

DIPLOMARBEIT

# PROJEKTENTWICKLUNG

## WWW

### „Wintersport Welt Wien“

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des Akademischen Grades eines

Diplom-Ingenieurs

unter der Leitung von

**Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Wiegand**

Institutsnummer E-260-P

Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen

Fachbereich Projektentwicklung und –management.

Eingereicht an der Technischen Universität Wien,

Fakultät für Raumplanung und Architektur

von

**Andreas Dominko**

**Matr. - Nr.: 0427178**

**Hochstraße 54, 2380 Perchtoldsdorf**

Wien, am 11. Jänner 2011

# Vorwort

Im Laufe meines Architekturstudiums setzte ich mich mit vielen Fragen und Aspekten der Architektur auseinander. Ebenso nahm ich in diesem Lebensabschnitt intensiv am Diskurs der Architektur teil. Jedoch habe ich es immer als oberstes Ziel meines Studiums verstanden, ein komplexes Bauvorhaben vom ersten Gedanken, über die Realisierung bis hin zum Betrieb, unter Berücksichtigung künstlerischer, technischer, sozialer, ökonomischer und ökologischer Aspekte zu entwerfen, zu planen und zu entwickeln. Diese Vorstellungen, meine Begeisterung für den Wintersport und der Prototyp einer neuartigen Kunstschneemaschine, welche an der TU Wien entwickelt wurde, haben mich dazu motiviert diese Diplomarbeit über eine „Wintersport Welt“ in Wien zu schreiben.

Wintersport in Wien eine Utopie? Um diese und daraus resultierende Fragen zu beantworten, habe ich mich dazu entschlossen verschiedenste Konzepte und Standorte auf die gegenwärtige, ökonomische, technische aber auch nachhaltige Möglichkeit hin zu untersuchen, um Wintersport in Wien zu ermöglichen.

*„Man muss an Utopien glauben, um sie verwirklichen zu können.“<sup>1</sup>*

Jean-Jacques Servan-Schreiber (\*1924), Journalist u. Politiker

*„Vorstellungskraft ist wichtiger als Wissen. Denn unser Wissen ist begrenzt, während die Vorstellungskraft die gesamte Welt umfasst, den Fortschritt stimuliert und evolutionäre Prozesse ins Leben ruft.“<sup>2</sup>*

Albert Einstein (\*1879), Physiker

Diese Arbeit entstand aus einem selbstdefinierten Thema. Mein Dank gilt daher an erster Stelle Herrn Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Wiegand, der sich dieses Themas angenommen und mich in jeder Phase unterstützt hat. Des Weiteren möchte ich dem Präsidenten des Wiener Skiverbandes, Herrn Dr. Hermann Gruber für seine Beratung in Sachen Wintersport meinen Dank aussprechen. Außerdem danke ich ganz herzlich meinen Eltern, meinem Bruder und meiner Großmutter für die Unterstützung und die Motivation während meiner

---

<sup>1</sup> Servan-Schreiber, Jean-Jacques. <http://www.zitate.de/kategorie/Utopie/> [Zugriff: 12.12.2010]

<sup>2</sup> Einstein, Albert. [http://www.brasildesign.de/master\\_philosophie.htm](http://www.brasildesign.de/master_philosophie.htm) [Zugriff: 12.12.2010]

Ausbildungsjahre. Ebenso möchte ich mich besonders bei meiner Lebensgefährtin, welche mir während meines Studiums immer zur Seite gestanden ist, bedanken. Der Vollständigkeit halber gilt mein Dank auch meinen Freundinnen und Freunden sowie Studienkolleginnen und Studienkollegen, die mich während meines Studiums begleitet haben.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Projektentwicklung im Allgemeinen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Definition .....	4
3.2	Ausgangssituationen .....	5
3.3	Methoden der Projektentwicklung.....	6
3.4	Projektvermarktung.....	7
3.5	Alleinstellungsmerkmal .....	8
3.6	Betreiberimmobilien.....	9
<b>4</b>	<b>Grundlagen - Ausgangssituation .....</b>	<b>12</b>
4.1	Gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Wintersports in Österreich .....	12
4.2	Historische Situation in Wien .....	13
4.3	Gegenwärtige Situation .....	15
4.4	Entwicklung - Meteorologisch .....	16
4.5	Entwicklung - Trend im Skisport .....	17
<b>5</b>	<b>Zieldefinition .....</b>	<b>19</b>
5.1	Ziele des Developers.....	19
5.2	Ziele der Stadt Wien .....	20
5.3	Ziele des WSV .....	21
<b>6</b>	<b>Bewertungsmatrizen.....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Analysen .....</b>	<b>24</b>
7.1	Standortanalyse.....	24
7.1.1	Potenzielle Standorte.....	25
7.1.2	Standort 1 .....	26
7.1.3	Standort 2 .....	34
7.1.4	Standort 3 .....	40

7.2	Marktanalyse .....	46
7.2.1	Interessenslagen - Nutzer .....	46
7.2.2	Interessenslagen - Mieter .....	48
7.2.3	Interessenslagen - Investoren.....	49
7.2.4	Referenzanalysen - Analyse ähnlicher Projekte.....	49
<b>8</b>	<b>Konzeptentwicklung .....</b>	<b>57</b>
8.1	Konzept 1.....	59
8.2	Konzept 2.....	65
8.3	Konzept 3.....	71
<b>9</b>	<b>Auswahl eines Konzepts.....</b>	<b>77</b>
<b>10</b>	<b>Konkurrenzanalyse für ausgewähltes Konzept .....</b>	<b>80</b>
10.1	Wintersportgebiete .....	80
10.2	Entertainmentbetriebe – Après-Ski.....	84
10.3	Seminar-Hotel.....	86
<b>11</b>	<b>Bebauungskonzept .....</b>	<b>92</b>
11.1	Beschreibung der Liegenschaft.....	93
11.2	Anordnung der Nutzungen .....	94
11.3	Erschließung .....	99
11.4	Gestaltung und Nutzung der Freiflächen.....	101
11.5	Architektur des Komplexes.....	105
11.6	Allgemeine Projektdaten .....	106
<b>12</b>	<b>Technische Machbarkeit .....</b>	<b>109</b>
12.1	Standortbezogene Faktoren .....	109
12.1.1	Bebauung.....	109
12.1.2	Erschließung - ÖPNV .....	110
12.1.3	Erschließung – MIV .....	115
12.2	Technische Faktoren.....	118
<b>13</b>	<b>Vermarktung.....</b>	<b>120</b>

13.1	Marketing-Konzept-Gundlagen .....	121
13.2	Situationsanalyse.....	121
13.2.1	Positionierung am Markt .....	121
13.2.2	SWOT-Analyse.....	122
13.2.3	Alleinstellungsmerkmale.....	122
13.3	Marketingziele .....	123
13.3.1	Quantitative Ziele, .....	123
13.3.2	Qualitative Ziele .....	124
13.4	Marketingstrategie .....	124
13.5	Marketingmaßnahmen.....	127
13.6	Marketing-Controlling .....	128
<b>14</b>	<b>Reflektion .....</b>	<b>129</b>
<b>15</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>130</b>
<b>16</b>	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>133</b>
<b>17</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>134</b>

# 1 Einleitung

Österreich ist ein Wintersportland, sowohl Touristen aus dem Ausland aber auch Österreicher betreiben gerne Wintersport in Österreich. Darüber hinaus finden jährlich zahlreiche internationale Wintersport Großveranstaltungen, wie alpine FIS (Fédération Internationale de Ski), Ski und Snowboard Weltcup Rennen, FIS Skisprung Weltcup Veranstaltungen und etliche andere nordische Veranstaltungen statt, welche tausende von Menschen aus dem In- und Ausland anziehen.

In Wien wohnen laut Expertenbefragung des WSV-Präsidenten (Wiener Ski Verband), Herrn Dr. Gruber, mehr als 400.000 aktive Wintersportler. Verglichen mit den übrigen Bundesländern wohnen in Österreich anteilmäßig die meisten Wintersportler in Wien.

Wirtschaftlich betrachtet fallen auf den Wintersporttourismus in Österreich insgesamt 3,76 Mio. Ankünfte und 28,22 Mio. Übernachtungen. Des Weiteren werden rund € 10,1 Mrd. von Wintersporttouristen in Österreich ausgegeben.<sup>3</sup>

Die Bundeshauptstadt ist kein Wintersportort, aber eine Touristenstadt, für die der Prater und ähnliche Touristenattraktionen, wie beispielsweise eine „Wintersport Welt“, sehr wichtig sind um Touristen anzulocken. Im Jahr 2009 gab es in Wien insgesamt 9,8 Millionen Nächtigungen, davon 8,2 Millionen ausländischer Gäste. Zu dem touristischen Erfolg von Wien tragen aber auch viele internationale Kongresse, Firmentagungen, Belohnungsreisen und allgemeine Geschäftsreisen bei. Alleine 2009 kamen durch 2.500 Kongresse und Firmenveranstaltungen mehr als 420.000 BesucherInnen in die Bundeshauptstadt.<sup>4</sup>

Auf Grund dieser Fakten, meiner Begeisterung für den Wintersport und aufschlussreichen Gesprächen mit Herrn Dr. Gruber habe ich mich entschieden, alternative Konzepte sowie Standorte einer Projektentwicklung für eine „Wintersport Welt Wien“ im Rahmen dieser Diplomarbeit zu untersuchen und zu bewerten.

---

<sup>3</sup>Arbesser, Maximilian (u.a.): Die ökonomische Bedeutung des Wintersports in Österreich. Studie im Auftrag der Initiative „Netzwerk Winter“. Juli 2008. [http://www.netzwerk-winter.at/download/Netzwerk-Winter\\_Nachlese\\_2008/die-oekonomische-bedeutung-des-wintersports-in-oesterreich.pdf](http://www.netzwerk-winter.at/download/Netzwerk-Winter_Nachlese_2008/die-oekonomische-bedeutung-des-wintersports-in-oesterreich.pdf) [Zugriff : 02.01.2010]

<sup>4</sup>Waltner, Edith; Wieser Peter (2010): Wien in Zahlen 2010. Broschüre, MA 05, S.14f.

## 2 Aufgabenstellung

Im Zuge dieser Diplomarbeit soll ein konkretes Konzept für eine „Wintersport Welt Wien“ (im folgenden bezeichnet als „WWW“) im Großraum Wien entwickelt werden, wobei zunächst die Mischung von unterschiedlichen Immobilienarten an geeigneten Standorten untersucht und bewertet werden soll. Die beste Projektidee bzw. das beste Konzept soll anschließend, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeiten zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung, konkretisiert werden.

Im Rahmen der Diplomarbeit sind folgende Arbeitspakete vorgesehen:

### **AP 1: Entwicklung alternativer Konzepte**

An verschiedenen potentiellen Standorten für eine WWW werden zunächst Defizit-Potentialanalysen der Standorte durchgeführt und näherungsweise optimierte Mischnutzungskonzepte für den jeweiligen Standort entwickelt. Bei den Nutzungskonzepten sollen vor allem komplementäre Nutzungsmischungen, d.h.: Mischungen aus Frequenzbringern und –nutzern mit Querfinanzierungsmöglichkeiten angedacht und auf die Eignung des dafür geplanten Standortes untersucht werden. Die Interessenslagen von potenziellen Nutzern, Mietern und Investoren werden analysiert und bilden die Basis für die angedachten Konzepte. Erfahrungen mit ähnlichen Projekten werden untersucht und die Ergebnisse auf das geplante Projekt übertragen.

### **AP 2: Bewertung der alternativen Konzepte und Standorte**

Zur Bewertung der alternativen Konzepte und Standorte wird zunächst eine Bewertungsmatrix entwickelt, die sowohl die betriebswirtschaftliche, rechtliche und technische Machbarkeit, als auch die sozioökonomischen, raumstrukturellen und ökologischen Aspekte zum Gegenstand hat. Die Bewertungsmatrix dient der Entscheidung für einen Standort und ein Mischnutzungskonzept, welcher im AP3 konkretisiert wird.

### **AP 3: Konkretisierung eines Konzepts**

Die Konkretisierung eines Konzepts für die WWW soll die Machbarkeit der Projektidee untermauern. Vertieft werden insbesondere die Möglichkeiten zur Einbindung des Projekts

in die städtebauliche und landschaftliche Umgebung, die Aspekte der Vermarktung der Immobilie und die technische Machbarkeit.

## **Erwartete Arbeitsergebnisse:**

### **AP 1: Entwicklung alternativer Konzepte**

- Grobe Standortanalysen für zwei bis drei Standorte u.a. hinsichtlich Lage im Stadtgebiet, Verkehrsanbindung MIV (Motorisierter Individualverkehr) / ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr), aktuelle Flächenwidmung;
- Zwei bis drei alternative Mischnutzungskonzepte, insbesondere hinsichtlich der Aspekte Frequenzbringer und –nutzer, Querfinanzierungen, Synergieeffekte;
- Zuordnung der Mischnutzungskonzepte zu Standorten und ggf. vertiefte Standortanalysen;
- Erhebung der vorhandenen und zukünftigen Interessenlagen von potenziellen Nutzern, Mietern und Investoren;
- Analyse ähnlicher Projekte u.a. hinsichtlich Nutzungsmischung, Frequenzbringer und –nutzer, Querfinanzierungen, Center-Management, Vermarktungsstrategien, betriebswirtschaftlicher Erfolg, sozioökonomische, raumstrukturelle und ökologische Effekte.

### **AP 2: Bewertung der alternativen Konzepte und Standorte**

- Zieldefinition
- Bewertungsmatrix
- Bewertung der alternativen Standorte und Mischnutzungskonzepte
- Auswahl eines Konzepts und eines Standorts

### **AP 3: Konkretisierung eines Konzepts**

- Möglichkeiten zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung
- Möglichkeiten zur Vermarktung der WWW
- technische Machbarkeit

## 3 Projektentwicklung im Allgemeinen

### 3.1 Definition

Generell befasst sich Immobilien-Projektentwicklung mit der Konzeption einer Projektidee bis hin zu der Verwirklichung dieser Idee. Sie ist eine Querschnittmaterie aus verschiedensten Disziplinen der Wissenschaften, wie Wirtschaftswissenschaften, Rechtswissenschaften aber auch Architektur und Städtebau.

Für den Begriff der Projektentwicklung liegen in der Immobilienwirtschaft sehr unterschiedliche und teilweise unklare Definitionen vor. Es werden weder klare Begriffsbestimmungen noch juristische Richtlinien für die Tätigkeit der Projektentwicklung angeführt.

Jedoch existiert im deutschsprachigen Raum, eine wissenschaftliche statische Definition die eine weite Verbreitung erlangt hat:

*„Durch Projektentwicklung sind die Faktoren Standort, Projektidee und Kapital so miteinander zu kombinieren, dass einzelwirtschaftlich wettbewerbsfähige, arbeitsplatzschaffende und –sichernde sowie gesamtwirtschaftlich sozial- und umweltverträgliche Immobilienobjekte geschaffen und dauerhaft rentabel genutzt werden können.“<sup>5</sup>*

Ebenso gibt es einen weiterführenden dynamischen Ansatz der Begriffsbestimmung der Projektentwicklung:

*„Immobilien-Projektentwicklung umfasst das interdisziplinäre Management von planungs- und baubezogenen Wertschöpfungsprozessen im Lebenszyklus der Immobilie. Dazu gehören die Bausteine Akquisition, Nutzungskonzeption und Machbarkeitsanalyse, Baurechtsschaffung, Eigen- und Fremdkapitalbeschaffung, Marketing und Vermietung, Projektmanagement sowie die Verwertung der Immobilie.“<sup>6</sup>*

---

<sup>5</sup>Diederichs (1994); Grundlagen der Projektentwicklung. Teil1, Bauwirtschaft. Heft 11. S.64

<sup>6</sup>Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan(2008): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung.3.Auflage.Köln:Immobilien Manager Verlag, S. 29

## 3.2 Ausgangssituationen

Grundsätzlich kann bei Immobilien-Projektentwicklungen von drei verschiedenen Ansätzen ausgegangen werden:

- Standort sucht Kapital und Projektidee
- Kapital sucht Standort und Projektidee
- Projektidee sucht Standort und Kapital

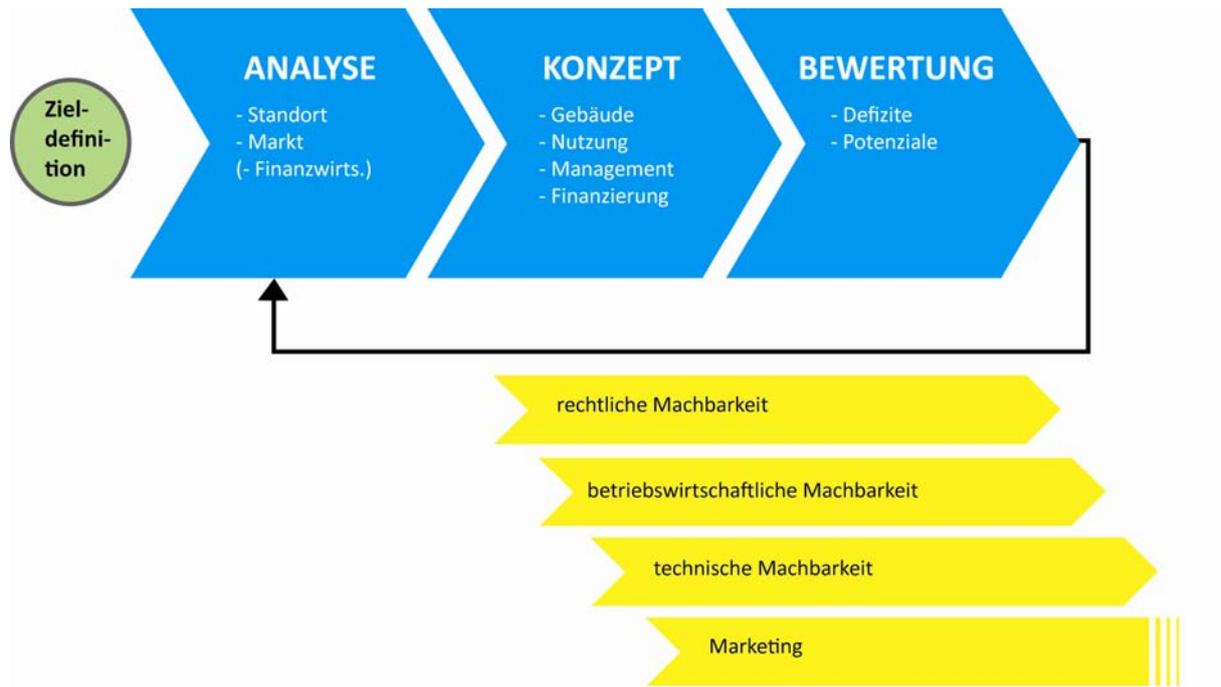
Bei Projektentwicklungen ausgehend vom Standort, sucht der Eigentümer eine höherwertige Nutzung für das Grundstück. Diese Ausgangssituation tritt in der Praxis häufig auf, wobei aber zwischen unbebauten Grundstücken, freistehenden, ehemaligen Industriegeländen, Plattenbauten, Gründerzeithäusern, Wohnbauten und Sonderbauwerken unterschieden wird. Im Fall „Kapital sucht Standort und Projektidee“ ist die wirtschaftliche Rentabilität eines Projekts mit dem Fokus auf maximaler Rendite das vorrangige Ziel. In der Praxis handelt es sich hierbei um institutionelle Anleger wie Immobilienfonds und Versicherungen, die über genügend Mittel verfügen und diese in geeignete Projekte investieren möchten.

Beim dritten Fall, „Projektidee sucht Standort und Kapital“ gibt es eine Unternehmensidee, für die ein geeigneter Standort gesucht und Kapital beschafft werden muss. Diese Ausgangssituation tritt meist bei „Franchising Modellen“ auf, wie beispielsweise der Realisierung von Einkaufszentren und Baumärkten. Die Praxis hat gezeigt, dass besonders bei dieser Form der Projektentwicklung die Vision, Kreativität und das Engagement des Initiators, ein wesentlicher Faktor für den Projekterfolg ist.

Bei allen drei Ausgangssituationen (Abb. 1) von Immobilien-Projektentwicklungen, muss man den Faktor „Zeit“ berücksichtigen, denn besonders wichtig ist das „Timing“ bezüglich Projektentwicklung, wie Immobilienlebenszyklen und Immobilienmarktzyklen verdeutlichen.



Abbildung 2: Prozesse der PE



(Eigene Darstellung nach Wiegand, Dietmar (2008): Skriptum Projektentwicklung, S. 40)

An dieser Stelle ist wichtig zu erwähnen, dass sich die Ziele aus der Zieldefinition ändern können, jedoch ist es dann notwendig, neu anzufangen und alle Prozesse die daraus folgen, zu wiederholen.

### 3.4 Projektvermarktung

Die Projektvermarktung bzw. das Projekt-Marketing hat als Hauptaufgabe, Nutzer zu finden und das Projekt vor den Risiken des Preiswettbewerbs zu schützen. Jedoch wird diese Phase als prozessbegleitende Aufgabe gesehen, welche in der Konzeptionsphase beginnt und diese bis zum Abriss der Immobilie begleitet. Projektmarketing beschäftigt sich mit der Vermietung, dem Investment sowie mit dem Verkauf von Immobilien. Da der langfristige Erfolg einer Immobilie hauptsächlich von diesem abhängt, behalten viele Developer das Marketing im eigenen Haus.<sup>7</sup>

<sup>7</sup>Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan(2008): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, S.37-55

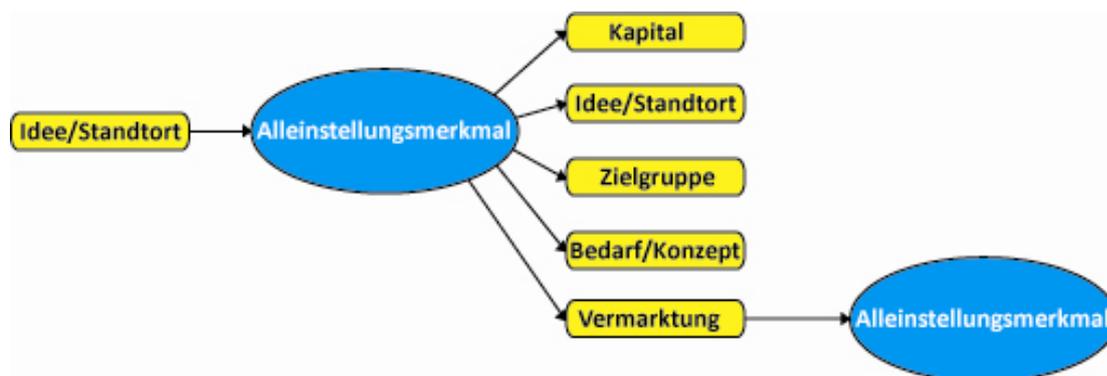
### 3.5 Alleinstellungsmerkmal

Ist es für ein Projekt in der Marktwirtschaft nicht möglich, sich über den reinen Preiswettbewerb zu behaupten, dann ist es besonders wichtig, ein projektspezifisches Alleinstellungsmerkmal aufzuweisen. Gerade in Zeiten, in denen das Angebot auf dem Immobilienmarkt größer als die Nachfrage ist, stellt die Ausarbeitung eines Alleinstellungsmerkmals einen wichtigen Punkt dar. Die Erwartungen an eine Immobilie, seitens der Mieter, Betreiber, Käufer und Investoren steigen und werden gleichzeitig immer spezieller und individueller.

Wenn ein Alleinstellungsmerkmal erarbeitet ist, sollte es die weitere Projektentwicklung entscheidend mitbestimmen (Abb.3):

- Als „Projektaufhänger“ dient das Alleinstellungsmerkmal bei der Suche nach den fehlenden Faktoren, Kapital und Projektidee bzw. Standort
- Als späteres Vermarktungskriterium ist das Alleinstellungsmerkmal ein wesentlicher Bestandteil bei der Zielgruppendefinition, aus der die weitere Konzeption, Bedarfsplanung und letztendlich auch die Bauausführung hervorgehen.
- Als Qualitätskriterium dient das Alleinstellungsmerkmal schließlich bei der Vermarktung des fertiggestellten Projekts.

Abbildung 3: Alleinstellungsmerkmal im PE-Prozess



(Eigene Darstellung nach DSSW-Sammelband (2008), S.23)

Projektentwicklungen, die von einer Vision ausgehen, welche auf den ersten Blick nicht rentabel erscheinen, sind oft von langfristigem Erfolg gekennzeichnet, da nicht die

Rentabilität, sondern die Realisierung einer meist gut durchdachten und mit Engagement geplanten Projektentwicklung im Vordergrund steht.<sup>8</sup>

### 3.6 Betreiberimmobilien

Ein Projekt, wie eine „Wintersport Welt“ mit ihren komplexen Nutzungsmischungen wird in der Immobilien-Projektentwicklung als Spezial- bzw. Sonderimmobilie bezeichnet. In dieser Sparte fällt ein solches Projekt wiederum in die Kategorie der Betreiberimmobilien.

Die Entwicklung von Betreiberimmobilien gilt in der Immobilien Projektentwicklung als hoch riskant, da die Eigenkapitalverzinsung vom Betriebserfolg des Betreibers und der eingemieteten Betriebe abhängt. Besonderheiten von Betreiberimmobilien:

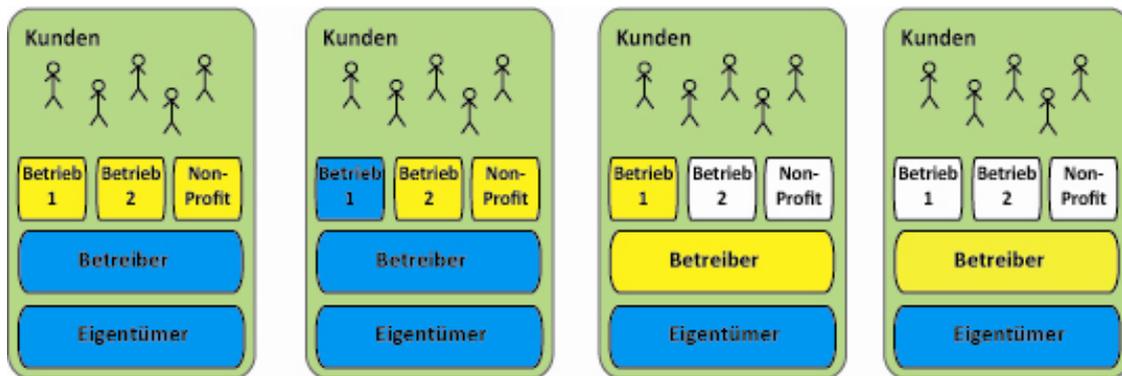
- *„Betreiberimmobilien schaffen die Rahmenbedingungen für die wirtschaftlichen Aktivitäten eines Betriebs – erzielbare Mieten und der Wert der Betreiberimmobilie werden wesentlich durch die Leistungsfähigkeit des Betriebs in der Immobilie bestimmt*
- *Betreiberimmobilien werden mit einem Nutzungs- und Betriebskonzept entwickelt*
- *Kunden- und Nutzerorientierung*
- *Bewertung durch diejenigen, die in/mit der Immobilie ein Geschäftsziel verfolgen, u.a. durch deren Kunden (Hotelgäste, Einkäufer)*
- *Transparenz, auch bezüglich der Geschäftssituation der Mieter (Hotelbetreiber, Einzelhandel)“<sup>9</sup>*

---

<sup>8</sup>Bötzl, Bernd; Hirner, Susanne (2008): Faktoren für eine erfolgreiche Projektentwicklung und die besondere Bedeutung von Alleinstellungsmerkmalen. In: DSSW Sammelband 62: Nutzungsmischung als Schlüsselfaktor innerstädtischer Projektentwicklungen. Akteure, Instrumente und Auswirkungen im Lichte von Praxisbeispielen. Berlin: Deutsches Seminar für Städtebau, S. 16ff.

<sup>9</sup>Skriptum, „Projektentwicklung“ Univ.Prof. Dipl.-Ing. Arch. Dietmar Wiegand – 16.10.2008

Abbildung 4: Organisationsstrukturen in Betreiberimmobilien



(Eigene Darstellung nach Wiegand, Dietmar; Sreckovic, Marijana; Shen, Lu (2009), S.2)

In der Studie „Fallbeispiele zu Potenzialen von größeren Innenstadtentwicklungsprojekten und Mischnutzungskonzepten“ der TU Wien, des Fachbereichs Projektentwicklung und -management zeigt sich, dass die „üblichen“ Theorien, Methoden und Prozessbeschreibungen für die Projektentwicklung von Immobilien, wie sie zum Beispiel in Werken wie „Handbuch der Immobilien-Projektentwicklung“ von Schulte und Karl-Werner beschrieben werden, für Immobilien welche als Kombination aus Gebautem und Service, öffentliche oder betriebliche Infrastruktur darstellen, nur bedingt geeignet sind.

Folgende Forschungsergebnisse für Betreiberimmobilien werden darin dargestellt:

- „Die erfolgreiche Entwicklung von Betreiberimmobilien ist nahezu überall möglich
- Die Projektentwicklung von Betreiberimmobilien ist kein chronologischer, sondern ein iterativer Prozess der Produkt- bzw. Projektoptimierung, gekennzeichnet durch die Schritte Analyse, Konzeption (Entwerfen) und Bewertung, mit Möglichkeit des Projektabbruchs oder des Eintritts in die nächste Phase nach jedem Iterationzyklus.
- Das Vorhandensein von Betreiber Know-how ist der zentrale Erfolgsfaktor bei der Entwicklung von Betreiberimmobilien. Zentrale Ideengeber in diesem Bereich sollten kontinuierlich und mit Entscheidungskompetenz im Projekt verbleiben.
- Die Vollständigkeit der notwendigen Kompetenzen ist ein wesentlicher erfolgskritischer Faktor der Projektentwicklung von Betreiberimmobilien.
- Entwickler von Betreiberimmobilien benötigen – zu mindestens aktuell - eine ausreichende Eigenkapitalausstattung.

- *Betreiberimmobilien werden nicht per se von einer Akteursgruppe erfolgreicher entwickelt, als von einer anderen – hier sind Unterscheidungen je nach Art der betrieblichen Infrastruktur notwendig.*
- *Öffentliche Akteure und Förderungen sind kein Garant für positive sozioökonomische oder raumstrukturelle Effekte, aber wichtige „Helfer“.<sup>10</sup>*

---

<sup>10</sup> Wiegand, Dietmar; Sreckovic, Marijana; Shen, Lu(2009): Projektentwicklung von Betreiberimmobilien – internationale Fallstudien zu den Logiken und den Erfolgsfaktoren. Kurzfassung der Forschungsarbeit, Technische Universität Wien, S.4ff.

## 4 Grundlagen - Ausgangssituation

### 4.1 Gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Wintersports in Österreich

Wintersport ist für Österreich von besonderer Bedeutung, vor allem da von jenem ein beträchtlicher Beitrag zur österreichischen Gesamtwirtschaftsleistung ausgeht. Aber es zeigt sich, dass der Wintersport in seiner gesamtwirtschaftlichen Bedeutung bisher dennoch deutlich unterschätzt wurde. Denn der Wintersport ist keine eigene wirtschaftsstatistisch erfasste Branche, da er sich aus einer Vielzahl an Branchen und Wirtschaftssektoren zusammensetzt.

Während mit dem Wintersport primär der Wintersporttourismus und vielleicht noch die österreichische Skiindustrie verbunden werden, bleiben die Seilbahnwirtschaft, der Sportartikelhandel, der Medienbereich oder auch Bereiche wie die Ausbildung im Sport und die Vereinstätigkeit, meist unberücksichtigt.

Wie die Studie „Die ökonomische Bedeutung des Wintersports in Österreich“ zeigt, ziehen Investitionen in den Wintersport diverse multiplikative Effekte nach sich. Jedoch bieten die Erfolge der Vergangenheit und selbst jene der Gegenwart keine Garantie für eine positive Entwicklung in der Zukunft. Laut Studien sollten neue Strategien, Ideen und Vermarktungsschienen entwickelt werden, die geeignet sind, eine nachhaltige Wachstumsperspektive für den Wintersport zu schaffen.

Im Bereich Wintersport werden jährlich € 7,4 Mrd. an Wertschöpfung erwirtschaftet, inklusive der indirekten und induzierten Effekte, beträgt der jährliche Wertschöpfungsbeitrag sogar etwas mehr als € 11,4 Mrd..<sup>11</sup>

Somit liegt der Anteil des Wintersports am gesamten österreichischen Bruttoinlandsprodukt bei rund 4,1 % und damit in einer Größenordnung, die der Wertschöpfung des Einzelhandels, der öffentlichen Verwaltung oder der unternehmensbezogenen Dienstleistungen entspricht.

Der größte Anteil entfällt auf den Wintersporttourismus, in welchem jährlich rund € 5,95 Mrd. an direkter Wertschöpfung generiert werden.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup>Groll, Markus; Sempelman, Peter (2010): Leise kriselt der Schnee. In: Trend. Das Österreichische Wirtschaftsmagazin, Ausgabe 12/10, S. 78

## 4.2 Historische Situation in Wien

Die Bundeshauptstadt wies bereits vor 82 Jahren einen „Vorgänger“ einer „Wintersport Welt“ auf. Am 26. November 1927 eröffnete der „Schneepalast“ in der Nordwestbahnhalde. Das Ski-Areal in dem zur Allzweckhalle umfunktionierten Inneren des 1870 erbauten und im Zweiten Weltkrieg zerstörten Nordwestbahnhofes hatte 3.000 Quadratmeter. Der englische Chemiker Ayscoughs erzeugte aus Soda künstlichen Schnee, mit welchem ein riesiges Brettergerüst bedeckt wurde. Es gab sowohl eine „Skiwiese“, sowie eine Rodelbahn und sogar eine Sprungschanze.

In dieser ersten „Skihalle“ Wiens gab es schon sehr fortschrittliche Einrichtungen, so wurden zum Beispiel die Rodeln mittels elektrischen Motoren nach oben gezogen und die Sprungschanze erlaubte Weiten von bis zu 20 Metern. Ebenso wurde die Halle bei Nacht sowie bei nebeligem Wetter auch bei Tag, durch 25.000-Watt-Lampen beleuchtet. Geöffnet war die Anlage täglich von 10.00 bis 22.00 Uhr.<sup>13</sup>

Aber die Bundeshauptstadt hatte nicht nur eine eigene Skihalle sondern auch mehrere Skisprungschanzen. Um die Jahrhundertwende gab es Schanzen in Kaltenleutgeben, Hütteldorf und Grinzing sowie Sprunghügel in Pötzleinsdorf, Neuwaldegg und auf der Schmelz.

Im Jahr 1931 veranstaltete der Wiener Arbeiterturnverein auf der Cobenzl-Schanze eine internationale Skisprungkonkurrenz, bei der die fast 20.000 Zuschauer Sprünge bis zu 38 Metern bewundern konnten. 1940 wurde die Sprungschanze in Hadersdorf-Weidlingau derart umgebaut, dass diese Sprünge bis zu 70 Metern ermöglichte.

Die „Ski-Union-Wien“ errichtete im Jahr 1949 am Himmelhof in Ober St. Veit /Hietzing eine Holzschanze, die Sprünge bis zu 45 Meter Weite zuließ und in den darauffolgenden Jahren gab es etliche gut besuchte Veranstaltungen (Abb. 5). So etwa 1953, als vor 20.000 Zusehern die Wiener Skisprung Meisterschaften ausgetragen wurden und 1956, als 5.000 Wiener die Skispringer bestaunten.

---

<sup>12</sup>Arbesser, Maximilian (u.a.): Die ökonomische Bedeutung des Wintersports in Österreich. Studie im Auftrag der Initiative „Netzwerk Winter“. Juli 2008. S. [http://www.netzwerk-winter.at/download/Netzwerk-Winter\\_Nachlese\\_2008/die-oekonomische-bedeutung-des-wintersports-in-oesterreich.pdf](http://www.netzwerk-winter.at/download/Netzwerk-Winter_Nachlese_2008/die-oekonomische-bedeutung-des-wintersports-in-oesterreich.pdf) [Zugriff : 02.01.2010]

<sup>13</sup>Anonymous (2009): Wien hatte schon 1927 eine Skihalle. In der Bundeshauptstadt wurde bereits vor 81 Jahren dem Indoor-Kunstschnee-Vergnügen gefrönt. 14.Jänner.2009.  
[http://www.oe24.at/wissen/Wien\\_hatte\\_schon\\_1927\\_eine\\_Skihalle\\_416385.ece](http://www.oe24.at/wissen/Wien_hatte_schon_1927_eine_Skihalle_416385.ece), [Zugriff 12.03.2010]

**Abbildung 5: Foto einer Veranstaltung auf der Himmelhofschanze**



(Quelle: <http://www.hietzing.at/Bezirk/geschichte2.php?id=53>)

Im Juni des Jahres 1980 zündeten Vandalen die letzte verbliebene Skisprungschanze in Wien, die Himmelhofschanze an, welche dabei so stark beschädigt wurde, dass sie danach abgerissen werden musste. Seitdem hat die Bundeshauptstadt keine eigene Sprungschanze mehr.<sup>14</sup>

### **Projektidee aus dem Jahr 1948**

**Abbildung 6: Modellfoto**



Das Modell einer neuen Cobenzl-Schanze mit 25.000 Zuschauerplätzen des Architekten Adolf Hoch aus Wien. Dieses wurde 1948 bei den Kunstwettbewerben der olympischen Spiele in London mit der Olympischen Goldmedaille ausgezeichnet.

(Quelle: <http://wien.orf.at/magazin/magazin/trends/stories/338617/>)

---

<sup>14</sup>Anonymous: Skisprungschanzen Archiv.Wien. Cobenzl. [http://skisprungschanzen.com/index.htm?/aut/aut\\_wien.htm](http://skisprungschanzen.com/index.htm?/aut/aut_wien.htm), [Zugriff 12.03.2010]

### 4.3 Gegenwärtige Situation

Heutzutage existieren in Wien nur wenige Standorte und wenn, dann handelt es sich dabei meist um untergeordnete an denen Wintersport in der Stadt ausgeübt werden kann. So gibt es zwar mehrere Eisportanlagen, wie zum Beispiel die Albert Schultz- Eishalle und in den Wintermonaten den Wiener Eistraum vor dem Rathausplatz, welcher jährlich über 400.000 Menschen anzieht. Aber um andere Wintersportarten auszuüben, bestehen kaum Möglichkeiten. Bei ausreichender Schneelage werden bis zu 8 Langlaufloipen in der Stadt gespurt, jedoch ist dies nur sehr selten möglich. Für Skifahrer und Rodler ist die „Hohe Wand Wiese“ im 14. Bezirk verfügbar. Der Hang ist 380 Meter lang, durchschnittlich 80 Meter breit und weist eine Höhendifferenz von 102 Metern auf. Durch Beschneiungsanlagen ist der Betrieb zwar mehrere Wochen im Jahr möglich, aber dies ist natürlich witterungsabhängig.<sup>15</sup>

In der Umgebung von Wien sind derzeit mehrere Wintersportgebiete vorhanden (Abb. 7), welche die Möglichkeit bieten, verschiedenste Arten von Wintersport auszuüben.

Abbildung 7: Skigebiete in der Umgebung von Wien



(Eigene Bearbeitung nach [http://www.skiregion-ostalpen.at/winter/d/resorts.asp?tt=WINTER\\_R2&ci=karte](http://www.skiregion-ostalpen.at/winter/d/resorts.asp?tt=WINTER_R2&ci=karte))

<sup>15</sup> Anonymous: Skianlage Hohe-Wand-Wiese.

<http://www.wien.gv.at/freizeit/sportamt/sportstaetten/anlagen/hohewandwiese.html#abschnitt03>, [Zugriff: 15.03.2010]

In der Abbildung 7. kann man gut erkennen, dass die nächsten Skigebiete ca. 100 Kilometer von Wien entfernt liegen. Dabei muss beachtet werden, dass die Grafik auch kleinere Skigebiete beinhaltet, welche meist nur aus ein bis zwei Liften bestehen.

Die größten und wichtigsten Skigebiete in der Umgebung, sind auf dem Semmering (Stuhleck und Hirschenkogel), diese sind die so genannten „Hausberge“ der Wiener, welche mit dem Auto südlich ca. in einer Stunde (von der Wiener Stadtgrenze) zu erreichen sind. Aber auch Gebiete wie St. Corona, der Ötztal und das Hochkar werden gerne von Wienern angefahren, obwohl diese bis zu zwei Stunden - mit dem Auto - entfernt sind.

Die oben angeführten Skigebiete sind von ihrer Höhenlage her unter 1700 m.ü.M. , viele sogar unter 1000 m.ü.M. angesiedelt, dies könnte in die Zukunft blickend, problematisch werden. Eine Studie (Föhn 1990) geht davon aus, dass sich die Höhengrenze der Schneesicherheit von heute 1200 m.ü.M. auf zukünftig 1500 m.ü.M. verschieben wird und deshalb Gebiete unterhalb von 1800 m.ü.M. vermutlich mittelfristig auch mit Beschneiungsanlagen kaum bestehen können.<sup>16</sup>

#### **4.4 Entwicklung - Meteorologisch**

Betrachtet man die Daten betreffend die Schneesicherheit österreichischer Skigebiete (eine Region gilt laut Definition der OECD dann als schneesicher, wenn im Durchschnitt mindestens 100 Tage pro Jahr eine geschlossene Schneedecke von mehr als 30 cm in mittlerer Lage des Skigebiets gegeben ist), so wird deutlich, dass derzeit rund 87 % der Skigebiete als schneesicher gelten.

Aber der in vielen Studien prognostizierte Temperaturanstieg wird künftig vor allem Regionen mit relativ niedriger Seehöhe treffen. Abhängig vom unterstellten Szenario könnte sich der Anteil der schneesicheren Gebiete in Österreich von derzeit 87 % auf bis zu 21 %

(bei einer Erwärmung um +4 Grad Celsius) reduzieren.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup>Keller, Felix: Klimawandel und Tourismus. Fachartikel. Institut für Tourismus und Landschaft ITL. Academia Engiadina, S.1ff.

<sup>17</sup>Arbesser, Maximilian (u.a.): Die ökonomische Bedeutung des Wintersports in Österreich. Studie im Auftrag der Initiative „Netzwerk Winter“. Juli 2008. [http://www.netzwerk-winter.at/download/Netzwerk-Winter\\_Nachlese\\_2008/die-oeconomische-bedeutung-des-wintersports-in-oesterreich.pdf](http://www.netzwerk-winter.at/download/Netzwerk-Winter_Nachlese_2008/die-oeconomische-bedeutung-des-wintersports-in-oesterreich.pdf) [Zugriff : 02.01.2010]

Noch viel dramatischer wäre die Entwicklung in der Umgebung von Wien: Wie in der folgenden Tabelle (Tab. 1) dargestellt, würde ein Temperaturanstieg für das Land Niederösterreich katastrophale Folgen haben.

**Tabelle 1: Anteil der schneesicheren alpinen Skiregionen in Österreich und die Folgen der Erderwärmung**

	Skigebiete insgesamt	Schnee- sichere Gebiete (2006)	in %	+ 1°C	in %	+2°C	in %	+4°C	in %
<b>NÖ</b>	13	9	69%	2	15%	1	8%	0	0%
<b>Österreich</b>	<b>228</b>	<b>199</b>	<b>87%</b>	<b>153</b>	<b>67%</b>	<b>115</b>	<b>50%</b>	<b>47</b>	<b>21%</b>

(Eigene Bearbeitung nach: Arbesser (2008), S.19)

Der von den Vereinten Nationen (UN) in Auftrag gegebene vierte Klimabericht, welcher voraussichtlich am 2. Februar 2011 erscheinen wird, enthält Forschungsergebnisse von 2500 Wissenschaftlern aus mehr als 130 Ländern. Darin wird festgehalten, dass im 21. Jahrhundert die Erdtemperatur zwischen zwei und 4,5 Prozent steigen wird. Daraus lässt sich ableiten, dass es für konventionelle Wintersportgebiete sehr schwer werden wird, den Betrieb aufrecht zu erhalten.

## 4.5 Entwicklung - Trend im Skisport

Die Entwicklung im Skilauf geht jedoch den entgegengesetzten Weg wie die Natur. Großevents wie im November 2009 in Moskau und im Jänner 2011 in München (Abb. 8) sollen laut Expertenaussagen erst der Anfang gewesen sein. Ziel ist es, den Skisport in die Großstädte zu bringen. Der Ski Weltcup Parallel-Slalom in München zog am 2. Jänner 2011 25.000 Zuschauer an.

**Abbildung 8: Foto der Veranstaltung in München**



(Quelle:<http://sport.orf.at/stories/2034286/2034272/>)

Expertenaussagen über das City-Event im Münchner Olympiapark und die Zukunft solcher Veranstaltungen:

Günter Hujara (Renndirektor der FIS)

*„Dieses Bild gefällt Günter Hujara: "Drehen Sie einen Globus und fahren mit dem Finger darüber, dann tippen Sie auf die größten Städte, die Sie finden." Dorthin, glaubt der Renndirektor im Weltverband FIS, könnte die Reise eines Tages gehen für den alpinen Skizirkus. Raus aus den Bergen, rein in die City“<sup>18</sup>*

Hans Pum (ÖSV-Sportdirektor)

*„Pum sieht eine gewaltige Zukunft in der Veranstaltung von Cityevents. „Klassische Rennen wird es weiterhin geben“, ist der ÖSV-Sportdirektor überzeugt, „hier geht es eher um die Werbung für den Skisport, und das ist wirklich perfekt gelungen.“ Bis zu drei solcher Veranstaltungsevents kann sich Pum im Rahmen des FIS-Weltcups vorstellen. „München war erst der Anfang.“<sup>19</sup>*

<sup>18</sup>Hungermann, Jens (2011): Die Städte sind das Ziel. 03.01.2011 [http://www.welt.de/print/die\\_welt/sport/article11943168/Die-Staedte-sind-das-Ziel.html](http://www.welt.de/print/die_welt/sport/article11943168/Die-Staedte-sind-das-Ziel.html) [Zugriff:03.01.2011]

<sup>19</sup>Sport ORF(2011) FIS erobert die Großstädte.04.01.2011 <http://sport.orf.at/stories/2034286/2034272/> [Zugriff: 04.01.2011]

## 5 Zieldefinition

Unter dem Leitthema „WWW - Wintersport Welt Wien“ werden im folgenden Arbeitsschritt Ziele für ein konkretes Konzept einer Erlebniswelt definiert, welche die Basis für ein betriebswirtschaftlich ökonomisches und ökologisches Vorzeigeprojekt sind.

Folgende Aspekte müssen dabei beachtet werden, damit jene publikumsorientierte Immobilie ein überregionales Einzugsgebiet mit einem hinreichenden Nachfragepotenzial erzielt und somit wirtschaftlich betrieben werden kann:

- Standort
- Marktpotenzial
- Größe und Dimensionierung
- konzeptionelle und thematische Ausrichtung
- Betrieb und Management
- Qualität und Service
- Architektur und Qualität
- Vernetzung
- Vermarktung/Imagefaktor<sup>20</sup>

Zunächst werden aus Sicht des Developers, der Stadt Wien und des WSV anhand der durchgeführten Voruntersuchungen und Grundlagen Ziele definiert, welche als Ausgangssituation für die Entwicklung der WWW dienen sollen.

### 5.1 Ziele des Developers

Der Developer verfolgt als oberstes Ziel die Entwicklung eines marktfähigen Produkts, welches gut verwertet und gewinnbringend eingesetzt werden kann:

---

<sup>20</sup>Stemme, Sonja(2008): Publikumsorientierte Kulturimmobilien – eine besondere Herausforderung für die Projektentwicklung. In: DSSW Sammelband 62: Nutzungsmischung als Schlüsselfaktor innerstädtischer Projektentwicklungen. Akteure, Instrumente und Auswirkungen im Lichte von Praxisbeispielen. Berlin: Deutsches Seminar für Städtebau, S. 47ff.

- Die betriebswirtschaftliche Machbarkeit hinsichtlich ROI, Auslastung, Finanzierung und Betriebskonzept muss gegeben sein;
- die rechtliche Machbarkeit hinsichtlich Umwidmung der Liegenschaften und UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung), muss gegeben sein;
- die technische Machbarkeit hinsichtlich Statik, Innovationen und Haustechnik muss möglich sein;
- gute Erreichbarkeit mit MIV und ÖPNV;
- das Projekt soll neueste energiesparende Technologien modellhaft einsetzen und zu möglichst geringen Betriebskosten führen;
- Fördergelder auf regionaler, nationaler aber auch europäischer Ebene sollen ausgeschöpft werden;
- Möglichkeiten zur Erweiterung sollten vorhanden sein;
- die Qualität des Projekts muss überzeugen.

## **5.2 Ziele der Stadt Wien**

Die Ziele von öffentlichen Projektentwicklungen sind schwierig zu definieren, da diese in der Regel von politischen Vertretern verfasst und festgelegt werden und sich durch Wahlen ändern können:

- Die betriebswirtschaftliche Machbarkeit hinsichtlich Finanzierung, Investoren und Synergien;
- die ökologische Machbarkeit hinsichtlich UVP, Umwelt, Verkehr usw.;
- die Erreichbarkeit mit MIV und ÖPNV muss gewährleistet sein;
- neue touristische Attraktion soll geschaffen werden, Stärkung der Position von Wien als Tagungs- und Seminarstadt;
- die Einwohner von Wien und vor allem Jugendliche und Kinder sollen an den Wintersport herangeführt werden;
- das Projekt „Wintersport Welt Wien“ sollte in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sein;

- Realisierung eines Vorzeigeprojekts (Alleinstellungsmerkmal, Innovationen hinsichtlich Schnee, Funktionalität und Energieverbrauch);
- die Qualität und Architektur des Projekts müssen überzeugen.

### 5.3 Ziele des WSV

Gemeinsam mit Herrn Dr. Hermann Gruber, Präsident des WSV, wurden in einem persönlichen Gespräch am 20.04.2010 die folgenden Ziele definiert:

- Die Aufrechterhaltung des Interesses am Ski- bzw. Wintersport, als gesamtösterreichisches und wirtschaftliches Anliegen,  
*„Nur mehr ein Drittel der Volksschüler verfügt über eine Wintersportausrüstung .... wer als Kind keinen Zugang zum Wintersport hat, wird ihn auch als Erwachsener nicht finden.“<sup>21</sup>*
- Gesamtkonzept für Wintersport in Wien (Vision Olympische Winterspiele in Wien)
- Ansporn für Sponsoren betreffend den Wintersport allgemein schaffen
- Ein „Aushängeschild“ für Österreich und den Wintersport soll geschaffen werden, nicht nur die WWW soll vermarktet werden, sondern auch der Wintersport in Österreich
- Realisierung von einem weltweiten Vorzeigeprojekt
- Partnerschaften und Netzwerke mit anderen österreichischen Skigebieten sollen entstehen
- Förderung von nicht „typisch“ österreichischen Wintersportarten, wie zum Beispiel Langlauf und Eislauf
- Positionierung zum Thema „Wintersport-Klimawandel“ und Nachhaltigkeit
- Es sollte darauf geachtet werden, dass Qualität und Vermarktung darauf ausgerichtet sind, Österreich und den Wintersport in bester Weise zu repräsentieren.

---

<sup>21</sup>Zitat, Dr. Gruber aus dem persönlichen Gespräch vom 20.04.2010

## 6 Bewertungsmatrizen

Anhand der Zieldefinitionen und den darin aufgestellten Kriterien, welche die Grundlage für die Bewertungen bilden, werden im nächsten Schritt drei Bewertungsmatrizen (Tab. 2-4.) entwickelt. Dabei soll jeweils eine Matrix aus Sicht des Developers, der Stadt Wien und des WSV entwickelt werden, welche anschließend im Kapitel 9. „Auswahl“ ausgefüllt werden.

Die zu erreichende Punktzahl ergibt sich aus der Gewichtung des jeweiligen Kriteriums für die angeführte Sichtweise mal den vergebenen Punkten der Bewertung. Sowohl die Gewichtung als auch die Bewertung haben ein Punktespektrum von 1 bis 5, wobei 5 die höchste bzw. beste Bewertung ist.

**Tabelle 2: Bewertungsmatrix aus Developer Sicht**

Kriterien	Gewichtung	Konzept1 Bewertung	Punkte	Konzept2 Bewertung	Punkte	Konzept3 Bewertung	Punkte
<b>Betriebswirtschaftliche Machbarkeit</b> Nutzungsmix, Synergien, Querfinanzierungen	5						
<b>Rechtliche Machbarkeit</b> Genehmigungsrisiko Bebauung	3						
<b>Technische Machbarkeit</b> Baugrund, Gebäude	3						
<b>Raumstrukturelle Aspekte</b> Gute Erreichbarkeit MIV, ÖPNV Lage, Erweiterung	2						
<b>Förderungen</b> Fördergelder, Benefits	2						
<b>Gute Umsetzungschance</b> wenig offene Fragen, wenig Risiko	4						
<b>Gesamt</b>							

(Eigene Erarbeitung)

**Tabelle 3: Bewertungsmatrix aus der Sicht der Stadt Wien**

Kriterien	Gewichtung	Konzept1 Bewertung	Punkte	Konzept2 Bewertung	Punkte	Konzept3 Bewertung	Punkte
<b>Betriebswirtschaftliche Aspekte</b> Steuern, PPP, Investoren,	<b>4</b>						
<b>Ökologische Aspekte</b> energiesparend Umwelt Vorzeigeprojekt	<b>3</b>						
<b>Sozioökonomische Aspekte</b> Einzugsgebiet, Lage	<b>2</b>						
<b>Touristische Attraktion</b> Touristen aus In – und Ausland	<b>5</b>						
<b>Örtliche Gegebenheiten</b> Infrastruktur, Umgebung	<b>2</b>						
<b>Gesamt</b>							

(Eigene Erarbeitung)

**Tabelle 4: Bewertungsmatrix aus der Sicht des WSV**

Kriterien	Gewichtung	Konzept1 Bewertung	Punkte	Konzept2 Bewertung	Punkte	Konzept3 Bewertung	Punkte
<b>Gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Wintersports</b> Vermarktung, Tourismus, Industrie	<b>5</b>						
<b>Anreize für WienerInnen</b> Angebot, Lage Atmosphäre Qualität	<b>3</b>						
<b>Wintersport Großevents</b> Weltcup, Olympia	<b>4</b>						
<b>Gesamt</b>							

(Eigene Erarbeitung)

## 7 Analysen

Die Standort- und Marktanalyse stellen unerlässliche Grundlagen für immobilienwirtschaftliche Entscheidungen dar. Die grundsätzlichen Ziele einer Standort- bzw. Marktanalyse beziehen sich entweder darauf, eine aus ökonomischen Gesichtspunkten optimale Nutzung für eine bestimmte Liegenschaft zu erarbeiten, oder aber verschiedene Standorte auf ihre jeweilige Eignung bezüglich einer bestimmten Nutzung zu untersuchen. Im Rahmen dieser Diplomarbeit wird anhand der aufgestellten Zieledefinitionen, sowohl der optimale Nutzungsmix, als auch der beste Standort für eine Idee, die „Wintersport Welt Wien“ gesucht.

### 7.1 Standortanalyse

Im Rahmen einer Standortanalyse werden alle derzeitigen und zukünftig absehbaren Gegebenheiten im räumlichen Umfeld einer Immobilie erhoben und entsprechend ihrer Bedeutung für den jeweiligen Marktsektor bzw. Nutzungssektor beurteilt. Dabei wird zwischen dem Makrostandort (Stadt, Gemeinde, Region) und dem Mikrostandort (unmittelbares Umfeld, Stadtteil) unterschieden. Eine Standortanalyse untersucht eine große Anzahl von so genannten Standortfaktoren, welche den Standort wesentlich prägen und damit die Lagequalität und die Nutzungsmöglichkeiten einer Liegenschaft entscheidend mitbestimmen. Diese Standortfaktoren lassen sich in „harte“ bzw. physische Faktoren und „weiche“ bzw. sozioökonomische Faktoren einteilen. Zu den wichtigsten Standortfaktoren zählen die geographische Lage, angrenzende Nutzungen bzw. Liegenschaften sowie die Verkehrsstruktur.

Auf jeden Fall ist es wichtig, sich bei der Durchführung einer Standortanalyse auf qualitative und spezifische Standortanforderungen zu konzentrieren und stets die Untersuchungsziele im Auge zu behalten.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup>Muncke, Günter; Dziomba, Maike; Walther, Monika (2008): Standort- und Marktanalysen in der Immobilienwirtschaft. In: Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan(2008): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung.3.Auflage.Köln:Immobilien Manager Verlag, S. 147

### 7.1.1 Potenzielle Standorte

Durch vorangegangene Recherchen, welche historische, geologische und meteorologische Daten beinhalten, aber auch durch die Begehung von etlichen möglichen Standorten sowie Gesprächen mit Experten, wie zum Beispiel Herrn Dr. Hermann Gruber, Präsident des Wiener Skiverbandes, und auch ortskundigen Personen, wie KR Olaf Auer, wurde aus mehreren Standorten eine Vorauswahl getroffen.

Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchungen wurden die folgenden drei Standorte mit dem größten Potenzial zur Entwicklung einer WWW ausgewählt:

- **Standort 1**  
23. Bezirk/NÖ, ehemaliges Zementwerk, Kaltenleutgeben
- **Standort 2**  
19. Bezirk, Latisberg, am Cobenzl
- **Standort 3**  
22. Bezirk, Donauinsel im Bereich der A23

Abbildung 9: Standorte in Wien



(Eigene Bearbeitung nach <http://www.kachelofen.or.at/online/plattenleger/plattenleger.asp>)

## 7.1.2 Standort 1

### Bezeichnung des Standortes:

Im Jahr 1896 wurde an diesem Standort die "Rodauner Kalk- und Zementfabrik AG" gegründet, welche 1938 von der Perlmooser AG übernommen wurde. In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgte ein massiver Ausbau des Geländes. Das Zementwerk war bis zur Schließung 1996 der wichtigste Arbeitgeber für Ortsansässige aus dem Tal. Seit über zehn Jahren steht die Anlage leer und verfällt, ohne dass die Perlmooser-Nachfolger Lafarge eine neue Nutzung eingeleitet hätten.<sup>23</sup>

Für das Gebiet gab es bereits 2008 Pläne eine Ski-Arena zu errichten, welche aber über die Projektidee nie hinausgingen.

*„ÖSV-Präsident Peter Schröcksnadel kämpft um eine große Ski-Arena am Stadtrand von Wien. Er will neben einem Steinbruch in Kaltenleutgeben im Wienerwald eine Ski-Arena „für bis zu 100.000 Besucher bei Groß-Events“ errichten.*

*Neben einer Großschanze, auf der nach dem Vorbild des Innsbrucker Bergisel internationale Sprungevents geplant sind, soll es „ein komplettes Skigebiet geben, für das es in Kaltenleutgeben alle Voraussetzungen von der Infrastruktur bis zum Umweltschutz gibt. Vom Gefälle und der Höhe her wäre dort jederzeit ein Weltcup-Slalom durchführbar. Da kämen sicher die Massen“, so Schröcksnadel.“<sup>24</sup>*

### Lage im Stadtgebiet:

Das ehemalige Zementwerk, samt angeschlossenem Steinbruch, befindet sich am äußersten süd-westlichen Rand von Wien, im 23. Wiener Gemeinde-Bezirk. Das Gebiet (im Plan rot gekennzeichnet) befindet sich an einem Nordhang eines Ausläufers der Alpen. Teile der Liegenschaft, welche sich für eine Wintersport Welt eignen würden, liegen auf niederösterreichischem Gebiet, der Gemeinde Perchtoldsdorf.

---

<sup>23</sup>Staubfänger (2009): Rodaun / Kaltenleutgeben: Ein Zementwerk wie eine Burg.28.Juni 2009.<http://staubfaenger.twoday.net/stories/rodaun-kaltenleutgeben-ein-zementwerk-wie-eine-burg/> [Zugriff:30.03.2010]

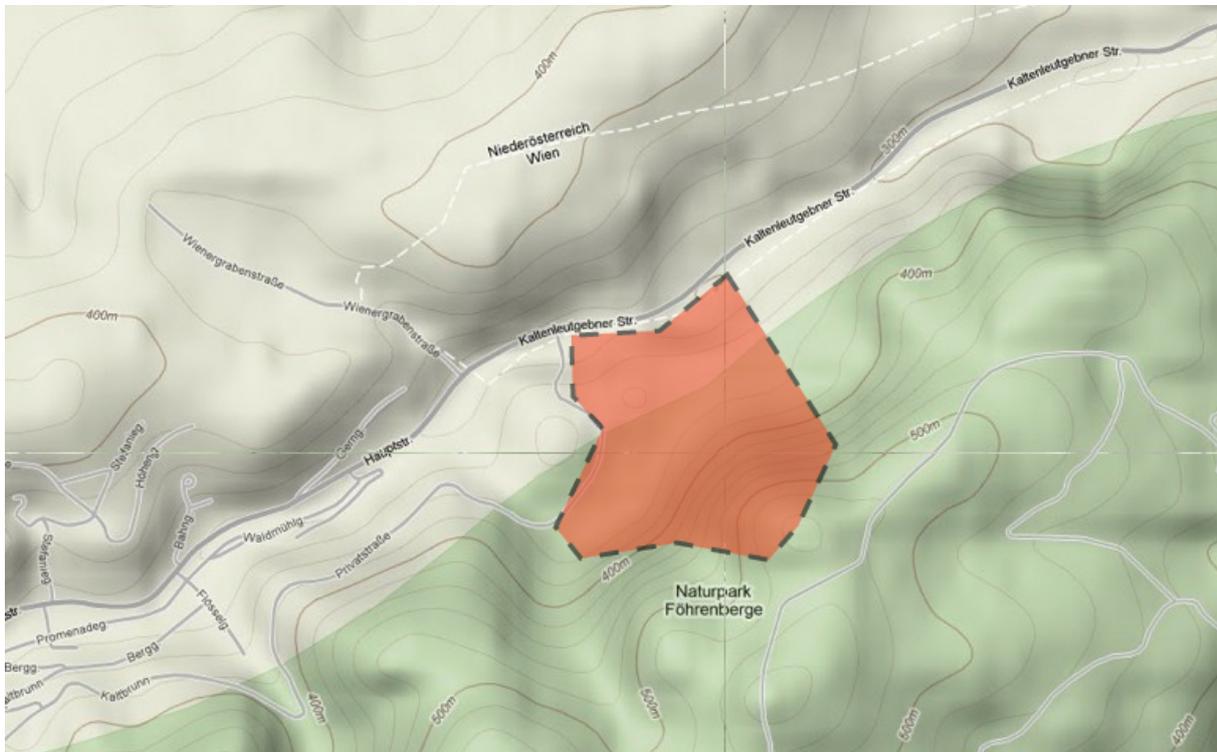
<sup>24</sup>Roland Daxenbichler (2008): Mega-Ski- Arena in Wien. In: Österreich, 03.01.2008, <http://www.oe24.at/oesterreich/chronik/wien/Mega-Ski-Arena-in-Wien/222319> [Zugriff:03.01.2009]

**Abbildung 10: Lage im Stadtplan**



(Eigene Bearbeitung nach: <http://maps.google.at/maps?hl=de&tab=w1>)

**Abbildung 11: Höhenkarte der Umgebung**



(Eigene Bearbeitung nach: <http://maps.google.at/maps?hl=de&tab=w1>)

Durch die Lage am Rande der Voralpen hat das Gebiet ideale Voraussetzungen, wie Gefälle und Höhenunterschied (Abb. 11), um Wintersport zu betreiben. Ebenso hat der Standort durch seine Höhen- und Randlage meteorologisch den Vorteil einer geringeren Temperatur als im Stadtraum.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Verkehrsanbindung mittels ÖPNV erfolgt derzeit über die Buslinie 255, welche das Gebiet mit dem Bahnhof Liesing verbindet. Dieser Bahnhof bietet viele wichtige Schnellbahn und Bus Verbindungen, durch die Linien S9, 60A, 62A, 64A, 66A, aber auch regionale Verkehrsmittel haben dort eine Station. Der Bahnhof Liesing ist ein wichtiger Umsteigeknoten in Wien, dieser sowie der Liesinger Platz wurden vor kurzem umfassend umgebaut und im Zuge dessen wurde auch eine große Park & Ride-Anlage errichtet.

Für diesen Standort gibt es die Möglichkeit, die Kaltenleutgebnerbahn wieder zu reaktivieren. Die Bahnstrecke wird derzeit nur noch zweimal am Tag von Güterzügen der Firma Holcim befahren wird, da diese noch ein Terminal in Kaltenleutgeben betreibt.

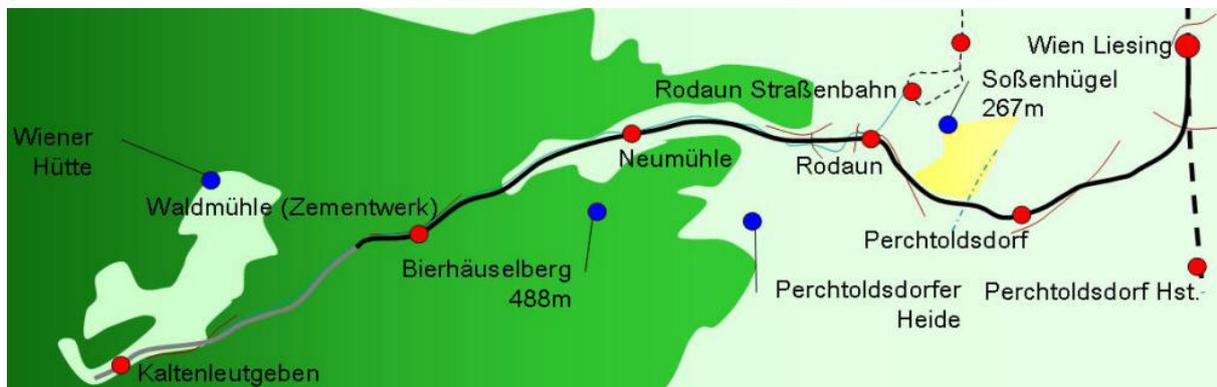
Die ursprüngliche Kaltenleutgebnerbahn ist eine 6,7 Kilometer lange Bahnstrecke. Heute ist die Strecke nur mehr 5,5 Kilometer lang, weil der 1,2 Kilometer lange Streckenabschnitt zwischen Waldmühle und Kaltenleutgeben Ende der 50er Jahre abgebaut wurde.<sup>25</sup>

Aber die Strecke würde sich im heutigen Zustand optimal als höherrangiges ÖPNV eignen, da diese 2008 generalsaniert wurde und den Bahnhof Liesing direkt mit der Wintersport Welt verbinden würde. Somit bräuchte man von der Innenstadt bis zur WWW ca. 30-40 Minuten mit ÖPNV.

---

<sup>25</sup>Daten vom Verein „Pro Kaltenleutgebenerbahn“

Abbildung 12: Strecke Kaltenleutgebnerbahn



(Quelle: <http://www.pro-kaltenleutgebnerbahn.at/strecke.htm>)

Die Erschließung mittels MIV erfolgt über die Kaltenleutgebnerstraße, welche die Gemeinde Kaltenleutgeben als einzige Straße mit Wien verbindet. Diese ist aufgrund des Zementwerks gut ausgebaut. Ebenso gäbe es die Möglichkeit, eine Verbindungsstraße von der nur ca. 3 Kilometer entfernten Autobahnausfahrt Gießhübl der A21 zu bauen, jedoch würde diese durch den angrenzenden Naturpark Föhrenberge führen.

#### **Flächenwidmungsplan und Umfeldnutzungen:**

Im Umfeld des Standorts befinden sich westlich die Gemeinde Kaltenleutgeben (NÖ) sowie östlich Rodaun, ein Teil des 23. Wiener Gemeindebezirks Liesing. Das Gebiet ist umgeben von Wäldern, welche als Naherholungsgebiet genutzt werden. Es gibt keine direkt angrenzenden Liegenschaften mit Nutzungen, die durch das Projekt beeinträchtigt werden könnten. Auf dem Gebiet befinden sich sowohl ein kleiner See, der im Sommer von den Bewohnern von Kaltenleutgeben zum Baden genutzt wird, als auch verschiedene Wanderwege.

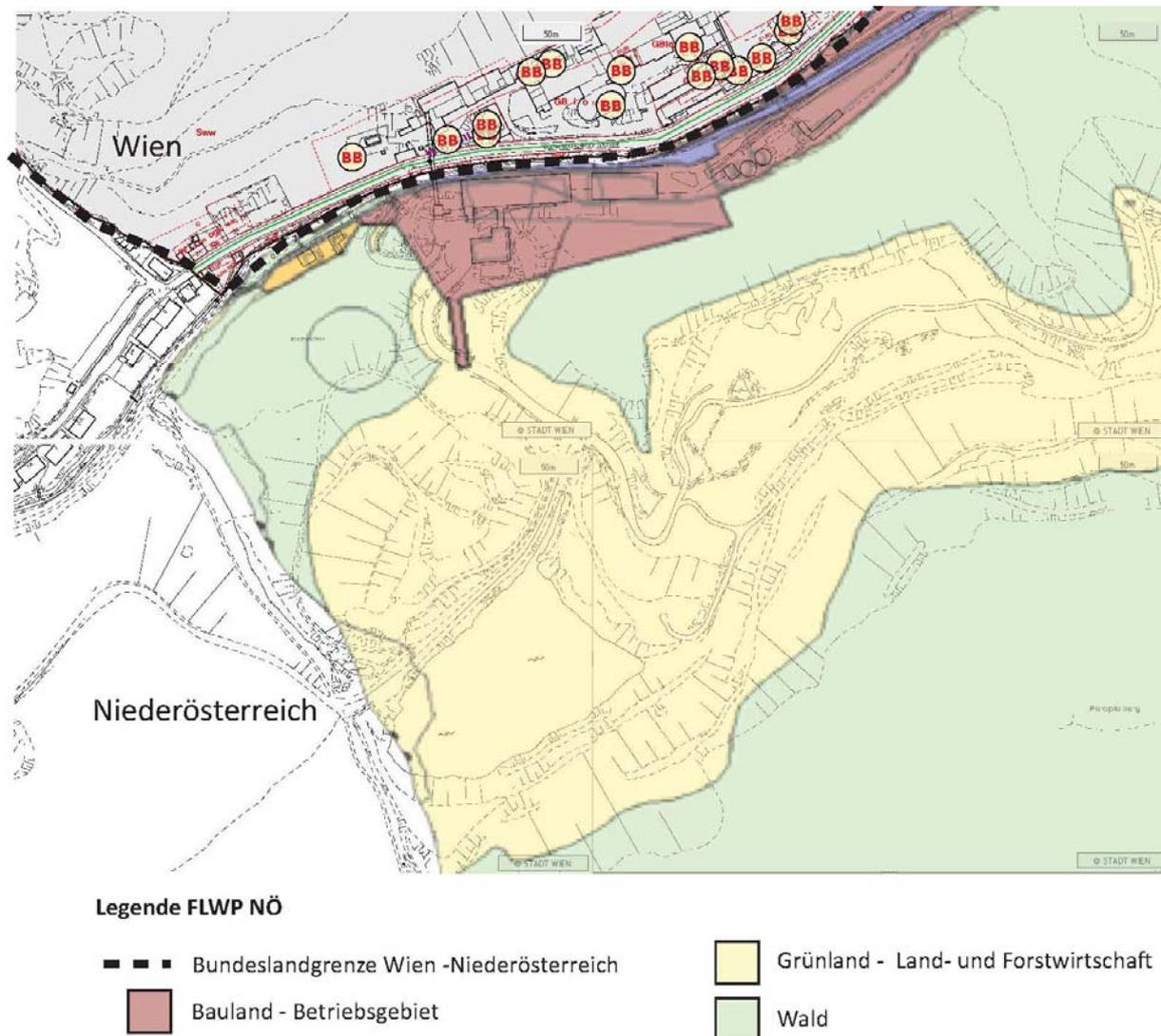
Abbildung 13: Luftbild Kaltenleutgeben



(Eigene Bearbeitung nach: <http://maps.google.at/maps?hl=de&tab=wl>)

Teile des Gebietes, insbesondere die Flächen der Gebäude des ehemaligen Zementwerks und des Terminals der Firma Holcim AG, sind laut Flächenwidmungsplan derzeit als Bauland Betriebsgebiet gewidmet, der Teil des alten Steinbruchs im Süden liegt derzeit brach und ist als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet.

Abbildung 14: Flächenwidmungsplan



(Eigene Bearbeitung nach: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/>;  
<http://perchtoldsdorf.map2web.eu/>)

Eigentümer der Flächen im Tal ist laut Auskunft der Gemeinde Perchtoldsdorf die Firma Holcim AG sowie teilweise noch Lafarge. Aber ein Großteil der Flächen des Gebietes, insbesondere die Teile im Süden, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Perchtoldsdorf selbst.

Im Fall der Realisierung einer WWW am Standort Kaltenleutgeben sind folgende Vor- beziehungsweise Nachteile sowie Potenziale und Gefahren zu erkennen:

### **Vorteile:**

- Optimale Voraussetzungen der topologischen Beschaffenheit des Geländes;
- bestehende generalsanierte Bahnstrecke zur Erschließung mittels ÖPNV;
- ausreichend Nutzfläche für verschiedenste Nutzungen und Geschäftsmodelle vorhanden;
- durch das Zementwerk vorhandene Infrastruktur;
- leichtere Umwidmung des Gebiets wegen des alten Steinbruchs;
- geeignet für Outdoor Schnee Aktivitäten durch niedrigere Temperatur als im Stadtraum;
- Umnutzung eines alten Werksgelände für Freizeit- und Erholungsangebot;
- Lage im Süden von Wien mit kaufkräftigen Bewohnern;
- Image Wienerwald als Naherholungsgebiet.

### **Nachteile:**

- Periphere Lage, weite Distanz zum Zentrum;
- Erschließung MIV derzeit nur über eine Straße möglich;
- angrenzend an den Naturpark Föhrenberge;
- teilweise Rodungen und Erdbewegungen notwendig.

### **Risiken/Klärungsbedarf:**

- geologische Probleme aufgrund des stillgelegten Steinbruchs
- Genehmigungssituation Grundstück befindet sich teils auf Wiener, teils auf Niederösterreichischem Gebiet
- Klärung der Förderfähigkeit und Förderkonditionen

Abbildung 15: Fotos der Begehung



(Eigene Aufnahmen)

### 7.1.3 Standort 2

#### Bezeichnung des Standortes:

Südlich des Kahlenberges, an der Höhenstraße im 19. Wiener Gemeindebezirk, befindet sich der Cobenzl. Dieser ist die Bergstufe in nur 377 Meter über dem Meer und liegt an dem eher unbekanntem Latisberg. Der Cobenzl ist viel bekannter und populärer, als der eigentliche Latisberg (492 Meter über dem Meer).

Am Osthang des Latisberges, gab es bereits 1928 auf Initiative des „Wiener Arbeiter Turnverein“ eine Skisprungschanze, welche hinter dem abgetragenen Schloß-Hotel Cobenzl positioniert war. Dort wurden bereits 1931 internationale Skisprungkonkurrenzen veranstaltet. Im Jahr 1948 wurde ein Architektenwettbewerb für eine neue Schanze ausgeschrieben. Gewonnen hat diesen der Wiener Architekt Adolf Hoch, der eine, einem Amphitheater ähnliche Anlage für bis zu 25.000 Zuschauer plante, welche auch zu allen Jahreszeiten zu großen Freilichtaufführungen, Boxveranstaltungen und „Monsterkonzerten“ hätte verwendet werden können. Jedoch wurden diese Pläne nie verwirklicht und auch die alte Schanze wurde abgetragen.<sup>26</sup>

#### Lage im Stadtgebiet:

Das Gebiet am Cobenzl bzw. Latisberg (im Stadtplan rot gekennzeichnet) befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk-Döbling, am westlichen Stadtrand von Wien. Es liegt an einem nordöstlichen Ausläufer der Ostalpen und ist mit 492 Meter über dem Meer der 9 höchste Berg Wiens.

---

<sup>26</sup> Calafatti (2006):Internationale Skisprungschanze auf dem Cobenzl.29.04.2005,<http://www.wien.gv.at/ma53/45jahre/1948/0448.htm>, [Zugriff:30.03.2010]

**Abbildung 16: Lage im Stadtplan**



(Eigene Bearbeitung nach: <http://maps.google.at/maps?hl=de&tab=wl>)

Das Gebiet bietet ebenfalls sehr gute Voraussetzungen von Gefälle und Höhenunterschied um Wintersport zu betreiben. Der Standort hat durch seine Höhen- und Randlage meteorologisch den Vorteil einer geringeren Temperatur als im zentralem Stadtraum.

**Abbildung 17: Höhenkarte der Umgebung**



(Eigene Bearbeitung nach <http://maps.google.at/maps?hl=de&tab=wl>)

### **Verkehrsanbindung:**

Die Verkehrsanbindung mittels ÖPNV erfolgt derzeit nur über die Buslinie 38A, welche eine Haltestelle direkt am Cobenzl hat und das Gebiet mit dem Bahnhof Heiligenstadt verbindet. Die Erschließung mittels MIV erfolgt über die Höhenstraße, die als Aussichtstraße am Stadtrand von Wien gilt.

### **Flächenwidmungsplan und Umfeldnutzungen:**

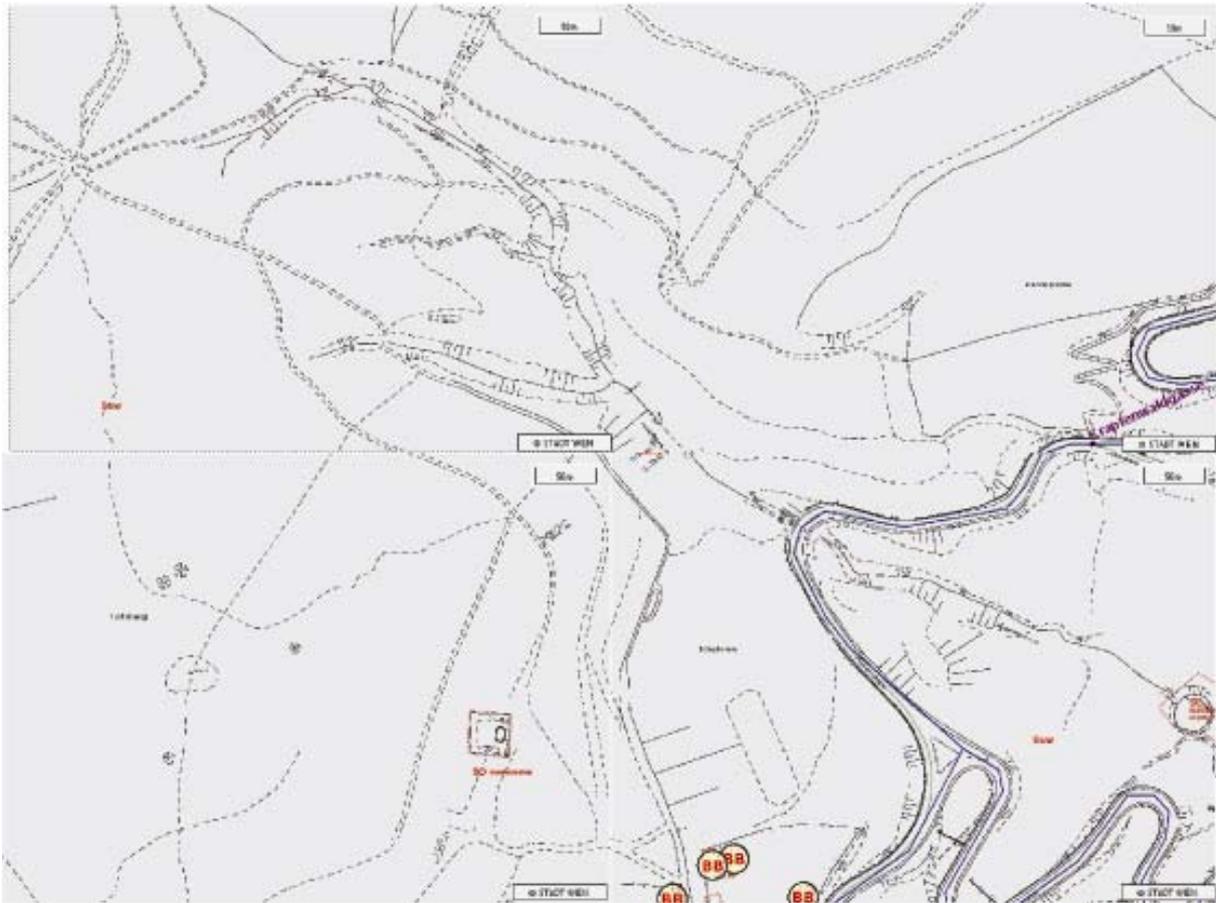
Der Cobenzl bzw. der Latisberg werden als Naherholungsgebiet genutzt. Wie schon erwähnt, gab es auf dem Areal bereits ein Hotel im abgetragenen Schloß Cobenzl. Heutzutage ist angrenzend das Cafe Cobenzl, sowie ein neues Schloß Cobenzl-Restaurant und ein Weingut, das „Landgut Wien Cobenzl“, vorhanden. Ebenfalls befindet sich vor Ort auch ein kleiner Bauernhof der MA 49, mit verschiedenen Tieren und Publikumsbetrieb. Die weitere Umgebung ist von Wald geprägt.

**Abbildung 18: Luftbild des Geländes**



(Eigene Bearbeitung nach: <http://maps.google.at/maps?hl=de&tab=wl>)

Abbildung 19: Flächenwidmungsplan



(Eigene Bearbeitung nach: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/>)

Das ganze Gebiet ist derzeit im Flächenwidmungsplan als Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel ausgezeichnet. Eigentümer der Flächen sind laut Angaben von Herrn KR Auer (Ortsansässiger) mehrere Privatpersonen und die Stadt Wien.

Im Fall der Realisierung einer WWW am Standort Cobenzl sind folgende Vorbeziehungsweise Nachteile sowie Potenziale und Gefahren zu erkennen:

### **Vorteile:**

- gute Voraussetzungen der topologischen Beschaffenheit des Geländes für Wintersportarten wie Skifahren oder Skispringen;

- sehr gute Eignung des Standortes für ein Hotel (Ausblick über Wien, direkt an der Wiener Höhenstraße);
- Geschichte des Ortes als Wintersport Standort.

### **Nachteile:**

- keine Infrastruktur vorhanden;
- Erschließung des Gebietes mittels ÖPNV nur durch Bus möglich;
- Erschließung durch MIV nur über Höhenstraße möglich;
- verschiedene Besitzer der einzelnen Grundstücke, die für das Gebiet notwendig wären;
- durch Lage und Topographie nur vertikale Anordnung verschiedener Nutzungen möglich;
- große Erdbewegungen für die Schaffung von Parkplätzen notwendig;
- wenig Reserveflächen für eventuelle Erweiterung vorhanden.

### **Risiken/Klärungsbedarf:**

- Genehmigungsrisiko
- Anbindung an ÖPNV
- großflächige Rodungen notwendig
- Klärung der Förderfähigkeit und Förderkonditionen



(Eigene Aufnahmen)

### 7.1.4 Standort 3

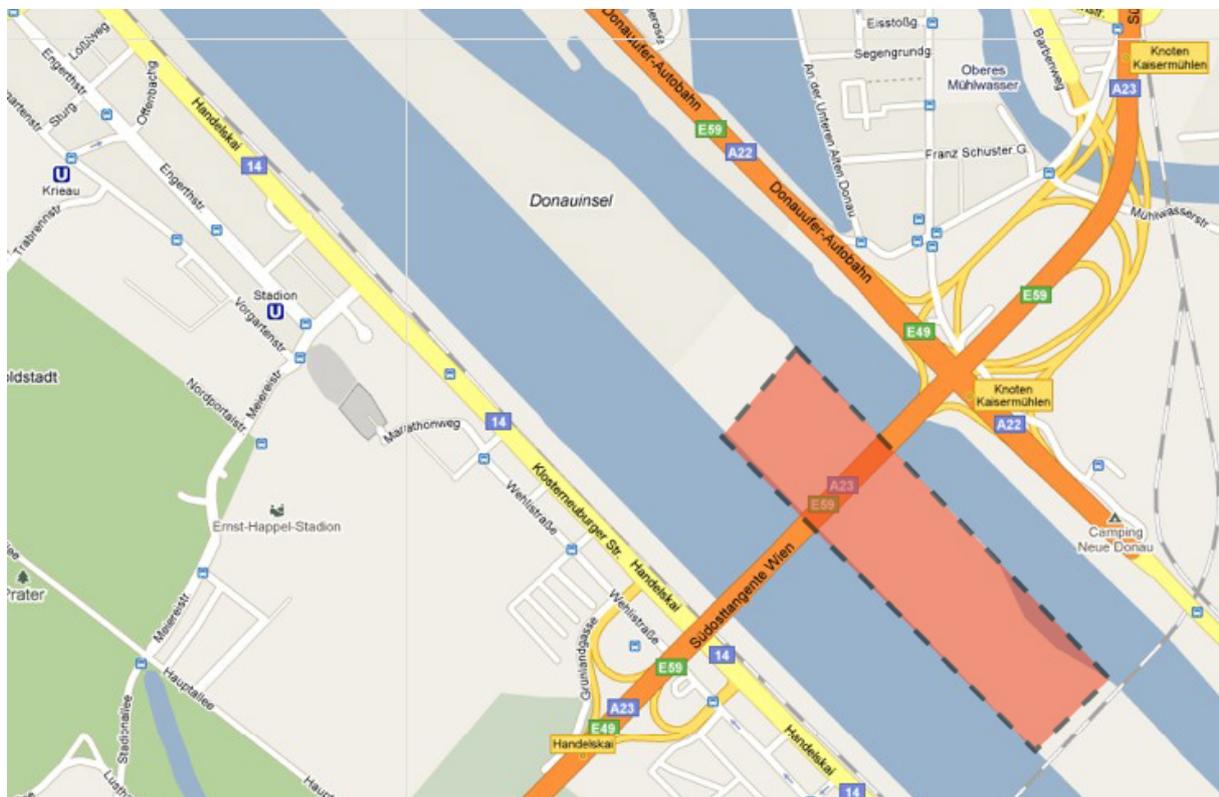
#### Bezeichnung des Standortes:

Die Donauinsel ist ein 21,1 km langer und bis zu 200 m breiter Streifen zwischen der Donau und der Neuen Donau im Stadtgebiet von Wien und Klosterneuburg. Die Donauinsel wurde im Zuge der Hochwasserregulierung der Donau in den Jahren 1972-1988 künstlich erschaffen, durch das Aufschütten der Donauinsel wurde ein Kanal parallel zur Donau geschaffen, welcher im Normalfall ein stehendes Gewässer ist, der aber bei Hochwasser geflutet wird, um Überschwemmungen zu verhindern.<sup>27</sup>

#### Lage im Stadtgebiet:

Der Bereich (im Plan rot gekennzeichnet) der Insel, welcher sich für eine „Winterport Welt“ eignen würde, ist ein Abschnitt an der Wiener Südosttangente (A23) im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt. Das Gebiet befindet sich in der Nähe des Autobahnknoten Kaisermühlen.

Abbildung 21: Lage im Stadtplan



(Eigene Bearbeitung nach: <http://maps.google.at/maps?hl=de&tab=wl>)

<sup>27</sup> Donauinsel. <http://de.wikipedia.org/wiki/Donauinsel>, [Zugriff:30.03.2010]

## Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung mittels ÖPNV ist durch die neue U-Bahn Station „Donaustadtbrücke“ optimal gegeben. Außerdem gibt es zwei Buslinien, 91A und 92A, die in der Nähe des Knoten Kaisermühlen eine Station haben sowie die S-Bahn Station Lobau auf der Raffineriestraße.

Die Erschließung für den MIV wäre durch eine Straße über ein Wehr, nördlich des Gebietes schon gegeben aber ebenso wäre eine eigene Abfahrt von der A23 denkbar.

Abbildung 22: Höhenkarte der Umgebung



(Eigene Bearbeitung nach: <http://maps.google.at/maps?hl=de&tab=w1>)

## Flächenwidmungsplan und Umfeldnutzungen:

Die Donauinsel ist ein beliebtes Naherholungsgebiet der Wiener Bevölkerung. Im ausgewählten Bereich befinden sich Radwege und Lagerplätze. Des Weiteren ist im südlichen Bereich einer der größten, in unmittelbarer Nähe einer Großstadt gelegenen, FKK-Badebereich vorhanden.

Abbildung 23: Luftbild des Geländes



(Eigene Bearbeitung nach: <http://maps.google.at/maps?hl=de&tab=w1>)

Im Flächenwidmungsplan werden die Flächen des Gebietes unterschiedlich ausgewiesen, Teile sind Schutzzone Wald- und Wiesengürtel, teilweise ist das Gebiet in Erholungsgebiet Park bzw. Sportanlagen unterteilt. Eigentümer der Flächen sind laut der MA 45, die Stadt Wien und die Republik Österreich.

**Abbildung 24: Flächenwidmungsplan**



(Eigene Bearbeitung nach: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/>)

Im Fall der Realisierung einer WWW am Standort Donauinsel, sind folgende Vor- beziehungsweise Nachteile sowie Potenziale und Gefahren zu erkennen:

**Vorteile:**

- zentrale Lage in der Stadt im „Herzen“ von Wien;
- sehr gute Verkehrsanbindung des MIV durch die Autobahn A23;
- nach der Erweiterung der U-Bahn Linie U2 ebenfalls direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz;
- Image der Donauinsel als Erholungsgebiet;
- ein einzelner Eigentümer der Flächen, die Stadt Wien.

## **Nachteile:**

- Grundstück in seiner Breite von der Insel beschränkt;
- keinerlei nennenswerten Höhenunterschiede für Wintersportarten wie zum Beispiel Skifahren;
- die Donauinsel ist bei der Bevölkerung in ihrem derzeitigen Zustand sehr beliebt, daher ist bei der Bebauung mit Widerstand zu rechnen;
- kostenintensive Bebauung wegen Hochwasserschutz und aufgeschüttetem Grund (Annahme);
- im Falle einer eigenen Abfahrt von der Autobahn A23 hohe Investitionskosten;
- keine Infrastruktur vorhanden.

## **Risiken/Klärungsbedarf:**

- Überprüfung der Hochwassersituation bzw. Kalkulation des Hochwasserschutzes;
- Genehmigungsrisiko – da eine Umwidmung notwendig ist
- durch aufgeschüttete Insel Baugrundrisiko

Abbildung 25: Fotos der Begehung



(Eigene Aufnahmen)

## 7.2 Marktanalyse

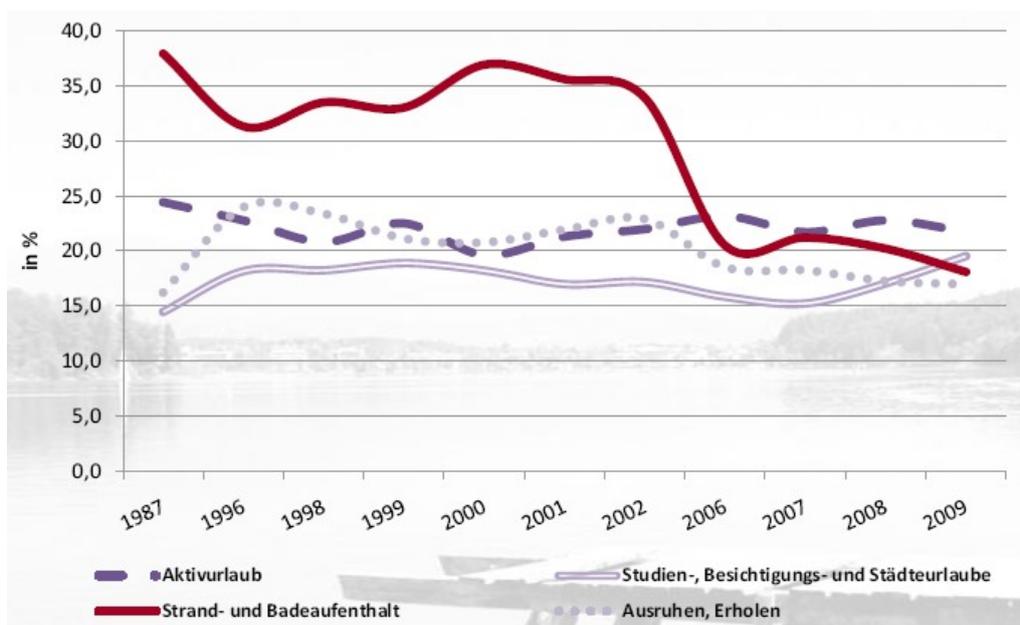
Bei der Entwicklung der „Wintersport Welt Wien“ ist es wichtig, die vorhandenen und zukünftigen Interessenlagen von potenziellen Nutzern, Mietern und Investoren zu erheben und zu untersuchen.

### 7.2.1 Interessenslagen - Nutzer

Die Nutzer einer WWW wären sehr differenziert und würden sich je nach Ausrichtung des Konzeptes zusammensetzen. Unter anderem wären dies die Bewohner von Wien und dessen Umland, jedoch auch für Städtetouristen wäre eine derartige Attraktion interessant. Ebenfalls ließen sich die zahlreichen Kongresse und Tagungen, die in Wien durchgeführt werden, als mögliche Frequenzbringer für eine WWW nutzen, da diese dort stattfinden oder im Programm von Veranstaltungen vorkommen könnten.

Aus einer Studie der Statistik Austria über die Reisegewohnheiten im Wandel der Zeit (Abb. 26) lässt sich erkennen, dass der Aktivurlaub (sportliche Betätigung) derzeit den höchsten Prozentsatz aufweist und relativ stabil ist, wohingegen der Städteurlaub prozentual in den letzten Jahren immer mehr zugenommen hat und derzeit sogar vor dem Erholungs- und Strandurlaub liegt.

Abbildung 26: Übersicht Urlaubsarten



(Quelle: Laimer, Peter; Ostertag, Johanna; (2009), S.14)

Eine Studie der Österreich Werbung über Qualitätsurlauber in Österreich zeigt folgendes:

- *„Aktivitäten: Der Österreichurlaub der Qualitätsurlauber ist von ihrer Genussfreude geprägt. Sie verbringen sowohl im Sommer als auch im Winter gerne ihre Zeit in einem Kaffeehaus und genießen typische Speisen und Getränke. Während sie im Sommer gerne in der Natur spazieren gehen, sind sie im Winter beim Skifahren aktiv. Im Vergleich zum Österreichurlauber gesamt zeigen sie in ihren Aktivitäten noch mehr Interesse an Stadtführungen und der Besichtigung von Sehenswürdigkeiten.“*
- *„Urlaubsarten: Dies zeigt sich auch in den Urlaubsarten des Qualitätsurlaubers, der im Sommer neben dem Erholungs- und Wanderurlaub auch Besichtigungs- und Veranstaltungsreisen sowie Kultururlaub schätzt. Im Winter ist die häufigste Urlaubsart, genau wie beim Österreichurlauber gesamt natürlich ein Skiurlaub“.<sup>28</sup>*

Daher ist eine Kombination aus Städte- und Aktivurlaub (Bsp. Wandern und Wintersport) in Form einer WWW für Touristen, insbesondere für Qualitätstouristen, sehr interessant. Aber auch für die Bewohner der Stadt selbst, welche mit ca. 400.000 einen sehr hohen Anteil an aktiven Wintersportlern verzeichnet, würde sich ein solches Angebot, in Anbetracht der Klimaerwärmung und der Nähe zur Stadt, als zukunftsweisend und durchaus attraktiv erweisen.

Prof. Mag. Peter Zellmann, wissenschaftlicher und administrativer Leiter des Wiener Institutes für Freizeit- und Tourismusforschung sagte im ZIB24 Interview am 05.01.2011 zum Thema „Die Zukunft des österreichischen Wintersports und Tourismus“ folgendes:

*„Wichtig ist ein Gäste-Mix, ein Angebots-Mix, dass heißt für möglichst Viele da zu sein, aber ohne das eigene Profil deswegen zu verlieren, sich also nur auf eine Gästegruppe zu spezialisieren ist grundsätzlich keine zukunftssträchtige, zielführende Strategie „(...) richtige Strategien zu entwickeln braucht Reformen, (...) der Wintersport wird davon abhängen, ob es uns gelingt die Inszenierung der Winterlandschaft, also die Beschneigung, ökologisch und energiesparend wirklich so zu festigen, dass in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren der Wintersport gesichert ist.“<sup>29</sup>*

Daher scheint es wichtig, Strategien wie beispielsweise eine „Wintersport Welt Wien“ zu untersuchen und zu entwickeln.

---

<sup>28</sup>T-MONA; Österreich Werbung; WKO (2008/09): Qualitätsurlauber auf Urlaub in Österreich, [http://www.austriatourism.com/media/8998/2010G\\_T-MONA%20Qualit%C3%A4tsurlauber%202008\\_09.pdf](http://www.austriatourism.com/media/8998/2010G_T-MONA%20Qualit%C3%A4tsurlauber%202008_09.pdf) [Zugriff: 25.07.2010]

<sup>29</sup> ZIB24 (2011): Die Zukunft des österreichischen Wintersports und Tourismus. 05.01.2011

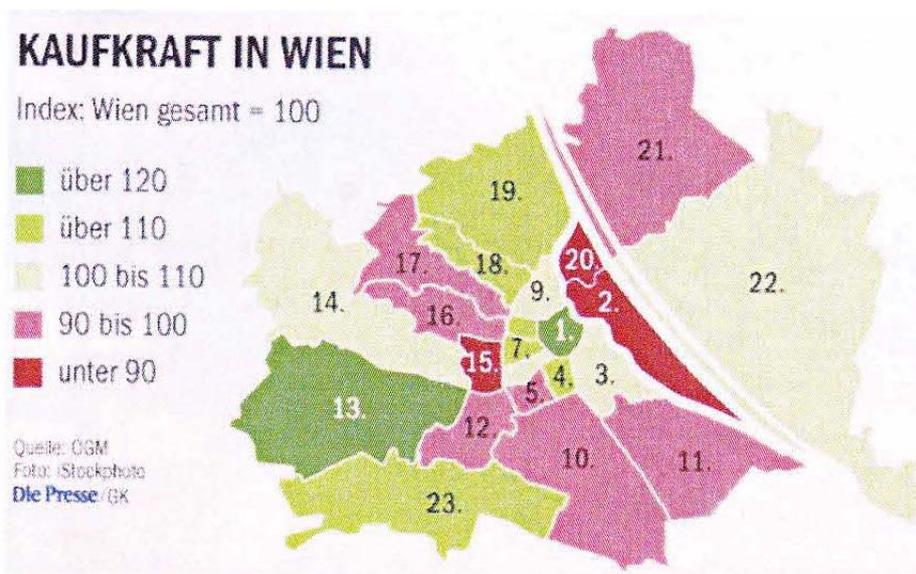
## 7.2.2 Interessenslagen - Mieter

Eine „Wintersport Welt Wien“ ist eine Spezialimmobilie, die unter die Gruppe der Betreiberimmobilien fällt, diese brauchen eine hohe Kunden-Frequenz als Potenzial zur Wertschöpfung.

*„Bei den Betreiberimmobilien ist eine unternehmerische Tätigkeit[...], innerhalb der Immobilie die Voraussetzung für die Erwirtschaftung von Überschüssen, die für eine Verzinsung des in der Immobilie gebundenen Kapitals zur Verfügung stehen.“<sup>30</sup>*

Die Bewertung dieser Immobilien erfolgt durch jene, die mit dieser ein Geschäftsziel verfolgen aber ebenfalls durch deren Kunden. Deswegen ist es aus Betreiber- bzw. Mietersicht sehr wichtig, dass die Immobilie nutzer- bzw. kundenorientiert und nachhaltig ist, damit diese aus der Immobilie Gewinn erzielen können. Ebenfalls sehr bedeutend für die Betreiber ist die jeweilige Kaufkraft im Einzugsgebiet, welche für Wien in der folgenden Grafik (Abb. 27) dargestellt wird:

**Abbildung 27: Kaufkraft in Wien**



(Quelle: <http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/478329/Wien-driftet-sozial-auseinander>)

Aus dieser Abbildung wird ersichtlich, dass sich die höchste Kaufkraft der Bewohner im Zentrum und im Süd-Westen der Stadt befindet.

<sup>30</sup> Bienert, Sven (2005): Bewertung von Spezialimmobilie. Wiesbaden: Gabler Verlag, S.8f.

### 7.2.3 Interessenslagen - Investoren

Für Investoren sind innovative und komplementäre Mischnutzungsprojekte immer riskant. Laut einer Marktstudie von DEGI Research hingegen, den Immobilienexperten der Dresdner Bank AG, können zum Beispiel Skihallen für Investoren unter ganz bestimmten Voraussetzungen ein interessantes Investment sein.

Auch folgende Faktoren sind zu berücksichtigen

- **„Einzugsgebiet:** Für den rentablen Betrieb einer Skihalle sollte jährlich mit gut einer halben Million Gäste kalkuliert werden.
- **Standort:** Wenn die Chance auf „echtes“ Skivergnügen nur wenige Fahrtstunden entfernt ist, sinkt die Attraktivität der Skihalle.
- **Ausgewogenheit:** Das Nutzungskonzept muss flexibel sein und darf sich nicht zu einseitig auf den Trend Skifahren konzentrieren.
- **Nachfrage:** Falls weitere Skihallen gebaut werden, droht eine Übersättigung des Marktes.
- **Ökobilanz:** Attraktive Investitionsobjekte haben ihre Energie- und Betriebskosten im Griff und verfügen über ein ökologisches Entsorgungskonzept, u.a. für den chemisch aufbereiteten Kunstschnee.<sup>31</sup>

Daraus lässt sich schließen, dass wenn ein gutes Mischnutzungskonzept vorliegt, Investoren durchaus bereit wären, in solch ein Projekt zu investieren. Wichtigste Voraussetzung für ein gutes Mischnutzungskonzept ist das richtige „know how“ bei der Entwicklung und natürlich eine gute Vermarktungsstrategie.

### 7.2.4 Referenzanalysen - Analyse ähnlicher Projekte

Neben der Analyse des Status quo ist die Prognose ein wichtiger Bestandteil einer Marktanalyse. Jedoch sind dementsprechende Nachfrageprognosen für komplementäre und

---

<sup>31</sup>Anonymous [http://www.dresdner-bank.de/dresdner\\_bank/02\\_presse/06\\_medienservice/x2004/01/hintergrund/01artikel.html](http://www.dresdner-bank.de/dresdner_bank/02_presse/06_medienservice/x2004/01/hintergrund/01artikel.html) [Zugriff:04.04.2010]

innovative Mischnutzungsprojekte alleine meistens nicht zielführend, da im Fall von Nachfragemärkten nur unzureichende Ergebnisse für ein derartig innovatives Projekt generiert und die Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen lediglich sehr eingeschränkt erfasst werden können.

Deshalb sollten bei Untersuchungen von sogenannten „Marktlücken“ (Bsp. WWW), Projekten mit nicht marktgängigen Nutzungen bzw. Nutzungsmischungen, Referenzanalysen durchgeführt werden. Durch diese lassen sich wichtige Erkenntnisse über mögliche Alleinstellungsmerkmale aufgrund von „innovativer“ Nutzungskonzeptionen gewinnen, welche wiederum bei der Entwicklung der WWW sehr hilfreich sind.<sup>32</sup>

Die Aufgabenstellung dieser Diplomarbeit ist die Entwicklung einer Wintersport Welt Wien, jedoch existiert eine derartig komplementäre und innovative Nutzungsmischung im Alpenraum noch nicht; deswegen werden im folgenden Projekte und Immobilien analysiert, aus welchen sich übertragbare Erfahrungen und Nutzungskonzepte ableiten lassen.

### **Skihallen-allgemein**

Die Immobilienart, welche für das Nutzungs-Konzept am wichtigsten erscheint, ist die Skihalle. Diese findet man weltweit: in den Vereinigten Arabischen Emiraten (in Abu Dhabi) und in Dubai, in den USA aber auch in Spaniens Hauptstadt Madrid befinden sich Skihallen. Ebenso existieren in China und Japan große Skihallen. In Rjasan in Russland, 200 Kilometer südlich von Moskau, ist eine Skihalle in Planung, welche nach ihrer Realisation die größte Skihalle der Welt sein wird. In Deutschland befinden sich Skihallen in Bisingen, Neuss, Bottrop, Wittenburg und in Senftenberg. Die neueste Skihalle in Deutschland entstand 2009 in Oberhof, welche einen 2 Kilometer langen Rundkurs für Langläufer bietet.

Eines ist aber allen Skihallen gemein, sie haben durch ihren enormen Energieverbrauch eine schlechte Ökobilanz. Drei Millionen Kilowattstunden verbraucht beispielsweise die Anlage in Neuss jährlich, fünf Millionen die in Wittenburg, damit können fünf Freibäder betrieben werden. Mit der Abwärme aus den Kühlaggregaten werden andere Energieverbraucher versorgt, wie etwa die Toiletten oder eine spezielle Untergrundheizung. Denn die am

---

<sup>32</sup> Bötzel, Bernd; Hirner, Susanne (2008): Faktoren für eine erfolgreiche Projektentwicklung und die besondere Bedeutung von Alleinstellungsmerkmalen. In: DSSW Sammelband 62: Nutzungsmischung als Schlüsselfaktor innerstädtischer Projektentwicklungen. Akteure, Instrumente und Auswirkungen im Lichte von Praxisbeispielen. Berlin: Deutsches Seminar für Städtebau, S.15ff.

Hallenboden erzeugte Kälte dringt in den Erdboden durch, und dieser würde ohne Gegenmaßnahmen frieren, so könnte sich das ganze Gebäude verziehen.<sup>33</sup>

Sozioökonomisch sind Skihallen ein neues Phänomen, so versucht sich der deutsche Tourismusforscher Karlheinz Wöhler daran und stellt die These des „raumlosen Tourismus“ auf:

*„Um Tourismus-Nachfragern ein sicheres und garantiertes Angebot vorzuhalten, seien touristische Güter immer mehr vom konkreten Raum losgelöst worden, ein „raumloser Tourismus“ sei die Folge. Touristische Räume würden kulturalisiert durch Zuschreibungen und Inszenierungen von Kultur. Solche „touristifizierten“ Räume orientierten sich nicht mehr an der Lebenswelt der „Bereisten“, sondern konstruierten sich kontinuierlich nach den Bildern und Sehnsüchten der Gäste.“<sup>34</sup>*

Betrachtet man den Wintersport angesichts dieser These, so zeigt sich, dass nicht nur Kulturgüter, sondern auch Naturgüter erlebnis- und damit wertschöpfungsorientiert inszeniert werden können. Das beste Beispiel für die Aufhebung räumlicher und zeitlicher Bezüge ist die Skihalle Bottrop im Ruhrgebiet. Auf diesen ehemaligen Braunkohle-Abraumhalden wird ein ganzjähriges Indoor-Schneevergnügen angeboten. Dieses erfolgreiche Erlebnis wird ausschließlich durch das Angebot von Infrastruktur und Dienstleistungen vermittelt.

Jedoch ist die radikale These des „raumlosen Tourismus“, zumindest für den Stellenwert der Landschaft in Österreich und für die Erarbeitung eines Konzeptes für eine „Wintersport Welt Wien“ in Frage zu stellen<sup>35</sup>

## **Referenz - Nutzungsmischungen**

### **Beispiel Skihalle-Sport**

#### *Alpincenter-Bottrop*

An der Nordwestseite einer Abraumhalde in Bottrop wurde 2001 eine durch ein Spezialgerüst überdachte Piste mit winterlichen Schneesverhältnissen errichtet, bei einem Höhenunterschied von 113 auf 26 Meter über dem Meer. Mit einer Gesamtlänge von 640 und einer Breite von 30 Meter ist das Alpincenter die längste Skihalle der Welt. Das

---

<sup>33</sup> Klawitter, Nils (2001): „Runter vonne Halde“ In: DIE ZEIT, 04/2001, [http://www.zeit.de/2001/04/Runter\\_vonne\\_Halde](http://www.zeit.de/2001/04/Runter_vonne_Halde) [Zugriff: 25.08.2010]

<sup>34</sup> Anonymous: Die „virtuelle Schweiz“ – Aspekte raumwirksamer Modernisierungsprozesse. [http://www.fwr.unisg.ch/org/fwr/web.nsf/SysWebRessources/Die%20%22virtuelle%22%20%20S chweiz/\\$FILE/GR03,9.pdf](http://www.fwr.unisg.ch/org/fwr/web.nsf/SysWebRessources/Die%20%22virtuelle%22%20%20S chweiz/$FILE/GR03,9.pdf), [Zugriff:01.04.2010]

<sup>35</sup> A.a.O.

Erfolgskonzept der Halle heißt „All inclusive“, welches verschiedene Leistungspakete zu fixen Preisen anbietet.

Das Konzept besteht aus einem Nutzungsmix der sich wie folgt zusammensetzt:

Frequenzbringer:

- Skihalle
- Konferenzräume für Tagungen
- Sommerrodelbahn
- Indoor Skydiving
- Wellenreitanlage

Frequenznutzer:

- Skischule
- Gastro
- Après-Ski
- Partnerhotels
- Sportshop

Folgende Faktoren sind für das Projekt „Alpincenter Bottrop“ festzuhalten:

- Nutzungsmix aus verschiedenen Sport und Freizeitangeboten
- Vermarktungsprinzip/Alleinstellungsmerkmal „all inclusive“
- dezentrale Lage
- anfängliche Probleme bei betriebswirtschaftlichem Erfolg erst nach Übernahme durch Spezialisten rentabel
- längste Skihalle der Welt

### **Beispiel Skihalle-Retail**

#### *Ski Dubai*

Die Skihalle liegt in der Stadt Dubai direkt an der Sheikh Zayed Road im Stadtteil "Al Barsha". Die Anlage ist Bestandteil der Mall of the Emirates, eines der größten Einkaufszentren des Mittleren Ostens. Errichtet wurde diese von der Majid Al Futtaim Group, zahlreiche Geschäfte und ein Parkhaus mit einer Kapazität von 7000 Parkplätzen stehen zur Verfügung.

Ebenso beinhaltet der Komplex ein Luxushotel mit einer Gesamtkapazität von mehreren hundert Zimmern. Die Luxushotel Kette - Kempinski Hotels & Resorts hat ein 5 Sterne Schnee Resort eröffnet - das Kempinski Mall of the Emirates. Dazu können noch Ski Chalets gebucht werden, die einen direkten Blick auf die Piste bieten.

Folgende Faktoren sind für das Projekt „Ski Dubai“ festzuhalten:

- Nutzungsmix aus Skihalle-Hotel-Shopping
- Vermarktungsprinzip/Alleinstellungsmerkmal „Skifahren in der Wüste“
- zentrale Lage
- Skihalle fungiert als „Gimmick“

### *Madrid Snow Zone*

Madrid SnowZone ist Betreiber der einzigen Skihalle Spaniens, welche im Einkaufszentrum Madrid Xanadú untergebracht ist. Sie besitzt zwei voneinander unabhängige Pisten, eine für versierte Skifahrer und eine für Anfänger. Die kontrollierte Temperatur von -2° bietet ideale Bedingungen für die Präsenz von Naturschnee und die Ausübung von Wintersportarten. Das moderne Liftsystem umfasst einen 4-er Sessellift und einen Schlepplift für die Hauptpiste sowie einen Teppichlift und einen Schlepplift für den Anfängerbereich. Zudem gibt es einen Materialverleih mit mehr als 400 Ausrüstungen und eine eigene Skischule.

Madrid SnowZone befindet sich im Einkaufszentrum Madrid Xanadú, dem größten Shopping- und Freizeitzentrum Europas mit über 220 Geschäften und 40 Restaurants, Freizeitbereich und nur 20 Autominuten vom Zentrum von Madrid entfernt.

Folgende Faktoren sind für das Projekt „Snow Zone“ festzuhalten:

- Nutzungsmix aus Skihalle, Shopping und Freizeitangeboten
- Vermarktungsprinzip/Alleinstellungsmerkmal
- zentrale Lage

## Referenz - Synergieeffekte

### Konzept-„EnergyLand“

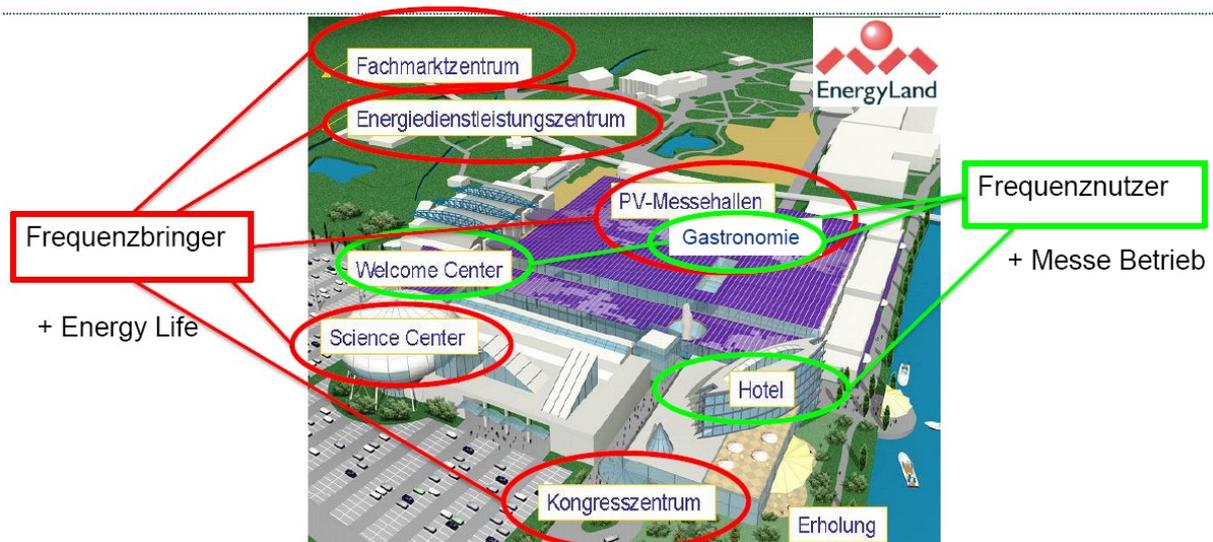
Die Stadt Wels beauftragte „Delta Solutions“ ein Konzept für das Gelände der Welser Messe zu entwickeln. Unter dem Leitthema „EnergyLand“ sollte eine Projekt- und eine Prozessplattform die wirtschaftliche Erfolgsoptionen bietet, entwickelt werden. Im Zentrum der Überlegungen stand die Zukunftstechnologie „erneuerbare Energie“, die als Zukunftsmodell und als Vermarktungsstrategie für die Stadt Wels als Energiehauptstadt Österreichs vorgegeben war.

Bei der Projektentwicklung wurden folgende Punkte festgelegt:

- „EnergyLand als Kernstück der Positionierung der Stadt Wels als Energiehauptstadt, in einem vernetzten System.
- Dienstleistungen, Angebote und Besucherfrequenzen stehen in Abhängigkeit mit denen anderer Projektteile. Das dynamisch vernetzte System funktioniert als Einheit.
- Das Dienstleistungs- und Angebotsnetz ist es auch, das den Standort nicht nur für Besucher, sondern vor allem auch für Betreiber und Investoren attraktiv macht.“<sup>36</sup>

Es wurde ein Masterplan für „Energy Land“ entwickelt, welcher verschiedene Nutzungen vorsah und Synergieeffekte und Querfinanzierungen ermöglichen sollte.

Abbildung 28: Frequenzbringer und -nutzer im Energy Land



(Quelle: Wiegand, Dietmar (2009) CASE EnergyLand)

<sup>36</sup>Wiegand, Dietmar (2009): Skriptum: CASE „EnergyLand“, Technische Universität Wien, 21.07.2009, S. 9

Die Frequenzbringer sind Nutzungen, die Menschen (Besucher, Kunden,...) auf das Gelände bringen, wohingegen die Frequenznutzer von diesen Menschen profitieren.<sup>37</sup>

Synergieeffekte (wie in Tab. 5) spielen auch bei der Entwicklung der WWW eine sehr große Rolle. Denn es wird innerhalb der Immobilie zu Querfinanzierungen kommen und die Erfahrungen aus dem Konzept „Energy Land“ können übernommen bzw. weiterentwickelt werden.

**Tabelle 5: Beispiel einer Synergie-Matrix**

bringt dient	Photovoltaik- Hallensystem	Messe	Science Center	Energy Life	Hotel	Gastro
Photovoltaik- Hallensystem		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eigenveranstaltungen</li> <li>▪ Fremdmessen</li> <li>▪ Sonstige Veransth.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausstellungen</li> <li>▪ Events</li> <li>▪ Mieter</li> <li>▪ Added Value für Veransth.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mieter</li> <li>▪ Added Value für Veransth.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Service für Veranstaltungen („alles unter einem Dach“)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auslastung</li> <li>▪ Flexibles Veranstaltungscatering</li> </ul>
Messe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Energie/ Strom</li> <li>▪ Image/USP</li> <li>▪ Qualitative Ausstellungsflächen</li> <li>▪ Stärkung Messestandort</li> <li>▪ Strategische Partnerschaften</li> <li>▪ Mehrwert für bestehendes Messeportfolio</li> <li>▪ Fläche für sonstige Veransth.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusätzliche Dauerattraktion</li> <li>▪ Dauernutzungsgelände</li> <li>▪ USP</li> <li>▪ Werbung</li> <li>▪ Added Value für Messen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusätzliche Attraktion / Added Value</li> <li>▪ Nutzung in Verbindung mit Messen</li> <li>▪ Industriepartner bringen Lieferanten, Kunden, Handelspartner, Familien und Sonstige mit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualitative Betten</li> <li>▪ Service für Veranstaltungen („alles unter einem Dach“)</li> <li>- Aussteller</li> <li>- Besucher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auslastung</li> <li>▪ Messecatering</li> </ul>
Science Center	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusatzflächen für Events</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Events nach Messen</li> <li>▪ Zusätzliche Besucher</li> <li>▪ Aussteller als Sponsoren</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erweiterung des Angebotes</li> <li>▪ Zusätzliche Besucher</li> <li>▪ Gemeinsame Angebote/ Programme</li> <li>▪ Wettbewerb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualitative Betten als Basis für touristische Angebote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auslastung</li> </ul>

(Quelle: Wiegand, Dietmar(2009) CASE EnergyLand)

## Referenz - Vermarktung - Center Management

### D4 Business Center Luzern

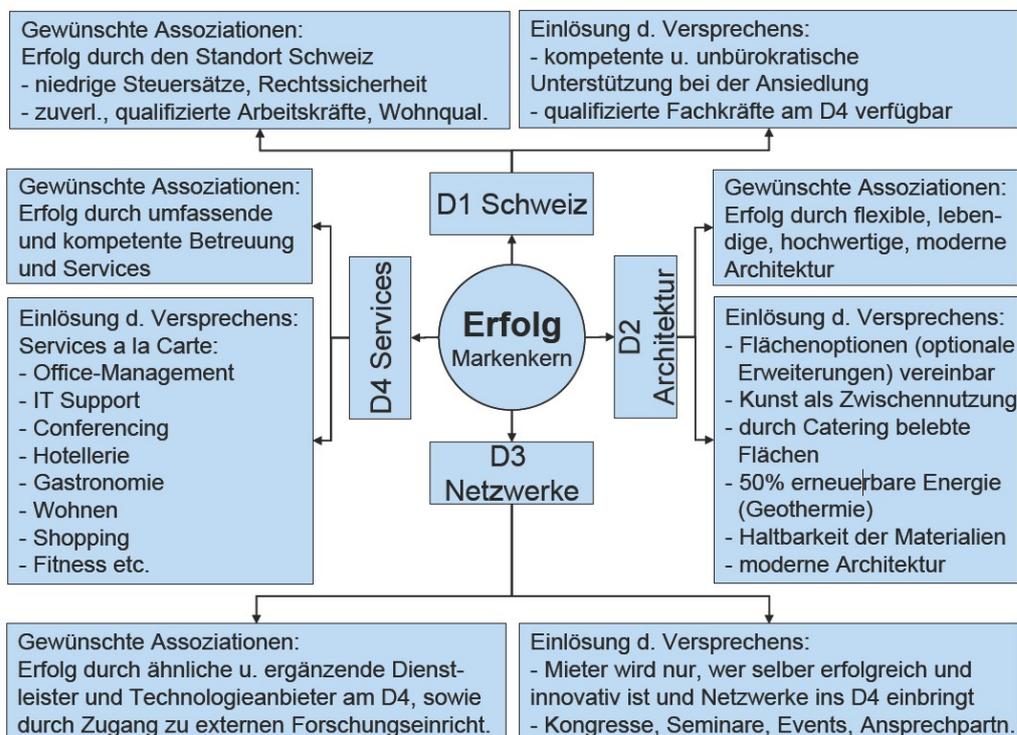
Das D4 Business Center Luzern wird als eine Marke entwickelt, Eigentümer der Flächen und des Center-Managements ist die SUVA. Als Zielgruppe gelten innovative Technologieunternehmen und Start-ups. Das Markenversprechen ist „Erfolg“: Unternehmen, die sich am Standort ansiedeln, mieten nicht nur Büroflächen, sondern werden erfolgreich.

<sup>37</sup>Drugowitsch, Knut: Skriptum zur LVA „Standortmarketing und Projektentwicklung“. Technische Universität Wien

- Da sie am Standort Schweiz sind,
- da die Architektur flexibel ihre Bedürfnisse unterstützt,
- da sie durch Services sehr schnell ihr Unternehmen gründen und / oder sich auf das Kerngeschäft konzentrieren können,
- da sie Zugang zu anderen erfolgreichen Unternehmen und Netzwerken erhalten.<sup>38</sup>

Das Projekt als Marke:

Abbildung 29: Erfolg mit 4 Dimensionen



(Quelle: Wiegand, Dietmar (2009): Skriptum, Standortmarketing - Fallbeispiele „private Akteure“:> Technopark Zürich und Luzern > D4 Business Center Luzern)

Die Vermarktung der WWW wird ebenfalls auf einer Marke aufbauen, die durch ihr Markenversprechen (wird im Kapitel Vermarktung noch konkretisiert) möglichst viele Besucher und gute Partner ansprechen soll und so zum langfristigen Erfolg der WWW und zur Bildung von Netzwerken beitragen wird.

<sup>38</sup>Wiegand, Dietmar (2009): Skriptum: Standortmarketing. Technische Universität Wien

## 8 Konzeptentwicklung

Nutzungsmischungen von größeren Immobilien spielen bei der Entwicklung der WWW eine sehr große Rolle. Diese sind sehr komplex aber auch erfolversprechend bei der Umsetzung, da die Kombination von verschiedensten Angeboten eine Erfahrungswelt schafft, welche für eine Mehrzahl von Zielgruppen attraktiver ist als die Summe der Einzelnutzungen.

Mischnutzungsprojekte können technisch und funktional definiert werden. Die technische Definition, welche sich auf die Mischung von Nutzungen in einer Immobilie oder die Mischung von unterschiedlichen Immobilienarten an einem Standort bezieht. Diese ist im Fall der WWW die Errichtung einer Erlebniswelt am Standort Wien mit dem Focus auf Wintersportangeboten, einem Seminar-Hotel sowie weiteren Freizeitangeboten.

Die funktionale Definition, welche die technische Definition voraussetzt, umfasst darüber hinaus die Wirkungen von Nutzungsmischungen. Ob diese rein additive Nutzungsmischungen sind, welches bedeutet, dass die Nutzungen untereinander keine Bezüge haben und diese nicht voneinander profitieren, oder ob es sich um komplementäre Nutzungsmischungen handelt, bei denen die einzelnen Nutzungen aufeinander aufbauen und voneinander abhängen.

Komplementäre Nutzungsmischungen bilden durch ihre Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen ein wesentliches Argument für die Anbieter, da es durch diese zu einer höheren Kapazitätsauslastung kommt, welche zu einer höheren Flächenproduktion führen und damit einzelne Nutzungen erst rentabel machen. Funktionaler Kern solcher Synergieeffekte ist meistens ein sogenannter Frequenzbringer bzw. Ankernutzer, der für sich alleine bereits eine hohe Eigenattraktivität und Anziehungskraft auf die Kunden hat, davon profitieren auch die anderen Nutzungen. Im Fall der WWW ist solch ein Frequenzbringer zum Beispiel die Skihalle.

Für eine immobilienwirtschaftliche Analyse von Mischnutzungsobjekten lassen sich daher zwei wesentliche Punkte ableiten:

- Überprüfung der Standorteignung der Nutzung
- Analyse der Synergien von Nutzungskopplungen<sup>39</sup>

Des Weiteren fallen folgende Merkmale und Gemeinsamkeiten, trotz unterschiedlicher Branchen- und Zielgruppenausrichtungen, bei realisierten Mischnutzungskonzepten auf:

- Mischung unterschiedlichster Branchen
- Mischung aus bereits gut absetzbaren und neuen (Nischen-) Produkten
- Frequenzabhängigkeit
- räumliche Nähe
- Neuorientierung und Umnutzung bei Umbruchlagen
- Lebensstilorientierung
- tragfähige oder vielversprechende Unternehmensmodelle
- Synergieeffekte zwischen den Nutzungen und verschiedenen Branchen<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup>Baba, Ludger (2008): Immobilienwirtschaftliche Analyse von Mischnutzungsprojekten. Chancen und Grenzen. In: DSSW Sammelband 62: Nutzungsmischung als Schlüsselfaktor innerstädtischer Projektentwicklungen. Akteure, Instrumente und Auswirkungen im Lichte von Praxisbeispielen. Berlin: Deutsches Seminar für Städtebau, S. 31

<sup>40</sup>Poppitz, Marianna; Santl, Christian (2008): Nutzungsmischungen im innerstädtischen Gefüge. In: DSSW Sammelband 62: Nutzungsmischung als Schlüsselfaktor innerstädtischer Projektentwicklungen. Akteure, Instrumente und Auswirkungen im Lichte von Praxisbeispielen. Berlin: Deutsches Seminar für Städtebau, S. 133

## 8.1 Konzept 1

Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen über die aktuellen Bedingungen am Standort 1, „ehemaliges Zementwerk Kaltenleutgeben“ wird in diesem Arbeitsschritt ein erstes Mischnutzungskonzept für eben diesen entwickelt. Aus den gewonnenen Informationen der Standortanalyse für das Gebiet werden zunächst verschiedene potenzielle Nutzungen angedacht, die dann auf die Aspekte, Frequenzbringer und –nutzer und Synergieeffekte hin untersucht werden.

Folgende Nutzungen wären am Standort „Kaltenleutgeben“ denkbar:

- **Skihalle mit Shops und Skischule:**  
aufgrund der vorhandenen Topographie und Lage
- **Outdoor Skipisten** (FIS Weltcup Piste möglich):  
aufgrund von Gefälle und Landschaft des Gebiets
- **Skisprunganlage für Großveranstaltungen** (u.a. Konzerte im Sommer):  
ebenfalls aufgrund der Topographie - wenig Erdbewegungen notwendig
- **Langlaufstrecken + Mountainbikestrecken je nach Jahreszeit:**  
einfache Umnutzung der vorhandenen Wanderwege bzw. Mountainbikestrecken
- **Sommerrodelbahn:**  
als Nutzung der Outdoor-Skipisten im Sommer
- **Freibad gekoppelt mit Wassersportarten im anliegenden See:**  
der See wird im Sommer schon zum Wildbaden genutzt, leichte Errichtung des Bades
- **Wellness-Center:**  
als Erholungsraum für Hotelgäste und Seminarteilnehmer
- **Hotel mit eigenem Restaurant:**  
für Touristen bzw. Seminarteilnehmer die einen mehrtägigen Aufenthalt planen
- **Entertainment (Après-Ski, Gastro):**  
als Unterhaltungsprogramm nach dem Sport, sowie die Schaffung von „Winterflair“
- **Seminar- und Tagungsräumlichkeiten:**  
für Firmenveranstaltungen beispielsweise Tagungen aber auch Belohnungsreisen usw.

## Zuordnung Frequenzbringer und –nutzer:

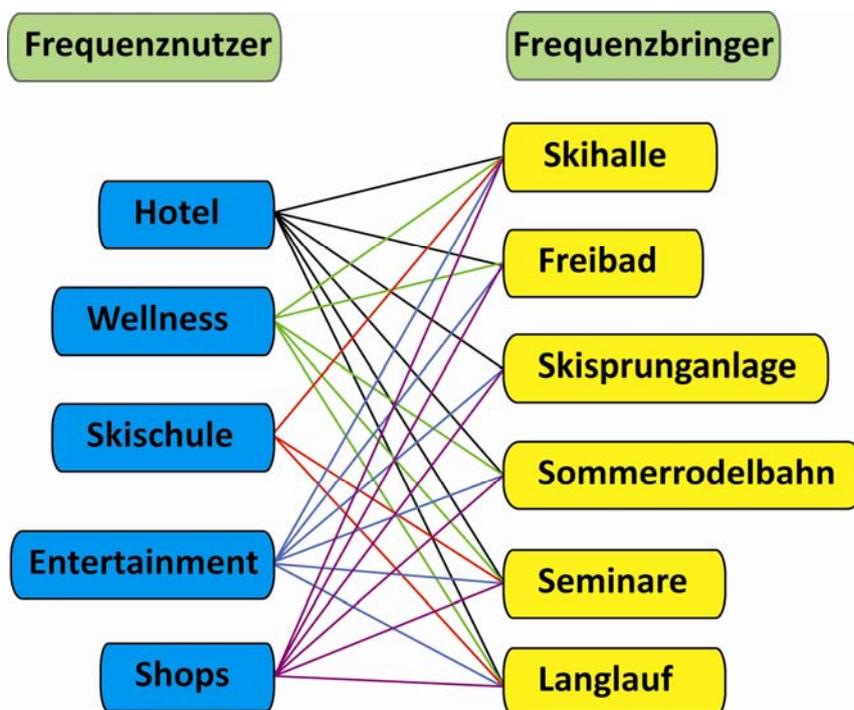
Frequenzbringer (Frequenz an Menschen / Tag)

- Skihalle + Outdoorpisten (1500)
- Langlauf + Mountainbikestrecken (200)
- Skisprunganlage (50.000-100.000 an Veranstaltungstagen)
- Sommerrodelbahn (100-200)
- Freibad mit Wassersportangeboten (2000 an Sommertagen)
- Seminar- und Tagungsräumlichkeiten (200-300)

Frequenznutzer

- Hotel + Restaurant
- Entertainment (Après-Ski und Gastro)
- Wellness-Center
- Shops
- Skischule

Abbildung 30: Frequenznutzer und -bringer



(Eigene Darstellung)

Tabelle 6: Synergie-Matrix

dient bringt	Skihalle	Sprunganlage	Langlauf- Mountainbike	Seminar- räume	Freibad- Wellness	Sommer- rodelbahn
<b>Skihalle</b>		-Werbung -Image USP -Kunden -Events (Sommer und Winter)	-Zusatzangebot Added Value -Image	-Kunden -Veranstaltungen	-Kontrast Zusatzangebot Added Value -Image -Flächen für Outdoor-Pisten	-Zusatzangebot Added Value -Image
<b>Sprung-Anlage</b>	-Image USP -Schnee -zusätzliche Attraktion -technische Doppelnutzungen		-Zusatzangebot Added Value -Image -Nutzung in Verbindung mit Großevents	-Flächen für Veranstaltungen (Presse usw.)	-Events Wasserspringen -Zusatzangebot Added Value -Image	-Zusatzangebot Added Value -Image
<b>Langlauf-Mountainbike</b>	-Schnee -zusätzliche Attraktion -Nutzer	-Großevents Weltcupveranstaltungen -Image		-Flächen für Veranstaltungen	-Nutzer -Zusatzangebot Added Value -Image	-Zusatzangebot Added Value -Image
<b>Seminar-räume</b>	-Image -Zusatzangebot	-Zusatzflächen für Freiluftveranstaltungen	-Zusatzangebot Added Value -Image		-Zusatzangebot Added Value -Image	-Zusatzangebot Added Value -Image
<b>Freibad-Wellness</b>	-Gäste -Kontrast Zusatzangebot Added Value -Image	-Zusatzangebot Added Value -Image	-Zusatzangebot Added Value -Image	-Gäste -Zusatzangebot Added Value -Image		-Gäste -Zusatzangebot Added Value -Image
<b>Sommer-Rodelbahn</b>	-Kunden -zusätzliche Attraktion	-Kunden -Auslastung durch Großevents	-Zusatzangebot Added Value -Image	-Kunden	-Kunden -Zusätzliches Angebot	
<b>Hotel</b>	-Ski Ambiente in Wien -Hotelgäste -Auslastung bei Großevents	-Auslastung bei Großevents -Qualitative Betten	-Zusatzangebot	Gäste durch -Tagungen -Seminare usw. -Image	-Zusatzleistungen -All in one Hotel-Wellness	-Zusätzliches Angebot
<b>Entertainment</b>	-Auslastung -Après Ski	-Auslastung -Event-Catering	-zusätzliche Gäste	-Auslastung -Event-Catering- Abendauslastung durch „After Work“	-Auslastung	-zusätzliche Gäste

(Eigene Erarbeitung)

## **Querfinanzierungsmöglichkeiten**

Querfinanzierungsmöglichkeiten bestehen von Frequenznutzern zu Frequenzbringern.

**Hotel** >Finanzierung> **Skihalle**

**Entertainment**>Finanzierung>**Sportanlagen**

**Entertainment** >Finanzierung> **Skihalle**

**Wellness** >Finanzierung> **Freibad**

Des Weiteren kann durch die Inbetriebnahme der Skihalle und dem „Neuigkeitenbonus“ - einem sehr starken ersten und zweiten Jahr wie beim Alpincenter Bottrop - das erwirtschaftete Kapital dazu genutzt werden Anlagen, die das sportliche Angebot erweitern, aber sich selbst nicht finanzieren können, zu errichten und dadurch langfristig ein breites Sportangebot aufzubauen und es so zu ermöglichen, dass daraus Gewinne erzielt werden. Ebenso kann die Skisprunganlage mit Fördergeldern der Stadt bzw. dem Land Wien und dem Bund unterstützt werden. Der ÖSV kann durch Trainingstätten und Veranstaltungen ebenfalls Teile der Sportstätten unterstützen bzw. mitfinanzieren.

## **Vermarktungsstrategie und Alleinstellungsmerkmal**

Das Konzept 1 ist breit gefächert ausgerichtet und kann auf diverse Bedürfnisse einer heutigen Gesellschaft flexibel und zu jeder Jahreszeit reagieren. Es bietet Sportstätten, viele Freizeiteinrichtungen, ein Hotel und Seminarräume für Firmenveranstaltungen. Aufgrund dieses Angebots ist es auch eine hervorragende Trainingsstätte für viele Sportler bzw. Wintersportler.

Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal der Skihalle wäre die Möglichkeit, bei entsprechenden Wetterverhältnissen außerhalb der Halle in der Natur Ski zu fahren, welches ein einzigartiges neues Angebot darstellen würde. Ebenso gäbe es durch den in der Halle erzeugten neuartigen Kunstsnee die Option, sowohl Outdoorpisten, die Sprunganlage sowie die Langlaufloipen zu präparieren.

Darüber hinaus bieten der Standort und das Konzept die Möglichkeit, sowohl Skisprung Weltcup Veranstaltungen, als auch Alpine Ski Weltcup Veranstaltungen in Wien durchzuführen, welche abgesehen von den Einnahmen aus den Veranstaltungen, einen

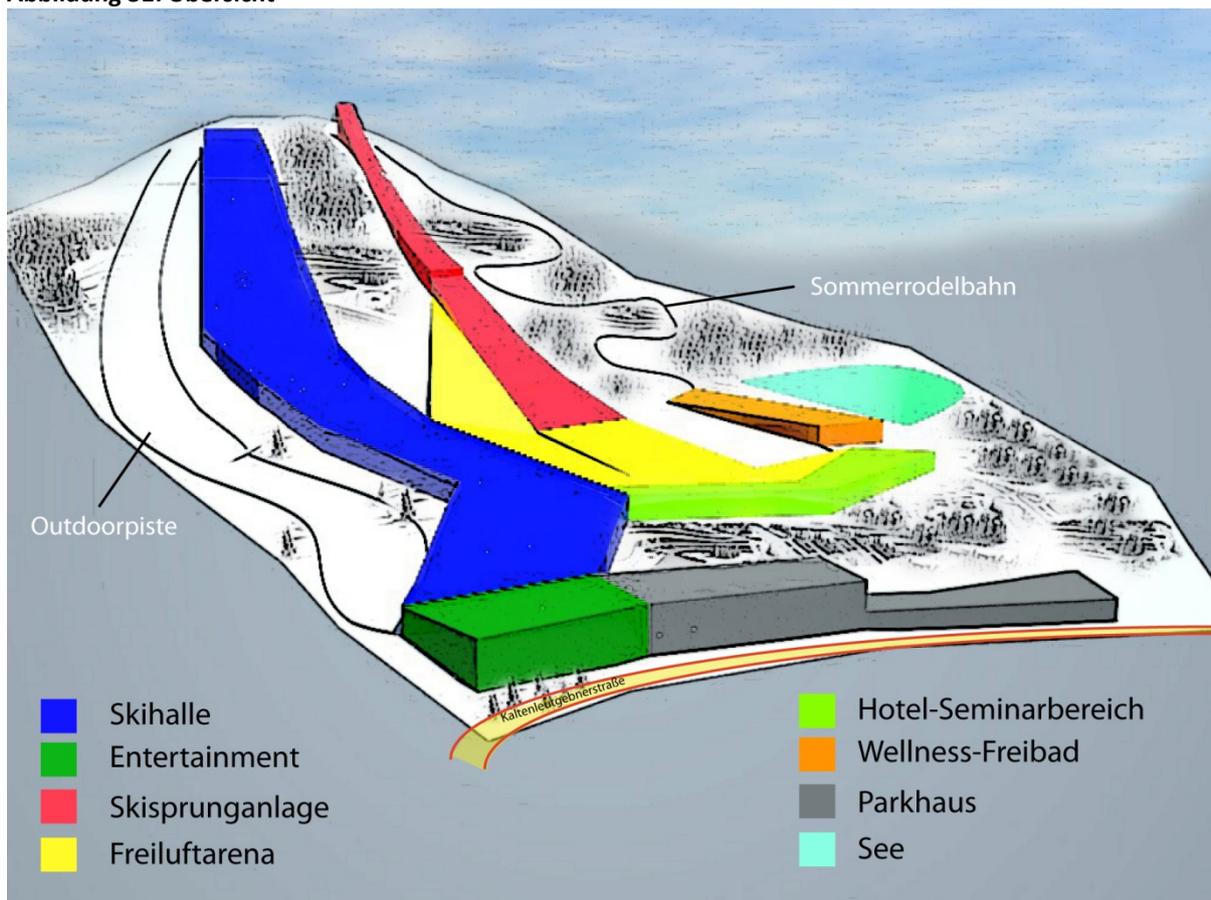
enormen Wettbewerb hätten. Die Sprunganlage hätte außerdem den Vorteil, dass man im Auslauf in den Sommermonaten, Konzerte und Freiluftevents veranstalten könnte.

### Baulich-räumliches Konzept

Ein erstes bauliches Konzept (Abb. 31) für den Standort Kaltenleutgeben sieht eine auf die Fläche ausgerichtete Anordnung der einzelnen Elemente vor, welche jedoch durch ihre Nutzung bedingt teilweise gekoppelt oder verbunden sind.

Weiters wird deutlich, dass genügend Reserveflächen für eventuelle Erweiterungen bzw. Neubauten auf dem Gebiet vorhanden wären. Parkplätze wären in Form eines Parkhauses bzw. einer Freifläche im Tal angedacht, im Falle von Großveranstaltungen gäbe es in der Nähe noch Felder, welche als Zusatzparkplätze genutzt werden könnten.

Abbildung 31: Übersicht



(Eigene Darstellung)

## Flächenbedarf

Zur Ermittlung der benötigten Flächen wurden Projekte mit ähnlichen Funktionen und Ausmaßen herangezogen, wie zum Beispiel die Skihalle Bispingen (D), die Skisprunganlage Berg Isel (A) oder die Wellness Therme Loipersdorf (A).

Folgender Flächenbedarf wurde für das Konzept 1 ermittelt:

Skihalle	25.000 m <sup>2</sup>
Entertainment-Bereich	5.000 m <sup>2</sup>
Seminar-Bereich	2.000 m <sup>2</sup>
Sprunganlage	5.000 m <sup>2</sup>
Freiluftarena	30.000 m <sup>2</sup>
Freibad	12.000 m <sup>2</sup>
Hotel	10.000 m <sup>2</sup>
Wellnessbereich	5.000 m <sup>2</sup>
1500 Parkplätze	37.500 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>131.500 m<sup>2</sup></b>

### Steckbrief - Konzept 1

<b>Flächengröße</b>	<b>Grundstück</b>	ca. 300.000 m <sup>2</sup>
	<b>BGF</b>	ca. 89.500 m <sup>2</sup>
<b>Erschließung</b>	<b>ÖPNV</b>	Bus (vorhanden), Bahn (Option)
	<b>MIV</b>	Landesstraße (vorhanden), Autobahnzubringer (Option)
<b>Nutzungen</b>		Skihalle, Outdoorpisten, Skisprunganlage, Skischule, Freiluftarena, Shops, Entertainment, Hotel, Wellness, Langlauf, Wassersport, Mountainbike und Wanderstrecken, Freibad, Sommerrodeln, Seminar und Tagungsräumlichkeiten, Weltcup piste

## 8.2 Konzept 2

Anhand der Grundlagen der Analyse von den aktuellen Bedingungen am Standort 2, „Cobenzl“ wird ein erstes Mischnutzungskonzept für eben diesen entwickelt. Aus den gewonnenen Informationen der Standortanalyse für den Cobenzl werden zunächst wieder verschiedene potenzielle Nutzungen angedacht, die dann auf die Aspekte, Frequenzbringer und –nutzer und Synergieeffekte hin untersucht werden.

Folgende Nutzungen wären am Standort „Cobenzl“ denkbar:

- **Skihalle mit Shops und Skischule:**  
aufgrund der Topographie und Lage
- **Outdoor-Pisten:**  
das Gefälle und die Landschaft bieten sich dafür an
- **Panorama – Hotel samt Restaurant:**  
aufgrund der Lage und des Ausblicks über Wien
- **Entertainment** (Restaurants und Après-Ski):  
als Unterhaltungsprogramm nach dem Sport, sowie die Schaffung von Winterflair
- **Forschungseinrichtungen (TU und FH):**  
optimaler Standort für Forschung im Bereich Wintersport und Technologie in Wien
- **Seminar- und Tagungsräumlichkeiten:**  
Räumlichkeiten für Firmenevents und Doppelnutzung durch Forschung möglich
- **Museum des Wintersports:**  
Cobenzl ist ein Ort mit Wintersportgeschichte, als Zusatzprogramm für WWW
- **Sommerrodelbahn:**  
als Sommernutzung der Outdoorpisten
- **Langlaufstrecken + Mountainbike strecken:**  
aufgrund der einfachen Umnutzung der Wanderwege
- **Skisprunganlage für Großveranstaltungen** (u.a. Konzerte im Sommer):  
aufgrund der Topographie, Lage und Geschichte des Ortes

## Frequenzbringer und –nutzer

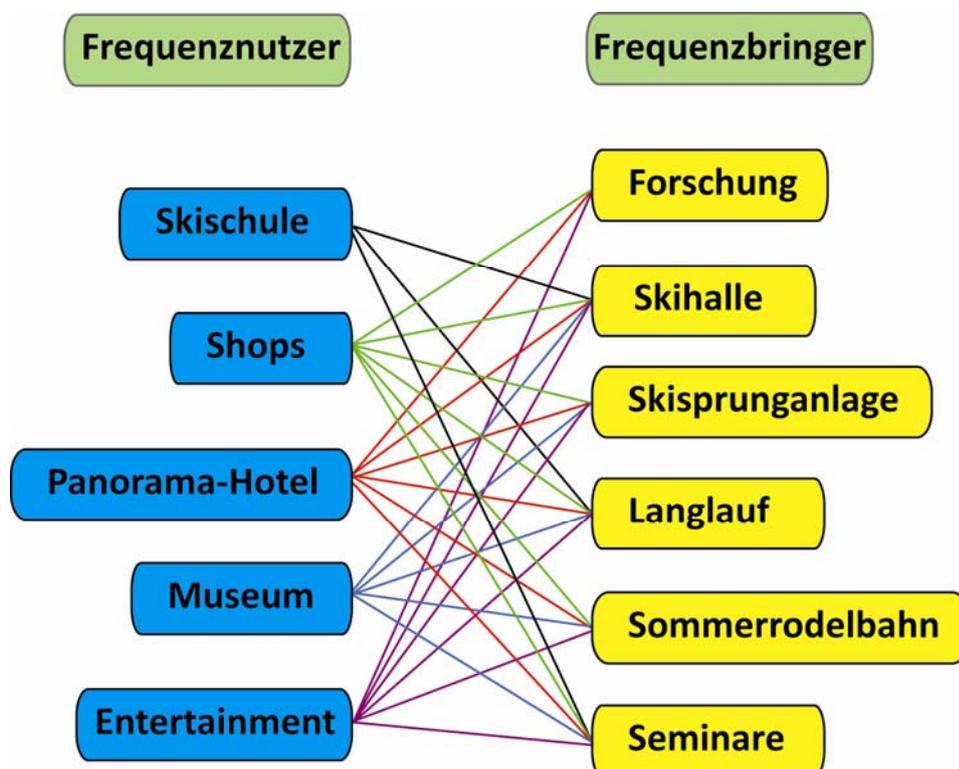
Frequenzbringer (Frequenzen Menschen / Tag)

- Skihalle + Outdoorpisten (1500)
- Langlauf + Mountainbikestrecken (200)
- Skisprunganlage (50.000 - 100.000 an Veranstaltungstagen)
- Sommerrodelbahn (100 -200)
- Forschungseinrichtungen (200 Mitarbeiter+Studenten)
- Seminar- und Tagungsräumlichkeiten (200)

Frequenznutzer

- Panorama Hotel + Restaurant
- Entertainment
- Museum
- Shops und Skischule

Abbildung 32: Frequenznutzer und -bringer



(Eigene Darstellung)

Tabelle 7: Synergie-Matrix

dient bringt	Skihalle	Sprunganlage	Langlauf-Mountainbike	Seminar-räume	Forschung	Sommer-rodelbahn
<b>Skihalle</b>		-Werbung -Image -Kunden -Veranstaltungen	-Zusatzangebot Added Value -Image	-Kunden -Veranstaltungen	-„know how“ -Image -Technologie	Kontrast Zusatzangebot Added Value -Image
<b>Sprung-Anlage</b>	-Image -Schnee -zusätzliche Attraktion -technische Doppelnutzungen		-Zusatzangebot Added Value -Image -Großevents	-Flächen für Veranstaltungen	-„know how“ -Image -Technologie	-Zusatzangebot Added Value -Image
<b>Langlauf-Mountainbike</b>	-Nutzer -Schnee -zusätzliche Attraktion	-Großevents -Image -zusätzliche Attraktion		-bringt Nutzer	-Image	-Zusatzangebot Added Value -Image -zusätzliche Attraktion
<b>Seminar-räume</b>	-Image -Zusatzangebot	-Zusatzflächen	-Zusatzangebot Added Value -Image		Added Value für -Tagungen -Kongresse im Haus	-Zusatzangebot Added Value -Image
<b>Forschung</b>	-Forschungsbereich -„Laborfunktion“ -techn. Einrichtugnen	-Forschungsbereich -„Laborfunktion“ -techn. Einrichtugnen	-Versuchsstrecken	-Räume für Fachseminare Tagungen -Zusatzflächen für Lager		-Freizeitangebot
<b>Sommer-Rodelbahn</b>	-Kunden -zusätzliche Attraktion	-Kunden -Auslastung durch Großevents -zusätzliche Attraktion	-Zusatzangebot Added Value -Image	-Kunden	-Kunden	
<b>Panorama Hotel</b>	-Hotelgäste -Auslastung bei Großevents	-Auslastung bei Großevents	-Zusatzangebot	-Gäste durch Tagungen Seminare usw.	-Gäste	-Zusätzliches Angebot
<b>Entertainment</b>	-Auslastung -Après Ski	-Auslastung -Event-Catering	-zusätzliche Gäste	-Auslastung -Event-Catering -Abend-Auslastung durch After Work Veranst.	-Auslastung Mitarbeiter	-zusätzliche Gäste
<b>Museum</b>	-Werbung -Image -Besucher -zusätzliche Attraktion	-Werbung -Image -Besucher -zusätzliche Attraktion -Veranstaltungen	-Besucher	-Besucher durch Tagungen -Flächen für Sonderausstellungen	-Image -aktuelle Technik	-zusätzliche Attraktion -Besucher

(Eigene Erarbeitung)

## **Querfinanzierungsmöglichkeiten**

Querfinanzierungsmöglichkeiten bestehen wiederum von Frequenznutzern zu Frequenzbringern.

**Panorama Hotel** >Finanzierung> **Skihalle**      **Entertainment** >Finanzierung> **Sportanlagen**

**Entertainment** >Finanzierung> **Skihalle**      **Panorama Hotel** >Finanzierung> **Seminare**

Durch den Bereich der Forschung, wäre es zum Beispiel auch denkbar, dass Teile der Skihalle, welche ebenfalls der Forschung dienen, mit Förderungen von Firmen oder des Bundes errichtet werden. Ebenso könnte die Skisprunganlage mit Fördergeldern der Stadt Wien bzw. des Bundes unterstützt werden.

## **Vermarktungsstrategie und Alleinstellungsmerkmal**

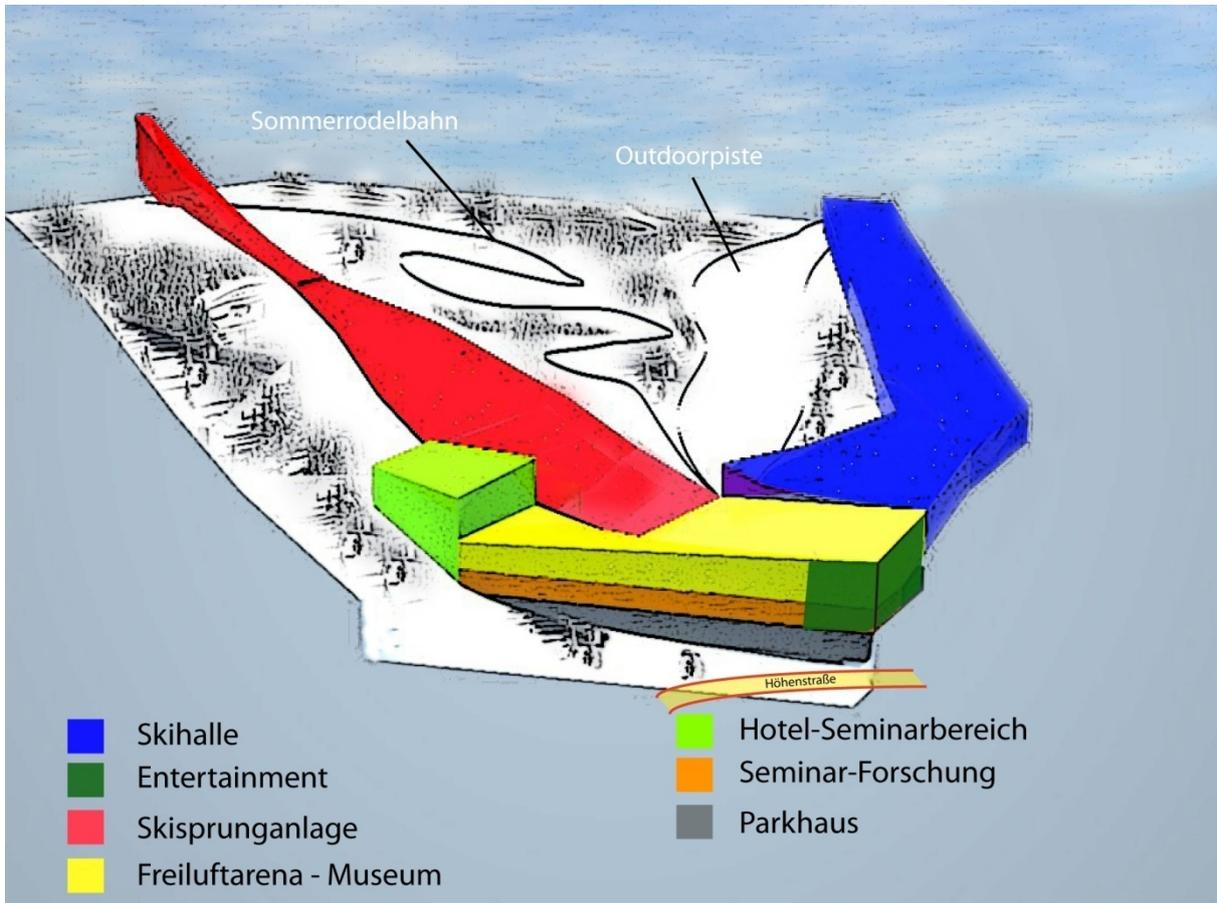
Im Fall von Konzept 2 wäre ein Nutzungsmix aus Sport und Wissenschaft angedacht, der die Möglichkeit bietet, an einem einzigartigen Standort sowohl Sport, Forschung als auch Freizeit in einem Konzept zu vereinen. Der Standort eignet sich von der Lage hervorragend für ein Hotel sowie für Sportveranstaltungen, da er sprichwörtlich über den Dächern Wiens liegt und schon historisch für Skisprungveranstaltungen genutzt wurde.

Ebenso wird der Standort schon jetzt, in unmittelbarer Nachbarschaft für Forschung und Lehre durch das Modul genutzt was zu einem Aufbau eines neuen Kooperations- bzw. Bildungsstandortes in Wien führen kann.

## Baulich-räumliches Konzept

Beim ersten räumlichen Konzept (Abb. 33) für den Standort Cobenzl wird deutlich, dass es durch die Topographie bedingt zu mindestens teilweise zu einer Stapelung der einzelnen Elemente kommen muss.

Abbildung 33: Übersicht



(Eigene Darstellung)

Dieser Komplex liegt an der Höhenstraße und beinhaltet auf mehreren Ebenen verschiedene Funktionen. Das Hotel ist aufgrund der Ausrichtung eines „Panoramahotels“ auf dem Nordwesthang des Latisberges angesiedelt und bietet durch seine Bauweise einen Blick über Wien an. Die Skihalle erstreckt sich wegen dem Gefälle und der Topographie am nördlichen Rand des ausgewählten Gebiets.

## Flächenbedarf

Für die Ermittlung der benötigten Flächen wurden Projekte mit ähnlichen Funktionen und Ausmaßen herangezogen, wie zum Beispiel die Skihalle Bispingen (D), die Skisprunganlage Berg Isel (A), oder die Therme Loipersdorf (A).

Folgender Flächenbedarf wurde für das Konzept 2 ermittelt:

Skihalle	25.000 m <sup>2</sup>
Entertainment-Bereich	4.000 m <sup>2</sup>
Seminar-Bereich	2.000 m <sup>2</sup>
Sprunganlage	5.000 m <sup>2</sup>
Freiluftarena	30.000 m <sup>2</sup>
Forschung	5.000 m <sup>2</sup>
Hotel	10.000 m <sup>2</sup>
Museum	2.000 m <sup>2</sup>
1500 Parkplätze	37.500m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>120.500 m<sup>2</sup></b>

### Steckbrief - Konzept 2

<b>Flächengröße</b>	<b>Grundstück</b>	ca. 180.000 m <sup>2</sup>
	<b>BGF</b>	ca. 90.500 m <sup>2</sup>
<b>Erschließung</b>	<b>ÖPNV</b>	Bus (vorhanden)
	<b>MIV</b>	Landesstraße (vorhanden)
<b>Nutzungen</b>		Skihalle, Outdoorpisten, Skisprunganlage, Skischule, Freiluftarena, Shops, Entertainment, Hotel, Langlauf, Mountainbike und Wanderstrecken, Forschungseinrichtungen, Sommerrodeln, Seminar und Tagungsräumlichkeiten, Museum

### 8.3 Konzept 3

Ebenso wird bei Konzept 3 aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse über die aktuellen Bedingungen am Standort 3, „Donauinsel“ ein Mischnutzungskonzept entwickelt, welches dann auf die Aspekte, Frequenzbringer und –nutzer und Synergieeffekte hin untersucht wird.

Folgende Nutzungen wären am Standort „Donauinsel“ denkbar:

- **Skihalle mit Shops und Skischule:**

Standort bietet einzigartige Lage einer Skihalle inmitten der Donau

- **Eislaufhalle:**

aufgrund der Kombination mit Skihalle und neues Eisstadion für Eishockeymannschaft

- **Freizeitbad:**

Nähe zur Donau und aus Energieaspekten in Verbindung mit der Skihalle

- **Büros:**

Gute Lage direkt an der U2

- **Fitness- und Wellnesscenter:**

aufgrund der Lage und in Verbindung mit Hotel

- **Hotel samt Restaurant:**

durch Lage und Bauart einzigartiger Ausblick

- **Diverse Wassersportarten:**

bietet sich durch die Nähe zur Donau an

- **Entertainment:**

als Unterhaltungsprogramm nach dem Sport, sowie die Schaffung von Winterflair

- **Seminar- und Tagungsräumlichkeiten:**

Räumlichkeiten für Firmenevents und Doppelnutzung durch Büro möglich

## Frequenzbringer und –nutzer

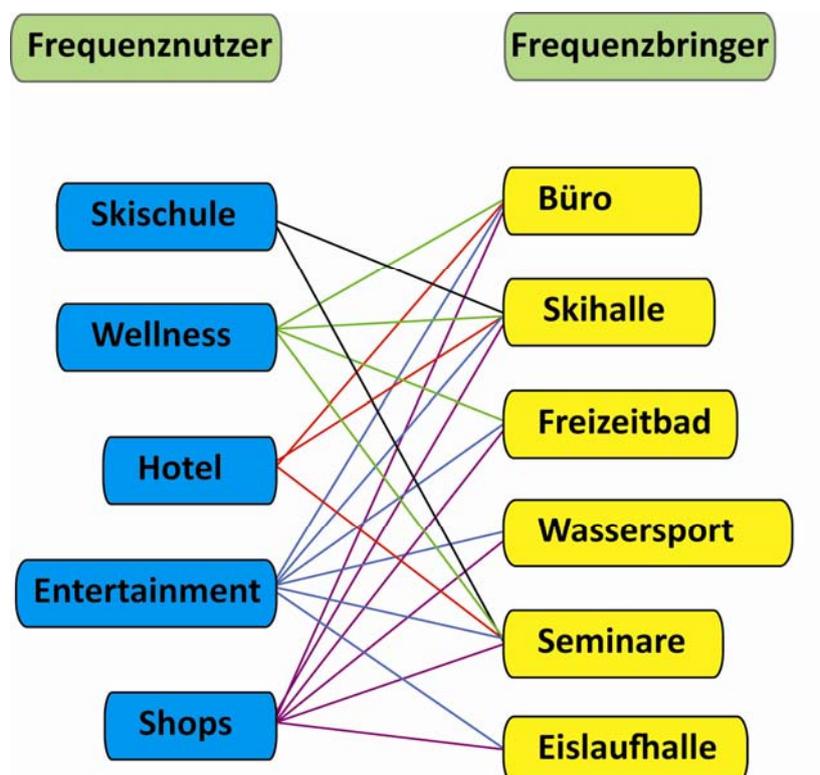
Frequenzbringer (Frequenzen an einem Tag)

- Skihalle (1000)
- Eislaufhalle (300)
- Freizeitbad (1000)
- Büros (400-500 Angestellte)
- Wassersportangebote (500 im Sommer)
- Seminar- und Tagungsräumlichkeiten (300)

Frequenznutzer

- Hotel
- Entertainment
- Fitness- und Wellnesscenter
- Shops und Skischule

Abbildung 34: Frequenznutzer und -bringer



(Eigene Darstellung)

Tabelle 8: Synergie-Matrix

dient bringt	Skihalle	Büro	Bad	Seminar-räume	Wassersport	Eislaufhalle
<b>Skihalle</b>		-Image -Kunden -Werbung durch Firmen und Events -Verwaltung	-zusätzliche Attraktion Added Value -Image -Technik	-Kunden -Veranstaltungen	- Zusatzangebot Added Value -Image	-Kunden -Image -Events -Technik
<b>Büro</b>	-Image -stärkung Standort „Wintersport“ -Firmen mit Affinität zu Wintersport -Events		-Erholung -Image -Events	-Flächen für Veranstaltungen, Seminare -Tagungen	-Zusatzangebot Added Value -Image	-Image -stärkung Standort „Wintersport“ -Events -Freizeitangebot
<b>Bad</b>	-zusätzliche Attraktion -Besucher -Kontrast Wintersport	-Besucher -Verwaltung		-Flächen für Veranstaltungen -Besucher	-Zusatzangebot Added Value -Image	-zusätzliche Attraktion -Besucher -Events
<b>Seminar-Räume</b>	-Image -Zusatzangebot	-Mieter für Räume -Stamm Firmen	-Zusatz Angebot - Zusatz Flächen		-Zusatzangebot Added Value -Image	-Image -Zusatzangebot
<b>Wassersport</b>	-Gäste -Kontrast Zusatzangebot Added Value -Image	-Kunden -eigene Firmen Veranstaltungen	-Besucher -Events -Zusatz-Attraktion	-Kunden -Flächen für Veranstaltungen		-Gäste -Kontrast Zusatzangebot Added Value -Image
<b>Eislaufhalle</b>	-Image -stärkung Standort „Wintersport“ -Technik- teilung	-Image -Kunden -Werbung durch Firmen und Events -Verwaltung	-zusätzliche Attraktion Added Value -Image -Events	-Kunden -Events -Zusatzflächen	- Zusatzangebot Added Value -Image	
<b>Hotel</b>	-Hotelgäste (Touristen, Training,..) -Image -Werbung	-Auslastung durch Geschäftsreisende	- Zusatz-Angebot -Gäste	-Gäste durch Tagungen Seminare usw. -Service „alles in einem Haus“ -Qualitative Betten als Basis für touristische Angebote	-Zusatz-Leistungen	-Hotelgäste (Mannschaften, Fans,..) -Image -Werbung
<b>Entertainment</b>	-Auslastung -Event-Catering	-Auslastung durch Mitarbeiter -Event-Catering	-zusätzliche Gäste	-Auslastung -Event-Catering -Abend Auslastung durch Unterhaltungsprogramm (Après-Ski, Disco usw.	-Auslastung -Event-Catering	-Auslastung -Event-Catering

(Eigene Erarbeitung)

## **Querfinanzierungsmöglichkeiten**

Querfinanzierungsmöglichkeiten bestehen von Frequenznutzern zu Frequenzbringern.

**Hotel** >Finanzierung> **Skihalle**

**Entertainment** >Finanzierung> **Eishalle**

**Entertainment** >Finanzierung> **Skihalle**

**Wellness** >Finanzierung> **Freizeitbad**

Weiters besteht die Möglichkeit, dass durch große Sportveranstaltungen, wie Eishockeyspiele, Teile der Anlage finanziert werden bzw. dass Teile von einzelnen Firmen gekauft und betrieben werden – Beispiel: Eishockeyhalle oder Freizeitbad usw.

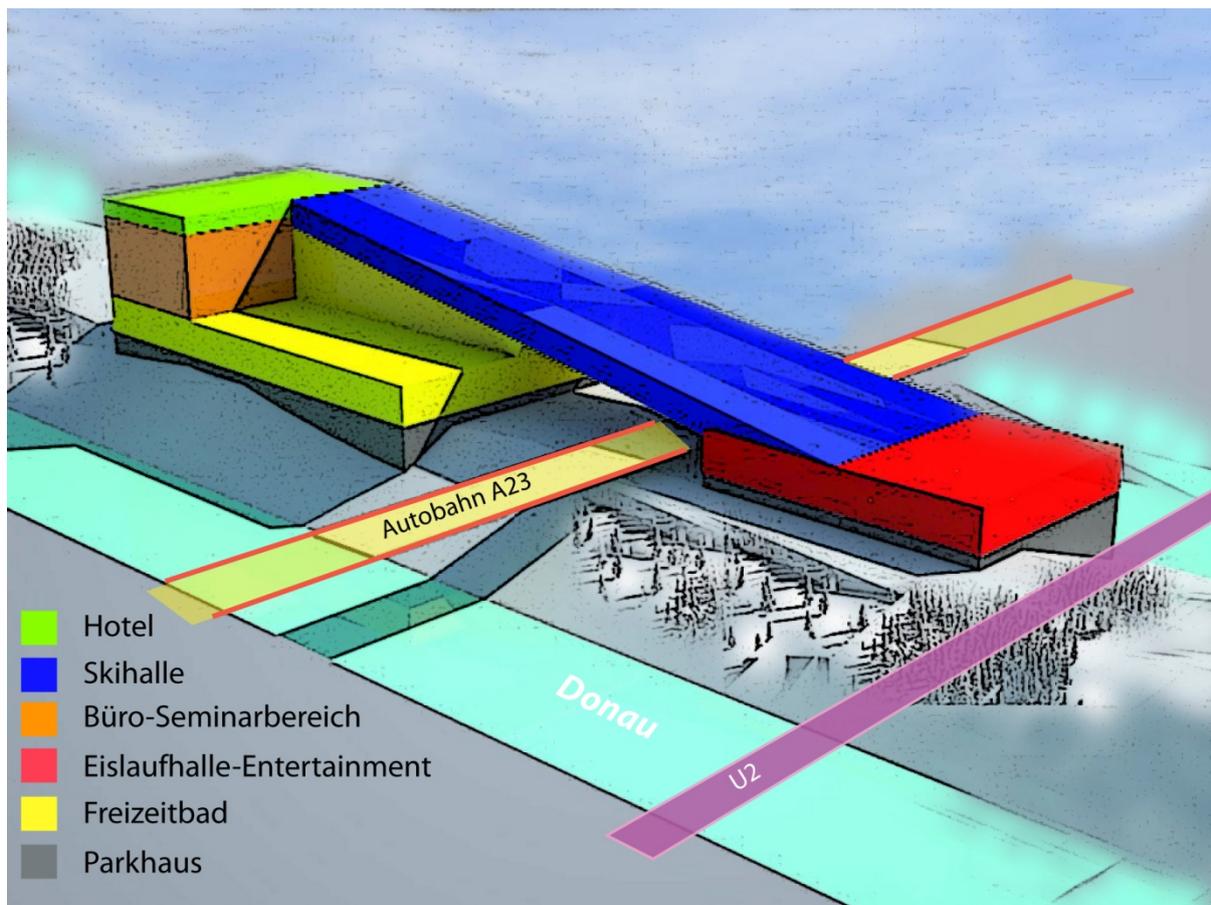
## **Vermarktungsstrategie und Alleinstellungsmerkmal**

Konzept 3 ist ein Nutzungsmix aus Sport, Büro und Erholung. Durch den einmaligen Standort, die optimale Verkehrsanbindung, sowie die Nähe zum Zentrum könnte eine neue „Trophäenimmobilie“ geschaffen werden. Das Konzept bietet eine optimale Kulisse, sowohl für ein einmaliges touristisches Angebot - Unterkunft, Skifahren, Schwimmen und Entertainment inmitten von Wien, aber es würde auch Sportevents wie Eishockeyspielen einen geeigneten Rahmen verleihen.

## Baulich-räumliches Konzept

Aufgrund des beschränkten Platzangebots und der Hochwassergefahr auf der Donauinsel muss ein Komplex geschaffen werden der auf beide Einflüsse reagiert. Im ersten Konzept (Abb. 35) ist eine räumliche Aufteilung der Funktionen in der Vertikalen angedacht, welche eine „Überbrückung“ der A23 vorsieht.

Abbildung 35: Übersicht



(Eigene Darstellung)

## Flächenbedarf

Für die Ermittlung der benötigten Flächen wurden Projekte mit ähnlichen Funktionen und Ausmaßen herangezogen, wie zum Beispiel die Skihalle Bispingen (D), Berg Isel (A), oder Therme Loipersdorf (A).

Folgender Flächenbedarf wurde für das Konzept 3 ermittelt:

Skihalle	25.000 m <sup>2</sup>
Entertainment-Bereich	5.000 m <sup>2</sup>
Eishalle	10.000 m <sup>2</sup>
Seminar-Bereich	1.000 m <sup>2</sup>
Büro	20.000 m <sup>2</sup>
Freizeitbad	20.000 m <sup>2</sup>
Hotel	10.000 m <sup>2</sup>
2200 Parkplätze	55.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>146.000 m<sup>2</sup></b>

### Steckbrief - Konzept 3

<b>Flächengröße</b>	<b>Grundstück</b>	ca. 220.000 m <sup>2</sup>
	<b>BGF</b>	ca. 146.000 m <sup>2</sup>
<b>Erschließung</b>	<b>ÖPNV</b>	Bus (vorhanden), U-Bahn (vorhanden)
	<b>MIV</b>	Nebenstraße (vorhanden), A21 (Option)
<b>Nutzungen</b>		Skihalle, Skischule, Eislaufhalle, Shops, Entertainment, Hotel, Seminar und Tagungsräumlichkeiten, Büro, Freizeitbad, Wassersportarten auf der Donau, Fitnes - und Wellnesscenter

## 9 Auswahl eines Konzepts

Im folgenden Abschnitt werden die einzelnen Konzepte anhand der im Kapitel 2 ausgearbeiteten drei Bewertungsmatrizen bewertet, miteinander verglichen und eine Auswahl getroffen.

Die erreichte Punktzahl ergibt sich aus der Gewichtung des jeweiligen Kriteriums für die angeführte Sichtweise mal den vergebenen Punkten der Bewertung. Sowohl die Gewichtung als auch die Bewertung haben ein Punktespektrum von 1 bis 5, wobei 5 die höchste bzw. beste Bewertung ist.

Tabelle 9: Auswertung aus Developer- Sicht

Kriterien	Gewichtung	Konzept1 Bewertung	Punkte	Konzept2 Bewertung	Punkte	Konzept3 Bewertung	Punkte
<b>Betriebswirtschaftliche Machbarkeit</b> Nutzungsmix, Synergien, Querfinanzierungen	5	2	10	1	5	2	10
<b>Rechtliche Machbarkeit</b> Genehmigungsrisiko Bebauung	3	3	9	1	3	2	6
<b>Technische Machbarkeit</b> Baugrund, Gebäude	3	3	9	4	12	2	6
<b>Raumstrukturelle Aspekte</b> Gute Erreichbarkeit MIV, ÖPNV Lage, Erweiterung	2	3	6	1	2	4	8
<b>Förderungen</b> Fördergelder, Benefits	2	1	2	2	4	3	6
<b>Gute Umsetzungschance</b> Wenig offene Fragen, wenig Risiko	4	2	8	1	4	2	8
<b>Gesamt</b>			<b>44</b>		<b>30</b>		<b>44</b>

(Eigene Erarbeitung)

**Tabelle 10: Auswertung aus der Sicht der Stadt Wien**

Kriterien	Gewichtung	Konzept1 Bewertung	Punkte	Konzept2 Bewertung	Punkte	Konzept3 Bewertung	Punkte
<b>Betriebswirtschaftliche Aspekte</b> Steuern, PPP, Investoren,	<b>4</b>	4	16	3	12	5	20
<b>Ökologische Aspekte</b> Energiesparend Umwelt Vorzeigeprojekt	<b>3</b>	1	3	1	3	2	6
<b>Sozioökonomische Aspekte</b> Einzugsgebiet, Lage	<b>2</b>	4	8	3	6	4	8
<b>Touristische Attraktion</b> Touristen aus In – Und Ausland	<b>5</b>	5	25	4	20	3	15
<b>Örtliche Gegebenheiten</b> Infrastruktur, Umgebung	<b>2</b>	3	6	1	2	4	8
<b>Gesamt</b>			<b>58</b>		<b>43</b>		<b>57</b>

(Eigene Erarbeitung)

**Tabelle 11: Auswertung aus der Sicht des WSV**

Kriterien	Gewichtung	Konzept1 Bewertung	Punkte	Konzept2 Bewertung	Punkte	Konzept3 Bewertung	Punkte
<b>Gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Wintersports</b> Vermarktung, Tourismus, Industrie	<b>5</b>	5	25	4	20	2	10
<b>Anreize für WienerInnen</b> Angebot, Lage Atmosphäre Qualität	<b>3</b>	2	6	3	9	4	12
<b>Wintersport Großevents</b> Weltcup, Olympia	<b>4</b>	4	16	2	8	2	8
<b>Gesamt</b>			<b>47</b>		<b>37</b>		<b>30</b>

(Eigene Erarbeitung)

**Tabelle 12: Zusammenfassung aller 3 Bewertungen**

<b>Sicht</b>	Konzept 1	Punkte	Konzept 2	Punkte	Konzept 3	Punkte
Developer		44		30		44
Stadt Wien		58		43		57
WSV		47		37		30
<b>Summe</b>		<b>150</b>		<b>110</b>		<b>131</b>

(Eigene Erarbeitung)

Aus der Zusammenfassung (Tab. 12) der drei Bewertungsmatrizen ist ablesbar, dass das Konzept 1 zur weiteren Untersuchung hinsichtlich der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung, der Vermarktung und der technischen Machbarkeit herangezogen wird. Obwohl bei der Betrachtung der Matrix aus Sicht des Developers das Konzept 3 die gleiche Punkteanzahl wie das Konzept 1 erreicht.

## 10 Konkurrenzanalyse für ausgewähltes Konzept

In Anbetracht der vielfältigen Nutzungen des ausgewählten Nutzungs-Konzepts ist die Identifikation von gleichwertigen Konkurrenzimmobilien samt Wettbewerbsanalyse höchst komplex, da es eine derartige Nutzungsmischung in Österreich noch nicht gibt. Deswegen werden die einzelnen Nutzungen getrennt und in vereinfachter Form im Rahmen einer Konkurrenzanalyse bzw. Marktsichtung mit ihren „Konkurrenzimmobilien“ verglichen.

Folgende Nutzungen werden analysiert und verglichen:

- **Wintersportgebiete**
- **Entertainmentbetriebe – Après-Ski**
- **Seminar-Hotel**

Diese Marktsichtung wird anstelle einer Wettbewerbsanalyse durchgeführt, da jene den Rahmen der Arbeit sprengen würde. Eine Wettbewerbsanalyse an sich startet mit der Identifikation geeigneter Konkurrenzimmobilien im relevanten Marktsegment. Dabei wird zunächst die relative Marktposition, das heißt die Grunddaten wie Adresse, Größe usw. erfasst. Danach werden Vergleichskriterien erstellt, anhand welcher die projektierte Immobilie mit den Konkurrenzimmobilien verglichen werden kann. Diese Kriterien sind gemäß ihrer Bedeutung zu gewichten und anschließend für das geplante Projekt und die Konkurrenzimmobilien in Hinblick auf ihre jeweilige Eignung zu bewerten. Anhand dieser Bewertungen kann schließlich ein Attraktivitätsindex abgeleitet werden, mit welchem sich die relative Wettbewerbssituation der geplanten Immobilie bestimmen lässt.<sup>41</sup>

### 10.1 Wintersportgebiete

In dem ausgewählten Nutzungskonzept sind folgende Wintersportangebote vorhanden: Skifahren (In- und Outdoor), Snowboarden, Langlaufen, Rodeln, Eislaufen (auf gefrorenem See) sowie eine Skisprungschanze. Laut der Studie „Die ökonomische Bedeutung des Wintersports in Österreich“ verfügt Österreich insgesamt über 228 Wintersportgebiete. In der Bundeshauptstadt selbst befindet sich kein vollwertiges Wintersportgebiet sondern nur eine Skiwiese.

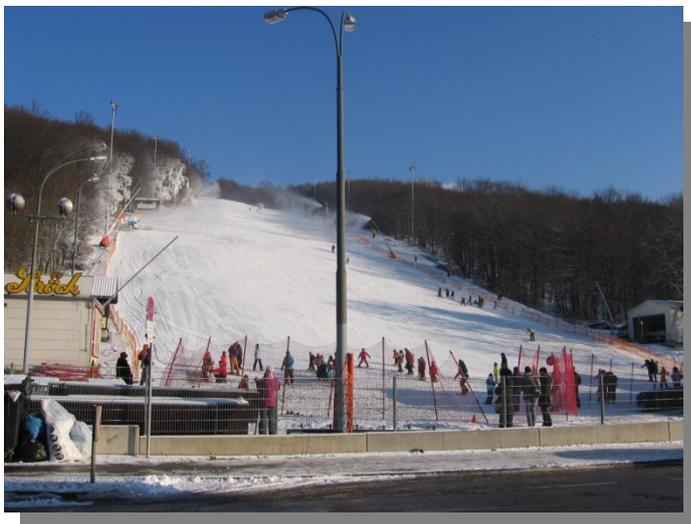
---

<sup>41</sup>Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan (2008): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, S. 45f.

## Hohe Wand Wiese

Die Skiwiese (Abb. 36) befindet sich im 14. Wiener Gemeindebezirk an der Mauerbachstrasse 174, am westlichen Stadtrand Wiens. Diese ist knapp 400 Meter lang, durchschnittlich 80 Meter breit und weist eine Höhendifferenz von 102 Metern auf. Sie ist die älteste Kunstschneepiste Österreichs (FIS-tauglich) und hat ein maximales Gefälle von 25 Prozent. Die Wiese weist eine Beschneiungsanlage und eine Flutlichtanlage auf. Durch Beschneiungsanlagen ist der Betrieb zwar mehrere Wochen im Jahr möglich, aber dieser ist natürlich witterungsabhängig. Des Weiteren bietet die Wiese eine kleine Imbissstube im Tal sowie eine Sommerrodelbahn im Sommer.<sup>42</sup>

Abbildung 36: Foto Hohe Wand Wiese



(Eigene Aufnahme)

In Niederösterreich gibt es 13 Wintersportgebiete, wobei man den Kreis der relevanten Konkurrenten auf folgende, aufgrund von Größe und Entfernung zur Bundeshauptstadt, einschränken kann:

### Skigebiet Hirschenkogel

Das Skigebiet Hirschenkogel am Semmering in Niederösterreich liegt im Grenzgebiet zur Steiermark und wird unter der Marke „Zau[:ber:]g“ vermarktet.

Im Skigebiet gibt es folgende Liftanlagen: einen Schlepplift, eine fix geklemmte Vierer-Sesselbahn und die einzige Gondelbahn Niederösterreichs. Das Skigebiet erstreckt sich über

---

<sup>42</sup>Anonymous:SkianlageHohe-Wand-Wiese.

<http://www.wien.gv.at/freizeit/sportamt/sportstaetten/anlagen/hohewandwiese.html#abschnitt03>, [Zugriff: 15.03.2010]

eine Höhenlage von 984 Metern Seehöhe bis 1340 Metern Seehöhe (Gipfel des namensgebenden Hirschenkogel) und ist nach Norden orientiert.

Eine Besonderheit des Gebiets ist die mit 1300 Lux stärkste Flutlichtanlage Europas (Abb. 37), die für Rennbewerbe errichtet wurde aber auch Hobbyskiläufern zum Nachtschilaf zur Verfügung steht. Alle Pisten sind mit künstlichen Beschneiungsanlagen ausgestattet. Dadurch ist ein regelmäßiger Skibetrieb von Dezember bis März möglich. Auf den Pisten des Hirschenkogels finden im Zweijahresabstand FIS-Weltcuprennen der Damen (Torlauf, Riesentorlauf) statt.

Das Skigebiet bietet 14 Pistenkilometer bei Tag und 13 bei Nacht, dazu eine drei Kilometer lange Rodelbahn, einen Funpark sowie ein Kinderareal und ein Après-Ski Lokal, die „Zauberbar“.<sup>43</sup>

**Abbildung 37: Foto Talstation Hirschenkogel**



(Quelle:<http://www.skiregionen.com/skiregionen/oesterreich/niederoesterreich/zauberberg-semmering-hirschenkogel.html>)

### **Skigebiet-Unterberg**

Das Skigebiet Unterberg ist Wien räumlich besonders nah, ist ca. eine Autostunde südlich von Wien entfernt, hat vier Schlepplifte und insgesamt 10 Pistenkilometer. Jedoch ist das Gebiet von Naturschnee abhängig, da es keine Beschneiungsanlage hat. Des Weiteren bietet der Unterberg noch zwei Restaurants und eine Schutzhütte sowie ein Kinderland.<sup>44</sup>

<sup>43</sup> Anonymous: Hirschenkogel. <http://de.wikipedia.org/wiki/Hirschenkogel>, [Zugriff:11.05.2010]

<sup>44</sup> Anonymous: Unterberg. Das Naturschneeparadies <http://www.skigebiet-unterberg.at/inhalt.htm>, [Zugriff: 11.05.2010]

## Skigebiet-Ötscher

Das Skigebiet Ötscher bietet neun Liftanlagen (zwei 4er Sessellifte, ein Doppelsessellift, drei Schlepplifte, zwei Stricklifte und einen Zauberteppich) mit einer Kapazität von 10.000 Personen pro Stunde. Insgesamt stehen 19 km Pistenabfahrten zur Verfügung, 70 ha bietet der Ötscher gesamt an Pistenfläche und seit der neuen erweiterten Beschneiungsanlage kann das gesamte Gebiet des kleinen Ötschers (50 ha) beschneit werden. Des Weiteren befinden sich noch zwei Restaurants sowie ein Kinderland im Skigebiet.<sup>45</sup>

## Skigebiet-Hochkar

Das Skigebiet ist mit rund 20 km Pisten und neun Aufstiegshilfen (fünf 4er Sessellifte, ein 2er Sessellift und drei Schlepplifte) das bedeutendste aber auch gleichzeitig, das von Wien am weitesten entfernte Wintersportgebiet Niederösterreichs. Auch bietet das Skigebiet noch sechs Restaurants, zwei Hotels und einen Funpark mit Kinderareal. Das Gebiet hat ebenfalls eine Beschneiungsanlage mit welcher eine Fläche von 40 ha (insgesamt 60 ha Pisten auf dem Hochkar) beschneit werden kann.<sup>46</sup>

## Zusammenfassung

Tabelle 13: Wintersportgebiete im Vergleich

Parameter/Gebiet	Hohe Wand Wiese	Hirschenkogel	Unterberg	Ötscher	Hochkar
Liftanlagen	2	4	4	8	9
Pistenkilometer	0,4	14	20	19	20
Entfernung Wien	in Wien	96 km	67 km	155 km	159 km
Gastronomiebetriebe	1	5	2	2	8
Preis Tageskarte Erw.	28,50 €	32,50 €	24 €	31,50 €	28 €
Betrieb	nur bei Schneelage	Dez.-April	nur bei Schneelage	Dez. - März	Dez.-April
Nachtpisten	1 Piste	6 Pisten	nein	nein	1 Piste
Langlaufloipe	nein	ja	nein	ja	ja

(Eigene Erarbeitung)

<sup>45</sup>Ötscher. Sagenhaft alpin. [http://www.oetscher.at/de/4/01-2783470/skigebiet/daten\\_fakten.html](http://www.oetscher.at/de/4/01-2783470/skigebiet/daten_fakten.html) [Zugriff: 11.05.2010]

<sup>46</sup>Hochkar. <http://www.hochkar.com/de/winter/lifte-und-pisten/>, [Zugriff:11.05.2010]

Vergleicht man die in der Tabelle 13 angeführten Skigebiete und Liftanlagen mit dem Konzept der WWW zeigen sich folgende Erkenntnisse:

- WWW bietet völlig neuartige Art Ski zu fahren in Österreich - Indoor und Outdoor;
- absolute Schneesicherheit im Vergleich zu allen anderen Wintersportgebieten, witterungsunabhängig (Indoor); Sommerbetrieb möglich;
- deutlich mehr Nutzungsvielfalt durch Nutzungsmix;
- mit ÖPNV aus Wien schnell und gut erreichbar;
- räumliche Nähe zu Wien (ähnlich wie Hohe Wand Wiese);
- WWW hätte durch ihre Einzigartigkeit eine überregionale Bekanntheit, dadurch wäre diese sowohl für Touristen als auch für Wiener eine Attraktion;
- neue Infrastruktur und mehr Angebot als beispielsweise am Semmering, würde die Austragung von Ski- oder Skisprung Weltcup Veranstaltungen möglich machen.

## **10.2 Entertainmentbetriebe – Après-Ski**

Das ausgewählte Nutzungskonzept sieht auch einen Entertainmentbetrieb mit dem größten Après-Ski Bereich im Osten Österreichs vor. Für die Marktsichtung werden folgend die größten Entertainmentbetriebe mit ähnlicher Ausrichtung ausgewählt, welche in Wien liegen bzw. maximal eine halbe Stunde von Wien entfernt sind.

### **Prater Dome - Riesenradplatz 7, 1020 Wien**

Diese Discothek ist mit ca. 3.500 m<sup>2</sup> die größte Österreichs. Sie besteht aus zwei Ebenen mit insgesamt vier Tanzflächen und zwölf Themenbars. Darunter befindet sich auch eine Art Après-Ski Bereich der „Alpenrausch Discostadl“, welcher ca. 1/5 der Gesamtfläche einnimmt und eher für das Publikum „älteren Semesters“ angedacht ist.<sup>47</sup>

Öffnungszeiten: Do - Sa: 22:00 - 06:00 Uhr, Di: 19:00 - 04:00 Uhr

---

<sup>47</sup>Praterdome. Nachterlebenswelt Wien. <http://www.praterdome.at/>. [Zugriff:12.05.2010]

### **Club Couture - Wagramer Straße 79, 1220 Wien**

Mit 3000 m<sup>2</sup>, drei Tanzbereichen und fünf Lounges ist diese Discothek ebenfalls eine der Großen in Wien. Sie besitzt ebenfalls eine Art Après-Ski Bereich - die „Mausefalle“. Dies ist eine Mischung aus Kneipen-, Skihütten- und Faschingsstimmung. Die klassische rustikale Einrichtung und eine gute Mischung aus Animation und Musik sorgen für das stimmungsvolle Umfeld. Das Konzept der Mausefalle soll eher das Publikum ab 20 Jahren aufwärts ansprechen.<sup>48</sup>

Öffnungszeiten: Mittwoch – Mausefalle ab 19 Uhr Donnerstag – Samstag & vor Feiertagen ab 22 Uhr geöffnet (alle Bereiche)

### **A Dance Club - Millennium Tower Handelskai 94, 1200 Wien**

Der A-Dance Club, ist der „over 21 Dance Club in Wien“, er besteht aus zwei Tanzbereichen dem „A-Dance Club“ und der „Talstation“ welcher als größte Skihütte Wiens bezeichnet wird, sowie einer Cocktailbar.<sup>49</sup>

Öffnungszeiten: Mittwoch: 18:00-02:00 Uhr Donnerstag: 22:00-04:00 Uhr Freitag & Samstag: 22:00-06:00 Uhr

### **Hühnerstall - Neunkirchnerstr. 127, 2700 Wr. Neustadt**

Die Discothek ist ebenfalls im Almhüttenstil eingerichtet und bietet ein breites Musikspektrum, unter anderem auch Après-Ski.

Öffnungszeiten: Mi-So 20.00-6.00

### **Bock Stadl - Deutsch Wagramer Straße 12, 2213 Bockfließ**

Mit 1500 m<sup>2</sup> Fläche ist der Bock Stadl Österreichs größter Tanzstadl, welcher nur 12 Minuten von Wien entfernt ist. Das Lokal ist ebenfalls im Skihüttenstil eingerichtet und die Gäste erwarten Après-Ski Hits.<sup>50</sup>

Öffnungszeiten: Fr., Sa. & vor jedem Feiertag ab 21.00 Uhr

---

<sup>48</sup>Clubcouture. <http://www.clubcouture.at/mausefalle.html>, [Zugriff:12.05.2010]

<sup>49</sup>ADanceClub. <http://h767330.serverkompetenz.net/html/Disco/wien-adanceclub/>, [Zugriff: 12.05.2010]

<sup>50</sup>Bockstadl. <http://www.bock-stadl.at/servas/>, [Zugriff:12.05.2010]

## Zusammenfassung

Tabelle 14: Entertainmentbetriebe im Vergleich

Parameter/Betrieb	Prater Dome	Club Couture	A Dance Club	Hühnerstall	Bock Stadl
Besucherkapazität	3000 Pers.	2500 Pers.	2000 Pers.	1000 Pers.	1500 Pers.
Öffnungstage	DI-SA	MI-SA	MI-SA	MI-SO	FR u. SA
Entfernung Wien	in 1020 Wien	in 1220 Wien	in 1200 Wien	59 km	30 km
Eintritt	0 - 10 €	0-10 €	0-9 €	0 €	0 €

(Eigene Erarbeitung)

Stellt man die genannten Betriebe dem geplanten Entertainment-Bereich der Wintersport Welt Wien gegenüber, lassen sich daraus folgende Erkenntnisse ableiten:

- durch die anschließende Skihalle und das Wintersportangebot würde eine einzigartige Umgebung für Après-Ski Events entstehen;
- ebenso gäbe es durch die anschließenden Nutzungen eine Grundfrequenz;
- durch Gastrobetriebe wäre eine Mischnutzung zwischen Discothek und Restaurant möglich;
- Vorteil der öffentlichen Erreichbarkeit mit ÖVPN aber auch gleichzeitigem einzigartigem Flair in den Ausläufern der Alpen;
- Zielgruppe wäre das eher ältere Publikum.

### 10.3 Seminar-Hotel

Ein Seminarhotel ist ebenfalls eine größere Nutzung des ausgewählten Konzepts, deshalb werden im Folgenden die Konkurrenten für eben dieses im Umkreis von Wien und in Wien selbst untersucht. Dabei werden aufgrund des im Konzept geplanten 4 Sterne Hotels, nur die Seminarhotels der 4 Sterne Kategorie, ab einer gewissen Größe angeführt.

### **Austria Trend Hotel Böck\*\*\*\***

Ort: 2345 Brunn am Gebirge

Zimmer: Das 4-Stern-Hotel verfügt über 44 Zweibett- und 40 Einbettzimmer sowie 1 barrierefreies Zimmer. Alle Zimmer sind mit Bad bzw. Dusche und WC, Minibar, Radiowecker, Farbfernseher und Telefon ausgestattet.

Weiteres Angebot: Saunabereich, Parkanlage, Fitness- und Wellnessangebot

### **Eventhotel Pyramide\*\*\*\***

Ort: 2331 Vösendorf

Zimmer: Alle 419 Zimmer und 39 Suiten sind in freundlichen und hellen Farben gestaltet und verfügen über Klimaanlage, Direktwahl-Telefon mit Voicemail, elektronische Minibar und Zimmersafe, SAT-Fernseh- und Radioprogramme sowie Pay-TV, Bad mit Haarfön und WC.

Weiteres Angebot: Großzügige Wellness- und Badelandschaft<sup>51</sup>

### **Hotel Ibis Wien Mariahilf\*\*\*\***

Ort: Wien 6. Bezirk

Zimmer: Das Hotel Ibis Wien Mariahilf verfügt über 341 helle und freundliche Zimmer mit Klimatisierung (Aircooling System), welche mit einem großem Bett, Satelliten TV, Radio, W-Lan, Dusche, WC und Fön ausgestattet sind.

Weiteres Angebot: Keines<sup>52</sup>

### **Rainers Hotel Wien\*\*\*\***

Ort: Wien 10. Bezirk

Zimmer: Die 152 hellen Superior Zimmer (2 barrierefrei) und 2 Suiten zeichnen sich durch klare Linien und zeitgemäße Formen aus. Die modern eingerichteten Superior Zimmer und Suiten verfügen über Badezimmer, WC, Minibar, Radio, Sat-TV, Flatscreen, Highspeed Internet, Safe mit integrierter Notebook-Lademöglichkeit, Klimaanlage, Kaffee- und Tee-Station, Haarfön und Kosmetikspiegel. Raucher bzw. Nichtraucher Zimmer.

---

<sup>51</sup>Austria-Trend- Eventhotel Pyramide. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Niederoesterreich/Hotels-in-Wien-Umgebung/Austria-Trend-Eventhotel-Pyramide.html> [Zugriff:13.05.2010]

<sup>52</sup>Hotel Ibis Mariahilf. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-6.Bezirk/Hotel-Ibis-Wien-Mariahilf.html> [Zugriff: 13.05.2010]

Weiteres Angebot: Business Lounge mit iMac Workingstations, Fitnessraum zur kostenfreien Benützung<sup>53</sup>

#### **Austria Trend Hotel Ananas\*\*\*\***

Ort: Wien 5.Bezirk

Zimmer: Die 380 Standard Zimmer, 150 Business plus Zimmer, sowie drei Suiten sind klassisch, modern eingerichtet und vereinen Gemütlichkeit und Komfort.<sup>54</sup>

Weiteres Angebot: Keines

#### **Arcotel Wimberger\*\*\*\***

Ort: Wien 7.Bezirk

Zimmer: Das ARCOTEL Conference- & Eventcenter befindet sich direkt im ARCOTEL Wimberger und bietet Tagungs- und Seminargästen nicht nur den passenden Rahmen für Meetings und Vorträge, sondern auch eine stilvolle Unterbringung in 225 Hotelzimmern der Vier-Sterne Kategorie. Absolute Ruhe und modernster Komfort sind garantiert. 225 Zimmer und Suiten, ausgestattet mit Klimaanlage, Flatscreen TV, DVD/CD-Player, Minibar, Safe und WLAN Internetzugang.

Weiteres Angebot: großzügiger Wellness- & Fitnessbereich mit Blick über Wien<sup>55</sup>

#### **Austria Trend Hotel Favorita\*\*\*\***

Ort: Wien 10.Bezirk

Zimmer: 141 Doppelzimmer, 17 Einzelzimmer und 3 Appartements sind komfortabel und geschmackvoll eingerichtet und mit Bad/Dusche und WC, Kabelfernsehen, Radio, Pay-TV, Selbstwahltelefon, Modem-Anschluss, Haarfön, Zimmersafe und Minibar ausgestattet. Der überwiegende Teil der geräumigen Zimmer blickt in den gartenartig angelegten Innenhof und bietet den Gästen Ruhe und Erholung.

Weiteres Angebot: Sauna<sup>56</sup>

---

<sup>53</sup>Rainers-Hotel Wien. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-10.Bezirk/Rainers-Hotel-Wien.html> [Zugriff: 13.05.2010]

<sup>54</sup>Austria Trend Hotel Ananas. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-5.Bezirk/Austria-Trend-Hotel-Ananas.html> [Zugriff: 13.05.2010]

<sup>55</sup>Arcotel Wimberger. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-7.Bezirk/Arcotel-Wimberger.html> [Zugriff:13.05.2010]

<sup>56</sup>Austria Trend Hotel Favorita. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-10.Bezirk/Austria-Trend-Hotel-Favorita.html> [Zugriff: 13.05.2010]

### **Hotel Schloss Wilhelminenberg\*\*\*\***

Ort: Wien 16.Bezirk

Zimmer: Die 50 Business Plus Zimmer, 33 Standardzimmer und vier Junior Suiten sind mit Dusche/WC Telefon, Radio, SAT TV Minibar sowie W-LAN und Safe ausgestattet und bieten einen wunderbaren Blick über Wien und den Wienerwald.<sup>57</sup>

Weiteres Angebot: Keines

### **Hotel Schloss Weikersdorf\*\*\*\***

Ort: 2500 Baden

Zimmer: Das Hotel Schloss Weikersdorf hat insgesamt 100 Zimmer und Suiten in überwiegend modernem Stil. Im Schlosstrakt befinden sich 77 neu renovierte Superior Zimmer, davon 9 Suiten, sowie 23 Zimmer in der Residenz.

Weiteres Angebot: 1.000 m<sup>2</sup> großer Spa Bereich<sup>58</sup>

### **Hotel Regina\*\*\*\***

Ort: Wien 9.Bezirk

Zimmer: Das Hotel Regina verfügt über 164 komfortable Gästezimmer, die durch die historische Bausubstanz unterschiedliche Größen aufweisen. Vier Stockwerke werden komplett als Nicht-Raucher-Zimmer angeboten.<sup>59</sup>

Weiteres Angebot: Keines

### **Hotel Modul\*\*\*\***

Ort: Wien 19.Bezirk

Seminarräumlichkeiten: 10 Seminarräume für bis zu 420 Teilnehmer

Zimmer: 48 Business-Zimmer Deluxe. Alle Zimmer mit Plug and Play Kommunikationseinrichtungen und kabellosem Internetzugang.

Weiteres Angebot: Kooperation mit dem Fitnessclub Wien - Manhattan<sup>60</sup>

---

<sup>57</sup>Austria Trend Hotel Schloss Wilhelminenberg. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-16.Bezirk/Austria-Trend-Hotel-Schloss-Wilhelminenberg.html> [Zugriff: 13.05.2010]

<sup>58</sup>Hotel Schloss Weikersdorf. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Niederoesterreich/Hotels-in-Baden/Hotel-Schloss-Weikersdorf.html> [Zugriff: 13.05.2010]

<sup>59</sup>Hotel Regina. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-9.Bezirk/Hotel-Regina.html> [Zugriff: 13.05.2010]

## **Austria Trend Hotel Donauzentrum\*\*\*\***

Ort: Wien 20. Bezirk

Zimmer: Das Austria Trend Hotel Donauzentrum verfügt über insgesamt 132 komfortabel eingerichtete Zimmer sowie fünf Suiten, die alle mit Bad/WC, Zimmersafe, Haartrockner, Telefon, Modemanschluss, Kabelfernsehen und Radio ausgestattet sind.

Weiteres Angebot: Wellnessbereich<sup>61</sup>

## **Hotel & Spa Linsberg Asia\*\*\*\***

Ort: 2822 Bad Erlach

Zimmer: In zwei sich ergänzenden Hotelblöcken finden sich 116 Doppelzimmer, sechs Suiten und drei spezielle Langzeitappartements. Alle Zimmer sind nach fernöstlichen Maßstäben konzipiert und vermitteln ein Ambiente des Wohlfühlens und der Harmonie.

Weiteres Angebot: eigene Therme mit Spa Bereich<sup>62</sup>

## **Zusammenfassung**

**Tabelle 15: Seminarhotels im Vergleich**

Parameter/Hotel	Böck	Pyramide Vös.	Ibis Mariahilf	Rainers	AT Ananas
Zimmer	85	458	341	154	530
max. Teilnehmer	500	2200	150	350	150
Anzahl Seminarräume	11	18	6	6	6
Entfernung Wien	15 km	15 km	in 1060 Wien	in 1100 Wien	in 1050 Wien

<sup>60</sup>Eventhotel Modul. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-19-Bezirk/Eventhotel-Modul.html>. [Zugriff: 13.05.2010]

<sup>61</sup>Austria Trend Hotel Donauzentrum. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-22.Bezirk/Austria-Trend-Hotel-Donauzentrum.html> [Zugriff: 13.05.2010]

<sup>62</sup>Asia Resort Linsberg. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Niederoesterreich/Hotels-in-Wiener-Neustadt-Umgebung/Asia-Resort-Linsberg.html> [Zugriff: 12.05.2010]

Parameter/Hotel	Wimberger	AT Favorita	Wilhelminenberg	Weikersdorf	Regina
Zimmer	225	171	87	100	164
max. Teilnehmer	700	200	200	200	120
Anzahl Seminarräume	11	8	6	11	8
Entfernung Wien	in 1070 Wien	in 1100 Wien	in 1160 Wien	36 km	in 1090 Wien

Parameter/Hotel	Modul	AT Donauzentrum	Linsberg Asia
Zimmer	48	132	125
max. Teilnehmer	420	100	250
Anzahl Seminarräume	10	7	5
Entfernung Wien	in 1190 Wien	in 1200 Wien	67 km

(Eigene Erarbeitung)

Vergleicht man alle in Tabelle 15 angeführten Seminar Hotels mit dem geplanten, in der Wintersport Welt Wien, zeigen sich folgende Ergebnisse:

- das geplante Seminarhotel wäre das erste Wintersport-Seminar-Hotel in Wien, welches das Image eines Aktivhotels hätte aber trotzdem in der Kongressstadt Wien gelegen wäre;
- ganzheitliches Angebot von Seminarräumen über Sport, Erholung und Gastronomie bis hin zu Stadtbesichtigungen;
- sehr gute Lage in einem Naherholungsgebiet im Wienerwald;
- direkte ÖPNV Anbindung.

## 11 Bebauungskonzept

Im folgenden Kapitel wird das Bebauungskonzept für das zuvor ausgewählte Nutzungskonzept einer „Wintersport Welt Wien“ beschrieben. Im Vordergrund der Überlegungen stehen dabei die städtebauliche und landschaftliche Einbindung des Projekts in die Umgebung.

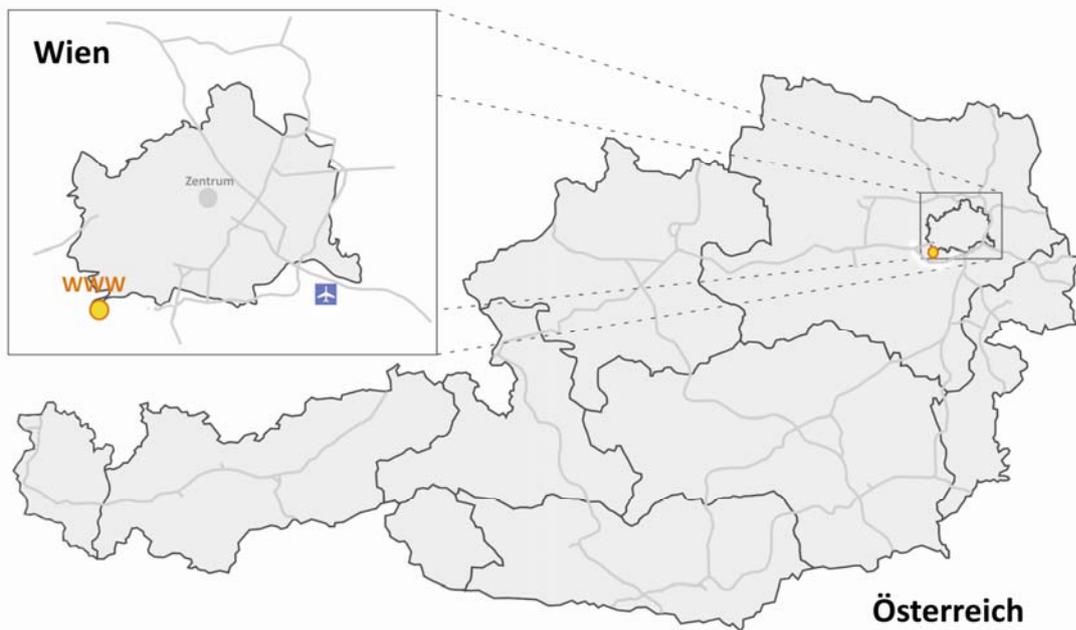
Im Bezug auf das Genehmigungsrisiko muss man vorwegnehmen, dass das gegenständliche Bebauungskonzept nicht den derzeitigen Bauvorschriften des Bebauungsplans entspricht und dass großflächige Umwidmungen im Flächenwidmungsplan vorzunehmen sind. Jedoch muss an dieser Stelle auch beachtet werden, dass das Genehmigungsrisiko bei Projekten dieser Größenordnung und vor allem bei hoch innovativen, immer ein Problem darstellt. Bezüglich des Boden- bzw. Baugrundrisikos kann man davon ausgehen, dass detaillierte Informationen aufgrund der Vornutzung als Steinbruch vorhanden sind. Im Zuge dieser Arbeit wurden keine Bodengutachten durchgeführt, es wird davon ausgegangen, dass keine Bodenkontaminierungen und Nutzungseinschränkungen, welche nicht offensichtlich sind, vorhanden sind. Das Finanzierungs- und Kostenrisiko kann, da es sich um eine innovative Immobilie mit einer langen Entwicklungsdauer handelt, nicht genau abgeschätzt werden.

Abbildung 38: Lage der Liegenschaft - International



(Eigene Bearbeitung nach: <http://www.messe-tulln.at/de/lage+anreise.php>)

Abbildung 39: Lage der Liegenschaft in Österreich

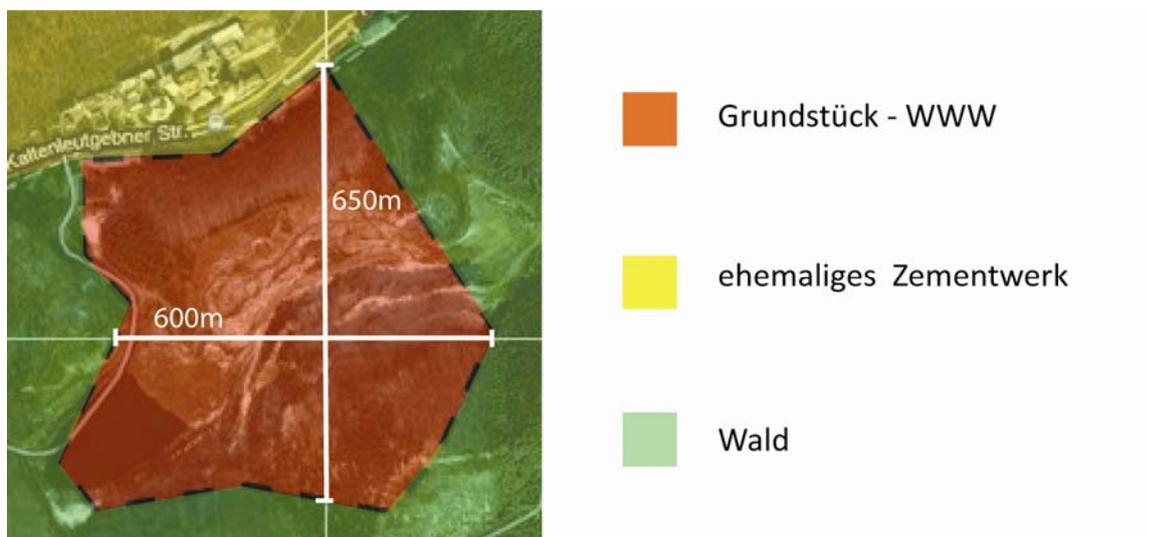


(eigene Bearbeitung nach: [http://de.wikipedia.7val.com/wiki/Wiener\\_Außenring\\_Autobahn](http://de.wikipedia.7val.com/wiki/Wiener_Außenring_Autobahn))

## 11.1 Beschreibung der Liegenschaft

Das Grundstück welches sich für die WWW am besten eignet, liegt wie im Kapitel 7.1 schon näher beschrieben, im Süd-Westen von Wien und ist durch den sich auf dem Grundstück befindlichen See und den ehemaligen Bergbau geprägt. Das ca. 300.000m<sup>2</sup> große Gebiet (Abb. 40) ist umgeben von Wald und einem ehemaligem Zementwerk im Norden, von wo aus das Gebiet, über die L 127 erschlossen wird.

Abbildung 40: Angrenzende Gebiete



(Eigene Bearbeitung nach: <http://maps.google.at/maps?hl=de&tab=wI>)

## 11.2 Anordnung der Nutzungen

Das ausgearbeitete Nutzungskonzept für die WWW an diesem Standort sieht folgendes Nutzungsprogramm vor:

### Ganzjährige Nutzungen bzw. Funktionen

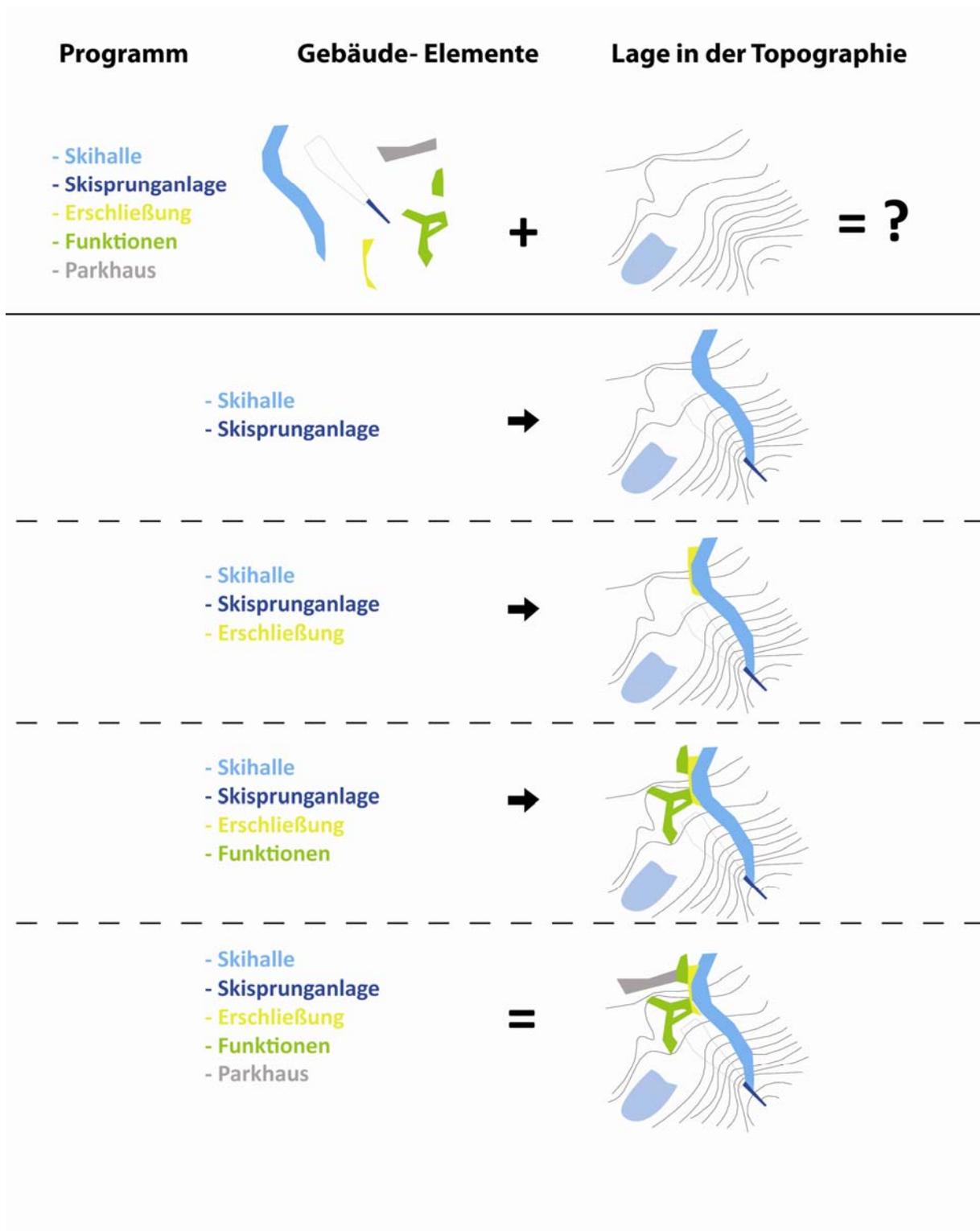
- Skihalle (Skifahren, Snowboarden, Rodeln)
- Foyer, Shops, Skischule
- Entertainment (Après Ski, Gastro)
- Hotel (mit eigenem Restaurant und Skihallenzugang)
- Wellness-Bereich
- Seminar- und Tagungsräumlichkeiten
- Skisprung-Anlage (im Sommer Mattenspringen)

### Saisonabhängige multifunktionale Nutzungen bzw. Funktionen

- Freiluftarena für Konzerte und Sommerspiele im Sommer (im Winter Zuschauerbereich für Skispringen oder Weltcuprennen)
- Outdoor-Pisten (direkte Verbindung zur Skihalle mittels Ein- bzw. Ausfahrten)
- Weltcup-Piste (im Sommer Sommerrodelbahn) mit Auslauf in der Freiluftarena
- Langlaufloipen ( im Sommer Wander- und Mountainbikestrecken)
- Eislaufen am anschließenden See (im Sommer Freibad bzw. Wassersportarten im See)

Die Lage der Skihalle und der Sprunganlage sind, wie im folgenden Diagramm (Abb. 41) dargestellt von der Topographie beeinflusst. Die Skihalle erstreckt sich vom höchsten Punkt des Gebiets, wo sich die Sprung-Anlage befindet, Richtung Nord-Osten an dem See vorbei bis ins Kaltenleutgebneral. An diese Skihalle werden die einzelnen Nutzungen bzw. Funktionen je nach ihren Nutzungskopplungen „angeschlossen“.

Abbildung 41: Anordnung der Nutzungen



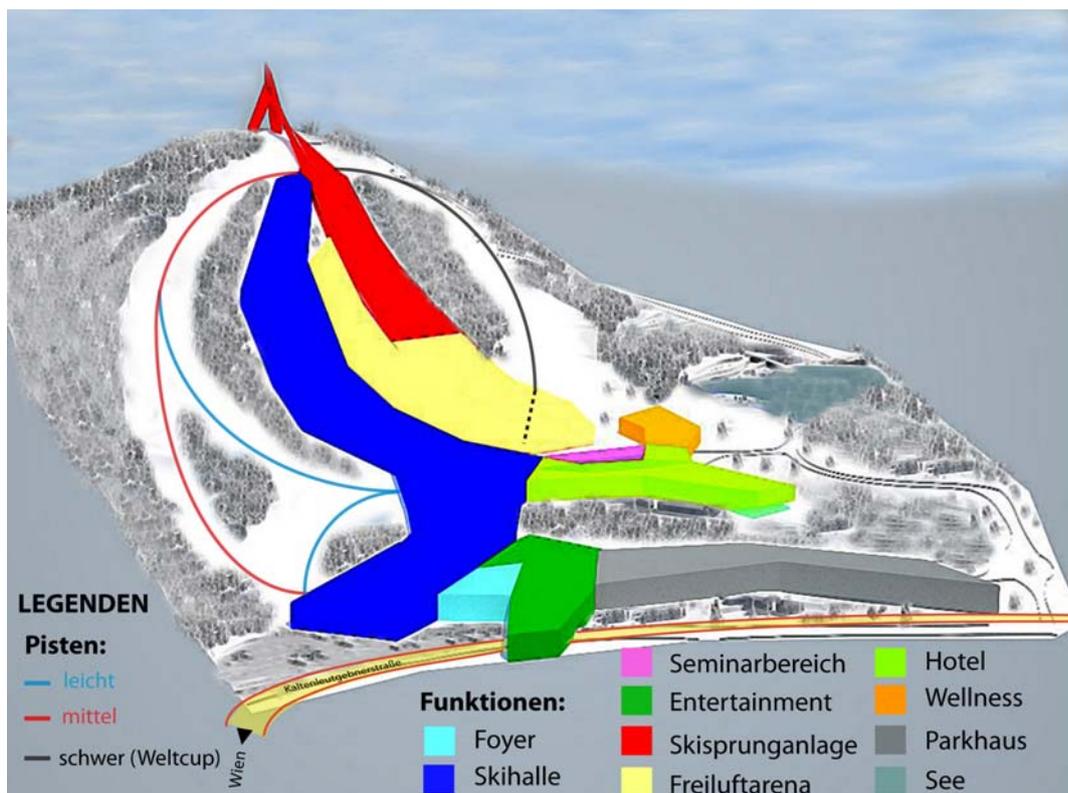
(Eigene Darstellung)

Im nördlichen Tal befinden sich wie in Abbildung 42. ersichtlich, noch die Funktionen „Entertainment“, das Foyer sowie ein Parkhaus für Tagesbesucher. Auf einer Anhöhe weiter südlich, direkt an die Skihalle und Erschließung „angeschlossen“ befinden sich das Hotel

sowie der Seminar-Bereich mit eigener Gastronomie. Damit wird HotelbesucherInnen und SeminarteilnehmerInnen ein direkter Zugang zur Skihalle ermöglicht. Dieser Bereich ist durch die Erschließung mit dem Foyer im Tal und somit mit dem ÖPNV verbunden.

Des Weiteren bietet das Hotel durch seine Lage auf der Anhöhe einen wunderbaren Blick über den Wienerwald und Wien. Etwas weiter von der Skihalle entfernt, direkt an das Hotel angeschlossen liegt der hoteleigene Wellness-Bereich am Rande des Sees, welcher im Sommer auch zum Baden und für Wassersportarten zur Verfügung steht. Auf derselben Ebene befindet sich der Auslauf der Skisprunganlage mit Zuschauerbereich, die gleichzeitig im Sommer die Freiluftarena für Veranstaltungen wie Konzerte oder Sommerspiele, bilden. Am Gipfel im Süden des Gebietes ragt der Sprungturm empor. Dort liegen des Weitern auch die Startpunkte der Outdoorpisten bzw. der Sommerrodelbahn, welche sich im Sommer auf der Weltcup piste befindet.

**Abbildung 42: Übersicht - Funktionen**

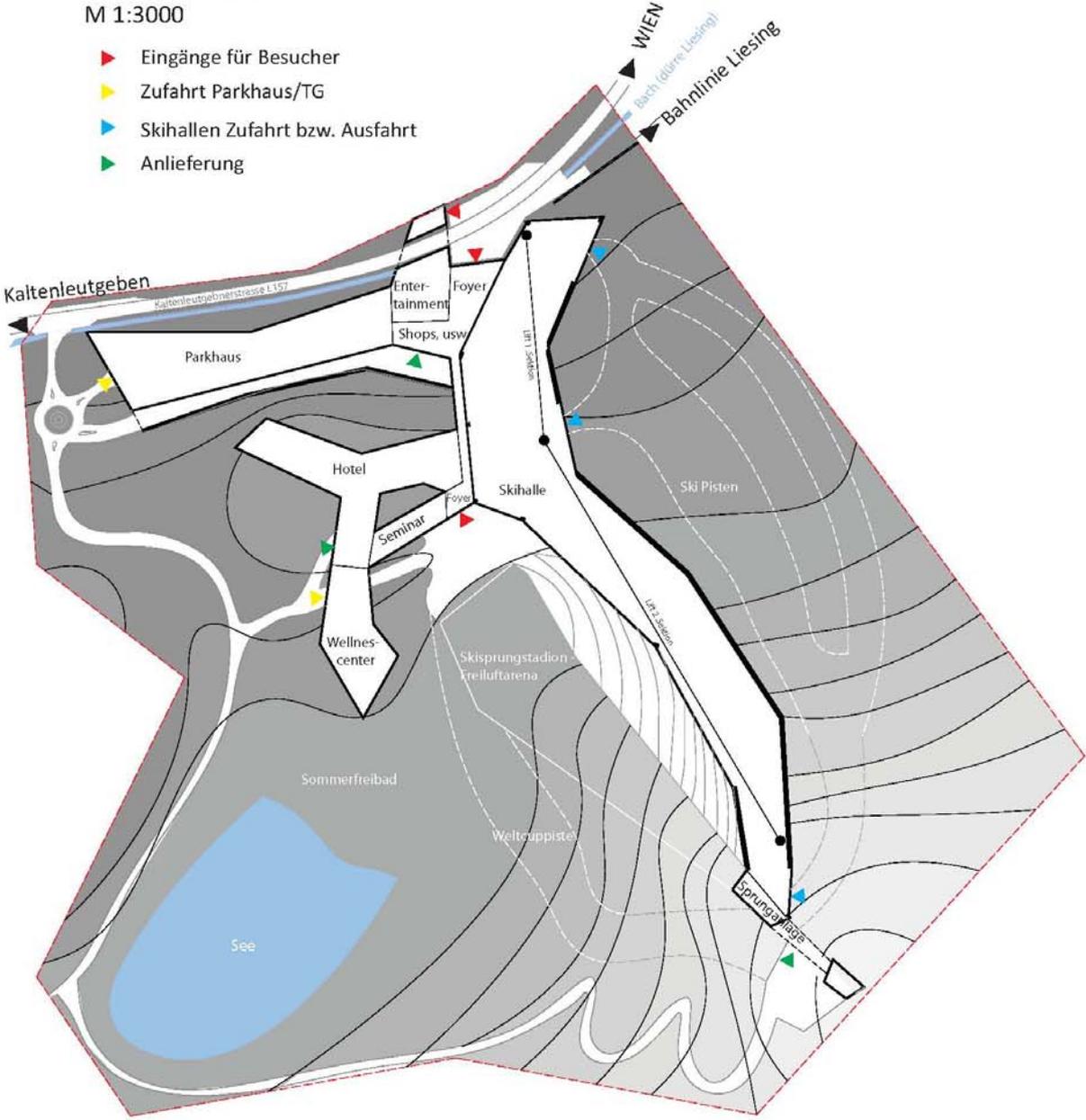


(Eigene Darstellung)

# Plan des Bebauungskonzepts - WWW

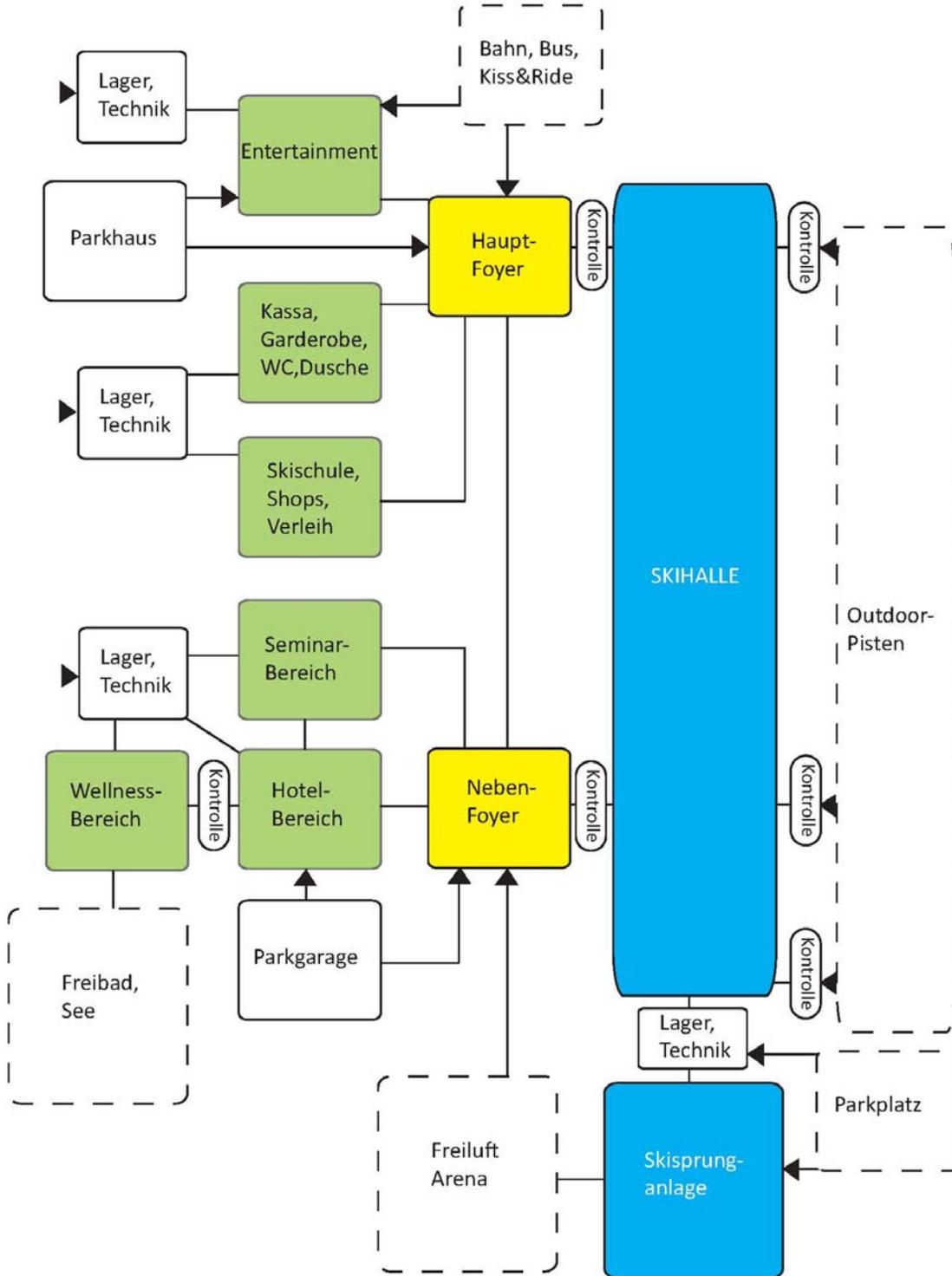
## Zugänge und Zonen M 1:3000

- ▶ Eingänge für Besucher
- ▶ Zufahrt Parkhaus/TG
- ▶ Skihallen Zufahrt bzw. Ausfahrt
- ▶ Anlieferung



# Funktions- bzw. Organisationsprogramm -WWW

Abbildung 43: Funktionsprogramm-Verbindungen



(Eigene Darstellung)

## 11.3 Erschließung

Die Haupterschließung mittels MIV erfolgt, wie im folgenden Erschließungsplan ersichtlich über die im Nordwesten gelegene Zufahrt von der Kaltenleutgebnerstraße (L 127). Von dieser Zufahrt führen neu geschaffene Straßen zu dem bei der Zufahrt liegenden Tagesbesucher-Parkhaus, zur Anlieferung für die einzelnen Betriebe, zum Hotel samt Parkgarage sowie neue interne Straßen bis zur Skisprungschanze, dem höchsten Punkt des Gebiets.

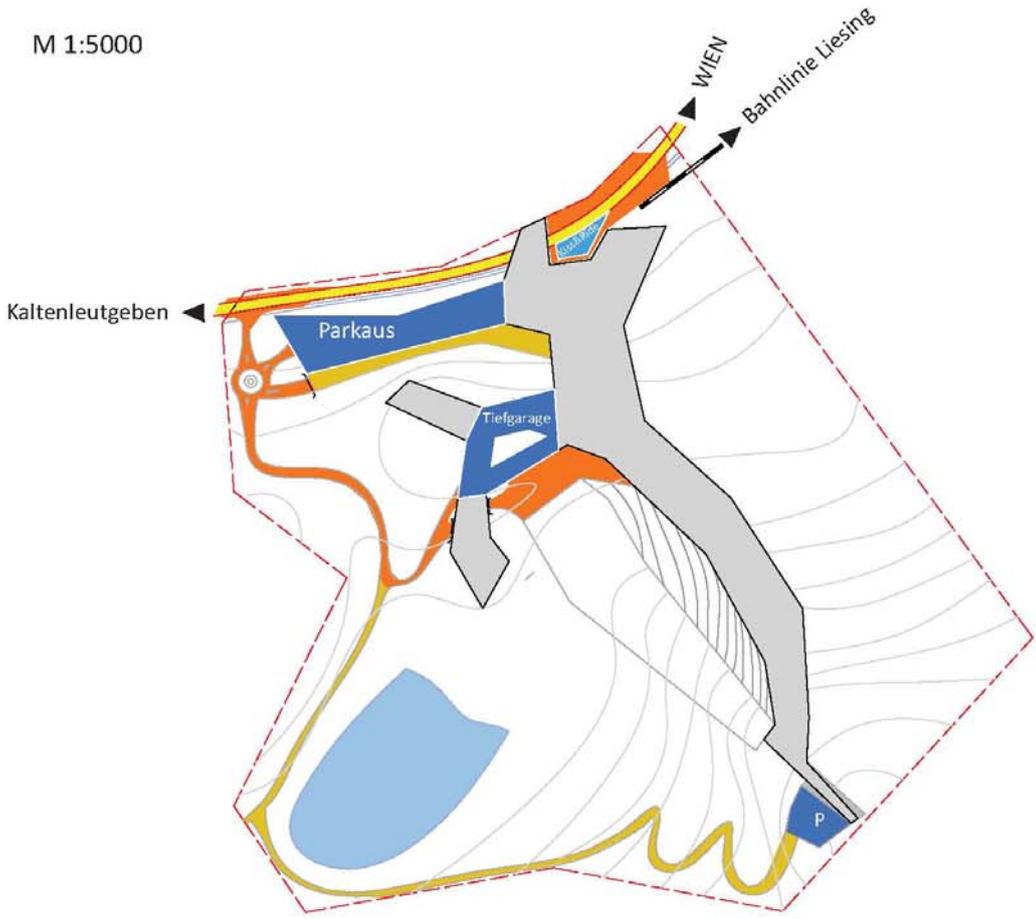
Die Erschließung per ÖPNV erfolgt durch eine umgestaltete Haltestelle für Busse im „Kiss and Ride“- Bereich im Nord-Osten des Gebiets. Ebenfalls auf diesem neu geschaffenen Vorplatz befindet sich ein neuer Bahnsteig, der den Endpunkt der Bahnlinie-Liesing bildet und es den Besuchern einfach machen soll, über das Foyer und die interne Erschließung zur Freiluftarena bzw. zum Sprungstadion zu kommen.

**Abbildung 44: Illustration**



(Eigene Darstellung)

# Erschließungsplan -WWW



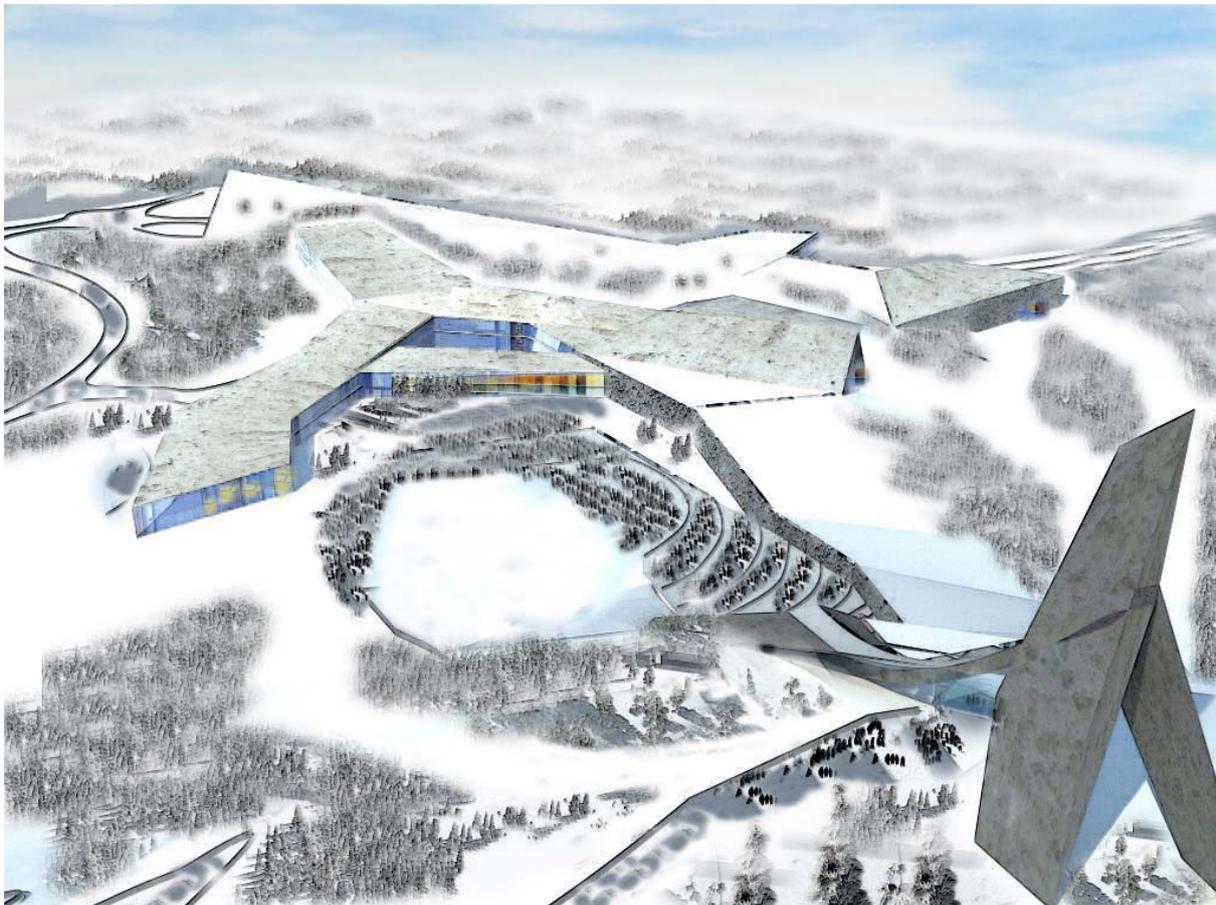
Legende:

Straßen	Funktionen
 bestehende Kaltenleutgebnerstrasse - Hauptstraße	 Kiss & Ride
 neue öffentliche Erschließungsstraße	 Parken
 neue interne Erschließungsstraße	 Gebäude
 Bahnstrecke	

## 11.4 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen

Bei der Errichtung der gesamten Anlage wird so wenig wie möglich in die Natur eingegriffen, um die einzigartige Landschaft des Wienerwaldes zu erhalten. Es werden, wie die folgenden Landschaftspläne darlegen, sogar ehemalige Bergbauflächen wieder rekultiviert und zu Waldflächen umgewidmet. Die Waldfläche wird von derzeit ca. 70.000m<sup>2</sup> auf mehr als das doppelte ca. 145.000m<sup>2</sup> erweitert, gleichzeitig wird die versiegelte Fläche des Gebiets um ca. 10.000m<sup>2</sup> reduziert. Auf den weitläufigen Freiflächen werden bestehende Wander- und Radwege erweitert, die im Winter als Langlaufloipen genutzt werden können. Im Osten des Gebietes sollen Skipisten unterschiedlicher Schwierigkeitsgrade entstehen, die im Winter bei geeigneter Wetterlage beschneit werden können. Westlich wird im Winter eine Weltcup Piste entstehen, welche ihren Zielraum im Auslauf der Skisprungarena (Freiluftarena im Sommer) hat. Diese wird im Sommer durch eine Sommerrodelbahn genutzt. Ebenso gibt es im Sommer ein Freibad zwischen dem Wellness-Bereich und dem See.

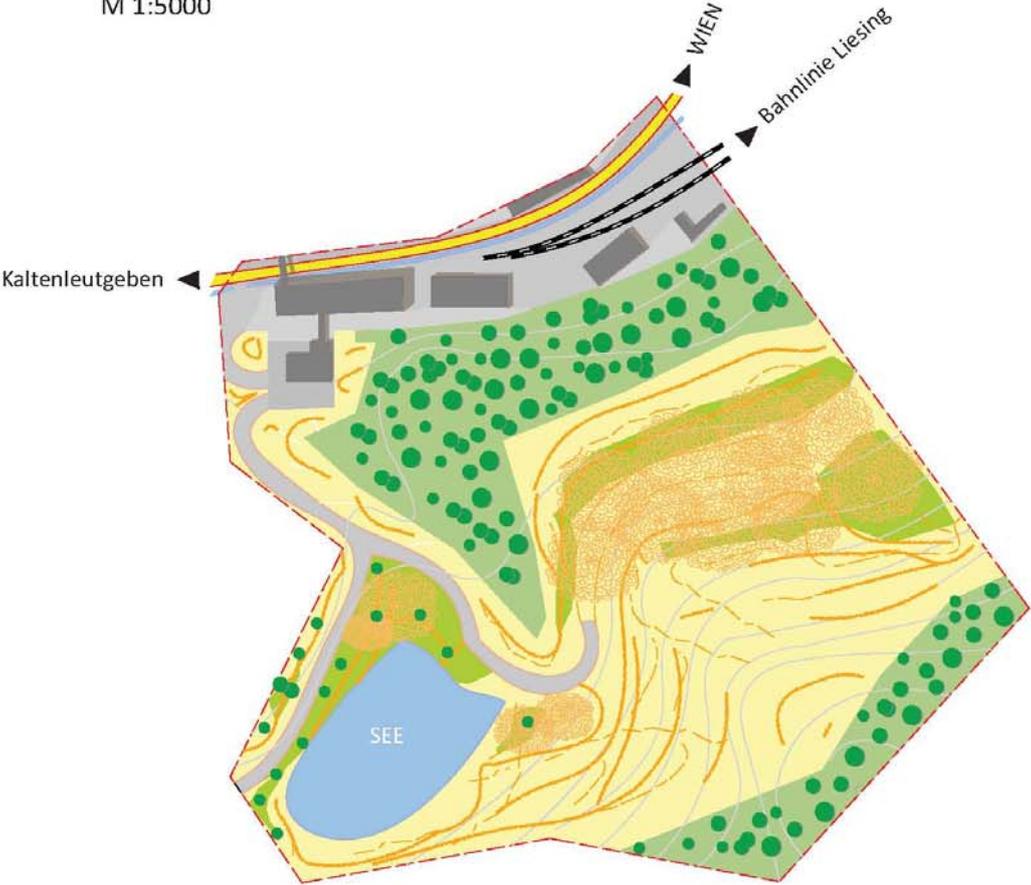
**Abbildung 45: Illustration mit Publikum bei Skisprung-Veranstaltung**



(Eigene Darstellung)

# Landschaftsplan Bestand

M 1:5000



Legende:

	Waldfläche	ca. 70.000 m <sup>2</sup>
	Versiegelte Betonfläche	ca. 45.000 m <sup>2</sup>
	Bergbaufläche	ca. 150.000 m <sup>2</sup>
	Wasserfläche	ca. 15.000 m <sup>2</sup>
	Wiesenfläche	ca. 20.000 m <sup>2</sup>

# Landschaftsplan WWW



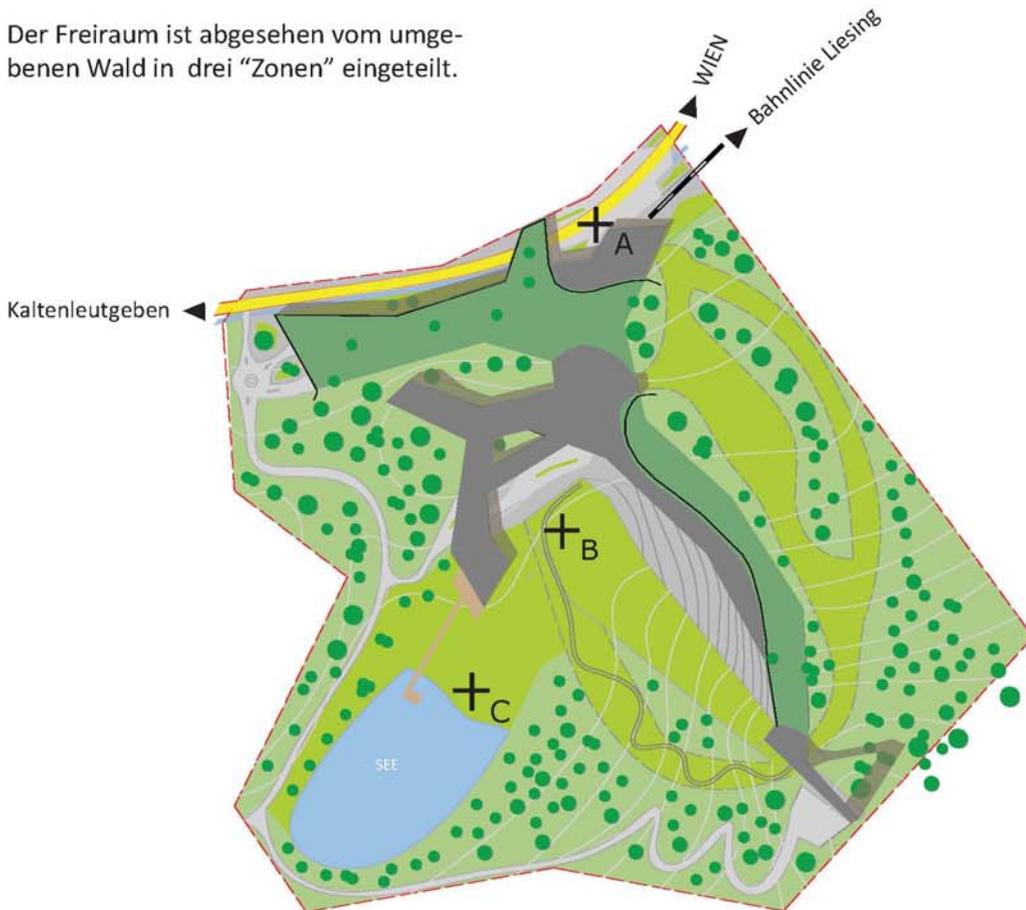
Legende:

	Waldfläche	ca. 145.000 m <sup>2</sup>
	Versiegelte Betonfläche	ca. 35.000 m <sup>2</sup>
	Wiesenfläche	ca. 75.000 m <sup>2</sup>
	Wasserfläche	ca. 15.000 m <sup>2</sup>
	begrüntes Dach	ca. 30.000 m <sup>2</sup>

# Freiraumgestaltung - WWW

Die Freiraumgestaltung ist integraler Bestandteil der WWW und soll das Gebäude mit der Natur verbinden.

Der Freiraum ist abgesehen vom umgebenen Wald in drei "Zonen" eingeteilt.



**+ A** Vorplatz

Ein urbaner Vorplatz mit Sitzbänken, Holzdecks prägt den Eingangsbereich sowie die Warte- und Haltestellenbereiche.



**+ B** Arena

Die Arena besteht aus grüner Wiesenfläche, welche die Auslaufzone für die Sommerrodelbahn bzw. die Skispringer bildet und ist teilweise befestigt.



**+ C** See-Landschaft

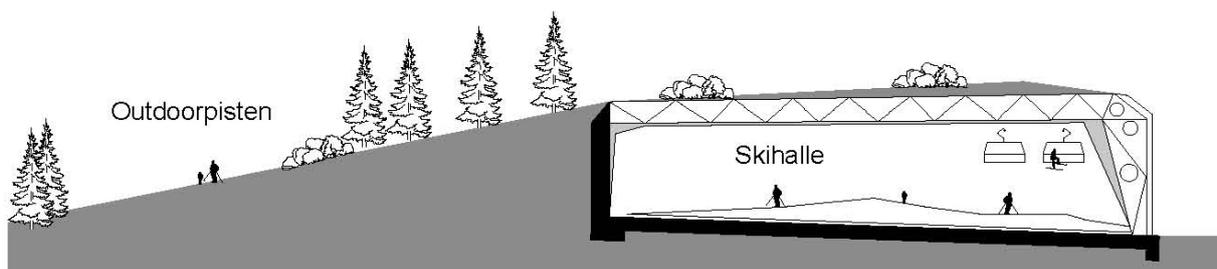
Liegeflächen mit schattenspendenden Bäumen für das Freibad bilden den Übergang zum Wald.

## 11.5 Architektur des Komplexes

Durch die aus dem Nutzungskonzept abgeleiteten Synergien ergeben sich viele Nutzungskopplungen, die sich im architektonischen Entwurf widerspiegeln, in dem diese nicht als einzelne Gebäude, sondern als eine „Megastruktur“ abgebildet werden. Diese soll dabei helfen, Synergie Effekte zu ermöglichen, zu fördern und dabei die Vernetzung von gemeinsamen Funktionen einfacher zu machen.

Bei der Gestaltung der WWW wird auch Rücksicht auf die Natur genommen. Das Gebäude schmiegt sich in seiner Form an die natürliche Umgebung an. Es ist bis auf den Sprungturm der Skisprunganlage, welcher von fast ganz Wien aus als „Landmark“ ersichtlich sein wird, nicht höher als die Bäume der Umgebung. Ebenfalls sollen Materialien und Technologien verwendet werden, die die Umwelt und die Umgebung so wenig wie möglich beeinträchtigen. Teile der Halle oder auch des Parkhauses sind halb in den Berg „eingeschoben“, sodass die Verschmelzung von Natur und Objekt perfekt gelingt. Dadurch werden größere Erdbewegungen vermieden und durch Begrünung der eingeschobenen Dachflächen wird sogar zusätzlich ca. 30.000m<sup>2</sup> neues „Grünland“ geschaffen.

### Skizze Schnitt durch Skihalle:



## 11.6 Allgemeine Projektdaten

Ausgehend vom Bebauungskonzept und dem architektonischen Entwurf sind folgende gerundete Eckdaten zu erfassen:

### **BGF der einzelnen Nutzungen samt Lager- und Technikräumen:**

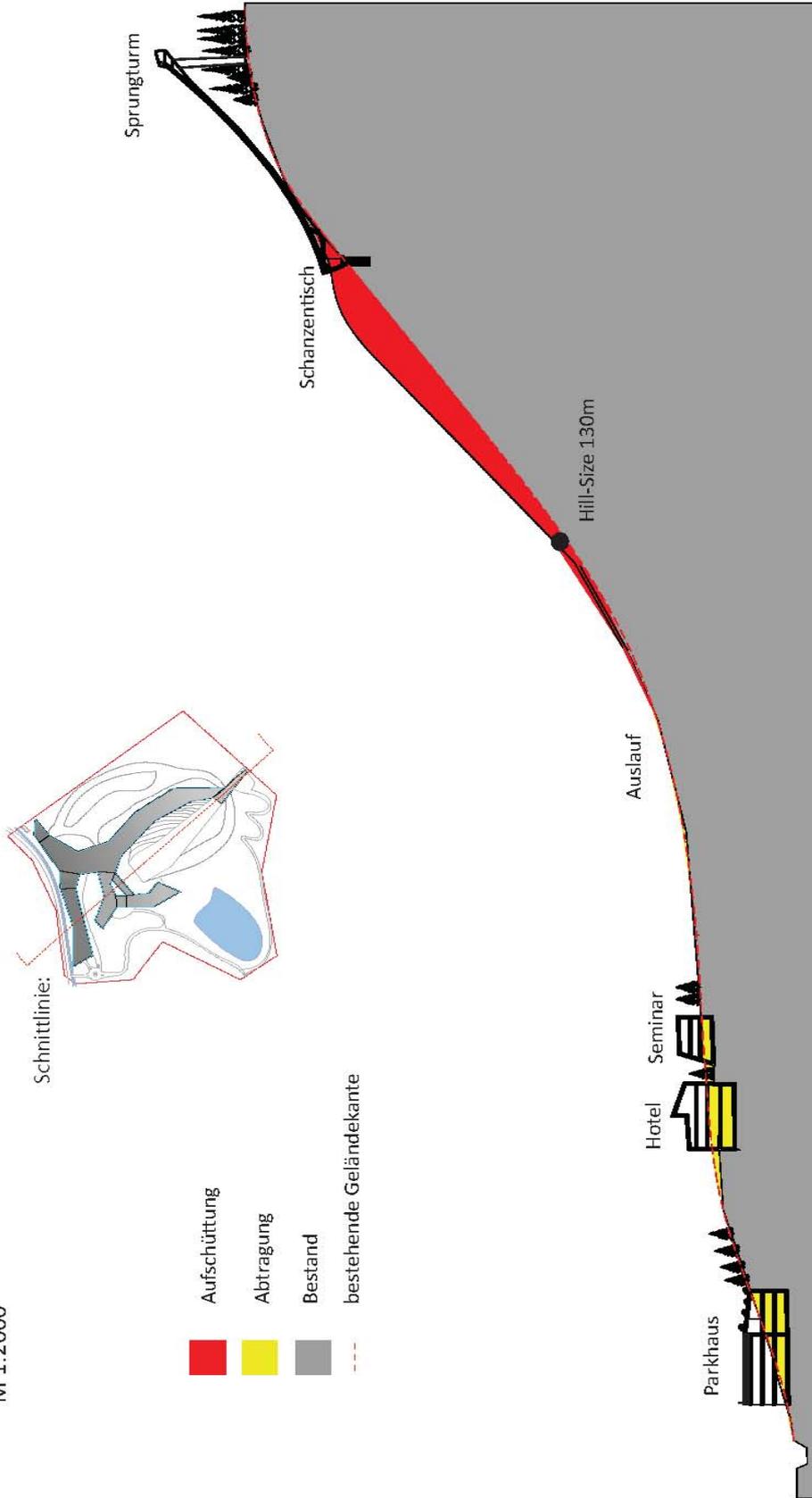
Skihalle	30.000 m <sup>2</sup>
Hotel mit Restaurant	13.000 m <sup>2</sup>
Seminar-Bereich	3.000 m <sup>2</sup>
Wellness-Bereich	5.000 m <sup>2</sup>
Entertainment	5.000 m <sup>2</sup>
Foyer, Shops, usw.	4.000 m <sup>2</sup>
Sprungschanze	5.000 m <sup>2</sup>
Parkplätze	37.000 m <sup>2</sup>
<b>BGF Gesamt:</b>	<b>102.000 m<sup>2</sup></b>

Skipisten	ca. 30.000 m <sup>2</sup>
Skisprungarena (Freiluftarena)	ca. 23.000 m <sup>2</sup>
See	ca. 15.000 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächen:</b>	<b>ca. 68.000 m<sup>2</sup></b>

<b>Grundstücksfläche:</b>	<b>ca. 300.000 m<sup>2</sup></b>
---------------------------	----------------------------------

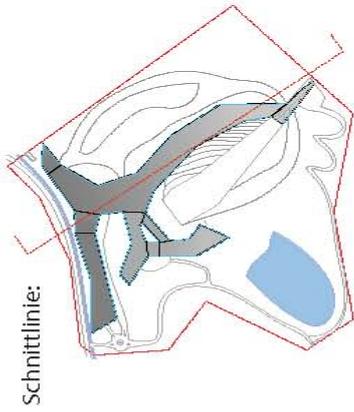
# Schnitt - Gelände - Schanzenprofil - WWW

M 1:2000

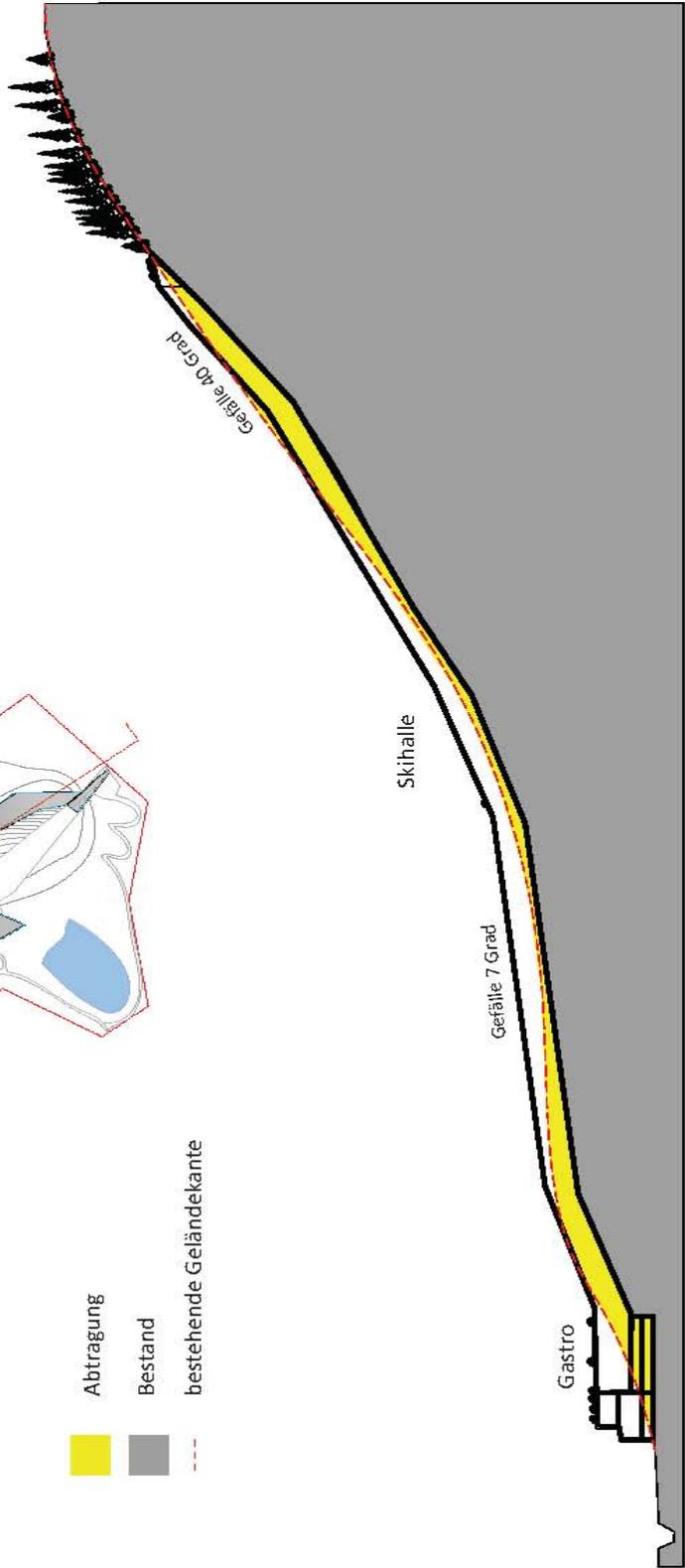


# Schnitt - Gelände - Skihalle - WWW

M 1:2000



- Abtragung
- Bestand
- bestehende Geländekante



## 12 Technische Machbarkeit

Die technische Machbarkeit von Skihallen steht außer Frage. Die Rahmenbedingungen bedürfen jedoch bezüglich Erschließung, Beschneigung, Größe, Form und Untergrund für den Standort Kaltenleutgeben einer näheren Untersuchung.

### 12.1 Standortbezogene Faktoren

#### 12.1.1 Bebauung

Das Baukonzept sieht die Errichtung einer Skihalle auf dem Gebiet eines alten Steinbruchs vor. Zu klären ist, ob man auf ehemaligem Bergbauegebiet ein derartiges Projekt errichten kann. Da im Zuge dieser Arbeit keine Bodengutachten durchgeführt werden, wird anhand von ähnlichen Projekten versucht, die technische Machbarkeit zu bekräftigen.

**Abbildung 46: Skihalle Alpincenter Bottrop**



(Quelle: <http://de.academic.ru/dic.nsf/dewiki/61480>)

Auf einer Abraumhalde in Bottrop (Abb. 46), also ebenfalls aufgeschüttetem und losem Untergrund, wurde eine durch ein Spezialgerüst überdachte Piste mit winterlichen Schneeverhältnissen geschaffen. Der Höhenunterschied der Halde beträgt 77 Meter. Mit einer Gesamtlänge von 640 und einer Breite von 30 Metern ist die Konstruktion des Alpincenter die längste Skihalle der Welt und außerdem eine der wenigen mit kurvigem Verlauf.

## Konstruktion Halle

Die statische Konstruktion der Halle besteht aus Fachwerkträgern, welche auf Stützen gelagert sind (Abb. 47). Diese Konstruktion hat sich schon bei vielen gebauten Skihallen bewährt, da sie über eine große Spannweite ohne Stützen auskommt und in den Fachwerkträgern die Dämmung, sowie die technischen Anlagen, die zur Kühlung und Beschneigung notwendig sind, Platz finden.

Abbildung 47: Dachkonstruktion



(Quelle: <http://www.donges-steeltec.de/produktgruppen/sportstaetten/skihallen/allrounder-winterworld/>)

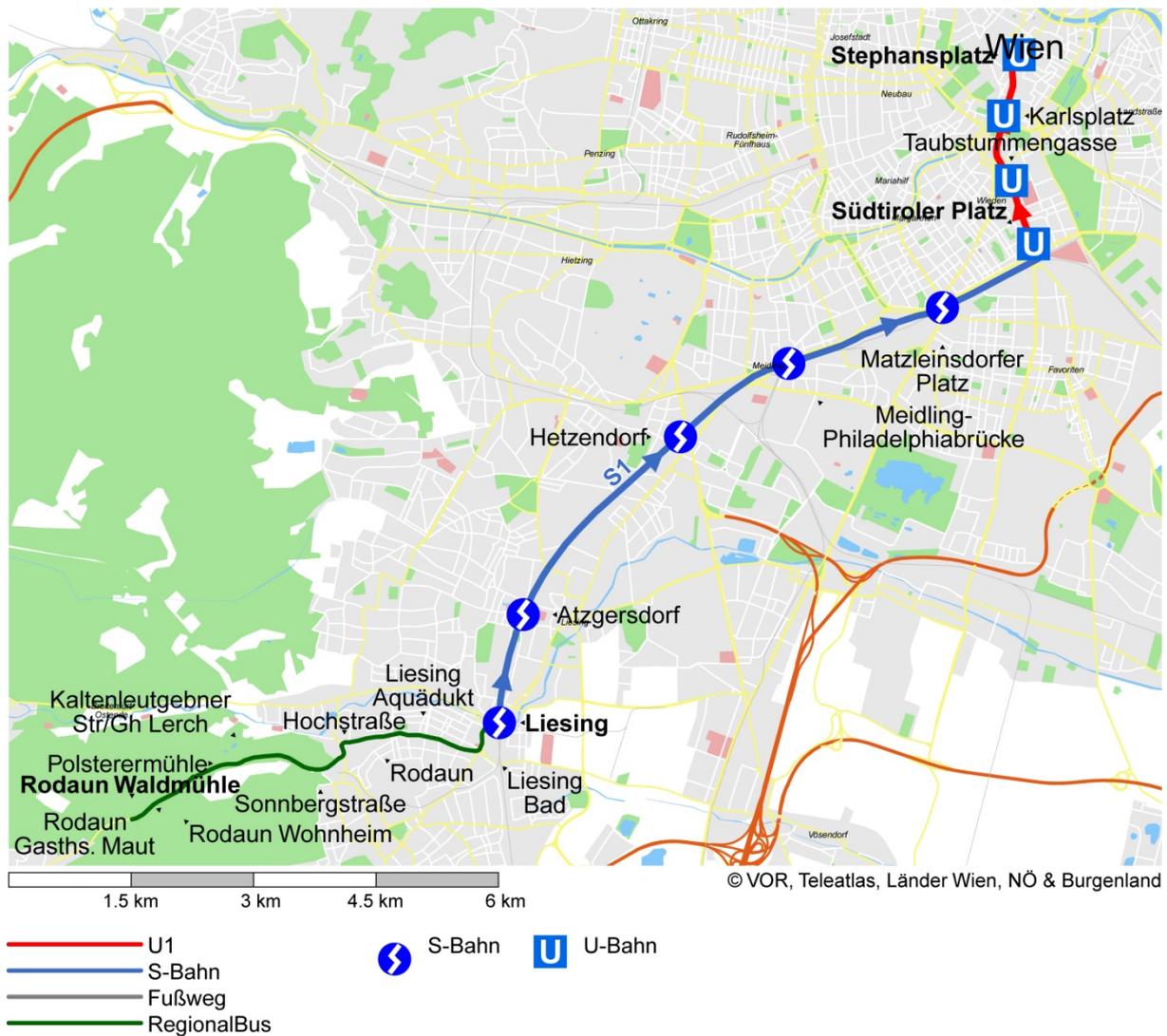
### 12.1.2 Erschließung - ÖPNV

Die Erschließung ist über 2 Varianten möglich:

#### Variante 1 -Bus:

Die bestehende Buslinie 255 hat eine Haltestelle, direkt an der WWW (derzeitige Station „Waldmühle“) auf der Kaltenleugebnerstrasse. Die Fahrzeit von der WWW zum Zentrum Wien - Stephansplatz (Abb. 48) beträgt im Moment 48 Minuten, zum neuen Hauptbahnhof derzeit 35 Minuten. Hier könnten die Verbindungen durch bessere Abstimmung jeweils um 10 Minuten verkürzt bzw. neue Verbindungen geschaffen werden. Ebenso sind neue Buslinien zu weiteren Verkehrsknoten möglich.

Abbildung 48: Fahrstrecke WWW - Zentrum Wien Stephansplatz



1	RegionalBus 255/1093	Rodaun Waldmühle	Liesing
2	S-Bahn S1	Liesing	Südtiroler Platz (neuer Hauptbahnhof)
3	U1	Südtiroler Platz	Stephansplatz

(Eigene Bearbeitung nach: [http://efa.vor.at/wvb/FILELOAD?Filename=aut\\_4D25C35B0.pdf](http://efa.vor.at/wvb/FILELOAD?Filename=aut_4D25C35B0.pdf))

### Variante 2 -Bahn:

Wie schon im Kapitel 7.1 erwähnt, besteht außer dem Ausbau der bestehenden Buslinie noch die Möglichkeit, die Kaltenleutgebnerbahn zu reaktivieren. Die 5,5 Kilometer lange Strecke führt eingleisig vom Bahnhof Liesing (S-Bahn) direkt auf das Gelände der WWW und wurde im Jahr 2008 vom Kilometer 1,5 bis 4,4 generalsaniert.

Abbildung 49: Strecke WWW- Liesing



(Eigene Bearbeitung nach: <http://perchtoldsdorfmobil.wordpress.com/2010/10/07/vorschlag-wiederaufnahme-des-personenverkehrs-auf-der-kaltenleutgebenerbahn/>)

Die Strecke (Abb. 49) zweigt einige hundert Meter südlich vom Bahnhof Wien Liesing von der Südbahn ab. Das Gleis führt weiter über eine Brücke, zwischen Wohnsiedlungen Richtung Wienergasse, welche mit einem Bahnübergang gequert wird.

Im weiteren Verlauf macht diese eine Biegung um einen Hügel und kreuzt die Donauwörtherstraße. Die Bahnlinie verläuft neben dieser Straße bis zum ehemaligen Bahnhof Rodaun. Dort besteht noch heute ein Schrankenhäuschen (Abb. 50) und es wäre hier eine Ausweichstelle und eine Anschlussmöglichkeit an die Straßenbahnlinie 60 möglich.

**Abbildung 50: Foto der möglichen Ausweichstelle Rodaun**



(Eigene Aufnahme)

Nach der Kreuzung Hochstraße verläuft die Trasse dann mithilfe einer Stahlbrücke über die Dürre Liesing weiter, kreuzt die Sonnbergstraße und quert ein zweites Mal die Dürre Liesing.

Danach verlässt sie das Stadtgebiet, gelangt ins Kaltenleutgebner Tal und endet direkt am Gebiet der WWW.

Im Rahmen einer Studie über die Kaltenleutgebnerbahn wurden in der Tabelle 16. die notwendigen Investitionen für eine Reaktivierung der Strecke mit verschiedenen Zugtypen in übersichtlicher Weise zusammengestellt. Diese beinhaltet mehrere Haltestellen, welche für die WWW nicht zwingend notwendig sind.

**Tabelle 16: Kostenvergleich der drei verschiedenen Ausbauvarianten**

<b>Investition</b>	<b>Dieselbetrieb</b>	<b>Elektrischer Schnellbahnbetrieb</b>	<b>Light-Rail-Betrieb</b>
Streckensanierung bzw. Ausbau	Ca. 9,7 Mio. €	Ca. 10,0 Mio. €	Ca. 9,2 Mio. €
Sicherungsanlagen, Strecken-elektrifizierung	Ca. 3,3 Mio. € (keine Elektrifizierung)	Ca. 4,8 Mio. €	Ca. 4,3 Mio. €
Haltestellen (Bahnsteige)	Ca. 490.000,- € (5 Bahnsteige – 50m)	Ca. 764.000,- € (5 Bahnsteige – 80m)	Ca. 550.000,- € (8 Bahnsteige – 35m)
<b>Investitionskosten Strecke</b>	<b>Ca. 13,5 Mio. €</b>	<b>Ca. 15,6 Mio. €</b>	<b>Ca. 14,0 Mio. €</b>
Fahrzeug-Beschaffungskosten	Ca. 6,0 Mio. € (2 Stk.)	Ca. 8,2 Mio. € (2 Stk.)	Ca. 9,6 Mio. € (3 Stk.)
Wagen-/Revisionshalle samt Gleisen	keine	keine	Ca. 3,2 Mio. €
<b>Gesamt-Investitionskosten</b>	<b>Ca. 19,5 Mio. €</b>	<b>Ca. 23,8 Mio. €</b>	<b>Ca. 26,8 Mio. €</b>

(Quelle: Seelmann, Herbert (2010), S.23)

## Fahrzeiten und Fahrzeugumläufe

Beim Dieselbetrieb bzw. elektrischen Schnellbahnbetrieb wären Fahrzeiten zwischen Wien Liesing und Waldmühle (WWW) ca. 9-10 Minuten, beim Light-Rail-Betrieb infolge der häufigeren Halte (wobei hier – bis auf die Ausweiche Rodaun – Bedarfshalte möglich sind) von 11-12 Minuten möglich. Bei einem 15-Minuten-Intervall würden die Zugkreuzungen in der Ausweiche Rodaun, Donauwörtherstraße erfolgen. Um hier den Betrieb mit zwei Fahrzeugen abzuwickeln zu können, bedarf es Wendezeiten von etwa fünf Minuten in Wien Liesing bzw. Waldmühle beim Diesel- bzw. Schnellbahnbetrieb. Betreffend den Light-Rail-Betrieb sollten etwa drei Minuten eingeplant werden.

Abbildung 51: Mögliche Haltestellen der verschiedenen Typen



(Quelle: Seelmann, Herbert (2010), S.19)

Die gesamte Fahrzeit für die Strecke WWW - Wien Zentrum Stephansplatz würde (mit den Haltezeiten bei Haltestellen) zwischen 35 und 38 Minuten betragen.

### 12.1.3 Erschließung – MIV

Für die Anbindung des Gebietes mittels MIV gäbe es ebenfalls 2 Varianten:

#### Variante 1: Ausbau Landesstraße L 127 – „Kaltenleutgebnerstraße“

Die Kaltenleutgebnerstraße L127 müsste zwischen der WWW und der Bundesstraße B13 ganz oder teilweise mehrspurig ausgebaut bzw. die Kreuzung Kalteleutgebnerstraße-Hochstraße mit einer Ampel oder einem Kreisverkehr geregelt werden.

Abbildung 52: Übersichtsplan - Ausbau der L127



(Eigene Bearbeitung nach: <http://maps.google.at/maps?hl=de&tab=w1>)

**Abbildung 53: Foto Kreuzungsbereich Kaltenleutgebnerstraße – Hochstraße**

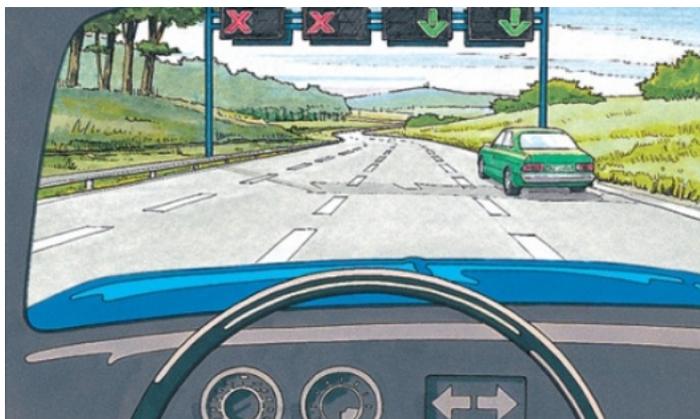


(Eigene Aufnahme)

Die Straße ist aufgrund des ehemaligen Zementwerks sehr breit (ca. 7 Meter) und auf der gesamten Länge mit Parkplätzen bzw. einem Standstreifen versehen, so dass der Ausbau auf drei oder stellenweise mehr Spuren leicht möglich wäre. Die Kosten für die 3,4 Kilometer lange Strecke samt Kreuzungsbereich betragen laut Expertenaussagen ca. 3-6 Mio. Euro.

Ebenfalls existiert die Möglichkeit, die Fahrstreifen je nach Verkehrsfluss mit Hilfe von Telematik-Systemen, wie in der Abbildung 54 dargestellt zu steuern.

**Abbildung 54: Fahrstreifensteuerung**



(Quelle: <http://www.dwald.de/fahrschule/fragenkatalog/page10>)

Abbildung 55: Foto: Kaltenleutgebnerstraße mit Standstreifen



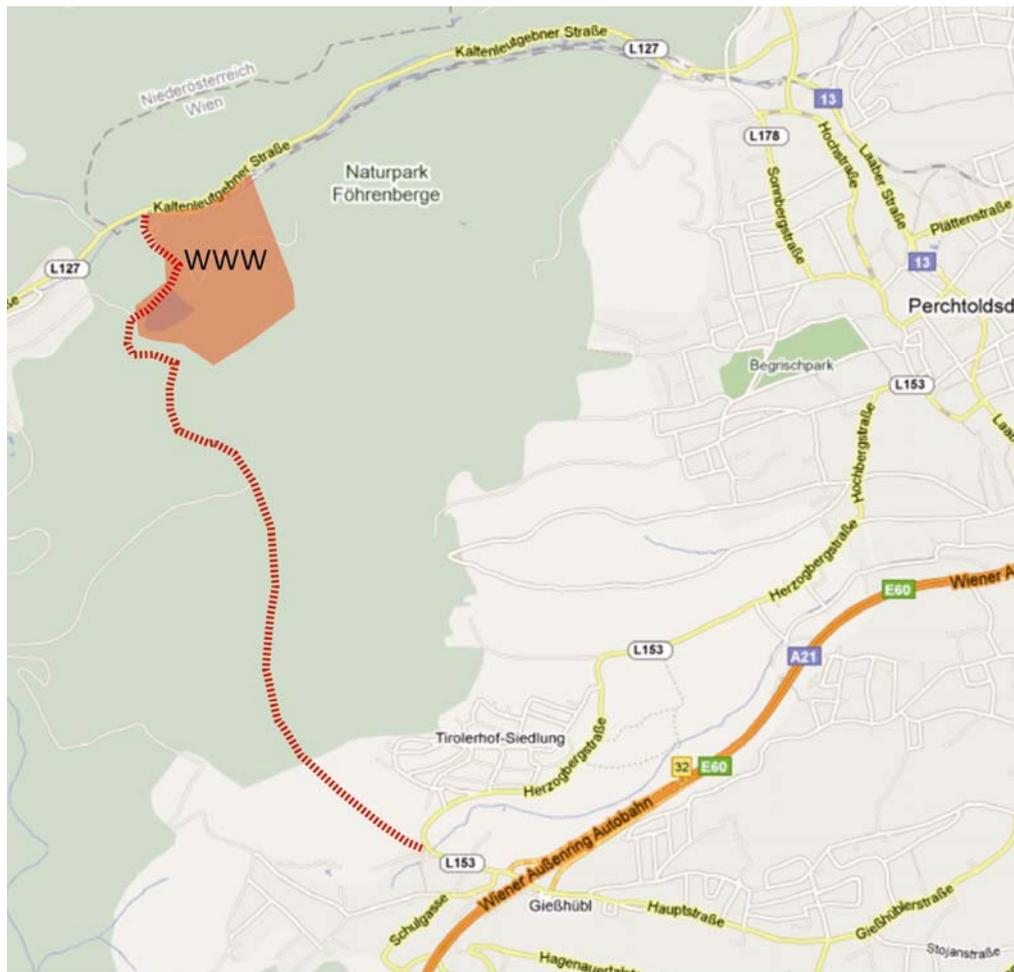
(Eigene Aufnahme und Bearbeitung)

### Variante 2: Direkte Verbindungsstraße zu Autobahnanschluss A21

Diese Möglichkeit sieht den Bau einer neuen Straße zwischen der WWW (Kaltenleutgebnerstrasse L127) und der Landesstraße L153 vor. Die Strecke (Abb. 56) würde jedoch durch bisher unbebautes Gebiet führen, es müssten großflächige Umwidmungen und Rodungen vorgenommen werden. Die dadurch neu entstehende Straße wäre nicht nur für die WWW interessant, sondern auch für die umliegenden Gemeinden, da ein seit Jahren bestehendes Verkehrsproblem damit gelöst werden könnte.

Die gesamte Länge der Strecke beträgt 3,4 Kilometer, die Kosten und die rechtliche Situation für den Umbau der Anschlussstelle der A21 und der Straße sind noch ungeklärt.

Abbildung 56: Übersichtsplan - neue Verbindungsstraße



----- neue Verbindungsstrasse A21 Abfahrt Gießhübl - WWF  
(Eigene Bearbeitung nach: <http://maps.google.at/maps?hl=de&tab=wl>)

## 12.2 Technische Faktoren

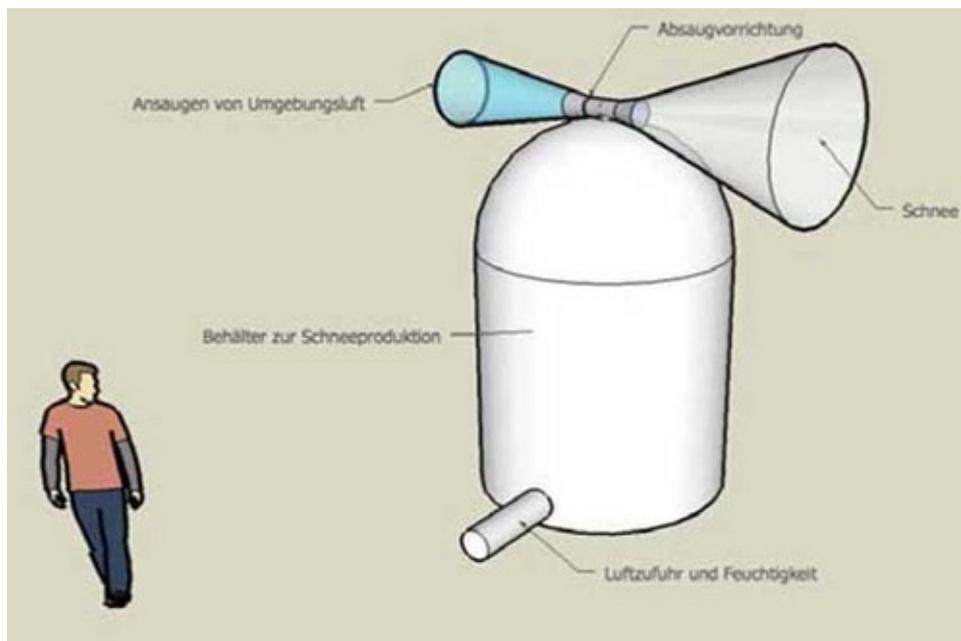
### Neue Art der „Natur“-Schnee-Erzeugung

In der WWF könnte erstmalig, der „Dendrite Generator“, eine neu an der TU Wien entwickelte Beschneiungsanlage zum Einsatz kommen. Der damit erzeugte Schnee weist eine sehr geringe Dichte auf, welcher natürlichem trockenem Schnee sehr ähnlich ist. Gegenüber den bestehenden Technologien, benötigt dieser Apparat einen sehr viel geringeren Energieaufwand, um Schnee zu erzeugen. Der Generator wurde von Wissenschaftlern der TU Wien und der Universität für Bodenkultur gemeinsam entwickelt und befindet sich derzeit noch im Prototypenstadium.

Die derzeitigen Methoden zur künstlichen Erzeugung von Schnee zeichnen sich durch einen hohen Energie- und Wasserverbrauch aus. Aufgrund der Konsistenz von Kunstschnee ( $> 300 \text{ kg/m}^3$ ) können ökologische Nachteile für Flora und Fauna auf Skipisten entstehen. Der „Dendrite Generator“ kann naturidenten Schnee mit hoher Porosität und geringer Dichte, mit reduziertem Energie- und Wasserbedarf je  $\text{m}^3$  produzieren.

Die Erfindung (Abb. 57) besteht aus einem Behälter, in welchem Bedingungen simuliert werden, wie sie auch in der Atmosphäre, in Wolken vorkommen.

**Abbildung 57: Prinzipskizze Dendrite Generator**



(Quelle: [http://www.tuwien.ac.at/aktuelles/news\\_detail/article/6246/](http://www.tuwien.ac.at/aktuelles/news_detail/article/6246/))

Kalte und feuchte Luft wird im Behälter vermischt, die dabei entstehenden Eiskristalle wachsen durch die ständige Zufuhr von Feuchtigkeit und werden dabei in der Schwebelage gehalten. Auf diese Weise können aus den Eis-nuclei, Schneekristalle unterschiedlichster Art entstehen, wobei bevorzugter Weise dendritische Formen erzeugt werden.

Die so gefertigten Schneekristalle und Schneeflocken werden am oberen Ende des Behälters ausgeblasen und in die Umgebung verteilt. Aufgrund der geringen Dichte des Schnees (ca.  $150\text{-}200 \text{ kg/m}^3$ ) werden durch eine gleichmäßige Verteilung im Umkreis von 15-25 Metern keine aufwendigen und leistungsstarken Düsen bzw. Propeller benötigt.

Die Konstruktion der Erfindung besteht aus einem Leichtbaurahmen mit Wandelementen samt Isolierung. Die Grundfläche und die Bauhöhe des Behälters können variabel gestaltet werden und somit, laut Expertenaussage von Herrn DI Dr Meinhard Breiling, Mitentwickeler des DG ohne Probleme in die Skihalle der WWW integriert werden. Unter normalen Umständen nimmt der Behälter ein Volumen von ca. 2m x 2m x 3m (b x l x h) ein und kann auf einer ebenen Fläche aufgestellt werden.

#### **Vorteile der Schneeerzeugung mit Dendrite Generator:**

- Erzeugung von Schnee mit geringer Dichte, ähnlich Naturschnee;
- Umweltschonend, weniger Wasserverbrauch pro Kubikmeter Schnee, geringerer Energiebedarf;
- einfacheres Beschneien von Skipisten (sowie Indoor-Skianlagen) bzw. Flächen für Wintersport im Allgemeinen, im Fall der WWW der Skisprungschanze;
- Optimierung von landwirtschaftlichen Kulturtechniken;
- Beeinflussung des lokalen Bio- und Mikroklimas (Erhöhung der Albedo);
- Höhere Akzeptanz von weichen Pisten bei Skifahren;
- geringe bis keine Lärmentwicklung ( relevant für WWW für UVP)<sup>63</sup>.

## **13 Vermarktung**

Das oberste Ziel beim Projektmarketing ist, Nutzer zu finden und das Projekt vor den Risiken des Preiswettbewerbs zu schützen. Dabei liegt im Fall der WWW der Focus auf dem Aufbau und der Sicherung einer „Unique Selling Proposition“ USP<sup>64</sup>. Dies stellt bei der WWW eine Summe einer Vielzahl von Alleinstellungsmerkmalen dar, welche das Projekt einzigartig machen. Ähnlich wie beim D4 Business Center Luzern, wird die WWW als eine Marke entwickelt und vermarktet. Die Zielgruppe sind Touristen, Firmen und die Bewohner von Wien. Das Markenversprechen ist „Natur(lichkeit)“ in jeder Beziehung:

---

<sup>63</sup>Dendrite Generator – Apparat zur Schnee-Erzeugung. [http://www.tuwien.ac.at/fileadmin/t/t-transfer/Dokumente/Erfinderservice/TOge\\_TUW-BOKU-M020-2009.pdf](http://www.tuwien.ac.at/fileadmin/t/t-transfer/Dokumente/Erfinderservice/TOge_TUW-BOKU-M020-2009.pdf) [Zugriff: 12.02.2010]

<sup>64</sup>Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan(2008): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung. S. 54

## 13.1 Marketing-Konzept-Gundlagen

Beim Erstellen eines Marketingkonzeptes, wie dem Folgenden, ist der Prozess selbst von wesentlicher Bedeutung. Erst im Verlauf der Erstellung können Fragestellungen auftauchen, Zusammenhänge erkannt und/oder Problemfelder identifiziert werden, die ohne eine umfassende Analyse nicht erkannt worden wären.<sup>65</sup>

## 13.2 Situationsanalyse

Im Rahmen der Situationsanalyse wird die aktuelle Lage eines Unternehmens bzw. eines Produkts am Markt, dessen Umfeld und zukünftige Entwicklungen analysiert und festgehalten. Dafür ist es aber notwendig, Marktforschung zu betreiben. Am Ende dieser Analyse werden die Stärken und Schwächen des Unternehmens, dessen Chancen und Gefahren in einer SWOT-Analyse (Abb. 58) dokumentiert.

### 13.2.1 Positionierung am Markt

Die WWW stellt einen am Markt der Skihallen völlig neuen Typus dar. Im Vergleich zu anderen Projekten wird hier versucht, die Natur, sowie die damit verbundenen Qualitäten in den Vordergrund zu stellen.

Das Nutzungskonzept ist flexibel und konzentriert sich nicht nur auf den Trend Skifahren, sondern bietet neben weiteren Sportarten wie Wandern, Schwimmen (usw.) auch Räumlichkeiten zur Erholung, für Kongresse und Seminare sowie für Nächtigungen an. Durch die weitestgehende Unabhängigkeit der saisonalen Einflüsse können die verschiedenen Leistungen 365 Tage im Jahr dargeboten werden, richten sich dabei aber nach den Bedürfnissen der Kunden je nach Jahreszeit: Beispielsweise im Sommer Sommersportarten - wie Wandern, Mountainbiking, Inlineskating, Schwimmen und Sommerrodeln. Im Winter hingegen die Wintersportarten - Skifahren In- und Outdoor (Wetterunabhängig), Langlaufen, Rodeln, Skispringen. Im Vergleich dazu sind andere Skihallen eher starr ausgerichtet:

---

<sup>65</sup>Marketing-Konzept. Unternehmerischer Erfolg durch Planung.  
<http://www.4managers.de/management/themen/marketing-konzept/>, [Zugriff:12.12.10]

## Beispiele:

„Snow Dome-Bispingen“	Ausrichtung: Skihalle mit Après-Ski und Tagungen
„Ski Dubai“	Ausrichtung: Skihalle mit Shoppingcenter und Hotel
„Snow Zone-Madrid“	Ausrichtung: Skihalle mit Shoppingcenter

## 13.2.2 SWOT-Analyse

Abbildung 58: SWOT-Analyse WWW



(Eigene Darstellung)

## 13.2.3 Alleinstellungsmerkmale

Ein Alleinstellungsmerkmal ist natürlich, dass es die erste Skihalle im „Land des Skifahrens“ ist. Weiters ist es ebenfalls die erste mit outdoor und indoor Vergnügen des Skilaufs. Dazu kommt die einzigartige Lage mitten in Europa, in einer Hauptstadt ,aber trotzdem umgeben von Naturlandschaft. Auch der Kunstschnee selbst ist eine Revolution im Skihallenbau bzw. in der Beschneigung der Outdoorpisten, da dieser, wie im Kapitel 12 „Technische Machbarkeit“ beschrieben, echtem Naturschnee sehr nahe kommt und dabei ressourcenschonend herstellbar ist.

Alleinstellungsmerkmale:

- Erste auf Nachhaltigkeit und Natur ausgerichtete Skihalle weltweit
- Erste Indoor und Outdoor Anlage der Welt
- Erste Anlage in einer europäischen Hauptstadt
- Erste Anlage im Ursprungsland des Skifahrens
- Erste Anlage mit naturnahem Pulverschnee
- Erlebniswelt mit verschiedenen Sport und Freizeitangeboten im Sommer und Winter
- Ort für Weltcup Großveranstaltungen
- Kompetenzzentrum für Wintersport
- Ökologisch und nachhaltig durch Bauweise und Technologien

### **13.3 Marketingziele**

Aufbauend auf der Situationsanalyse und den unternehmerischen Zielen werden quantitative und qualitative Ziele abgeleitet:

#### **13.3.1 Quantitative Ziele**

sind vor allem marktökonomische Ziele wie Absatz, Umsatz, Preis(-niveau) und Marktanteil.

Im Fall der WWW wären dies beispielsweise folgende:

- mind. 500.000 Besucher pro Jahr
- 85 Prozent Auslastung des Hotels sowie der Seminarbereiche
- Skifahren günstiger als im nächsten größeren Skigebiet (€ 30/Tageskarte)
- mindestens eine große FIS Weltcupveranstaltung pro Jahr

### **13.3.2 Qualitative Ziele**

sind die marktpsychologischen Ziele, wie Bekanntheit, Kundenzufriedenheit, Kundenbindung und Markenimage. Im Falle der WWW wären dies folgende:

- Wintersport in der Natur, möglichst naturnahe, aber doch in Wien
- Aufbau eines Wintersportkompetenzzentrums im Osten Österreichs
- Weltweit einzigartiges Wintersporterlebnis
- Trainingsstätte des ÖSV und anderer Nationalteams
- soll zum „Hausberg“ der WienerInnen werden
- Internationale Kongresse, Seminare, Veranstaltungen usw.
- Natürlichkeit und Freundlichkeit bei der Betreuung

Alle diese Ziele sind mittel- bis langfristig zu betrachten. Von zentraler Bedeutung ist dabei eine genaue Positionierung gegenüber den Wettbewerbern, welches über den Markenkern „Natur(lichkeit)“ gelingt.

### **13.4 Marketingstrategie**

Dabei wird festgehalten, wie die vereinbarten Ziele erreicht werden sollen. Dies beinhaltet, welche Märkte und Zielgruppen das Produkt ansprechen soll und welche Mittel zur Verfügung stehen.

#### **Zielgruppe- Märkte:**

Die WWW hat einen Einzugsbereich und einen Zielmarkt von mehreren Millionen Menschen. Zielgruppe sind dabei sowohl Touristen aus dem In- und Ausland, die Bewohner von Wien aber auch Firmen, welche Tagungen und Seminare in der WWW abhalten können.

Der Einzugsbereich liegt bei einem Radius von ca. 250 km, welcher den Osten Österreichs aber auch seine Nachbarländer Tschechien, Slowakei, Ungarn und Slowenien umfasst.

Abbildung 59: Einzugsbereich 250 km



(Eigene Bearbeitung nach: <http://www.messe-tulln.at/de/lage+anreise.php>)

Die WWW wird als Marke mit dem Markenversprechen „Natur(lichkeit)“ vermarktet und benötigt deshalb ein Logo (Abb. 60) sowie ein eigenes Image, welches auf die Naturverbundenheit und Flexibilität hinweist.

Abbildung 60: Logo mit Impressionen



(Eigene Darstellung)

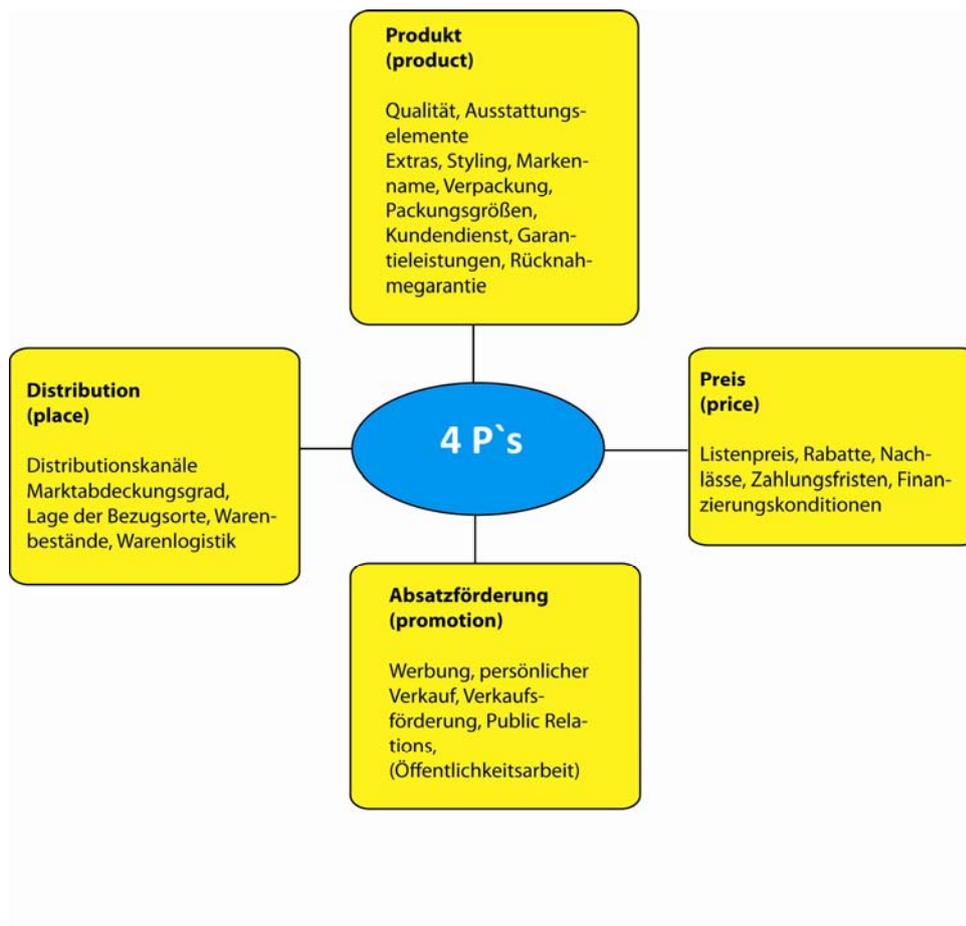
Das Marketing der einzelnen Bereiche ist vielschichtig und erstreckt sich über verschiedene Sparten, die jeweils wiederum eigene untergeordnete Marketing-Strategien erfordern und im Rahmen dieser Arbeit nur genannt aber nicht detailliert ausgearbeitet werden.

- Tourismus (Städte- und Wintersport Tourismus, Tagestouristen,...)
- Seminar- und Tagungen (Tagungen in Wien + Wintersport + Wellness)
- Entertainment Après-Ski
- Winter Sport Erlebniswelt
- Großevents ( ÖSV Rennen, FIS Weltcup Skisprung, Langlauf und Skilauf, Konzerte im Sommer)

## 13.5 Marketingmaßnahmen

In diesem Bereich werden die operativen Maßnahmen und Mittel definiert, mit welchen die Strategien und die Ziele umgesetzt werden sollen. Das Zusammenstellen und Ableiten der Maßnahmen nennt man Marketing-Mix. Dieser setzt sich aus den 4P's (Abb. 61) Produktpolitik, Distributionspolitik, Preispolitik und Kommunikationspolitik zusammen.

Abbildung 61: Marketing-Mix: 4 P's



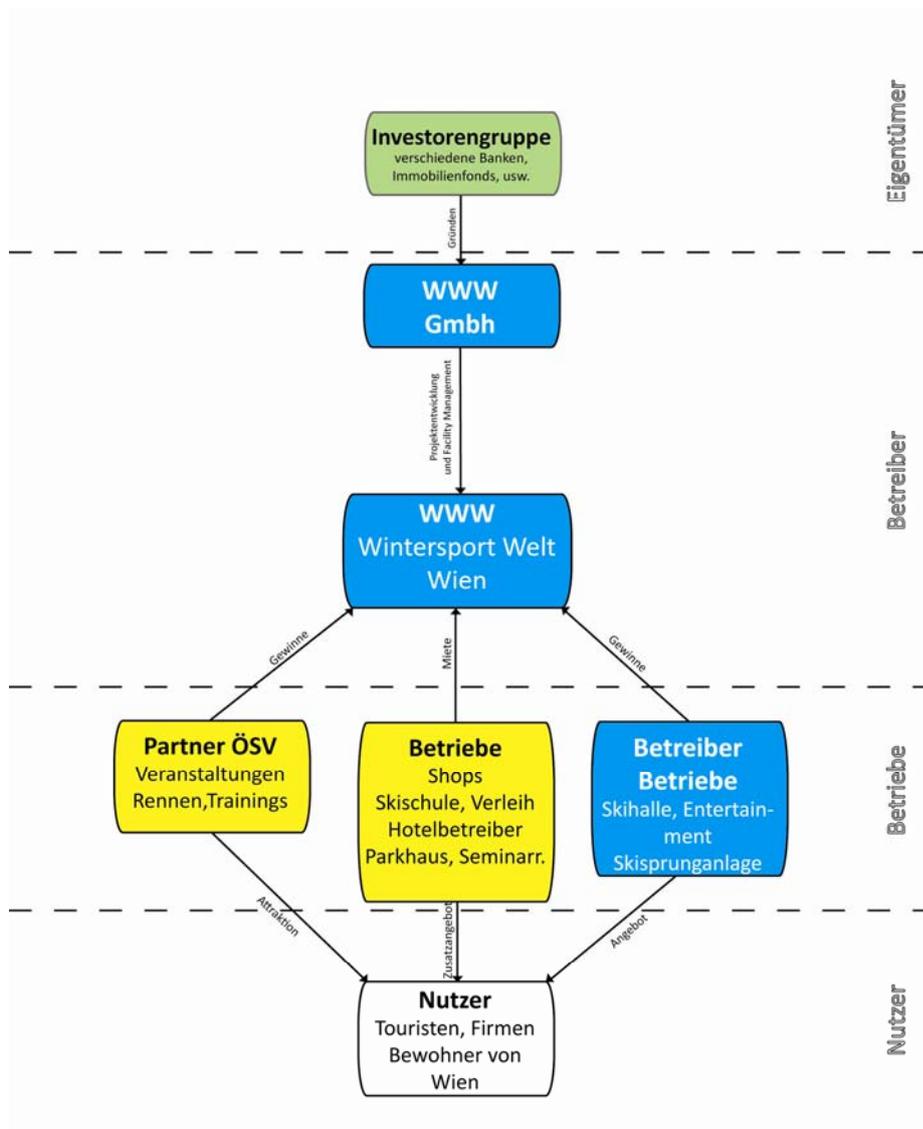
(Eigene Darstellung nach Wiegand, Dietmar; Sreckovic, Marijana; Shen, Lu (2009))

Explizite Marketingmaßnahmen für die WWW werden in dieser Diplomarbeit nicht näher beschrieben, da diese sonst den Rahmen sprengen würden.

## 13.6 Marketing-Controlling

Das Controlling ist ein Informations- und Führungskonzept für das ganze Unternehmen. Es muss dem Management Entscheidungs- und Führungshilfen für die ergebnisorientierte Planung, Steuerung und Kontrolle des Unternehmens liefern. Controlling umfasst das ganze Unternehmen, jedoch befindet sich das Haupttätigkeitsfeld des Controllings im Marketing.<sup>66</sup> Im Fall der WWW ist das Controlling zentrale Aufgabe der Betreibergesellschaft (WWW GmbH), die das Center-Management leitet und die WWW vermarktet und verwaltet.

Abbildung 62: Betriebskonzept



(Eigene Darstellung)

<sup>66</sup> Schürmann, Mathias (2009): Marketing – In vier Schritten zum eigenen Marketingkonzept. Luzern: Rocket Publishing, S.

## 14 Reflektion

Die genauere Auseinandersetzung mit dem Thema – Projektentwicklung einer Wintersport Welt Wien- stellte mich, als Architekturstudent, vor viele neue Herausforderungen, die ich gerne und mit höchster Motivation angenommen habe.

Während der Ausarbeitung dieser Arbeit sind mir die Prozesse, Methoden und die Theorien der Projektentwicklung näher gekommen. Ich habe die Voraussetzungen für die erfolgreiche Entwicklung einer Betreiberimmobilie, welche ein gut entwickeltes Nutzungskonzept gepaart mit einem funktionierenden Betriebskonzept sind, kennengelernt.

Eine „Besonderheit“ dieser Arbeit war, dass es sich dabei um eine völlig neue Art einer Immobilie mit unterschiedlichsten Nutzungen handelt, eine „Wintersport Welt“. Bei der Entwicklung dieser Immobilie habe ich als Architekturstudent völlig neue Aspekte von Immobilien kennengelernt, welche mich dazu gebracht haben, Immobilienprojekte aus mehreren „Blickwinkeln“ zu betrachten.

Unabhängig davon wie gut die Architektur ist, gibt es viele wesentliche Bestandteile die zum Erfolg einer Immobilie bzw. im Fall der WWW, einer Betreiberimmobilie betragen, dies sind beispielsweise Lage, Vermarktung, Betriebskonzept, Konkurrenten, Synergieeffekte, techn. Machbarkeit, der Markt, usw.

Des Weiteren muss ich an dieser Stelle jedoch festhalten, dass es, wie ich im Entstehen dieser Arbeit bemerkt habe, einen enormen Aufwand bedeutet, ein Projekt solchen Ausmaßes detailliert zu entwickeln. Die vertiefende Ausarbeitung würde den Rahmen einer Diplomarbeit um ein Vielfaches übersteigen. Deswegen bleiben Fragen wie beispielsweise die Finanzierung, hier noch unbeantwortet. Ich hoffe jedoch mit dieser Arbeit den Grundstein für ein einzigartiges Projekt gelegt zu haben.

Abschließend möchte ich nicht unerwähnt lassen, dass der Bereich Projektentwicklung, wie ich ihn im Rahmen dieser Diplomarbeit kennengelernt habe, für meine zukünftige Berufslaufbahn sicher von Vorteil sein wird.

## 15 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausgangssituationen der PE.....	6
Abbildung 2: Prozesse der PE.....	7
Abbildung 3: Alleinstellungsmerkmal im PE-Prozess .....	8
Abbildung 4: Organisationsstrukturen in Betreiberimmobilien .....	10
Abbildung 5: Foto einer Veranstaltung auf der Himmelhofschanze.....	14
Abbildung 6: Modellfoto .....	14
Abbildung 7: Skigebiete in der Umgebung von Wien .....	15
Abbildung 8: Foto der Veranstaltung in München.....	18
Abbildung 9: Standorte in Wien.....	25
Abbildung 10: Lage im Stadtplan .....	27
Abbildung 11: Höhenkarte der Umgebung.....	27
Abbildung 12: Strecke Kaltenleutgebnerbahn.....	29
Abbildung 13: Luftbild Kaltenleutgeben.....	30
Abbildung 14: Flächenwidmungsplan .....	31
Abbildung 15: Fotos der Begehung .....	33
Abbildung 16: Lage im Stadtplan .....	35
Abbildung 17: Höhenkarte der Umgebung.....	35
Abbildung 18: Luftbild des Geländes.....	36
Abbildung 19: Flächenwidmungsplan .....	37
Abbildung 20: Fotos des Begehung .....	38
Abbildung 21: Lage im Stadtplan .....	40
Abbildung 22: Höhenkarte der Umgebung.....	41
Abbildung 23: Luftbild des Geländes.....	42
Abbildung 24: Flächenwidmungsplan .....	43
Abbildung 25: Fotos der Begehung .....	45
Abbildung 26: Übersicht Urlaubsarten.....	46

<b>Abbildung 27: Kaufkraft in Wien.....</b>	<b>48</b>
<b>Abbildung 28: Frequenzbringer und -nutzer im Energy Land .....</b>	<b>54</b>
<b>Abbildung 29: Erfolg mit 4 Dimensionen.....</b>	<b>56</b>
<b>Abbildung 30: Frequenznutzer und -bringer .....</b>	<b>60</b>
<b>Abbildung 31: Übersicht .....</b>	<b>63</b>
<b>Abbildung 32: Frequenznutzer und -bringer .....</b>	<b>66</b>
<b>Abbildung 33: Übersicht .....</b>	<b>69</b>
<b>Abbildung 34: Frequenznutzer und -bringer .....</b>	<b>72</b>
<b>Abbildung 35: Übersicht .....</b>	<b>75</b>
<b>Abbildung 36: Foto Hohe Wand Wiese .....</b>	<b>81</b>
<b>Abbildung 37: Foto Talstation Hirschenkogel.....</b>	<b>82</b>
<b>Abbildung 38: Lage der Liegenschaft - International .....</b>	<b>92</b>
<b>Abbildung 39: Lage der Liegenschaft in Österreich.....</b>	<b>93</b>
<b>Abbildung 40: Angrenzende Gebiete .....</b>	<b>93</b>
<b>Abbildung 41: Anordnung der Nutzungen.....</b>	<b>95</b>
<b>Abbildung 42: Übersicht - Funktionen.....</b>	<b>96</b>
<b>Abbildung 43: Funktionsprogramm-Verbindungen .....</b>	<b>98</b>
<b>Abbildung 44: Illustration .....</b>	<b>99</b>
<b>Abbildung 45: Illustration mit Publikum bei Skisprung-Veranstaltung.....</b>	<b>101</b>
<b>Abbildung 46: Skihalle Alpincenter Bottrop .....</b>	<b>109</b>
<b>Abbildung 47: Dachkonstruktion .....</b>	<b>110</b>
<b>Abbildung 48: Fahrstrecke WWW - Zentrum Wien Stephansplatz.....</b>	<b>111</b>
<b>Abbildung 49: Strecke WWW- Liesing.....</b>	<b>112</b>
<b>Abbildung 50: Foto der möglichen Ausweichstelle Rodaun .....</b>	<b>112</b>
<b>Abbildung 51: Mögliche Haltestellen der verschiedenen Typen .....</b>	<b>114</b>
<b>Abbildung 52: Übersichtsplan - Ausbau der L127 .....</b>	<b>115</b>
<b>Abbildung 53: Foto Kreuzungsbereich Kaltenleutgebnerstraße – Hochstraße .....</b>	<b>116</b>
<b>Abbildung 54: Fahrstreifensteuerung .....</b>	<b>116</b>

<b>Abbildung 55: Foto: Kaltenleutgebnerstraße mit Standstreifen .....</b>	<b>117</b>
<b>Abbildung 56: Übersichtsplan - neue Verbindungsstraße.....</b>	<b>118</b>
<b>Abbildung 57: Prinzipskizze Dendrite Generator .....</b>	<b>119</b>
<b>Abbildung 58: SWOT-Analyse WWW .....</b>	<b>122</b>
<b>Abbildung 59: Einzugsbereich 250 km.....</b>	<b>125</b>
<b>Abbildung 60: Logo mit Impressionen.....</b>	<b>125</b>
<b>Abbildung 61: Marketing-Mix: 4 P's.....</b>	<b>127</b>
<b>Abbildung 62: Betriebskonzept.....</b>	<b>128</b>

## 16 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anteil der schneesicheren alpinen Skiregionen in Österreich und die Folgen der Erderwärmung .....	17
Tabelle 2: Bewertungsmatrix aus Developer Sicht .....	22
Tabelle 3: Bewertungsmatrix aus der Sicht der Stadt Wien .....	23
Tabelle 4: Bewertungsmatrix aus der Sicht des WSV.....	23
Tabelle 5: Beispiel einer Synergie-Matrix.....	55
Tabelle 6: Synergie-Matrix.....	61
Tabelle 7: Synergie-Matrix.....	67
Tabelle 8: Synergie-Matrix.....	73
Tabelle 9: Auswertung aus Developer- Sicht .....	77
Tabelle 10: Auswertung aus der Sicht der Stadt Wien .....	78
Tabelle 11: Auswertung aus der Sicht des WSV.....	78
Tabelle 12: Zusammenfassung aller 3 Bewertungen .....	79
Tabelle 13: Wintersportgebiete im Vergleich.....	83
Tabelle 14: Entertainmentbetriebe im Vergleich.....	86
Tabelle 15: Seminarhotels im Vergleich .....	90
Tabelle 16: Kostenvergleich der drei verschiedenen Ausbauvarianten .....	113

## 17 Literaturverzeichnis

- Bienert, Sven (2005): Bewertung von Spezialimmobilie. Wiesbaden: Gabler Verlag
- Diederichs (1994):, Grundlagen der Projektentwicklung. Teil1, Bauwirtschaft. Heft 11.
- Drugowitsch, Knut: Skriptum zur LVA „Standortmarketing und Projektentwicklung“. Technische Universität Wien
- DSSW Sammelband 62 (2008): Nutzungsmischung als Schlüsselfaktor innerstädtischer Projektentwicklungen. Akteure, Instrumente und Auswirkungen im Lichte von Praxisbeispielen. Berlin: Deutsches Seminar für Städtebau
- Groll, Markus; Sempelmann, Peter (2010): Leise kriselt der Schnee. In: Trend. Das Österreichische Wirtschaftsmagazin, Ausgabe 12/2010
- Keller, Felix : Klimawandel und Tourismus. Fachartikel. Institut für Tourismus und Landschaft ITL. Academia Engiadina,
- Laimer, Peter; Ostertag, Johanna (2009): Reisegewohnheiten der österreichischen Bevölkerung im Wandel der Zeit. Studie. Statistik Austria
- Muncke, Günter; Dziomba, Maike; Walther, Monika (2008): Standort- und Marktanalysen in der Immobilienwirtschaft. In: Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan(2008): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung.3.Auflage.Köln:Immobilien Manager Verlag
- Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan(2008): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung.3.Auflage.Köln:Immobilien Manager Verlag
- Schürmann, Mathias (2009): Marketing – In vier Schritten zum eigenen Marketingkonzept. Luzern: Rocket Publishing
- Seelmann, Herbert (2010): Studie zu Nutzungsmöglichkeiten der Kaltenleutgebnerbahn für einen Personenverkehr. Wien
- Waltner, Edith; Wieser Peter (2010): Wien in Zahlen 2010. Broschüre, MA 05
- Wiegand, Dietmar (2009): Skriptum: CASE „EnergyLand“, Technische Universität Wien, 21.07.2009
- Wiegand, Dietmar(2008):Skriptum: Projektentwicklung. Technische Universität Wien.
- Wiegand, Dietmar (2009): Skriptum: Standortmarketing - Fallbeispiele „private Akteure“: Technopark Zürich und Luzern > D4 Business Center Luzern. Technische Universität Wien
- Wiegand, Dietmar; Sreckovic, Marijana; Shen, Lu (2009): Projektentwicklung von Betreiberimmobilien – internationale Fallstudien zu den Logiken und den Erfolgsfaktoren. Kurzfassung der Forschungsarbeit, Technische Universität Wien

## Internetquellen:

A Dance Club. <http://h767330.serverkompetenz.net/html/Disco/wien-adanceclub/>, [Zugriff: 12.05.2010]

Anonymous: Die „virtuelle Schweiz“ – Aspekte raumwirksamer Modernisierungsprozesse. [http://www.fwr.unisg.ch/org/fwr/web.nsf/SysWebRessources/Die%20%22virtuelle%22%20%20Schweiz/\\$FILE/GR03,9.pdf](http://www.fwr.unisg.ch/org/fwr/web.nsf/SysWebRessources/Die%20%22virtuelle%22%20%20Schweiz/$FILE/GR03,9.pdf), [Zugriff:01.04.2010]

Anonymous: Hirschenkogel. <http://de.wikipedia.org/wiki/Hirschenkogel>, [Zugriff:11.05.2010]

Anonymous: SkianlageHohe-Wand-Wiese. <http://www.wien.gv.at/freizeit/sportamt/sportstaetten/anlagen/hohewandwiese.html#abschnitt03>, [Zugriff: 15.03.2010]

Anonymous: Skisprungschancen Archiv. Wien. Cobenzl. [http://skisprungschancen.com/index.htm?/aut/aut\\_wien.htm](http://skisprungschancen.com/index.htm?/aut/aut_wien.htm), [Zugriff 12.03.2010]

Anonymous: Unterberg. Das Naturschneeparadis. <http://www.schigebiet-unterberg.at/inhalt.htm>, [Zugriff: 11.05.2010]

Anonymous (2009): Wien hatte schon 1927 eine Skihalle. In der Bundeshauptstadt wurde bereits vor 81 Jahren dem Indoor-Kunstschnee-Vergnügen gefrönt. 14.Jänner.2009. [http://www.oe24.at/wissen/Wien\\_hatte\\_schon\\_1927\\_eine\\_Skihalle\\_416385.ece](http://www.oe24.at/wissen/Wien_hatte_schon_1927_eine_Skihalle_416385.ece), [Zugriff 12.03.2010]

Arbesser, Maximilian (u.a.): Die ökonomische Bedeutung des Wintersports in Österreich. Studie im Auftrag der Initiative „Netzwerk Winter“. Juli 2008. [http://www.netzwerk-winter.at/download/Netzwerk-Winter\\_Nachlese\\_2008/die-oekonomische-bedeutung-des-wintersports-in-oesterreich.pdf](http://www.netzwerk-winter.at/download/Netzwerk-Winter_Nachlese_2008/die-oekonomische-bedeutung-des-wintersports-in-oesterreich.pdf)

Arcotel Wimberger. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-7.Bezirk/Arcotel-Wimberger.html> [Zugriff:13.05.2010]

Asia Resort Linsberg. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Niederoesterreich/Hotels-in-Wiener-Neustadt-Umgebung/Asia-Resort-Linsberg.html> [Zugriff:12.05.2010]

Austria Trend Hotel Ananas. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-5.Bezirk/Austria-Trend-Hotel-Ananas.html> [Zugriff: 13.05.2010]

Austria Trend Hotel Donauzentrum. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-22.Bezirk/Austria-Trend-Hotel-Donauzentrum.html> [Zugriff: 13.05.2010]

Austria-Trend- Eventhotel Pyramide. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Niederoesterreich/Hotels-in-Wien-Umgebung/Austria-Trend-Eventhotel-Pyramide.html> [Zugriff:13.05.2010]

Austria Trend Hotel Schloss Wilhelminenberg. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-16.Bezirk/Austria-Trend-Hotel-Schloss-Wilhelminenberg.html> [Zugriff: 13.05.2010]

Austria-Trend-Hotel Favorita. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-10.Bezirk/Austria-Trend-Hotel-Favorita.html> [Zugriff: 13.05.2010]

Bockstadl. <http://www.bock-stadl.at/servas/>, [Zugriff:12.05.2010]

Calafatti (2006):Internationale Skisprungschanze auf dem Cobenzl.29.04.2005,<http://www.wien.gv.at/ma53/45jahre/1948/0448.htm>, [Zugriff:30.03.2010]

Clubcouture. <http://www.clubcouture.at/mausefalle.html>, [Zugriff:12.05.2010]

Cobenzl-Schanze. Modellfoto <http://wien.orf.at/magazin/magazin/trends/stories/338617/>, [Zugriff: 12.03.2010]

Dendrite Generator – Apparat zur Schnee-Erzeugung. [http://www.tuwien.ac.at/fileadmin/t/t-transfer/Dokumente/Erfinderservice/TOge\\_TUW-BOKU-M020-2009.pdf](http://www.tuwien.ac.at/fileadmin/t/t-transfer/Dokumente/Erfinderservice/TOge_TUW-BOKU-M020-2009.pdf) [Zugriff: 12.02.2010]

Donauinsel. <http://de.wikipedia.org/wiki/Donauinsel>, [Zugriff:30.03.2010]

Einzugsbereich 200 km. <http://www.messe-tulln.at/de/lage+anreise.php>, [Zugriff am 12.10.2010]

Einstein, Albert. [http://www.brasildesign.de/master\\_philosophie.htm](http://www.brasildesign.de/master_philosophie.htm) [Zugriff: 12.12.2010]

Fahrtstrecke WWW-Zentrum. [http://efa.vor.at/wvb/FILELOAD?Filename=aut\\_4D25C35B0.pdf](http://efa.vor.at/wvb/FILELOAD?Filename=aut_4D25C35B0.pdf), [Zugriff:16.12.2010]

Fahrstrecke WWW-Liesing. <http://perchtoldsdorfmobil.wordpress.com/2010/10/07/vorschlag-wiederaufnahme-des-personenverkehrs-auf-der-kaltenleutgebenerbahn/>, [Zugriff: 18.12.2010]

Fahrstreifensteuerung. <http://www.dwald.de/fahrschule/fragenkatalog/page10> [Zugriff : 20.12.2010]

Flächenwidmungsplan <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/>, <http://perchtoldsdorf.map2web.eu/>, [Zugriff am 02.04.2010]

Eventhotel Modul. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-19-Bezirk/Eventhotel-Modul.html>. [Zugriff: 13.05.2010]

Himmelhofschanze. <http://www.hietzing.at/Bezirk/geschichte2.php?id=53>, [Zugriff: 03.02.2010]

Hochkar. <http://www.hochkar.com/de/winter/lifte-und-pisten/>, [Zugriff:11.05.2010]

Hotel Ibis Mariahilf. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-6.Bezirk/Hotel-Ibis-Wien-Mariahilf.html> [Zugriff: 13.05.2010]

Hotel Regina. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-9.Bezirk/Hotel-Regina.html> [Zugriff: 13.05.2010]

Hotel Schloss Weikersdorf. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Niederosterreich/Hotels-in-Baden/Hotel-Schloss-Weikersdorf.html> [Zugriff: 13.05.2010]

Hungermann, Jens (2011): Die Städte sind das Ziel. 03.01.2011  
[http://www.welt.de/print/die\\_welt/sport/article11943168/Die-Staedte-sind-das-Ziel.html](http://www.welt.de/print/die_welt/sport/article11943168/Die-Staedte-sind-das-Ziel.html)  
[Zugriff:03.01.2011]

Kaltenleugebnerbahn. <http://www.pro-kaltenleugebnerbahn.at/strecke.htm>,  
[Zugriff:04.04.2010]

Klawitter, Nils (2001): „Runter vonne Halde“ In: DIE ZEIT, 04/2001,  
[http://www.zeit.de/2001/04/Runter\\_vonne\\_Halde](http://www.zeit.de/2001/04/Runter_vonne_Halde) [Zugriff: 25.08.2010]

Kaufkraft in Wien. <http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/478329/Wien-driftet-sozial-auseinander>, [Zugriff: 14.05.2010]

Lage – International. <http://www.messe-tulln.at/de/lage+anreise.php> [Zugriff: 12.10.2010]

Lage in Österreich. [http://de.wikipedia.7val.com/wiki/Wiener Außenring Autobahn](http://de.wikipedia.7val.com/wiki/Wiener_Au%DFenring_Autobahn),  
[Zugriff: 16.10.2010]

Marketing-Konzept. Unternehmerischer Erfolg durch Planung.  
<http://www.4managers.de/management/themen/marketing-konzept/>, [Zugriff:12.12.10]

Foto der Veranstaltung in München. <http://sport.orf.at/stories/2034286/2034272/> [Zugriff: 03.01.2011]

Oetscher. Sagenhaft alpin. [http://www.oetscher.at/de/4/01-2783470/skigebiet/daten\\_fakten.html](http://www.oetscher.at/de/4/01-2783470/skigebiet/daten_fakten.html) [Zugriff: 11.05.2010]

Praterdome. Nachterlebniswelt Wien. <http://www.praterdome.at/>. [Zugriff:12.05.2010]

Prinzipskizze Dendrite Generator.  
[http://www.tuwien.ac.at/aktuelles/news\\_detail/article/6246/](http://www.tuwien.ac.at/aktuelles/news_detail/article/6246/), [Zugriff:25.12.2010]

Rainers-Hotel Wien. <http://www.seminarhotels.at/Seminar-Hotels-Wien/Hotels-im-10.Bezirk/Rainers-Hotel-Wien.html> [Zugriff: 13.05.2010]

Roland Daxenbichler (2008): Mega-Ski- Arena in Wien. In: Österreich, 03.01.2008,  
<http://www.oe24.at/oesterreich/chronik/wien/Mega-Ski-Arena-in-Wien/222319>  
[Zugriff:03.01.2009]

Servan-Schreiber, Jean-Jaques. <http://www.zitate.de/kategorie/Utopie/> [Zugriff: 12.12.2010]

Skigebiete in der Umgebung von Wien. [http://www.skiregion-ostalpen.at/winter/d/resorts.asp?tt=WINTER\\_R2&ci=karte](http://www.skiregion-ostalpen.at/winter/d/resorts.asp?tt=WINTER_R2&ci=karte) [Zugriff:15.03.2010]

Skihalle Alpincenter Bottrop. <http://de.academic.ru/dic.nsf/dewiki/61480>. [Zugriff: 21.11.2010]

Skihalle Alpincenter Bottrop. Dachkonstruktion. <http://www.donges-steeltec.de/produktgruppen/sportstaetten/skihallen/allrounder-winterworld/>, [Zugriff: 17.11.2010]

Sport ORF(2011) FIS erobert die Großstädte.04.01.2011 <http://sport.orf.at/stories/2034286/2034272/> [Zugriff: 04.01.2011]

Stadtpläne; Höhenkarten, Luftbilder. <http://maps.google.at/maps?hl=de&tab=wl> [Zugriff: 02.04.2010]

Standorte in Wien. <http://www.kachelofen.or.at/online/plattenleger/plattenleger.asp>, [Zugriff: 30.03.2010]

Staubfänger (2009): Rodaun / Kaltenleutgeben: Ein Zementwerk wie eine Burg.28.Juni 2009.<http://staubfaenger.twoday.net/stories/rodaun-kaltenleutgeben-ein-zementwerk-wie-eine-burg/> [Zugriff:30.03.2010]

T-MONA; Österreich Werbung; WKO (2008/09): Qualitätsurlauber auf Urlaub in Österreich, [http://www.austriatourism.com/media/8998/2010G T-MONA%20Qualit%C3%A4tsurlauber%202008\\_09.pdf](http://www.austriatourism.com/media/8998/2010G_T-MONA%20Qualit%C3%A4tsurlauber%202008_09.pdf) [Zugriff: 25.07.2010]

Talstation Hirschenkogel. <http://www.skiregionen.com/skiregionen/oesterreich/niederoesterreich/zauberg-semmering-hirschenkogel.html>, [Zugriff: 09.09.2009]

WELT.de/Reuters (2007): Neuer UN-Klimabericht wird die Welt schockieren. 25.01.2007 [http://www.welt.de/wissenschaft/article711350/Neuer\\_UN\\_Klimabericht\\_wird\\_die\\_Welt\\_schockieren.html](http://www.welt.de/wissenschaft/article711350/Neuer_UN_Klimabericht_wird_die_Welt_schockieren.html) Zugriff [26.11.2010]