopping-, Service- und Dienstleistungs- Zentrum (1997) sowie die Einweihung der neuen Start- und Landebahn des Flughafens Leipzig - Halle als Entwicklungsschritt zum Interkontinentalflughafen für Mitteldeutschland (2000) sind weitere Wegweiser für eine erfolgreiche Zukunft der Stadt, die sich mit dem Bau von Produktionsanlagen der Autohersteller Porsche und VW in wirtschaftlicher Hinsicht bereits verwirklicht.

STANDORT UND MARKTANALYSE

VERKEHRSSTRUKTUR

Erreichbarkeit: Flughafen Leipzig/Halle (18 km), Autobahnen A9 (Berlin-Nürnberg) und A14 (Halle-Dresden), IC- und IR-Anschlüsse des größten Kopfbahnhofs Europas

Fläche: 153,2 km²

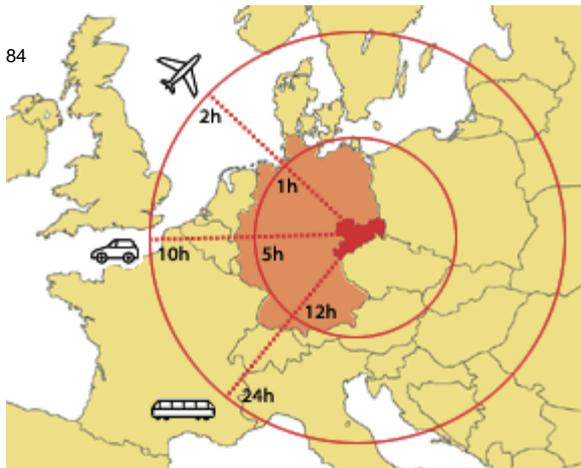
Einwohner: 475.332 (30.09.1995) größte Stadt des Freistaates Sachsen

Wirtschaft: Handels- und Dienstleistungszentrum, technologieorientierte Forschungs- und Medienstadt

Wissenschaft: zweitälteste Universität Deutschlands (1409 gegründet), erste private Hochschule der neuen Bundesländer (1996) Hoch- und Fachschulen

Kultur: über 300 Jahre Operntradition über 250jähriges Gewandhausorchester, ältestes Konservatorium Deutschlands, Schauspiel, Kabarettzene, freie Szene, Museen, Botanischer und Zoologischer Garten

59



Entfernungen zu anderen Städten

Halle 42 km

Dresden 110 km

Berlin 190 km

Kassel 229 km

Hannover 263 km

Nürnberg 270 km

Frankfurt am Main 350 km

Nächstgelegene Großstadt im Ausland

Prag 256 km

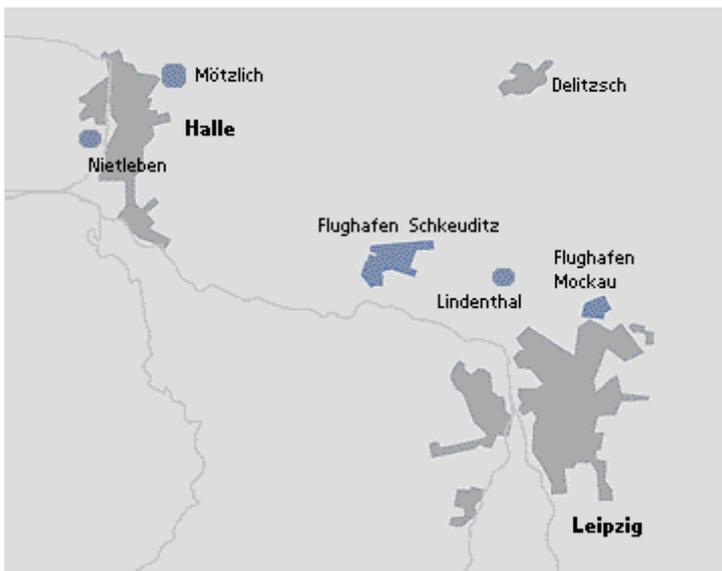
Flugverkehr

Der internationale Flughafen Leipzig/Halle liegt nur 15 km vom Zentrum entfernt und hat eine Genehmigung zum uneingeschränkten Flugbetrieb rund um die Uhr. Nach seiner Anlegung 1927 als Großflughafen für Halle und Leipzig wurde er nach verschiedenen Nutzungen (1939 bis 1945 Militärflughafen, 1945 bis 1961 Werksflugplatz, ab 1963 Messeflughafen) erst seit 1972 wieder als Leipziger Verkehrsflughafen eingesetzt. Seitdem durchlief er umfangreiche Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen. Über den im Terminal integrierten Fernbahnhof, die S-Bahn Linie Leipzig-Halle und die Autobahn ist der Airport ausgezeichnet erreichbar. Der Winterflugplan weist in der Wintersaison 2003/2004 im Linienverkehr 203 wöchentliche Direktverbindungen zu 15 Zielen aus, die von sechs Fluggesellschaften angefliegen werden. Der Touristikverkehr umfasst 154 wöchentliche Verbindungen zu 40 Destinationen, die von 15 Airlines bedient werden.⁸⁵ Im innerdeutschen Verkehr werden die beiden großen Drehkreuze Frankfurt/Main und München 39 bzw. 27mal durch Lufthansa angefliegen. Mit Ziel Düsseldorf starten 22 Maschinen pro Woche. Köln/Bonn wird 21, Hamburg 16, Stuttgart 12 und Dortmund 10 mal pro Woche angesteuert. Das Flugangebot wurde insbesondere durch die Low Cost Tarife verschiedener Anbieter erweitert die damit konkurrenzfähige Angebote zu den Billigfluglinien aufstellen.

60

Im Jahr 2002 verzeichnete der Flughafen 41.209 Flugzeugbewegungen mit insgesamt 1.988.854 Fluggästen und hat damit stark rückläufige Flug- und Beförderungszahlen.⁸⁶

Begründet sind diese Einbrüche neben der allgemeinen Konjunkturlaute in der Tourismusbranche jedoch auch in der Euroumstellung und den Anschlägen des 11. Septembers. Auch zum Jahresende 2003 rechnet der Flughafen Leipzig/Halle mit einem Passagieraufkommen, das knapp unter 2 Millionen liegt.



⁸⁵ Pressemitteilung Nr. 37 vom 21.10.2003; Flughafen Leipzig - Halle

⁸⁶ Vgl. Anhang : Tabelle Flugverkehr 1

Zukunftsaussichten

Neben Leipzig verfügt auch Dresden über einen internationalen Flughafen mit direktem S-Bahn-Anschluss und Anbindung an die Autobahn. Zu den Spielen werden für die Flugverbindungen im interkontinentalen Reiseverkehr zusätzlich die Flughäfen München und Frankfurt/Main ins Gesamtsystem eingebunden.



61

Mit der Fertigstellung der ersten Ausbaustufe im Jahre 2003 kann der Flughafen Leipzig/Halle den Luftverkehrsgesellschaften und deren Kunden eine Vielzahl einzigartiger Vorteile bieten, dazu zählen die neue 3.600 m lange Start- und Landebahn und der 24-Stunden-Betrieb, die bereits zur Verfügung stehen.

Güterverkehr

East-Gate Leipzig/Halle ⁸⁷



Aufgrund seiner zentraleuropäischen Lage bietet sich der Flughafen Leipzig/Halle als neues und optimal ausgestattetes Gateway für den Osten Europas und Asien an. Während die wichtigsten Drehkreuz- und Umsteigeflughäfen in den dichtbesiedelten Regionen Westeuropas bereits heute an ihren Kapazitätsgrenzen operieren und ihre Ausbaureserven auf infrastrukturelle Grenzen stoßen, entsteht in der mitteldeutschen Region eine Alternative: Der Neue Flughafen Leipzig/Halle.

Durch die optimale Verknüpfung der Verkehrswege Luft, Schiene, Straße und die zentrale Lage verfügt der Flughafen Leipzig/Halle über die idealen Rahmenbedingungen für eine Entwicklung zur Drehscheibe für Luftfracht. Seit 1999 werden Luftfrachttransporte nach Osteuropa über eine bestehende werktägliche Verbindung vom Flughafen Leipzig/Halle nach Moskau-Domodedovo angeboten. Mit der Gründung der EasternAirCargo GmbH wurde es möglich, über diese Verbindung Zugang zu über 100 Destinationen in

⁸⁷ Quelle: Flughafen Leipzig/Halle GmbH; Marketing/Public Relations

der GUS-Region zu erhalten. Die Entwicklung des Frachtaufkommens in Richtung Osten, insbesondere nach Kasachstan, verzeichnet eine positive Tendenz.

Mit der Fertigstellung der ersten Ausbaustufe im Jahre 2003 kann der Flughafen Leipzig/Halle den Luftverkehrsgesellschaften und deren Kunden eine Vielzahl einzigartiger Vorteile bieten, dazu zählen die neue 3.600 m lange Start- und Landebahn und der 24-Stunden-Betrieb, die bereits zur Verfügung stehen.

- 3.600 m lange Start- und Landebahn für weltweite Nonstop-Dienste ohne Nutzlast-Beschränkungen
- Optimale Flexibilität durch 24-Stunden-Betrieb
- Freie Kapazitäten ohne Slot-Beschränkungen
- Optimale Anbindung an den Straßen- und Schienenverkehr
- Zusätzliches Luftfrachtpotential durch das unweit des Flughafens gelegene Güterverkehrszentrum
- Funktionale Terminalgebäude mit außergewöhnlicher Architektur, hohem Komfort und bester Passagierakzeptanz

Der Flughafen Leipzig/Halle unterstützt den Aufbau eines europäischen Zubringernetzes für die Bedienung der neu entstehenden interkontinentalen Verbindungen. Aus dem Zusammenspiel von Umsteigeflughafen und dem Passagierpotential der Region erwächst so ein für die Luftverkehrsunternehmen attraktives Passagieraufkommen.

62

Schienenverkehr

Sachsen ist ein Land mit großer Eisenbahngeschichte. So wurde im April 1839 zwischen Leipzig und Dresden die erste Fernbahnstrecke Deutschlands eröffnet. Sachsen verfügt heute über ein Eisenbahnschiennetz von rund 2.700 km und damit über die höchste Schiennetzdichte aller Bundesländer.⁸⁸ Im Schienenverkehr bietet Leipzig den bedeutendsten ostdeutschen Bahnknoten mit direkten und schnellen Verbindungen in alle deutschen Ballungszentren sowie internationale Zielorte. Der moderne Hauptbahnhof, mit täglich ca. 860 Zügen, wird von rund 20 Mio. Fahrgästen im Jahr genutzt.

Reisedauer für ICE-Zugverbindung vom Leipziger HBF nach :

Dresden	ICE	1h 8min
Berlin	ICE	1h 31min
Frankfurt am Main	ICE	3h 15min
Köln	ICE	5h 48min
Hamburg	ICE	4h 13min
München	ICE	4h 58min
Prag	ICE/EC	4h 8min
Wien	ICE/EC	9h 24min
Budapest	ICE/EC	12h 9min
Amsterdam	ICE/IC	7h 21min
London	ICE/IC	10h
Paris	ICE/IC	8h 43min
Warschau	ICE/EC	8h 39min



⁸⁸ www.sachsen.de

Zukunftsaussichten

Durch Aus- und Neubau von Hochgeschwindigkeitsstrecken wird dieses Angebot noch verbessert, die Trasse Leipzig-Erfurt-Nürnberg-München sei hier genannt. Basis dieses Angebotes sind hochwertige ICE-Linien. Bereits bestehende Verbindungen werden um neue Angebote erweitert. Von Berlin-Mitte bis Leipzig kann man während der Spiele so in weniger als einer Stunde gelangen.

Schiffahrtsverkehr

Der Leipziger Hafen verfügt über keinen Anschluss an das Wasserstraßennetz und womit ihm keine Bedeutung für den Güterverkehr zukommt.

Strassenverkehr

63 Sachsen⁸⁹

Das Netz der Straßen des überörtlichen Verkehrs umfasste zu Beginn des Jahres 2002 in Sachsen 13 774 Kilometer, darunter waren 621 Kilometer Autobahnen und 2 468 Kilometer Bundesstraßen.

Am 1. Januar 2002 wurden in Sachsen 2 622 529 Kraftfahrzeuge, darunter 2 253 592 Personenkraftwagen registriert. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Kraftfahrzeuge insgesamt um 0,5 Prozent und die Zahl der Personenkraftwagen nur noch um 0,3 Prozent. Das sind die niedrigsten Zuwachsraten der letzten zehn Jahre. Deutlich angestiegen ist wiederum die Anzahl der Krafträder, sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 7 571 (7,4 Prozent) auf 109 875 Stück. Die Anzahl der Lastkraftwagen ging erstmals gegenüber dem Vorjahr zurück.

Je 1 000 Einwohner wurden in Sachsen durchschnittlich 593 Kraftfahrzeuge, darunter 509 Personenkraftwagen gezählt. Damit liegt Sachsen im Vergleich aller Bundesländer wie im Vorjahr sowohl bei den Kraftfahrzeugen insgesamt als auch bei den Personenkraftwagen an elfter Stelle.

Je 1 000 Einwohner wurden in Sachsen durchschnittlich 593 Kraftfahrzeuge, darunter 509 Personenkraftwagen gezählt. Damit liegt Sachsen im Vergleich aller Bundesländer wie im Vorjahr sowohl bei den Kraftfahrzeugen insgesamt als auch bei den Personenkraftwagen an elfter Stelle.

Autobahnverbindungen

Reisezeit

Leipzig – Berlin	2h
Leipzig – Dresden	1h
Leipzig – Halle	30 min
Leipzig – Frankfurt	4 h

⁸⁹ Quelle: www.statistik.sachsen.de

Straßennetz der Stadt Leipzig im Überblick:⁹⁰



Gesamtlänge	1609,7 km
Autobahn	24,0 km
Bundesstrasse	87,0 km
Staatsstrassen	46,7 km
Kreisstrassen	68,9 km
Gemeindestrassen	1197,7 km

Die Stadt Leipzig verfügt über 15 Strassenbahn- und 31 Buslinien die auf einer Gesamtlinielänge von 739 km. Im Jahr 2002 106084⁹¹ Personen beförderten.

⁹⁰ Quelle: Tiefbauamt der Stadt Leipzig; Stand 09.04.2003

⁹¹ Quelle: Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH; Stand 09.04.2003

STANDORT UND MARKTANALYSE

Zukunftsaussichten

Autobahnring

Die A 4 und die A 9 werden bis 2012 durchgehend sechsspurig befahrbar sein.

Die bis 2012 fertig gestellte A 38 von Göttingen über Halle/Saale nach Leipzig stärkt die Anbindung in den Westen des Landes. Auch die A 17 von Dresden über Pirna bis zur Landesgrenze und deren Fortführung nach Prag wird 2012 abgeschlossen sein.

Auf der Straße sollte man die Autobahnringe um Halle und Leipzig und die bis 2006 fertig gestellte A 72 von Leipzig nach Chemnitz erwähnen.

Innerstädtische Erschließung

Der Schwerpunkt wird auf umweltfreundliche öffentliche, vorwiegend schienengebundene Verkehrsmittel gelegt, wobei der private Pkw-Verkehr mittels eines umfangreichen und attraktiven Park-and-ride-Angebotes deutlich eingedämmt werden soll. Dazu gehören die Ausnutzung bzw. Schaffung wettkampfstättennaher Haltestellen für Busse und Bahnen zur Optimierung des Besucherkomforts, kurze Fahrzeugfolgen im öffentlichen Verkehr während der Hauptanreisezeiten sowie die Einführung eines Kombi-Tickets mit Gültigkeit im Verkehrsverbund von 2012. Die Anbindung des Olympiaparks Leipzig an öffentliche Verkehrsmittel soll über die vorhandenen Straßenbahntrassen hinaus durch zwei neue Haltepunkte der S-Bahn verbessert werden. Dafür wird eine Tunnellösung ab Leipzig/Plagwitz bis zum Olympiapark favorisiert.

Olympischer Transport

Hier wird unter dem übergeordneten Ziel größtmöglicher Flexibilität auf Shuttle-Verkehr per Bus gesetzt. Prinzipiell wird dabei dem Grundsatz des Vorrangs des olympischen Transports Rechnung getragen. Dazu gehören z.B. die abschnittsweise Sperrung von Bundes-, Staats- und Kommunalstraßen im Stadtgebiet und die Reservierung von je einem Fahrstreifen je Fahrtrichtung auf mehrstreifigen Straßen. Maßnahmen zur Durchsetzung der Vorrangregelung für den olympischen Transport an Knotenpunkten (verkehrspolizeiliche Regelungen) sind vorgesehen. Soweit AnwohnerInnen betroffen sind, erhalten sie nach restriktiven Regelungen Nutzungsrechte. Aufgrund der durchgängig separierten, behinderungsfreien Führung werden kurze Reisezeiten sichergestellt. Der 6-spurige Ausbau der A 14 zwischen Leipzig und Nossen sowie der vierspurige Ausbau der B 169 garantieren dies auf dem Weg nach Riesa.

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Sachsen

Als Drehscheibe zwischen Ost und West, in verkehrsgünstiger Anbindung im Zentrum Europas, hat sich Sachsen in den letzten Jahren für Investoren zu einem der interessantesten Handelsplätze der Welt entwickelt.

Das Land knüpft heute an seine Tradition als Entwicklungsstandort für „Hochtechnologie“⁹² wieder an, nachdem bis Mitte der 90er Jahre die Grundlagen für eine dynamische und zukunftsorientierte Wirtschaftsentwicklung gelegt waren. Neben der Ansiedlung neuer Produktionsstätten von BMW und Porsche, und einem damit verbundenen rasanten Auf- und Ausbau der Automobilzulieferindustrie in Sachsen war vorrangiges Ziel die Schaffung von hochqualifizierten und damit zukunftssicheren Arbeitsplätzen in den Hochtechnologie- Sektoren. Gegenwärtig werden Biotechnologiezentren in Dresden und Leipzig errichtet - u.a. das Max-Planck-Institut für molekulare Zellbiologie und Genetik in Dresden.

Durch die EG Gemeinschaftsinitiativen RECHAR (Förderprogramm der EG für neue Impulse in Bergbauregionen) und KONVER (Gemeinschaftsinitiative der EG für Rüstungs- und Standortkonversionen) konnten seit 1994 viele Projekte zur Entwicklung alternativer Wirtschaftstätigkeiten realisiert werden um dem vorrangegangenen Verlust von ca. 110.000 Arbeitsplätzen in Industrie und Kohlebergbau Rechnung zu tragen.

66

„Zur Förderung der sächsischen Exporte und der internationalen Kooperation werden neben Messebeteiligungen Unternehmensreisen mit und ohne politische Begleitung, Produktpräsentationen, Kontaktbörsen im In- und Ausland sowie Einzelberatungen organisiert.“⁹³ Die Stadt entwickelt sich vom sekundären zum tertiären Standort.⁹⁴

Leipzig

Leipzig liegt zentral im zusammenwachsenden Europa und bildet den Kern der Wirtschaftsregion Mitteldeutschland. Da Leipzig keinen Wasserstraßenanschluss hatte, galt die Stadt bis in das 20. Jahrhundert hinein als teurer Wirtschaftsstandort. Später erschien das Transportproblem über ein gut ausgebautes Eisenbahnnetz lösbar.

Heute ergeben sich durch die EU-Erweiterung und die Kapazitäten des Cargo-Flughafens neue Perspektiven.

„Pluspunkte für heranreifende Investitionsentscheidungen sind das Marktpotenzial, die Nähe zu wichtigen Abnehmern, die Präsenz von Zulieferern vor Ort, flexibel einsetzbare Personalressourcen und das Leistungsprofil der Forschung in strategischen Richtungen“⁹⁵

Die Stadt Leipzig schafft attraktive Ansiedlungsbedingungen für Investoren und Existenzgründer, wie zügige Klärung von Eigentumsverhältnissen und schnelle, unbürokratische Genehmigungsverfahren. Nach Kriterien der EU gehört der Regierungsbezirk Leipzig zu den Regionen mit der höchsten Förderpriorität.

⁹²Viele hundert Erfindungen stammen aus Sachsen – vom Teebeutel bis zur Spiegelreflexkamera. AUDI und Zeiss Ikon wurden hier gegründet.

⁹³ Quelle: Wirtschaftsstandort Freistaat Sachsen 2002/2003, Europäischer Wirtschafts Verlag

⁹⁴ Quelle: <http://www.beepworld.de/members33/geographin/wirtschaft-leipzig.htm>

⁹⁵ Quelle: www.sachsen.de

Sektoren

Primärer Sektor

In Leipzig verteilen sich lediglich 0,4% der Arbeitsplätze auf den Primären Sektor. Dieser umfasst 382 Betriebe mit 3.173 Beschäftigten im Bereich der Land- und Forstwirtschaft und 4 Fischereibetrieben mit 8 Beschäftigten.⁹⁶ 1,5% aller Berufstätigen sind im Primären Sektor tätig.

Sekundärer Sektor

Der Sekundäre Sektor ist mit ca. 79-80 %⁹⁷ aller Beschäftigten Hauptarbeitgeber in der Sachsenmetropole. Seine wachstumsträchtigsten Zukunftsbranchen sind Automobil- und Zulieferindustrie, Papier-, Verlags- und Druckgewerbe sowie chemische Industrie.

67

So führten Investitionen von 2,2 Mrd. € in die Modernisierung der Chemieregion Leipzig-Halle durch Konzerne wie Dow Chemical, sowie die Ansiedlung von 350 Unternehmen am Standort Bitterfeld Wolfen zur Schaffung von 10.000 neuen Arbeitsplätze. Auch Firmen aus den Branchen Werkzeugmaschinenbau, Textilindustrie und Uhrenherstellung konnten sich nach dem Wegbruch der Osteuropäischen Märkte in den 90ern wieder erfolgreich auf den internationalen Märkten durchsetzen, wogegen der Umsatzes im Baugewerbe um 8 %, vor allem im Wohnungsbau um 28% sank, während der Tiefbau ein leichtes Plus zu verzeichnen hatte.⁹⁸

Tertiärer Sektor

Zu den Dienstleistungen werden alle Tätigkeiten gezählt, die der Versorgung mit materiellen und immateriellen Gütern dienen. Dazu zählen u.a. Handel, Verkehr, Nachrichtenwesen, Bildung, Ausbildung, Kultur, medizinische Versorgung, Sozial- und Rechtswesen.

Die Förderungen der Stadt werden zunehmend vom sekundären Sektor auf den tertiären Sektor gelenkt. Dies führt zum schnellen Aufschwung eines zukunftsorientierten und weltmarktfähigen Dienstleistungssektors der, neben seiner Funktion als wichtigster Bankenstandort in den neuen Bundesländern, auch einer der wichtigsten Justizstandorte ist. Neben dem Bundesverwaltungsgericht beherbergt er unter anderen auch den sächsischen Verfassungsgerichtshof sowie das Landgericht.

Neben führenden Versicherungsunternehmen wie der Allianz, Treuhand- und Unternehmensberatungsgesellschaften wie KPMG oder Pricewaterhouse ist Leipzig auch prosperierender Standort junger Wirtschaftszweige wie Software- und DV-Dienstleister, Unternehmensberatungen, Werbung, Zeitarbeitsfirmen und Call-Centern.⁹⁹

Eine weitere langfristige Strategie ist die Etablierung Leipzigs als zweitwichtigsten Medienstandort in den neuen Bundesländern nach Berlin.¹⁰⁰

Durch die Mitteldeutsche Medienförderung wird der Branchenaufschwung unterstützt.

Der sich dabei vollziehende strukturelle Wandel, hin zu neuen, modernen Medien, wird unter anderem durch die Niederlassung datenverarbeitender sowie Hard- und Software produzierender Branchen verdeutlicht. Zusätzlich zu Hörfunk, Film und Fernsehen nehmen interaktive Medien einen immer größeren Stellenwert ein. Mit der Inbetriebnahme des „städtischen Medienhof“ (1996) und der „media

⁹⁶ Quelle: Strukturdaten 2003, Arbeitsamt Leipzig S.15

⁹⁷ Quellen: www.leipzig.de, Stadt Leipzig Amt für Wirtschaftsförderung

⁹⁸ Quelle: Konjunkturumfrage IHK 2002/2003

⁹⁹ Quellen: www.leipzig.de, Stadt Leipzig Amt für Wirtschaftsförderung

¹⁰⁰ Quelle: Stadt Leipzig

city“ (Sendezentrale MDR sowie Sitz von BBC und Radio France) entwickelt und etabliert sich Leipzig zunehmend als Medienstadt.¹⁰¹

Einzelhandel

Unter Einzelhandel versteht man den Teil des Handels, der die Verteilung verwendungsreifer Konsumprodukte direkt an den Konsumenten sicherstellt.

Die Verkaufsfläche pro Einwohner hat seit 1998 von 0,3m² mit steigender Tendenz auf 1,48m² zugenommen. Sie wuchs im unmittelbaren Stadtzentrum auf 118.600m². Dies ist Beleg für die tendenzielle Aufwertung des Handels in den Innenstädten gegenüber großflächigen Einkaufszentren in der Peripherie, und in seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage, sowie dem Zuzug gehobener Filialisten begründet. „Die Grimmaische Straße gehört inzwischen zu den bundesweit 10 meistfrequentierten Einkaufsstraßen, die Petersstraße zu den Top 20. Zudem stabilisierten sich die Mietpreise und hätten Steigerungspotenzial.“¹⁰²

Tourismus und Gastgewerbe

68

Mit 798.591 Besuchern im Jahr 2002 setzt sich der Trend wachsender Besucherzahlen in der Sachsenmetropole fort. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 1,9 Tage und führt zu einer Auslastung der Beherbergungskapazitäten zu 37,7%.

Die Leipziger Lebensart offenbart sich dem Besucher auf kulturelle und kulinarische Weise in Oper, Kabarett, Kleinkunsthöfen, Museen, sowie rund 1.200 Gastronomiebetrieben, etc. Letztere lassen mit 85.000 Plätzen dem Gast die Qual der Wahl.

Messe

Die erst 1996 neueröffnete Leipziger Messe lockt mit einer Gesamtfläche von 986.221m² Und einer Hallennutzfläche von 102.500m² jährlich ca. 11.500 Aussteller und mehr als 1.128.890 Besucher in ihre 5 hochmodern ausgestatteten Hallen. Auch in dem angegliederten „Congress Center Leipzig (CCL)“ bieten sich räumlich und technisch optimale Bedingungen für Veranstaltungen mit 35 – 1000 Personen. Von den stetig steigenden Besucherzahlen profitieren insbesondere auch Tourismus und Gastgewerbe.

Medizinische Versorgung¹⁰³

Leipzig bietet eine überdurchschnittliche Vielzahl an qualitativ hochwertigen und bedarfsgerechten medizinischen Leistungen. In den Bereichen Chirurgie, Kardiologie und Sportmedizin werden nationale und internationale Spitzenleistungen angeboten. Jedes siebte Krankenhausbett in Sachsen steht in Leipzig. Diesen stehen rund 10.000 Personalstellen in Kliniken und rund 4.000 Stellen im Bereich niedergelassener Ärzte, Apotheken und biomedizinischer Unternehmen gegenüber.

In den letzten fünf Jahren wurden ca. 720 Mio. € in den Ausbau des Medizinstandortes Leipzig investiert. In den kommenden Jahren wird mit Investitionen von rund 500 Mio. € gerechnet. Leipzig ist damit auf dem Weg sich zu einem der wichtigsten deutschen Gesundheitsstandorte zu entwickeln.

¹⁰¹ Quelle: www.leipzig.de

¹⁰² Quelle: www.sachsenlb.de – Landesbank Sachsen

¹⁰³ Quelle: www.leipzig.de, Wirtschaftsbericht Leipzig 2002/2003, S.29

SOZIODEMOGRAPHIE

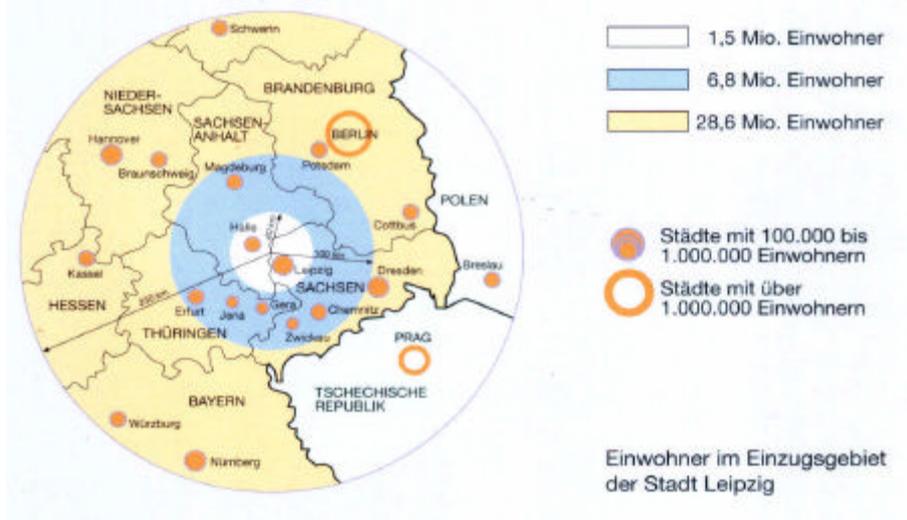
Das Bruttoinlandsprodukt Sachsens liegt mit 74,33mrd € weit unter dem des bevölkerungsstärksten Bundeslandes NRW mit 459,57 zurück, stieg allerdings seit den 90er Jahren kontinuierlich an und ist mit dem der Städte Hamburg oder Berlins vergleichbar.¹⁰⁴

Bevölkerung

„Leipzig zählte Ende des Jahres 2002 insgesamt 494.795 Einwohner, womit der Trend der Bevölkerungsimplosion (von 503000 Einwohnern 1991 auf 483000) nach einem Eingemeindungsbedingten Anstieg auf 491.000 kurzfristig zum Stillstand kommt. Die Einwohnerzahl stieg im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,35%, rund 1743 Einwohner, an.“¹⁰⁵

Im Vergleich ostdeutscher Regionen ist ein Bevölkerungswachstum derzeit eine Ausnahme. Zu- und Fortzüge ins Umland halten sich die Waage. Wanderungsgewinne Leipzigs werden vor allem von Studenten und Auszubildenden getragen. Die größten „Überschüsse“ sind in der Gruppe der 20-30jährigen zu beobachten.

69



Geburtenrate

Die Geburtenrate lag im Jahr 2001 mit 0,7% auf dem Niveau des Vorjahres. Es wird erwartet das die Periode der Stabilisierung bis ca. 2010 anhält, bis die extrem geburtenschwachen Jahrgänge von 1990 bis 2005 zum tragen kommen und die Bevölkerung sich bis 2030 auf 400.000 reduziert.¹⁰⁶

Dieser Schrumpfungsprozess könnte nur durch eine dramatisch ansteigende Zuwanderung unterbunden werden. Eine solche Zuwanderung wird nicht erwartet, weil dafür in den nächsten 10 Jahren bei fehlenden Arbeitsplätzen der entsprechende Sog nicht zu realisieren ist. Spätere Zuwanderung kann die Entwicklung abmildern aber nicht mehr grundsätzlich umkehren. Die bisherige Zuwanderung brachte für die Probleme des Arbeitsmarktes keine Lösung, weil die Qualifikationsstruktur der Zuwanderer den Anforderungen nur z.T. entsprach und die Folgekosten für den Sozialstaat erheblich waren. Langfristig sind in der Struktur der Zuwanderung Verbesserungen zu erwarten. Allerdings dürfte die Abwanderungsneigung auch in Osteuropa, wie schon am Beispiel Portugal und Spanien zu beobachten war, im Zuge der Wirtschaftsentwicklung in diesen Ländern erheblich sinken. Die erwarteten

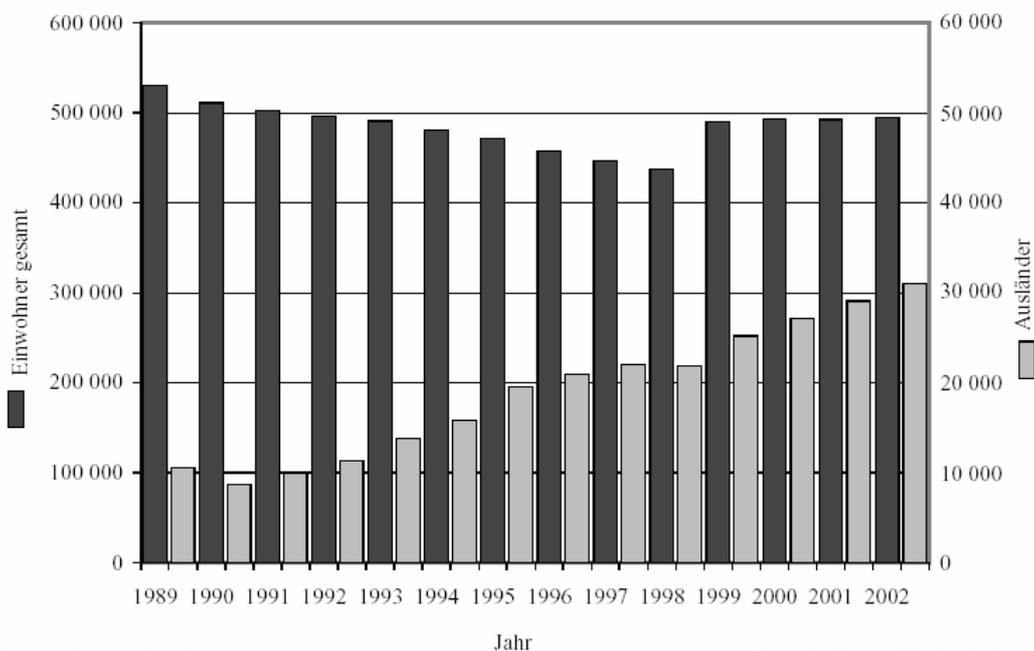
¹⁰⁴ vgl. Tab 2a und b Brutto-Inlandsprodukt
¹⁰⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Jahrbuch 2003
¹⁰⁶ vgl. empirica

Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland können den Wanderungsverlust gegenüber dem Bundesgebiet nur zur Hälfte ausgleichen.

Mitbürger ausländischer Herkunft

Seit der Wende verzeichnet die Stadt Leipzig einen kontinuierlichen Zuzug ausländischer Bürger. Im Jahr 2002 lag ihr Anteil bei 6,3% der Gesamtbevölkerung. Dies bedeutet gegenüber 2001 einen Zuwachs um 8,4%. Die Gruppe weiblicher Zuwanderer übersteigt mit 14,5% dabei den Anteil der Männer (5,3%) um nahezu zwei Drittel. In Anbetracht eines Männerüberschusses¹⁰⁷ in der gesamten Leipziger Bevölkerung innerhalb der Gruppe der 28-50 jährigen und der niedrigen Geburtenraten ist dies eine zu begrüßende Entwicklung.

Entwicklung der Leipziger Einwohnerschaft
1989 bis 2002



70

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Alterung

Die Bevölkerung altert einerseits wegen des anhaltenden Rückgangs der jüngeren Bevölkerung und andererseits wegen der höheren Lebenserwartung, die aufgrund verbesserter Lebensbedingungen und medizinischer Versorgung kontinuierlich steigt.¹⁰⁸

So erhöht sich das Durchschnittsalter in Sachsen von derzeit 43,3 auf knapp 49 Jahre. Für die Zahl der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren ist ein Anstieg um 28,0 bzw. 24,5 Prozent zu erwarten. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung wächst von derzeit 19,3 Prozent auf 28,5 Prozent. Damit wird 2020 fast jeder dritte Sachse 65 Jahre und älter sein.

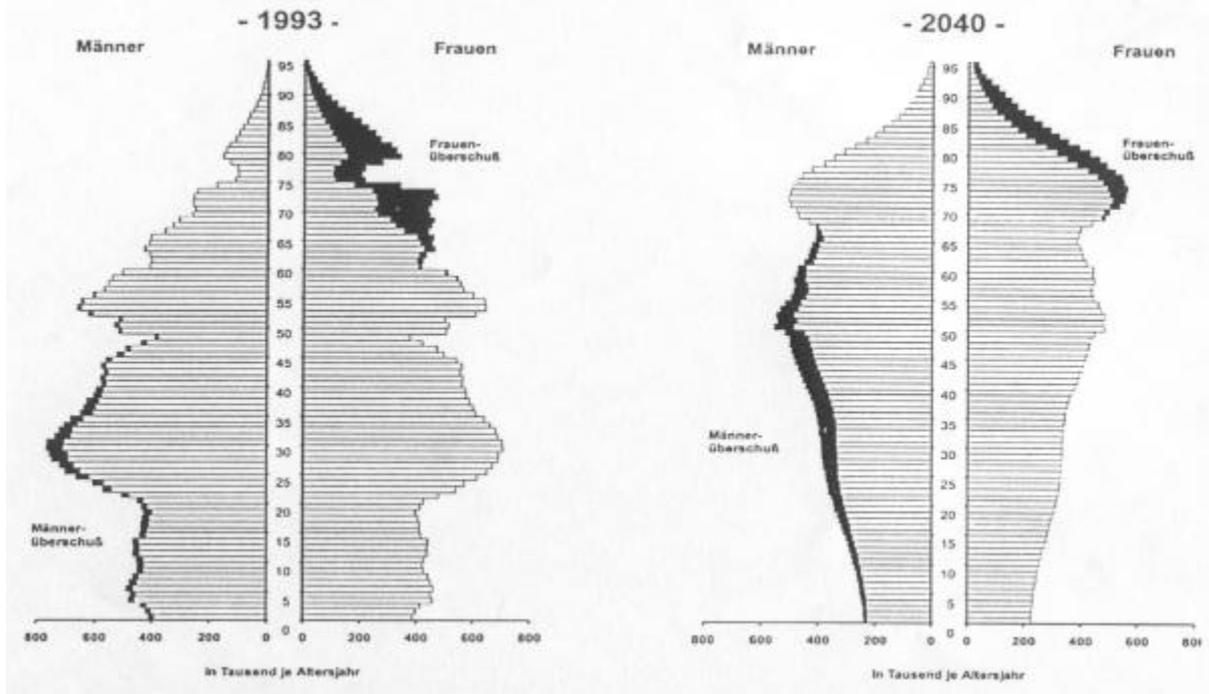
Im gesamtdeutschen Durchschnitt 2/3 der über 60jährigen. Bei den über 75jährigen liegt der Frauenanteil bei 75%. Beinahe 80% dieser Frauen leben alleine. In den nächsten 15 Jahren wird sich

¹⁰⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Bevölkerung der Stadt Leipzig nach Geschlecht und Altersjahrgängen.

¹⁰⁸ Seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts ist die durchschnittliche Lebenserwartung bei Männern von 73 auf 78 Jahre gestiegen, bei Frauen sogar von 74 auf 82 Jahre. Vgl. Otto, Julia; Lebensqualität im Alter- Wege zur Verringerung des Pflegerisikos, Hamburg 1994, S. 10.

der Anteil der Männer in der Alterskategorie der 70 bis 79jährigen deutlich erhöhen, was zugleich einen steigenden Bedarf, besonders hauswirtschaftlicher, aber auch pflegerischer Unterstützung, induziert.

71



Mit ansteigender Lebenserwartung und vor dem Hintergrund rückläufiger familiärer und nachbarschaftlicher Unterstützungsnetze¹⁰⁹ steigt aber auch die Hilfe- und Pflege-bedürftigkeit älterer Menschen und Einrichtungen der Altenhilfe erfahren noch stärkere Bedeutung als bisher.

Einkommen, Kaufkraft, Steuereinnahmen

Im Vergleich liegt die Pro-Kopf-Produktivität im Jahr 2000 lediglich bei 70 %, bei der Bruttolohn- und Gehaltssumme je AN bei 2/3 und bei der Bruttowertschöpfung je Einwohner nur bei 40 % der Werte der alten Bundesländer.¹¹⁰

Die Kaufkraft ist die Geldsumme, die jedem Einwohner jährlich zur Verfügung steht und wird somit zu einem maßgeblichen Bewertungskriterium eines Standortes.

Das monatliche Haushaltseinkommen der Privathaushalte blieb in Leipzig während der letzten fünf Jahre nahezu konstant (1997=1.608 €, 2001=1.668 €).

Auch die Nettoeinkommen stagnierten in diesem Zeitraum im Wesentlichen (1995=847 €, 2000=898 €), lagen aber über dem sächsischen Durchschnitt. Die Nettoeinkommen der Rentner liegen zwischen 731€ für ehem. Arbeiter/innen und 1005€ pro Monat für Knappschaftliche.

Die Kaufkraft je Einwohner stieg in Leipzig in den letzten 5 Jahren leicht an. Sie übersteigt den sächsischen Durchschnitt¹¹¹ und liegt rund 8%¹¹² unter dem gesamtdeutschen Schnitt. Jedoch liegt die

¹⁰⁹ Soziodemographische Entwicklungen, wie die Singularisierung der Haushalte durch den Rückgang der Geburten und Anstieg der Ledigen sowie der Scheidungsquoten, die Steigende Erwerbsquote von Frauen sowie die räumliche Konzentration älterer Menschen in bestimmten Gebieten („Rentnervororte“), lassen das familiäre und nachbarschaftliche Versorgungspotential für eine Hilfe und Betreuung im Alter schrumpfen.

¹¹⁰ Quelle: Fortschrittsbericht wirtschaftswissenschaftlicher Institute über die wirtschaftliche Entwicklung in Ostdeutschland

Arbeitslosenquote von 17,7% selbst im Landesvergleich hoch. Dieser Umstand und die unterdurchschnittliche Kaufkraft deuten jedoch darauf hin, dass die Konsolidierung der Wirtschaft noch nicht abgeschlossen ist.

„Dem gegenüber sanken die Steuereinnahmen im Stadtgebiet nach dem Anstieg der späten 1990er Jahre –bedingt durch Eingemeindungen– im Jahr 2002 auf 220,2 Millionen Euro. Leipzig konnte sich nicht vom gesamtdeutschen Trend abkoppeln.“¹¹³

Chance für die Ostdeutsche Industrie sind die geringen Arbeitskosten, die sich seit der Umstrukturierung von ehemals doppelt so hohen Kosten wie im Westen auf ein Niveau unterhalb dessen der alten Bundesländer entwickelt hat.¹¹⁴

FAZIT

Die Stadt Leipzig hat frühzeitig begonnen, die Situation der Wohnerrückgänge, des Funktionswandels und der gesellschaftlichen Transformation zu analysieren. Regelmäßig berät darüber die „Leipziger Stadtwerkstatt“, eine von Fachleuten und Politikern besetzte

Expertenrunde. In Leipzig-Grünau diskutiert ein Forum von Stadtteilakteuren öffentlich über die anstehenden Fragen von Leerständen, Rückbau und Umnutzung. Als erste Großstadt der neuen Bundesländer hat die Stadt Leipzig auf diese Fragen auch planerisch reagiert. Auf der Grundlage eines gesamtstädtischen Monitorings wurde ein

Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ entwickelt, der Eingriffs-Notwendigkeiten und –Intensitäten in die bauliche Substanz herleitet. Dieses Konzept befindet sich zurzeit in der politischen Diskussion. Der Stadtentwicklungsplan (Zeithorizont 2010) geht realistischer und früher als in anderen Städten das Thema Abriss und Recycling von Grundstücken in der Stadt an. Zudem wurde ein Gesamtprogramm „Neue Gründerzeit“ mit Wettbewerbs-, Erhaltungs- und Umbaustراتيجien der Gründerzeitbestände entworfen und in ersten Programmbausteinen umgesetzt.¹¹⁵

Für private Investoren wird es beispielsweise immer einfacher und rentabler sein, die Verfallsgebiete links liegen zu lassen, um risikoloser auf neuem Bauland möglichst am Stadtrand oder in attraktiven Innenstadtlagen zu investieren. Die Stadt muss die Investitionen auf Recyclinggrundstücken erst rentabel machen und die Grundstücke in vielen Fällen auch bereitstellen. Damit fällt der Stadt eine Dauerverantwortung zu, die erhebliche Risiken birgt. Neben dem Risiko von Fehlinvestitionen, die keine Nachfrager finden, entsteht das Risiko, dass die Dauerinterventionen am Markt (Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten, Denkmalschutzabschreibungen, Aufkauf von Leerstandgebäuden) von den Marktteilnehmern in ihren Kalkulationen als Grundlage berücksichtigt werden und Preise und Kosten in die Höhe treiben. Dauerinterventionen können, wenn sie nicht sehr sorgfältig gesteuert und konzipiert werden, rasch teuer und ineffektiv werden. Hier könnte eine wichtige Rolle von beispielhaften Projekten liegen, die geeignet wären, solche ungewollten negativen Nebenwirkungen von unausweichlichen Interventionspolitiken auszugleichen.

¹¹¹ Quelle: Wirtschaftsbericht Leipzig 2002/2003 S 6 (GfK Regionalforschung)

¹¹² Quelle: Wirtschaftsbericht Leipzig 2002/2003, S. 40

¹¹³ Quelle: Wirtschaftsbericht Leipzig 2002/2003 S.6 (Stadt Leipzig, Stat. Jahrbuch 2002)

¹¹⁴ Quelle: Fortschrittsbericht wirtschaftswissenschaftlicher Institute über die wirtschaftliche Entwicklung in Ostdeutschland

¹¹⁵ Quelle: Internet\www.stadt2030.de

STANDORT UND MARKTANALYSE

Generell profitiert ein kleinerer Markt wie Leipzig sicher mehr als ein großer, etablierter von den Spielen. Eine Entscheidung für Leipzig als Olympiastandort könnte kurzfristig zu einer Verbesserung des Umsatzes im Baugewerbe führen. Inwieweit Leipzig selbst von dieser Umsatzsteigerung und einem damit verbundenen Zuwachs an Arbeitsplätzen oder Kaufkraft der Bevölkerung profitiert, bleibt vor dem Hintergrund der EU-Osterweiterung Spekulation. Die Möglichkeit einer Verschärfung der Marktsituation für in der Region ansässige Unternehmen durch günstiger anbietende Konkurrenz aus den osteuropäischen Ländern ist sehr wahrscheinlich.

MIKROSTANDORTANALYSE

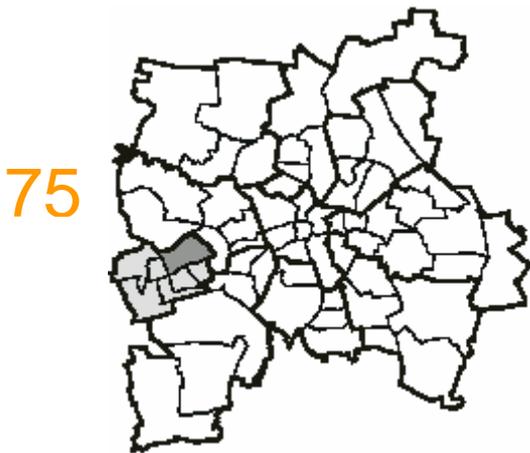
Lage und Struktur
Geschichte
Schönau
Grünau-Ost
Neu-Lindenau

STANDORT UND MARKTANALYSE

LAGE UND STRUKTUR

Stadtbezirk West

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Schönau im Leipziger Stadtbezirk West und grenzt diesen im Nordosten zu den Stadtteilen Grünau und Neulindenau, im südwestlichen Stadtbezirk Altwest ab, und steht zu diesen in direktem Bezug. Der Gesamte Stadtbezirk West erstreckt sich über eine Fläche von 14,7 km². Das Projektgebiet ist der Lindenauer Hafen mit den umgebenden Flächen.



Bevölkerungsstruktur

Im gesamten Stadtbezirk leben 63.091 Bürger, wobei der Ausländeranteil bei ca. 3,2% liegt. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 4300 Einwohnern pro km².

Das Durchschnittsalter liegt bei 44 Jahren wobei der Anteil der älteren Menschen im Plangebiet Schönau, sowie im angrenzenden Stadtteil Grünau etwas über dem Bezirksdurchschnitt von 24% liegt. Bei den 29260 im Bezirk befindlichen Haushalten, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,1 Einwohner/Haushalt. In den Jahren von 1992 – 2001 war der Anteil der 25-44jährigen stark rückläufig, wogegen es bei der Altersgruppe der 45-64jährigen (von 23,7 auf 34,4 Prozent) und älter als 65jährigen (11,4 auf 17,6 Prozent) zu starken Zuwächsen kam. Diese Verschiebung basiert allerdings hauptsächlich auf größeren Verschiebungen in der soziodemografischen Gesamtstruktur Leipzigs. Gemeint sind hiermit die Wegzüge in den westlichen Teil der BRD, die geringen Geburtenraten und die damit verbundene Vergrößerung der Bevölkerung.

Infrastruktureinrichtungen

Neben 24 allgemeinbildenden Schulen und 19 Kindertagesstätten gibt es 22 weitere Einrichtungen der Kinder und Jugendarbeit. Die Einwohner werden von 85 Ärzten betreut, von denen 27 Allgemeinmediziner sind. Hinzukommen 30 Zahnärzte. 14 Apotheken sichern die medikamentöse Versorgung. Der Bereich Freizeit, Kultur und Sport schlüsselt sich zahlenmäßig wie folgend auf: 1 Theater, 1 Museum, 1 Hallenbad, 1 Freibad, 8 Sportplatzanlagen und 17 Sporthallen mit über 250m² Fläche. Neun Kleingärtnervereine auf 36ha Fläche bieten den Bürgern 689 Parzellen für Freizeitgestaltung und Erholung.

GESCHICHTE¹¹⁶

Lindenauer Hafen (Karl-Heine-Kanal)

Da ein fehlender Anschluss an das Wasserstraßennetz für Industriestädte bereits in der Vergangenheit einen erheblicher Standortnachteil darstellte, entstanden bereits im 17. Jh. erste Ideen einer Kanalanbindung Leipzigs welche jedoch an den technischen Möglichkeiten der Zeit scheiterten. Nachdem das Anbindungsprojekt nahezu 150 Jahre in der Planungs- und Realisierungsphase ohne brauchbares Ergebnis verharnte begannen 1856. Die Ausschachtungsarbeiten an der Nonnenstrasse im Stadtteil Plagwitz. Initiator war der industrielle Karl-Heine, welcher somit zum Namensgeber wurde. Nachdem es aufgrund fehlender Unterstützung durch die Stadt und Fehlkalkulationen Heines ab 1880 zu Verzögerungen der Bauarbeiten kam, übernahm zunächst eine Baugesellschaft, nach dessen Tod, den weiteren Kanalausbau. Diese musste jedoch auch mangels fehlender finanzieller Unterstützung 1893 die Arbeiten einstellen. Eine in diesem Jahr überarbeitete Planung sah vor den Elster-Saale-Kanal mit dem bestehenden Teil des Karl-Heine-Kanal über einen Vorhafen in Lindenau zu verbinden. Der Lindenauer Hafen war als Umladehafen für große Schiffe geplant, die vom nördlichen Teil des Elster-Saale-Kanals kommen und den Karl-Heine-Kanal nicht befahren können. Erst nach dem 1. Weltkrieg wurden die Arbeiten 1933 fortgesetzt, die Pläne eines Anschlusses an den Elster-Saale-Kanal jedoch verworfen. Ein Abzug der Arbeitskräfte durch die Rüstungsindustrie führte erst 1936, und mit Beginn des 2. WK 1939, zu Verzögerungen. Die Arbeiten wurden nach ersten Niederlagen Deutschlands 1943 völlig eingestellt.

Zu diesem Zeitpunkt waren ca. 75% des Gesamtvolumens der Arbeiten inklusive Lagerhäuser am Hafen fertiggestellt.

Da die DDR-Regierung, aufgrund begrenzter Finanzierungsmöglichkeiten und einer politischen Bedeutungslosigkeit der Kanalfertigstellung, keinen Grund für eine Wiederaufnahme der Bauarbeiten sah, wurde der Kanal für Nutzungen von Wassersportarten und als freies Badegewässer freigegeben. Des Weiteren wurde er zur Bewässerung der umliegenden Felder genutzt. Ein 1922 installiertes Tanklager wurde erst 1984 wiederentdeckt und genutzt. Jedoch trat aufgrund mangelhafter Wartung Öl aus, und verschmutzte Boden und Grundwasser. Dem wurde erst durch eine Übernahme der Anlage durch Elf-Oil 1996 und die Installation einer Grundwasser-Reinigungsanlage Einhalt geboten. Seit dem Einsetzen der „Deindustrialisierung“ Leipzigs 1990 wird der heutige „Leipzig-Saale“- Kanal kaum genutzt. Sämtliche Hafenanlagen sind fertiggestellt, teilweise saniert und stehen seit 1997 unter Denkmalschutz.

STANDORT UND MARKTANALYSE

Ortsteil Schönau

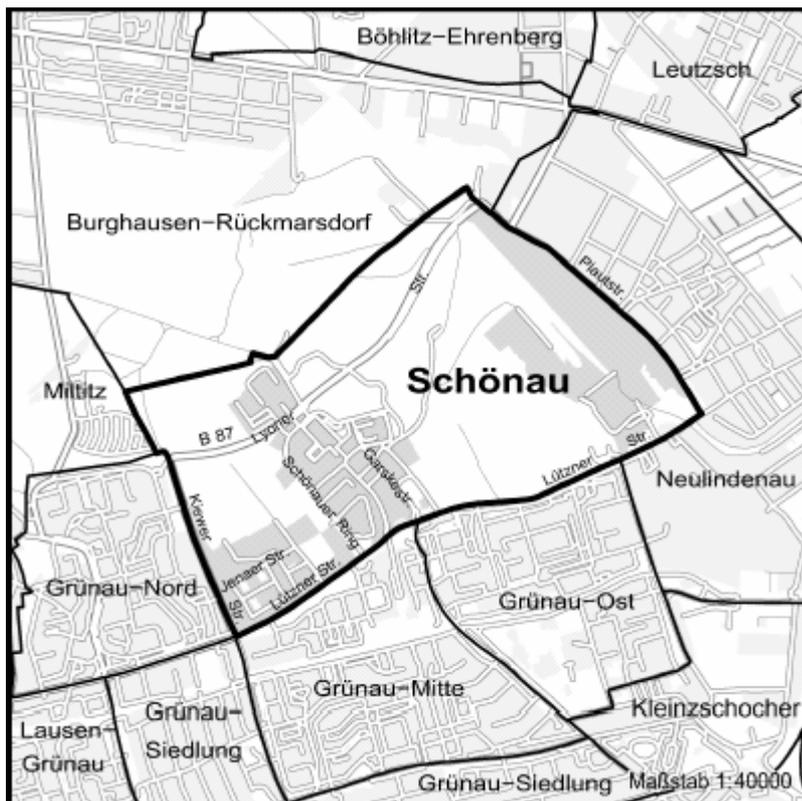
Schönau ist ein ehemaliges Kasernenareal.

Zu den mittig gelegenen, stadtteildominierenden Plattenbauten der 80er Jahre hat das Plangebiet im Nord-Osten Schönaus aufgrund eines großflächigen Grünzuges keinen Bezug. Demnach ist hinsichtlich der Struktur eine Betrachtung der Stadtteile Grünau und Neu-Lindenau maßgeblich.

77



Grünau-Ost



Struktur

Der östliche Teil Grünaus, der größten zusammenhängenden Neubauanlage der DDR außerhalb Berlins mit ca. 75.000 Einwohner um 1997, ist ein Wohngebiet mit 5- und mehrgeschossiger, geschlossener Blockbebauung in Plattenbauweise mit begrünten Innenhöfen. Zentrum des Stadtteils bildet die Grünauer Allee mit einer Ladenzeile und einer Klinik für Lungenkrankheiten. Die Lützner Strasse ist die nördliche Marginale Grünaus und Trennlinie zum Plangebiet.

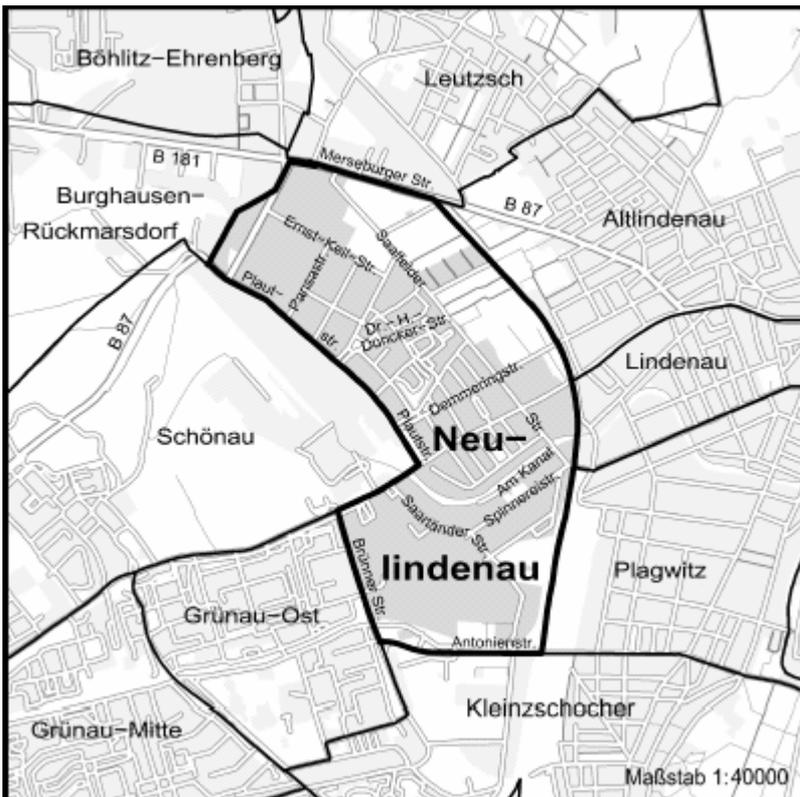
Bevölkerung

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt ca.11,1% über dem Leipziger Durchschnitt Was mit einer stark unterdurchschnittlichen Jugendquote (-41,8%) und einem sehr geringem Ausländeranteil (-43,3%) einhergeht.



78

NEU-LINDENAU



Zu diesem Stadtteil hat das Plangebiet den stärksten Bezug. Vor allem der Teil am Ostufer des Lindenauer Hafens ist als logische Erweiterung bestehender Stadtstrukturen Neulindenaus zu verstehen und hat weder mit Grünau-Ost noch Schönau eine Verflechtung.

Struktur

Bei dem Stadtteil Neulindenu handelt es sich um ein in den 30er und 50er Jahren des 20. Jahrhunderts entstandenes Wohnviertel mit 1216 Wohneinheiten. Die Häuser sind in einem relativ guten Zustand.



Ehemalige Industriegebiete werden umgenutzt. Das Gebiet erstreckt sich heute über eine Fläche von 2,5 km² und beherbergt ca. 5478 Einwohner¹¹⁷ in 550 Wohngebäuden mit 4621 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einheit beträgt 61,2 m².

79

Bevölkerung

Die Altenquote liegt 66,7% über dem Leipziger Durchschnitt und zeichnet ein klares Bild von der jetzigen und zukünftigen Bevölkerungszusammensetzung. Der Ausländeranteil liegt 23,7% unter dem Stadtdurchschnitt. Die Durchschnittsgröße der 2748 Haushalte liegt bei 1,8.

Wirtschaft

Von den 344 ansässigen Firmen sind die Mehrzahl im Handelssektor oder im Bereich der Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen und Gebrauchsgütern tätig. Nur 24 Firmen beschäftigen sich mit der Erbringung von sonstigen öffentlichen und privaten Dienstleistungen.

Infrastruktur

Neben 3 Kindertagesstätten mit 217 Plätzen gibt es 3 allgemeinbildende Schulen.

Die medizinische Verpflegung der Bevölkerung wird von 21 niedergelassenen Ärzten, 3 Zahnärzten sowie 2 Apotheken sichergestellt.

Verkehrsanbindung:

Aufgrund der geplanten olympischen Nutzung des Gebietes um den Lindenauer Hafen sind weitgehende Investitionen in dessen Erschließung geplant. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass zum Realisierungstermin eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, wie auch tiefgreifende positive infrastrukturelle Veränderungen realisiert worden sind.



Gesamtbetrachtung des ostdeutschen Marktes

Lösungsansätze

Wohnungsmarkt Leipzig

Prognosen

Der Markt für Seniorenimmobilien

Fazit

Projektidee

GESAMTBETRACHTUNG DES OSTDEUTSCHEN MARKTES

Die Probleme in den ostdeutschen Städten sind immens. Aufgrund des Wegzuges eines Großteils der jungen Bevölkerung stehen mehr als 1 Million Wohnungen leer. Dies sind rund 13 Prozent des ostdeutschen Bestandes. In bestimmten Quartieren beträgt der Leerstand sogar bis zu 30 Prozent. Vor allem die Innenstädte drohen zu veröden und wirtschaftlich auszubluten. Auf Grund der weiterhin hohen Abwanderung und dem Überangebot an Wohnungen wird das Problem Bund, Länder, Gemeinden und die Wohnungswirtschaft über Jahre und Jahrzehnte finanziell und konzeptionell fordern. Vom Leerstand im Osten sind überraschenderweise nur acht Prozent der Plattenbauten betroffen, deutlich höher liegt der Anteil leerer innerstädtischer Altbauten (etwa 230.000, das sind 33 Prozent des Bestandes), vor allem in Städten wie Leipzig und Halle.¹¹⁸

So beläuft sich der Leerstand in der Stadt Leipzig inzwischen auf 60.000 Wohnungen.

81

Neben den hohen Leerstandsdaten stieg gleichzeitig die Zahl der von Wohnungsverlust bedrohten Haushalte von 3.746 im Jahre 1995 bis auf 6.268 im Jahre 1999 an. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Zwangsräumungen um 105 Prozent zu. Ursache für die prekäre Situation ist nach Auffassung der Expertenkommission eine Kehrtwende in der Wohnungs- und Sozialpolitik. Zwar engen die hohe Arbeitslosigkeit und die Zunahme der Sozialhilfeempfänger bei gleichzeitig steigenden Sozialausgaben die Handlungsspielräume immer weiter ein, doch liefen die Strategien zur Entschärfung der Lage in eine völlig falsche Richtung.

Das Problem ist nicht im fehlenden Wohnraum begründet, sondern in der Tatsache, dass der vorhandene Wohnraum dem Bedarf und Möglichkeiten bestimmter Problemgruppen nicht entspricht. Eine zusätzliche Ausgrenzung erfahren Wohnungssuchende durch die rigide Praxis der Vermieter. Im Kampf um jeden potentiellen Mieter sei die Tendenz erkennbar, „störungsfreie Hausgemeinschaften zu etablieren“.

LÖSUNGSANSÄTZE

Aufgrund von Empfehlungen der „Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ wurden bereits in den letzten Jahren Prozesse in Gang gesetzt, die sich in ihren ersten Auswirkungen als förderlich für die Lösung der Probleme an den ostdeutschen Wohnungsmärkten erweisen.

Beseitigung des Angebotsüberhangs

So läuft die Phase einer ständigen Vergrößerung des Wohnungsbestandes aufgrund sehr geringer Neubautätigkeit, insbesondere von Geschosswohnungen, aus. Die durch ein Abrissprogramm angepeilte Bestandreduzierung nicht marktfähiger Wohnungen zeigt bereits Wirkung. Im Jahr 2002 hielten sich bereits Abriss und Wohnungsneubau weitgehend die Waage. Durch einen weiteren beschleunigten Abriss von leerstehenden Plattenbauten wird eine stärkere Reduzierung der Angebotsüberhänge erreicht. Insgesamt müssen in den nächsten 10 Jahren¹¹⁹ weitere 300.000 bis 400.000 Wohnungen in den neuen Bundesländern abgerissen werden. Dieser Abriss muss finanziell gefördert werden.

82

Eigentumsbildung

Potentielle Käufer müssen angeregt werden modernisierten Wohnraum in Altbauten zu erwerben oder Eigentum auf Recyclinggrundstücken oder auf bestehenden innerstädtischen Flächenreserven zu bilden. Hierzu müssen mehr eigentumsfähige Wohnungen im Bestand sowie große Eigentumswohnungen durch Zusammenlegung bisher kleiner Wohnungen geschaffen, und brachliegende Flächen revitalisiert, werden. Wohnungsgesellschaften (60% des Wohnungsmarktes) müssen ihre Wohnungen veräußern.

Ziel ist hierbei, durch intakte Stadtstrukturen und funktionierende Wohnungsmärkte die Attraktivität als Wirtschaftsstandort zu verbessern, die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen zu unterstützen sowie die Identität der Städte zu erhöhen, damit die Bindung an städtische Strukturen verstärkt werden.

Die Stabilisierung von Stadtteilen, die durch physischen Verfall und soziale Erosion bedroht sind, sowie der Erhalt teuer zu sanierender, aus städtebaulicher Sicht besonders wertvoller Altbaubestände mit überdurchschnittlichen Leerstandsquoten, ist durch eine Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen (durch Förderung notwendiger Rückbau-, Instandsetzungs-, Modernisierungsinvestitionen) zu unterstützen.

Bürger sollen sich in ihrer Stadt wohlfühlen und sich stärker mit ihr identifizieren können.

WOHNUNGSMARKT LEIPZIG

In Leipzig gibt es 316.763 statistisch ausgewiesene Wohnungen¹²⁰. Davon hat die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) rd. 62.400 Wohnungseinheiten (WE) im Eigenbestand, was einem Marktanteil von rd. 20% entspricht. In den statistisch aus-gewiesenen Wohnungen sind allerdings auch solche enthalten, die aufgrund ihres baulichen Zustandes faktisch nicht mehr bewohnt werden können. Der Anteil der Plattenbauten am Gesamtbestand der LWB beträgt 47% (29.164 WE) und besteht aus Wohnungen der Baujahre 1961 bis 1989. Von diesen Wohnungen stehen rd. 5.600 WE leer. Der Leerstand in den Plattenbauten ist, je nach Sanierungsstand der Wohnungen, sehr unterschiedlich. Die nachstehende Tabelle¹²¹ zeigt, wo sich Leerstände konzentrieren und wie viele Wohnungen davon wegen Modernisierung bzw. Abriss zurzeit nicht aktiv am Markt angeboten werden.

83

Grad der Sanierung	Anzahl der Plattenbau-Wohnungen	Anzahl insgesamt leer stehender WE	davon nicht vermietbar wg. Mod., Abriss (nicht vermietbar)	Vermietbarer Leerstand Absolut	Vermietbarer Leerstand in Prozent
Saniert	9.583	551	0	551	5,7%
Teilsaniert	11.977	3.303	2.087	1.216	10,2%
Unsaniert	7.604	1.775	1.341	434	5,7%
Summe	29.164	5.629	3.428	2.201	7,5%

Die ausgewiesene Anzahl WE, die zur Modernisierung bzw. zum Abriss stehen, beschränkt sich zunächst auf einen Zeitraum bis 2007. Auch danach sollen Wohnungen im Zuge des Stadtumbaus Ost modernisiert bzw. abgerissen werden. Die Anzahl hängt aber unter anderem von den dann für den Stadtumbau bereit gestellten Finanzmitteln ab und kann daher noch nicht beziffert werden. Zieht man von den insgesamt leer stehenden Wohnungen die Wohnungen ab, die am Markt gar nicht angeboten werden, wird der Leerstand sichtbar, der zwar am Markt angeboten, aber nicht nachgefragt wird. Wenn von diesem vermietbaren Leerstand eine Mobilitätsreserve von 3-5% abgezogen wird, so ergibt sich der tatsächliche Wohnungsüberhang. Diese Vorgehensweise der Leerstandsermittlung kann natürlich nicht 1:1 auf den Gesamtmarkt übertragen werden, ist jedoch hilfreich erkennen zu lassen, dass die Maßnahmen des Stadtumbaus Ost auch tatsächlich zur Verbesserung der Wohnsituation in Leipzig führen und dass die tatsächliche Leerstandsquote der Stadt in Bezug auf einen bewohnbaren Wohnungsüberhang bedeutend niedriger liegt als allgemein angenommen.

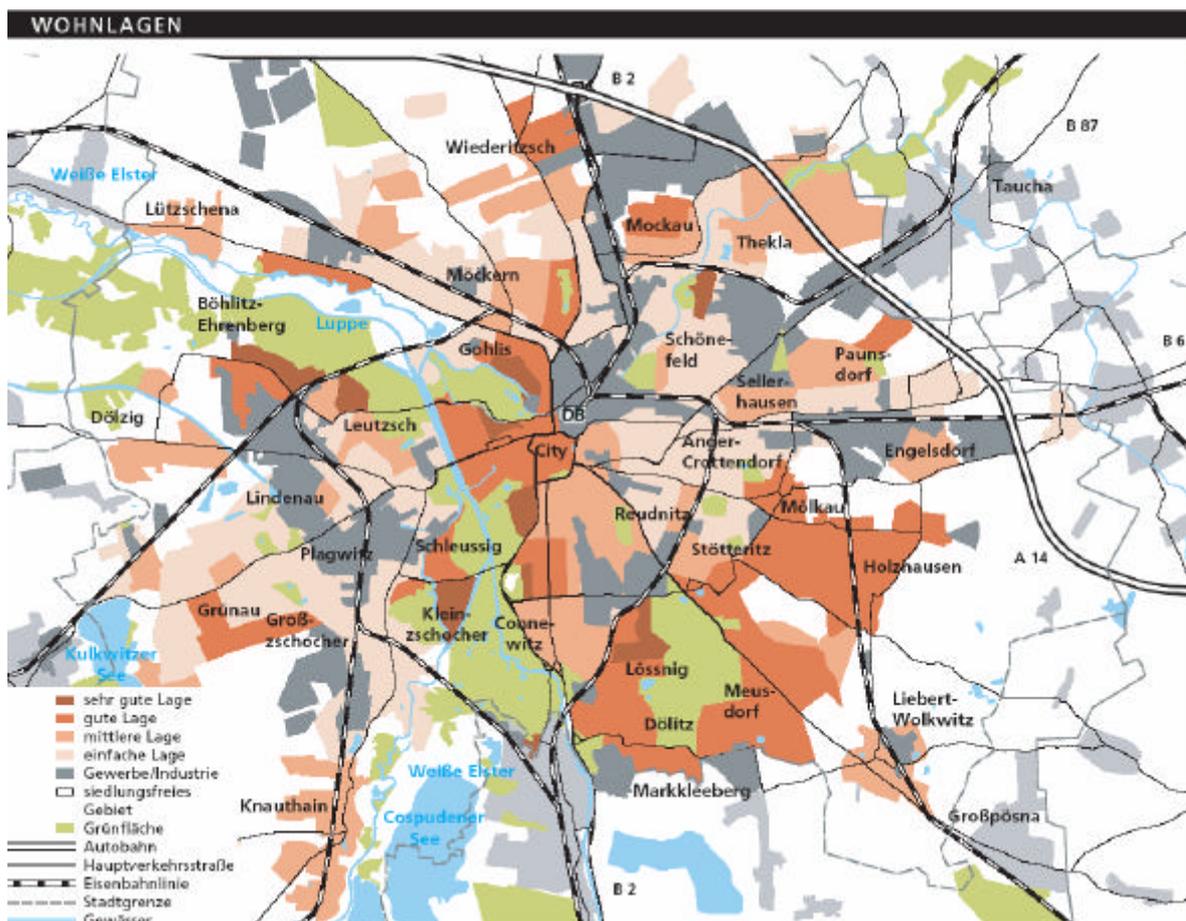


¹²⁰ Vgl. Amt für Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch 2003, S. 93
¹²¹ Quelle: Leipziger Wohnungs und Baugesellschaft GmbH

Der Markt in der mit 493 425 Personen einwohnerstärksten Stadt Sachsens stabilisiert sich trotz der Leerstände seit zwei Jahren zusehends. Rund drei Viertel der Altbauten und etwa die Hälfte der Plattenbauten wurden bereits modernisiert. Eine historisch niedrige Neubautätigkeit, die gestoppte Bevölkerungsabwanderung sowie neue Abrissprogramme zeigen langsam Wirkung. Nach wie vor existiert aber eine grundlegende Zweiteilung des Marktes, wobei die Lage das entscheidende Kriterium für die Nachfrage nach Wohnungen ist.

Toplagen

Gute Wohnlagen liegen beiderseits des zentralen Grüngürtels. Insbesondere das Waldstraßen- und das Musikerviertel sowie Teile von Leutzsch, Gohlis-Süd und Schleussig erfreuen sich großer Beliebtheit.¹²² Zu den nachfragestarken und überdurchschnittlich teuren Stadtteilen gehören zentrumsnahe Immobilien und südliche Stadtteile (Connewitz, Südvorstadt, Zentrum-Süd und Markkleeberg). Demgegenüber stellen vor allem die westlichen und östlichen Randlagen weiter die Problembereiche bei den Wohnimmobilien dar. So scheint die Möglichkeit, in Lausen-Grünau, Grünau-Nord oder Schönau preisgünstig zu wohnen, viele nicht zu überzeugen.



Nachfrage

¹²² Quelle: wleipzig_02

Geringe Umsätze, eine nachlassende Umzugsneigung sowie die Konsolidierung des Mietniveaus kennzeichnen das Marktgeschehen.

Entscheidend für die Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die Zahl der privaten Haushalte. Diese stieg seit dem Jahr 2000 von rund 264.100 auf 278.000 an. Dies entspricht einem Zuwachs um ca. 5,3%. Dies liegt unter anderem an einem Prozess der Verkleinerung. Zwischen 1999 und 2002 kam es auf dem Leipziger Wohnungsmarkt zu Verschiebungen zu Gunsten kleinerer Haushaltsgrößen. So verringerte sich die Anzahl der Haushalte mit 3 Personen und mehr von 67200 (1999) auf 59100 (2002). Die Zahl der Haushalte mit 1 und 2 Personen verzeichnete hingegen Zuwächse. Von 89200 auf 91300 (2-Personen Haushalte) und 95400 auf 122700 (1-Personen Haushalte). Der Anteil von Dreipersonenhaushalten liegt unter 26%, die Singlehaushalte stellen mit 40% die größte Gruppe.

Die Gruppe zugewanderter Auszubildender und Studenten sorgt, aufgrund des hohen Anteils an Single-Haushalten unter ihnen, für markante Nachfrageimpulse auf dem Wohnungsmarkt.¹²³ Die Nachhaltigkeit dieser Effekte hängt davon ab, ob Absolventen langfristig an den Standort Leipzig gebunden werden können. Die Chancen sind dafür aufgrund bekannter Großinvestitionen günstig.

85

Veränderte Nachfragetrends nach Wohnangeboten für das Alter

Heute schon deutet sich bei der älteren Generation ein Werte- und Einstellungswandel an. Selbst die »alten Alten« akzeptieren die institutionellen Wohnformen Altenwohnheim, Altenheim und Altenpflegeheim immer weniger. Gleichzeitig wächst bei ihnen aber auch die Sorge, wie sie in ihrer oft nicht altengerechten und häufig zu großen Wohnung auf Dauer allein zurechtkommen werden. Die Frage, ob Kinder, Verwandte oder Nachbarn Pflege und Versorgung auf sich nehmen können, ist vielfach ungeklärt.

Während die »alten Alten« hoffen, dass sie nicht zu denjenigen gehören, die notfalls ins ungeliebte Heim umziehen müssen, zeigt sich bei der Generation, die in den kommenden Jahren aus dem Berufsleben scheidet, eine hohe Mobilitätsbereitschaft.

Das Neubausegment ist durch ein ruhiges Marktgeschehen gekennzeichnet. Wenn auch Reihen und Doppelhäuser noch die absolut höchsten Umsatzzahlen verzeichnen, nimmt das Interesse an diesen Haustypen zusehends ab.

Die Nachfrage richtet sich derzeit verstärkt auf freistehende Eigenheime in attraktiven Lagen.

Begehrt sind ebenso ältere Eigenheime in gewachsenen Wohngebieten; das Angebot ist jedoch sehr begrenzt.

Der Markt für Eigentumswohnungen

Der seit 1998 stark rückläufige Markt zeichnet sich weiterhin durch sinkende Umsatzzahlen aus. Die durchschnittlich erzielbaren Marktpreise sanken für Neubauten von 1981 €/m² auf heute 1733 €/m². Im sanierten Altbau sind durchschnittlich höhere Preise zu erzielen. Jedoch kam es auch hier zu einem Einbruch von 2120 €/m² auf heute 1840 €/m².¹²⁴ Maximal sind Quadratmeterpreise von 2300 €/m² in sehr guten und 2000 €/m² in guten Lagen realisierbar.

Das Marktgeschehen wird von der Nachfrage nach 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen in denkmalgeschützten Häusern getragen, wobei die Steuerbegünstigung beim Erwerb solcher Objekte eine zentrale Rolle spielt. Das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bei Eigentumswohnungen sieht wie folgt aus: Bei den 1-Raumwohnungen gibt es fast genau so viele Angebote wie Nachfragen. Bei den 4-Raumwohnungen kommen auf eine angebotene Immobilie rund 3,5 Suchanfragen.

Einen wachsenden Teilmarkt stellen Lofts dar, die bei Anlegern auf eine hohe Akzeptanz stoßen. Ein funktionierender Zweitmarkt hat sich allerdings noch nicht etablieren können.

Der Leipziger Markt für Wohneigentum lässt sich wie folgend kategorisieren¹²⁵:

Zuerst muss zwischen Eigentum im Neu- und Altbau unterschieden werden. Diese Bereiche gliedern sich weiter in jeweils drei Standards auf: Basic, Spezial und Premium.

Eigentum im Neubau

¹²⁴ Quelle: Leipziger Jahrbuch 2002; Die Miet- und Verkaufspreise beziehen sich auf eine Wohnung von ca. 70 m²Wfl. Und einer der Lage entsprechenden Ausstattung.

¹²⁵ Wohneigentum in Leipzig; Produktübersicht 2003 der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH;

Eigenheimsiedlungen - Basic

Eigenheimsiedlungen sind kleinere Wohnsiedlungen der 30er Jahre am Stadtrand. Die gewachsenen Lagen sind der Ausgangspunkt zur Neugestaltung mit Eigenheimen. Der Bau der EFH oder RH erfolgt in unterschiedlichen Formen. Der Grundgedanke ist die Verbindung stadtnahen Wohnens in einer dörflich geprägten Umgebung.

Eigentumswohnungen - Special

Die Einzelstandorte befinden sich auf kleineren Grundstücken in urbaner Lage. Sie liegen fast durchgängig am Rand von Landschaftsschutzgebieten. Es besteht umfangreicher Baumbestand. Die Individualität des einzelnen Einfamilienhauses.

Eigentumswohnungen - Premium

Die Grundstücke der neu geplanten Gebäude wurden in außerordentlich guter Lage ausgewählt. Die Planung wurde von renommierten Architekten durchgeführt. Die Ergebnisse beinhalten innovative Grundrisslösungen mit Park- oder Wassernähe.

87

Eigentum im Altbau

Eigentumswohnungen - Basic

Die Eigentumsanlagen ermöglichen den Erwerb der eigenen Wohnung in einem bestehenden Wohnumfeld. Die Bandbreite bewegt sich zwischen preiswerten teilsanierten bis zu sanierten Wohnungen mit gehobener Ausstattung.

Eigentumswohnungen - Special

Die Einzelstandorte befinden sich auf kleineren Grundstücken in urbaner Lage. Sie liegen fast durchgängig am Rand von Landschaftsschutzgebieten. Es besteht umfangreicher Baumbestand. Die Individualität des einzelnen Einfamilienhauses.

Eigentumswohnungen - Premium

Diese Eigentumswohnungen befinden sich in großzügigen Gründerzeithäusern. Die Sanierung erfolgt unter den strengen Auflagen des Denkmalschutzes.

Die Mieten konsolidieren sich seit zwei Jahren, so dass der wegen hoher Mietkosten verstärkte Umzugstrend wieder etwas zurückgeht. Die ermittelte Netto-Kaltmiete liegt bei 4,85 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt aller Leipziger Stadtteile. Differenziert nach der Lage ergeben sich am Markt folgende Mietpreisspannen¹²⁶:

einfach : 4 - 5,50 €/m² mittel : 4 - 5,50 €/m² gut : 5 - 6 €/m² sehr gut : 6-7 €/m²

Die für größere Wohnungen (90m² =) erzielbaren Mieten liegen bis zu 10%/m² unterhalb dieser Werte.¹²⁷

Vor allem in guten und sehr guten Lagen stabilisiert sich die Situation. Vereinzelt werden schon wieder höhere Mietabschlüsse registriert.

Die randstädtischen Großwohnsiedlungen verlieren zunehmend Mieter (vor allem Grünau) zu Gunsten der innerstädtischen Gründerzeitviertel. Wegen der auf Steuerersparnisse für Kapitalanleger ausgerichteten Sanierungstätigkeit mangelt es an 1- und 4-Zimmer-Wohnungen. Der Wegfall steuerlicher Vorteile machte Eigentumswohnungen als Renditeobjekte für westdeutsche Anleger uninteressant.

88

Die Mietrendite liegt in nach Angaben des jährlich erscheinenden 40-Städte Reports in Deutschland zwischen 3,1% Regensburg und 5,5% in Bremen¹²⁸. Köln als einer der besten deutschen Standorte für Wohnimmobilien liegt bei ca. 5,4%.¹²⁹ Für Mehrfamilienhäuser können teilweise Renditen bis zu 8% erzielt werden.¹³⁰

Die Investitionsrendite für Wohngebäude, die nach 1949 fertiggestellt wurden, liegt laut Angaben des Ring Deutscher Makler e.V. beim 12,5-fachen der Netto-Jahresmieten.

Bauland steht ausreichend in zahlreichen Baugebieten zur Verfügung, wie etwa im »Schönauer Viertel«, wo Grundstücke für 125 €/m² angeboten werden. Die Stadt setzt jetzt zur Aufwertung bestehender Viertel verstärkt auf Flächenrecycling.

Mikrostandort

Sowohl im Jahre 2000 als auch 1995 war bei allen befragten Grünauern die bezahlbare Miete die wichtigste Wohnerwartung von 9 auszuwählenden Merkmalen. Bei den Auszugsgründen der auszugswilligen Grünauer steht die "zu hohe Miete" an 2. Stelle nach dem "schlechten Wohnumfeld". Allerdings wurde festgestellt, dass die Mehrheit der Befragten zwar ihre Bruttowarmmiete pro Monat angeben konnte (sie liegt bei 63 % der Befragten über 20 % des Familiennettoeinkommens), aber nur 31 % die Höhe der Betriebskosten pro m² kannten. Die Betriebskosten sind inzwischen immer stärker dafür verantwortlich, ob das Wohnen teuer oder preiswert ist: in Leipzig lagen sie 1999 noch zwischen 1,60 und 5,02 DM/m² mit steigender Tendenz.

Bauland steht ausreichend in zahlreichen Baugebieten zur Verfügung, wie etwa im »Schönauer Viertel«, wo Grundstücke für 125 €/m² angeboten werden. Die Stadt setzt jetzt zur Aufwertung bestehender Viertel verstärkt auf Flächenrecycling.

¹²⁶ Quelle: Leipziger Jahrbuch 2002; Die Miet- und Verkaufspreise beziehen sich auf eine Wohnung von ca. 70 m²Wfl. Und einer der Lage entsprechenden Ausstattung.

¹²⁷ Vgl. Leipziger Mietspiegel 2001

¹²⁸ Quelle: IFL Finanzberatungs- und Handels-GmbH

¹²⁹ Quelle: Advance Bank Expertise

¹³⁰ Immobilienbrief Nr.20 ; Research Medien AG

PROGNOSEN¹³¹

Bis 2030 sind praktisch alle Haushalte miteinander vernetzt.

Das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten wird sich drastisch verändern. Arbeiten in der Wohnung wird deutlich zunehmen. Allerdings setzt der steigende Bedarf nach persönlichen Diensten auch Grenzen. Die Wohnung wird wichtiger werden, weil man gleichzeitig sehr kostengünstig mit der restlichen Welt verknüpft sein wird. Einkommensmangel wird neue interaktive Formen des Wohnens nahe legen. Es kann aber auch neues Verhalten in der Nachbarschaft entstehen. Informelle Kontakte außerhalb der Familie in der Nachbarschaft werden, angesichts der vielen kinderlosen Rentner, für Menschen an Bedeutung gewinnen. Das Entstehen solcher informellen Netzwerke muss deshalb als Folge der Alterung sehr viel intensiver unterstützt werden als heute. Es sind katalytische Politiken erforderlich, lokale Einrichtungen vor Ort, bei denen man sich treffen kann, oder die als Kontakt, Kommunikations- oder auch Tauschbörse fungieren.

89

Als Folge einer sinkenden Baudichte (GFZ von 2,0 auf 0,7) wird auch die Einwohnerdichte weiter sinken. Gleichzeitig ist eine Steigerung der Wohnfläche je Einwohner aufgrund der zunehmenden Bevölkerungsalterung denkbar.

In vielen Wohngebieten werden sich, wie in Grünau, ältere Menschen mit niedrigen Einkommen konzentrieren. Die Einkommen der Rentner werden 2030 in Ostdeutschland relativ zu denen der Erwerbstätigen deutlich absinken. Dies wird durch ungünstige Berufsbiographien wegen hoher Arbeitslosigkeit, eines allgemein niedrigeren Rentenniveaus und geringeren Vermögenseinkommen als im Westen bedingt sein. Es werden ereignisarme Gebiete mit geringem Konsumniveau entstehen.

Das Zusammenwirken aller genannten Faktoren führt zu veränderten Nachfragetrends nach Wohnangeboten für das Alter.

DAR MARKT FÜR SENIORENIMMOBILIEN¹³²

¹³¹ www.stadt2030.de/docs/leipzig_skizze.doc

¹³² Die genannten Zahlen stammen aus Quellen des Amtes für Sozialplanung der Stadt Leipzig

Bei der Betrachtung des ostdeutschen Wohnungsmarktes wurde herausgestellt, dass die Probleme nicht allein im fehlenden Wohnraum begründet sind, sondern in der Tatsache, dass der vorhandene Wohnraum dem Bedarf und Möglichkeiten bestimmter Problemgruppen nicht entspricht.

Da die demographische Entwicklung in Leipzig heute und zukünftig starke Zuwächse bei der Gruppe der über 65-jährigen aufweist, wird nachfolgend der Immobilienmarkt in Bezug auf den Bedarf dieser Bevölkerungsschicht untersucht.

In Leipzig gibt es momentan ca. 60 Objekte des betreuten Wohnens. In den genannten Häusern stehen ca. 4230 Wohnungen stadtweit zur Verfügung. Hierbei handelt es sich überwiegend um 1- und 2-Raumwohnungen.

Der Mietpreis liegt stadtweit zwischen 3,83 €/m² und 8,5 €/m².

Die Höhe der einzelnen Betreuungspauschalen sind sehr unterschiedlich und richten sich nach dem Vorhalten der einzelnen Betreuungsleistungen. Die Bandbreite der monatlichen Preise, die derzeit bei Neuvermietungen freifinanzierter Seniorenimmobilien erzielt werden, ist erheblich. In Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und -ausstattung und je nachdem wie umfangreich die jeweils bereitgestellten Serviceleistungen und/oder die Gemeinschaftsflächen sind, variieren die Preisspannen bei vermieteten Projekten zum Teil um mehrere tausend Euro:

90

Preisdifferenzen bei Wohnprojekten mit Service-Büros bis zu 650€/Monat

Preisdifferenzen bei Wohnprojekten im Heimverbund bis zu 750€/Monat

Preisdifferenzen bei Wohnprojekten mit Service-Stützpunkt bis zu 1.000 €/Monat

Preisdifferenzen bei Wohnstiften/Seniorenresidenzen bis zu 2.500 €/Monat

Die Kaufpreise bei den Projekten mit kombinierten Verträgen liegen 10 bis 20% über den marktüblichen Preisen für »normale« Wohnungen. Die Bandbreite dieser Preise ist abhängig vom Projekttyp und Standort.

Marktsituation

Wohnprojekte mit integrierten Serviceangeboten

STANDORT UND MARKANALYSE

Bei Wohnprojekten mit integriertem Service-Büro werden externe Leistungsangebote durch Projektmitarbeiter vermittelt. Das hauseigene Personal hat im wesentlichen die Funktion, Ansprechpartner und Organisator zu sein. Verpflegungs- und Serviceleistungen werden von mobilen sozialen Hilfsdiensten, die z. B. im Haushalt helfen, Essen liefern oder Behördengänge erledigen sowie von ambulanten Pflegediensten übernommen.

Bei diesen Projekten gibt es keine Heimverträge, bei mehr als der Hälfte werden ausschließlich Miet-/Serviceverträge mit den Nutzern abgeschlossen. Bei immerhin 40% der realisierten Wohnanlagen ist ein Teil der Bewohner Eigentümer.

Bei rund 87% der Wohnprojekte mit integriertem Service-Büro liegt die monatliche Miete bei weniger als 13 €/m². Bei den meisten Projekten sind Mieten zwischen fünf und 10 €/m² üblich.

Nur bei knapp 30% der Projekte beträgt die Servicepauschale pro Person und Monat über 75 €.

Entsprechend der Konzeption der Anlagen ist das Angebot an Serviceleistungen, die über die Grundpauschale abgesichert sind, im Vergleich zu den anderen Service-Wohnprojekten relativ klein.

Wohnungen mit integrierten Service-Büros haben jeweils zur Hälfte entweder ein Voll- oder ein Duschbad. Zwei Drittel der Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse. Keller- oder Abstellräume bieten fast alle Anlagen. Nur jede 20. Wohnung ist voll- oder teilmöbliert.

Die Höhe der einzelnen Betreuungspauschalen ist sehr unterschiedlich und richtet sich nach den Vorgaben der einzelnen Betreuungsleistungen.

Ende 2001 betrug die Anzahl der pflegebedürftigen Rentner 12.849. Der Anteil der stationär behandelten Personen lag bei 3.400.

In Bezug auf die stationäre Pflege empfiehlt der Pflegeeinrichtungsplan der Stadt Leipzig für 2004 einen Versorgungsgrad der über 65-jährigen Bevölkerung von 3,47% gemessen an ihrer Gesamtzahl. Der tatsächliche Versorgungsgrad der Stadt Leipzig liegt nach Bauabschluss aller geförderten Einrichtungen I/2004 bei ca. 5,13% und damit deutlich über dem empfohlenen Wert. Insgesamt verteilen sich so 5029 Plätze auf 48 Heime bei einer Gesamtzahl von 97.186 Einwohnern über 65 Jahren. Das Sozialamt prognostiziert jedoch, dass sich die Gesamtzahl der Plätze in den Jahren 2005-2007 auf ca. 5000 einpendeln wird. Gleichzeitig verlagert sich der Anteil privater Träger von derzeit 40,5% auf dann 45%.

Ein Einbruch bei den am Markt vorhandenen Plätzen ist im Hinblick auf die demographische Entwicklung in der Stadt als kritisch zu bewerten. Für das Jahr 2020 wird in Bezug auf das Jahr 1999 ein Anstieg von 47,2% allein bei den pflegebedürftigen Rentnern prognostiziert. Während die Pflegebedürftigkeit im häuslichen Bereich um 46% steigt, liegt sie im stationären sogar 50,4% über dem 1999er Wert. Die große Anzahl der Rentner, die nicht pflegebedürftig sind, jedoch in Teilbereichen des täglichen Lebens der Hilfe bedürfen, um nicht in die Pflegebedürftigkeit abzurutschen, bleibt in diesen Zahlen unberücksichtigt.

Der Versorgungsgrad mit Einrichtungen des Seniorenwohnens (insbes. Service Wohnungen) inkl. Residenzen liegt derzeit bundesweit bei 1,6 Wohneinheiten je 100 über 65jährige¹³³. Die Versorgung in Ostdeutschland ist insgesamt im Vergleich zu Hamburg mit 3,55%, in Sachsen-Anhalt bei 0,75% oder in Thüringen bei 0,95% unterdurchschnittlich. Etwa 42% der genannten Einrichtungen des

¹³³ Aufgrund uneinheitlicher Definitionen der unterschiedlichen Formen des Seniorenwohnens ist eine Abgrenzung nicht unproblematisch und auf weitere Bedarfsempfehlungswerte, wie z.B. gem. Landesaltenplan NRW: 2,5% der über 65jährigen, soll hier verzichtet werden.

Seniorenwohnens verfügen über hausinterne teil- und/ oder vollstationäre Pflegemöglichkeiten. Bei rd. einem Viertel aller Anlagen wird die Verlegung in eine andere Einrichtung ab Eintritt eines bestimmten Grades an Pflegebedürftigkeit erforderlich: Bei 14% davon ab Pflegestufe I; bei 15% ab Pflegestufe II; in der Mehrheit der Einrichtungen ab Pflegestufe III (71%).

Alter	Risiko der Pflegebedürftigkeit
unter 60 Jahre	0,5%
60 bis 80 Jahre	3%
80 Jahre und älter	25%

134

92

Demographische und gesellschaftliche Entwicklungen zeigen, dass Seniorenimmobilien auch zukünftig einen wachstumsträchtigen Markt darstellen. Dennoch wird das Produkt in der Immobilienwirtschaft, insbesondere vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren medienwirksam publizierten Insolvenzen einiger Betreiber, derzeit eher negativ wahrgenommen.

Allerdings wird es auch vor dem Hintergrund leerer Staatskassen und eines kollabierenden Generationenvertrages zunehmend erforderlich, Wohnkonzepte zu realisieren, die es älteren Menschen ermöglichen, langfristig selbständig zu leben und auf Strukturen zurückgreifen zu können, die die wegbrechenden Familienstrukturen ersetzen.

Wohngemeinschaften, Servicedienste und selbstverwaltete Kommunen sind hier nur einige Lösungsmöglichkeiten.

Für eine sachliche Beschreibung der Marktlage des vielschichtigen Segmentes der Seniorenimmobilien ist daher eine differenzierte Betrachtungsweise unumgänglich. Seniorenimmobilien lassen sich grob in die Bereiche Seniorenwohnen und Seniorenpflege klassifizieren. Zusätzlich segmentiert sich der Markt immer stärker nach Qualitäts- und Preiskategorien. Bei den Seniorenwohn-Einrichtungen werden zusätzlich altersgerechtes Wohnen, Betreutes Wohnen oder Service-Wohnen, Seniorenresidenzen bzw. Seniorenstifte unterschieden.

Als altengerecht werden Wohnungen bezeichnet, die sich über die normale Funktion hinaus durch ihre Barrierefreiheit gemäß der DIN-Norm 18024 auszeichnen. In betreuten Wohneinrichtungen werden neben dem Angebot barrierefreier Wohnungen zusätzliche Dienstleistungen angeboten, die sich üblicherweise in ein Grundservicepaket (Notrufsystem, Ansprechpartner, etc.) und zahlreiche frei wählbare Zusatzleistungen (Wohnungsreinigung, Fahrdienste, Freizeitaktivitäten, Hol- und Bringdienste, etc.) aufteilen. Seniorenresidenzen verfügen über einen hotelähnlichen Charakter mit umfangreichen Gemeinschaftsflächen wie Veranstaltungssaal, Restaurant und einem großzügigen Empfangsbereich mit rund um die Uhr besetzter Rezeption. Im monatlichen Entgelt sind zumeist bereits zahlreiche Dienstleistungen von der Reinigung über das Mittagsmenü bis hin zur Teilnahme an angebotenen Veranstaltungen enthalten.

Der Leipziger Markt zeigt vor allem im Bereich der seniorenrechtlichen Wohnungen Defizite. Nachfolgend werden die gängigen Wohnformen beschrieben.

Seniorenwohnung / Altenwohnung:

Hierbei handelt es sich um eine alters- und behindertengerecht ausgestattete in sich abgeschlossene Wohnung nach DIN 18024. Es ist kein weiteres direktes Dienstleistungsangebot vorgesehen, doch ggf. werden Kooperationen mit ambulantem Dienst, Versorgungsunternehmen, Reinigungsfirmen etc. eingegangen, denn neben der zweckgerechten baulichen Ausstattung sollen Bewohner im Bedarfsfall ausreichende ambulante Betreuung und Versorgung erhalten – insbesondere soll vorübergehende Pflege in der Wohnung gewährleistet sein.

Seniorenresidenz / Wohnstift:

Diese Wohnform ermöglicht es alten Menschen, in einem baulichen Gesamtkomplex in eigenen Appartements ein weitgehend unabhängiges Leben zu führen. Es gibt Möglichkeiten von Selbstversorgung bis Vollverpflegung. Im Bedarfsfall werden notwendige Pflegeleistungen im Wohn- und Pflegebereich erbracht. Es werden vielfältige Angebote an Serviceleistungen und Gemeinschaftseinrichtungen, wie Bewegungsbad, Friseur, Bankfiliale u.v.a.m./ breites Angebot gesellschaftlicher bzw. soziokultureller Veranstaltungen sowie umfassende Angebote im aktivierenden und rehabilitativen Bereich offeriert.

Betreutes Wohnen / Service Wohnen:

Seniengerecht ausgestattete, in sich abgeschlossene Wohnungen, die in Anlage, Ausstattung und Einrichtung den besonderen Bedürfnissen eines älteren Menschen Rechnung trägt und ihn in die Lage versetzt, *möglichst lange ein selbständiges Leben* zu führen. Daneben sollen die Bewohner im Bedarfsfall ausreichend Betreuung und Pflege erhalten. Insbesondere soll eine -vorübergehende-Betreuung und Pflege in der eigenen Wohnung gewährleistet sein. Um den individuellen Erfordernissen gerecht zu werden, wird ein Angebot einzeln abrufbarer Serviceleistungen von Reinigungsarbeiten, Besorgungen, Beratungen bis hin zu Beköstigung und Pflege, verbunden mit einem Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen und der Organisation von Freizeitaktivitäten vermittelt. Die Betreuung kann nach Art und Umfang der jeweiligen Hilfebedürftigkeit des alten Menschen flexibel angepasst werden. Die Vermittlung bzw. Organisation von Hilfe geht über ein bloßes Verweisen auf die zuständigen Stellen hinaus; die benötigten und vereinbarten Dienstleistungen müssen dem Bewohner tatsächlich erschlossen bzw. für ihn mobilisiert werden.

Zusätzlich zu diesen Wohnformen etabliert sich zunehmend ein weiteres Modell:
Die Senioren Wohngemeinschaft

Senioren Wohngemeinschaft:

Seniorenrecht ausgestattete, in sich abgeschlossene Wohnungen, die in Anlage, Ausstattung und Einrichtung den besonderen Bedürfnissen eines älteren Menschen Rechnung trägt und ein selbstbestimmtes Leben im Alter in einem familienähnlichen Verbund in gewohntem Umfeld ermöglicht. Der Vorteil gegenüber Altenheimen ist ein eigenes Zimmer, keine Anonymität, sowie die Möglichkeit eigene Kompetenzen (z.B. Essenszubereitung) einzubringen und den Tagesablauf individuell zu bestimmen. In den großen Wohnungen leben durchschnittlich 5-9 Rentner, die von 1-3 Pflegern betreut werden. Dies führt zu einem für beide Seiten angenehmeren Pflegeschlüssel. Mittlerweile ist nachgewiesen, dass insbesondere Berufsanfänger in dieser Anstellungsform wesentlich länger im Beruf verbleiben, was für den Erhalt der Pflegeinfrastruktur besonders wichtig ist. Außerdem erleichtert diese Wohnform die Integration ausländischer Mitbürger.

Solche WGs werden von professioneller Seite betrieben und angemietet. Dem Vermieter ergibt sich somit die Garantie störungsfreier Hausgemeinschaften und geringer Leerstände.

Ein weiterer enormer Vorteil im Hinblick auf zukünftige Veränderungen weicher Marktfaktoren ist die Möglichkeit, die Wohnung jeder Zeit wieder in eine normale Wohnung oder Studenten – WGs umzuwandeln. Es kommt nicht zu größeren Leerständen einzelner Anlagen wie z.B. bei Altenheimen.

Vermarktungsaspekte

94

In der Vergangenheit wurde die Bereitschaft der Senioren, hohe Wohnentgelte für Seniorenwohnformen wie Service Wohnen und Residenzen zu akzeptieren, oftmals überschätzt. Einzugsentscheidungen hier sind sehr langwierig. Die letzte „große Entscheidung“ in der Lebensgestaltung eines älteren Menschen wird sehr sorgfältig durchdacht und abgewogen, zumal der Umzug in eine Senioreneinrichtung in Deutschland vielfach mit dem Eingeständnis von Schwäche- und Hilfebedürftigkeit gleichgesetzt wird¹³⁵. Haupteinzugsmotiv ist die Sicherheit, im Bedarfsfall auf Hilfe- und Pflegeleistungen zurückgreifen zu können. Senioren, die tatsächlich einziehen, sind daher oft bereits hilfe- oder pflegebedürftig bzw. stehen kurz davor. Das durchschnittliche Einzugsalter liegt bei 78 Jahren mit steigender Tendenz. Die angestrebte Zielgruppe der sogenannten „jungen Alten“ wird daher kaum erreicht.

Im Bereich der stationären Pflege stellt sich die Lage anders dar. Hier laufen Entscheidungsprozesse sehr verkürzt ab: oft unter Zeitdruck und durch Angehörige, denn die Auslöser für den Umzug sind zumeist eine Krankheit, ein Unfall oder akute Überlastungen in der häuslichen Pflege.

Investitionsbedingungen im Seniorenmarkt

Stärkere gesetzliche Reglementierungen sind mit steigenden Bau- und Betriebskosten verbunden. Auf der anderen Seite zwingen leere Haushaltskassen der öffentlichen Hand zu drastischer Professionalisierung, wenn sowohl Nachfragern als auch ökonomischen Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden soll. Zukünftiger Bedarf kann nur durch privates Kapital gedeckt werden.

Doch das Vertrauen von Kapitalanlegern und Nutzen ist in den vergangenen Jahren gerade im Bereich der Seniorenwohneinrichtungen, bes. Betreutes Wohnen bzw. Service Wohnen, erheblich zerstört worden. Unklare Betreiberkonzepte, fehlende Transparenz für den Endnutzer – auch weil viele Bauträger den Begriff „Service Wohnen“ nur als „Marketingmantel“ für mehr oder weniger geeignete Wohnungen verwenden - sowie überzogene Preisforderungen führten seitens der Nachfrager zu einem sehr restriktiven Verhalten. Hinzu kam die bereits oben angeführte langfristige Einzugsentscheidung. In der Folge gingen Betreiber in die Insolvenz und für Investoren bedeutete es, dass die Immobilien nicht mehr wie kalkuliert finanzierbar und vermarktbar sind.

¹³⁵ Ganz im Gegensatz zu den USA, wo der Einzug in eine Seniorenwohneinrichtung meist unter dem Motto steht: „Das habe ich mir verdient.“

FAZIT

Seniorenimmobilien stellen weiterhin einen wachstumsträchtigen Markt dar, der allerdings deutlich von der Qualität der Betreiber und deren Nutzungskonzepten geprägt wird, denn parallel zum Marktwachstum werden sich Konzentrationsprozesse insbesondere im Bereich des Seniorenwohnens weiter verstärken. Nur eine seriöse und qualitativ hochwertige Umsetzung der Kernkompetenz Pflege unter Beachtung der Seniorendienstleistung orientiert an den sich verändernden Präferenzen der Zielgruppe kann der Immobilie langfristig den gewünschten Stellenwert als profitables Investment garantieren.

PROJEKTIDEE

Unter dem Aspekt der soziodemographischen Entwicklung in Leipzig und den zu erwartenden Zahlen an betreuungsbedürftigen Rentnern ist die Konzeption einer Wohnimmobilie mit abrufbaren Servicediensten naheliegend.

Service-Wohnen ist eine Wohnkonzeption, die den subjektiven Einstellungen der jungen und zukünftigen Senioren entspricht und den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung trägt. Der Grundgedanke ist, dass jeder in seinen »eigenen vier Wänden« lebt (unabhängig davon, ob als Wohneigentümer oder Mieter) und der Alltag mehr oder weniger allein, bzw. im Haus- oder Nachbarschaftsverbund organisiert. Durch eine Gestaltung und Ausstattung der Wohnung, die den möglichen Bewegungseinschränkungen älterer Menschen Rechnung trägt, wird das eigenständige Wohnen gefördert. Als Ergänzung werden professionelle Serviceleistungen (bis hin zur Pflege) angeboten, die man nach Bedarf abrufen kann und auch nur bei Inanspruchnahme bezahlen muss. Für die Bewohner führt dies zu einer Reduzierung der Kosten (keine Rundumversorgung), ohne auf Sicherheit verzichten zu müssen.

Die Möglichkeit stationäre Pflege im Wohnkonzept zu integrieren scheint reizvoll, ist aber aufgrund der Versorgungsdichte im Stadtgebiet aus ökonomischen Gründen nicht als sinnvoll anzusehen. Aus Aspekten der Vermarktung sollte sich hieraus kein Nachteil ergeben. Ein weiterer Vorteil für die Immobilie besteht darin, dass durch die geringe strukturelle Spezialisierung eine Flexibilität hinsichtlich der Umnutzung im Bedarfsfall bestehen bleibt. Erneute Umbaukosten entstehen nicht.

Die hohen Qualitäten hinsichtlich medizinischer Betreuung in der Metropole würden eine solche Einrichtung auch für solventere Kunden über Leipzigs Grenzen hinaus interessant machen. Lage und Ausstattungsstandard der Eigentumswohnungen erhöhen die Attraktivität. Ein wichtiges Merkmal ist das das Projekt ein sicheres Altern ermöglicht aber nicht den Charakter eines Altenheimes hat. Dies soll die Zielgruppe der jungen Alten (60+) zum Erwerb einer Wohnung ermutigen.

96

Zusätzlich sollte über die Integration von Strukturen nachgedacht werden die ein Entstehen von lokalen Selbstverwaltungen Nachbarschaftsverbänden ermöglichen.

Da bereits für die Nutzung als Unterkunft für die Olympiateilnehmer Medizinische Betreuungsstationen sowie Gruppenräume im näheren Umfeld geschaffen werden sollen, bietet sich hier eine nachfolgende Umnutzung der Räumlichkeiten an.

Das Abstellgleis der Vergangenheit soll dem Konzept eines „sichern Hafens“ weichen.

PIER 60 leistet dies.

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- Planungsparameter
- Olympische Aspekte
- Nacholympische Aspekte
- Darstellung und Analyse der vorliegenden Masterplanung
- Darstellung der diplombezogenen Masterplanung

Planungsparameter¹³⁶

Das olympische Dorf entsteht westlich der City im Stadtteil Lindenau.
Hauptgründe für diese Standortentscheidung der Stadt sind:

- verkehrsgünstige Lage
- günstige Einbindung in Olympisches Gesamtkonzept
- ökologische Verträglichkeit
- Chancen in der Nachnutzung
- Beitrag zur langfristigen Stadtentwicklung

Olympische Aspekte

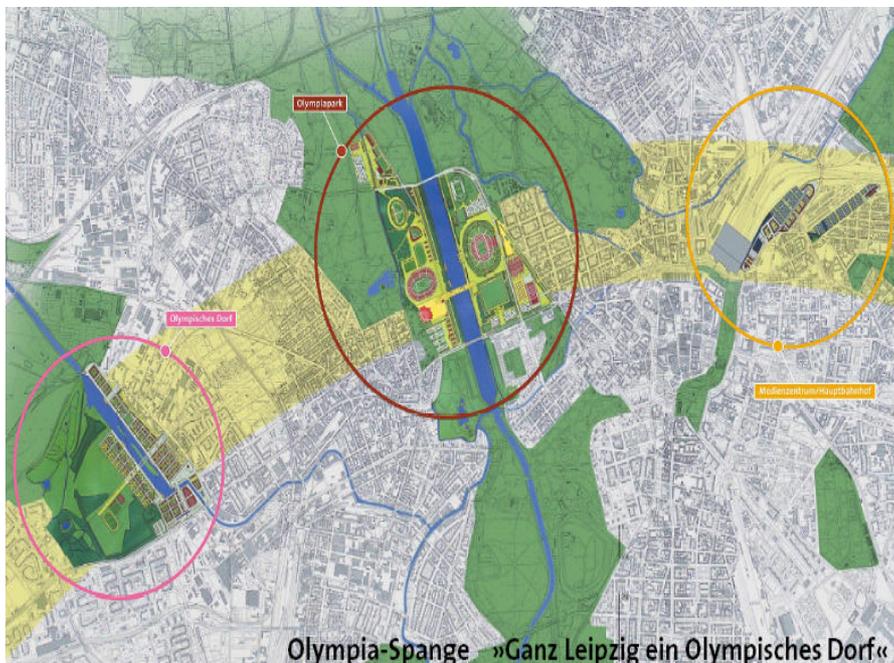
Ziel ist es, die olympischen Standorte in den Stadtorganismus zu integrieren.

Hiezu wurde ein dreipoliges Sportstättenkonzept entwickelt, bei dem Olympisches Dorf, Olympiastadion und Medienzentrum entlang einer Achse in der Stadt Leipzig angeordnet werden. Diese Achse wird als „Olympiaspange“ bezeichnet.

Ein weiteres Kriterium für die Standortwahl waren die hohen Sicherheitsanforderungen. Der Lindenauer Hafen bietet hervorragende Voraussetzungen für die Umsetzung eines wirksamen, aber diskreten Sicherheitskonzeptes.

Der Schutz des olympischen Dorfes soll durch bauliche Vorkehrungen, den Einsatz professioneller Wach- und Sicherheitskräfte, die Anwendung modernster Informationstechnik und die eventuelle Ergreifung weiterer polizeilicher Maßnahmen sichergestellt werden.

99



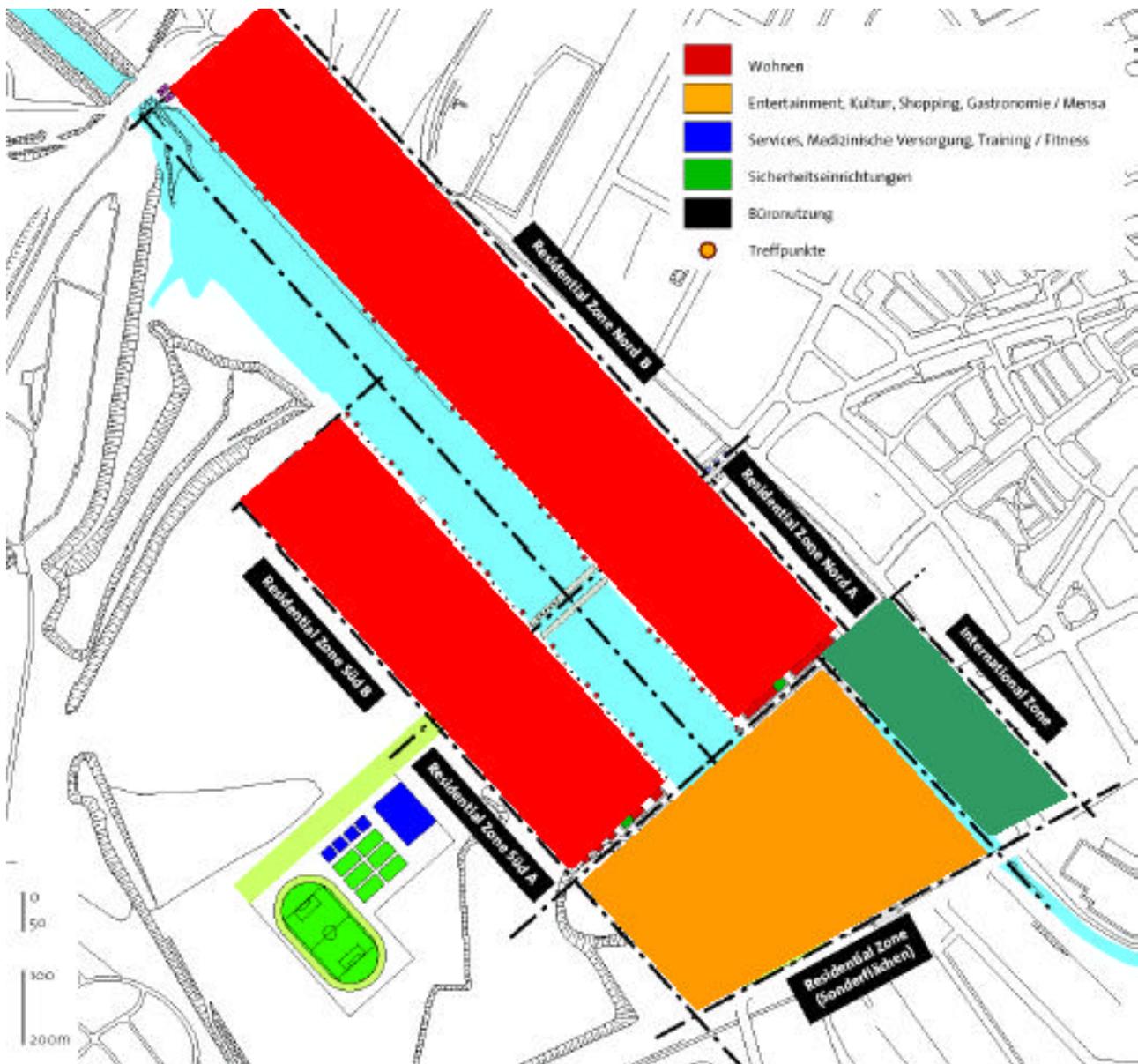
¹³⁶ Alle Grafiken und Angaben entstammen Informationen der Stadt Leipzig

Nacholympische Aspekte

Die Lage des Olympischen Dorfes ist sowohl für die Durchführung der olympischen Spiele auch für eine nachhaltigen Stadtentwicklung vorteilhaft. Eine besondere Gewichtung hinsichtlich der Nachnutzung liegt hierbei in folgenden Bereichen:

- Ausbildung einer deutlichen Stadtkante nach Nordosten
- Schaffung eines gestaffelten Siedlungsrandes zum Schönauer Park mit hohem Freizeitwert
- ausschließliche Nutzung reanimierter ehemaliger industrieller Brachflächen
- Realisation eines differenzierten Angebotes an Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern in einer zum Wasser hin orientierten Bebauungsstruktur
- Schaffung ruhiger Wohnbereiche durch räumliche Trennung gemeinschaftlich genutzter Anlagen
- Verdichtung der Bebauung an den Haltepunkten der Straßenbahn

100



Darstellung und Analyse der vorliegenden Masterplanung¹³⁷

In Anlehnung an die aufgestellten Richtlinien des IOC teilt sich das Olympische Dorf in zwei Zonen. Für die Zeit der Olympischen Spiele sieht die Planung einen öffentlichen Bereich der Begegnung (International Zone), sowie ein privates Wohngebiet (Residential Zone) vor.

International Zone

Die International Zone bildet den städtebaulichen Auftakt am Kreuzungsbereich Lütznerstraße / Plautstraße. Hier befindet sich der Stützpunkt des IOC, das logistische Zentrum mit Presserräumen, sowie ein Sicherheits-, Service- und VIP-Bereich.

Ein langer Platz bildet die „Welcome Area“ und stellt eine Verbindung zwischen Bestand und Hafenbecken her. Außerdem wird er als Haupteingang durch den obligatorischen Flaggenwald charakterisiert.

Residential Zone

Die dem Wohnen vorbehaltene Residential Zone erstreckt sich beiderseits des Hafenbeckens im rückwärtigen ruhigen Bereich abseits der öffentlichen Straßen. Sie ist in drei Abschnitte mit jeweils verschiedenen Gebäudestrukturen geteilt.

Geprägt ist die Wohnbebauung durch großzügig angelegte Grünflächen. Zusätzlich sieht die Planung eine Unterkellerung der Wohngebäude vor.

Die Residential Zone Nord ist geprägt durch eine verdichtete, viergeschossige Blockbebauung, die sich städtebaulich dem gewerblich genutzten Bereich des Ortsteils Neulindenau annähert. Sie wird jedoch vom Bestand durch einen Grünzug getrennt, der während der Olympiade als Sicherheitszone fungiert.

101



138,139 Olympiadorf nach ASP Planung aus südlicher Vogelperspektive mit angrenzenden Stadtteilen von rechts (Lindenau, Neu-Lindenau, Grünau, Schönau)

¹³⁷ Die Angaben basieren auf Ausführungen des mit der Masterplanung beauftragten Büros ASP

¹³⁸ Visualisierung der Masterplanung des Büros ASP

¹³⁹ Visualisierung der Masterplanung des Büros ASP



Innerhalb der entlang der westlichen Hafensperrmauer verlaufenden Residential Zone Süd, kommt es zu einer Wiederholung der viergeschossigen Blockbebauung, welche an dieser Stelle eine städtische Kante bildet. Die Geschossigkeit und Dichte der Bebauung nimmt zum Landschaftspark hin ab. Mit einer Abstufung der Gebäudetypen versucht man einen direkten Anschluss der Siedlung an die umgebende Landschaft zu erzielen.

102 Sonderflächen Residential Zone

Entlang der Lütznerstraße schließen sich die Sonderflächen der Residential Zone an. Hier sind neben zusätzlich weiteren Wohngebäuden auch gewerbliche Nutzflächen, wie z.B. eine temporäre Mensa, ergänzende Gastronomie, das NOK Sport- und Informationszentrum, eine Poliklinik, Betriebs- und Personalräume, Büroräume und ein Freizeit- und Vergnügungszentrum vorgesehen.

Der Bereich zwischen der östlichen Grenze des Olympischen Dorfes und der Plautstraße wurde als »Verfügungsfläche« in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert. Dieser etwa 70m breite Geländestreifen wird Bestandteil des äußeren Sicherheitsbereichs. Die Fläche dient zum einen als Standort der neuen Verkehrsanlagen Busterminal und Aktivenbahnhof, zum anderen wird durch die Einbeziehung dieser Fläche ein Sicherheitsabstand zum öffentlichen Stadtraum geschaffen. Darüber hinaus werden zwei zusätzliche gastronomische Einrichtungen zur Verpflegung der Bewohner des Dorfes in das Wohnquartier integriert.

Durch diese Maßnahme werden am nördlichen Rand des Olympischen Dorfes sowie in direkter Nachbarschaft zu dem Komplex Bahnhof/ Busterminal zwei Nebenzentren mit Gemeinschaftsnutzungen geschaffen. Mehrere Restaurants, Bars und Cafes sind entlang der Uferpromenaden vorgesehen. Der räumliche Abschluss im Norden wird durch die »Mensa Nord« geschaffen. Im anschließenden Bereich entsteht eine städtebauliche Ergänzungsfläche, die den Bebauungsrhythmus der Uferpromenade bis zur Lyoner Straße weiterführt. An dieser Stelle entstehen Unterkünfte für das Servicepersonal. Eine weitere städtebauliche Ergänzungsfläche zur Unterbringung des Sicherheitspersonals befindet sich südöstlich des Busterminals.

Transport

Der geforderten Trennung zwischen internem Verkehrssystem und externer Organisation des Transports zu den Wettkampfstätten wird durch die Anlage eines zentralen Shuttlebus-Terminals und eines Aktivenbahnhofs Rechnung getragen. Der Aktivenbahnhof stellt neben dem Shuttlebus-Terminal eine zweite Transportoption zur schnellen und direkten schienengebundenen Anbindung der Wettkampfstätten in Dresden und Riesa dar. Beide Anlagen sind am Endpunkt der zentralen West-Ost-Achse an der Schnittstelle zum äußeren Sicherheitsbereich angeordnet, so dass möglichst kurze Wege für die Athleten entstehen. Der Zugang vom Olympischen Dorf zu den beiden Bahnhöfen erfolgt direkt vom Innenbereich über separate Zugangskontrollen, so dass für den Umsteigevorgang keine öffentlichen Bereiche überquert werden müssen. (s. Detailplan Transportorganisation). Während der Spiele sind beide Anlagen für die Bewohner des Olympischen Dorfs reserviert. Für den internen Transport sind emissionsfreie Elektrobusse vorgesehen, die als Ring- bzw. Pendelbuslinie die einzelnen Quartiere erschließen und alle zentralen Einrichtungen innerhalb des Dorfes anfahren. An der Schnittstelle zu den externen Transportsystemen sind mehrere Haltepunkte vorgesehen. Für die Paralympics wird die Route der Ringbuslinie im Hinblick auf die besonderen Anforderungen der mobilitätseingeschränkten Aktiven entsprechend modifiziert. Das interne Bussystem wird ergänzt durch ein Wassertaxi, das die beiden Seiten des Hafenbeckens miteinander verbindet. Aus Sicherheitsgründen verkehrt das Wassertaxi nur innerhalb des Olympischen Dorfes. Dieses Transportmittel ist jedoch im Vergleich zu dem internen Ringbussystem nicht auf Leistungsfähigkeit und Schnelligkeit ausgelegt; bei dem Wassertaxi steht die Erlebnisqualität im Vordergrund.

103

Sicherheit

Aus Sicherheitsgründen wurde die Fläche zwischen dem Außenzaun des Olympischen Dorfes und der Plautstraße in die städtebauliche Konzeption integriert. Dieser Bereich verbleibt zwar außerhalb des Zaunes, wird jedoch als »Verfügungsfläche« für verschiedene olympiabedingte Nutzungen (Busterminal, Bahnhof, Unterkünfte, Parkmöglichkeiten) herangezogen. Diese Pufferzone zwischen dem öffentlichen Stadtraum und dem Innenbereich des Olympischen Dorfes erhöht zusätzlich die Sicherheit der Olympischen Familie. Der Sicherheitsleitstand wird im obersten Geschoss des Hochhauses in der International Zone eingerichtet. Dort besteht ein Überblick über das gesamte Wohnquartier. Durch die Nähe zu der allgemeinen Verwaltung können sicherheitsrelevante Maßnahmen schnell und unkompliziert koordiniert werden. Weitere zentrale Sicherheitseinrichtungen wie die Feuerwache und die Sicherheitszentrale (Stützpunkt der Sicherheitskräfte) befinden sich im Südwesten der Residential Zone. In die Wohnbebauung der Residential Zone sowie innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Gebäude werden an mehreren Stellen personalbesetzte Sicherheitsservicestationen integriert, die zum einen eine zusätzliche Vorkehrung zum Schutz der Bewohner darstellen, zum anderen aber auch als Nachbarschaftszentren dienen (Rezeption, Information, Services wie Reinigungsannahme, etc.). Durch die Unterbringung des Sicherheitspersonals in direkter Nachbarschaft zum Olympischen Dorf wird im Notfall eine schnelle Einsatzbereitschaft gewährleistet.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Flächenbilanz

Das Areal des Olympischen Dorfes »innerhalb des Zaunes« beläuft sich auf 106,5 ha. Die prägenden Landschaftselemente des Hafenbeckens mit einer Wasserfläche von 14,7 ha und der mehr als 50 ha große Landschaftspark nehmen etwa zwei Drittel der Gesamtfläche ein. In den Landschaftspark ist das Trainingsgelände von rund 4 ha integriert. Auf einer Bruttobaufläche von 41,4 ha um das Hafenbecken entstehen insgesamt 298.000 qm Bruttogeschossfläche, davon rund 218.000 qm Wohnfläche. Bei der zu erwartenden Belegung von 16.000 Personen (11.000 Athleten und 5.000 Offizielle) entspricht dies einer durchschnittlichen Wohnfläche von 13,6 qm pro Bett. Die Wohngebäude sind voll unterkellert, so dass die Fläche im Erdgeschoss von insgesamt rund 61.300 qm für wohnungsbezogene Services sowie für Lagerflächen (Gepäck, Sportgeräte, etc.) genutzt werden kann.

104 International Zone

Logistikcenter (Büros, Services, Verwaltung, etc.)	13.410 qm BGF
Gastronomie / Shopping	2.100 qm BGF
Shopping-Center	5.000 qm BGF
Service / Sozialräume Personal	5.000 qm BGF
Summe International Zone	25.510 qm BGF

Residential Zone Sonderflächen

Mensa	11.200 qm BGF
Forum der Weltreligionen	500 qm BGF
Mensa Nord	1.350 qm BGF
Mensa Mitte	2.400 qm BGF
NOK- Services	1.950 qm BGF
Sports Information Center	1.950 qm BGF
Freizeitzentrum	10.000 qm BGF
Büros / Konferenzräume	8.400 qm BGF
Polyklinik	6.000 qm BGF
Medizinisches Zentrum	5.600 qm BGF
Sicherheitszentrale/ Feuerwache	1.600 qm BGF
Shopping / Gastronomie	3.600 qm BGF
Wohnen Sonderfläche	10.000 qm BGF
Summe	64.550 qm BGF

Residential Zone

Wohnen Bereich Nord A	57.240 qm BGF
Wohnen Bereich Nord B	82.248 qm BGF
Wohnen Bereich Süd A	32.330 qm BGF
Wohnen Bereich Süd B	36.150 qm BGF
Summe	207.968 qm BGF

zusätzlich: Gepäcklager / wohnungsbezogene Services
im Erdgeschoss der Wohngebäude

61.352 qm BGF

105

Paralympisches Dorf

Der Zuschnitt des Olympischen Dorfes während der Paralympics wurde vergrößert, so dass der Flächenanteil pro Bewohner und der Anteil der erdgeschossig gelegenen Wohnquartiere deutlich erhöht wurde.

Für die Paralympics wird der südliche Teil des Olympischen Dorfes genutzt. Durch diese Querteilung entsteht ein sehr kompaktes Quartier mit kurzen Wegen zu dem Sonder-flächenbereich im Süden, dem Trainingsareal im Westen und dem Busterminal im Osten des Dorfes. Alle Infrastruktureinrichtungen des Olympischen Dorfes mit Ausnahme der Mensa Nord stehen auch den Teilnehmern der Paralympics zur Verfügung. Alle Wohnungen im Olympischen Dorf werden nach den Grundsätzen des barrierefreien Bauens errichtet. Darüber hinaus sind die Erschließungsflächen und Sanitäreinrichtungen der erdgeschossigen Wohnungen in dem für die Paralympics genutzten Teilbereich des Dorfes rollstuhlgerecht dimensioniert.

Vom Gesamtareal des Olympischen Dorfes »innerhalb des Zaunes« werden ca. 62,9 ha für die Paralympics genutzt, wobei mehr als die Hälfte dieser Fläche auf das Hafenbecken (6,2 ha) und den Landschaftspark mit integriertem Trainingsareal (29,4 ha) entfällt. Auf der Bruttobaupläche von 27,3 ha um das Hafenbecken entstehen neben den Gemeinschafts- und Sondernutzungen rund 119.000 qm Wohnfläche. Bei der zu erwartenden Belegung von insgesamt 7.000 Personen (Aktive, Betreuer und Offizielle) werden rund 1.300 Rollstuhlfahrer erwartet, die in den erdgeschossigen Wohnungen untergebracht werden. Bei rund 29.000 qm Wohnfläche zu ebener Erde entspricht dies einer durchschnittlichen Wohnfläche von 22,3 qm pro Bett für die Personengruppe der Rollstuhlfahrer. Für die nach den Grundsätzen des barrierefreien Bauens errichteten Wohnungen in den Obergeschossen (gesamt rund 90.000 qm BGF) ergibt sich eine Belegungsdichte von 15,7 qm / Bett. Die Wohngebäude sind voll unterkellert, so dass die Fläche im Erdgeschoss von insgesamt rund 33.000 qm für wohnungsbezogene Services sowie für Lagerflächen (Gepäck, Sportgeräte, etc.) genutzt werden kann.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Residential Zone

Wohnen Erdgeschoss rollstuhlgerecht

Bereich Nord A	15.120 qm BGF
Bereich Nord B (Teilbereich)	2.176 qm BGF
Bereich Süd A	11.752 qm BGF
Bereich Süd B (Teilbereich) – qm BGF	29.048 qm BGF

Wohnen Obergeschosse barrierefrei Bereich

Bereich Nord A	42.120 qm BGF
Bereich Nord B (Teilbereich)	6.272 qm BGF
Bereich Süd A	20.578 qm BGF
Bereich Süd B (Teilbereich)	10.890 qm BGF
Bereich Residential Zone Sonderflächen	10.000 qm BGF

Summe	89.860 qm BGF
-------	---------------

Summe Total	118.908 qm BGF
-------------	----------------

zusätzlich:

Gepäcklager / wohnungsbezogene Services im Erdgeschoss der Wohngebäude	33.022 qm BGF
---	---------------

Ausstattung Olympisches Dorf / Paralympisches Dorf

Die Zimmerausstattung der Unterkünfte entspricht dem gehobenen Standard der *** - Sterne-Kategorie. Alle Wohnungen sind darüber hinaus ausgestattet mit einer eingerichteten Küchenzeile, Kabel-TV / Video on-demand, Computer mit Internetzugang und Telefon. Das übergreifende Sicherheitskonzept wird ergänzt durch den Einsatz modernster Sicherheitstechnik in den Unterkünften wie fingerprint-accessgesteuerte Wohnungstüren, intelligente Brand- und Einbruchsmelder und Gegensprechanlagen mit Sicherheitsmonitoren.

Medizinische Versorgung

Eine entsprechend der »IOC Olympic Village Guidelines« voll ausgestatteten Polyklinik steht insbesondere den Delegationen ohne oder mit nur einem kleinen medizinischen Betreuerstab zur Verfügung. In der Polyklinik sind auch die technischen Services für die Paralympics (z.B. Rollstuhl- und Prothesenreparatur) untergebracht. Das medizinische Zentrum mit den zugeordneten Ärzte- und Behandlungsräumen der medizinischen Betreuer der mittleren und großen Delegationen ist im Gebäudekomplex der Polyklinik untergebracht.

107

Verpflegung

Für die Verpflegung der Bewohner des Olympischen Dorfes stehen insgesamt drei Speisesäle zur Verfügung: Die zentrale Mensa 1 als »Main Dining Hall« im Süden des Dorfes mit dem Wahlraum für die Athletenkommission, die Mensa Mitte in Nachbarschaft zum Busterminal und die Mensa Nord. Dieses gastronomische Angebot wird ergänzt durch verschiedene Restaurants, Cafes und Bars entlang der Uferpromenade.

Information

Gegenüber der Mensa 1 befinden sich das NOC Service Center, über das die Mannschaften alle gewünschten Informationen abrufen können und das für die Wünsche und Anfragen der Delegationen 24 Stunden zur Verfügung steht. Im benachbarten NOC Sports Information Center werden alle wettkampfbezogenen Informationen wie Startlisten, Ergebnislisten, Trainingszeiten etc. zur Verfügung gestellt.

Sicherheit

Zentrale Bausteine des Sicherheitskonzepts sind der Leitstand im obersten Stockwerk des Logistikzentrums, der Komplex Sicherheitszentrale / Feuerwache sowie die dezentralen Sicherheitsservicestationen (siehe hierzu auch weiter oben im Abschnitt »Sicherheitskonzept«).

Entertainment

Am südlichen Ende des Hafenbeckens sind in einem für Sondernutzungen reservierten Bereich der Residential Zone die Bauten für Unterhaltung, kulturelle Einrichtungen und Shopping konzentriert. Durch die räumliche Trennung von Wohngebäuden im rückwärtigen Bereich und Sondernutzungen entlang der Lützner Straße wird gewährleistet, dass die Wettbewerbsvorbereitung der Aktiven durch Freizeitaktivitäten anderer Bewohner des Dorfes nicht beeinträchtigt wird. Folgende Einrichtungen sind dort vorgesehen:

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Freizeit- und Kulturzentrum: TV-Lounge, Bücherei, Kino, Disco, Clubs, Veranstaltungssaal
Shopping-Center Läden, Cafes, Sponsor-Outlets, Post, Bank, Souvenirshop, Florist, Fotolabor, Friseur,
Reisebüro, Mietwagenverleih, Tourist Info / Ticket Office, Werbeartikel-Geschäfte

Das Forum der Weltreligionen, in dem Andachts- und Meditationsräume sowie Restaurants mit Angeboten für verschiedene Glaubensgruppen vorgesehen sind, wurde bewusst abseits der südlichen »Party-Zone« im Nordwesten des Olympischen Dorfes angeordnet.

Serviceeinrichtungen

Das 18-geschossige Hochhaus, das den Eingang zur International Zone markiert, beherbergt das Logistikzentrum mit folgenden Funktionen:

108

Akkreditierungsbüro, Pressezentrum, Konferenzräume, Interviewräume, Radio / TV - Zentrum
Olympisches Dorf, Redaktion "Village Newspaper", VIP-Protokoll, Allgemeine
Verwaltung, Büros der Nationalen Olympischen Komitees, Konferenzräume, Leitstand Sicherheit.

Darstellung der diplombezogenen Masterplanung

Die Größe und Anordnung der Baufelder und der Verlauf der Straßen bleibt größtenteils unverändert.

Veränderungen in der Residential Zone

Nach Analyse der ehemaligen Olympischen Dörfer und Sportlermeinungen wurde festgestellt, dass die veranschlagten 13,6 m² BGF pro Person an Wohnfläche als zu wenig empfunden wurden. Deswegen haben wir für die Wohnbebauung einen Wert von ca. 18 m² BGF pro Person festgelegt und erhalten eine BGF von 284250 m².

Die Verdichtung wird erzielt durch die Übernahme der geschlossenen Blockbebauung in jedem Baufeld. Außerdem wurde die Einfamilienhausbebauung teilweise um ein Geschoss erhöht, wodurch auch eine stufenweise Abnahme der Geschossigkeit und Verdichtung zum Landschaftspark hin entsteht.

109

Residential Zone Nord

Aufgrund der besonderen Situation des Wohnens am Wasser haben wir den Effekt für eine größere Anzahl an Bewohnern erlebbar gemacht, indem teilweise die begrünten Innenhöfe durch flache Wasserfelder ersetzt wurden. Zusätzlich wird die Kaimauer durch Kanäle unterbrochen, welche mit in die Straßenzüge integriert werden. Diese Grachten sind unterirdisch miteinander verbunden, so dass sich kein stehendes Gewässer bildet.

Den nördlichen Abschluss bildet die Mensa. Von weiteren Wohngebäuden wurde hier abgesehen, da sich diese räumlich von der restlichen Bebauung absondern würden.

Die Eingangssituation an der Dr.-Hermann-Duncker-Strasse wird durch einen Platz vor der Mensa erweitert. Hier ist eine gewerbliche Nachnutzung vorgesehen.

Für den begrünten Sicherheitsbereich unmittelbar entlang der Plautstrasse ist ein zweiter Bauabschnitt für die Nachnutzung vorgesehen.

Residential Zone Süd

Hier wurden nur kleine Veränderungen in der Gebäudeanordnung der Baufelder unmittelbar an der Uferstrasse vorgenommen, dennoch nimmt die Verdichtung zum Landschaftspark hin ab. Die Ausrichtung der einzelnen Einfamilienhäuser wurde teilweise geändert, so dass in den jeweiligen Baufeldern gemeinschaftlich genutzte Freiflächen entstanden.

Den Abschluss des Wohnbereichs zum Landschaftspark an dieser Stelle bildet der organisch geformte Verlauf der Baufelder. Dieser wird ebenfalls betont durch die bogenförmig verlaufende Straße. Das Trainingsareal für die Sportler konzentriert sich im nördlichen Teil des Landschaftsparks in Verlängerung des nördlichen Brückenverlaufes.

Um die zentrale Lage der Kirche zu betonen wird die Allee an dieser Stelle durch einen Platz unterbrochen. Im Gegensatz zur nördlichen Zone, die eher durch lineare Strukturen geprägt ist, zeigt sich die teilweise organische Struktur der Umgebung hier auch durch die natürlich auslaufende Uferzone.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Residential Zone Sonderbereich

Der Kanal wurde weiter nach Süden verlegt, um den Verlauf der städtebaulich markanten Gröppler-Demmering-Strasse zu verlängern.

Um den Bezug zu den anderen beiden Bereichen der Wohnzone zu verdeutlichen, wurden die beiden Uferstrassen links und rechts des Hafenbeckens verlängert.

Durch den neuen Straßenverlauf entstehen zwei gleich große trapezförmige Quartiere, die längsseitig durch eine glasüberdachte Fußgängerpassage miteinander verbunden sind.

Für diesen Bereich wird eine vorwiegend gewerbliche Nachnutzung vorgesehen.

Veränderungen in der International Zone

Die einzige Änderung im Bereich der Internationalen Zone ist bedingt durch die Verlagerung des Platzes in Verlängerung der Gröppler-Demmering-Strasse. Im Süden wird der Bereich begrenzt durch eine bepflanzte Grünfläche.

110

Zahlen und Fakten:

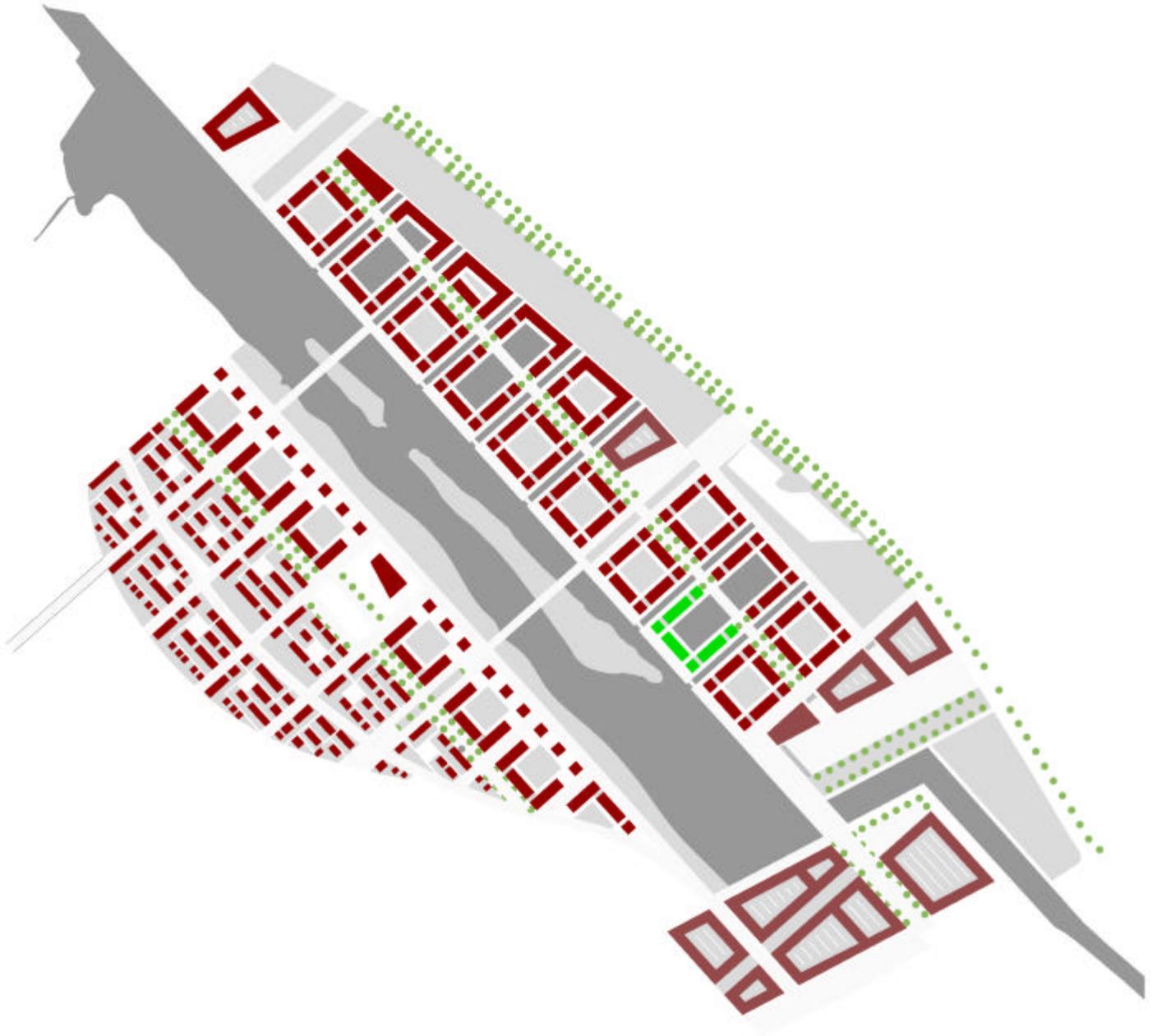
Bruttobaufläche 43,4 ha um das Hafenbecken

Bruttogeschossfläche	367.024 m ²
davon	
BGF Wohnfläche	234.327 m ²
BGF Gewerbefläche	82.774 m ²

Bei einer Belegung von 16000 (11000 Athleten, 5000 Offizielle) Personen entspricht das 17,76 m² BGF pro Person.

Neukonzeption M 1:10000

Das für die Projektstudie relevante Grundstück wird grün hinterlegt dargestellt.



Entwurfsbeschreibung

113 Ansichten und Schnitte

Darstellung der Olympischen Nutzung

Darstellung der Nacholympischen Nutzung

Darstellung des ökologischen Planungseinsatzes

Entwurfsbeschreibung

Der Gebäudekomplex liegt in der nördlichen Residential Zone des Olympiadorfes und ist als reiner Wohnkomplex konzipiert. Er gliedert sich in sechs Bauteile. An je einem kubenförmige Kopfbau, an der auf der Ostseite des Grundstücks, schließt ein ca. 36 Meter langer Riegel in Nord-Süd-Ausrichtung an. Entlang der Uferpromenade erstreckt sich mit 70 Meter Länge ein weiterer Riegel der Nord- und Südende die kubenförmigen Kopfbauten in der Fassade nachzeichnet. Den sechsten Bauteil bildet eine offene Garage mit 30 Stellplätzen im Zentrum der U-förmigen Gebäudekomplexes. Die Bebauung der Umgebung des Grundstückskomplexes weist ausschließlich viergeschossige Blockstrukturen auf. Der Entwurf passt sich somit in die umliegende Bebauungsstruktur ein, bildet mit dem ihm strukturell spiegelbildlich auf der gegenüberliegenden Strassenseite angeordnetem Gebäude eine Aufweitung des Strassenzuges. Die Grünflächen rechts und links der Strasse bilden eine Einheit.

Der geplante Gebäudekomplex hat eine Gebäudehöhe von vier Geschossen auf einer Grundstücksfläche von 5361 m². Auf einer Bruttogrundfläche von 9691m² verteilen sich 76 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 56,8 m² bis 104,9 m² Wohnfläche. Hinzu kommen 2 Service- oder Praxisräume mit je 113 m² Nutzfläche. Während der olympischen Nutzung entsteht Wohnraum für 353 Athleten. Die Nachnutzung sieht ein Wohnraumangebot für 160 Personen vor.

114

Die Tiefgarage mit 28 Stellplätzen im Zentrum des Gebäudekomplexes wird über die Nord-Süd-Erschließungsachse erschlossen. 4 Stellplätze sind rollstuhlgerecht angelegt. Die eingeschossige Anlage ist 1,5m² unter die Grundstücksoberkante abgesenkt. Oberhalb der Grundstückskante ist Sie zu allen Seiten, sowie durch Einschnitte im Dach geöffnet um eine natürliche Belüftung und Belichtung zu garantieren. Ein elektronisches Tor wird durch ein Kartensystem geöffnet bzw. geschlossen. 4 Treppenzugänge sowie ein Lift sorgen für eine optimale Zugänglichkeit für alle Anwohner.

Ein oberirdisches Parken ist mit 8 Stellplätzen für die Praxis- und Gemeinschaftsflächen auf dem Grundstück in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen der Kopfbauten angeordnet worden.

Alle Objekte sind vom Innenhof her erschlossen und gut einsehbar. In allen Gebäuden ist am Eingangsbereich ein Pförtneraum angesiedelt. Während der Olympiade wird dieser durch den Wachdienst genutzt, der hierdurch die Überwachung des Innenhofbereichs und der Eingänge garantiert sowie die Möglichkeit zur Personenkontrolle beim Betreten der Gebäude hat. Sportwaffen etc. können hier abgegeben und gelagert werden. Im Zuge der Nachnutzung werden diese Räume zu Abstellräumen umgestaltet.

Der Entwurf ist durch eine strenge Gliederung gekennzeichnet und wird durch die Gegensätzlichkeit der verwendeten Materialien (Holz und Beton) belebt. Der natürliche Alterungsprozess der unbehandelten Fassade unterstützt dies. Alle Treppenhäuser sind zu den Stirnseiten vollverglast und gewähren so Ausblicke auf das Hafenanpanorama oder die Grachten und Wasserflächen im inneren des Plangebietes. Dies entspricht unter anderem den Anforderungen der Nachnutzer. Senioren wünschen sich sowohl von ihrer Wohnung als auch von den Kernbereichen des Gebäudes einen guten visuellen Überblick über das Geschehen draußen.

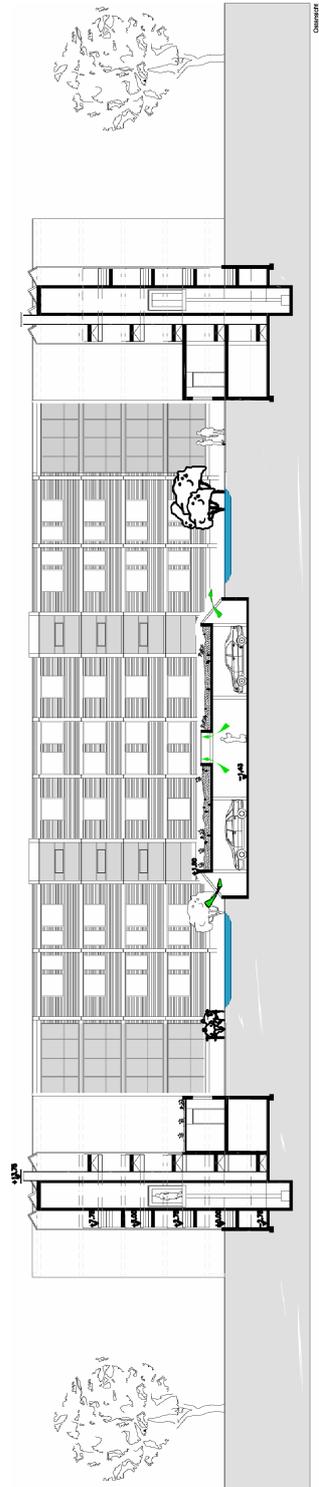
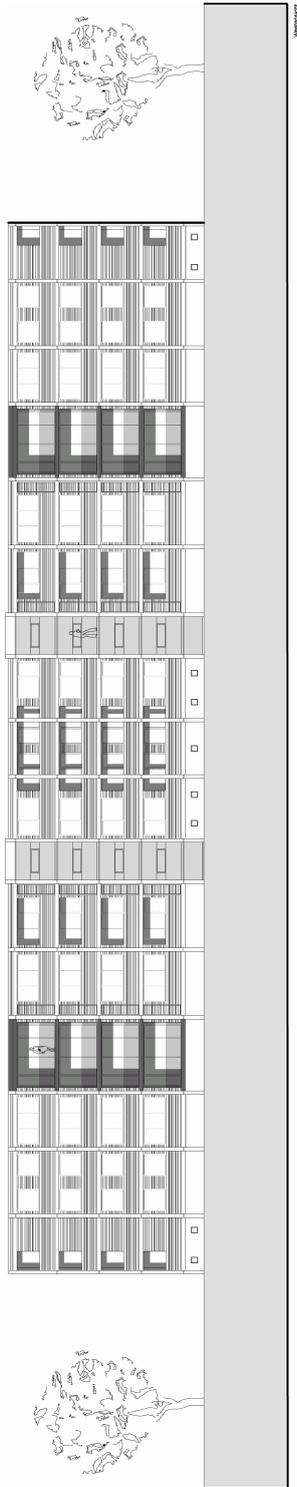
Die Wohnungen im Erdgeschoss liegen mit ihrer Fußbodenoberkante ca. 1,5 Meter über dem Grundstücksniveau. Diese Art der Ausführung vereint zwei Vorteile. Zum einen wird vermieden die unterhalb des Grundwasserspiegels zu gründen, zum anderen wird so ein Einblick in die Erdgeschosswohnungen vermieden, was dem Bedürfnis älterer Menschen nach Sicherheit entspricht.

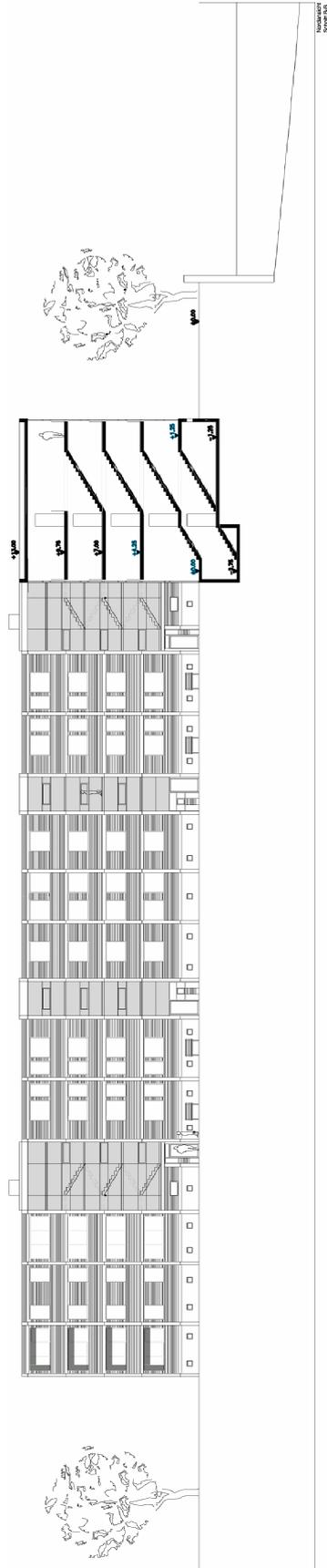
Alle Wohnungen sind mit Wannenbad und Balkon ausgestattet. Finger-Print-Access und audiovisuelle Kontrollmöglichkeiten am Türöffner sind Kennzeichen einer technisch hochwertigen und bedienungsfreundlichen Ausstattung.

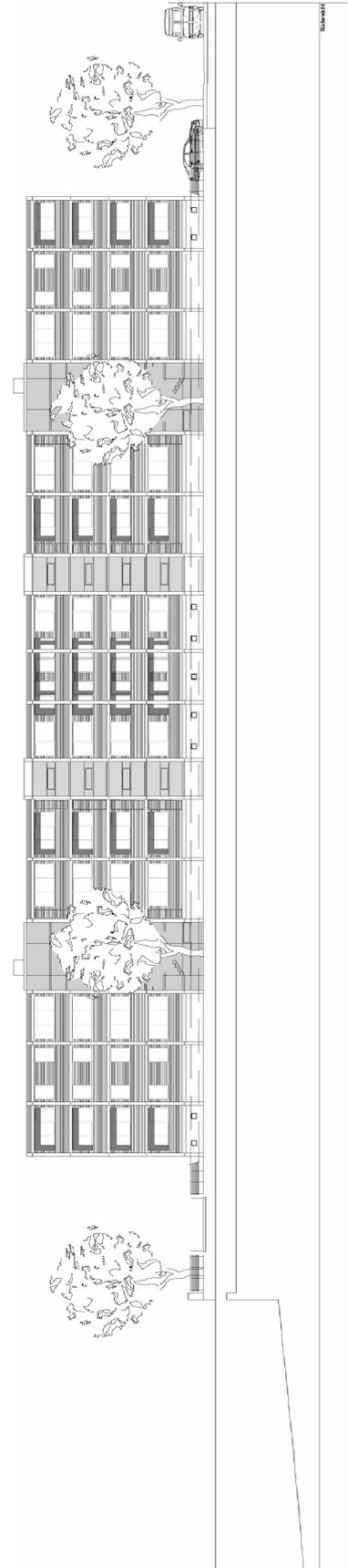
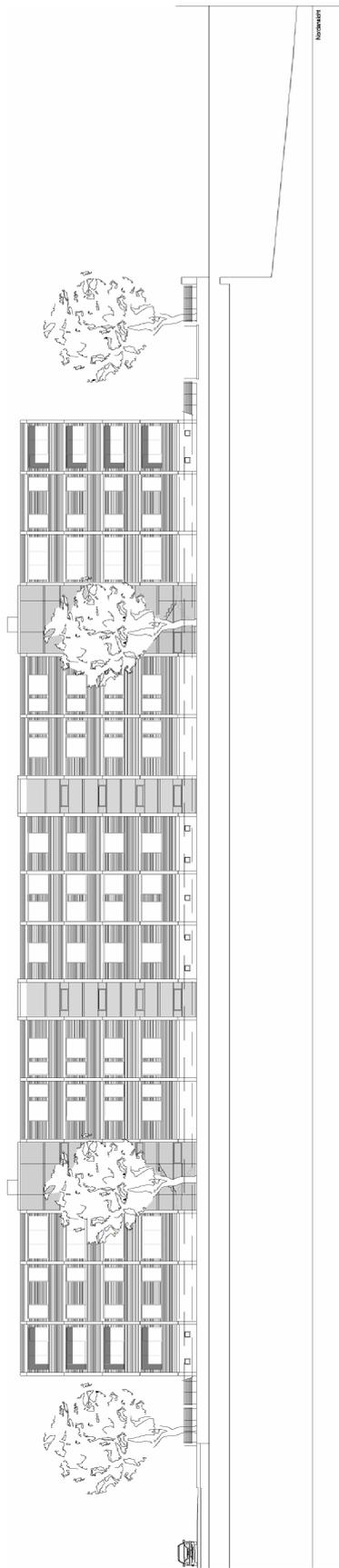
Die Mehrheit der Wohnungen sind 2-Zimmerwohnungen mit mehr als 50m² Wohnfläche. Auch dies entspricht den steigenden Ansprüchen von Senioren an ihren Alterswohnsitz.

Ca. 40% der Wohnungen verfügen über ein zweites Duschbad das während der olympischen Nutzung als Abstellraum für Sportgerät konzipiert ist. Nach außen aufschlagenden Badezimmertüren, mittels Schiebetüren zusammenlegbare Wohn- und Schlafzimmer erfordern weitere Bedürfnisse die zunehmend an altersgerechtes Wohnen gestellt werden.

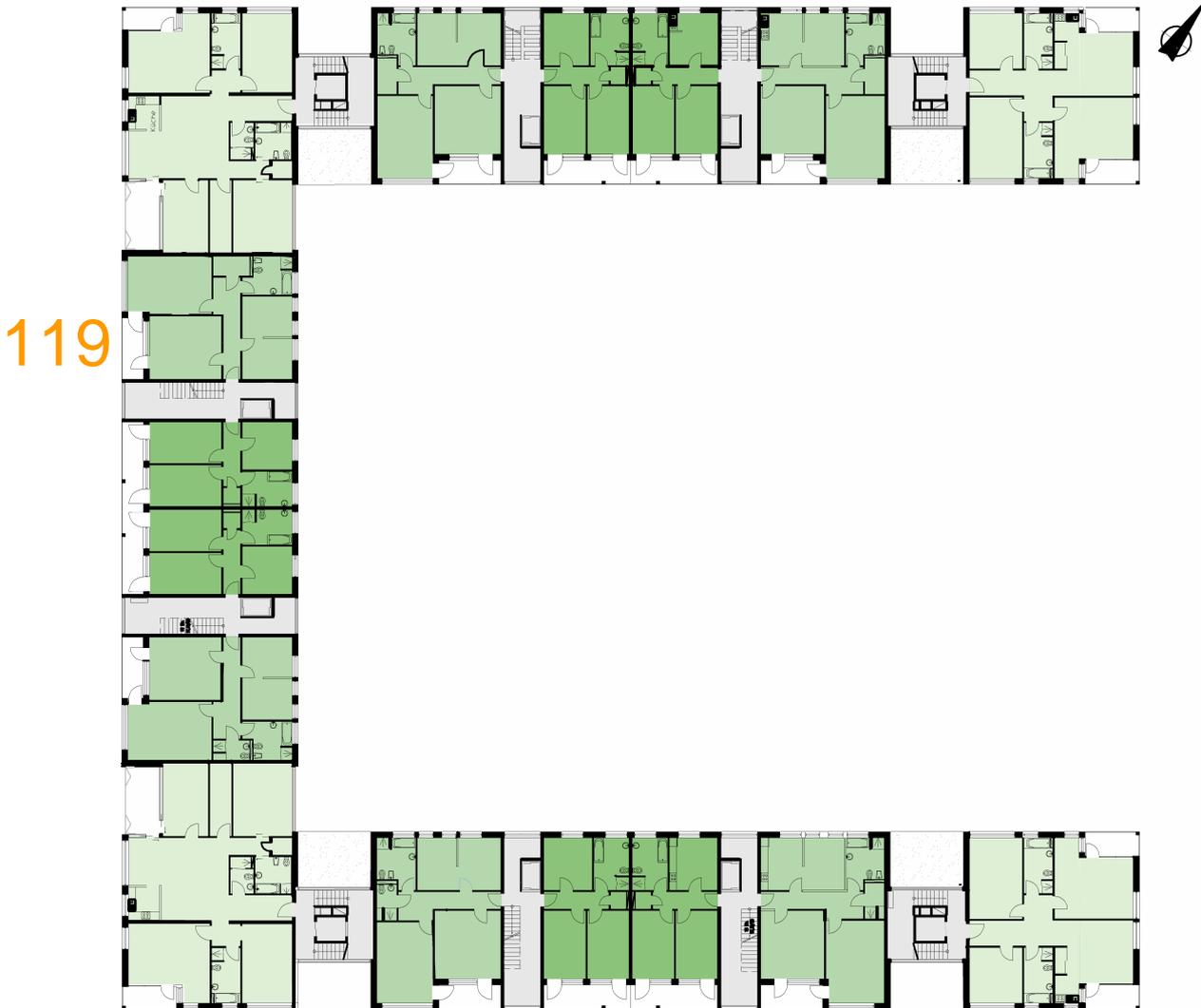
Barrierefreiheit des gesamten Erschließungs- und Wegesystems ist sowohl für die olympische wie auch die nacholympische Nutzung Grundprinzip. Hierdurch werden Integration und Bildung nachbarschaftlicher Kontakte unterstützt.







1-3 Obergeschoss 1:500

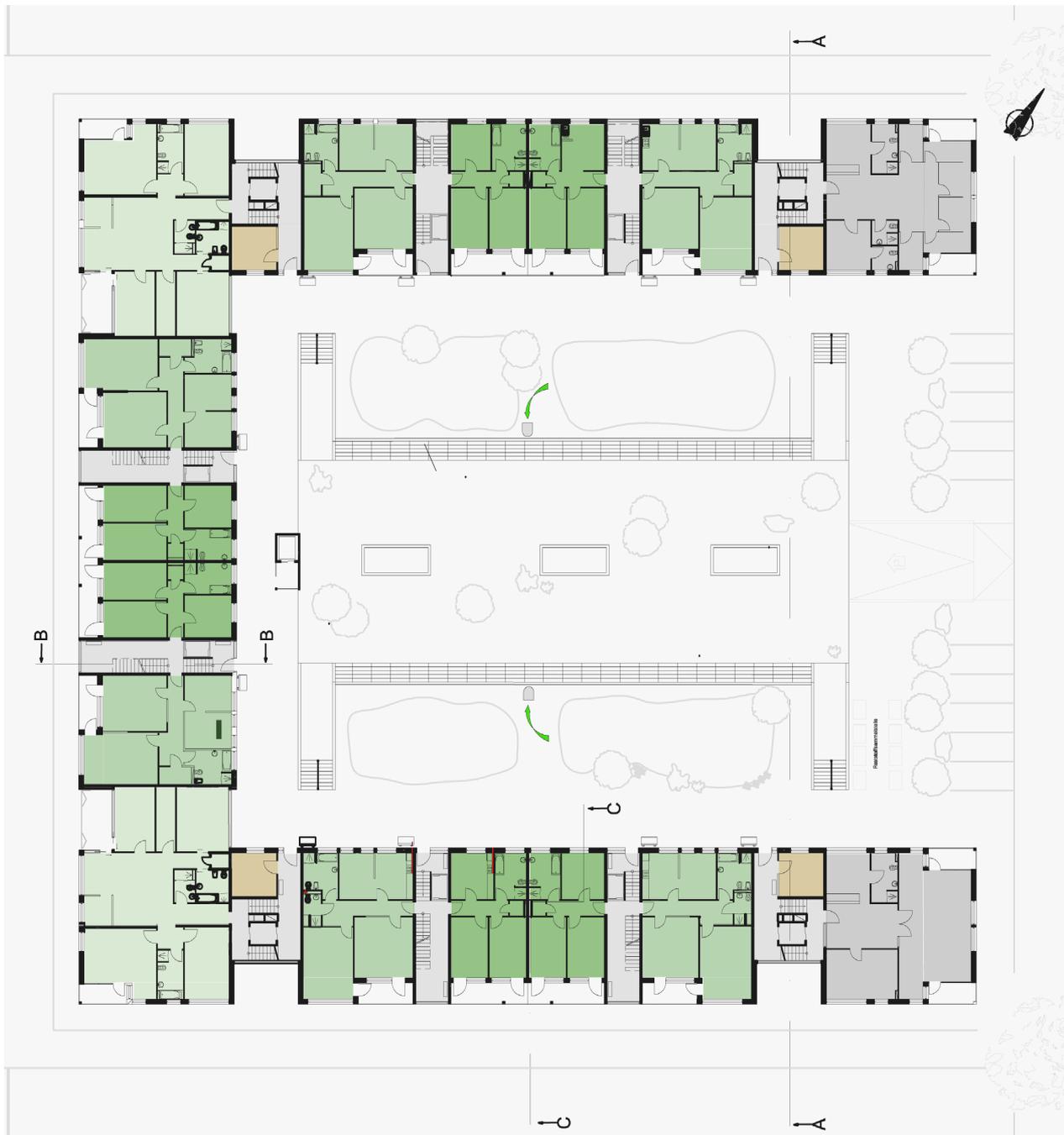


Nutzungen pro Etage

2 Wohnung Typ A	117,0m ² WFL	8 Athleten
6 Wohnung Typ B	88,2 m ² WFL	4 Athleten
6 Wohnung Typ C	57,5 m ² WFL	5 Athleten
2 Wohnung Typ D	161,6 m ² WFL	11 Athleten

Insgesamt 92 Athleten pro Etage

Erdgeschoss 1:500



120

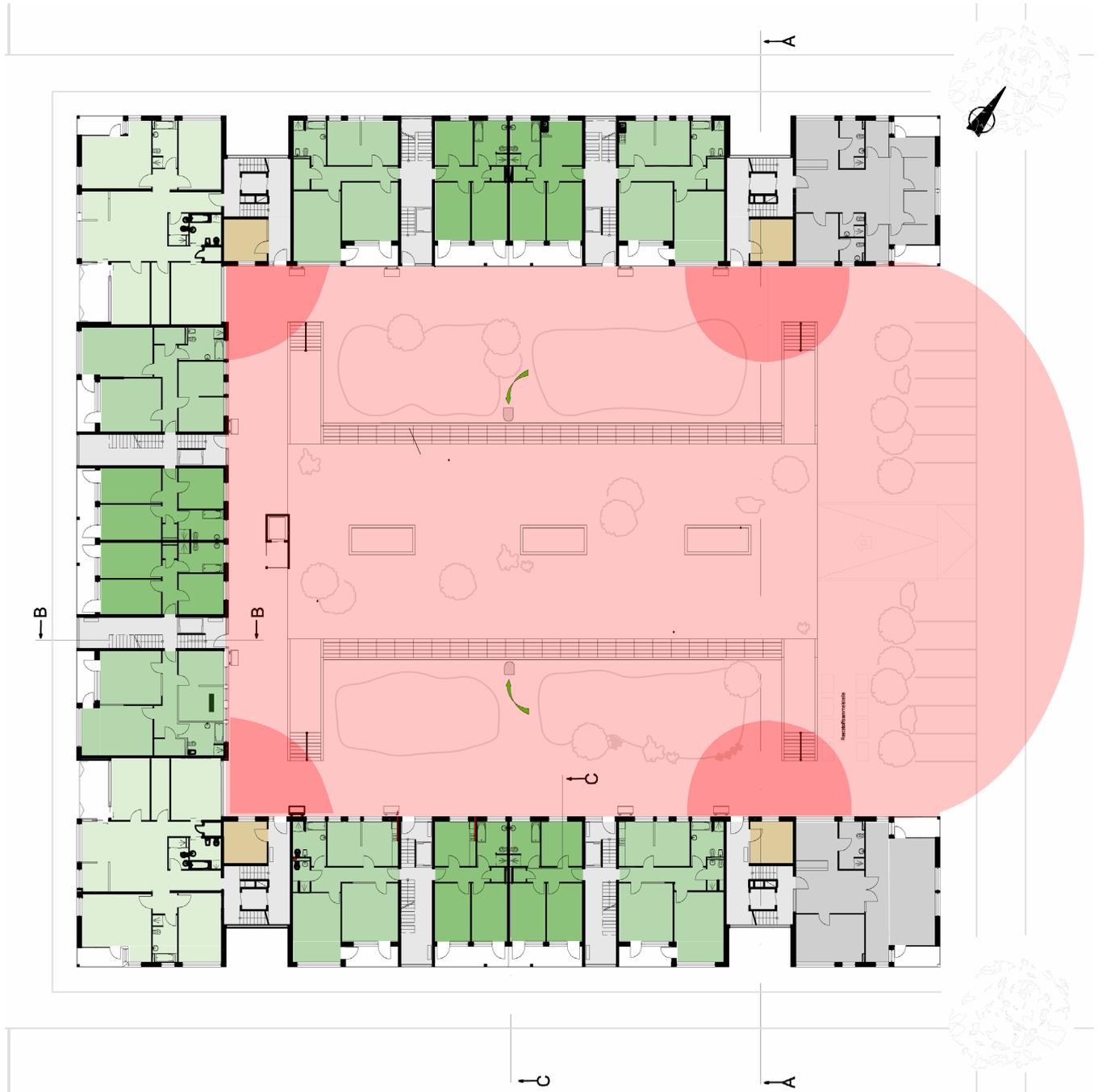
Nutzungen

1 Gemeinschaftsraum	113,65 m ² NFL	
1 Medizinische Betreuung	113,00 m ² NFL	
4 Personräume (Sicherheitsdienst)	14m ² NFL	
6 Wohnung Typ B	88,2 m ² WFL	4 Athleten
6 Wohnung Typ C	57,5 m ² WFL	5 Athleten
2 Wohnung Typ D	161,6 m ² WFL	11 Athleten

Insgesamt 77 Athleten

Sicherheitszone EG 1:500

121



Während der Olympiade werden neben allen Eingängen Empfänge eingerichtet (braun), die auch den Sicherheitsdiensten als Basis dienen. Der gesamte Innenbereich der Anlage lässt sich überblicken (hellrot). Die einzelnen Posten haben untereinander Blickkontakt. Der unmittelbare Einzugsbereich jedes Empfangs ist rot dargestellt. An allen Empfängen werden große Gepäckstücke sichergestellt. Sportwaffen und andere gefährdende Gegenstände werden, bei Betreten des Gebäudes, hier abgegeben.

Zwei Wohnungen vom Typ A werden während der Nutzung als Athletenunterkunft zu einer Wohneinheit mit 113,6 m² Wfl. zusammengelegt. Die Wohnung ist mit einer Kochnische ausgestattet und besitzt zwei rollstuhlgerechte Bäder. Insgesamt werden 8 Athleten in zwei Dreibett- und einem Zweibettzimmer untergebracht. Zusätzlich zu den Kleiderschränken, von denen je einer pro Sportler vorgesehen ist, gibt es eine weitere Abstellkammer im für alle Bewohner zugänglichen Wohnraum.

Für die nacholympische Nutzung als Seniorenwohnung wird die Wohnung wieder in zwei jeweils 56,8m² große Einheiten getrennt. Diese entspricht in ihren Raumangebot den steigenden Anforderungen zukünftiger Rentner. Ein ausreichend tiefer Balkon, mindestens 1,2 m Abstand zwischen zwei Wänden und ein rollstuhlgerecht ausgestattetes Bad, sowie eine getrennte Küche sind nur einige der zu erfüllenden Anforderungen.

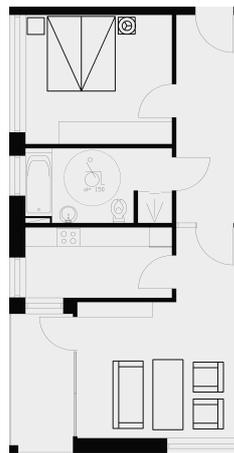
Olympische Nutzung

Nacholympische Nutzung

122

Typ

Typ A



Olympische Nutzung

- 3 Schlafzimmer
- 1 Wohnraum mit Kochnische
- 2 Badezimmer
- 2 Balkone

14,2 m² Wfl. pro Athlet

Nacholympische Nutzung

- 1 Schlafzimmer 13,0 m²
- 1 Wohnraum 18,1 m²
- 1 Badezimmer 7,4 m²
- 1 Küche 7,1 m²
- 1 Balkone

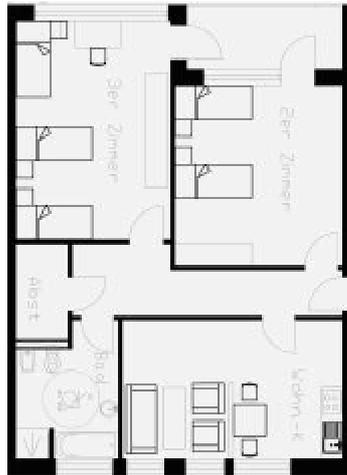
56,8m² Wfl

Wie schon die Wohnung Typ A, so sind auch die Typen B und C rollstuhlgerecht ausgestattet. Beide verfügen während der olympischen Nutzung über einen zusätzlichen Abstellraum, der im Fall von Wohnung B für die Nachnutzung in ein zweites Duschbad umgewandelt wird. Diese Wohnung bietet für den Umbau in eine Seniorenwohnung zusätzlich die Möglichkeit Wohn- und Schlafraum über eine breite Schiebetür zu verbinden, falls eine Person Bettlägerig wird. Auf diese Weise kann sie trotzdem noch am Leben des Partners teilhaben.

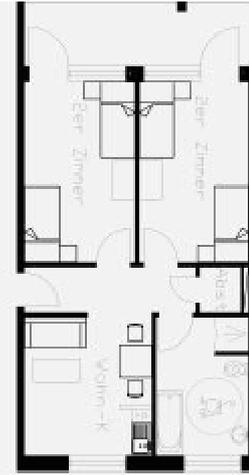
Olympische Nutzung

123

Typ B



Typ C



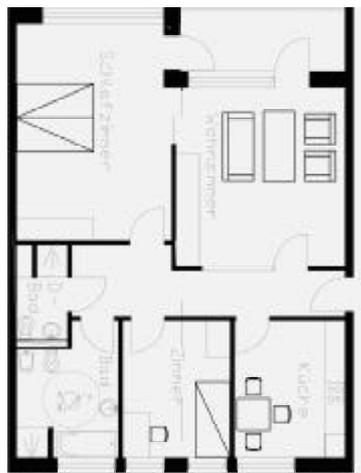
- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohnküche
- 1 Badezimmer
- 1 Abstellraum
- 1 Balkon

17,6m² Wfl. pro Athlet

- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohnküche
- 1 Badezimmer
- 1 Abstellraum
- 1 Balkon

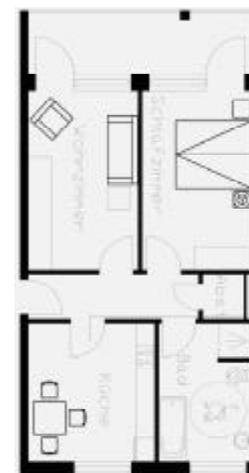
14,4 m² Wfl. pro Athlet

Nacholympische Nutzung



- 1 Schlafzimmer 22,6m²
- 1 Wohnzimmer 21,2m²
- 1 Zimmer 9,8m²
- 1 Badezimmer 8,3m²
- 1 Duschbad 3,2m²
- 1 Balkon

88,2m² Wfl.



- 1 Schlafzimmer 13,9m²
- 1 Wohnzimmer 13,9m²
- 1 Abstellraum 1,3m²
- 1 Badezimmer 8,5m²
- 1 Küche 11,8m²
- 1 Balkon

57,5m² Wfl.

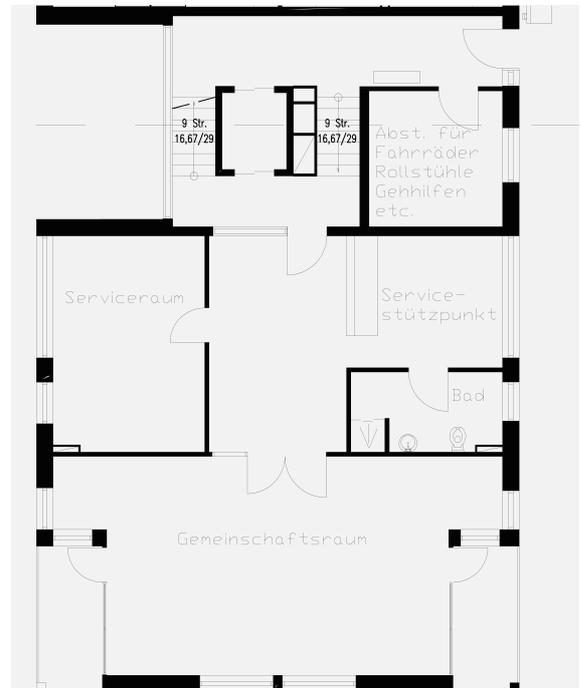
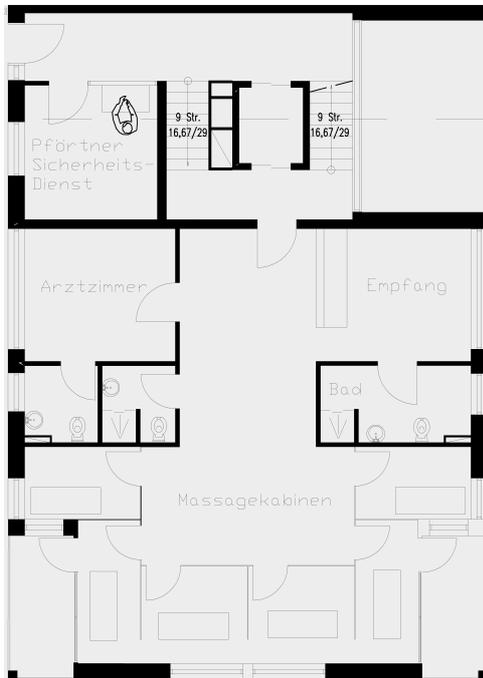
PROJEKTSTUDIE I

Im Erdgeschoss der östlichen Kopfbauten sind während und nach der olympischen Nutzung Praxis- und Gemeinschaftsflächen bzw. Servicebüros untergebracht. Der für den Sicherheitsdienst bestimmte Raum im Eingangsbereich wird später als Abstellraum nachgenutzt.

Bauteil A 113 m² NFL

Bauteil E 113m² NFL

125



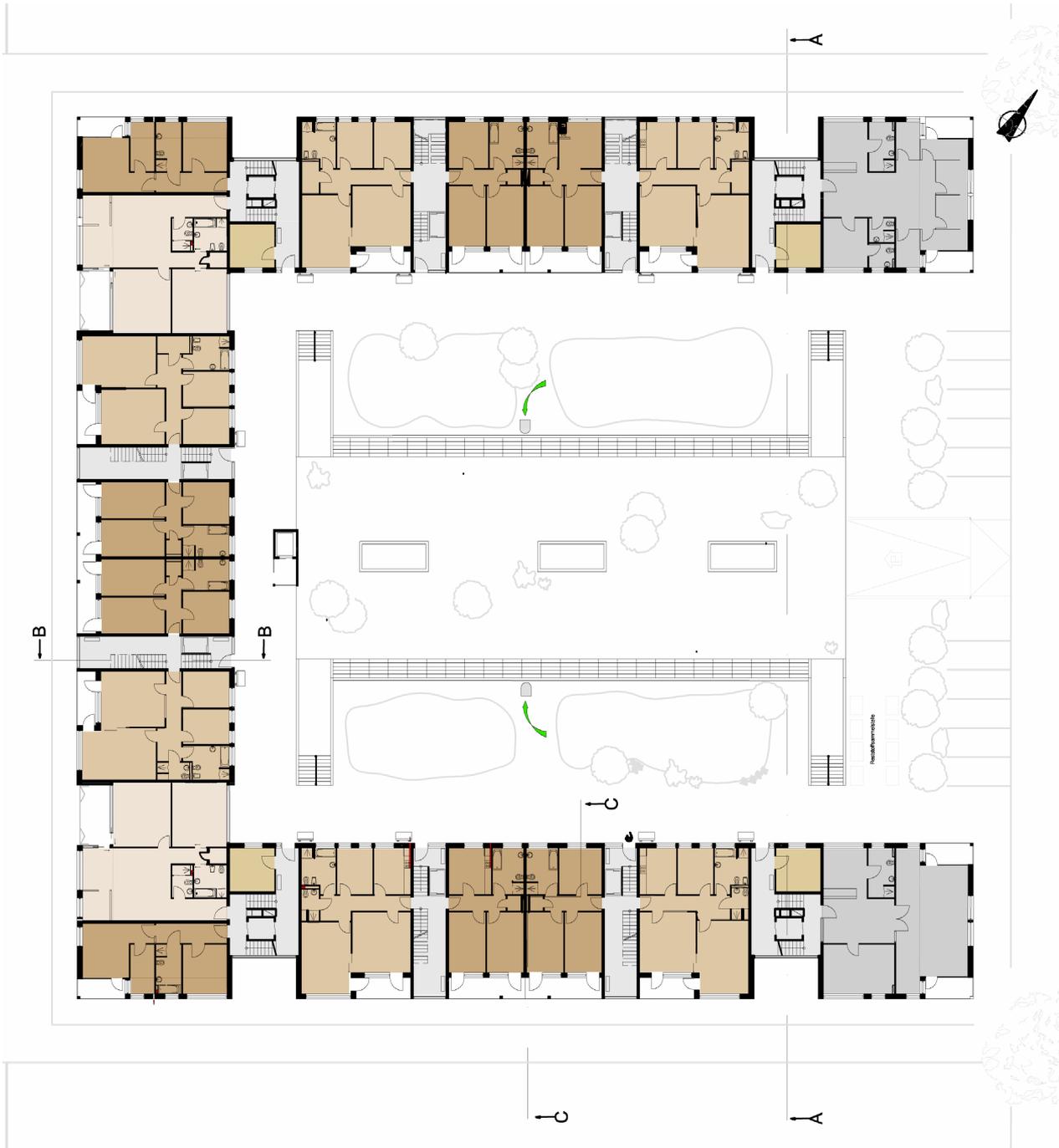


126

Nutzungen

1 Gemeinschaftsraum	113,65 m ² NFL	
1 Medizinische Betreuung	113,00 m ² NFL	
4 Abstellräume (Fahrräder/Rollstühle)	14m ² NFL	
2 Wohnungen Typ A	56,8 m ² WFL	2 Zimmer
6 Wohnungen Typ B	88,2 m ² WFL	3 Zimmer
6 Wohnungen Typ C	57,5 m ² WFL	2 Zimmer
2 Wohnungen Typ D	104,9 m ² WFL	3 Zimmer

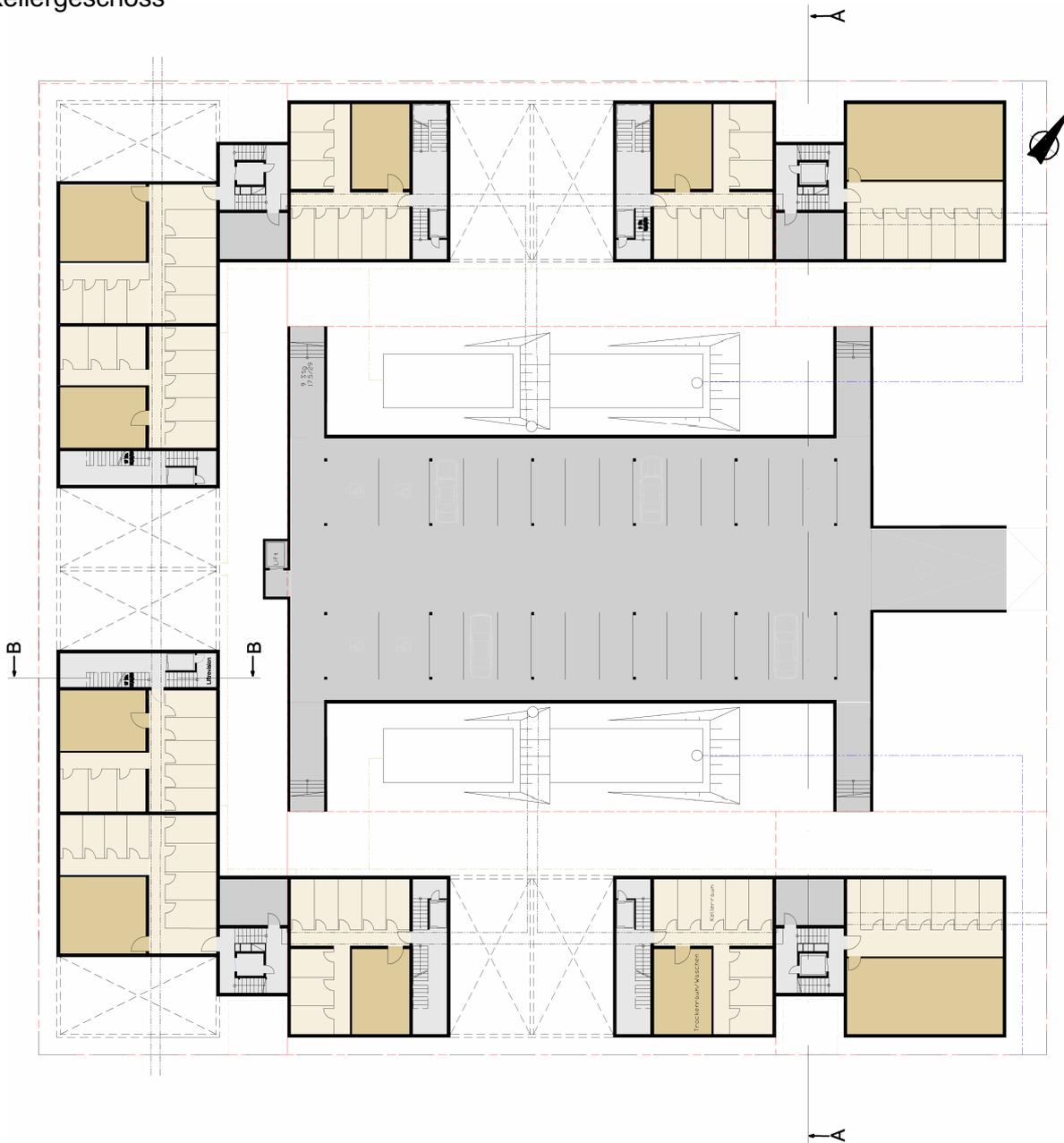
127



Nutzungen pro Etage

6 Wohnung Typ A	56,8 m ² WFL	2 Zimmer
6 Wohnung Typ B	88,2 m ² WFL	3 Zimmer
6 Wohnung Typ C	57,5 m ² WFL	2 Zimmer
2 Wohnung Typ D	104,9 m ² WFL	3 Zimmer

Kellergeschoss



128

Nutzungen

- 4 Hausanschlurräume
- 10 Wasch – und Trockenräume
- 78 Kellerräume

Ökologie und Ökonomie – Ein Widerspruch?

Lassen sich die Ziele hohe Behaglichkeit, gute Raumluftqualität, wirtschaftlicher Betrieb und vertretbare Investitionskosten bei einem Neubau gemeinsam erreichen? Lange Zeit schien es, als ob Ökonomie und Ökologie einander behindernde Zielsetzungen wären, zwischen denen zumindest ein Kompromiss geschlossen werden muss.

Beim Bau von Passivhäusern entstehen im Vergleich zum Standardhaus Mehrkosten. Die Dämmung für die Wände, den Boden und das Dach ist aufwändiger und daher teurer. Auch die dreifach verglasten Fenster haben ihren Preis. Anschließend fallen noch Kosten für die Lüftung und die Solaranlage an. Allerdings fällt die Heizung weg, hier spart man. Durch die zahlreichen realisierten Beispiele von Passivhäusern ist heute klar, dass sich ökonomische und ökologische Zielsetzungen gleichermaßen zufriedenstellend berücksichtigen lassen.

130 Der Schlüssel hierzu ist die ganz erheblich verbesserte Energieeffizienz. So betragen nach Angaben des Passivhaus-Instituts die Mehrkosten bei einer Doppelhaushälfte in Nürnberg 14.060 Euro. Durch die jährliche Energieeinsparung könne man hingegen rund 1.023 Euro bei derzeitigen Energiepreisen einsparen. Nach 14 Jahren haben sich die Mehrkosten demnach amortisiert. Bei Nutzungsdauern von 80 Jahren, allgemein verknappenden Ressourcen und steigenden Energiepreisen sind die Mehrkosten nicht nur akzeptabel, sie können sogar vernachlässigt werden. Hingegen sollte die Frage nach einem Mehrwert gestellt werden.

Für Wohngebäude im mitteleuropäischen Raum bedeutet dies vor allem sehr guter Wärmeschutz, Luftdichtheit, hocheffiziente Lüftung, Haustechnik mit niedrigen Aufwandszahlen und stromsparende Geräte. Die effiziente Technik verringert nicht nur den Energieverbrauch, sondern erhöht auch die thermische Behaglichkeit und verbessert den Schutz der Bausubstanz. Dadurch steigt der Wert des Gebäudes im Allgemeinen mehr, als für Verbesserungen an Mehrinvestitionen aufgewendet werden muss. Wenn hohe Qualität zu vertretbaren Kosten zu bekommen ist, hat sich die einmalige Investition schnell gelohnt.

Gestiegener Wert, verringerte Instandhaltungsaufwendungen, längere Nutzungsdauer, gesündere und behaglichere Wohnverhältnisse stellen einen zusätzlichen Nutzen dar, welcher eine verbesserte Effizienz schon alleine rechtfertigt.

Hinzu kommen erhebliche Betriebskosteneinsparungen beim Heizenergieverbrauch.

Gegenüber der Energieeinsparverordnung verbrauchen Passivhäuser um den Faktor 4 weniger Heizenergie.

Die Versöhnung von Ökologie und Ökonomie bei der Anwendung von Effizienztechniken ist kein Zufall sondern fester Bestandteil der eingesetzten Technologien.

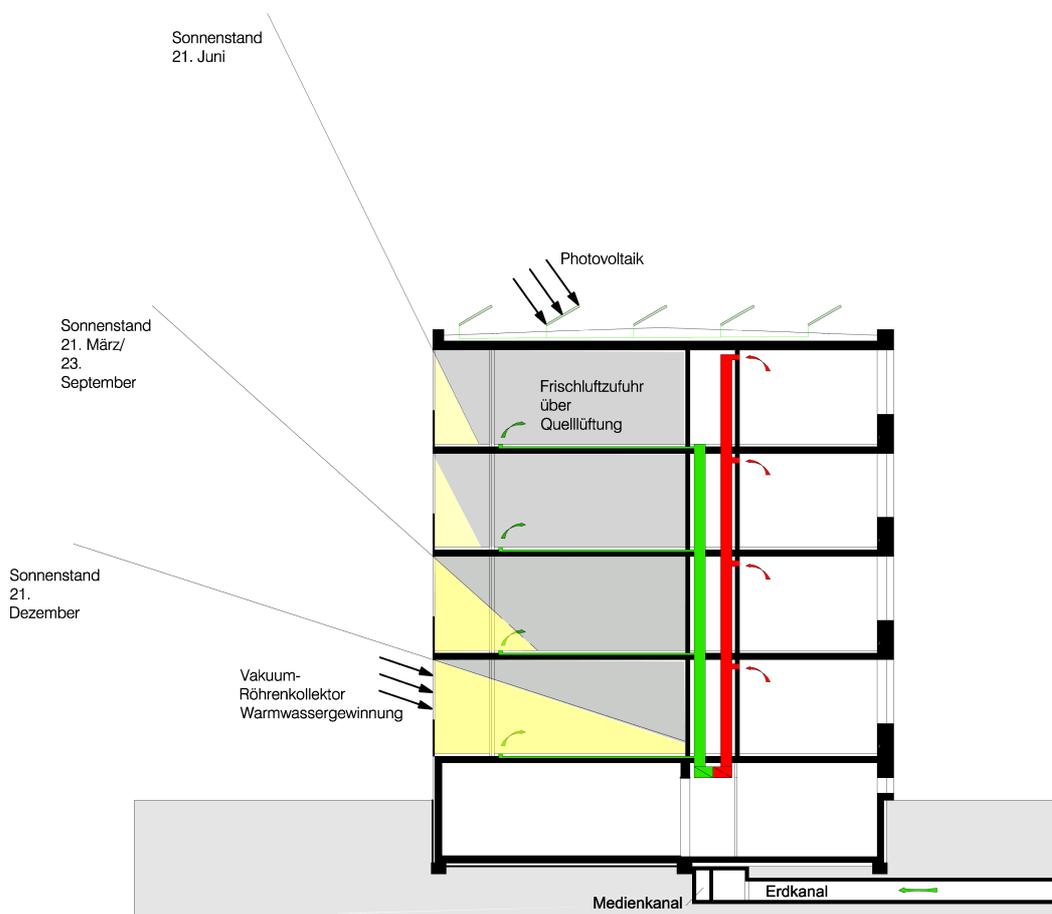
Was ist ein Passivhaus?

Ein Haus wird zum Passivhaus, wenn es einen Jahresheizwärmebedarf unter 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter beheizter Wohnfläche aufweist. Der Primärenergiebedarf einschließlich Wasser und Haushaltsstrom muss unter 120 kWh/m² pro Jahr liegen. Ob ein Haus luftdicht ist, wird mit einem Drucktest überprüft.

Temperierung, Lüftung und Tageslicht

Auch im Passivhaus muss ein Restwärmebedarf gedeckt werden – es ist kein Nullheizenergiehaus. Es reicht aber aus, die Wärme durch eine Nacherwärmung der Zuluft, die ohnehin verteilt werden muss, zuzuführen. So kann die Lüftung gleichzeitig auch für die Heizwärmeverteilung genutzt werden. Insbesondere im Bereich des Seniorenwohnens ist eine Lüftungsanlage hinsichtlich des schlechten Lüftungsverhaltens alter Menschen unabdingbar. Somit entsteht durch den angestrebten Passivhausstandard in Bezug auf die Lüftungsanlage kein Mehraufwand. In den Wohnungen des Projektes Pier 60 erfolgt die Zuluftzuführung über Quellluftauslässe im Boden der Wohnräume (grün). In den Nassräumen und der Küche wird die Abluft über Kanäle der Wärmerückgewinnungsanlage in einen der vier Hausanschlussräume zugeführt (rot). Hier wird ihr die Restwärme mittels eines Wärmetauschers entzogen und der über einen Erdkanal angesaugten Frischluft zugeführt.

131



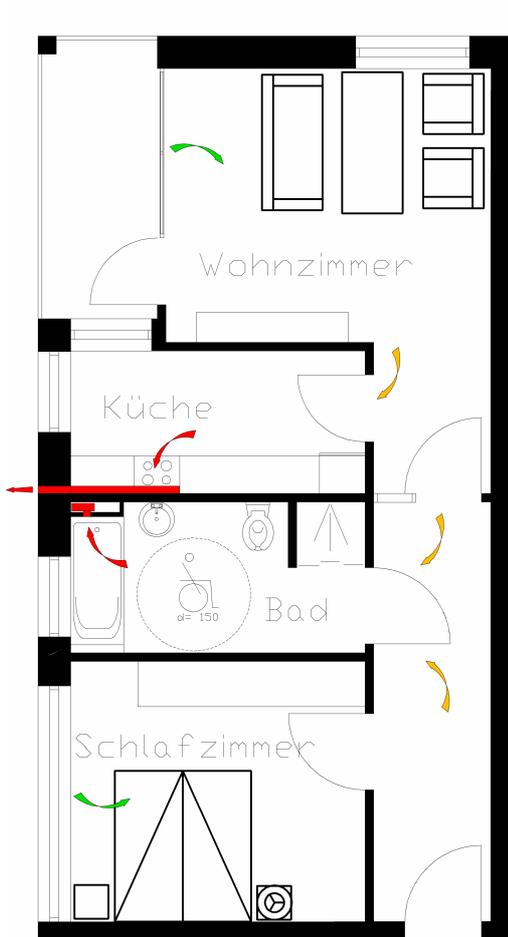
Die Kühlung der Räume erfolgt nach demselben Prinzip. Im Sommer sorgen die tiefen Balkone für eine ausreichende Verschattung des Wohnraumes. Da die Sonnenstrahlen nicht direkt auf die Fensterflächen auftreffen kommt es nicht zu einer Aufheizung der Räume. Im Winter erwärmen die Sonnenstrahlen jedoch aufgrund der sturzf freien Konstruktionen und des niedrigen Sonnenstandes zusätzlich den gesamten Wohnraum. Aus tageslichttechnischer Perspektive ist die Abwesenheit eines Fenstersturzes unabhängig von der Himmelsrechnung ebenfalls vorteilhaft, da so ein höherer Anteil des stärkeren Zenitlichtes in die Räume gelangt. Dies führt zu geringeren Einschaltzeiten des Kunstlichtes und somit zu einer weiteren Energieersparnis.

Lüftungsrohrdimensionierung

Der Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung muss bereits im Stadium des Vorentwurfs berücksichtigt werden, da nur in diesem Stadium eine Anordnung der Räume erreicht werden kann, die kurze und zusammengefasste Leitungen und somit eine Reduzierung des Materialaufwandes und möglicher Geräuschemissionen gewährleistet. Um einen Anhaltspunkt zu haben wie groß der für die Leitungen zu veranschlagende Platzbedarf ist, muss der Zu- und Abluftvolumenstrom jeder Wohnung ermittelt werden. Nachfolgend wird jeder Wohnungstyp mit den zugehörigen Daten hinsichtlich der Luftbewegungen und des zu erwartenden Lüftungsrohrdurchmessers dargestellt. In den Küchen kommen zusätzlich Ablufthauben zum Einsatz die einen 15-fachen Luftwechsel im Kochfall sicherstellen.

132

Wohnung TYP A M 1:100 (vergrößerte 200er Darstellung)



Zuluftvolumenstrom

Wohnraum	18,7m ²	h=2,5m	LWR 0,5	23,38m ³ /h
Schlafzimmer	13,4m ²	h=2,5m	LWR 0,5	16,75m ³ /h
Zuluftvolumenstrom				40,13m ³ /h

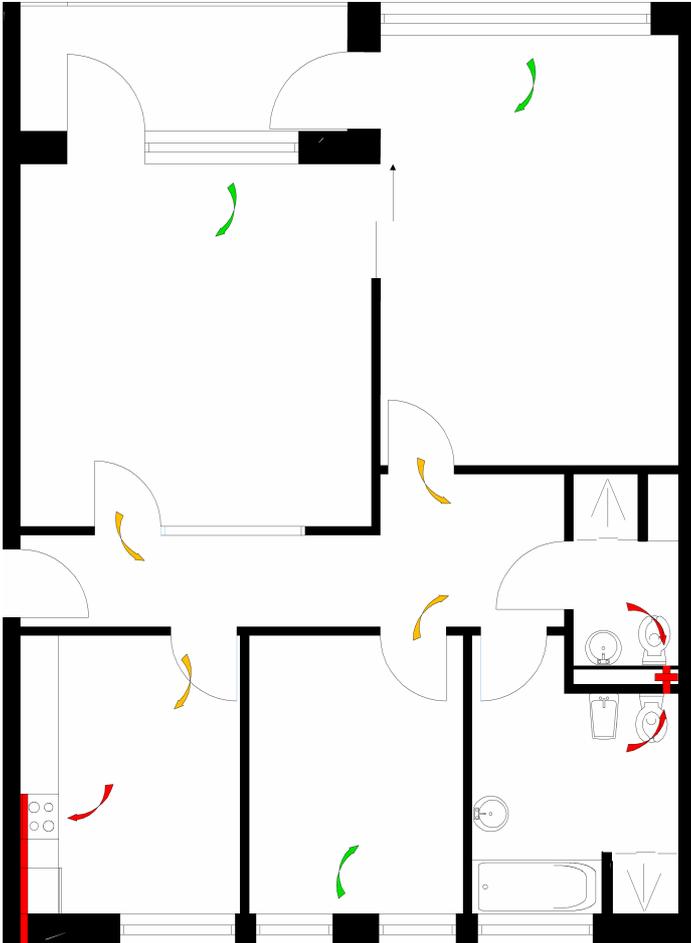
Abluftvolumenstrom

Bad	7,6m ²	h=2,5m	LWR 2,1	40,00m ³ /h
Abluftvolumenstrom				40,00m ³ /h

Lüftungsrohrdimensionierung

Zuluft	bis 100m ³ /h	DN 100
Abluft	bis 100m ³ /h	DN 100

Wohnung TYP B M 1:100 (vergrößerte 200er Darstellung)



Zuluftvolumenstrom

Wohnraum	21,8m ²	h=2,5m	LWR 0,5	27,25m ³ /h
Schlafzimmer	23,3m ²	h=2,5m	LWR 0,5	29,13m ³ /h
Zimmer	10,5m ²	h=2,5m	LWR 0,5	13,13m ³ /h

Zuluftvolumenstrom 69,51m³/h

Abluftvolumenstrom

Bad	8,58m ²	h=2,5m	LWR 2,3	49,34m ³ /h
Duschbad	3,34m ²	h=2,5m	LWR 2,3	19,20m ³ /h

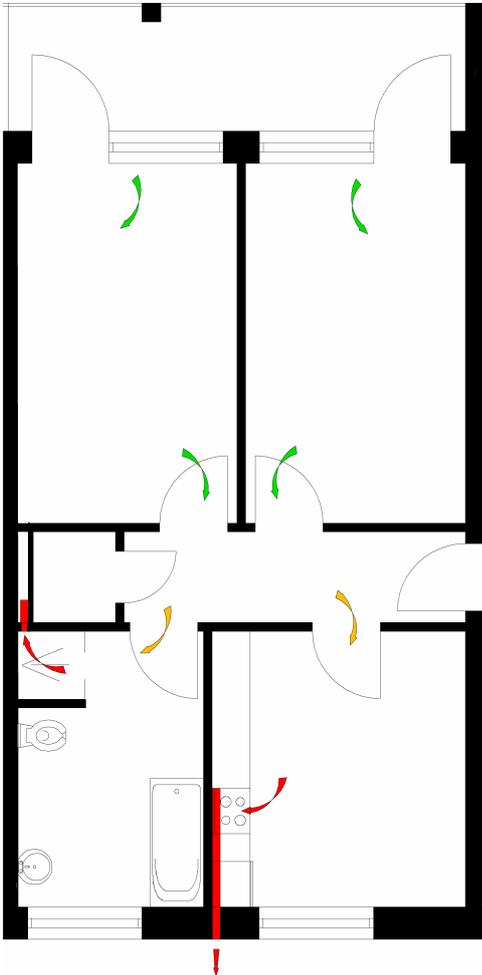
Abluftvolumenstrom 68,55m³/h

Lüftungsrohrdimensionierung

Zuluft	bis 100m ² /h	DN 100
Abluft	bis 100m ² /h	DN 100

Wohnung TYP C M 1:100 (vergrößerte 200er Darstellung)

134



Zuluftvolumenstrom

Wohnraum	14,3m ²	h=2,5m	LWR 0,6	21,45m ³ /h
Schlafzimmer	14,3m ²	h=2,5m	LWR 0,6	21,45m ³ /h
Zuluftvolumenstrom				42,90m ³ /h

Abluftvolumenstrom

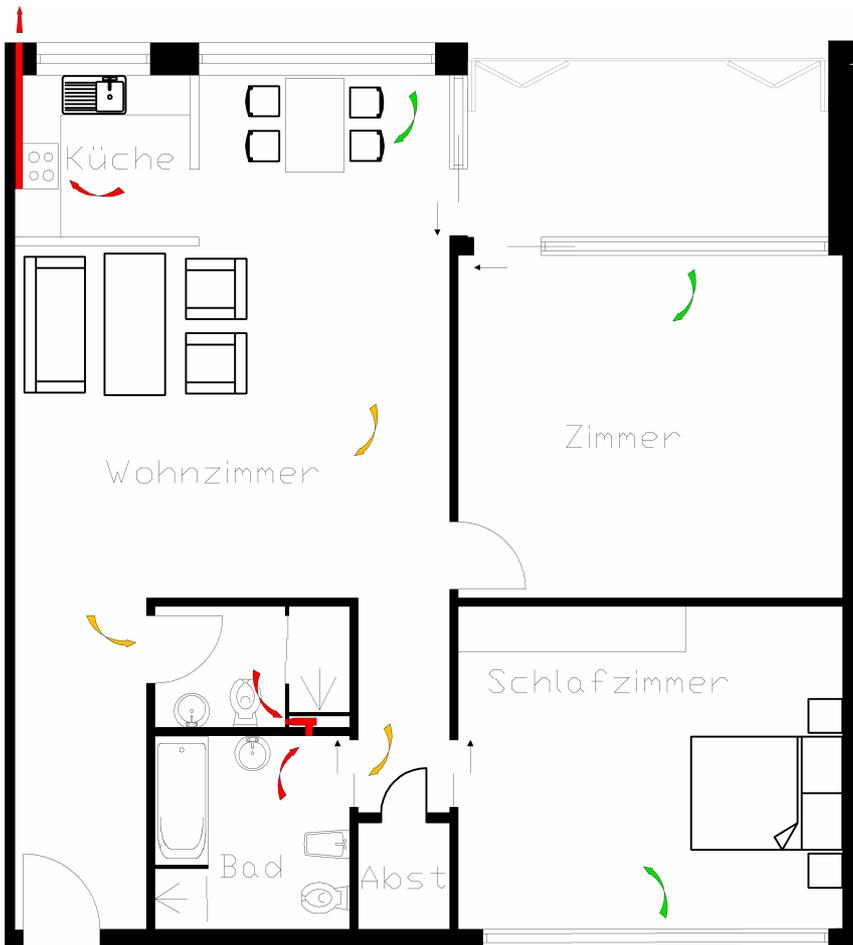
Bad	8,79m ²	h=2,5m	LWR 2	43,00m ³ /h
Abluftvolumenstrom				43,00m ³ /h

Lüftungsrohrdimensionierung

Zuluft	bis 100m ³ /h	DN 100
Abluft	bis 100m ³ /h	DN 100

Wohnung TYP D M 1:100 (vergrößerte 200er Darstellung)

135



Zuluftvolumenstrom

Wohnraum	39,7m ²	h=2,5m	LWR 0,5	49,63m ³ /h
Schlafzimmer	21,7m ²	h=2,5m	LWR 0,5	27,16m ³ /h
Zimmer	23,0m ²	h=2,5m	LWR 0,5	28,75m ³ /h

Zuluftvolumenstrom 105,54m³/h

Abluftvomenstrom

Bad	6,59m ²	h=2,5m	LWR 4	65,90m ³ /h
Duschbad	3,94m ²	h=2,5m	LWR 4	39,40m ³ /h

Abluftvolumenstrom 105,3m³/h

Lüftungsrohrdimensionierung

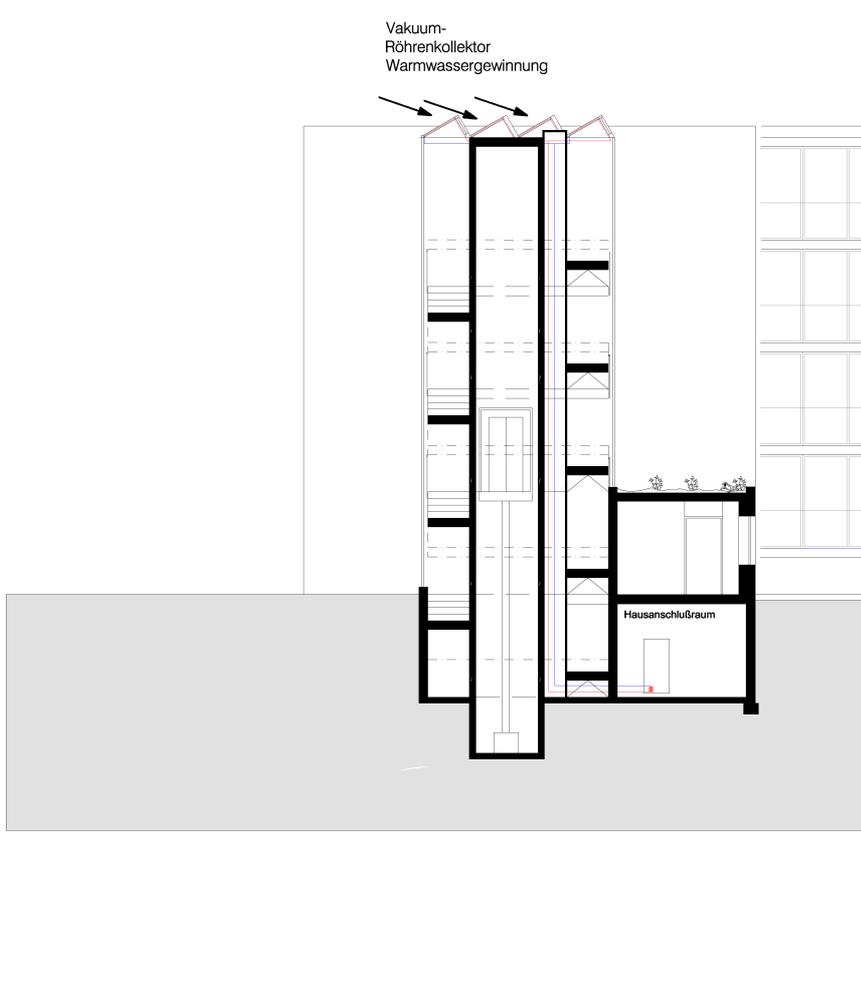
Zuluft	bis 200m ³ /h	DN 200
Abluft	bis 200m ³ /h	DN 200

Warmwassererzeugung – Dimensionierung der Kollektorflächen und Warmwasserspeicher

Die Warmwassererzeugung erfolgt über Solarkollektoren in der Fassade und auf dem Dach der Treppenhäuser. Für die Deckung des Warmwasserbedarfs muss von einer Kollektorfläche von 0,8 – 1,2 m² pro Einwohner veranschlagt werden. Die Anlage ist für die olympische Nachnutzung dimensioniert. Hierzu wird von einer durchschnittlichen Bewohnerdichte von 2 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen und 1m² Kollektorfläche pro Person veranschlagt. Für die meiste Zeit des Jahres, insbesondere während der Sommermonate reicht die Versorgung über die auf dem Dach befindlichen Kollektoren aus. Um Wärmeverluste zu vermeiden sind diese in die Dachkonstruktion integriert.

Um dem steigenden Warmwasserbedarf im Winter und dem tiefen winterlichen Sonnenstand Rechnung zu tragen befinden sich zusätzliche Kollektoren in den West- und Südfassaden der Wohnungen vom Typ B. (siehe Grafik vorherige Seite) Über eine Soleleitung und einen Wärmetauscher wird die so gewonnene Wärme an das Wasser im Dreischichtspeicher übertragen. Entsprechend eines Speicherbedarfs vom 60-80l/m² Kollektorfläche und ca. 50m² Kollektorfläche in der Fassade und 110m² auf dem Dach bei 160 Bewohnern, ergibt sich ein Speichertankvolumen vom 12m³, welches auf 4 Speicher à 3m³ vorgesehen verteilt wird.

136



Umgang mit der Ressource Wasser

Ein ökologischer Planungsansatz im Umgang mit der Ressource Wasser ist einer der Grundpfeiler nachhaltigen Handelns. Insbesondere für den Standort Leipzig mit der bestehenden Hochwasserproblematik ist dies zutreffend. Die direkte Lage der Immobilie am Wasser macht einen planerischen Beitrag, den natürlichen Wasserhaushalt zu entlasten, unabdingbar.

Im Projekt Pier 60 kommen fünf verschiedene Ansätze zum tragen.

- Verzicht auf Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen; Parkplätze und Wege werden mit wasserdurchlässigen Betonsteinen gepflastert.
- Verringerung des Bodenaushubs durch Anhebung der Wohngebäude (trotz Unterkellerung) und Garagen
- Regenwassernutzung zur Deckung des durch Toilettenspülungen entstehenden Betriebswasserbedarfs
- Dezentrale Grauwasserklärung mittels Klärteichen auf dem Grundstück
- Entlastung der Klärwerke
- Einsatz von Spararmaturen

137

Nachfolgend wird die prozentuale Bedarfsdeckung durch Regenwasser sowie das benötigte Tankvolumen ermittelt.

Der durchschnittliche Trinkwasserverbrauch pro Kopf in Deutschland beträgt 120 Liter pro Tag. Er teilt sich wie folgend auf:

trinken/kochen	3%	3,6 l/d
Geschirrspülen	6%	7,2 l/d
Wohnungsreinigung	6%	7,2 l/d
Körperpflege	6%	7,2 l/d
Baden/Duschen	6%	7,2 l/d
Toiletten	30%	36,0 l/d
Wäsche waschen	32%	38,4 l/d
Pkw waschen	12%	14,4 l/d
Garten	3%	3,6 l/d
	3%	3,6 l/d

Durch Regenwasser sind demnach 62% oder 74,4Liter/Tag ersetzbar. Auf die Toiletten alleine entfällt ein Anteil von 32%. Dies entspricht einer Menge von 38,4 Litern. Dieser durchschnittliche Verbrauch lässt sich durch den Einsatz von Spararmaturen auf max. 15l/d reduzieren.

Der Grad der möglichen Bedarfsdeckung ergibt sich aus dem Regenwasserangebot. Ausschlaggebend sind die Auffangfläche (m²), der Abflussbeiwert (w) und die jährliche Niederschlagshöhe (mm/a). Der Abflussbeiwert wird aufgrund der ungünstigen Dachform mit 0,6 angenommen. Für die Bemessung des Regenwassertanks ist die maximal regenlose Zeit am Bauort maßgeblich. Für Deutschland ergibt sich aufgrund meteorologischer Daten ein Wert von 27 Tagen.

Auffangfläche (m ²)	x	Abflußbeiwert (w)	x	Niederschlagshöhe (mm/a)	
1950		0,6		750	
Regenwasserdargebot (m ³)					877,5

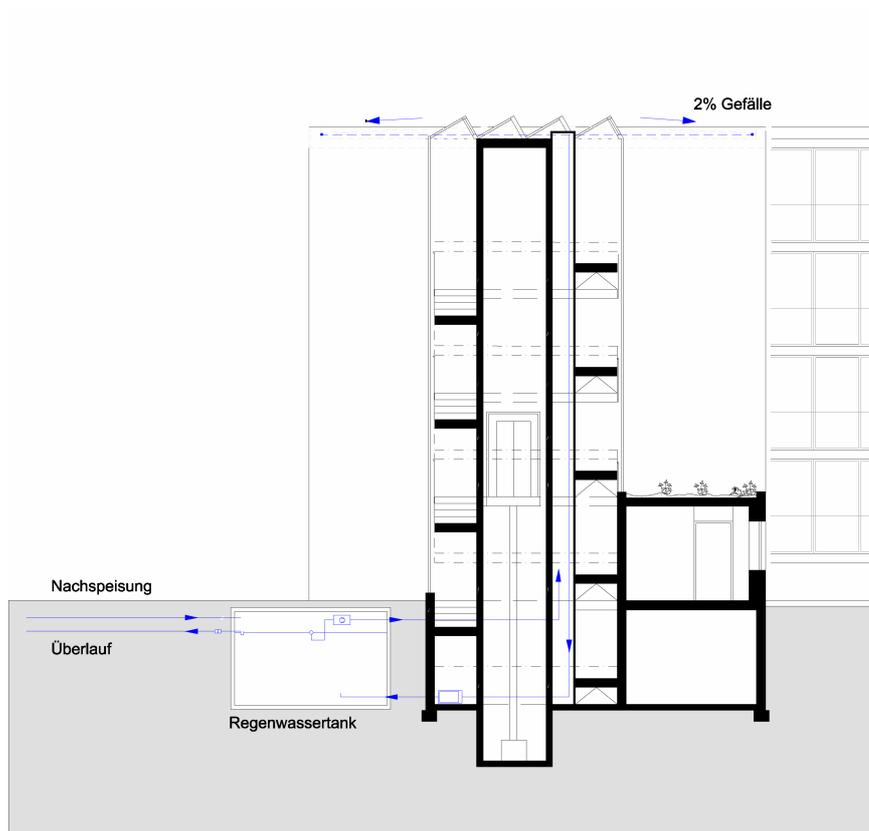
Tagesbedarf pro Pers.	x	Anz. d. Pers.	x	365 Tage	
15		160		365	
Betriebswasserbedarf (m ³)					876

Jährlicher Betriebswasserb.	x	max regenl. Zeit	/	365 Tage	
876		27		365	
Speichervolumen (m ³)					64,80

Bedarfsdeckung über Regenwasser (%) 100,17

Tanks müssen dunkel stehen. Regenwasser für Toiletten, Waschmaschinen, Gartenbewässerung

Unter den angenommenen Werten ist eine 100%ige Deckung des durch die Toilettenspülung entstehenden Betriebswasserbedarfes gegeben. Das benötigte Tankvolumen wird auf 4 Tanks mit je 16,2 m³ Volumen aufgeteilt.



Grauwasserklärung

Abwasserkläranlagen dienen dem Schutz der Menschen und der Umwelt. So wie sie heute konzipiert sind, belasten sie beide aber auch. An einer Modellrechnung lässt sich der hohe Energiebedarf herkömmlicher Klärverfahren aufzeigen.¹⁴⁰

Die Schweizer Kläranlagen beispielsweise, verbrauchten bereits Mitte der 80er Jahre 268 Mio kWh oder 963.000 Gigajoule an Strom jährlich. Bei einer Verbrennung von fossilen Energieträgern (zum Beispiel 100.000 Tonnen Steinkohle) würde dadurch etwa 350.000 Tonnen Kohlendioxid freigesetzt. Darüber hinaus kann der Installationsaufwand nur für den Beton auf etwa 3 Milliarden kWh elektrischer Energie und damit über 30 Millionen Gigajoule Primärenergie geschätzt werden, was als Strom einer Umweltbelastung von 3,5 Millionen Tonnen Kohlendioxid entspricht. Damit erweisen sich leistungsfähige Wasserreinigungsanlagen als intensiv an der Luftverschmutzung beteiligt.

Natürliche Verfahren zur Grauwasserklärung bieten hier eine einfache Alternative. Ihr Vorteil beschränkt sich jedoch nicht nur auf eine geringere CO₂-Emission und eine immense Energieersparnis. Vielmehr entlasten sie zusätzlich das öffentliche Abwassernetz und gestatten eine direkte Rückkopplung zwischen umweltverträglichem Verhalten (Verzicht auf schädigende Haushaltsreiniger) der Verbraucher und den Umweltproblemen. Hinzu kommen eine bessere Reinigungsleistung und ein wirtschaftlicherer Betrieb bei gleichzeitig höherer Betriebssicherheit und leichter Organisation als bei zentralen Konzepten.

139

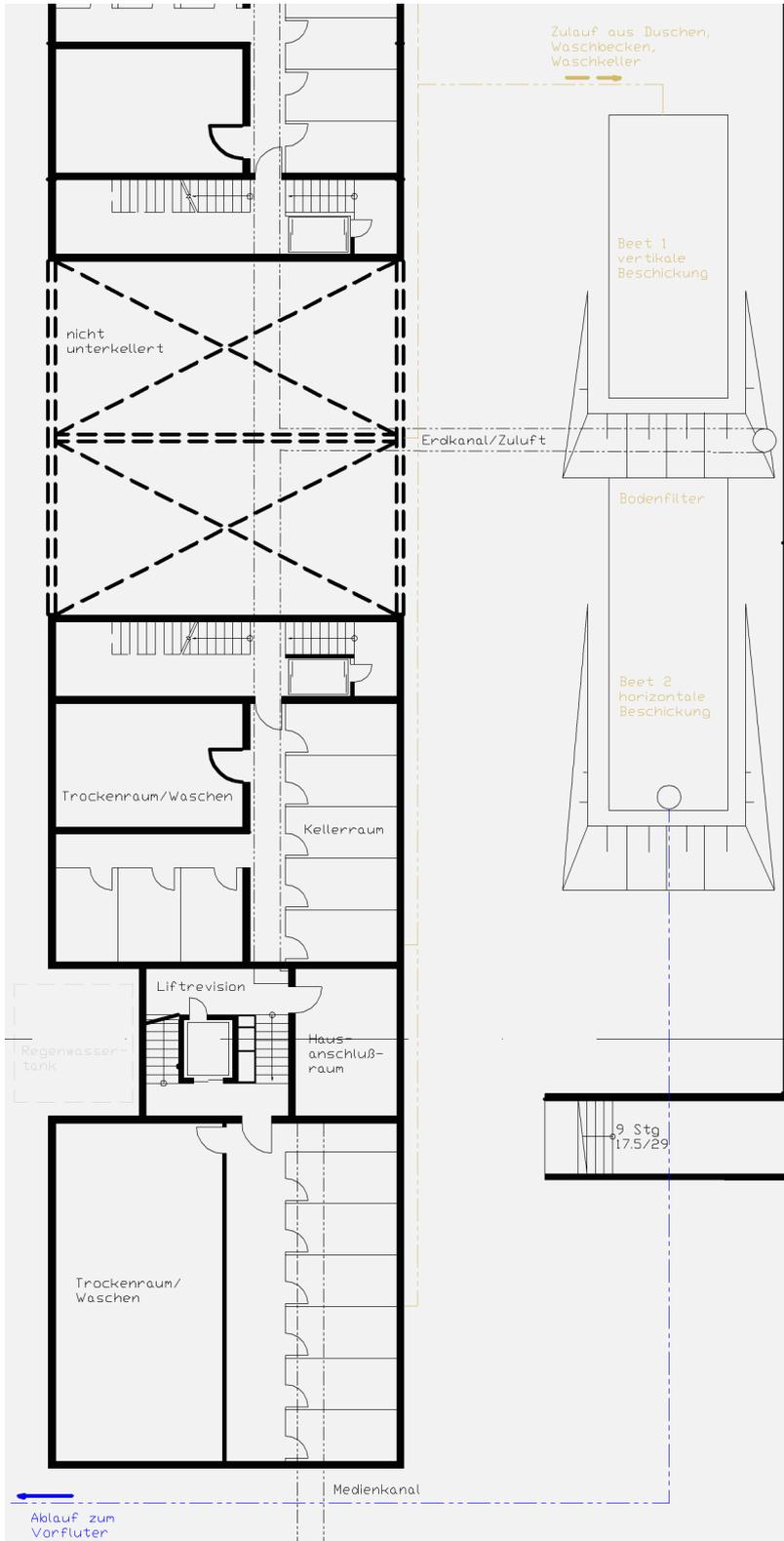
Dezentrale Konzepte und naturnahe Klärverfahren können demnach als Ergänzung zu zentralen Konzepten und als ein wichtiger Schritt zur Regeneration offener Gewässer und des Grundwassers betrachtet werden.

Abwasserteiche sind seit 3000 Jahren gebräuchlich. Zur Reinigung von Grauwasser wird mit einer Fläche von 1-2m² pro Einwohner gerechnet. Von einer Schwarzwasserklärung muss aufgrund einer zu geringen Grundstücksfläche abgesehen werden. Für das Projekt Pier 60 ergibt sich hiermit eine benötigte Fläche von 320m². Diese ist im Innenhof des Konzeptes vorhanden. Umgesetzt wird ein auf dem „Ökotec-System“ basierendes Klärkonzept mit Pflanzbeeten.

¹⁴⁰ Quelle: Handbuch ökologischer Siedlungsbau

Die Grafik zeigt die südlichen Klärbeetanlagen. Über eine Zuleitung von einem Schwaller wird das erste Pflanzbeet dosiert mit Grauwasser vertikal beschickt. Über einen wallförmig angeordneten Bodenfilter sickert es nach dieser Erstklärung in das zweite Pflanzbeet. Nach dieser Klärstufe gelangt das gereinigte Wasser über eine Ableitung zum Vorfluter. Im Fall des Olympiadorfes wäre dies zunächst eine der künstlichen Grachten und dann der Lindenauer Hafen.

140



Stromerzeugung

Die 21 größten Stromerzeuger in der EU haben im vergangenen Jahr 0,8 Prozent mehr Kohlendioxid ausgestoßen als 2001. Weil die Stromerzeugung um 1,3 Prozent angestiegen ist, verringerte sich der spezifische Ausstoß um 0,5 Prozent von 360 auf 358 Kilogramm Kohlendioxid pro Megawattstunde. Die größten Kohlendioxid-Erzeuger im Jahr 2002 waren RWE mit 127 Millionen Tonnen, ENEL aus Italien mit 75 Millionen Tonnen, die schwedische Vattenfall mit 68 Millionen Tonnen und E.on mit 64 Millionen Tonnen. Zusammen mit den anderen 17 Energie-Großkonzernen sind sie für drei Viertel aller Kohlendioxid-Emissionen in der Strom- und Wärmeerzeugung verantwortlich.¹⁴¹

Um der Zielsetzung „grüner Spiele“ und einer allgemein nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung zu tragen muss also auch über eine umweltfreundliche Stromerzeugung nachgedacht werden. Die Installation großflächiger Photovoltaikanlagen ist jedoch mit einem nicht zu unterschätzenden Investitionsvolumen verbunden. Da der Wirkungsgrad solcher Anlagen noch nicht so hoch ist und die regulären Strompreise niedrig, müssen bei den Investoren Anreize zur Realisierung geschaffen werden.

141

Nach dem Wegfall des 100.000-Dächer-Programms können ab 1. Juli 2003 keine Anträge mehr gestellt werden. Eine Alternative ist das KfW-Programm zur CO₂-Minderung.

Es bietet sogar hinsichtlich der Finanzierung Vorteile.

Einer der Kritikpunkte am 100.000-Dächer-Programm war die kurze Laufzeit, die bei manchen Investoren in eine Zahlungsunfähigkeit führte. Der Grund: Ohne anfängliche Eigenmittel konnten Photovoltaik-Anlagen gebaut werden. Aufgrund der Konstruktion des Programms überwiegen jedoch in den Folgejahren die fälligen Kreditzahlungen die Einnahmen aus Solarstrom, mit der Folge, dass der Investor dann erst Eigenmittel einsetzen muss.

Diese Schuldenfalle entfällt beim KfW-Programm zur CO₂-Minderung mit einer Laufzeit von 20 Jahren. Trotzdem gibt es auch hier nach 10 Jahren ein Risiko, da die Zinsfestschreibung nur 10 Jahre lang gilt. Danach wird ein neuer Zinssatz festgelegt, der sich am Markt orientiert, und damit höher ausfallen kann. Dennoch ist das Programm attraktiv:

Finanziert werden können Photovoltaikanlagen in Verbindung mit Wohngebäuden.

Bis zu 100% des Investitionsbetrags, Höchstbetrag 5 Millionen Euro, 10 oder 20 Jahre Laufzeit. Konditionen des 20-jährigen Kredits: 3 tilgungsfreie Anlaufjahre, 96% Auszahlung, Effektivzins 3,53%

Da absehbar ist, dass die zur Verfügung stehenden Dachflächen nicht genug Ertrag bringen können um eine autarke Stromversorgung der Bewohner sicherzustellen, wird nachfolgend ermittelt welcher finanzielle Jahresreinertrag von der Anlage, bei heutigen Vergütungskonditionen für Solarstrom, zu erwarten ist.

Da das Land Sachsen ein Eigeninteresse am Einsatz regenerativer Energien im Olympischen Dorf hat kann von einer zusätzlichen finanziellen Förderung ausgegangen werden. Zurzeit besteht ein solches Programm nicht. Als Anhaltswert für eine Förderung wird das Programm Nordrhein-Westfalens genommen, welches dachintegrierte Anlagen ab 2kWp mit 700 € pro kWp bezuschusst.

¹⁴¹ Quelle: Ergebnisse der Studie „Climate Change and the Power Industry“ des internationalen Beratungsunternehmens PricewaterhouseCoopers und des französischen Informationsdienstes Enerpresse.

Bei Berücksichtigung eines Neigungswinkels von 30° und eines Azimutwinkels von 0° bietet das Dach verschattungsfrei Platz für ca. 700m² Photovoltaikfläche. Die durchschnittliche Nennspitzenleistung heutiger monokristalliner Module liegt bei 50Wpeak bei 1m x 0,5m Außenmaß. Hieraus ergibt sich eine maximale Leistung von 70 kWp. Unter Berücksichtigung eines Nutzungsfaktors von 97,5% ergibt sich ein rechnerischer Jahresertrag von 68,25 kWp.

Bei einer durchschnittlichen Jahresvollastdauer von 850 Stunden ergibt sich somit ein Jahresenergieertrag von 58.012,5 kWh.

Renditebetrachtung

142 Die Rendite gibt dem Investor Aufschluß über die Rentabilität seiner Investition in die Photovoltaikanlage. Zur Ermittlung der Rendite müssen neben den Investitionskosten, die durch Netzeinspeisung entstehenden Jahreseinnahmen ermittelt werden. Die gezahlte Vergütung ergibt sich aus einem im KfW-Förderprogramm festgelegten Satz.

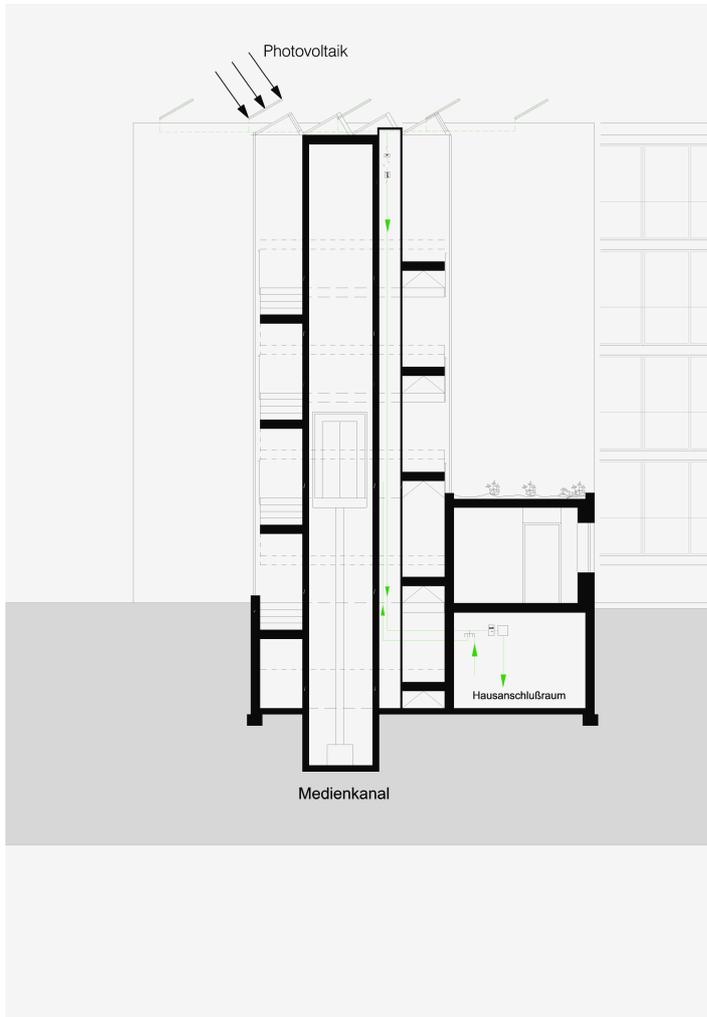
Für Anlagen die im Jahr 2001 in Betrieb gingen werden Einspeisevergütungen von 99 Pfennigen gezahlt. In jedem weiteren Jahr geht die Einspeisevergütung für dann neu in Betrieb genommene Anlagen um 5% pro Jahr zurück. Ist die Anlage aber erst einmal in Betrieb genommen, bleibt die Vergütung für 20 Jahre konstant. Für den voraussichtlichen Zeitpunkt der Inbetriebnahme wird Juli 2012 angenommen. Hieraus ergibt sich eine Vergütung von 0,37 € pro kWh.

Anlagendaten

Gesamtkosten der Anlage	350.000,00 EUR
Leistung der Anlage	68,25 kW
Kosten je kW installierter Leistung	5.128,21 EUR
Zuschüsse	47.775,00 EUR
Verbleibende Investitionskosten	302.225,00 EUR
Jahresvollastdauer	850 h
Jahresenergieertrag	58.012,5 kWh
Durchschnittliche Einnahmen je kWh (ab 2012)nach Erneuerbare-Energien-Gesetz und Vorschaltgesetz	0,37 EUR
Jahreseinnahmen nach Erneuerbare-Energien-Gesetz und Vorschaltgesetz	21.487,41 EUR
Jährliche Nettorendite	7,1%
Amortisationszeit	ca. 14,6 Jahre

Nach 14,6 Jahren könne die jährlichen Gewinne auf die Wohnungen zur Senkung der Betriebskosten umgelegt werden. Die Finanzierungskosten bleiben in dieser Berechnung unberücksichtigt, da sie bereits in den Kosten für das Gesamtprojekt berücksichtigt sind, und über den Verkauf der Wohnungen gedeckt werden. Im Umkehrschluss kommt den Wohnungen durch den hohen technischen Standard eine Wertsteigerung zu.

Darstellung der Photovoltaikanlage M 1:200



Fazit

Das Projekt „Pier 60“ stimmt von seiner Konzeption mit den sich aus dem Werbeslogan „grüne Spiele“ ergebenden Anforderungen überein. Alle aus der Analyse bisheriger Dörfer erkenntlichen Planungsansätze kommen so auch hier zur Anwendung. Die Verringerung der Umweltbelastung sowie der schonende Umgang mit Ressourcen hat dabei Priorität. So werden

Energie- und Stoffkreisläufen innerhalb des Siedlungsgebietes geschlossen. Die attraktive Lage der Immobilie und die ansprechende Gestaltung des olympischen Dorfes (Grünflächen, Grachten, Hafen) ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung vor Ort. Die Anwohner können sich im direktem Wohnumfeld erholen – der Pkw kann öfter stehen bleiben.

Eine Steigerung der Attraktivität führt so zu einer Verringerung der Flächen und Siedlungsansprüche heutigen Freizeitverhaltens.

144 Alle zur Verwendung kommenden Baustoffe werden hinsichtlich einer problemlosen Rückführung in den Stoffkreislauf (Stoffreinheit – Verzicht auf Verbundwerkstoffe und „glättende Maßnahmen“) und eines geringen Herstellungsenergiebedarfs ausgewählt. Obendrein müssen sie hinsichtlich ihrer Emissionen ein allergiestofffreies und gesundes Wohnklima sicherstellen. Eine hochgedämmt Konstruktion Maßnahmen zur Wärmerückgewinnung reduzieren den Energiebedarf um ein Weiteres. Der Einsatz alternativer Energieerzeugungsmethoden trägt wiederum zur Reduktion von Schadstoffemissionen bei. Zur Verbesserung des Mikroklimas wird weitgehend auf die Versiegelung von Flächen verzichtet. Der Verantwortungsvolle Umgang mit der Ressource Wasser wird zusätzlich durch Regenwassernutzung und natürliche Grauwasserklärung sichergestellt.

Das sich aus der olympischen Nutzung ergebende Raumprogramm kann problemlos in seine Nachnutzung überführt werden. In den wenigsten Fällen müssen Wände versetzt werden. Umbaukosten werden gering gehalten. Räume für Sicherheitsdienste erfahren eine sinnvolle Nachnutzung als Abstellräume im Eingangsbereich, was den Platzbedarf für Rollstühle, Gehhilfen etc. abdeckt. Sowie vor, als auch nach der Olympiade wird dem Anspruch an ein hohes Sicherheitsgefühl genüge getan. Die vorhandenen Praxis-, Service-, und Gemeinschaftsräume bleiben in ihrer Funktion erhalten.

PROJEKTSTUDIE II

PLANUNTERLAGEN

Flächenermittlung
Stellplatznachweis
Objektbeschreibung

145

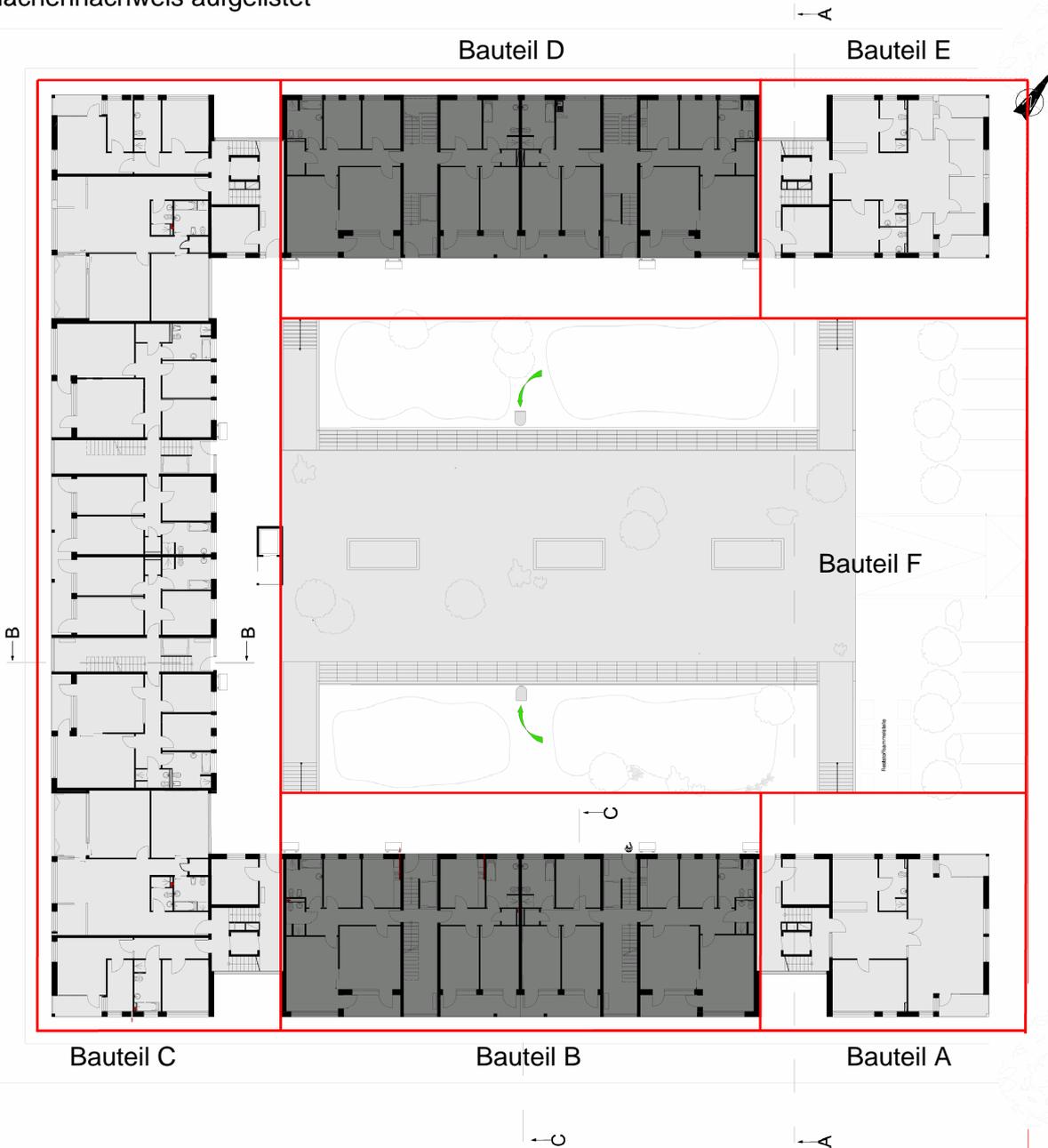
WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNGEN

Vorbemerkung
Kostenschätzung nach DIN 267
Ermittlung der Kostenmiete
Developerrechnung
Ertragswertermittlung

ZUSAMMENFASSUNG UND WERTUNG

Bauteilbezogene Flächenermittlung

Nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung des Projektes in die als Berechnungsgrundlage Angenommenen Bauteile. Die Garage wird hierbei als eigener Bauteil betrachtet. Die Grundstücksaufteilung ist zur Verdeutlichung rot dargestellt entspricht aber nicht dem, in die Berechnung einfließenden, rechnerisch ermitteltem Wert. Dieser geht aus dem Verhältnis der BGF der einzelnen Objekte zur BGF des Projektes hervor. Die genauen Werte werden im Flächennachweis aufgelistet



Die Ermittlung der Flächen basiert auf der Grundlage der Entwurfsplanung im Maßstab 1:200 und wurde mit Hilfe des verwendeten CAD-Systems erarbeitet. Grundlage hierfür ist die DIN 277.

Die Flächenanalyse erfolgt nach einer differenzierten Betrachtung der unterschiedlichen Bauteile. Zusätzlich wird eine separate Ermittlung der Flächen nach oberirdischer und unterirdischer BGF vorgenommen. Die Garage wird hierbei als eigener oberirdischer Bauteil betrachtet.

Diese Unterteilung ermöglicht eine genaue Betrachtung der unterschiedlichen Nutzungseinheiten, und bildet somit die Basis für präzise Aussagen der späteren Wirtschaftlichkeitskalkulation. Als Beispiele sind die Bauteile A, E und F zu nennen, für die eine teilweise Vermietung vorgesehen ist.

147

Die Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die ermittelten Flächen. Hinzu kommt eine Gegenüberstellung der benötigten Stellplätze und eine Gegenüberstellung mit den in der Tiefgarage realisierten Stellplatzmöglichkeiten.

	Bauteil A und E	Bauteil B und D	Bauteil C	Bauteil F Parken	Summe
BGF oberirdisch Wohnen	534 m ²	1.768 m ²	3.665 m ²	1.025 m ²	9.691 m ²
BGF oberirdisch Büro	199 m ²				
BGF unterirdisch	199 m ²	285 m ²	646 m ²		1614 m ²
BGF gesamt	931 m ²	2053 m ²	4.311 m ²	1.025 m ²	11304 m ²
WFL	340,5 m ²	1166 m ²	2.458,6 m ²		5471,6 m ²
NFL	113 m ²			922 m ²	1148 m ²
Grundstücksfläche	405 m ²	978 m ²	2.028 m ²	567 m ²	5361 m ²

Stellplatznachweis

Praxis	113m ² NF	<u>1 Stellplatz je</u>	<u>30 m² NF</u>	<u>4 Stpl.</u>
Serviceräume	113m ² NF	<u>1 Stellplatz je</u>	<u>30 m² NF</u>	<u>4 Stpl.</u>
Seniorenwohnen	ca.160 EW	<u>1 Stellplatz je</u>	<u>5-8 EW</u>	<u>20 Stpl.</u>
Summe der benötigten Parkplätze				<u>28 Stpl.</u>
Summe der zur Verfügung stehende Parkplätze				<u>36 Stpl.</u>
Zusätzliches Parkangebot				<u>8 Stpl.</u>

Objektbeschreibung

Lage

Stadt Leipzig, Stadtbezirk Schönau, Olympiadorf auf dem Gelände des ehemaligen Lindenauer-Hafens

Grundstücksgröße

Die Größe des zu beplanenden Baufeldes beträgt 5.361m²

Projekt

Das Projekt besteht aus fünf Gebäuden, mit drei Obergeschossen und einer Garage für den Eigenbedarf die als eigenständiger Bauteil im Zentrum der Anlage liegt. Die Bauteile A und E sind gemischt genutzt. Im Erdgeschoss von Bauteil A sind der Servicebereich des Betreibers der Seniorenwohnanlage, in Bauteil E Praxisräume untergebracht. Die Bruttogeschossfläche des gesamten Projektes beträgt 9.691m².

148

Außenanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes Olympiadorf wird oberirdisch als verkehrsberuhigter Bereich abgewickelt. Die neugestaltete Uferpromenade mit der denkmalgeschützten Kaimauer entlang des Hafenbeckens werden den Nutzern und Anwohnern als "gesunder" Ort für Wohnen und Freizeit zugeführt und dienen als Flaniermeile. Die Erschließungswege als fußläufige Verbindung der Gebäude untereinander werden mit wasserdurchlässigen Betonsteinen verlegt. Die Eingangsbereiche der geplanten Bauten werden in Natursteinplatten ausgebildet, die sich in ihrer Form und Farbe von der restlichen Bepflasterung absetzen und so die Zugehörigkeit zu den einzelnen Gebäuden betont. Verbleibende Flächen werden als Grünzonen angelegt und mit Bepflanzungen untergliedert. Vier Klärteiche werden in die Grünanlage integriert und sind gleichzeitig Bestandteil des übergeordneten städtebaulichen Konzeptes, das wohnen am Wasser auch für die Wohnbereiche erfahrbar zu machen, die über keinen direkten Zugang zur Uferpromenade verfügen.

Baugrund

Das Herrichten des Grundstücks fällt in den Aufgabenbereich der Stadt und ist im Grundstückspreis mit enthalten.

Untergeschoss und Fundamentierung

Durch den Grundwasserspiegel muß das Kellergeschoß sowie der unterirdische Teil der Tiefgarage mit einer geschlossenen "weißen Wanne" ausgebildet werden. Die an das Erdreich angrenzenden Bauteile sind aus wasserundurchlässigem Beton auszubilden. Die Ableitung der Kräfte erfolgt über Streifenfundamente.

Konstruktion

Die Baukonstruktion ist in ihrer Funktion ablesbar und gliedert so das Gebäude. Beton steht für statische Konstruktion, Holz für austauschbare Ausfachungen.

Die Primärkonstruktion ist als Stahlbetonskelett mit kraftschlüssig verbundenen Filigrandecken und -wänden ausgeführt. Die Aussteifung erfolgt durch tragende Innenwände und durch stahlbetonumschlossene Erschließungskerne. Die Außenwände bestehen aus vorgefertigten Holzrahmenelementen bei denen ausschließlich ein konstruktiver Holzschutz zum tragen kommt.

Stützen und Decken werden in der Fassade durch Glasfaserbetonfertigteile nachgezeichnet. Beton und Holz altern zwar mit der Witterung, beleben aber auch mit ihren sich verändernden Oberflächen die unbehandelte Fassade. Als Fenster kommen schlanke Holzfenster mit Dreischichtverglasung und Kryptonfüllung ($U=0,6$) zum Einsatz. Die elementierte Konstruktion gewährleistet einen schnellen Auf- und sauberen Rückbau, in dem die Werkstoffe gut getrennt und dem Recyclingprozess zugeführt werden können.

Tragende Innenwände

Die tragenden Innenwände im Bereich der Treppenhäuser werden aus kraftschlüssig verbundenen Stahlbetonfertigteilen hergestellt. Innenwände im Wohnbereich werden in Kalksandstein ausgeführt.

Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände werden in Kalksandstein ausgeführt. Lediglich im Sanitärbereich kommen Gipskartonständerkonstruktionen zum Einsatz.

Dächer

Alle Dächer sind Flachdächer mit 2% Gefälle zur Innenentwässerung. Die Abdichtung erfolgt durch gewebeverstärkte Dachbahnen auf einer Wärmedämmung und entsprechenden Ausgleichs- und Dampfsperren.

Treppen

Sämtliche Treppenläufe und -podeste werden als Stahlbetonfertigteile vorgefertigt und je nach Baufortschritt im Rohbau mit eingebaut. Die Treppengeländer werden aus Stahlrohren mit Holzhandläufen gefertigt.

Aufzüge

Sämtliche hydraulisch betriebenen Aufzüge befinden sich in eigenen Schächten mit Stahlbetonumfassungswänden ($d=20\text{cm}$). Die Aufzüge dienen der barrierefreien Erschließung der Geschosse und eignen sich zur Aufnahme eines Rollstuhls. (Kabinengröße $1,20 \times 1,50\text{m}$) Bedienarmaturen sind barrierefrei (Blindenschrift, große Displays, Stockwerksansage).

Garage

Die Tiefgarage hat insgesamt 100 Einstellplätze mit einer Einzelgröße von $2,5 \times 6,00\text{m}$ und dient der Versorgung aller Objekte mit Stellplätzen. Ausgewiesen werden dabei eine ausreichende Anzahl an Behindertenparkplätzen.

Die Garage ist natürlich belüftet und belichtet. Sie wird über getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten erschlossen.

Hausanschluß

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden in einem Medienkanal gebündelt. Der Anschluß erfolgt über vier Haustechnikräume. In der Beschreibung des ökologischen Planungsansatzes wird die Haustechnik dargestellt.

Standard

Der Standard kann durch die Wahl der Baustoffe, der technischen Konzeption und der Anordnung und Qualität der festen Einbauten als gehoben bewertet werden. Damit entspricht er der Lage und außenräumlichen Gestaltung.

Sonstiges

Das gesamte Projekt ist barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgelegt. Die Briefkästen ermöglichen über Sichtfenster eine nachbarschaftliche Kontrolle. Dies dient der Steigerung des Sicherheitsgefühls. Außen und Innen gibt es in den Hauseingängen Sitz- und Ablagemöglichkeiten. Zusätzliche Sitzbänke sind auf allen Etagen im Flurbereich angeordnet. Alle Türen haben eine Mindestbreite von 1m.

VORBEMERKUNGEN

Rahmenbedingungen

Im folgenden Kapitel werden Berechnungen erstellt, anhand derer ein Aussage bezüglich der Rentabilität und der Wirtschaftlichkeit der Immobilie gemacht werden können. Die Vorgehensweise sieht zunächst eine eigenständige Betrachtung der einzelnen Bauteile vor, die später durch eine Gesamtbetrachtung des Projektes ergänzt wird. Durch diese Vorgehensweise können genaue Erkenntnisse über die Verteilung der Investitionskosten und der Rentabilität des Bauvorhabens gewonnen werden.

Hierbei werden folgende Berechnungsmethoden verwendet:

Kostenschätzung

Die Kostenschätzung wird nach DIN 276 jeweils getrennt nach einzelnen Bauteilen erarbeitet. Sie gibt Aufschluß über die Höhe der Investitionskosten der Bauteile sowie des Projektes in seiner Summe. Durch die Verwendung geeigneter Kennwerte bezüglich der Konstruktion und der späteren Nutzung werden die individuellen Eigenschaften der Bauten berücksichtigt.

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Auf Basis der berechneten Investitionskosten aus der Kostenschätzung wird die Kostenmiete ("Nullmiete") ermittelt. Es handelt sich hierbei um die minimale Miete, die angesetzt werden muß, um eine Nutzungseinheit rentabel zu machen. Durch einen Vergleich der errechneten Kostenmiete mit den in der Marktanalyse erarbeiteten Mietsituation in Leipzig, kann die Durchsetzbarkeit und Konkurrenzfähigkeit der geplanten Gebäude am Markt beurteilt werden.

Developerrechnung / Renditebetrachtung

In Fall dieses Projektes wird ein aus der Developerrechnung abgeleitetes Verfahren angewandt, um eine Aussage zur der Rentabilität hinsichtlich der getätigten Investition treffen zu können.

Auf Basis der aus der Marktanalyse ermittelten und realisierbaren Vermarktungskonditionen wird der voraussichtliche Verkaufserlös der einzelnen Bauteile ermittelt. Nach Abzug der entstehenden Kosten für Vermarktung und Leerstand werden auch die in der Kostenschätzung ermittelten Investitionskosten nach Kostengruppen abgezogen. Hierbei erfolgt eine Aufschlüsselung in zwei Richtungen:

- a) Ermittlung des maximalen Grundstückserwerbspreises (Projektbezogen)
- b) Ermittlung der maximal tragbaren Baukosten für KG 300/400

Im Anschluß erfolgt eine Gegenüberstellung der Verkaufserlöse und der Investitionskosten. Hierbei kann eine Aussage über die erzielbare Gesamtrendite hinsichtlich der einzelnen Bauteile, wie auch des Projektes in seiner Gesamtheit getätigt werden. Für letztere gibt eine Alternativmatrix eine zusätzliche Risikoauskunft hinsichtlich variierender Investitionskosten und Verkaufserlöse.

Unter Zuhilfenahme der unter b) ermittelten Werte kann der Projektsteuerer ermesen, welcher Bauteil das Projekt gefährdet und wie groß der finanzielle Spielraum hinsichtlich der Konstruktion ist. Gegebenfalls kann er das Architekturbüro zu einer Umplanung veranlassen.

Ertragswertbetrachtung

Der Ertragswert stellt für ein Kreditinstitut die Entscheidungsgrundlage über die Vergabe eines Kredites und dessen Konditionen dar. Er gibt Aufschluß über den Verkehrswert des Objektes und seine Verhältnismäßigkeit bezüglich der Investitionskosten.

Als Grundlage zur Berechnung der Kostenschätzung, der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, der Renditebetrachtung und der Ertragswertbetrachtung dienen alle Aufstellungen und Flächennachweise sowie die Entwurfsplanungen 1:200 aus den vorhergehenden Kapiteln.

KOSTENSCHÄTZUNG NACH DIN 276

152 Die Kostenschätzung wird nach DIN 276 - Kosten im Hochbau (Juni 1993) ermittelt. Sie dient der überschlägigen Ermittlung der Kosten für die einzelnen Bauteile. Die hierfür verwendeten Kostenkennwerte teilen sich wie im Folgenden beschrieben auf die einzelnen Kostengruppen auf.

KG 100

Unter den einzelnen Bauteilen werden die Grundstückskosten anteilig aufgeteilt. Maßgebend ist hierfür die BGF. Bei dem, für die Nutzungseinheiten angesetzten Kennwert, wird von einem Basiswert von 230 EUR/m² BGF für das gesamte Grundstück ausgegangen. Dieser Wert entspricht Grundstücken im Ortsteil Plagwitz, die in ihrer Lage und Art der Umnutzung (Wohnen am Wasser auf ehemaliger Industriebrache) am ehesten mit den Flächen am zukünftigen Lindenauer-Hafen verglichen werden können.

KG 200

Da es sich um ein bereits vollständig erschlossenes Grundstück handelt, sind die Kosten für Herrichten und Erschließen bereits im jeweiligen Kennwert der Kostengruppe 100 enthalten. Stellplätze werden unter Kostengruppe 200 nicht angerechnet, da in diesem Fall alle benötigten Stellplätze auf dem Grundstück realisiert werden können.

KG 300 / 400

Die Kostenkennwerte für die Baukonstruktion und die Technischen Anlagen werden der Literatur "BKI Baukosten 2001 Teil 1, Kostenkennwerte für Gebäude", für die jeweilige Nutzungseinheit entnommen. Um einen möglichst genauen und realistischen Wert zu erhalten, welcher auch in der Praxis angewendet wird, werden diese Kennwerte durch einen zusätzlichen Vergleich mit bereits vorhandenen Konkurrenzobjekten gemittelt. Die Suche nach geeigneten Vergleichsobjekten stellt sich aufgrund der geringen Anzahl realisierter Projekte ähnlicher Größenordnung als schwierig heraus. Um dennoch zu vergleichbaren Werten zu kommen, wurden Objekte ausgewählt die in ihrer Architektur, Größe und technischen Ausstattung den Objekten vom Typ B und D ähneln.

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht über die gewählten Kostenkennwerte.

Auswertung der Kostenfeststellung der Vergleichsobjekte

Vergleichsobjekte								gewählt	
Passivhaus Freiburg				Passivhaus kassel					
Bauzeit	1/01 - 1/02			Bauzeit	1/99 - 3/00				
mittlere Bauzeit	8/01			mittlere Bauzeit	8/99				
Index	98,2			Index	98,4				
m² BGF	2.760,00			m² BGF	3.670,00				
m² WFL	1.553,00			m² WFL	1.580,00				
	€	Menge	€/m²	%	€	Menge	€/m²	%	€/m²
KG 300	1.832.640,00	2.760,00	664,00	82,6	2.533.196,00	3.670,00	689,39	83,0	676,70
KG 400	386.400,00	2.760,00	140,00	17,4	516.021,00	3.670,00	140,61	16,9	140,30
KG 300 +	2.219.040,00	2.760,00	804,00	100	3.049.217,00	3.670,00	830,85	100	817,42

Randdaten	vorauss. Baubeginn	Februar 10
	vorauss. Fertigstellung	Februar 12
	Jahr des Letzten verfügbaren Index	Februar 02
	jährl. Preissteigerung ab letzten Index	-0,20%
	Regional bedingter Auf- oder Abschlag	-5,00%
	Zu-Abschlag auf gewünschten Standard	10,00%

	standard	KG 300	KG 400
Maßgebender Kennwert	mittel	664	140
Index Vergleichsobjekt	I 2002	98,2	
Letzter verfügbarer Index	I 2003	98,4	
Aktueller Kennwert	2003	665,35	140,2851324
Kennwert Bauzeit		652,14 €	137,50 €
Kennwert Bauregion		619,54 €	130,63 €
incl. Zuschlag für gehobenen Standard		681,49 €	

KG 600

Die Kosten für Ausstattung werden in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt, da individuelle Einrichtungen (Möbelierungen) von den jeweiligen Nutzern getragen werden.

KG 700

Die KG 700 (Baunebenkosten) wird mit einer Pauschale von 24% anhand der Kostengruppen 300 und 400 ermittelt. Diese setzt sich wie folgend zusammen:

Architekten und Ingenieurleistungen	13%
Finanzierung	5%
allgemeinen Baunebenkosten	2%
Projektentwicklung	2%
Projektmanagement	2%

Kostenschätzung nach DIN 276		Bauteil A und E	
		Grundstück gesamt	5.361 m ²
		BGF gesamt oberirdisch	9.691 m ²
		Bodenrichtwert	230,0 €/m ²

Bauteil A und E				
Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Kennwert	Menge	€ - Betrag

100	GRUNDSTÜCK			
	Grundstückswert	230,0 €/m ²	405 m ²	93.195 €
	Grundstücksnebenkosten	5,0 %	93.195 €	4.660 €
	Freimachen	0,0 %	93.195 €	0 €
	Summe Grundstück			97.855 €

200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN			
	HERRICHTEN	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	öffentl. Erschließung (Ver-, Entsorgung)	0,0 €/m ²	405 m ²	0 €
	nichtöffentl. Erschließung (innere Erschl.)	0,0 €/m ²	405 m ²	0 €
	Ausgleichsabgaben (Stellplatzabläse)	12.500,0 €/Stck.	0 Stck.	0 €
	Summe Herrichten u. Erschließen			0 €

300	Bauwerk - Baukonstruktion			
	Serviceeinrichtung	600,0 €/m ²	253 m ²	151.653 €
	Wohnen	681,0 €/m ²	679 m ²	462.090 €
	Sonstiges	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Unvorhergesehenes (% von Bausumme)	2,00%	613.742 €	12.275 €
	Zwischensumme Baukosten oberirdisch			626.017 €
	besondere Gründungstechn. Maßn.	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Sonstiges	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Unvorhergesehenes (% von Bausumme)	2,00%	0 €	0 €
	Zwischensumme Baukosten unterirdisch			0 €
	Summe Bauwerk - Baukonstruktion			626.017 €

400	Bauwerk - Technische Anlagen			
	Serviceeinrichtung	140 €/m ²	253 m ²	35.386 €
	Wohnen	140 €/m ²	679 m ²	94.996 €
	Sonstiges			0 €
	Unvorhergesehenes (% von Bausumme)	2,00%	130.382 €	2.608 €
	Summe Bauwerk - Technische Anlagen			132.990 €

500	AUSSENANLAGEN			
	Stellplätze oberirdisch	7.500,0 €/Stck.	5 Stck.	37.500 €
	Aussenanlagen (anteilig an Gesamtkosten)	0,00%	759.007 m ²	0 €
	Summe Aussenanlagen			37.500 €

600	AUSSTATTUNG & KUNSTWERKE			
	Ausstattung			0 €
	Summe Ausstattung, Kunstwerke			0 €

700	BAUNEbenKOSTEN	24,00%	759.007 €	
	Summe Baunebenkosten bezogen auf KG 300/400			182.162 €

Baukosten gesamt	Bauteil A und E			1.076.524 €
-------------------------	------------------------	--	--	--------------------

Kostenschätzung nach DIN 276		Bauteil B und D		
		Grundstück gesamt		5.361 m ²
		BGF gesamt oberirdisch		9.691 m ²
		Bodenrichtwert		230,0 €/m ²
Bauteil B und D				
Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Kennwert	Menge	€ - Betrag
100	GRUNDSTÜCK			
	Grundstückswert	230,0 €/m ²	978 m ²	224.941 €
	Grundstücksnebenkosten	5,0 %	224.941 €	11.247 €
	Freimachen	0,0 %	224.941 €	0 €
	Summe Grundstück			236.188 €
200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN			
	HERRICHTEN	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	öffentl. Erschließung (Ver-, Entsorgung)	0,0 €/m ²	978 m ²	0 €
	nichtöffentl. Erschließung (Innere Erschl.)	0,0 €/m ²	978 m ²	0 €
	Ausgleichsabgaben (Stellplatzablöse)	12.500,0 €/Stck.	0 Stck.	0 €
	Summe Herrichten u. Erschließen			0 €
300	BAUWERK			
	Wohnen	681,0 €/m ²	2.053 m ²	1.398.365 €
	Sonstiges	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Unvorhergesehenes (% von Bausumme)	2,00%	1.398.365 €	27.967 €
	Zwischensumme Baukosten oberirdisch			1.426.333 €
	besondere Gründungstechn. Maßn.	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Sonstiges	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Unvorhergesehenes (% von Bausumme)	2,00%	0 €	0 €
	Zwischensumme Baukosten unterirdisch			0 €
	Summe Bauwerk - Baukonstruktion			1.426.333 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen			
	Wohnen	140,0 €/m ²	2.053 m ²	287.476 €
	Sonstiges			0 €
	Unvorhergesehenes (% von Bausumme)	2,00%	287.476 €	5.750 €
	Summe Bauwerk - Technische Anlagen			293.226 €
500	AUSSENANLAGEN			
	Aussenanlagen	0,00	978 m ²	0 €
	Summe Aussenanlagen			0 €
600	AUSSTATTUNG & KUNSTWERKE			
	Ausstattung	Kosten werden vom Nutzer getragen		0 €
	Summe Ausstattung, Kunstwerke			0 €
700	BAUNEBEKOSTEN	24,00%	1.719.558 €	
	Summe Baunebenkosten bezogen auf KG 300/400			412.694 €
Baukosten gesamt		Bauteil B und D		2.368.441 €

Kostenschätzung nach DIN 276		Bauteil C	
	Grundstück gesamt		5.361 m ²
	BGF gesamt oberirdisch		9.691 m ²
	Bodenrichtwert		230,0 €/m ²

Bauteil C				
Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Kennwert	Menge	€ - Betrag

100	GRUNDSTÜCK			
	Grundstückswert	230,0 €/m ²	2.028 m ²	466.346 €
	Grundstücksnebenkosten	5,0 %	466.346 €	23.317 €
	Freimachen	0,0 %	466.346 €	0 €
	Summe Grundstück			489.664 €
200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN			
	HERRICHTEN	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	öffentl. Erschließung (Ver-, Entsorgung)	0,0 €/m ²	2.028 m ²	0 €
	nichtöffentl. Erschließung (innere Erschl.)	0,0 €/m ²	2.028 m ²	0 €
	Ausgleichsabgaben (Stellplatzablöse)	12.500,0 €/Stck.	0 Stck.	0 €
	Summe Herrichten u. Erschließen			0 €
300	BAUWERK			
	besondere Gründungstechn. Maßn.	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Wohnen	681,0 €/m ²	4.311 m ²	2.935.927 €
	Sonstiges	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Unvorhergesehenes (% von Bausumme)	2,00%	2.935.927 €	58.719 €
	Zwischensumme Baukosten oberirdisch			2.994.646 €
	besondere Gründungstechn. Maßn.	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Sonstiges	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Unvorhergesehenes (% von Bausumme)	2,00%	0 €	0 €
	Zwischensumme Baukosten unterirdisch			0 €
	Summe Bauwerk - Baukonstruktion			2.994.646 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen			
	Wohnen	140,0 €/m ²	4.311,2 €/m ²	603.568 €
	Sonstiges			0 €
	Unvorhergesehenes (% von Bausumme)	2,00%	603.568 €	12.071 €
	Summe Bauwerk - Technische Anlagen			615.639 €
500	AUSSENANLAGEN			
	Aussenanlagen	0,00	2.028 m ²	0 €
	Summe Aussenanlagen			0 €
600	AUSSTATTUNG & KUNSTWERKE			
	Ausstattung			0 €
	Summe Ausstattung, Kunstwerke			0 €
700	BAUNEKENKOSTEN	24,00%	3.610.285 €	
	Summe Baunebenkosten bezogen auf KG 300/400			866.468 €

Baukosten gesamt	Bauteil C	4.966.417 €
-------------------------	------------------	--------------------

Kostenschätzung nach DIN 276		Bauteil F - Garage	
		Grundstück gesamt	5.361 m ²
		BGF gesamt oberirdisch	9.691 m ²
		Bodenrichtwert	230,0 €/m ²

Bauteil F - Garage				
Kostengruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Kennwert	Menge	€ - Betrag
100	GRUNDSTÜCK			
	Grundstückswert	230,0 €/m ²	567 m ²	130.410 €
	Grundstücksnebenkosten	5,0 %	130.410 €	6.521 €
	Freimachen	0,0 %	130.410 €	0 €
	Summe Grundstück			136.931 €
200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN			
	HERRICHTEN	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	öffentl. Erschließung (Ver-, Entsorgung)	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	nichtöffentl. Erschließung (innere Erschl.)	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Ausgleichsabgaben (Stellplatzablöse)	12.500,0 €/Stck.	0 Stck.	0 €
	Summe Herrichten u. Erschließen			0 €
300	BAUWERK			
	besondere Gründungstechn. Maßn.	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Parken oberirdisch	250,0 €/m ²	1.025 m ²	256.250 €
	Parken unterirdisch	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Sonstiges	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Unvorhergesehenes (% von Bausumme)	0,00%	256.250 €	0 €
	Summe Bauwerk - Baukonstruktion			256.250 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen			
	Parken oberirdisch	20,0 €/m ²	1.025 m ²	20.500 €
	Parken unterirdisch	0,0 €/m ²	0 m ²	0 €
	Sonstiges			0 €
	Unvorhergesehenes (% von Bausumme)	2,00%	0 €	0 €
	Summe Bauwerk - Technische Anlagen			20.500 €
500	AUSSENANLAGEN			
	Aussenanlagen	0,00	567 m ²	0 €
	Summe Aussenanlagen			0 €
600	AUSSTATTUNG & KUNSTWERKE			
	Ausstattung			0 €
	Summe Ausstattung, Kunstwerke			0 €
700	BAUNEKENKOSTEN	24,00%	276.750 €	
	Summe Baunebenkosten bezogen auf KG 300/400			66.420 €

Baukosten gesamt	Bauteil F - Garage	480.101 €
------------------	--------------------	-----------

Bezogen auf das Projekt entsprechen die Gesamtkosten einem In Höhe von 12.336.446,04 € feinem Baupreis von:
Wohn- und Nutzfläche = 1868€/m²
Bruttogrundfläche = 1091€/m²

Gesamtkosten	
Bauteil	KG 100-700
Bauteil A	1.076.523,53 €
Bauteil B	2.368.440,67 €
Bauteil C	4.966.417,10 €
Bauteil D	2.368.440,67 €
Bauteil E	1.076.523,53 €
Bauteil F	480.100,53 €
Gesamtkosten	12.336.446,04 €

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

Das Konzept sieht vor die Wohnungen und Serviceräume der Bauteile A und E sowie einen Anteil der Garagenstellplätze zu vermieten. Hierzu wird in den folgenden Berechnungen die Wirtschaftlichkeit der für eine Vermietung in Betracht kommenden Nutzungseinheiten überprüft. Hierfür wird die Kostenmiete ("Nullmiete") ermittelt. Sie beschreibt den Wert, welcher angesetzt werden muß, damit sich die Immobilie selbst trägt. Die Höhe der Kostenmiete ist hierbei abhängig von den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten. Die Kostenschätzung liefert den Wert der Investitionskosten für die jeweilige Nutzungseinheit.

Fremdfinanzierung

Die Angaben zur Fremdfinanzierung basieren auf den Daten des KfW-Förderprogramms zur CO² Reduzierung für das sich das Projekt aufgrund des Passivhausstandards qualifiziert. Pro Wohneinheit ergibt sich eine Fördersumme von 50.000 €. Diese wird bei einem Zins von 3,29% und einer Tilgung von 1% festgelegt. Die verbleibende Summe wird durch einen Kredit zu derzeit marktüblichen Konditionen von 4,5% Zinsen und 1,0% Tilgung gedeckt. Die niedrige Angabe im Bezug auf die angesetzten Zinsen sind durch eine Zinsbindung von 10 bis 15 Jahren zu realisieren und auf eine momentane historische Niedrigzinsphase zurückzuführen.

Die Werte für die Bewirtschaftungskosten sind der entsprechenden Fachliteratur entnommen.

Abschreibung

Der prozentuale Ansatz der Abschreibung ist der Literatur des "Verlages für deutsche Steuerberater entnommen". Hiernach entspricht der Wert der Abschreibung für Gebäude, soweit sie nicht Wohnzwecken dienen (Wirtschaftsgebäude), jährlich 2,5%. Für alle Gebäude, außer Wirtschaftsgebäude, wird bei einer Nutzungsdauer von mehr als 50 Jahren ein Wert von jährlich 2% vorgeschlagen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten sind auf 3,10 Euro/m² NF im Jahr festgelegt. Dieser Wert ergibt sich aus dem "Kommentar zur Wertermittlungsverordnung 1998" von Kleiber / Simon / Weyers. Sie empfiehlt einen Wert zwischen 0,13 Euro und 0,26 Euro/m² im Monat. Im Falle der Tiefgarage wird auf die 11. BV verwiesen, welche einen Wert von 28 Euro je Stellplatz vorsieht.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden vom jeweiligen Mieter getragen.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden nach dem "Kommentar zur Wertermittlungsverordnung 1998" von Kleiber / Simon / Weyers für Gewerbeimmobilien auf 9 Euro/m² Nutzfläche, für Wohnimmobilien auf 5,60 Euro/m² Nutzfläche im ersten bis fünften Jahr und die Tiefgarage auf 64 Euro je Stellplatz festgelegt. Dieser Wert ist abhängig vom Alter der jeweiligen Immobilie. Für das Projekt Pier 60 wird der Wert für die Instandhaltungskosten Aufgrund der natürlichen Belüftung und Beleuchtung auf 50 Euro pro Stellplatz abgesenkt.

160

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis den Bereich der Wohnimmobilie wird auf Grund zu erwartenden großen Nachfrage mit 2% vom Jahresrohertrag angesetzt. Aufgrund der dem erwartetem Olympiaboom entsprechenden hohen Nachfrage der genannten Immobilie ist der Mietausfall als gering einzuschätzen. Beachten werden muß jedoch auch die Laufzeit der Immobilie. Von einer eventuellen Verschlechterung der nacholympischen Situation am Leipziger Immobilienmarkt muß aufgrund heutiger Abriss und Sanierungsmaßnahmen nicht ausgegangen werden. Ein erneuter Überschuß ist für 2012 nicht zu erwarten.

Der Jahresrohertrag wird mit folgenden, zu erwirtschaftenden Mieten ermittelt. Die Kennwerte für den Quadratmeter Preis sind aus der Marktanalyse entnommen.

Mietpreise pro m ² und Monat			
	von	bis	
Wohnen normal	6,00 €	7,00 €	
Seniorenwohnen	3,80 €	8,50 €	
Wohnen mit Servicebüro	5,00 €	13,00 €	
Pier 60		9,00 €	

Für die Service- und Praxisräume wird ein Mittelwert aus der mittleren marktüblichen Büromiete (5,5 €/m²) und der durchschnittlichen Ladenmiete im Nebenkern bei 1a Lagen (16,0 €/m²)¹⁴² gebildet. Er wird mit 11 €/m² angenommen. Für die Garagen wird ein Wert von 50 Euro monatlich berechnet. Für Wohnungen mit Servicebüro liegt der Maximalwert zwar bei 13 €/m², wird allerdings am Markt selten erreicht. Über 80% der Immobilien liegen unter 10€/m². Dieser Wert wird deshalb als Maximum betrachtet.

¹⁴² Die Werte basieren auf Angaben des Ring Deutscher Makler e.V.

Wirtschaftlichkeitsberechnung		Bauteil A / E	
Basisdaten Objekt		6 WE	
		1 ServiceEin.	
Nutzung		angesetzte Miete	Mietertrag p.a.
WFL	321 m ²	9 €/m ²	34.668,00 €
NF	114 m ²	11 €/m ²	14.706,00 €
Geschätzter Jahresrohertrag			49.374,00 €
Investitionskosten der Nutzungseinheit nach Kostenschätzung			1.076.523,53 €
Abzüglich Finanzierungspauschale			5,00% von KG 100-600 44.718,10 €
Investitionskosten ohne Berücksichtigung der Finanzierungskosten			1.031.805,44 €
Summe der KG 300 bis 700			978.668,30 €
Abzüglich Finanzierungspauschale			5,00% von KG 100-600 44.718,10 €
KG 300 bis 700 ohne Berücksichtigung der Finanzierungspauschale			933.950,21 €

A Kapitalkosten						
	€	Konditionen		Jährliche Belastung		
		Zins (%)	Tilgung (%)	Zinsen (€)	Tilgung (€)	Annuität (€)
I. Hypothek	300.000,00	3,29	1,00	9.870,00	3.000,00	12.870,00
II. Hypothek	796.877,34	4,50	1,00	35.859,48	7.968,77	43.828,25
III. Hypothek	-	-	-	-	-	-
Eigenleistung I	0,00	4,0	-	0,00	-	0,00
Eigenleistung II	0,00	6,50	-	0,00	-	0,00
Summen:	3.418.712,25			45.729,48	10.968,77	56.698,25

B Bewirtschaftungskosten					
1. Abschreibung	2,00	% von	933.950,21	€ (KG 300-700)	18.679,00
2. Verwaltungskosten	3,10	€/m ² NF x	435,00		1.348,50
3. Instandh.kosten	5,60	€/m ² NF x	435,00		2.436,00
4. Betriebskosten		umgelegt auf Mieter			-
5. Mietausfallwagnis	2,00	% vom geschätzten Jahresrohertrag			987,48
Summe Bewirtschaftungskosten:					23.450,98

C Ermittlung der Kostenmiete	
"verrechenbare" Kapitalkosten	45.729,48
"verrechenbare" Bewirtschaftungskosten	23.450,98
Summe Kosten:	69.180,46
Kostenmiete in €/m² WFL\NF u. Monat	76.680,23 : 12 Monate : 433,5 m ² WFL\NF 13,30

Wirtschaftlichkeitsberechnung		Bautell F				
Basisdaten Objekt						
Nutzung		angesetzte Miete	Miertertrag p.a.			
Stellplatz	28 Stck.	50,0 €/Stck.	16.800,00 €			
Geschätzter Jahresrohertrag			16.800,00 €			
Investitionskosten der Nutzungseinheit nach Kostenschätzung			480.100,53 €			
Abzüglich Finanzierungspauschale			5,00% von KG 100-600 20.684,03 €			
Investitionskosten ohne Berücksichtigung der Finanzierungskosten			459.416,50 €			
Summe der KG 300 bis 700			343.170,00 €			
Abzüglich Finanzierungspauschale			5,00% von KG 100-600 20.684,03 €			
KG 300 bis 700 ohne Berücksichtigung der Finanzierungspauschale			322.485,97 €			
A Kapitalkosten						
	€	Konditionen		Jährliche Belastung		
		Zins (%)	Tilgung (%)	Zinsen (€)	Tilgung (€)	Annuität (€)
I. Hypothek	317.821,40	4,50	1,00	14.301,96	3.178,21	17.480,18
II. Hypothek				0,00	0,00	0,00
III. Hypothek	-	-	-	-	-	-
Eigenleistung I	0,00	4,0	-	0,00	-	0,00
Eigenleistung II	0,00	6,50	-	0,00	-	0,00
Summen:	3.418.712,25			14.301,96	3.178,21	17.480,18
B Bewirtschaftungskosten						
1. Abschreibung	2,50	% von	322.485,97	€ (KG 300-700)	8.062,15	
2. Verwaltungskosten	28,00	€/Stellplatz	28,00	784,00		
3. Instandh.kosten	50,00	€/Stellplatz	28,00	1.400,00		
4. Betriebskosten		umgelegt auf Mieter		-		
5. Mietausfallwagnis	2,00	% vom geschätzten Jahresrohertrag		336,00		
Summe Bewirtschaftungskosten:						10.582,15
C Ermittlung der Kostenmiete						
"verrechenbare" Kapitalkosten				14.301,96		
"verrechenbare" Bewirtschaftungskosten				10.582,15		
Summe Kosten:				24.884,11		
Kostenmiete in €/Stellplatz u. Monat				24.879,50 : 12 Monate : 28 Stck.		74,06
Verkaufspreis in €/Stellplatz				74,05 x 12 Monate x Vervielfältiger 16,66		14.806,05

Wertung der Ergebnisse

Die folgende Tabelle zeigt die ermittelten Kostenmieten für die einzelnen Nutzungseinheiten. Ihr werden die am Markt erzielbaren Mieten gegenübergestellt um eine Wertung der Berechnung vornehmen zu können.

Gegenüberstellung der erzielbaren Mieten am Markt und der ermittelten Kostenmiete

Übersicht über die erzielbaren Mieten am Markt	ermittelte Kostenmiete		
	von	bis	
Wohnen mit Servicebüro	5,00 €	10,00 €	13,30 €
Büro	9,00 €	13,00 €	13,30 €
Parken		50,00 €	74,00 €

Die Berechnungen zeigen, daß die Kostenmiete der Tiefgarage und der Wohnungen weit über der am Markt angesetzten Höchstmiete liegt. Selbst die Büroräume sind zur ermittelten Kostenmiete nur schwer zu vermarkten.

163

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Für das Projekt Pier 60 ist soll einen Teil der Wohnungen vermietet werden um einen sozialen Ausgleich zu erwirken. Dies geschieht in Anlehnung an die in der Analyse des Standortes Barcelona gewonnenen Erkenntnisse. Aufgrund der Mischnutzung in den Gebäuden A und E werden diese hierfür vorgesehen. Nachfolgend wird eine Ertragswertermittlung vorgenommen um eine detaillierte Aussage zur Rentabilität dieser Objekte hinsichtlich der beabsichtigten Vermietung treffen zu können. Bei der Bewertung der Erträge am Immobilienvermögen spielen neben dem Reinertrag als Differenz von Rohertrag und Bewirtschaftungskosten als weitere Komponenten die Restnutzungsdauer der Gebäude, der Liegenschaftszins und der Bodenwert eine Rolle. Das Ertragswertverfahren besteht grob aus drei Schritten: nach der Ermittlung des Grundstückreinertrages wird die Verzinsung des Bodenwertes herausgerechnet und damit über einen Vervielfältiger, in den der Gebäudeertrag nach Abzug des Bodenertragsanteils sowie die Restnutzungsdauer des Gebäudes eingehen, der Ertragswert des Gebäudes (der Nutzungseinheit) erhoben. Der Jahresrohertrag errechnet sich aus dem am Markt realistisch angesetzten Mieten.

Die Angaben zur Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszins orientieren sich an den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig . Für den Fall der Objekte A und E wird eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren angenommen. Diese ergibt sich aus einer Restnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren für reine Wohnnutzung und 50 bis 70 Jahre für gemischt genutzte Häuser mit bis zu 80% gewerblicher Nutzung. Zum Liegenschaftszins können nur schwer genaue Aussagen getroffen werden, da in den letzten Jahren trotz kritischer Ertragslage sehr hohe Kaufpreise erzielt wurden. Dies führte zu sehr niedrigen Liegenschafts-zinssätzen. Laut WertR 76/96¹⁴³ kann für gemischt genutzte Gebäude ein Wert von 5% angesetzt werden. Einflussfaktoren sind unter anderem Anzahl der Wohneinheiten, Verhältnis von Wohn- und Nutzfläche sowie die Lage. Da beide Objekte mehr als 3 Wohneinheiten bei überwiegender Wohnfläche in sehr guter Lage haben wird der Liegenschaftszins bei 4,75 % festgelegt.

Aus diesen Angaben ergibt sich der jeweilige Vervielfältiger, welcher der Wertermittlungsrichtlinie entnommen wurde. Dieser beläuft sich auf 20,27. (gemittelt aus 21,2 für 4,5% und 19,34 für 5%)

Die Bewirtschaftungskosten werden mit 7% des Jahresrohertrages pauschal angesetzt.

¹⁴³ Aus Sommer/Piehler; Grundstücks- und Gebäudewertermittlung; Haufe Verlag 1995

Verkehrswertberechnung nach Ertragswertverfahren		Bautell A / E		
Ermittlung des Verkaufserlöses auf Grundlage der Mietkosten				
Nutzung		monatliche Miete	netto-Miete	netto-Mietertrag p.a.
Wfl	321 m ²	9,0 €/m ²	2.885 €	34.614,00 €
NF	114 m ²	11,0 €/m ²	1.254 €	15.048,00 €
Jahresrohertrag				49.662,00 €
2.0 Ermittlung des Grundstücksreinertrags				
Jahresrohertrag (~115%)		49.662,00 €		
Bewirtschaftungskosten (~7%)			3.476,34 €	
Grundstücksreinertrag (~100%) (€)				42.212,70 €
3.0 Ermittlung des Bodenwertes				
Grundstücksgröße m ²	407,00			
Bodenrichtwert €/m ²		230,00		
Bodenwert				93.610,00 €
4.0 Verzinsung des Bodenwertes				
Bodenwert in €	93.610,00 €			
angestrebter Liegenschaftszins		4,75%		
Verzinsung des Bodenwertes				4.446,48 €
5.0 Reinertrag der baulichen Anlage				
Reinertrag des Grundstückes €	42.213			
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes €		4446		
Reinertragsanteil der baulichen Anlage €				37.766,23 €
6.0 Ertragswert der baulichen Anlage bei einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren und einem Liegenschaftszins von 4,75%				
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	37.766			
Vervielfältiger gemäß Tab. Wert V88		20,27		
Ertragswert der baulichen Anlage				765.521,38 €
7.0 Ertragswert des Grundstücks				
Ertragswert der baulichen Anlage €	765.521			
Bodenwert €		93.610,00		
Ertragswert des Grundstücks				859.131,38 €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 010112				859.131,38 €
Verkehrswert/Grundstücksrohertrag				17,30
Verkehrswert/Grundstücksreinertrag				20,35
Geschätzte Gesamtkosten nach DIN 276				1.076.523,53 €
Gewinn				-217.392,15 €

Die Berechnung zeigt das der Verkehrswert bei den angesetzten Mieten wie erwartet bei weitem unter den Investitionskosten liegt. Die Objekte können eventuell durch die erzielbaren Verkaufspreise der anderen Bauteile abgefangen werden. Die folgende Developerrechnung gibt hierzu Aufschluß über die erzielbare Gesamtrendite des Projektes und der Verteilung der Verkaufserlöse.

DEVELOPERRECHNUNG

Da es sich bei den neuen Bundesländern um einen extrem schwierigen Markt handelt, wird der Verkehrswert für die zu vermietenden Immobilien durch eine Developerrechnung überprüft. Um für die Objekte bei denen eine teilweise Vermietung vorgesehen ist einen Verkaufspreis zu ermitteln, wird der jährliche netto Mietertrag mit einem marktüblichen Vervielfältiger multipliziert.

165

Dieser geht aus dem wirtschaftlichem Klima am Markt hervor und gibt an, zu welchem Vielfachen der jährlichen netto Mieterträge Renditeimmobilien durchschnittlich verkauft werden können. Der momentan realisierbare Vervielfältiger für Wohnimmobilien am Standort Leipzig liegt bei lediglich dem 12- bzw. 12,5-fachen.¹⁴⁴

Aufgrund der mit der Olympiade einhergehenden prognostizierten verstärkten wirtschaftlichen Aktivität in der Region, kann davon ausgegangen werden, das sich im Jahr 2012 ein Vervielfältiger ähnlich dem heutigem Niveau in Toplagen der alten Bundesländer realisieren lässt. Aktuelle Wirtschaftsinvestitionen in den Standort lassen erwarten, das sich die Einkommenssituation in der Sachsenmetropole bis 2012 dem heutigen Stand der alten Bundesländer annähert. Somit wird ein Vervielfältiger von 15 prognostiziert.

Für den Bereich der Tiefgarage wird ein Vervielfältiger von 16,7 angesetzt. Da es sich um ein Wohngebiet mit ausreichend Parkmöglichkeiten handelt und somit eine Parkplatzknappheit nicht zu erwarten ist, kann, im Hinblick auf die derzeitige Vermarktungssituation von einem höheren Wert nicht ausgegangen werden. Die angesetzten Verkaufspreise gehen aus der Marktanalyse hervor. Das Projekt Pier 60 fällt aufgrund von Lage und Ausstattung in die Kategorie gehobenes Wohnen. Somit wird ein durchschnittlicher Vermarktungspreis von 2300 €/m² angesetzt.

¹⁴⁴ Quelle: Ring Deutscher Makler e.V.

Ermittlung der realisierbaren Kostengruppen für das Bauvorhaben

Ermittlung der realisierbaren Kennwerte für die KG 300 und 400 auf Basis des Verkaufswertes der Immobilie

Bauteil A/E	Ermittlung des Verkaufserlöses auf Grundlage der Mietkosten			
Nutzung		monatliche Miete	netto-Mietertrag mtl.	netto-Mietertrag p.a.
Wfl	341 m ²	9,0 €/m ²	3.065 €	36.774,00 €
NF	113 m ²	7,0 €/m ²	791 €	9.492,00 €
netto-Mietertrag p.a. gesamt		erwarteter, am Markt realisierbarer Verfielfältiger		Verkaufserlös
46.266 €			15,00	693.990,00 €

166

voraussichtlicher Verkaufserlös 693.990,00 €

abzgl. Vertrieb/Vermarktung	0,50% von Verkaufserlös	3.470 €	690.520,05 €
abzgl. Kosten für Leerstand	3 Monatsmieten	11.567 €	678.953,55 €

Für Deckung von KG 100-700 ansetzbare Summe 678.953,55 €

Ermittlung der maximal deckbaren Baukosten für KG 300/400

Herstellung max.	abzgl.	KG 600	KG 500	KG 200	KG 100	
678.953,55 €		0,00 €	37.500 €	0 €	97.855 €	
Summe KG 300 /400 / 700 max.						543.598,32 €
abzgl. KG 700	24,00% auf KG 300/400			105.213 €		438.385,74 €
abzgl. Sicherheit für unerw.	2,00% auf KG 300/400			8.596 €		429.789,94 €
Summe KG 300/400 max						429.789,94 €

Ermittlung der maximal deckbaren Baukosten für KG 300/400 in €/m²

ansetzbare Summe	BGF in m ²
429.789,94 €	931 m ²

KG 300/400 max. 461 €/m²

Ermittlung der realisierbaren Kostengruppen für das Bauvorhaben

Ermittlung der realisierbaren Kennwerte für die KG 300 und 400 auf Basis des Verkaufswertes der Immobilie

Bauteil B / D

Wfl total		erzielbarer Vermarktungspreis (€/m ²)	erzielbarer Verkaufspreis des Bauteils
1.166 m ²		2.300,0 €/m ²	2.680.880,00 €

Erzielbarer Verkaufspreis max. 2.680.880,00 €

abzgl. Vertrieb/Vermarktung	0,50% von Verkaufserlös	13.404 €	2.667.475,60 €
abzgl. Kosten für Leerstand	1,50% von Verkaufserlös	40.213 €	2.627.262,40 €

Für Deckung von KG 100-700 ansetzbare Summe 2.627.262,40 €

Ermittlung der maximal deckbaren Baukosten für KG 300/400

Herstellung max.	abzgl.	KG 600	KG 500	KG 200	KG 100	
2.627.262,40 €		0 €	0 €	0 €	236.188 €	

Summe KG 300 /400 / 700 max. 2.391.073,93 €

abzgl. KG 700	24,00% auf KG 300/400	462.789 €	1.928.285,43 €
abzgl. Sicherheit für unerw.	2,00% auf KG 300/400	37.810 €	1.890.475,91 €

Summe KG 300/400 max 1.890.475,91 €

Ermittlung der maximal deckbaren Baukosten für KG 300/400 in €/m²

ansetzbare Summe	BGF in m ²
1.890.475,91 €	2.053 m ²

KG 300/400 max. 921 €/m²

Ermittlung der realisierbaren Kostengruppen für das Bauvorhaben

Ermittlung der realisierbaren Kennwerte für die KG 300 und 400 auf Basis des Verkaufswertes der Immobilie

Bauteil C

Wfl total	erzielbarer Vermarktungspreis (€/m ²)	erzielbarer Verkaufspreis des Bauteils
2.459 m ²	2.600,0 €/m ²	6.392.256,00 €

Erzielbarer Verkaufspreis max. 6.392.256,00 €

abzgl. Vertrieb/Vermarktung	0,50% von Verkaufserlös	31.961 €	6.360.294,72 €
abzgl. Kosten für Leerstand	1,50% von Verkaufserlös	95.884 €	6.264.410,88 €

Für Deckung von KG 100-700 ansetzbare Summe 6.264.410,88 €

Ermittlung der maximal deckbaren Baukosten für KG 300/400

Herstellung max.	abzgl.	KG 600	KG 500	KG 200	KG 100
6.264.410,88 €		0 €	0 €	0 €	489.664 €

Summe KG 300 /400 / 700 max. 5.774.747,31 €

abzgl. KG 700	24,00% auf KG 300/400	1.117.693 €	4.657.054,28 €
abzgl. Sicherheit für unerw.	2,00% auf KG 300/400	91.315 €	4.565.739,49 €

Summe KG 300/400 max 4.565.739,49 €

Ermittlung der maximal deckbaren Baukosten für KG 300/400 in €/m²

ansetzbare Summe	BGF in m ²
4.565.739,49 €	4.311 m ²

KG 300/400 max. 1.059 €/m²

Developerrechnung

Ermittlung der realisierbaren Kennwerte für die KG 300 und 400 auf Basis des Verkaufswertes der Immobilie

Bauteil F-Garage

Vermietung				
Nutzung		monatliche Miete	Monatsrohertrag	Jahresrohertrag
Stellplatz	16 Stck.	50,0 €/m ²	800 €	9.600,00 €
Jahresrohertrag	9.600 €	erwarteter, am Markt realisierbarer Verfielfältiger	16,66	Verkaufserlös 159.936,00 €

Verkauf			
Anzahl	erzielbarer Vermarktungspreis	erzielbarer Verkaufspreis des Bauteils	
16 Stck.	10.000,0 €/Stck.		160.000,00 €

Erzielbarer Verkaufspreis max. 319.936,00 €

abzgl. Vertrieb/Vermarktung	0,50% von Verkaufserlös	1.600 €	318.336,32 €
abzgl. Kosten für Leerstand	3 Monatsmieten	2.400 €	315.936,32 €

Für die Deckung von KG 100-700 ansetzbare Summe 315.936,32 €

Ermittlung der maximal deckbaren Baukosten für KG 300/400

Herstellung max.	abzgl.	KG 600	KG 500	KG 200	KG 100	
315.936,32 €		0 €		0 €		
				0 €		136.931 €

Summe KG 300 /400 / 700 max. 179.005,79 €

abzgl. KG 700	24,00% auf KG 300/400	34.646 €	144.359,51 €
abzgl. Sicherheit für unerw.	2,00% auf KG 300/400	2.831 €	141.528,93 €

Summe KG 300/400 max 141.528,93 €

Ermittlung der maximal deckbaren Baukosten für KG 300/400 in €/m²

ansetzbare Summe	BGF in m ²
141.528,93 €	1.025 m ²

KG 300/400 max. 138 €/m²

Vergleich des Verkehrswertes von Bauteil A/E mit dem in der Developerrechnung ermitteltem realisierbaren Verkaufspreis.

Gegenüberstellung des Verkehrswertes und des am Markt erzielbaren Verkaufspreises

	Verkehrswert	Verkaufserlös Developerrechnung	Differenz
Bauteil A/E	859.131,38 €	693.990,00 €	-165.141,38 €

Die Berechnung zeigt, dass die Objekte A und E zum ermittelten Verkehrswert bei der zu erwartenden Marktlage nicht zu verkaufen sind. Der durch den Investor ermittelte wahrscheinliche Verkaufserlös liegt um weiter 165.141,38 € unterhalb des Verkehrswertes.

Über eine Gegenüberstellung aller Investitionskosten und der Verkaufserlöse nach Abzug von Vermarktungspauschalen und Kosten für Leerstand kann nun ermittelt werden ob sich das Projekt trotz einzelner schwacher Teilobjekte dennoch trägt und eine positive Rendite für den Investor erzielt.

170

Gegenüberstellung der Projektkosten und Erträge

Bauteil	KG 100-700	KG 100-600	KG 300-700	Verkaufserlös	Gesamtrendite
Bauteil A	1.076.523,53 €	894.361,93 €	978.668,30 €	678.953,55 €	-36,93%
Bauteil B	2.368.440,67 €	1.955.746,69 €	2.132.252,20 €	2.627.262,40 €	10,93%
Bauteil C	4.966.417,10 €	4.099.948,68 €	4.476.753,53 €	6.264.410,88 €	26,14%
Bauteil D	2.368.440,67 €	1.955.746,69 €	2.132.252,20 €	2.627.262,40 €	10,93%
Bauteil E	1.076.523,53 €	894.361,93 €	978.668,30 €	678.953,55 €	-36,93%
Bauteil F	480.100,53 €	413.680,53 €	343.170,00 €	315.936,32 €	-34,19%
Gesamtkosten	12.336.446,04 €	10.213.846,45 €	11.041.764,54 €	13.192.779,10 €	6,94%

Aus der Übersicht wird deutlich, dass die größeren Bauteile B,C und D eine sehr hohe Rendite erzielen, mit der sie die durch die Bauteile A,E und F entstehenden Verluste kompensieren.

Das Endergebnis kann für Seniorenimmobilien mit 6,94% als zufriedenstellend bezeichnet werden.

Gesamtrendite - Alternativmatrix

	Investitionskosten -10%	Investitionskosten +/- 0%	Investitionskosten +10%
	11.102.801,43 €	12.336.446,04 €	13.570.090,64 €
Verkaufserlös - 10%	11.873.501,19 €	6,94%	-3,75%
Verkaufserlös +/- null	13.192.779,10 €	18,82%	6,94%
Verkaufserlös + 10%	14.512.057,01 €	30,71%	17,64%

Aus der Alternativmatrix wird für den Investor ersichtlich wie sensibel das Projekt hinsichtlich sich verändernder Normative ist. Ein fallender Verkaufserlös wirkt sich demnach stärker auf die Rendite aus als steigende Investitionskosten. Bei einer Absenkung der Investitionskosten um 10% ist das Projekt hinsichtlich des Investitionsrisikos als stabil zu betrachten und wäre als Anlageform zu empfehlen. Baukosten und Grundstückspreis sind die größten Einflussfaktoren.

Sie werden nachfolgend genauer betrachtet.

Gemäß Developerrechnung realisierbare Kennwerte für KG 300 und 400

	Anteil an 300/400	Bauteil A	Bauteil B	Bauteil C	Bauteil D	Bauteil E	Bauteil F
KG 300 angesetzt		659	681	681	681	659	250
KG 300 realisierbar	83,00%	383	764	879	764	383	115
KG 400 angesetzt		140	140	140	140	140	20
KG 400 realisierbar	17,00%	78	157	180	157	78	23

Aus der Gegenüberstellung der nach den Kostengruppen 300 und 400 aufgesplitteten Werte, wird für den Projektsteuerer ersichtlich, wie groß die Differenzen zwischen den angesetzten Kostenkennwerten und den am Markt kompensierbaren Investitionskosten für KG 300 und 400 ist. Entspricht die Rendite von 6,94% nicht den Erwartungen des Investors, kann der Projektsteuerer das Planungsbüro zu einer Neuplanung hinsichtlich einer Reduzierung der Baukosten auffordern. Eine weitere Möglichkeit bei gleichbleibenden Baukosten eine höhere Rentabilität zu erzielen, ist die Möglichkeit das Grundstück zu einem niedrigeren Preis zu erwerben.

Ermittlung des maximal realisierbaren Grundstückspreises zu dem sich das Projekt selbst trägt

voraus. Verkaufserlös		13.192.779,10 €
voraus. Bau und Finanzierungskosten	KG 300-700	11.041.764,54 €
maximaler Grundstückspreis	KG 100-200	2.151.014,56 €
maximaler Preis pro m²	5.361,0 m ²	401,23 €/m²

171

Ermittlung des maximal realisierbaren Grundstückspreises bei anvisierter 10%iger Rendite

voraus. Verkaufserlös		13.192.779,10 €
Gewinn	10% der Investitionskosten	1.199.343,55 €
voraus. Bau und Finanzierungskosten	KG 300-700	11.041.764,54 €
maximaler Grundstückspreis	KG 100-200	951.671,01 €
maximaler Preis pro m²	5.361,0 m ²	177,52 €/m²

Der Kaufpreis darf generell eine Summe von 401,23 €/m² nicht überschreiten. Bis zu diesem Betrag trägt sich das Projekt selbst. Renditen werden jedoch keine erzielt. Bei einer anvisierten Rendite von 10%, darf der Grundstückskaufpreis einen Wert von 177,52 €/m² nicht überschreiten. In der Kostenschätzung wurde ein Wert von 230 €/m² angesetzt. Um Investitionsanreize zu schaffen kann sich die Stadt Leipzig nun entscheiden, den Grundstückskaufpreis um den Differenzbetrag von 56,48 €/m² zu subventionieren.

ZUSAMMENFASSUNG UND WERTUNG DER ERGEBNISSE

Leipzig liegt zentral im zusammenwachsenden Europa und bildet den Kern der Wirtschaftsregion Mitteldeutschland. Sie ist mit 494.795 Einwohner die größte Stadt Sachsens. Die Stadt galt bis in das 20. Jahrhundert hinein als teurer Wirtschaftsstandort. Heute ergeben sich durch die EU-Erweiterung und die Kapazitäten des Cargo-Flughafens neue Perspektiven.

Die Stadtherren schaffen attraktive Ansiedlungsbedingungen für Investoren und Existenzgründer wie zügige Klärung von Eigentumsverhältnissen und schnelle, unbürokratische Genehmigungsverfahren. Nach Kriterien der EU gehört der Regierungsbezirk Leipzig zu den Regionen mit der höchsten Förderpriorität. Der Sekundäre Sektor ist mit ca. 79-80 % aller Beschäftigten Hauptarbeitgeber in der Sachsenmetropole. Seine wachstumsträchtigen Zukunftsbranchen sind Automobil- und Zulieferindustrie, Papier-, Verlags- und Druckgewerbe sowie chemische Industrie. Die Förderungen der Stadt werden zunehmend vom sekundären Sektor auf den tertiären Sektor gelenkt. Dies führt zum schnellen Aufschwung eines zukunftsorientierten und weltmarktfähigen Dienstleistungssektors der, neben seiner Funktion als wichtigster Bankstandort in den neuen Bundesländern, auch einer der wichtigsten Justizstandorte ist. Eine der wichtigsten Wachstumsbranchen in Leipzig ist die Medienwirtschaft, die sich an diesem Standort neben Berlin zum zweitwichtigsten Kern in den neuen Bundesländern entwickelt. Durch die Mitteldeutsche Medienförderung wird der Branchenaufschwung zusätzlich unterstützt.

Mit 798.591 Besuchern im Jahr 2002 setzt sich der Trend wachsender Besucherzahlen in der Sachsenmetropole fort. Gründe hierfür sind neben der expandierenden Messe, zahlreiche kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten. Die Tourismusbranche nimmt damit in ihrer Bedeutung als gewinnbringender Sektor weiter zu.

Durch die Olympischen Spiele kommt es zur erhöhten Freisetzung finanzieller Mittel. Konsumausgaben werden durch die Stadtbevölkerung, die Olympische Familie und Touristen getätigt. Diese Ausgaben bilden einen ökonomischen Impuls, der nun zu einer erhöhten Produktion und somit zu steigendem Einkommen führt. Private Unternehmer investieren vor allem in das Olympische Dorf, in die Touristenunterkünfte und in die Sanierung und Verschönerung der Stadt. Das Olympische Komitee und die öffentliche Hand investieren gemeinsam in Sportstätten. Dies führt in der Baubranche zur Entstehung von Arbeitsplätzen, zu erhöhten Einkommen und somit zu größeren Steuereinnahmen.

Von enormer Bedeutung ist der langanhaltende Strukturwandel in der Austragungsstadt. Mit dem Zeitpunkt der Wahl zur Olympiastadt beginnt sich die Stadt in kürzester Zeit im Sinne der Ansprüche Olympischer Spiele zu verändern. Zu den fünf am meisten betroffenen Bereichen gehören das Verkehrssystem, die Telekommunikationseinrichtungen, die Sportstättenstruktur, der Wohnungsbau und die Stadtkultur. Dieser Wandel führt beispielsweise dazu, dass in der nacholympischen Phase immer wieder Events in der Region stattfinden, da gute Voraussetzungen geschaffen sind. Dies ist für Leipzig von großem Interesse, da insbesondere eine erfolgreiche Umstrukturierung der Stadt über Aufschwung oder wirtschaftlichen Niedergang der Stadt entscheidet.

Die verkehrsmäßige Erschließung wird durch die Anforderungen an eine olympische Infrastruktur bis zum Jahr 2012 vorbildlichen Charakter haben.

Die Nutzung des Umfelds besteht neben einem überwiegenden Anteil an Wohnnutzung, hauptsächlich aus einer Ansammlung kleinerer Einrichtung des Dienstleistungssektors.

Die Marktanalyse zeigt einen Überhang an Wohnraum. Dieser ist jedoch qualitativ minderwertig oder unbrauchbar und wird im Rahmen eines Stadtsanierungsprojektes abgebaut. Im Bereich des Seniorenwohnens zeichnet sich ein stark wachsender Bedarf ab. Insbesondere im Bereich der Seniorenwohnungen mit

Servicedienstleistungen gibt es starke Defizite die im Hinblick auf die demographische Entwicklung noch steigen werden.

Gefragt sind barrierefreie Wohnungen mit mindestens 2 Zimmern.

das Vertrauen von Kapitalanlegern und Nutzen ist in den vergangenen Jahren gerade im Bereich der Seniorenwohneinrichtungen, bes. Betreutes Wohnen bzw. Service Wohnen, erheblich zerstört worden. Unklare Betreiberkonzepte, fehlende Transparenz für den Endnutzer –auch weil viele Bauträger den Begriff „Service Wohnen“ nur als „Marketingmantel“ für mehr oder weniger geeignete Wohnungen verwenden- sowie überzogene Preisforderungen führten seitens der Nachfrager zu einem sehr restriktiven Verhalten.

Seniorenimmobilien stellen weiterhin einen wachstumsträchtigen Markt dar, der allerdings deutlich von der Qualität der Betreiber und deren Nutzungskonzepten geprägt wird, denn parallel zum Marktwachstum werden sich Konzentrationsprozesse insbesondere im Bereich des Seniorenwohnens weiter verstärken. Nur eine seriöse und qualitativ hochwertige Umsetzung der Kernkompetenz Pflege unter Beachtung der Seniorendienstleistung orientiert an den sich verändernden Präferenzen der Zielgruppe kann der Immobilie langfristig den gewünschten Stellenwert als profitables Investment garantieren.

173

Unter dem Aspekt der soziodemographischen Entwicklung in Leipzig und den zu erwartenden Zahlen an betreuungsbedürftigen Rentnern ist die Konzeption einer Wohnimmobilie mit abrufbaren Servicediensten naheliegend.

Service-Wohnen ist eine Wohnkonzeption, die den subjektiven Einstellungen der jungen und zukünftigen Senioren entspricht und den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung trägt.

Anhand der Planung des Gebäudes wurde eine Flächenermittlung, getrennt nach einzelnen Bauteilen und Nutzungseinheiten durchgeführt. Hierzu diente die DIN 277. Die darauffolgenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wurden auf Basis dieser Nutzungseinheiten betrachtet, um eine Aussage zur Wirtschaftlichkeit der einzelnen Nutzungen tätigen zu können.

Die Flächenberechnung und eine Definition des Standards bilden die Grundlage zur Berechnung der Kostenschätzung. Zusätzlich werden Kennwerte angesetzt, die Vergleichsobjekten und der Fachliteratur entnommen wurden. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich somit auf 12.336.446,04 Euro.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung gibt Auskunft über die Kostenmiete. Ein Vergleich mit den Ergebnissen der Marktanalyse zeigt ob sich die Immobilie am Markt zur ermittelten Kostenmiete durchsetzen kann. Das Ergebnis viel für die betrachteten Bauteile negativ aus.

Die anhand der Developerrechnung ermittelten Werte zeigen das sich das Projekt durch die hohen Renditen der Bauteile B, C und D dennoch trägt. Finanzielle Einbußen werden kompensiert. Die Gesamtrendite liegt bei 6,92% und ist zufriedenstellend.

Als letzte Berechnung wird der Grundstückspreis ermittelt, zu dem sich das Erreichen einer zweistelligen Rendite sicherstellen lässt. Er beziffert sich auf 177,52 €/m².

Die Gesamtrendite des Projektes liegt bei 6,94%. Zu erkennen ist auch, das die negative Rendite der Bauteile A und E sowie der Tiefgarage durch die positiven Ergebnisse der anderen Bauteile kompensiert werden können. Da davon ausgegangen werden kann das die Stadt Leipzig den Grunderwerb subventioniert um Investoren zu locken ist das Erzielen einer zweistelligen Rendite wahrscheinlich. Die

Gewährleistung einer Fremdfinanzierung ist deshalb als unproblematisch zu betrachten. Zumal auch die atmosphärischen Aspekte des Plangebietes, wie die Filetlage, im Stadtgebiet und die nicht Duplizierbarkeit der Hafenlandschaft, als positive Gesichtspunkte für die Rentabilität des angestrebten Projektes gewertet werden können. Hinzu kommen die olympischen Wirtschaftsfaktoren. Das allgemeine Investitionsklima kann zum Zeitpunkt der Realisierung als überdurchschnittlich gut bewertet werden. Auch dies Stützt die Annahme einer problemlosen Finanzierung des Projektes.

Die hier gesammelten und ausgewerteten Erkenntnisse und Ergebnisse müssen nun mit der zu Beginn der Arbeit formulierten Zielsetzung konform sein.

Die Zielsetzung beschreibt die Ausarbeitung eines Konzepts, was den architektonischen, ökonomischen und soziodemographischen Ansprüchen der Stadt Leipzig entspricht. Im Hinblick auf die Phase der olympischen Nutzung sind, hinsichtlich der Nachhaltigkeit, hohe Anforderungen an eine ökologisch verträgliche Planung zu befriedigen. Zusätzlich muß es zukunftsorientiert und konkurrenzfähig im Vergleich zu anderen Projekten konzipiert sein.

Bei der Erarbeitung des Entwurfes wurde auf die Einbindung in die Umgebung geachtet. Hinzu kommt, daß die Gebäude als für die einzelnen Nutzungen repräsentativ und qualitativ hochwertig zu betrachten sind. Jedoch wurde die stringente und schlichte Form der Nachbarbebauung beibehalten, um so eine zeitlose und lang nutzbare Architektur zu schaffen. Auch das spricht für eine lange Nutzbarkeit der Gebäude.

Durch das Zusammenfügen der einzelnen Teilergebnisse der Ausarbeitung ergibt sich ein positives Gesamtbild des angestrebten Projekts. Demzufolge kann das Projekt als Kapitalanlage empfohlen werden.

DANKE

Ich danke meiner Familie und Freunden für ihren Glauben an mich und ihre Unterstützung meine Ziele zu erreichen. Wenn ich eines in diesem Studium gelernt habe, dann ist es wohl die Tatsache, das auch die größten Bauten nur den Elementen trotzen können wenn sie auf einem stabilem Fundament stehen. Danke das ihr meines seit.

Besonderer Dank geht an:

meine Eltern

Dafür, das ihr mich „meinen“ Weg gehen liest. Auch wenn er nicht immer nachvollziehbar war. Ich hoffe ich kann euch nur annähernd zurückgeben was ihr mir ermöglicht habt.

meine neu gewonnenen Freunde

Für das Licht am Horizont – in guten und schlechten Zeiten. Ihr wisst wer ihr seid. Insbesondere Du, Lars. –ganz groß-

Dr. Dipl.-Ing. Haas – Arndt

Für neue Perspektiven

Prof. Dipl.-Ing. Kuhn

Für einen breiteren Blinkwinkel

Prof. Dipl.-Ing. Kette und Dipl.-Ing. Rosenkranz

Für die schönste Zeit im Studium und das schärfen der Sinne. Der bekannten fünf und dem für das, was Architektur sonst noch ist.

Marc Gabriel