

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der
Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt
(<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the
main library of the Vienna University of Technology
(<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).

Diplomarbeit

Lemberg

Neue Stadtentwicklungsstrategien und nachhaltige Konzepte für die EURO 2012

Ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs / Diplom-Ingenieurin
unter der Leitung

Univ.-Prof. Arch. Dipl.-Ing. Christoph M. Achammer
Industriebau und interdisziplinäre Bauplanung
E234 - Institut für interdisziplinäres Bauprozessmanagement

Eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung
von

Robert Feichtinger	und	Katharina Gaugusch
0325735		0326687
Dommayergasse 10/2/3		Goldmarkplatz 13
1130 Wien		1130 Wien

Wien, am 8. Jänner 2012

Vorwort

In den letzten Jahrzehnten hat die Ukraine eine bedeutende Entwicklung durchgemacht und liegt nicht nur geographisch zwischen der EU und Russland. Vor allem seit der Loslösung von der Sowjetunion 1991 gibt es in der Politik einen Machtkampf zwischen Vertretern mit westlicher Orientierung und jenen mit einer engen Anlehnung an Russland. Wirtschaftlich gesehen war zunächst der totale Zusammenbruch die Folge und brachte eine drastische Verschlechterung der Lebensqualität mit sich. Die wirtschaftliche Situation hat sich zwar stabilisiert, doch nicht deutlich verbessert.

Die Bevölkerung kann diese Veränderungen spüren und will vieles verbessern, die Menschen befinden sich jedoch im Zwiespalt zwischen Modernität und Orientierung an alten Traditionen.

Lemberg ist eine Stadt im Westen des Landes, in der am Stadtbild das Aufeinandertreffen verschiedener Einflüsse abzulesen ist. Die Architektur wurde durch die geographische Lage und insbesondere vor allem durch Einflüsse verschiedener Herrscher geprägt.

Unsere Motivation war es gemeinsam eine Arbeit zu schaffen, welche die vielfältigen Bereiche der Architektur berührt. Der Bogen dieses Projekts spannt sich von theoretischen Ansätzen der Stadtentwicklung, verschiedenen Herangehensweisen zum Thema Nachhaltigkeit bishin zur konzeptuellen Umsetzung in ein Zielgebiet während und nach der EURO 2012. Die beiden Entwürfe sollen beispielhaft die Realisierbarkeit zeigen.

01 - Länderprofil der Ukraine

2

02 - Großveranstaltungen als Motor für städtebauliche Maßnahmen

20

03 - Lemberg als Austragungsort der EURO 2012

36

04 - Nachhaltigkeit

48

05 - Nachhaltige Projektentwicklung

64

06 - Lemberg im städtebaulichen Kontext

74

07 - Mikroanalyse des Zielgebiets

88

08 - Konzept für das Zielgebiet

110

09 - Beispielhafte Umsetzung zweier Grundstücke

130

01 - Länderprofil der Ukraine

Geschichte und sozio-politische Entwicklung	5
Religion	11
Wirtschaftslage Ukraine	12
Immobilieninvestitionen	13
Baubranche	13
Immobilienrecht	14
Grundstückserwerb	16
Gebäudeerwerb	17
Immobilienbau	17



Fläche	603.700 km²	weltweit an 44. Stelle
Währung	1 Hrywnja = 100 Kopeken	1 UAH = 0,09 €
Bevölkerung	2009: 45.700.395	2003: 48.055.439
Lebenserwartung	2009: 68,25 Jahre	Österreich: 79,5 Jahre
Bevölkerungswachstum	- 1,08% / Jahr	Österreich: + 0,225% / Jahr
Internetnutzer	5.545.000, 12,13% der Bevölkerung	Österreich: 51,18% der Bevölkerung
Hauptstadt	Kyiv (Kiew)	2.514.227
Unabhängigkeit	24.08.1991 von der Sowjetunion	
Staatsform	Semipräsidentiale Republik	
Staatsoberhaupt	Präsident Wiktor Janukowytsch	
Regierungschef 2009	Ministerpräsident Mykola Asarow	
Gewässer	Schwarzes Meer: 2.244 m tief, etwa 424.000 km²	
	Asowsches Meer: 38.000 km², grenzt an Halbinsel Krim und die Taman-Halbinsel	
	Dnepr: 2.201 km lang, drittlängster Fluss Europas	
	Westlicher Bug, Südlicher Bug, Siwerskyj Donez, Prypjat, Desna, Krementschuker Stausee, Liman	
Gebirge/Berge	Karpaten: Hoverla, 2060 m, höchster Berg in der Ukraine	
	Krimgebirge: Roman Kosch, höchste Erhebung, 1545 m	
Vegetation	bewaldet = knapp 16 % der Fläche des Landes mit Buchen, Kiefern, Birken, Espen, Eichen, Erlen, Eschen und Ahorn	
	17 Naturschutzgebiete, zB: Askania-Nowa: 33.000 ha, natürliche Steppenvegetation	

Tabelle in Anlehnung an:

CIA World Factbook: <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/up.html> (31.07.2009)

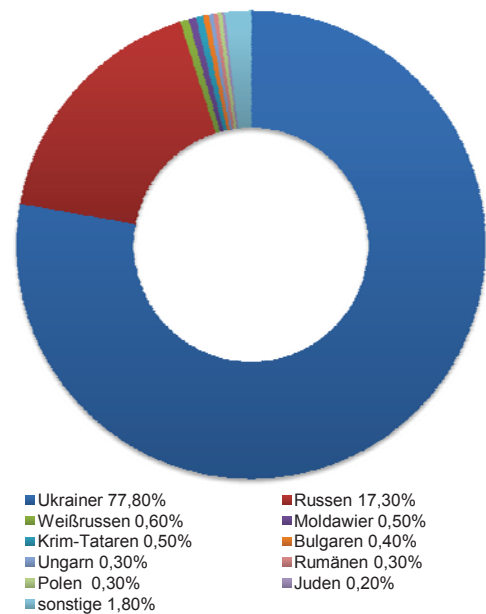
<http://de.wikipedia.org/wiki/Portal:Ukraine> (28.12.2011)

Abbildung:

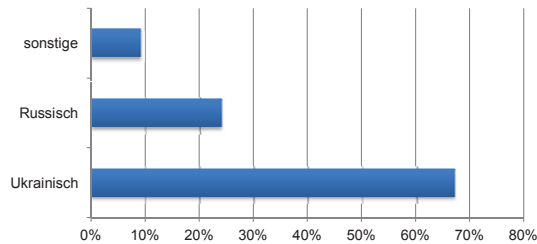
David Liuzzo, http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/a/a3/Europe_location_UKR.png (18.08.2009)



ethnische Gruppen



Muttersprachen



Städte

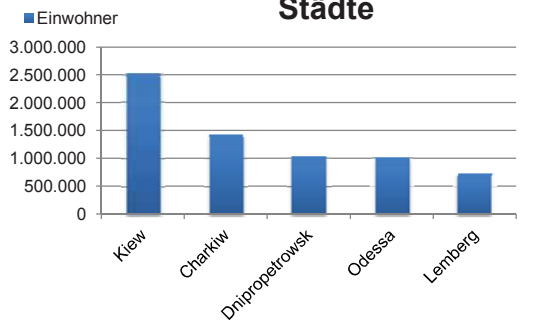


Diagramme in Anlehnung an:

CIA World Factbook: <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/up.html> (31.07.2009)

Abbildung:

Sven Teschke, Wikimedia Commons, lizenziert unter GNU-Lizenz für freie Dokumentation, http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_of_Ukraine_political_enwiki.png (18.08.2009)

Geschichte und sozio-politische Entwicklung der Ukraine

Die ukrainische Geschichte schildert die Abfolge von Ereignissen in jenen Regionen, die erst im 20. Jh. zu einem einheitlichen Staat zusammengefasst wurden. Die Karten stellen übersichtlich die Grenzen der verschiedenen Länder und Nationen dar, die die Ukraine nachhaltig beeinflusst haben. Diese geschichtlichen Veränderungen und Vorfälle tragen zum Verständnis der aktuellen Situation im Lande bei. Sie sind geprägt von Vielfalt, Abwechslungsreichtum, Krieg, Hunger, Aufschwung und Erfolg.

Das Genoot der Ukraine ist seit der Steinzeit besiedelt und von indogermanischen Steppenvölkern geprägt: Das Steppengebiet war im 2. - 1. Jt. v. Chr. von den Kimmerern bewohnt. Im 7. Jh. v. Chr. kamen die Skythen, später griechische Siedler, ab dem 3. Jh. v. Chr. die Sarmaten und Alanen. Durch die südukrainischen Steppen zogen verschiedene asiatische Nomadenvölker: im 4. Jh. n. Chr. die Hunnen, später die Awaren. Den Norden des Landes besiedelten seit Mitte des 1. Jt. v. Chr. ostslawische Stämme.

Anfang des 9. Jh. n. Chr. entstand ein lose verfasstes Großreich mit Zentrum in Kiew, „Kiewer Rus“. 988 nahm Großfürst von Kiew, Wladimir der Heilige, das byzantinische Christentum an und erhob es zur Staatsreligion. Zu dieser Zeit gelangte der Handel und das Handwerk zur Blüte, Städte wuchsen. Nach diesem kulturellen und wirtschaftlichen Höhepunkt und nach dem Tod Jaroslaw des Weisen 1054 begann das Kiewer Reich in einzelne rivalisierende Fürstentümer zu zerfallen. In weiterer Folge entstanden drei ostslawische Staaten: Wladimir-Susdal (später Moskowien), Galizien-Wolhynien und die Republik Nowgorod. Das westukrainische Fürstentum Galizien-Wolhynien hatte im 12. Jh. eine größere Bedeutung, weil es sich kulturell westeuropäischen Einflüssen öffnete.



11. Jahrhundert

Peter Rehder (Hrsg.): Das neue Osteuropa von A-Z, Droemer Knauer, 1992, Seite 757

http://de.wikipedia.org/wiki/Geschichte_der_Ukraine
(23.11.2008)



1569

1240 eroberte Batu Chan Kiew, und so erlangten die mongolischen Völker der Goldenen Horde (auch „Tataren“ bezeichnet) die Herrschaft über das Gebiet um Kiew. Die Eroberungsheere von Batu Chan bestanden aus verschiedenen, größtenteils türkischen Völkern. Weil die Städte Kiew und Halyč zerstört wurden, kam es zu neuen Stadtbildungen – das heutige Lemberg war eine der bedeutendsten unter ihnen.

Im 14. Jh. eroberten die Litauer einige Gebiete, die zu dieser Zeit unter der Herrschaft der geschwächten Goldenen Horde waren, wie Tschernigow, Podolien, Kiew, Perejaslaw. Polen bekam Galizien, Wolhynien und die Bukowina, das Gebiet jenseits der Karpaten ging an Ungarn.

Der polnische König Kasimir der Große brachte großen Aufschwung für die von den Tataren zerstörten Gebiete durch Förderung von Gewerbe und Handel oder durch die Einführung des Magdeburger Stadtrechts.

1569 wurde mit der Union von Lulin Polen mit Litauen vereint. Somit wurde Kiew als Teil von Litauen polnisch.

Gegen Ende des 15. Jh. gründeten die Kosaken am Unterlauf der Dnepr die Zaporozher Sič. Kosake kommt aus dem Tatarischen und bedeutet „freier Krieger“. Diese schlossen sich zu Kosakengemeinschaften zusammen und lebten als freie Bauern im polnisch-litauischen Grenzgebiet. Die Politik des polnischen Adels beanspruchte das Kosakische Grenzland, es kam gegen Ende des 16. Jh. zu Aufständen gegen Polen.

Der Befreiungskrieg von 1648-1654 unter Führung von Hetman Bohdan Chmelnyzkyj endete mit dem ukrainisch-russischen Vertrag und besiegelte die Verbindung und das gemeinsame Vorgehen gegen Polen. Die Gebiete östlich des Dnepr-Flusses gehören nach und nach zum Kaiserreich Russland.

1772 war die erste Teilung Polens, durch die Galizien (und somit auch Lemberg) zu Österreich gehörte. Ab diesem Zeitpunkt war Galizien bis 1918 die offizielle Bezeichnung für ein Gebiet mit 83.000m². 21 Jahre darauf folgte die Zweite Teilung Polens, und die rechtsufrige Ukraine wurde an Russland angeschlossen. Die Ukrainer wurden im Russischen Reich als Kleinrussen bezeichnet, in Anlehnung an eine alte byzantinische Definition eines Klein-Russlands (Kernland um Kiew) und eines Groß-Russlands (alle anderen Gebiete).

Galizien unter dem Habsburger Reich war wichtig für die Entstehung einer ukrainischen Nationalbewegung. Dort wurde der Kampf gegen Polen beschlossen, die ukrainische Idee von der Nationalkirche anerkannt. Der österreichische Staat gab Galizien kulturell-sprachliche und bürgerliche Rechte.

Im 19. Jh. begann um Kiew herum eine Bewegung, die sich für eine Unabhängigkeit Russlands einsetzte. Viele Intellektuelle arbeiteten die Vergangenheit auf, historische Romane wurden geschrieben und viele literarische Werke entstanden. All das führte zu einem ukrainischen Nationalbewusstsein, das die Grundlage war, um den ersten ukrainischen Nationalstaat zu bilden.

1917 gründeten Vertreter der nationalen Intelligenz die Zentralna-Rada (parlamentarische Versammlung) in Kiew und fanden dabei größtenteils Unterstützung bei der Bevölkerung.

Im Jänner 1918 wurde die unabhängige Ukrainische Volksrepublik (UNR) verkündet. Im November 1918 wurde die Westukrainische Volksrepublik gegründet und mit der UNR zusammengeschlossen. Dieser Zusammenschluss hielt unter Symon Petljura nicht lange, denn die innenpolitischen Probleme konnten nicht gelöst werden. Die Landbesitzverhältnisse der Bauern waren nicht geklärt, im Osten bereitete die Rote Armee militärischen Druck.



1667

Evelyn Scheer Irina Serdyuk: Kulturschock Ukraine, Reise Know-How, 2006, Seite 63

Frank Golczewski: Geschichte der Ukraine, Vandenhoeck & Ruprecht, 1993



1846

Ab den polnisch-sowjetischen Friedensverhandlungen 1920 war die Ukraine wieder Teil fremder Staaten (Sowjetrussland, Polen, Rumänien und Tschechoslowakei)

Die Ukraine gehörte nun zur sozialistischen Sowjetunion, und durch die Neurichtung der Politik gelang es dem Osten der Ukraine, eine leistungsstarke Industrie aufzubauen, doch gleichzeitig wurde die Landwirtschaft zwangsweise kollektiviert und dadurch zerstört, was 1932/33 zur Großen Hungersnot führte und Millionen Menschenleben kostete.

Mit dem Angriff Deutschlands am 1.9.1939 auf Polen begann der Zweite Weltkrieg. Gemäß dem Hitler-Stalin-Pakt wurde Polen zwischen Deutschland und der Sowjetunion aufgeteilt und somit die südöstlichen polnischen Woiwodschaften in das Sowjetsystem integriert. In mehreren Etappen begannen ab 1940 die Sowjets mit der Massendeportation. Polen, Ukrainer, Weißrussen und Juden, die bis dahin in Ostgalizien lebten, – insgesamt bis zu geschätzten 13 Millionen – wurden bis Juni 1941 deportiert.

Erst nach dem Überfall der deutschen Wehrmacht auf die Sowjetunion 1941 änderte sich die Politik: deutsche Truppen marschierten in Ostgalizien ein und man erwartete von den Deutschen die nationale Befreiung und Unabhängigkeit von den Sowjets. Da während der polnischen Herrschaft in Ostgalizien die deutsche Minderheit und die Ukrainer unterdrückt wurden, führte es dazu, dass die beiden Bevölkerungsgruppen einander unterstützten. Doch diese Hoffnung wurde den Ukrainern bald genommen.

Während der deutschen Besatzung im Zweiten Weltkrieg war das Land als „Reichskommissariat Ukraine“ zum Großteil unter deutscher Zivilverwaltung. Die ukrainische Bevölkerung litt Hunger, die Wirtschaft wurde zerstört, ukrainische Bücher und Zeitschriften nicht mehr zugelassen. Bis 1947 kämpfte die Ukrajinska Powstanska Armija, die „Ukrainische Aufständischenarmee“, gegen die Sowjetherrschaft und die polnische Bevölkerung der heutigen Westukraine, erst 1957 stellten sie ihre Aktivitäten ein.

Nach Kriegsende wurde die Ukraine wieder Teil der Sowjetunion und hieß USFSR (Ukrainische Sozialistische Föderative Sowjet-Republik). Die Halbinsel Krim wurde 1954 auf Beschluss des Obersten Sowjets der UDSSR an die Ukraine als Geschenk übergeben.

1986 kam es zum Reaktorunglück im Kernkraftwerk von Tschernobyl. Durch die radioaktive Kontamination bleiben 12 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Ukraine verseucht. Abgesehen von der technischen Katastrophe und den Umweltschäden hatte der Unfall auch große Auswirkungen im Städtebau: Über 160.000 Menschen (76 Dörfer und 2 Städte) mussten umgesiedelt werden. In 50 km Entfernung von Tschernobyl gründete man 1988 die Stadt Slawutitsch, eine Gartenstadt nach sowjetischen Plänen für 30.000 Bewohner. Seit der Schließung des letzten Blocks des Kraftwerks im Dezember 2000 und somit dem Verlust der größten Geldeinnahmequelle hat die Stadt mit Abwanderung, Arbeitslosigkeit und sozialen Problemen zu kämpfen. Außerdem kennzeichnen ständige Renovierungsarbeiten an den zu schnell in schlechter Qualität gebauten Gebäuden das Stadtbild.

Der Zerfall der Sowjetunion im Jahr 1991 eröffnete der Ukraine neue Möglichkeiten. Mit einem Referendum über die Unabhängigkeit im Dezember 1991 erlangte die Ukraine ihre Selbstständigkeit gegenüber der Sowjetunion, der Weg zur Demokratie war geebnet. Nach den ersten Parlamentswahlen im März 1994 gab es im Juni einen ersten vom Volk gewählten Präsidenten, Leonid Kutschma, der den ersten Präsidenten der Ukraine, Leonid Krawtschuk, ablöste. Kutschma setzte zwei Jahre später eine neue Verfassung und eine Währungsreform durch, verabschiedet durch das ukrainische Parlament, die „Werchowna Rada“. Die neue Währung heißt Hrywnja und ist zur Zeit der Einführung ca. 0,5 Euro wert.

Bei den nächsten Parlamentswahlen im März 1998 kamen die linken Parteien an die Macht. 2000 änderte sich die politische Richtung im Parlament zu Gunsten Kutschmas, im Dezember 1999 gab es einen neuen Ministerpräsidenten, Wiktor Juschtschenko. Juschtschenko führte notwendige wirtschaftliche Reformen durch und konnte Anfang 2001 sogar eine positive Handelsbilanz für das Land vorweisen.



1925

Tscherkes, Bohdan: Öffnung der Grenzen: Architektur nach 1989, Graz, Haus d. Architektur, 2000, Seite 61

Eastern Europe, Lonely Planet, 2000, Seite 861-863

http://de.wikipedia.org/wiki/Geschichte_der_Ukraine
#Erneute_Unabh.C3.A4ngigkeit (22.12.2008)



Julia Timoschenko

In der Zwischenzeit geriet Präsident Kutschma in die Schlagzeilen, indem er durch ein Tonband in Verbindung gebracht wurde mit der Ermordung des Kritikers und Journalisten Heorhij Gongadse. Ende 2001 wird Juschtschenko durch ein Misstrauensvotum der Kommunistischen Partei abgewählt. Ihm folgten zunächst Anatolij Kinach, danach Wiktor Janukowytsch.

2004 konnte Kutschma nach zwei Amtsperioden nicht mehr als Präsident antreten, so wurden diese Präsidentschaftswahlen zur Entscheidung einer west- oder ostorientierten Ukraine. Nach einem umstrittenen ersten Wahlgang fand am 21. November 2004 eine Stichwahl zwischen den beiden Bestplatzierten, Wiktor Juschtschenko und Wiktor Janukowytsch, statt. Noch in der Auszählungsnacht zweifelten erste internationale Beobachter den korrekten Ablauf der Stichwahl an, die Bevölkerung protestierte gegen das ausgegangene Wahlergebnis.

Dies war der Startschuss für die Orangene Revolution, eine friedliche Protestaktion gegen Wahlbetrug. Nach Protesten fand am 26. Dezember 2008 eine neue Stichwahl statt, die Wiktor Juschtschenko mit einer Mehrheit von 52% Prozent gewann. Im Parlament hingegen setzte Juschtschenkos Gegenseite eine Verfassungsreform durch, welche die Ukraine von einer präsidentialen in eine parlamentarische Republik führte, der Präsident wurde entschieden entmachtet.

Bei den Parlamentswahlen 2006 ging zwar Janukowytschs Partei der Regionen als Sieger hervor, jedoch erreichte ein Bündnis aus den Parteien der Orangenen Revolution die Mandatsmehrheit und stellte somit die Regierung. Durch mehrere Übertritte von Politikern der regierenden Parteien änderte sich im Jahr darauf jedoch das Mehrheitsverhältnis zu Gunsten von Wiktor Janukowytsch, der schließlich doch zum Ministerpräsidenten gewählt wurde.

Jedoch löste im April 2007 der Präsident Juschtschenko das Parlament auf, da der ursprüngliche Wille des Volkes auf Grund der massenhaften Übertritte nicht mehr wiederzufinden sei. Im Herbst fanden erneut Parlamentswahlen statt, die mit einem knappen Sieg für das Orangene Bündnis ausgingen. Am 18. Dezember 2007 wurde Julia Timoschenko als Ministerpräsidentin angelobt.

http://de.wikipedia.org/wiki/Politische_Entwicklung_der_Ukraine_nach_1991 (22.12.2008)

http://de.wikipedia.org/wiki/Ukrainischer_EU-Beitritt (22.12.2008)

Abbildung:

http://www.welt.de/politik/article747307/Russland_kauft_sich_Einfluss_in_der_Ukraine.html (24.10.2009)

Der Versuch der Ukraine, sich dem Westen zu nähern, brachte vermehrt Konflikte mit Russland, das beispielsweise Anfang 2006 den Gasexport in die Ukraine vorübergehend eingestellt hatte. Die Ukraine befand sich in Beitrittsverhandlungen mit der Europäischen Union, ein unverbindliches Abkommen wurde am 8. September 2008 in Paris unterzeichnet.

Politisch gesehen war es in den letzten Jahren ein Machtkampf zwischen Präsident, Regierung und Parlament. Die beiden wichtigsten Politiker des orangenen Lagers, Juschtschenko und Tymoschenko, waren pro Europa gestimmt, doch für sie es gab immer mehr Niederlagen und sie konnten viele Hoffnungen der Ukrainer nicht erfüllen.

Anfang 2010 wählten die Ukrainer Wiktor Janukowytsch ins Präsidentenamt. Ob der Wahlprozess dem demokratischen Standard entsprechend war, darüber streiten internationale Beobachter. Vor allem die Anpassung des Wahlgesetzes beeinflusste das Wahlergebnis entscheidend. Janukowytsch baut inzwischen seine Macht weiter aus, zum Beispiel wurde das unter Juschtschenko eingeführte Gesetz zur Machtbegrenzung des Präsidenten wieder rückgängig gemacht.

Religion

Vielfalt spiegelt sich auch in der Religion wider. Folgende Kirchen sind in der Ukraine vertreten: Russisch-Orthodoxe Kirche, Ukrainisch Unierte Kirche und Ukrainisch-Orthodoxe Kirche.

Die Ukrainisch-Orthodoxe Kirche entstand nach der Oktoberrevolution 1917 und hat vor allem in den USA und Kanada viele Anhänger.

Die Ukrainisch Unierte Kirche wurde 1598 mit der Union von Brest gegründet. Die Orthodoxe Kirche wurde unter Beibehaltung der slawisch-byzantinischen Ritus mit der katholischen Kirche vereinigt. 1839 wurde sie in der östlichen Ukraine aufgelöst, in westukrainischen Gebieten erst mit der Kirchenversammlung von Lemberg 1946. Seit Stalin-Zeit war die Ukrainisch Unierte Kirche



Wiktor Janukowytsch

Christen	83,7
Orthodox	54,3
Unabhängig	16,9
Römisch-Katholisch	11,1
Prothestanten	2,7
Nichtreligiöse	10,9
Atheisten	4,0
Muslime	1,7
Juden	0,4

Peter Rehder (Hrsg.): Das neue Osteuropa von A-Z, Droemer Knaur, 1992, Seite 232

World Christian Encyclopedia, Oxford University Press. Vol, 2001, Seite 766

Nico Lange: Ukraine: Politische Bilanz 2010, Konrad-Adenauer-Stiftung, 2011

Abbildung:

http://www.welt.de/politik/article1228169/Kopf_an_Kopf_Rennen_und_Angst_vor_dem_Chaos.html (24.10.2009)

Tabelle in Anlehnung an:

CIA World Factbook: <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/up.html> (31.07.2009)

BIP	\$321.300.000.000	-2008	\$218.000.000.000	-2003
			\$364.300.000.000	-2007
			Österreich: \$319.700.000.000	-2008
BIP pro Kopf	\$1.757\$ pro Jahr		Österreich: \$37 370 pro Jahr	
Militärausgaben	Anteil am BIP 1,4% (2005 est.)		Österreich: 0,9 %	
Importe	\$54,3 Milliarden		Österreich: \$166,61 Milliarden	
Exporte	\$46,68 Milliarden		Österreich: \$169,08 Milliarden	

verboten und existierte nur im Untergrund. Herbst 1989 wurde das Verbot aufgehoben und sie wieder offiziell als Kirche anerkannt, als Gorbatschow den Papst im Vatikan besuchte. Zahlreiche zwischenzeitlich von der Russisch - Orthodoxen Kirche genutzten Klöster und Kirchen wurden wieder zurückgegeben, was allerdings einen weiteren Konflikt mit der orthodoxen Kirche hervorruft und nationalistische Tendenzen verstärkt.

Wirtschaftslage Ukraine

Die ersten Jahre des 21. Jahrhunderts sind von einem wirtschaftlichen Aufbau geprägt. Eine Reihe von Auslandsinvestitionen unterstützen das Wirtschaftswachstum.

Mitte September 2008 hat sich die Lage im Finanzbereich weltweit verändert. Ausschlaggebend waren die US-Immobilienkrise und der Konkurs von Lehman Brothers, einer amerikanischen Investmentbank. Es gab hohe Spekulationen bezüglich des Wirtschaftswachstums. Vor allem Immobilien wurden überbewertet und die Preise stiegen. Kreditnehmer konnten die Kreditraten nicht mehr bezahlen. Banken nahmen diese überbewerteten Immobilien zurück, womit der Wert der Immobilien rapide sank. Einige große amerikanische Banken wurden von der US-Regierung gerettet, doch andere wie Lehman Brothers gingen in Konkurs.

Das führte zu Kursstützen auf globalen Aktienmärkten, die Liquidität der Banken wurde knapp. Zunächst waren nur kleine Unternehmen davon betroffen und sie mussten Mitarbeiter entlassen, weil ihnen die Banken keine Kredite mehr gewährten bzw. selbst zahlungsunfähig waren. Das führte zur weltweiten Finanzkrise. Wegen verschiedenster wirtschaftlicher Maßnahmen

UniCredit Bank Austria AG, Karla Schestauber: Real Estate Country Facts, Kommerzielle Immobilienmärkte in CEE - Rien ne va plus?, April 2009

Tabelle in Anlehnung an:

Österreichs Warenverkehr 2008, www.bmwfj.gv.at (31.07.2009)

http://de.wikipedia.org/wiki/Finanzkrise_ab_2007 (15.5.2009)

Abbildung:

[http://portal.cbre.eu/at_de/research: Ukraine Economy MarketView Full Year 2008](http://portal.cbre.eu/at_de/research/Ukraine_Economy_MarketView_Full_Year_2008)

stieg die Staatsverschuldung in vielen Ländern.

Die Folgen für die Ukraine sind dass Investoren und Privatpersonen ihre Einlagen aus ukrainischen Banken abziehen. Es gibt weniger Investitionen: von Jänner bis Oktober 2008 wurden während der Realisierung 14.000 Bauarbeiten eingefroren. Wegen mangelnder Liquidität ist eine Finanzierung in den meisten Fällen nicht mehr möglich. Ein Grund dafür ist die Insolvenz von Projektentwicklungs- und Baufirmen.

Der Wechselkurs ist in der Ukraine im Vergleich zu anderen CEE Ländern stark gesunken: Hrywnja zu Euro um 58% von September 2008 bis März 2009. Für die erste Jahreshälfte 2009 zeigt sich die Inflationsrate vergleichsweise moderat, gemessen am Verbraucherpreisindex 8,6%.

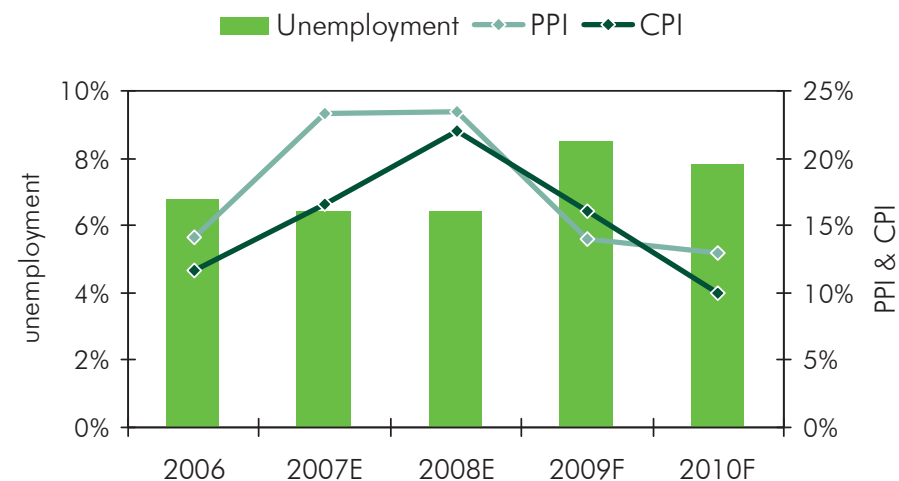
Immobilieninvestitionen

Der Wirtschaftsaufschwung, der in den 90er Jahren eingesetzt hat, führte zu einer Nachfrage nach Büroflächen, Einkaufszentren und Logistikflächen. Investoren aus Westeuropa, Russland und der Türkei konnten diesen Bedarf teilweise abdecken. Die Investitionen haben sich jedoch auf die Hauptstadt Kiew konzentriert. In Städten wie Lemberg wurden keine wesentlichen Immobilieninvestitionen getätigt.

Baubranche

Vor allem der Bau von Apartmenthäusern ist in den letzten Jahren stillgelegt. Die Zulieferindustrie ist ebenfalls betroffen. Experten erwarten kein Zusammenbrechen der Branche, weil eine Nachfrage vorhanden ist, jedoch prognostizieren sie einen Preisrückgang. Eine Bereinigung der Baubranche ist zu erhoffen, weil nun kleine Immobilienentwickler und Spekulanten verschwinden.

Besonders der Hotelmarkt verzeichnet wegen der EURO 2012 eine große Nachfrage. Er ist allerdings stark unterentwickelt: von 1250 Hotels in der Ukraine erfüllen nur die Hälfte europäischen



Source: International Center for Policy Studies (ICPS)

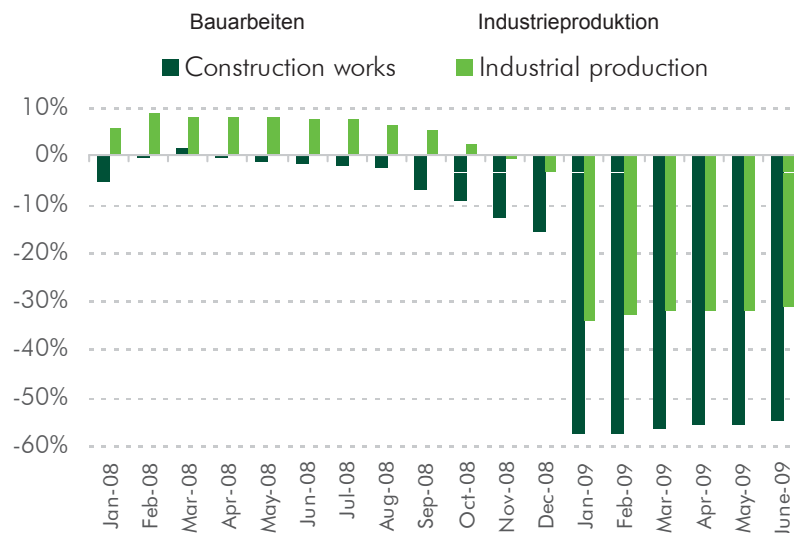
E – ICPS estimates. F – ICPS forecasts

unemployment - Arbeitslosigkeit
consumer price index (CPI) Verbraucherpreisindex
producer price index (PPI) Erzeugerpreisindex

Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Duisburg:
http://www.ihk-niederrhein.de/downloads/Herr_Andr_Eichhofer.pdf (20.01.2009)

Abbildung:

http://portal.cbre.eu/at_de/research: Ukraine Economy
MarketView H1 2009



Source: State Statistics Committee

Standard.

Immobilienrecht

Es ist besonders wichtig für Investoren, sich im ukrainischen Immobilienrecht zurechtzufinden. Viele Gesetze wurden erst in den letzten Jahren erlassen. Einige Rechtsakte sind allerdings etwas ungenau und enthalten Widersprüchlichkeiten. Rechtsnormen sind auf dieselbe Frage auf verschiedene Art beantwortet und in unterschiedlichen Gesetzen zu finden.

Die Verkehrsfähigkeit von Immobilien muss verbessert werden. Zum Beispiel ist es ausländischen Unternehmen nicht erlaubt, Agrarflächen zu erwerben. Diese Einschränkung besteht, um den ukrainischen Markt zu schützen. Immobilien sind in der Ukraine eine verhältnismäßig sichere Anlagemöglichkeit. Weiters ist der Immobilienbestand im Wohn- und Büroimmobilienbereich stark überaltert und sanierungsbedürftig.

Generell wird in der ukrainischen Verfassung das Privateigentum an Grund und Boden garantiert. Neben dem „Bodengesetzbuch der Ukraine“ vom 25.10.2001 und dem „Zivilgesetzbuch der Ukraine“ (ZGB) vom 16.1. 2003 gibt es verschiedene Gesetze der Ukraine, wie zum Beispiel: „Über die Registrierung der dinglichen Rechte an Immobilien und der Beschränkungen dieser Rechte“ oder „Über die Pacht staatlichen und kommunalen Vermögens“.

Nach ukrainischem Recht werden Immobilien definiert als Grundstücke und die sich darauf befindliche Gebäude, die nicht ohne Verlust ihres Wertes und ohne Änderung ihrer Zweckbestimmung entfernt werden können (Art. 181 Ab.1 ZGB). In einigen Fällen kann das Eigentum am Grundstück und am Gebäude auseinander fallen.

Folgende Rechte bestehen an Grundstücken:

Eigentum, Pacht, Servitute (beschränkte Nutzungsrechte an fremden Grundstücken), Emphytheusis (analog zu Servitute nur

für landwirtschaftliche Zwecke), Superfizie (Recht auf Bebauung eines fremden Grundstücks) und Hypothek. Außerdem können staatliche oder im kommunalen Eigentum stehende Unternehmen und Organisationen das „Recht der ständigen Nutzung“ erwerben. Dieses ist dem Eigentum gleichgeschrieben, allerdings ohne dem Recht an den Veräußerung des Grundstücks.

Folgende Rechte können Personen an Gebäuden erwerben: Eigentum, Wohnungseigentum (Wohnraum und Gemeinschaftsräume, die in Gesamthandseigentum stehen, und Grundstücksanteil), Miete, Leasing, Hypothek, weitere befristete oder unbefristete Nutzungsrechte.

Nach dem ZGB von 2003 müssen Eigentum oder andere dingliche Rechte an Immobilien bei den staatlichen Behörden registriert werden. Das Gesetz der Ukraine „Über die Registrierung der dinglichen Rechte an Immobilien und der Beschränkung dieser Rechte“ soll ein einheitliches Register schaffen, indem sämtliche Informationen über Grundstücke und Gebäude zu finden sind. Dadurch sollen alle bisherigen Register zusammengeführt werden, dazu zählt das Register über Immobilieneigentum, über Rechte an Grundstücken (Landkataster), das Register für Hypotheken, für Veräußerungsverbote und das Register der Rechtsgeschäfte. Durch die Übertragung der bisherigen Register ins aktuelle ZGB führt dieses Nebeneinander der Rechte an Immobilien und der Registrierung der Rechtsgeschäfte zu einer Rechtsunsicherheit. Es ist oft nicht ganz klar, wann Rechte entstehen oder erlöschen. Nach der geltenden Gesetzeslage kann diese Frage nicht eindeutig beantwortet werden.

Die Privatisierung, also die Übertragung von Immobilien aus staatlichem oder kommunalem in privates Eigentum, wird je nach gesetzlichen Bestimmungen uneinheitlich angewendet. Nach dem Bodengesetzbuch erfolgt die Privatisierung unentgeltlich, hier werden ausländische Investoren ausgeschlossen. Jedoch können ausländische Investoren Grundstücke aus staatlichem oder kommunalem Eigentum auch käuflich erwerben, wenn sie die Zustimmung des Ministerkabinetts bzw. des Parlaments erhalten haben; dieser Akt ist einer Privatisierung gleichzusetzen.

Grundstückserwerb

Das Bodengesetz teilt die Grundstücke nach ihrer Zweckbestimmung ein: Landwirtschaft, Wohnungs- und Sozialbau, Naturschutz, Gesundheitszwecke, Ruhe und Erholung, historische und kulturelle Zwecke, Waldfonds, Wasserfonds, Industrie, Transport, Kommunikation, Energiewirtschaft und Verteidigung.

Nur in Übereinstimmung mit seiner gesetzlichen Zweckbestimmung darf das Grundstück verwendet werden. Die Kategorie des Grundstücks ist also entscheidend und muss in Grundstücksverträgen, Katastern und Registrierungsunterlagen und Verwaltungsakten genannt sein. Für den Fall einer Änderung treffen die örtlichen Gemeinderäte diese Entscheidung. Nur bei besonders wertvollen Grundstücken ist eine Zustimmung des Parlaments notwendig. Wird jedoch ein landwirtschaftliches Grundstück umgewidmet, so wird das als Schaden für die ukrainische Landwirtschaft gewertet. Daher kann die Zweckbestimmung erst nach finanzieller Rückerstattung des Verlusts geändert werden. Das Ministerkabinett hat dafür eine spezielle Formel entwickelt, die sich an der geographischen Lage des Grundstücks orientiert.

Im Immobilienregister müssen gegebenenfalls Beschränkungen der Grundstückrechte eingetragen werden. Sie sind nur innerhalb einer angegebenen Dauer gültig. Das kann folgende Bereiche betreffen: Veräußerungen, Pacht, Termine für Bauarbeiten, Verpflichtung zur Erschließung, Verbot der Änderung der Grundstückszweckbestimmung. Das Problem ist, dass in der Praxis diese Beschränkungen oft nicht ausdrücklich erwähnt werden, somit Grundstücke ohne Wissen des Käufers oder Pächters weitergegeben werden, die Beschränkungen jedoch nach wie vor Gültigkeit behalten.

Das Diagramm zeigt vereinfacht das Verfahren des Eigentumserwerbs an einem Grundstück.

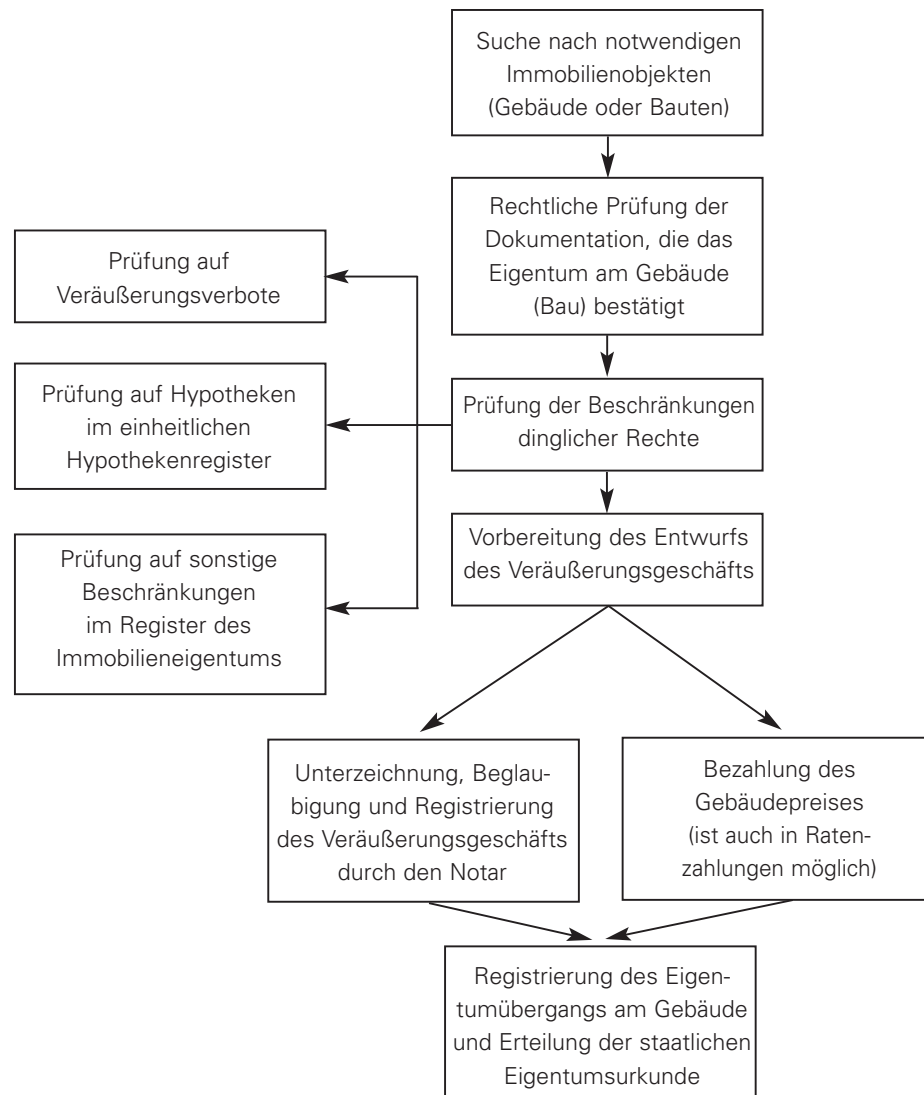


Diagramm:

Gebäudeerwerb

Ähnlich wie beim Grundstückserwerb muss der Vertrag schriftlich gefasst, notariell beglaubigt und staatlich registriert werden. Der Eigentumsübergang muss auch hier ins staatliche Immobilienregister eingetragen werden, womit das Eigentum erst rechtskräftig wird.

Bereits in früheren sowjetischen Rechtszeiten hatte das Gebäude eine höhere Bedeutung als das Grundstück selbst; das ist heute noch so. Daher wird das Grundstück immer als ein Bestandteil des Gebäudes behandelt und sofern es der gleiche Eigentümer ist, immer gemeinsam behandelt.

Wird die Größe des auf den Käufer des Gebäudes mit übergehenden Grundstücks im Kaufvertrag nicht angegeben, dann erwirbt der Käufer denjenigen Teil des Grundstücks, auf dem sich das Gebäude befindet und der nur für seine Benutzung notwendig ist (Art. 377 Abs. 1 S. 2 ZGB). Der Käufer eines Gebäudes, das sich auf einem fremden Grundstück befindet, erwirbt zusammen mit dem Eigentum am Gebäude lediglich ein Nutzungsrecht für den Teil des Grundstücks, auf dem sich das Gebäude befindet und der für die notwendige Bedienung des Gebäudes notwendig ist (Art. 378 Abs. 2 ZGB). [Beiten Burkhardt, 2007, S.28]

Immobilienbau

Bautätigkeiten, zu denen neben Bauarbeiten selbst auch Forschungs- und Projektierungsarbeiten im Baubereich sowie Rüstung und Montage von Ingenieurs- und Transportnetzen zählen, sind nur mit einer erworbenen Lizenz durch das Ministerium für Bauwesen, Architektur, Wohn- und Kommunalservice erlaubt. Die Lizenz bleibt für eine Dauer von 5 Jahren gültig. Gemäß gegenseitiger Anerkennung der GUS-Staaten muss sie ausländische Personen ebenfalls zur Ausübung einer Bautätigkeit berechtigen.

Zitat:

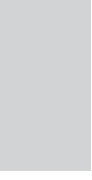
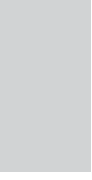
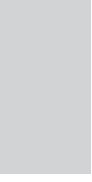
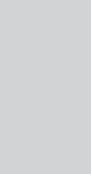
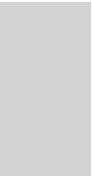
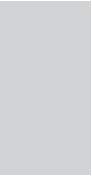
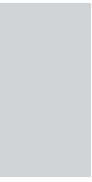
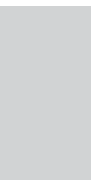
Beiten Burkhardt, Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
2007, Seite 28

Der erste Schritt für die Schaffung eines Baurechts ist die Erteilung der Baugenehmigung. Dieser Antrag ist bei den örtlichen Selbstverwaltungsorganen einzureichen. Hier handelt es sich allerdings nur um die Genehmigung zur Platzierung des Bauobjekts, nicht um die tatsächliche Errichtung.

Danach müssen die Ausgangsdaten bei den Kommunalorganen eingeholt werden. Architektenbüros werden beauftragt, die Projektierungsdokumentation in Übereinstimmung mit den Ausgangsdaten, Baunormen und Bauregeln zu erstellen. Erst jetzt darf die Genehmigung für die Durchführung der Bauarbeiten beantragt werden. In der Praxis wird jedoch oft nicht bis zu diesem letzten Schritt gewartet und eigenmächtig nach Erhalt der Baugenehmigung mit der Bebauung angefangen, was oft rechtliche Folgen haben kann.

Wenn ausländische Investoren an einem Bauvorhaben beteiligt sind, so gilt das als außenwirtschaftlicher Vertrag. Sie sind in der Ukraine nicht an die staatliche Registrierung gebunden. Nur eine begrenzte Anzahl der außenwirtschaftlichen Verträge, wie zum Beispiel Kreditverträge oder solche, die mit Rohstoffen in Verbindung stehen, müssen registriert werden. Allerdings kann die Regierung die Registrierung beliebig einführen, und daher schwankt die Anzahl der registrierungspflichtigen außenwirtschaftlichen Verträge.

Die Abnahme von Bauarbeiten muss in einem Übernahmeprotokoll erstellt werden. Das ist der Zeitpunkt, wo die Garantiefrist für Bauarbeiten anfängt. In der Regel beträgt diese 10 Jahre.



02 - Großveranstaltungen als Motor für städtebauliche Maßnahmen

Entwicklung von sportlichen Events	21
Barcelona - Olympische Sommerspiele 1992	24
UEFA Europameisterschaft - Potential für eine Stadt	27
Wien - Stadtentwicklung und EURO 2008	29
Österreichische Organisationsstruktur der EURO 2008	29
Stadtentwicklungsplan 2005	32
Medienpräsenz	33

Entwicklung von sportlichen Events

Die ukrainische Geschichte zeigt, wie viele Bevölkerungsgruppen in der Region leben und sie beeinflusst haben. Erst seit kurzem gilt die Ukraine als vereintes Land. Ziel sollte es sein, diese neue Identität zu stärken und Gemeinsamkeiten hervorzuheben. Gerade deshalb bietet eine sportliche Großveranstaltung eine Möglichkeit, das Land weiter zu einen. In vielen Städten der Welt hat das einen positiven Effekt bewirkt und die Entwicklung der jeweiligen Region vorangetrieben.

Sport hat in den 1980er Jahren einen großen Aufschwung erlebt. Die Bevölkerung interessierte sich immer mehr für Sport, das Fernsehen nutzte das aus, um neue Marktanteile zu erhalten. Live-Übertragungen erreichten so ein breiteres Publikum. Sport war in den Massenmedien und ein globales Konsumgut.

In den 1990ern wurden andere Freizeitbereiche wichtig und Sport war nicht mehr nur mit Sport gleichgesetzt. Die Motive zum Besuch an einem Event veränderten sich, Sport scheint zur Nebensache geworden zu sein. Folgende Schlagworte beschreiben diese Entwicklung: Spaß und Ablenkung, Erlebnis und Ereignis, Geselligkeit und Gemeinsamkeit, Spannung und Nervenkitzel. Der Zuschauersport wurde mehr zu einem Mix aus Show, Spektakel und Werbung für Sponsoren. Das Bedürfnis der Menschen nach etwas Außergewöhnlichem und Nicht-Alltäglichem brachte das sportliche Ereignis mehr in den Hintergrund. Dadurch konnten auch nicht sportbegeisterte Zuschauer für diese neue Art der Sportpräsentation gewonnen werden.

Die Grenzen zwischen Inszenierung und Vermarktung sind fließend. Wenn mit Sport Geld fließen soll, braucht man Zuschauer, denn ohne diese kommt keine Stimmung auf, die Dynamik würde fehlen. Durch das Fernsehen erhöhte man die Attraktivität des Sports, doch gleichzeitig wurde man von Fernsehquoten und Werbeeinnahmen abhängig. Natürlich ist das nicht der einzige Grund für die hohe Nachfrage an Sportevents: Ein Sieg der Heimmannschaft, Stars im Team oder einfach nur günstigere Eintrittspreise erhöhen ebenfalls das breite Interesse in der Bevölkerung.



Königshofer, Franz: Die österreichischen host cities der UEFA EURO 2008, VDM Verlag Dr. Müller, 2007, Seite 19-39

Abbildung:

<http://www.pressebox.de/pressefach/sportfive-gmbh-co-kg/bilder-dokumente> (24.10.2009)



Stadion in Peking: Eröffnung der Olympischen Sommerspiele 2008

Da Besucher auch außerhalb der Stadien einzigartiges erleben wollen, sollten all diese Einflüsse heutzutage bei Sportevents beachtet werden. Um ein Event gut in ein Stadtmarketing einzusetzen, muss auch das Erlebnis geplant werden.

Eine Stadt sollte sich auch international bemerkbar machen, sollte sich abgrenzen gegenüber anderen Städten, externe Investitionen anlocken und versuchen, das Wachstum der Stadt zu unterstützen. Die geographische Lage wurde immer weniger wichtig. Gründe dafür sind die Globalisierung und die Verbesserung des Transportwesens, der Logistiksysteme und die internationale Arbeitsteilung. Städte sollten vor allem lokale Qualitäten hervorheben und dadurch ihre Attraktivität unterstreichen. Vor allem Städte, die weniger stark im internationalen Vergleich waren, wie zum Beispiel Sevilla oder Hannover, sind durch eine Großveranstaltung ins Blickfeld geraten und können nun mit Weltstädten wie zum Beispiel Paris, London oder New York konkurrieren.

Der Faktor Zeit ist extrem wichtig, denn ein sportliches Event findet immer nur über eine gewisse Zeitspanne statt. Die Frage ist was die Städte in dieser kurzen Periode machen und ob sie ihre Chancen für einen längerfristigen Erfolg nutzen.

Das öffentliche Interesse ist auf kurze Zeit nur auf das eine Event gebündelt. Manche politische Seiten nutzen das aus, um sich selbst gut darzustellen oder Ideologien zu verbreiten, die mit dem Event in Verbindung gebracht werden. Manchmal wurden Events dazu verwendet, um auf politisch spezifische Probleme Aufsehen zu erregen:

Kurz vor den Olympischen Spielen 2008 in Peking gab es wegen einer Autonomiebewegungen in Tibet viele internationale Demonstrationen bei dem Fackellauf durch chinesische Städte. Gegner Chinas verhinderten diesen traditionellen Umzug des olympischen Feuers. Durch diese Aktionen wurde international vermehrt über dieses politische Problem diskutiert.

Normalerweise geschieht im Vorfeld des Großevents alles unter Ausschluss der Öffentlichkeit und Bewerbungspläne werden geheim gehalten. Erst wenn die Unterstützung der Akteure notwendig wird, geben die Verantwortlichen eine eventuelle Teilnahme bekannt.

<http://www.tagesspiegel.de/politik/international/china/Olympische-Fackel;art17239,2552191> (4.3.2009)

http://www.nzz.ch/hintergrund/dossiers/chinas_problem_mit_tibet/gewalt_auf_dem_dach_der_welt/die_olympische_fackel_durchquert_tibet_1.766422.html (4.3.2009)

Abbildung:

<http://www.spox.com/de/sport/olympia/0812/Bilder/peking-eroeffnung-514.jpg> (24.10.2009)

Wenn die Zusage noch nicht fix besteht, ist eine Mitbestimmung der Öffentlichkeit nicht gewünscht, um das Event besser kalkulieren zu können. Hinsichtlich der Planungsprozesse ist es fragwürdig, ob die Bevölkerung nicht doch besser rechtzeitig mit eingebunden werden sollte.

Das politische System wird durch den hohen Zeitdruck und die großen Ziele besonders gefordert. Entscheidungen rund um das Event müssen extrem schnell fallen und man findet neue Methoden, um Verfahren abzukürzen. Hin und wieder werden oppositionelle Stimmen nicht berücksichtigt, um Projekte zeitgerecht durchzuführen, was unter normalen Umständen nicht möglich wäre. Die Regierung steht in so einer Phase besonders unter Beobachtung der Medien.

Sportevents sind ein starker Katalysator für die Stadterneuerung. Vor allem Infrastrukturprojekte werden ausgerichtet, die unter normalen Umständen gar nicht oder erst sehr viel später durchgeführt worden wären. Folgenutzungen werden geplant, zum Beispiel der Rückbau bei großen Stadien oder die Umwidmung zu permanenten Attraktionen. Inwiefern es Auswirkungen gibt, die in den Bereich der Ökonomie gehen, ist nicht genau abschätzbar. Dadurch ist auch eine eindeutige Kosten-Nutzen-Rechnung nicht möglich. Aber ökonomische Auswirkungen sind sehr vielfältig und betreffen Veranstalter, die öffentliche Verwaltung, die lokale Bevölkerung und eine Vielzahl von Wirtschaftszweigen des Veranstaltungsortes.

Die Großveranstaltung bietet eine Möglichkeit den Tourismus anzukurbeln. Einige Besucher wären ohne das Event nicht hingereist. Ihnen sollte die Stadt neben dem üblichen touristischen Angebot weitere Reize bieten, öfter in die Region zu kommen. Folgen sind eine kurzfristige Steigerung der Beschäftigungen im Tourismussektor. Ein anderer Teil der potentiellen Touristen bleibt allerdings aus, da sie durch das Event abgeschreckt werden und preiswerteren oder erholenden Urlaub suchen.

Der Bekanntheitsgrad steigt gegenüber anderen Destinationen und der Austragungsort kann sich für kurze Zeit einem breiten Publikum präsentieren. Das Folgegeschäft ist sehr wichtig, um einen Erfolg



Königshofer, Franz: Die österreichischen host cities der UEFA EURO 2008, VDM Verlag Dr. Müller, 2007, Seite 39-78

Abbildung:

<http://www.lifepr.de/attachment/53278/OS+KIA+Markenauftritt+UEFA+EURO+2.jpg> (24.10.2009)

längerfristig zu bewirken, auch eine Imagesteigerung ist erst später zu verzeichnen. Das Interesse an der gerade ausgetragenen Sportart nimmt in der lokalen Bevölkerung zu und gelangt neue Popularität. Eine Großveranstaltung hat somit indirekt Einfluss auf den soziokulturellen Bereich.

Wichtig ist ein Stadtmarketing und Eventmanagement, mit dem man sich eindeutig von Konkurrenten abgrenzt und ein positives Image der Stadt erzeugt. Spezifische Erlebnisse sollen mit der Stadt verbunden werden und eine city identity vermitteln. Eine gute Organisation hilft, die Erwartungen der Besucher zu erfüllen, und lässt Begeisterung entstehen, damit ein längerer Nutzen aus einem Sportevent erzielt werden kann.



Barcelona - Olympische Sommerspiele 1992

Als gutes Beispiel für den positiven Effekt aufgrund der langfristigen Planung ist Barcelona zu nennen. Dort fanden 1992 die Olympischen Spiele statt. Bereits viele Jahrzehnte davor wollten Lokalpolitiker das Sportereignis veranstalten. Der erste Versuch war schon 1924. Erst 1986 gab das internationale olympische Komitee den Zuschlag zur Austragung der Olympischen Spiele 1992.

Architekt Joan Busquets entwarf in den 1980er Jahren einen Stadtentwicklungsplan, der zwar nicht offiziell beschlossen wurde, jedoch klare Vorstellungen zu Verkehr und Straßennetz gab. In diesen wollte man die Olympischen Spiele integrieren und sie als zeitliches Ziel nennen. 1986 schaffte man in Barcelona ein Organisationskomitee aus einer Kooperation zwischen verschiedensten öffentlichen Verwaltungen. Dadurch wurden die Risiken der finanziellen Anstrengungen geteilt. Es gab Übereinkommen zwischen wirtschaftlichen und sozialen Institutionen, wie Unternehmerverbände, Gewerkschaften und Bürgervereinigungen.

Eine der entscheidenden Phasen im Vorfeld war es festzulegen, an welchem Ort die Sportstätten und olympischen Dörfer sein sollten. Die Aktivitäten sollen auf nur 5 km Radius konzentriert

Abbildung:

<http://www.brandsoftheworld.com/search/67863786/39794.html> (24.10.2009)

bleiben. So lokalisierte man die olympischen Dörfer und den noch fehlenden Segelhafen am Meer, da sich im Küstenbereich viele unansehnliche kleine Schuppen, Lagerhallen und Betriebe befanden. Diese Bauten ließ die Stadt abreißen und die Firmen und Bewohner in ein freies Areal in der Nähe des Flughafen umsiedeln. So wurde auch eine Verbindung zu den bis dahin abgelegeneren Industriegebieten wiederhergestellt.

Das Organisationskomitee hatte das Ziel, die fehlende Infrastruktur aufzubauen. Es gab noch keine Ringstraßen, keinen Fernmeldeturm oder moderne Hotelanlagen. Ebenso sollte der Flughafen modernisiert und erweitert werden. Die Sportstätten konzentrierten sich auf den Montjuïc, den Hausberg von Barcelona, das Vall d'Hebron und die Diagonal-Area. Von den 43 Sportanlagen mussten nur 15 neu erbaut werden, die restlichen waren bereits vorhanden und bedurften lediglich einer Sanierung. Zur Finanzierung der Spiele waren ca. 195 Milliarden Pesetas (2,16 Milliarden \$) erforderlich.

Ein wesentlicher Kritikpunkt der Nachbarschaften gegen das olympische Projekt war, dass die großen Investitionen zu Lasten notwendiger Sanierungen und Reparaturen in anderen Stadtteilen gemacht wurden und für diese fast keine finanzielle Unterstützung mehr übrig blieb. Es hieß, die Entwicklung diene ausschließlich wirtschaftlichen Interessen, die Umfahrungsautobahn schade dem öffentlichen Nahverkehr und Anwohnerinteressen wären oft nicht berücksichtigt worden.

Im Organisationskomitee arbeiteten viele Freiwillige. Sie veranstalteten Schulungen oder gaben andere Dienstleistungen rund um die olympischen Spiele, wie die Bewachung der Anlagen, Betreuung des Publikums, Führungen usw. Insgesamt waren es fast 35.000 freiwillige Helfer aus allen Bevölkerungsschichten. Das war wichtig für Zukunft der Stadt. Damit erzeugte man eine Dynamik unter den Einwohnern. Geplant war, dass die Freiwilligen auch bei zukünftigen Aktionen mitarbeiten wollten, um dem Gemeinwohl zu dienen. Die breite Zustimmung in der Bevölkerung bewirkte eine Identifikationsbewegung. Dadurch wurden die großflächigen Bauarbeiten in der Stadt mit mehr Gelassenheit ertragen. Man verzeichnete ebenfalls einen Beschäftigungszuwachs durch das



Olympisches Stadion von Montjuïc



Stadtentwicklung Barcelona: Focus auf neue Kernpunkte im Hinblick auf Olympischen Spiele

olympische Projekt.

Negativ wirkten sich die Olympischen Spiele auf die Wohnungs- und Bodenpreise aus. Es waren immer weniger soziale Wohnungen verfügbar, da die öffentliche Hand weniger finanzielle Mittel zur Verfügung hatte, um sie zu realisieren. Dies hatte zur Folge, dass die Einwohnerzahl sank. Kritiker am olympischen Dorf meinten, dass es nur auf gutsituierte Bewohner ausgerichtet war. Die Wohnungen in Barcelona stehen zu 90% in Eigentum.

Seit der Termin für Olympia fixiert war, teilte man die Stadtentwicklung in „groß“ und „klein“ ein. Diese Differenzierung zerstörte vieles, weil sich im Nachhinein herausstellte, dass dadurch zu wenig finanzielle Mittel und zu wenig Aufmerksamkeit der „kleinen“ Stadtentwicklung gegeben wurde. Außerdem wurde die Bodenpolitik vernachlässigt und der öffentliche Wohnungsbau verschwand beinahe. Die olympischen Spiele gaben auch einen Input für die Planung einiger kultureller Projekte, von denen manche bis jetzt noch in Bau sind.

Leider gab es keine Strategien für den öffentlichen Personennahverkehr und nur Pläne im privaten PKW-Verkehr. Dadurch waren nach den Olympischen Spielen durch den Straßenring viele Stadtteile der inneren Stadt besser miteinander verbunden und die Bewohner können sich dort mit dem PKW schneller bewegen. Viele Durchfahrtsstraßen konnten beruhigt werden, jedoch fehlt die Koordinierung der verschiedenen Schienennetze. Durch diese intensive Förderung des privaten PKW-Verkehrs verzeichnete man nach Olympia einen Rückgang des öffentlichen Verkehrs, daraus resultierend mehr Stau auf den Straßen mit steigender Tendenz.

Wegen der fehlenden einheitlichen Bodenpolitik gab es viele Spekulationen über die Nachnutzung des Olympischen Dorfs. Die Wohnungen dort wurden zum Kauf zu teuer veranschlagt. Schließlich kaufte die Stadtverwaltung einen Teil der Wohnungen, um sie dann an Interessenten mit niedrigerem Einkommen zu vermieten. Ein großes Thema war die Nachnutzung der Sportstätten. Oft fehlt eine öffentliche Anbindung. Gerade für Hallen mit hoher Kapazität ist eine rentable Nachnutzung fraglich. Nur beim Palau Sant Jordi, das für Konzerte verwendet wird, konnten Gewinne verzeichnet werden.

Abbildung:

Giacomo Delbene Guidoni: Proyecto BCN Estrategias Urbanas, Ajuntament de Barcelona, 2007, Seite 57

UEFA Europameisterschaft - Potential für eine Stadt

Die UEFA Fußball-Europameisterschaft für Männer zählt neben der FIFA Weltmeisterschaft und den Olympischen Spielen zu den größten Sportereignissen weltweit. Die Union of European Football Associations (UEFA) bezeichnet den europäischen Fußballverband und umfasst insgesamt 53 nationale Verbände einzelner Länder und Gebiete. Von ihnen liegen nicht alle innerhalb der geografischen Grenzen Europas. Die Fußballadministration ist pyramidenförmig organisiert. An der Spitze steht die FIFA als Weltverband, die UEFA ist der europäische Dachverband und Landesverbände bestehen auf nationaler Ebene.

Die Rolle der UEFA – unsere Hauptaufgabe – kann wie folgt ausgedrückt werden: Die Voraussetzungen schaffen, damit der Fußball in Europa gedeihen und sich entfalten kann. [...] Die für die Erfüllung der Mission der UEFA unternommenen Aktivitäten werden durch vier strategische Ziele bestimmt, nämlich Fußball, Governance, Einnahmen und Management. [http://de.uefa.com/uefa/aboutuefa/]

Der UEFA-Präsident ist automatisch auch Vizepräsident des Weltfußballverbandes FIFA. Seit Jänner 2007 ist das der ehemalige französische Fußballspieler Michel Platini.

Die UEFA richtet zahlreiche Wettbewerbe aus. Das wichtigste Turnier für Nationalmannschaften ist die Fußball-Europameisterschaft. Weiters gibt es auch die Frauenfußball-Europameisterschaft, U-21, U-19 oder U-17 Europameisterschaften sowie die Futsal-Europameisterschaft. Vereinsmannschaften haben die Möglichkeit, an der UEFA Champions League (ehemaliger Europapokal der Landesmeister), an der UEFA Europa League (ehemaliger UEFA-Pokal) oder am UEFA Women's Cup teilzunehmen, um einige Bewerbe zu nennen.

Die ersten Austragungen der Europameisterschaften waren 1960. Seit damals hat sich nicht nur sportlich, sondern auch kommerziell viel verändert. Bis 1992 in Schweden fanden die Spiele mit 8 Endrundenteilnehmern statt. Im Gegensatz dazu spielen heute 16 Nationalmannschaften in je 4 Gruppen. Jeweils die Erst- und



<http://de.wikipedia.org/wiki/UEFA> (17.06.2009)

<http://de.uefa.com/uefa/aboutuefa/> (17.06.2009)

Zitat:

<http://de.uefa.com/uefa/aboutuefa/> (17.06.2009)

Abbildung:

<http://de.uefa.com/newsfiles/82792.pdf> (17.06.2009)

Entwicklung der Haupteinnahmequellen bei UEFA Fußball Europameisterschaften

	1996	2000	2004
Kommerzielle Rechte	28,2	52,1	178,6
Eintrittskarten	62,2	79,3	79,4
Medienrechte	51,3	89,7	552,6
Corporate Hospitality			29,2
[Mio. €]	141,7	221,1	839,8

Zweitplatzierten qualifizieren sich für die Finalspiele. Der Grund für diese Änderung ist, dass durch den Zerfall der Sowjetunion in den 1990ern die Anzahl der UEFA Mitglieder stieg und die Vermarktung erfolgreicher wurde.

Dem Wettbewerb geht eine Qualifikation voran, das finale Turnier findet im Gastgeberland statt, das stetig wechselt und von der UEFA nach einer internen Bewertung der Bewerbungen vergeben wird. Für die kommende Europameisterschaft 2012 wurden die Ukraine und Polen ausgewählt.

Haupteinnahmequellen des Gesamtumsatzes für die UEFA sind:

- Medienrechte (Fernsehen, Radio, neue Medien)
- Kommerzielle Rechte (inkl. Sponsoreinnahmen und Einnahmen aus verschiedenen Lizenzprodukten)
- Eintrittskarten
- Corporate Hospitality (erst seit EURO 2004)

Die Grafik zeigt deutlich, wie wichtig die Medienrechte geworden sind und Eintrittskarten in den Hintergrund rückten.

Nur wenige Sponsoren dürfen offiziell mit der Marke UEFA Europameisterschaft in Verbindung treten. Dafür können sich diese Ausgewählten besser präsentieren und dadurch steigt der Marktwert der UEFA EURO. Derzeit sind Carlsberg, Coca-cola, Hyundai, JVC, MasterCard und McDonald's Elitesponsoren und haben Rechte für einige Jahre an allen Wettbewerbe der UEFA. Werberechte rund um die EURO besitzen Adidas, BenQ, Castrol und Continental. Erst die Gruppierung der nationalen Partner berechtigt lokale Unternehmen zum Sponsoring. Erst hier wird ein lokaler Bezug zum Austragungsland hergestellt.

Tabelle in Anlehnung an:

Königshofer, Franz: Die österreichischen host cities der UEFA EURO 2008, VDM Verlag Dr. Müller, 2007, Seite 99

Wien - Stadtentwicklung und EURO 2008

Die letzten UEFA-Fußballeuropameisterschaften fanden im Juni 2008 in Österreich und in der Schweiz statt. Folgend werden die wichtigsten Schritte in der Planung der EURO 2008 und einige Punkte bezüglich der Stadtentwicklung in Wien beschrieben.

Österreichische Organisationsstruktur der EURO 2008

An oberster Stelle der Organisationsstruktur steht als Veranstalter der EURO 2008 die UEFA. Als Organisator fungierte die EURO 2008 SA, eine Tochtergesellschaft der UEFA. Dieser wurden andere Vereine oder Interessensgemeinschaften untergeordnet, wie der ÖFB (Österreichischer Fußball-Bund), Österreich am Ball, Host Cities.

Heinz Palme wurde Österreichs Chef-Koordinator der Bundesregierung. Er bildete die Schnittstelle der Kooperation zwischen der EURO 2008 SA und dem ÖFB in Angelegenheiten des Bundes und der öffentlichen Hand und er sollte die Kommunikation zwischen den Leitern der Projektgruppen Sicherheit, Verkehr, Marketing und Projekte Österreich vereinfachen.

Bei dem Thema Sicherheit in Stadien, in public-viewing-Bereichen und bei der Einreise von Risikofans gab es eine internationale Kooperation. Der Bereich des Verkehrs wurde mit der Schweiz abgestimmt; es gab ein Kombiticket, das sowohl für den Zugverkehr zwischen den beiden Ländern sowie als Fahrausweis für öffentliche Verkehrsmittel galt. Zum Thema Marketing erarbeitete Österreich Werbung ein Konzept. Die Firma Brainbows stellte ein Nachhaltigkeitskonzept zusammen.

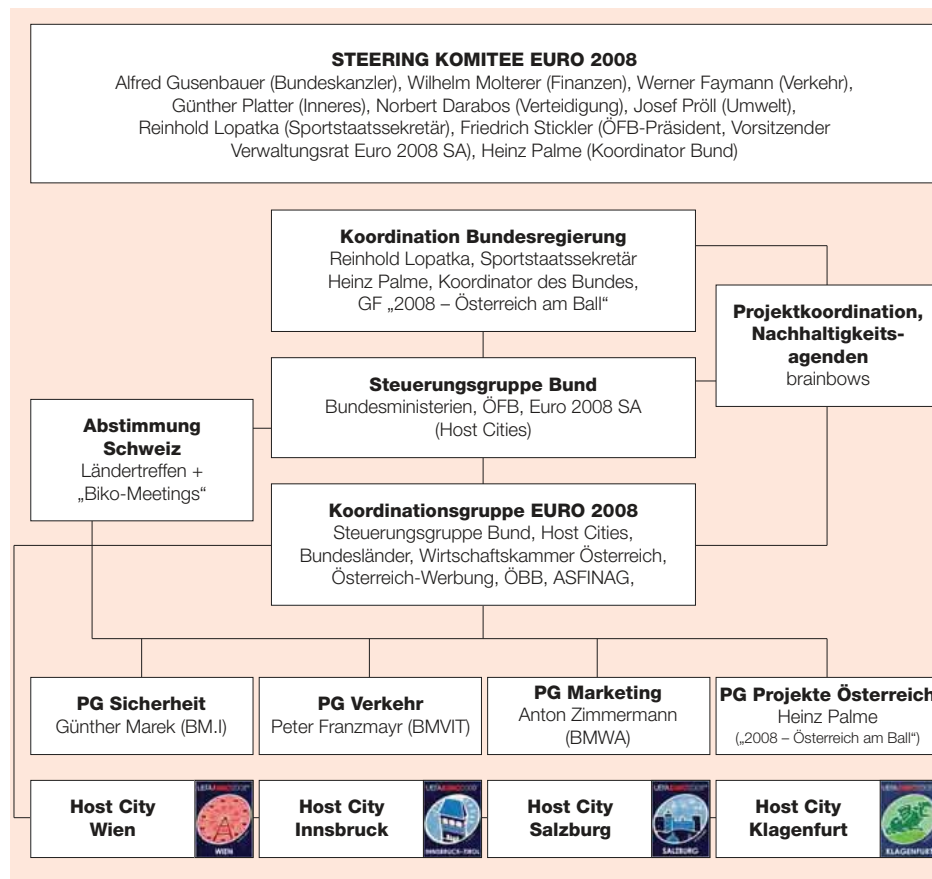
Die *host city charta* ist ein Vertrag, der die Rechte und Pflichten der host city regelt. Der kritischste Punkt waren die Bestimmungen rund um die public-viewing-Bereiche. Ziele waren die Promotion der host cities als Reisedestination, das Schaffen einer einzigartigen Bühne und Stadtkulisse, den Schutz der kommerziellen Rechte der UEFA und das Schaffen einer festlichen Atmosphäre für Fans. Bereits drei Jahre vor Start der EURO 2008 beschäftigte man sich damit.



Königshofer, Franz: Die österreichischen host cities der UEFA EURO 2008, VDM Verlag Dr. Müller, 2007

Abbildung:

http://www.jillysclub.com/euro2008_logo.jpg (18.08.2009)



Innerhalb weniger Monate wurde alles beschlossen, lediglich über Kostenaufteilung und Zuschüsse von EURO 2008 SA wurde länger verhandelt. Die Charta bietet eine rechtliche Grundlage zwischen der UEFA und den Austragungsstädten.

Folgende Punkte waren in der host city charta für die EURO 2008 enthalten:

- das Logo: die genaue Namensbezeichnung für host und Turnier. Turniermarken dürfen nicht zu kommerziellen Zwecken verwendet werden und nicht mit dritten Marken in Verbindung gebracht werden.
- Veröffentlichung der Informationen auf einer einzigen offiziellen Internetseite: Infos über host city, Erreichbarkeit, Stadions, Karten, Link zu host city. Alles unter Absprache mit der host city, Verantwortung bei UEFA.
- Eintrittskarten: ein gewisses Kontingent war für die Bewohner der host city reserviert. Die lokale Bevölkerung sollte auch daran teilnehmen dürfen und nicht nur per public viewing oder Fernseher.
- eine Countdown-Uhr: diese wurde 500 Tage vor Anpfiff in der Stadt aufgestellt.
- Identifikation im Stadion: das host city Logo wurde an der prominentesten Stelle platziert – die Bande auf Höhe der Mittellinie.
- offizielle Fanzonen: dies ist der wichtigste Punkt der host city charta.

Die Standorte wurden von beiden Seiten (UEFA und Stadt) ausgewählt. Anforderung war, dass sie möglichst im Zentrum liegen, eine ausreichende Größe aufweisen, leicht erreichbar waren und unentgeltlich zugänglich waren. Sie hatten täglich von 14 Uhr bis Mitternacht geöffnet. Geboten wurden Live-Übertragungen sämtlicher Spiele, neben kulinarischem Angebot und Verkauf von Fanartikeln. Die host city musste bis 14 Monate vor Start der EURO ein Konzept für Fanzonen präsentieren.

Die Aufgaben wurden wie folgt aufgeteilt: In den Verantwortungsbereich der UEFA fielen die offizielle Dekoration entsprechend des Designkonzeptes des Turniers, die Bereitstellung mindestens einer Videowall (50m²) und interaktive Fanaktivitäten,

Abbildung:

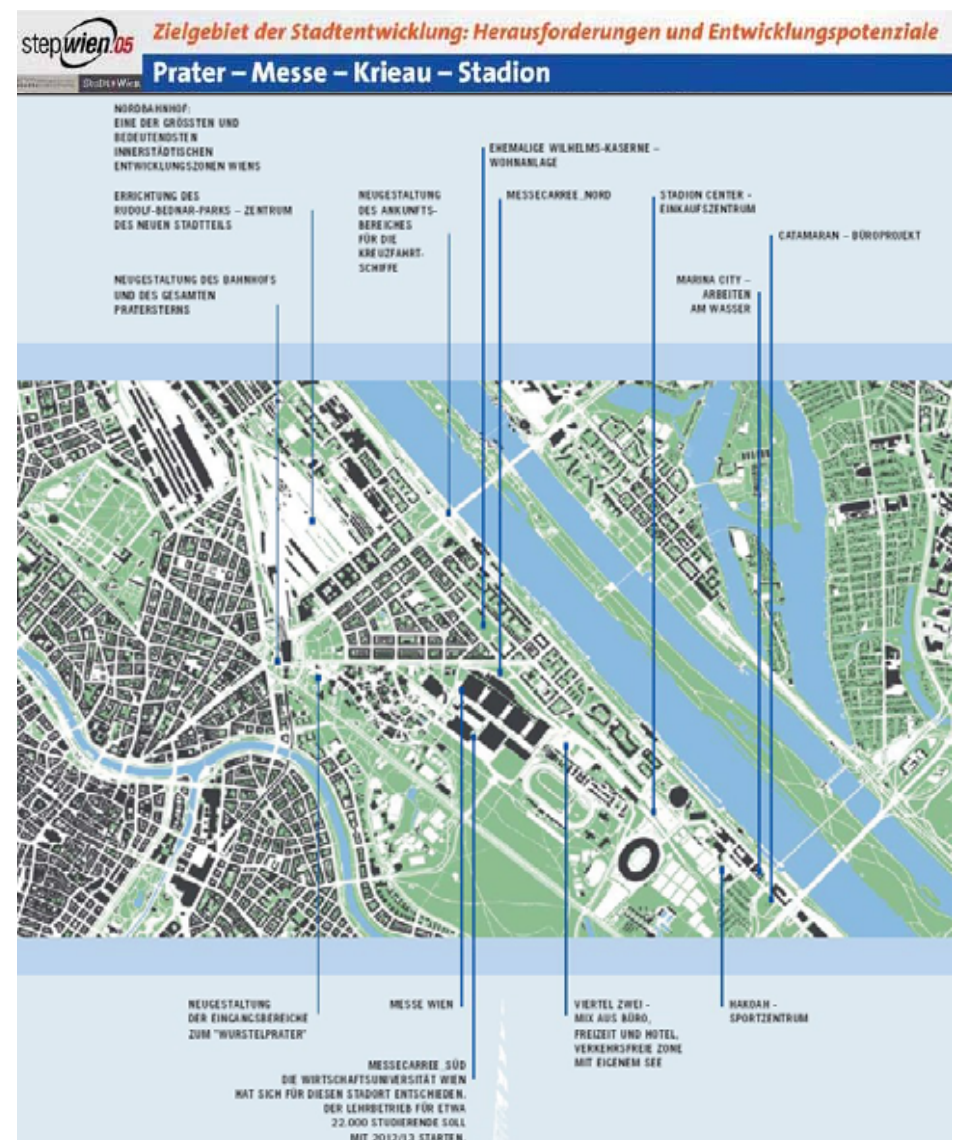
<http://www.oesterreich-am-ball.at/DocView.axd?CobId=32147>
 (18.08.2009)

die nur von kommerziellen Partnern gesponsert wurden durften. Fanartikel durften auch nur von offiziellen Sportgeschäften verkauft werden. Auf der anderen Seite musste die host city selbst den Standort bereitstellen sowie einzelne Unterhaltungsflächen, Bühnen. Für das Personal im laufenden Betrieb, die Durchführung des Unterhaltungsprogrammes, die tägliche Reinigung, die Bewilligungen, die Beleuchtung und die sanitären Anlagen war die host city ebenfalls zuständig.

Abgesehen von kommerziellen Partnern der UEFA und Förderern, die direkt mit dem Standort der jeweiligen host city in Verbindung stehen, gab es keine anderen Sponsoren und keine anderen kommerziellen Rechte. Public viewing war nur in Verbindung als offizielle UEFA Fanzone erlaubt, somit nur mit kommerziellen Sponsoren.

Was wäre passiert, wenn die host city charta nicht existiert hätte? Nur dadurch war die offizielle Assoziation mit dem Turnier durch das EURO Logo gestattet. Die Städte hätten ein eigenes Marketing und selbstständige Slogans entwickeln müssen. Genauso hätte es rechtliche Hindernisse in Bezug auf public viewing Bereiche gegeben, da UEFA offiziellen Partnern den Vorzug gibt. Offizielle Partner leisten der UEFA große finanzielle Unterstützung und erwarten sich umfangreiche materielle Gegenleistungen. Das erklärt den geringen Handlungsspielraum bei der Gestaltung der Fanzonen.

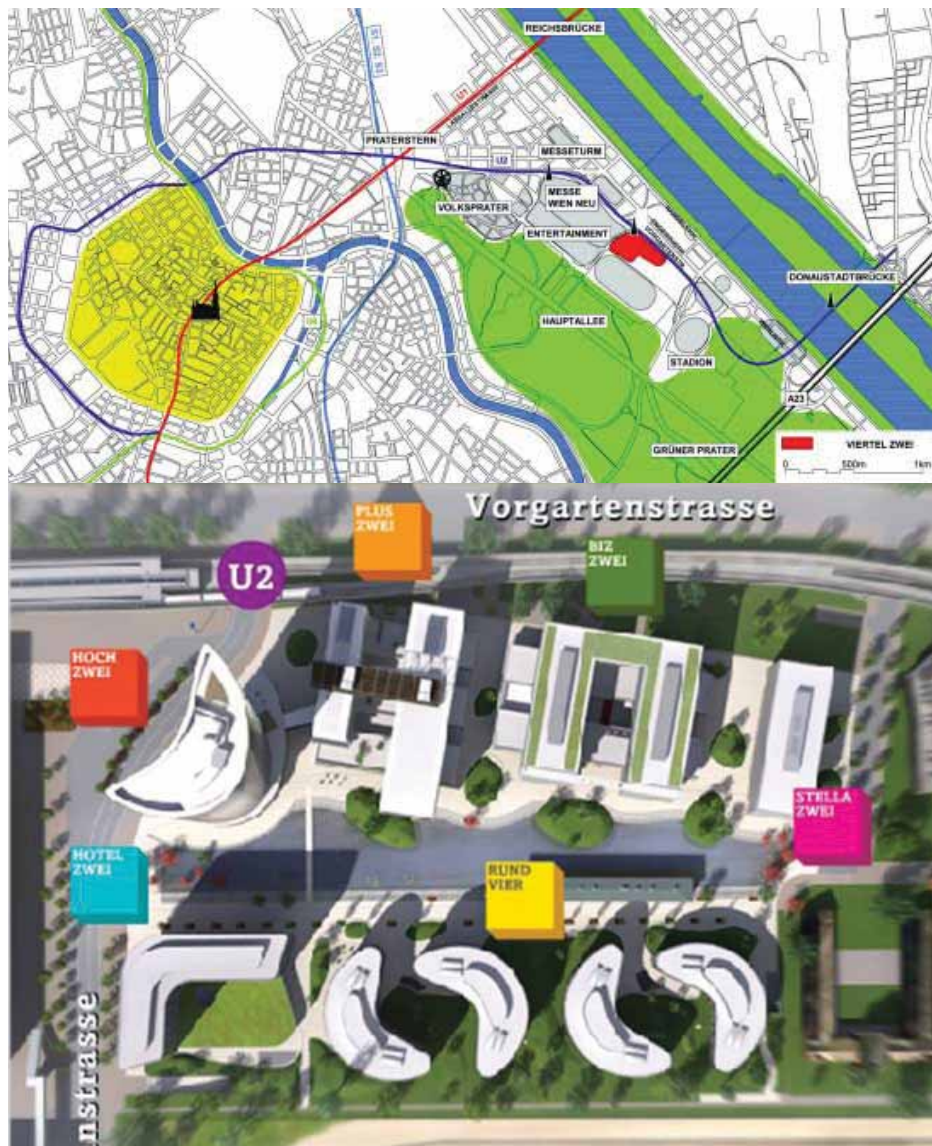
Seit der FIFA WM 2006 in Deutschland hat man hohe Erwartungshaltungen an public-viewing-Bereiche. Damals waren insgesamt 15 Millionen Zuschauer in allen Städten und feierten auch ohne Eintrittskarten zu den Stadien zu haben auf öffentlichen Plätzen.



Königshofer, Franz: Die österreichischen host cities der UEFA EURO 2008, VDM Verlag Dr. Müller, 2007

Abbildungen:

<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/zielgebiete/prater/images/zielgebiet-prater-lageplan.jpg> (19.06.2009)



Stadtentwicklungsplan 2005

Bereits im Stadtentwicklungsplan 2005 gab es das Zielgebiet 12, ein Teil des 2. Bezirk von Praterstern bis Happelstadion. Dieser Abschnitt war schon länger im Blickfeld der Stadtentwicklung, da hier viele Flächen im Eigentum der Stadt Wien bzw. von Wien Holding GmbH stehen, die einen Modernisierungsbedarf haben. Die Lage zum Zentrum ist sehr gut und befindet sich nahe an Grünbereichen wie dem Prater und der Donauinsel. Das Riesenrad oder die Messe Wien Neu sind identitätsstiftend und eignen sich gut für eine Markenbildung dieses Stadtteils. Das sind entscheidende Faktoren für Investoren. Bis jetzt gab es noch kein einheitliches Konzept, doch das Potential ist vorhanden, um das mit wenigen Mitteln zu erstellen und diese Zone als Gesamtes zu gestalten.

Das Projekt der Verlängerung der U-Bahn-Linie U2 bekam durch die EURO 2008 wieder mehr Aufmerksamkeit. Bereits 10 Jahre zuvor gab es Pläne für den U-Bahn-Bau, doch nun schuf das Event einen Fixpunkt zur Fertigstellung. Da keine Baustellen mehr im Bereich Stadion während des Turniers gestattet waren, musste man sich an den Zeitplan halten. Ebenso hatte man mit dem Bau vom Bahnhof Wien-Nord und die Neugestaltung des Pratersterns eine zeitliche Begrenzung.

Die Europameisterschaft war ein Anlass, das Projekt Viertel Zwei zu starten. Auf einem Areal von 40.000 m² werden einige Gebäude errichtet. Rechtzeitig im Mai 2008 wurde das Marriott Courtyard Hotel eröffnet. Das 80m hohe Bürogebäude „hoch zwei“ wurde im Dezember 2008 fertiggestellt und nun an OMV AG vermietet. Noch im Bau ist zum Beispiel das Wohnhaus „stella zwei“.

www.viertelzwei.at (19.06.2009)

<http://www.immonet.at/de/viertel-zwei-im-aufwind.htm>, (19.06.2009)

Abbildungen:

www.u2stadt.at/img/img_viertel2_02.jpg (19.06.2009)

www.viertelzwei.at (19.06.2009)

Medienpräsenz

Wichtig sind solche Landmarks der Stadt, da sie während der EURO 2008 oft in Medien präsent waren oder bei Übertragungen im Fernsehen gezeigt wurden. Geschickt verbindet auch das Marketing in Wien die EURO mit vorangegangenen Tourismus-Werbungen. 2003 bis 2006 stand unter dem Motto „Kunst und Genuss“. Die Kampagne im Jahr 2007 hatte das Thema: „Lebenslust und Kunstgenuss“ und knüpfte an das Mozartjahr an, in dem man vor allem mit Kunst und Musik in Wien warb.

Zur EURO 2008 entwickelte Wien Tourismus den Slogan „Lebenslust und Sportgenuss“.

Man versuchte, diese großen Chancen durch das sportliche Großereignis zu nutzen und alles auf die neue Zielgruppe der Fußballfans und der erlebnisorientierten Städtetouristen auszurichten. Doch Kulturtouristen mieden die Stadt in dieser Zeit. Hoffnung wird auf einen Wiederholungsbesuch gesetzt. Die Stadt soll positiv in der Erinnerung bleiben.



Abbildungen:

erhalten von: Birgit Machtinger, Marketing & Werbung,
WienTourismus, 24.8.2009

Wien-Hotels & Info:
Tel. 01-24 555
www.wien.info

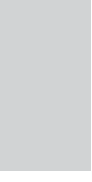
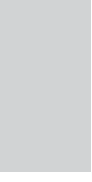
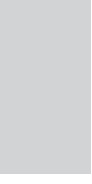
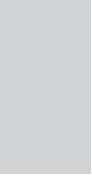
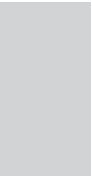
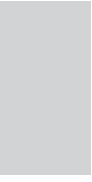
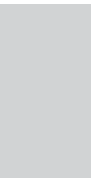
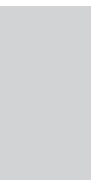


**Lebenslust
& Kunstgenuss**

Wien
www.wien.info
erwartet Sie

**„Wiener Küche.
Einzigartig. Das Beste.“**

Helmut Österreich, Doyen der Wiener Küche



03 - Lemberg als Austragungsort der EURO 2012

Gastgeberstädte der EURO 2012	37
Lemberg im Überblick	38
Geschichte	38
Verwaltungsunterteilung	39
Eisenbahnsystem	41
Lemberg und Wohnbau	42
Plattenbauten	44

Gastgeberstädte der EURO 2012

Im April 2007 entschied das UEFA-Exekutivkomitee, dass in den beiden Nachbarländern Polen und Ukraine die Europameisterschaft 2012 in Fußball ausgetragen wird. Sie wird vom 9. Juni bis zum 1. Juli 2012 stattfinden. Lemberg wurde als eine von 4 Gastgeberstädten in der Ukraine nominiert.

In fünf Städten (Warschau, Danzig, Donezk, Dnipropetrowsk und Lemberg) ist der Bau von neuen Stadien geplant, während die übrigen Stadien renoviert und erweitert werden. In der ersten Phase nach der Vergabe liefen die Vorbereitungen in beiden Ländern schleppend. Die UEFA war wegen den Verzögerungen beunruhigt, stand jedoch weiterhin zur Vergabe nach Osteuropa. Maßnahmen wurden noch nicht ergriffen, man unterstütze die Organisatoren und nannte politischen Gründe in beiden Ländern, die zu einem schleppenden Tempo der Arbeiten geführt haben. Bei den nötigen infrastrukturellen Projekten (Stadien, Unterkunft, Flughäfen, Eisenbahn, Transport) müssen große Fortschritte gemacht werden.

Im Juli 2008 besuchte UEFA-Präsident Michel Platini die beiden Austragungsländer um die Projektfortschritte zu überprüfen und er stellte fest, dass die polnischen Vorbereitungen viel besser verlaufen als in der Ukraine. Im Mai 2009 hat das UEFA-Exekutivkomitee nur die polnischen Städte als offizielle Gastgeber bestätigt. Kiew erhielt nicht den Status als Endspielort nur als Gastgeberstadt. Daraufhin haben die ukrainischen Städte die Gelegenheit genutzt und die geforderten Auflagen erfüllt. So konnten alle geplanten Spielstädte als Austragungsorte bestätigt werden.

Lange Zeit bestanden Rückstände im Bau der Stadien und der geforderten Infrastruktur. Den von der UEFA aufgestellte Zeitplan bis Jänner 2011 konnten nur drei von acht Spielstätten einhalten. Mittlerweile wurden alle Stadien eröffnet. Ende Oktober 2011 wurde in der Arena Lwiw in Lemberg das erste Fußballspiel ausgetragen, obwohl es noch nicht ganz fertiggestellt war.

Abgesehen von Verkehrsproblemen (Umbauten von Flughäfen und schlechter Zustand von Straßen) gibt es nachwievor zuwenig Hotelbetten in der Ukraine.



<http://de.uefa.com/competitions/euro2012/index.html>
(24.09. 2009)

http://www.stadionwelt.de/sw_stadien/index.php?folder=sites&site=neubau_d_detail&id=149 (28.12.2011)

<http://www.nachrichten.at/sport/fussball/art99,772473>
(28.12.2011)

Abbildungen:

http://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Datei:UEFA_Euro_2012_de_v2.svg&filetimestamp=20110611234944
(28.12.2011)

<http://www.uefa.com/uefaeuro/news/newsid=1494992.html?photoid=1453234> (28.12.2011)



Lemberg

Львів

L'vov

L'viv

Lwów

Львов

Leopolis

Lemberg im Überblick

Lemberg zählt zur wichtigsten Stadt in der Westukraine. Im Jänner 2007 vermerkte man 735.000 Einwohner, das ergibt eine Bevölkerungsdichte von 4298 Einwohnern je km².

Geschichte

Lemberg wurde vom Zusammenleben vieler verschiedener Völker geprägt: Bereits seit dem 13. Jahrhundert leben Armenier in der Stadt. Sie brachten handwerkliches Geschick, architektonische Kunstwerke und orientalische Einflüsse in die Stadt. Lemberg war für längere Zeit ein Teil von Polen und liegt nur 80km von der polnischen Grenze entfernt, daher sind auch hier Kultur, Architektur und Tradition miteinander verwurzelt. Nicht nur im Ersten Weltkrieg, sondern bereits im 14. und 15. Jahrhundert übersiedelten viele Juden nach Lemberg. Fast 150 Jahre war Lemberg Teil der Habsburger Monarchie und zeigt deren Einfluss stark im Stadtbild.

Lemberg ist ein positives Beispiel für ein gutes Zusammenleben mehrerer Nationen und Glaubensrichtungen. In der Stadt ist man um das Erhalten kultureller Werte sehr bemüht, doch das ist mit den geringen finanziellen Mitteln oft schwer. Seit 1998 ist das Zentrum Teil des UNESCO-Weltkulturerbes und wird wie folgend begründet: *„mit seiner städtischen Struktur und seiner Architektur ist Lemberg ein hervorragendes Beispiel der Verschmelzung von architektonischen und künstlerischen Traditionen Osteuropas mit denen von Italien und Deutschland. (...) Die politische und wirtschaftliche Rolle von Lemberg zog eine Anzahl von ethnischen Gruppierungen mit unterschiedlichen kulturellen und religiösen Traditionen an, die unterschiedliche aber dennoch voneinander abhängige Gemeinschaften innerhalb der Stadt bildeten, die auch noch im modernen Stadtbild erkennbar sind.“*

Noch in den 1990er Jahren war zwischen Polen und der Ukraine ein sehr gutes Verhältnis, die Kulturen bereicherten sich gegenseitig und man reiste viel hin und her. Doch zwei Jahre vor der Polens Beitritt in die EU als Vorbereitung zur Osterweiterung gibt es eine Visapflicht, und für viele Menschen ist der tägliche Umgang miteinander nicht mehr möglich.

Klijanienko, Ania: Lemberg, Das kulturelle Zentrum der Westukraine, Trescher Verlag, Berlin, 2008

http://whc.unesco.org/archive/advisory_body_evaluation/865.pdf (5.10.2009)

<http://pdf.zeit.de/2005/01/L-Prohasko.pdf> (5.10.2009)

Abbildung:

<http://www.ngw.nl/int/ukr/l/images/lviv2.jpg> (25.10.2009)

Verwaltungsunterteilung

Die Ukraine ist in 24 Oblaste, eine Autonome Republik (Krim) und zwei Städte mit besonderem Status (Kiew und Sewastopol) unterteilt. Die kleineren Verwaltungseinheiten sind Rajone (ukrainisch район). Die Oblast L'viv hat 20 Rajone sowie 9 direkt der Oblastverwaltung unterstehenden Städte.

Zur Stadtgemeinde Lemberg zählen neben der eigentlichen Stadt, die in 6 Stadtrajone unterteilt ist, auch noch die Stadt Wynnyky (Винники) und die beiden Siedlungen städtischen Typs Brjuchowyttschi (Брюховичі) und Rudne (Рудне).

Die Stadtrajone sind:

- Rajon Halytsch (Галицький район)
- Rajon Salisnyzja (Залізничний район)
- Rajon Lytschakiw (Личаківський район)
- Rajon Frankiwnsk (Франківський район)
- Rajon Schewtschenko (Шевченківський район)
- Rajon Sychiw (Сихівський район)

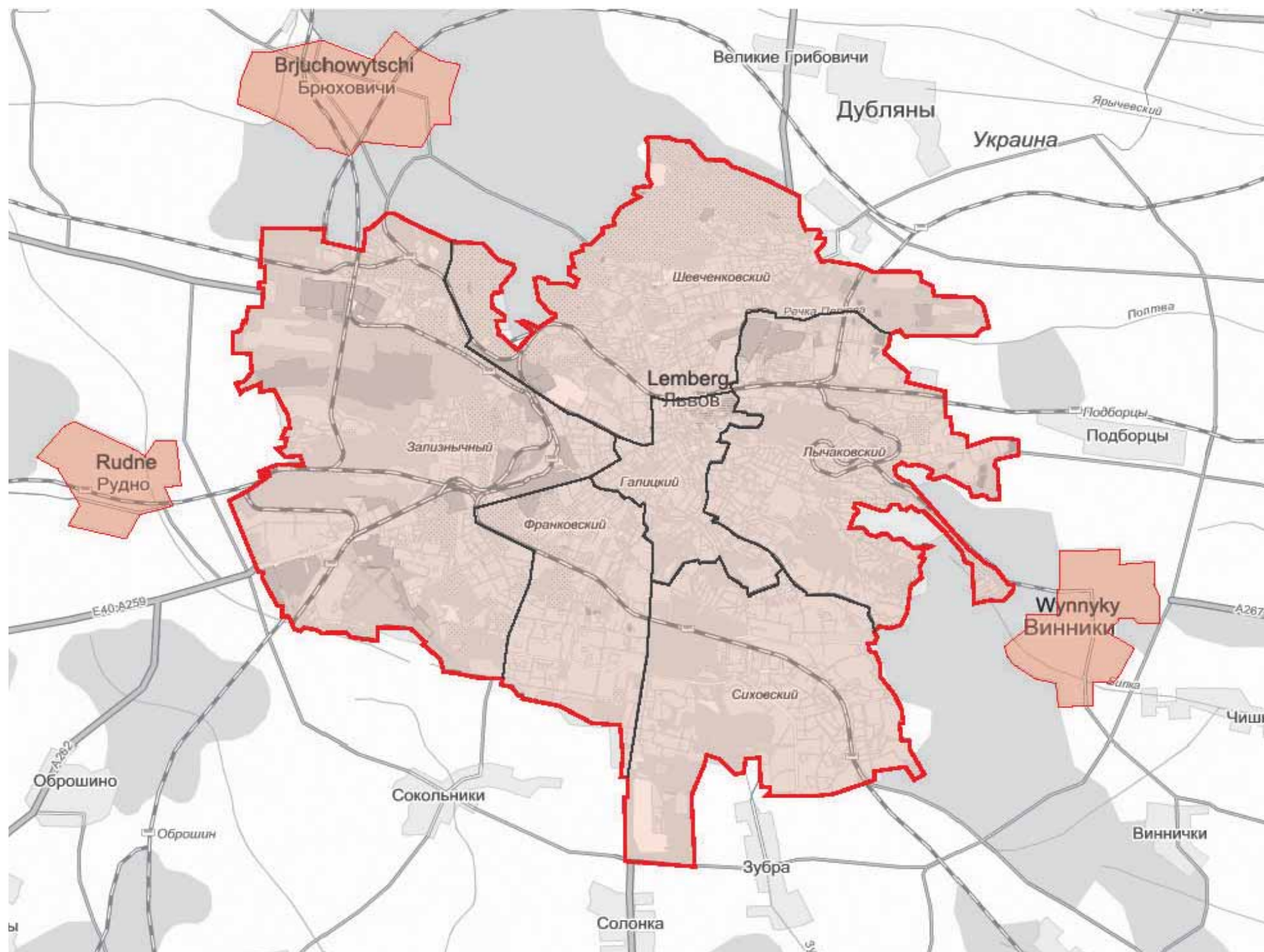


<http://de.wikipedia.org/wiki/Lemberg> (25.10.2009)

Abbildungen in Anlehnung an:

http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/f/fb/Map_of_Ukraine_political_simple_Oblast_Lemberg.png (5.10.2009)

<http://maps.yandex.ru/> (5.10.2009)





Eisenbahnsystem

Lemberg verfügt über ein gutes Eisenbahnnetz, das ungefähr 3 Mio. Fahrgäste jährlich nutzen.

Das Eisenbahnsystem der Nachfolgestaaten der ehemaligen Sowjetunion hat eine größere Spurbreite als das west- und mitteleuropäische. Schienentransporte aus der Ukraine müssen in den Grenzstädten auf Waggons mit schmalerer Spurbreite umgeladen werden.

Da das derzeit sehr viel Geld und Zeit in Anspruch nimmt, überlegt man bereits schon seit längerem, die Bahngleise zur polnisch-ukrainischen Grenze bis nach Lemberg an das europäische System anzugleichen. Das Projekt „Eurobahn“ bekam besonders in Hinblick auf die EURO 2012 erneut an Bedeutung und Finanzierungsmöglichkeiten werden besprochen. Der Bau der Gleise mit einer Länge von 85 km würde über 400 Mio. € kosten.



Lemberg und Wohnbau

In den 1920er und 1930er Jahren bestanden die Projekte für sozialistische Städte auf einem vielschichtigen System von öffentlichen Räumen:

Plätze, Straßen, Innenhöfe, öffentliche Räume innerhalb der Hausgemeinschaften und der Wohnkomplexe, Parks, kleine Sportplätze bei Schulen und Klubs (auf denen die Sportfeste für die benachbarten Häuser durchgeführt, werden sollten, Mischgebiete (im wesentlichen Arbeitersiedlungen) und grüne Zonen, welche die Wohn- von den Industriegebieten abschirmen sollten. Das speziell ausgebaute Stadtzentrum war unabdingbar für eine sozialistische Ansiedlung. Hier waren alle Einrichtungen des Sowjets, der Gewerkschaften, der Partei sowie das Theatergebäude zu finden. Dort gab es den Platz für große politische Versammlungen, Feiertage und Spektakel, den Platz für das »städtische Kollektiv«, wie man damals sagte. [Barbara Engel, 2006]

Der öffentliche Raum wurde nicht einfach so von den Bewohnern genutzt. Es gab in jeder Häusergruppe spezielle Aktivisten, Mitarbeiter des Staatsdienstes, die sich um das soziale Zusammenleben im Stadtviertel und die Pflege der Höfe kümmerten. Sie banden Senioren, die viel Zeit hatten, aktiv in die Organisationsarbeit mit ein, gaben Jugendlichen Inputs zum Organisieren von Konzerten, veranstalteten Feiern oder kümmerten sich um Sportanlagen.

Angetrieben von der starken Entwicklung der sowjetischen Industrie wuchsen nach dem zweiten Weltkrieg die Städte ungewöhnlich rasch. Die Bevölkerung migrierte von den Dörfern in die Städte, und es entstand ein hoher Bedarf an Wohnungen. Die meisten sozialistischen Städte waren Wohngebiete in der Nähe einer Industrieanlage und waren von diesem Betrieb abhängig.

In der UdSSR ging es Mitte der 1950er Jahre um eine Minimierung der Kosten bei Vergrößerung der Wohnfläche. Die strengen Regimes ließen wenig Freiraum bei der architektonischen Gestaltung. Der Wohnbau wurde zu einem Objekt der Bauindustrie, die individuellen Bedürfnisse der Bewohner wurden weniger beachtet und die für das soziale Zusammenleben wichtigen öffentlichen Räume in den Wohnbauten wurden gestrichen.

Zu dieser Zeit wurden in Moskau Musterprojekte für Wohnhäuser entwickelt, um sie in einer Massenaufgabe im gesamten Land verwenden zu können. Die Aufgabe der Architekten wurde darauf beschränkt, einen Typus für eine bestimmte Stadt auszuwählen und eventuelle Abweichungen vom Moskauer Muster zu überprüfen.

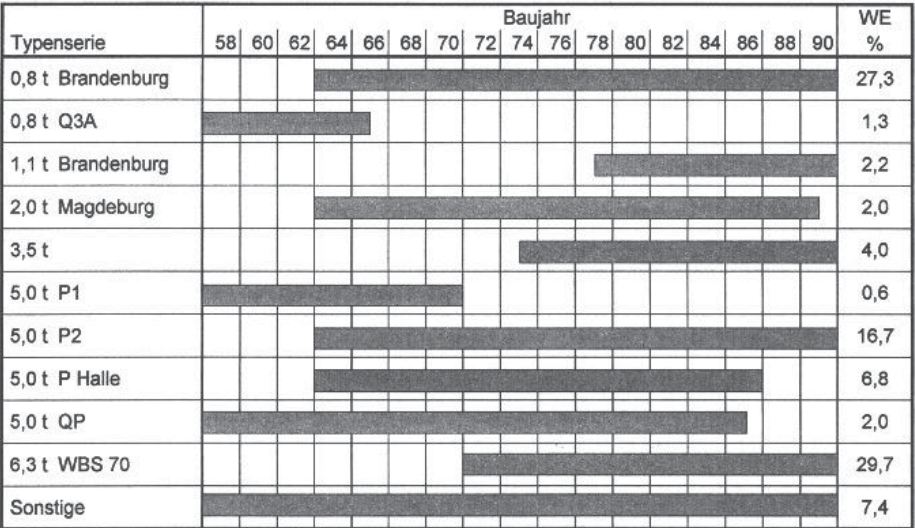
In Lemberg entstand in den 1980er Jahren das riesige Wohngebiet „Sychiv“ und hatte Platz für 120.000 Bewohner. Die Wohnbauten hatten alle das gleiche Aussehen und dienten nur einer Funktion: dem Schlafen. Wie in den meisten anderen sozialistischen Wohnbauprojekten war auch in Sychiv die Bauqualität niedrig, die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz schlecht und weit weg vom historischen Zentrum und den Arbeitsplätzen.



typischer Plattenwohnbau in Sychiv

Tscherkes, Bohdan, Öffnung der Grenzen: Architektur nach 1989, Graz, Haus d. Architektur, 2000, Seite 63

Barbara Engel (Hg.), Öffentliche Räume in der postsowjetischen Stadt: Stadt- und Freiraumplanung in Russland vor neuen Herausforderungen, Dresden, TUDpress, 2006



Anwendungszeitraum und Häufigkeit der wichtigsten Typenserien im Fertigteilbau (Block-, Streifen- und Plattenbauweise von 1958 - 1990)

Das heutige Problem bei Großfeldsiedlungen ist neben dem Verfall der Bausubstanz auch der Verfall der öffentlichen Räume. Es gibt keinen Hausverwalter mehr, der sich um ein soziales Netzwerk kümmert, die Sportanlagen pflegt oder Veranstaltungen organisiert. Die Struktur der existierenden Typen von Wohnhäusern bringt die Bewohner nicht dazu, die Freiräume zu nutzen. Ein nachträglicher Einbau von Gemeinschaftsräumen, die so wie früher andere Funktionen übernehmen könnte, ist für Baugesellschaften nicht gewinnbringend und würde zur Verteuerung von Projekten führen.

Anstelle von mehrstöckigen staatlichen Wohnbauten entstehen heute unstrukturiert Siedlungen von privaten Wohnhäusern. In Lemberg wurden in den 90er Jahren ungefähr 45.000 Einfamilienhäuser gebaut, allerdings nur 7% davon fertiggestellt. Die restlichen Häuser verfallen als Folge der Wirtschaftskrise, mit ihnen der Traum vieler ukrainischer Familien von einem eigenen Reich.

Plattenbauten

Plattenbauten sind die bekanntesten Formen des sozialistischen Massenwohnbaus. Durch diese Methode konnte man rasch und günstig möglichst viel Wohnraum schaffen. 1948 entwickelte der Pariser Architekt Raymond Camus erstmals ein komplettes System auf Basis von seriell produzierten Betonplatten, die übereinander gestapelt wurden. Nicht nur die Fertigung der Platten, sondern auch die Baustellenlogistik wurden optimiert. Die Platte bestimmte das Gebäude: Tiefe durch die Größe einer Platte und Geschoßanzahl durch die Tragfähigkeit. Der Abstand der Gebäude resultierte aus den Radien der Montagekräne.

Die Wohnbauserie WBS70 kam in der DDR am häufigsten zum Einsatz.

Das heißt, jede DDR-Wohnung aus den Siebzigern und Achtzigern basierte auf denselben Grundelementen: Sechs Meter breite Platten ergaben sechs oder zwölf Meter breite Wohnungen, mit (oder ohne) sechs Meter breiten Loggien. Egal ob Einraum- oder Vierraumwohnung - jedes Wandelement hatte an denselben Stellen dieselben, gleich großen Öffnungen für Fenster oder

Zitat:

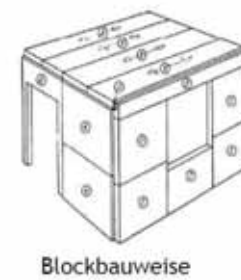
Seiß, Reinhard, Sechs Meter Leben: Spectrum, 2005, http://www.nextroom.at/article.php?article_id=13049 (22.10.2009)

Abbildung:

<http://www.iemb.de/veroeffentlichungen/schriftenreihen/sanierungsgrundlagen/Wohnbau/wohnb01.htm> (23.10.2009)

Türen. Jeder Platte wurden bereits im Betonwerk dieselben Installationsrohre eingegossen, deren Auslässe für Wasser und Strom identisch positioniert waren. So waren Plattenbaubewohner kaum mehr verwundert, wenn sie in fremde Wohnungen kamen und feststellten, dass diese - zwangsläufig - exakt so eingerichtet waren wie die eigenen. [Reinhard Seiß, 2005]

Je nach Lage des Plattenbaus wurde die Außengestaltung variiert, indem Materialien eingesetzt wurden, die typisch für die jeweilige Region waren. Zum Beispiel wurden an der Ostsee Klinker auf die Platten geklebt, in Sachsen Sandstein und im Erzgebirge Schiefer. Es wurde immer wieder versucht einen Bautypus im Inneren zu verändern, doch die Systeme waren zu unflexibel, Normen und Kennzahlen zu starr, um einen architektonisch Unterschied für den durchschnittlichen Bewohner zu erzeugen. Die kompakte Raumaufteilung hatte zu wenig Platz, um Experimente zuzulassen.



Blockbauweise

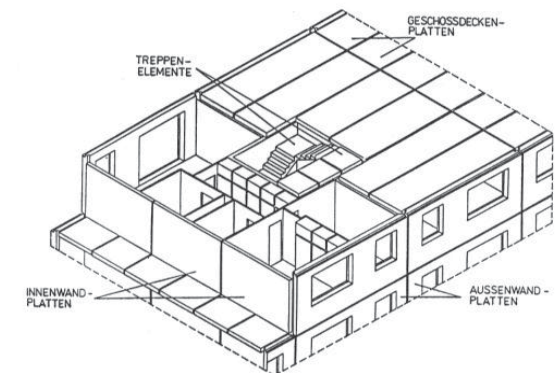


Streifenbauweise

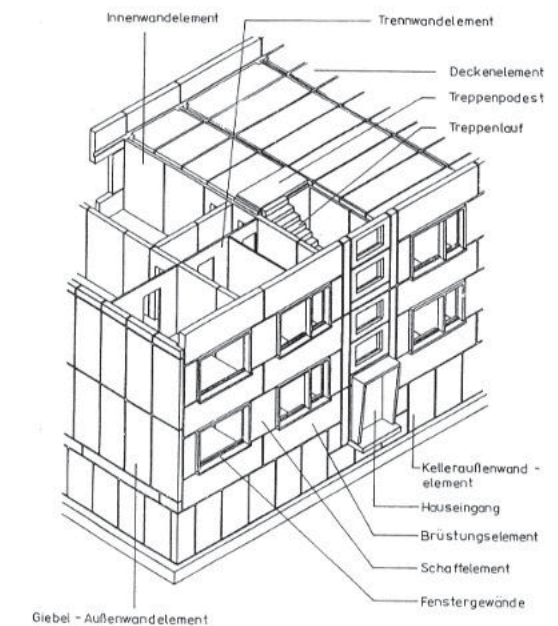


Plattenbauweise

Systematische Rekonstruktion der Fertigteilbauweise



Struktur Plattenbauweise Typenserie P2



Struktur Blockbauart Laststufe 0,8 t

Abbildungen:

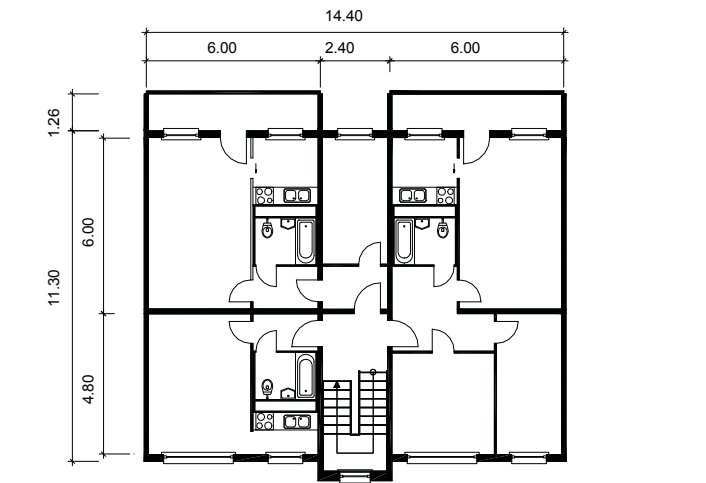
Karel Teige, The minimum dwelling, MIT Press verlag, 2002

http://www.iemb.de/veroeffentlichungen/schriftenreihen/leitfaden/TypP2/typp2_02.htm (23.10.2009)

http://www.iemb.de/veroeffentlichungen/schriftenreihen/leitfaden/BI11/bl11_02.htm (23.10.2009)

Grundrisse:

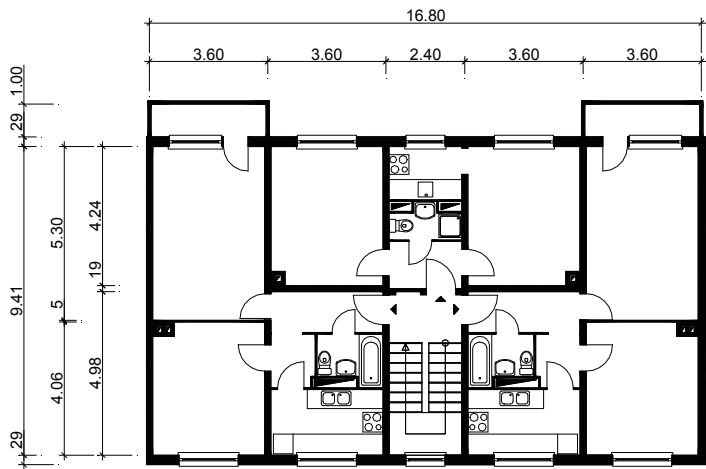
<http://www.iemb.de/> (23.10.2009)



Plattenbau 6,3 t, der Typenserie WBS 70/6 Dresden

Bestandsgrundrisse eines Mittelsegmentes - Normalgeschoss

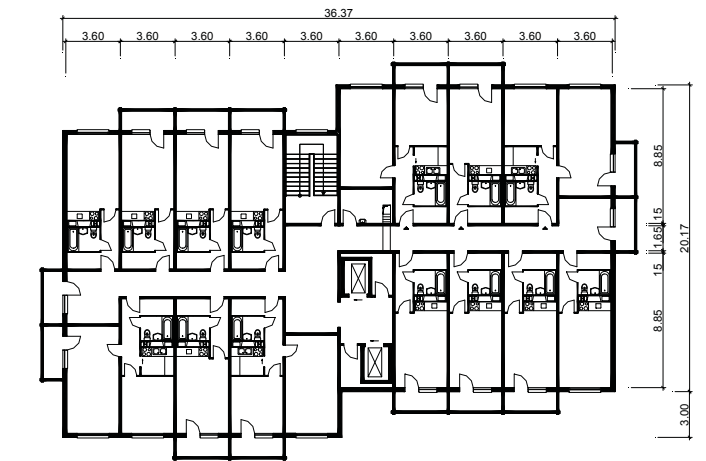
<u>1-R-Bestandswohnung</u>		<u>2-R-Bestandswohnung</u>		<u>3-R-Bestandswohnung</u>	
Wohnfläche (m²): ca. 27		Wohnfläche (m²): ca. 49		Wohnfläche (m²): ca. 64	
davon:		davon:		davon:	
1. Wohnraum	17,07	1. Wohnraum	20,72	1. Wohnraum	20,72
Küche	3,24	2. Wohnraum	9,74	2. Wohnraum	12,25
Bad	3,43	Küche	5,18	3. Wohnraum	10,85
Flur	2,88	Bad	3,43	Küche	5,18
		Flur (3,31+3,31)	6,62	Bad	3,43
				Flur	8,17
		Loggia	(7,37)	Loggia	(7,37)
		anrechenbare		anrechenbare	
		Wohnfläche 50%	3,69	Wohnfläche 50%	3,69



Blockbau 0,8 t der Typenserie IW 63-Q3A Berlin

Bestandsgrundrisse eines Mittelsegmentes - Normalgeschoss

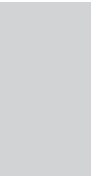
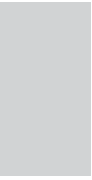
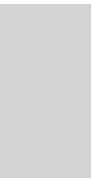
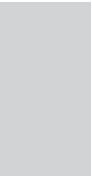
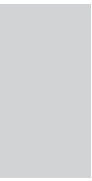
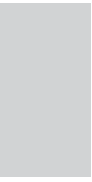
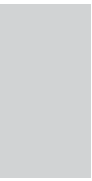
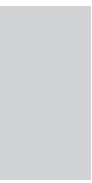
<u>Zwei 2-R-Bestandswohnung</u>		<u>2-R-Bestandswohnung</u>	
Wohnfläche (m²): je ca. 49		Wohnfläche (m²): ca. 37	
davon je:		davon:	
1. Wohnraum	18,07	1. Wohnraum	14,30
2. Wohnraum	13,55	2. Wohnraum	14,30
Küche	6,82	Küche	3,60
Bad	2,85	Bad	2,05
Flur (2,16 + 4,23)	6,39	Flur	3,16
Loggia	(3,50)		
anrechenbare			
Wohnfläche 50%	1,75		



Plattenbau 6,3 t der Typenserie WBS 70/E Punkthaus 9-geschossig
Seniorenwohnhaus, Leipzig

Bestandsgrundrisse eines Normalgeschosses

<u>2 2-R-Bestandswohnungen</u>		<u>2 2-R-Bestandswohnungen</u>	
Wohnfläche (m²): je ca. 55		Wohnfläche (m²): je ca. 53	
davon je:		davon je:	
1. Wohnraum	24,32	1. Wohnraum	22,25
2. Wohnraum	12,90	2. Wohnraum	12,90
Küche	4,01	Küche	4,01
Bad	3,47	Bad	3,47
Flur	6,16	Flur	6,16
Abstellfläche	2,45	Abstellfläche	2,45
Loggia	(4,14)	Loggia	(4,14)
anrechenbare		anrechenbare	
Wohnfläche 50%	2,07	Wohnfläche 50%	2,07
<u>8 1-R-Bestandswohnungen</u>		<u>2 1-R-Bestandswohnungen</u>	
Wohnfläche (m²): je ca. 31		Wohnfläche (m²): je ca. 29	
davon je:		davon je:	
1. Wohnraum	18,53	1. Wohnraum	18,53
mit Kochnische		mit Kochnische	
Bad	3,47	Bad	3,47
Flur	4,75	Flur	4,75
Abstellfläche	2,45	Abstellfläche	2,45
Loggia	(4,14)		
anrechenbare			
Wohnfläche 50%	2,07		



04 - Nachhaltigkeit

Entwicklung des Begriffes „Nachhaltigkeit“	49	Die lokale Agenda 21	57
Geschichte	49	DGNB – das deutsche Gütesiegel für nachhaltiges Bauen	58
Harte und weiche Nachhaltigkeit	53	Der Katalog	59
Das 3-Säulen-Modell	53	Kritik am DGNB	59
Die ökologische Dimension	53	Alternative Systeme	61
Die ökonomische Dimension	54		
Die soziale Dimension	55		
Kritik / Mängel am 3-Säulen-Modell	55		
Das integrierende Nachhaltigkeitsdreieck (IND)	56		
Konkretisierung der Felder – Entwick- lung von Nachhaltigkeitsstrategien	56		

Entwicklung des Begriffes „Nachhaltigkeit“

Der Begriff Nachhaltigkeit ist zurzeit allgegenwärtig, ein geflügeltes Wort stellvertretend für Innovation und Fortschritt, unabhängig in welchem Bereich. Angefangen bei Nachhaltigkeit im Bau- und Energiesektor bis hin zu nachhaltigen Lebensmitteln im Supermarkt ist jede Branche vertreten. Doch woher stammt der Begriff eigentlich und welche klare Begriffsdefinition trifft eigentlich auf ihn zu?

Geschichte

In der Vergangenheit definiert sich der Begriff Nachhaltigkeit erstmals auf Grund vorherrschender Holzknappheit für den Bergbau im 18. Jahrhundert. Der Oberberghauptmann am kursächsischen Hof in Freiberg (Sachsen), Hans Carl von Carlowitz, legt in seinem Buch *Sylvicultura oeconomica*, frei übersetzt „hauswirtschaftliche Nachricht und naturgemäße Anweisung zur wilden Baumzucht“, im Jahr 1713 erstmals den Begriff Nachhaltigkeit fest, indem er auf eine nachhaltige Nutzung des Waldes hinweist, um auch nachkommenden Generationen den Bergbau sowie andere Dinge zu ermöglichen.

Bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts bleibt dies allerdings die einzige nennenswerte Erwähnung zum Thema Nachhaltigkeit. Erst über die Einrichtung der ersten Nationalparks und dem aufkeimenden Umweltschutzgedanken um die Jahrhundertwende wurde der Begriff Nachhaltigkeit wieder thematisiert. Das erste rechtsverbindliche, staatenübergreifende Abkommen wurde 1946 über die Regelung des Walkampfes abgeschlossen. Es folgten weitere, kleine Schritte in diese Richtung, der nächste wichtige Meilenstein passierte erst 1972.

Einerseits wurde auf der UNO Konferenz in Stockholm erstmals das Thema Umweltschutz in der Deklaration von Stockholm festgehalten und von nahezu allen Mitgliedsstaaten unterzeichnet.



Grober, Ulrich: Der Erfinder der Nachhaltigkeit, Die Zeit, Nr. 48, 25.11.1999, Seite 98

<http://www.clubofrome.de/clubofrome/index.html>, (22.6.2009)

Andererseits sorgte ein Bericht von Dennis Meadows, „The Limits of Growth“, im Auftrag des Club of Rome für Aufmerksamkeit. Darin wird nach einem System verlangt, dass nachhaltig mit Ressourcenbeständen umgeht, da sonst absolute Wachstumsgrenzen in naher Zukunft erreicht wären. Der Club of Rome selbst ist eine 1968 in Rom gegründete internationale Organisation, die sich mit aktuellen Problemen der Menschheit auseinandersetzt, um alternative Lösungen und Zukunftsszenarien zu entwickeln.

Der Brandt Report 1980, eine vom damaligen Präsidenten der Weltbank, Robert S. McNamara, 1977 in Auftrag gegebene Studie, stellt erstmals die Problematik des Nord-Südgefälles dar und schlägt wesentliche Änderungen in der Entwicklungspolitik vor, um der Ernährungsproblematik, der wachsenden Umweltprobleme, der Ressourcenknappheit und dem Bevölkerungswachstum entgegenzuwirken. Zum ersten Mal wurden nicht nur die auf uns zukommenden Probleme definiert, sondern auch konstruktive Lösungsansätze entwickelt. Leider wurde vom Brandt Report, benannt nach dem Leiter der Kommission, Willy Brandt, nichts umgesetzt, er geriet nach seiner Veröffentlichung recht schnell in Vergessenheit.

Dies sollte sich allerdings mit der Gründung der WCED, der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung, ändern. Der aus dieser Gründung hervorgehende Brundtland Report 1987 war ein wichtiger Schritt in der Entwicklung des Begriffes Nachhaltigkeit nach unserer gegenwärtigen Auffassung. Hier wurde ein Leitbild für eine nachhaltige Entwicklung erarbeitet und auch dementsprechend genannt. Die Verfasser schreiben eine Entwicklung vor, „die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen“.

Der Brundtland Report setzt sich nicht nur mit dem ökologischen Prinzip der Nachhaltigkeit auseinander, sondern berücksichtigt auch wirtschaftliche und soziale Aspekte und sieht alles in einem ganzheitlichen Kontext. Die Grundätze aus dem Brundtland Report stellen die Basis für die aktuelle Definition des Begriffs

Nachhaltigkeit dar. Die deklarierten Forderungen und Maßnahmen waren allerdings aus rechtlicher Sicht nur Vorschläge, keine verbindlichen Abkommen.

Solche Verträge und Konventionen für Staaten kamen erst 1992 bei der 20. UNO-Konferenz über Umwelt und Entwicklung in Rio de Janeiro zustande. Bei der Konferenz wurden insgesamt fünf Dokumente ausgearbeitet, die verbindliche Richtlinien für eine nachhaltige Entwicklung beinhalten.

- Die Deklaration von Rio über Umwelt und Entwicklung
- Die Klimaschutz-Konvention
- Die Artenschutz-Konvention
- Die Walddeklaration
- Agenda 21

Die UNO Deklaration unterteilte des Weiteren die Definition des Begriffs Nachhaltigkeit offiziell in drei Oberbegriffe:

- Soziale Nachhaltigkeit
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Ökonomische Nachhaltigkeit

Basierend auf dieser Unterteilung entstand nur wenig später, 1994, einerseits durch den öffentlichen Diskurs, andererseits mit Hilfe eines gewissen Professor Bernd Heins aus Oldenburg das sogenannte „3-Säulen-Modell-der-Nachhaltigkeit“, welches bis heute als Grundlage für die Entwicklung entsprechender Strategien dient. Es wird daher später noch genauer darauf eingegangen werden und es soll auch hier als Ausgangsbasis dienen.

Der nächste große Schritt wurde beim Weltgipfel 2002 in Johannesburg getätigt. Man begann, sich mit der konkreten Umsetzung der zuvor definierten Ziele zu beschäftigen. Ebenso wurden die Millenniumsziele der Vereinten Nationen ein Teil der zu erreichenden Ziele. Das Ergebnis in Johannesburg waren klare Ziele mit dazu gehörigen Umsetzungsprogrammen sowie einem entsprechenden Zeitrahmen für die erfolgreiche Durchführung.

Zusammenfassend sind hier die größten Ziele aufgelistet:

- Bis 2010:
 - o Reduktion des Rückgangs der Biodiversität (Artenvielfalt)
- Bis 2015:
 - o Reduktion der in absoluter Armut lebenden Menschen um 500 Mio.
 - o Ermöglichung einer Grundschulausbildung für alle Kinder weltweit
 - o Halbierung der Menschengruppe, die keinen Zugang zu sanitärer Grundversorgung haben
- Bis 2020:
 - o Minimierung der gesundheits- und umweltschädlichen Auswirkungen bei der Produktion und dem Gebrauch von Chemikalien

Obwohl die Konferenz in Johannesburg großen Beifall erntete und ein erstes, großes Umdenken von der reinen Theorie in die Praxis stattgefunden hatte, gab es auch Kritik.

Der wichtigste unter allen Kritikpunkten ist allerdings die fehlende Finanzierung der Umsetzungspläne. Um alle Vorhaben in der vorgegebenen Zeit zu realisieren müssten dafür von 2002 bis 2015 ca. 980 Mrd. USD zusätzlich zum vorhandenen Budget bereitgestellt werden. Dieses Problem wurde ein Jahr später mit dem Global Marshall Plan in Angriff genommen.

Der Global Marshall Plan hat sich die Finanzierung und Umsetzung nachhaltiger Strategien sowie die Armutsbekämpfung zum Ziel gesetzt. Es wurden inzwischen bereits unterschiedliche Finanzierungsmodelle erstellt und diskutiert, um die zusätzlich benötigten Milliarden bereitzustellen wie etwa die Besteuerung von Kerosin, die Terra-Abgabe auf den Welthandel oder die Finanztransaktionssteuer.

Harte und weiche Nachhaltigkeit

Auf diesen Fakten basierend entwickelten sich zwei grundsätzliche Ansätze, um an das Thema der Nachhaltigkeit heranzugehen.

Die Theorie der weichen Nachhaltigkeit verfolgt den Ansatz, dass alle natürlichen, limitierten Ressourcen mit Hilfe von Forschung und Entwicklung in absehbarer Zeit durch von Menschen geschaffene Alternativen ersetzbar werden. Wir sorgen daher mit Hilfe von neuen Entwicklungen für eine noch funktionierende Umwelt, die wir an nachfolgende Generationen weitergeben können.

Die Theorie der harten Nachhaltigkeit folgt der Prämisse, dass die Natur und ihre Ressourcen einzigartig sind und folglich nur selten ein adäquater Ersatz für alle natürlich vorkommenden Ressourcen, Vorgänge und Phänomene gefunden werden kann. Der Stellenwert der Natur wird bei dieser Theorie weitaus höher angesetzt als bei der ersten, daher die Unterteilung in harte und weiche Nachhaltigkeit.

Das 3-Säulen-Modell

Das 3-Säulen-Modell baut auf dem Grundsatz auf, dass sich nachhaltige Entwicklung nicht nur in einem ökologischen Kontext definiert, sondern es gleichermaßen auch soziale sowie wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen gilt, um eine zukunftsorientierte Entwicklung zu gewährleisten.

Die ökologische Dimension

Hier zeigt sich nach wie vor der eigentliche Gedanke, die Natur nicht unnötig auszubeuten und nicht mehr Ressourcen zu verbrauchen als nachträglich entstehen können.

In der Architektur spiegelt sich die ökologische Dimension hauptsächlich in der Wahl der Materialien sowie der Nutzung



alternativer Energiegewinnungstechnologien im Betrieb des Gebäudes wider. Inzwischen spielt aber bereits der Faktor Errichtung und etwaige Liquidation eine Rolle, z.B.: wieviel Energie zur Errichtung benötigt wird sowie die Höhe des Anteils aus alternativer Energiegewinnung oder wie hoch der CO₂-Ausstoß auf der Baustelle ist. Die Relevanz einer ökologischen Nachhaltigkeit bezüglich einer etwaigen Liquidation eines Gebäudes ist spätestens seit den zahlreichen Renovierungen von asbesthaltigen Eternit-Dächern klar. Ebenso spielt die sogenannte „Graue Energie“, sie steht zusammenfassend für die benötigte Energie für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf sowie Entsorgung von Baumaterialien, eine große Rolle.

Die ökonomische Dimension

Vom ökonomischen Standpunkt aus gesehen sollte man ein Wirtschaftssystem betreiben, das nachfolgenden Generationen keine Nachteile verschafft. Das anzustrebende Optimum in diesem Sinne ist ein System, das sich immer selbst erhält und durch den freien Markt reguliert wird.

Ökonomisch nachhaltige Bauprojekte zeichnen sich in der Regel durch niedrige Betriebskosten aus. Es existieren allerdings auch noch andere maßgebende Faktoren. Die Wahl eines geeigneten Bauplatzes auf eine langfristige Nutzung gesehen, eine Systembauweise, in der sich wartungsbedürftige Bereiche und Bauteile leicht und kostengünstig austauschen lassen, sind mittel- bis langfristig gesehen wichtige zu berücksichtigende Punkte. Ein weiterer Aspekt, der in den letzten Jahren immer wichtiger wird, ist die Art der Nutzung. Im letzten Jahrhundert änderte sich innerhalb des Lebenszyklus einer Immobilie die Art der Nutzung meistens nicht. Der maßgebende Faktor war demnach die Lebensdauer einer Immobilie.

In den letzten Jahren zeigt sich jedoch ein Umkehreffekt. Die Lebensdauer eines Gebäudes wird kürzer und rentabler, jedoch ändern sich mitunter die Anforderungen an eine differenziertere Nutzung innerhalb kürzerer Zeiträume als auf die gesamte Lebensdauer. Daher wird die Flexibilität eines Entwurfes, auf unterschiedliche Nutzungen ohne großen Aufwand reagieren zu

können, durchwegs ein stets wichtigerer Faktor werden, wenn von ökonomischer, aber auch von sozialer Nachhaltigkeit die Rede ist.

Die soziale Dimension

Vom ursprünglichen Ziel der Armutsbekämpfung und Sicherung der Grundbedürfnisse, festgelegt im Brundtland Report 1987, entstand das Ziel nach Generationengleichheit. Jeder Mensch, aktueller oder zukünftiger Generationen, unabhängig von seinem Ausgangsort und seiner Ausgangslage, soll die gleichen Möglichkeiten und Chancen im Leben besitzen. Schwer reversible oder gar irreversible Handlungen, die zukünftigen Generationen die Möglichkeit einer Änderung der Situation verwehren, sollten vermieden werden. Ein gutes Beispiel ist der israelische Siedlungsbau in Konfliktgebieten. Denn es zeigt, dass soziale Nachhaltigkeit zum einen nicht selbstregulierend funktioniert wie die anderen zwei Dimensionen, sondern durch Politik und Interessensvertretungen gemacht und gesteuert, aber ebenso wie in Israel verhindert werden kann, indem man durch diesen Siedlungsbau mindestens einen Konfliktlösungsvorschlag für zukünftige Generationen auslöscht. Die soziale Dimension stellt mit Sicherheit den Bereich des 3-Säulen-Modells mit der größten Interpretationsfreiheit dar.

In Verbindung mit Bauen und Architektur stellt sich die Gleichheit für alle Menschen und Generationen bereits in ein paar konkreten Punktedar, wie beispielsweise die bereits obengenannte Flexibilität eines Objektes, auf unterschiedliche Nutzungen oder soziale Bedürfnisse zu reagieren, barrierefreie Zugangsmöglichkeiten zu berücksichtigen, die Unterstützung der sozialen Stabilität mit Hilfe einer sinnvollen Mischung sozialer Schichten oder der Versuch einen hohen Grundstandard an räumlicher sowie baulicher Qualität für jedermann zu etablieren.

Kritik / Mängel am 3-Säulen-Modell

In seiner grundlegenden Idee bietet dieses Anschauungsmodell sicherlich eine bis dahin unerreichte Übersicht über die Zielsetzungen, jedoch verhindert der allzu theoretische Ansatz eine gute Operationalisierbarkeit. Die Versuche, das Modell in

seiner genannten Form in die Praxis umzusetzen, brachte weitere Problematiken bzw. Mängel zum Vorschein.

Da die drei Dimensionen in keinerlei Relation zueinander stehen, ist die gleich starke Berücksichtigung nicht kontrollierbar, Ziele einer Dimension werden auf Kosten anderer ausgebaut, der Bezug zum Gesamtziel geht verloren.

Das integrierende Nachhaltigkeitsdreieck (IND)

Um den oben genannten Problemen entgegenzuwirken und einen operationalisierenden Ansatz zu erhalten, werden die Nachhaltigkeitskriterien für Lemberg auf das von *Von Hauff und Kleine* entwickelte integrierende Nachhaltigkeitsdreieck (IND) basieren.

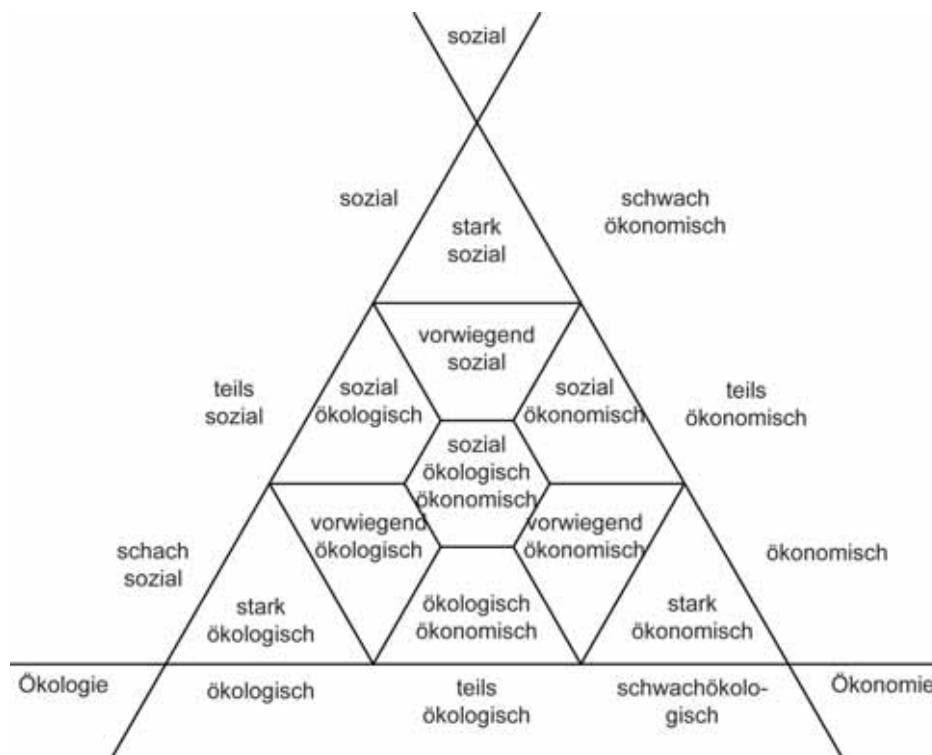
Das IND stellt einerseits einen Bezug zwischen den drei Dimensionen her und ermöglicht es, Ziele, Indikatoren und Handlungsfelder genauer zuzuordnen. Das Dreieck verdeutlicht außerdem die Mehrzielproblematik und schafft auch eine genauere Unterteilung zwischen den einzelnen Dimensionen, es entstehen Schnittstellen. Es ist auch möglich, Handlungsfelder mittels primärer und sekundärer Zuordnung einzuordnen.

Beispielsweise ist die CO₂-Emission ein klar rein ökologisches Ziel, die daraus resultierenden Auswirkungen wie der Ruf nach Klimaschutz auf Grund des Treibhauseffektes ordnet sich bereits in einem Schnittstellenbereich mit teils ökonomischen, teils sozialen Aspekten ein.

Konkretisierung der Felder – Entwicklung von Nachhaltigkeitsstrategien

Basierend auf dem IND erfolgt die Erarbeitung der Nachhaltigkeitskriterien durch einen analytischen Ansatz („top down“-Prinzip) in Kombination mit einem synthetischen Ablauf („bottom up“-Prinzip).

Der „top down“-Ansatz geht von einem Leitbild aus und erarbeitet daraus Ziele, Handlungsfelder, Indikatoren und Bereiche.



Das integrierende Nachhaltigkeitsdreieck

Ortwin Renn, Jürgen Deuschle, Alexander Jäger, Wolfgang Weimer-Jehle, Leitbild Nachhaltigkeit, 2007, Seite 33-36

Sybille Bauriedl, Delia Schindler, Matthias Winkler, Städtzukunft denken, 2008, Seite 12

Grafik in Anlehnung an:

Alexandro Kleine, Wikimedia Commons, lizenziert unter GNU-Lizenz für freie Dokumentation, http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Integrierendes_Nachhaltigkeitsdreieck.png (24.10.2009)

Zunächst werden die einzelnen, grundlegenden Bereiche definiert, beispielsweise kann die ökologische Säule stellvertretend für den Begriff „natürliche Lebensgrundlage“ stehen. Die einzelnen Bereiche werden im nächsten Schritt in ihre Handlungsfelder unterteilt, wobei ein Handlungsfeld mehrere Problemstellungen miteinander vereinen kann.

Um nun den Schritt von der Theorie in die Praxis zu schaffen, werden den Handlungsfeldern Indikatoren zugewiesen, soweit möglich. Damit werden diese plan-, kontrollier- und kommunizierbar. Beispielsweise spiegelt der Index „Luftqualität“ die Entwicklung der lokalen und regionalen Luftemissionen wieder. Zuletzt dienen Ziel- und Zeitvorgaben zur Festigung und Orientierung für die Durchführung der Indikatoren. Sie stellen erste Kriterien zur Umsetzung dar, definieren auch einen zeitlichen Rahmen, um diese Vorhaben auch zu erreichen.

Der „bottom up“-Ansatz dient zur Zusammenfassung bereits bestehender Handlungsfelder, Indikatoren und Ziele, um diese bei der Entwicklung eines Leitbildes zu berücksichtigen.

“Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung ist die zukunftsorientierte Gestaltung urbanen Lebens durch einen sorgsamen Umgang mit den vorhandenen physischen, biologischen, gesellschaftlichen und finanziellen Ressourcen.“

Jede Stadtregion ist individuell, es gibt daher keine Pauschalanwendung für die Entwicklung nachhaltiger Stadtregionen. Mit Hilfe des IND lassen sich allerdings die Schwerpunkte definieren, denn diese müssen nicht immer auf der ökologischen Säule basieren.

Die lokale Agenda 21

Die Lokale Agenda 21 ist ein auf kommunaler Ebene ausgeführtes Handlungskonzept, basierend auf der 1992 definierten Agenda 21 in Rio de Janeiro. Die Agenda 21 verweist in einem Punkt auf die auf kommunaler Ebene möglichen Lösungen für die generell angesprochenen Problempunkte und empfiehlt daher

http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/aalborg-charta_1994_554.htm (24.10.2009)

http://www.aalborgplus10.dk/media/charter_german.pdf (24.10.2009)

die Ausarbeitung regionaler Programme. Die Charta von Aalborg, zuletzt 2004 überarbeitet, beinhaltet Leitlinien zur Erstellung einer lokalen Agenda 21:

1. Gute Regierungs- und Verwaltungsführung
2. Lokales Management für Zukunftsbeständigkeit
3. Natürliche Gemeinschaftsgüter
4. Verantwortungsbewusster Konsum und Lebensstil
5. Kommunalplanung und Kommunalentwicklung
6. Verbesserte Mobilität, weniger Verkehr
7. Kommunale Maßnahmen im Gesundheitsbereich
8. Dynamische und nachhaltige lokale Wirtschaft
9. Soziale Gerechtigkeit
10. Von Lokal zu Global

Die lokale Agenda 21 sieht ebenfalls vor diese Punkte in Zusammenarbeit mit Akteuren aus der Privatwirtschaft umzusetzen.



DGNB – das deutsche Gütesiegel für nachhaltiges Bauen

Zum Zweck einer Vereinheitlichung von Indikatoren und Faktoren einer Nachhaltigkeitsstrategie hat die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, kurz DGNB genannt, in Zusammenarbeit mit dem Bundesbauministerium 2008 erstmals einen messbaren Standard für nachhaltige Bauprojekte präsentiert, das deutsche Gütesiegel für nachhaltiges Bauen. Die DGNB ist eine Non-Profit-Organisation dessen Ziel es ist, nachhaltiges Bauen zu fordern und zu fördern.

Das Gütesiegel baut auf einem sehr detailreichen Maßnahmenkatalog auf, der später genauer erläutert wird. Das Siegel wird in drei Qualitätsstufen, sowie einerseits als Vorgütesiegel in der Entwurfs/Planungsphase, andererseits als endgültiges Zertifikat nach der Fertigstellung des Bauvorhabens vergeben und kennzeichnet damit besonders nachhaltige Projekte in einem weit umfassenderen Kontext als nur auf ökologischer

<http://www.dgnb.de> (24.10.2009)

Das deutsche Gütesiegel nachhaltiges Bauen
Aufbau - Anwendung - Kriterien, Stand 03/09, Stuttgart

Abbildung:

http://www.aalborgplus10.dk/media/charter_german.pdf, Seite 1
(24.10.2009)

Basis. Der gegenwärtige Status des DGNB sieht die Zertifizierung von Büro und Verwaltungsgebäuden vor, darauf basierend sollen sukzessive weitere Kataloge für andere Bereiche wie beispielsweise Wohnbauten folgen.

Der Katalog

Der Maßnahmenkatalog zur Bewertung beinhaltet insgesamt 49 Kriterien, aufgeteilt auf sechs Themenbereiche:

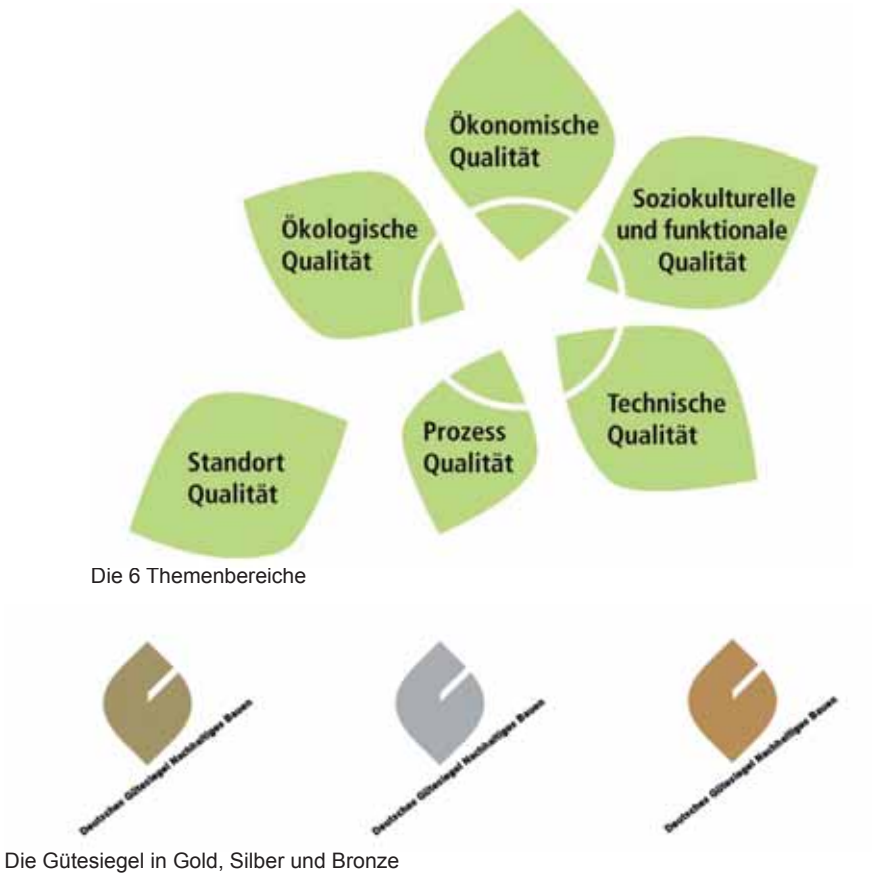
- Ökologische Qualität
- Ökonomische Qualität
- Soziokulturelle und funktionale Qualität
- Technische Qualität
- Prozessqualität
- Standortqualität

Der Themenbereich Standortqualität wird allerdings separat ausgewiesen, um einen standortunabhängigen Vergleich gewährleisten zu können. Die einzelnen Kriterien werden auf ihren Erfüllungsgrad hin auf einer Skala von 1 bis 10 bewertet. Der Erfüllungsgrad der Kriterien bestimmt die Ausgabe des Zertifikats in Gold (>80%), Silber (65-84%) oder Bronze (50-64%).

Pro Kriterium werden maximal 10 Punkte bei vollem Erfüllungsgrad vergeben, diese werden im weiteren Verlauf, je nach Gewichtung aufgeteilt in drei Stufen, noch mit dem Faktor 1, 2 oder 3 multipliziert.

Der Schlüssel zum Zertifikat liegt in den Planungs- und Prozessabläufen. Die Qualitätssicherung des Siegels wird mit Hilfe von Auditoren gewährleistet. Ein Auditor ist ein von der DGNB ausgebildeter Fachmann. Er begleitet ein Projekt angefangen bei der Ausstellung des Vorzertifikats über den gesamten Projektzeitraum hinaus und gewährleistet eine durchgehende, hohe Qualität des Bauvorhabens sowie die Erreichung der Kriterien bis hin zur Endzertifizierung.

Kritik am DGNB



	ist einzutragen
	wird automatisch berechnet
	unveränderliche Festlegung

Note 1,0	95%
Note 1,5	80%
Note 2,0	65%
Note 3,0	50%
Note 4,0	35%
Note 5,0	20%

Gold	ab 80 %
Silber	65-79,9 %
Bronze	50-64,9%

Das deutsche Gütesiegel nachhaltiges Bauen
Aufbau - Anwendung - Kriterien, Stand 03/09, Stuttgart

Abbildungen:

Die 6 Themenbereiche: http://www.aalborgplus10.dk/media/charter_german.pdf, Seite 1 (24.10.2009)

Die Gütesiegel in Gold, Silber und Bronze: Das deutsche Gütesiegel nachhaltiges Bauen Aufbau - Anwendung - Kriterien, Seite 7

Tabelle in Anlehnung an:

Das deutsche Gütesiegel nachhaltiges Bauen Aufbau - Anwendung - Kriterien, Stand 03/09, Stuttgart, Seite 11

Haupt-kriterien-gruppe	Kriteriengruppe	Nr.	Kriterium	Punkte ist	Kriterium max. möglich	Bedeut-ungs faktor	Punkte gewichtet ist	Kriterium max. möglich	Erfüllungs- grad	Punkte Gruppe		Erfüllungs- grad gruppe	Gewichtung Gruppe	Gesamt- erfüllungs- grad	
Ökologische Qualität	Wirkungen auf die globale und lokale Umwelt	1	Treibhauspotenzial (GWP)	10	10	3	30	30	100%	173,5	195	91%	22,50%		
		2	Ozonschichtabbaupotenzial (ODP)	10	10	0,5	5	5	100%						
		3	Ozonbildungspotenzial (POCP)	10	10	0,5	5	5	100%						
		4	Versauerungspotenzial (AP)	10	10	1	10	10	100%						
		5	Überdüngungspotenzial (EP)	7,1	10	1	7,1	10	71%						
		6	Risiken für die lokale Umwelt	8,2	10	3	24,6	30	82%						
		8	Sonstige Wirkungen auf die globale Umwelt	10	10	1	10	10	100%						
		9	Mikroklima	10	10	0,5	5	5	100%						
		Ressourceninanspruchnahme und Abfallaufkommen	10	Nicht erneuerbarer Primärenergiebedarf	10	10	3	30	30						100%
	11		Gesamtprimärenergiebedarf und Anteil erneuerbarer Primärenergie	8,4	10	2	16,8	20	84%						
	14		Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	5	10	2	10	20	50%						
	15		Flächeninanspruchnahme	10	10	2	20	20	100%						
	Ökonomische Qualität		16	Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	9	10	3	27	30	90%	47	50	95%		22,50%
			17	Wertstabilität	10	10	2	20	20	100%					
	Soziokulturelle und funktionale Qualität	Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit	18	Thermischer Komfort im Winter	10	10	2	20	20	100%	251,1	280	88%		2,50%
19			Thermischer Komfort imSommer	10	10	3	30	30	100%						
20			Innenraumhygiene	10	10	3	30	30	100%						
21			Akustischer Komfort	10	10	1	10	10	100%						
22			Visueller Komfort	8,5	10	3	25,5	30	85%						
23			Einflussnahme des Nutzers	6,7	10	2	13,4	20	67%						
24			Dachgestaltung	9	10	1	9	10	90%						
25			Sicherheit und Störfallrisiken	8	10	1	8	10	80%						
Funktionalität		26	Barrierefreiheit	8	10	2	16	20	80%						
		27	Flächeneffizienz	5	10	1	5	10	50%						
		28	Umnutzungsfähigkeit	7,1	10	2	14,2	20	71%						
		29	Zugänglichkeit	10	10	2	20	20	100%						
		30	Fahrradkomfort	10	10	1	10	10	100%						
Gestalterische Qualität		31	Sicherung der gestalterischen und städtebaulichen Qualität im Wettbewerb	10	10	3	30	30	100%						
		32	Kunst am Bau	10	10	1	10	10	100%						
Technische Qualität	Qualität der technischen Ausführung	33	Brandschutz	8	10	2	16	20	80%	74	100	74%	22,50%		
		34	Schallschutz	5	10	2	10	20	50%						
		35	Energetische und feuchteschutztechnische Qualität der Gebäudehülle	7,7	10	2	15,4	20	77%						
		40	Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit des Baukörpers	7,1	10	2	14,2	20	71%						
		42	Rückbaubarkeit, Recyclingfreundlichkeit, Demontagefreundlichkeit	9,2	10	2	18,4	20	92%						
		Prozessqualität	Qualität der Planung	43	Qualität der Projektvorbereitung	8,3	10	3	24,9					30	83%
44	Integrale Planung			10	10	3	30	30	100%						
45	Optimierung und Komplexität der Herangehensweise in der Planung			8,6	10	2	17,2	30	57%						
46	Nachweis der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe			10	10	2	20	20	100%						
47	Schaffung von Voraussetzungen fü eine optimale Nutzung und Bewirtschaftung			5	10	2	10	20	50%						
48	Baustelle, Bauprozess			7,7	10	2	15,4	20	77%						
49	Qualität der ausführenden Firmen, Präqualifikation			5	10	2	10	20	50%						
Qualität der Bausausführung	50			Qualitätssicherung der Bauausführung	10	10	3	30	30	100%					
	51		Systematische Inbetriebnahme	7,5	10	3	22,5	30	75%						
Standortqualität			56	Risiken am Mikrostandort	7	10	2	14	20	70%	93,3	130	71%		
		57	Verhältnisse am Mikrostandort	7,1	10	2	14,2	20	71%						
		58	Image und Zustand von Standort und Quartier	1	10	2	2	20	10%						
		59	Verkehrsanbindung	8,3	10	3	24,9	30	83%						
		60	Nähe zu nutzungsspezifischen Einrichtungen	9,7	10	2	19,4	20	97%						
		61	Anliegende Medien, Erschließung	9,4	10	2	18,8	20	94%						

Standortqualität: gesonderte Bewertung, geht nicht indie Gesamtbewertung ein

Das Gütesiegel stellt zwar einen umfassenden Katalog zur Bewertung eines Projektes dar, jedoch Kritiker sehen darin einen für die Praxis zu komplexen, teuren und aufwändigen Prozess. Ziel der DGNB ist es, sich als Standard für jedes Bauvorhaben zu etablieren, bei diesem organisatorischen und planerischen Mehraufwand ist das allerdings nicht realistisch. Es wird nach einer vereinfachten Variante verlangt, jedoch argumentieren Befürworter der DGNB nur in diesem umfassenden Kontext ließen sich wirklich nachhaltig sinnvolle Projekte umsetzen. Die DGNB plant noch im Jahr 2009, ein Jahr nach der Erstveröffentlichung, eine überarbeitete Version zu veröffentlichen.

Alternative Systeme

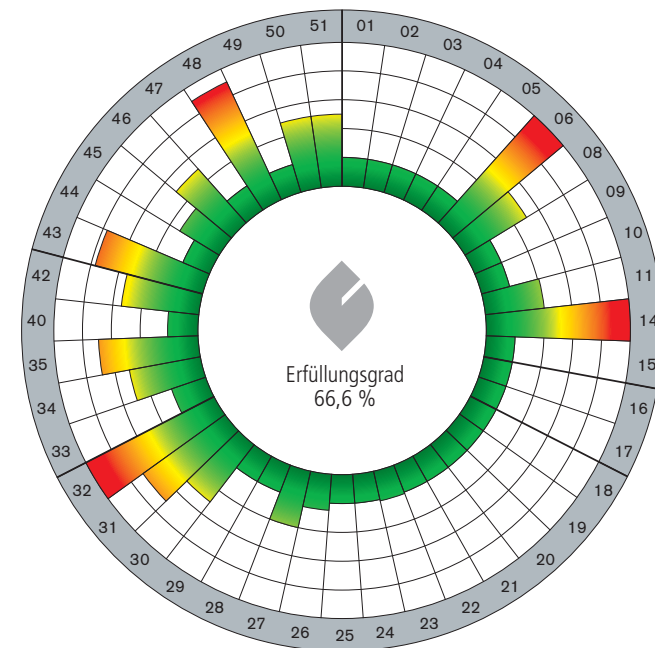
Im internationalen Vergleich gibt es vor allem zwei Bewertungssysteme, die sich etabliert haben, zum einen die britische BREEAM sowie den aus den USA stammende LEED Standard.

Die BREEAM, Building Research Establishment Environmental Assessment Method, ist dem DGNB sehr ähnlich, es bewertet aus einer Vielzahl von Kriterien und begleitet durch den gesamten Planungs- und Bauprozess, jedoch basieren die Kriterien fast ausschließlich auf ökologischen Kriterien, das Ergebnis ist daher etwas einseitig orientiert.

Der LEED Standard, Leadership in Energy and Environmental Design, orientiert sich ebenfalls zu einem Großteil an ökologischen Gesichtspunkten und ist zudem in seiner Bewertungsmethodik um einiges simpler strukturiert als das DGNB und die BREEAM.

In Österreich arbeitet die Gesellschaft für nachhaltiges Bauen an einem neuen Gütesiegel, der im Herbst 2009 als Kombination von TQ und IBO Ökopass erscheinen soll.

Diese Arbeit orientiert sich an den DGNB Kriterien, da sie eine vielschichtige Methode repräsentiert und sich auf diesem Grund bestens an einzelne Projekte adaptieren lässt.

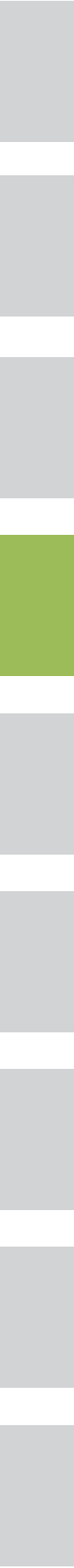


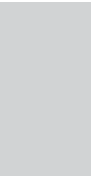
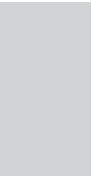
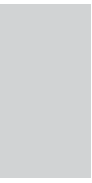
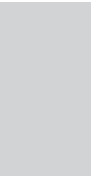
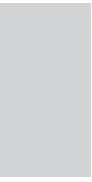
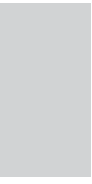
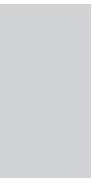
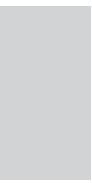
Die Gesamtbewertungsmatrix für ein Gebäude

Detail Green 01/09, Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG, 2009

Abbildung:

Das deutsche Gütesiegel nachhaltiges Bauen Aufbau - Anwendung - Kriterien, Stand 03/09, Stuttgart, Seite 10





Perspektivplanung als Methode der Projektentwicklung für eine ganze Stadtregion	66
Projektentwicklung – wirtschaftliche Aspekte	67
Joint Venture	68
Public Private Partnership – PPP	68
PPP als nachhaltige Abwicklungsform für Bauprojekte in CEE / der Ukraine	70
Best Practice: onal Airport Warschau, Polen	Internati- 70

05 - Nachhaltige Projektentwicklung

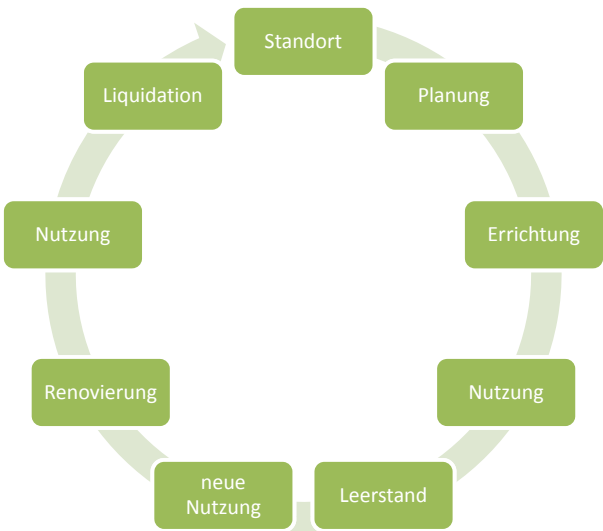
Die fortschreitende Globalisierung und Industrialisierung beschert uns immer schnellere Möglichkeiten der Interaktion unabhängig von Zeit und Ort. Der Ruf nach mehr Flexibilität spiegelt sich auch in der Immobilienwirtschaft in Form metamorpher Nutzungen innerhalb eines Lebenszyklus eines Gebäudes wieder. Die Lebensdauer eines Objektes ist im Vergleich zum vorigen Jahrhundert zurückgegangen und beträgt nun ca. 50 Jahre, bedingt durch eine ständige Änderung der Modalitäten. Daraus resultieren außerdem eine differenzierte Zeitspanne der Lebenszyklen einzelner Gebäudeelemente, beispielsweise für den Rohbau und den Ausbau eines Objektes. Besonders hervorzuheben sind hier die ständigen Verbesserungen bei der Gebäudetechnik oder EDV Systemen, welche, gemessen an der gesamten Immobilie, nur eine relativ kurze Lebensdauer aufweisen. Dies führt zwangsläufig zu kostenintensiven Umbauten, da konventionelle Planungsmethoden eine sehr starre Ausrichtung auf die anfänglichen Anforderungen eines Projektes besitzen.

Ein weiterer, wesentlicher Punkt ist die drastische Senkung von Planungs- und Errichtungszeit und –kosten in den letzten Jahrzehnten. Der gravierendste, negative Nebeneffekt dabei sind die daraus entstehenden, hohen Betriebskosten einer Immobilie. Grobe Schätzungen zeigen, dass die Planungs- und Errichtungskosten nur mehr 20% der Gesamtkosten einer Immobilie auf ihre prognostizierte Lebensdauer betragen, die Life Cycle Kosten jedoch die restlichen 80%. Der Gedanke an eine eventuelle Liquidierung des Objektes am Ende seines Lebenszyklus geht dabei auch verloren.

Mittels Projektentwicklung als Planungsinstrument wird der Lebenszyklus einer Immobilie in einem größeren Kontext erörtert, angefangen bei der Auswahl des Grundstücks über mehrfache Nutzungen, bis hin zur Entsorgung der Immobilie. Die Planung beinhaltet somit nicht nur den Entwurf eines Gebäudes, sondern den gesamten Prozess der einzelnen Phasen des Lebenszyklus des Projektes.



Berücksichtigte Schritte bei einer Realisierung

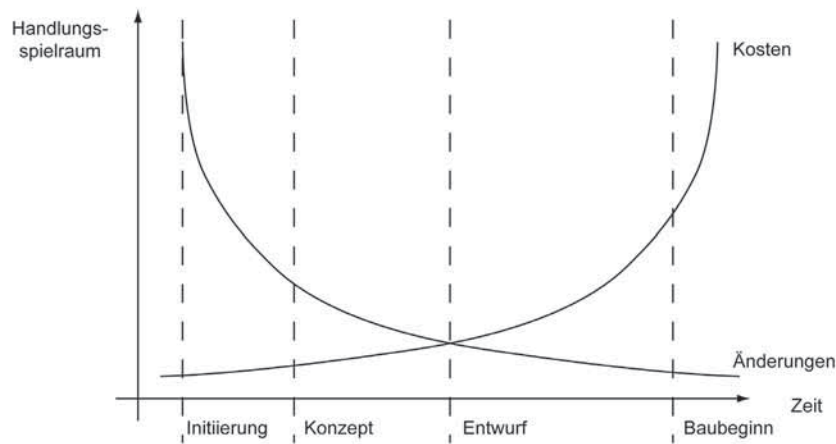


Lebenszyklus nach Projektentwicklung

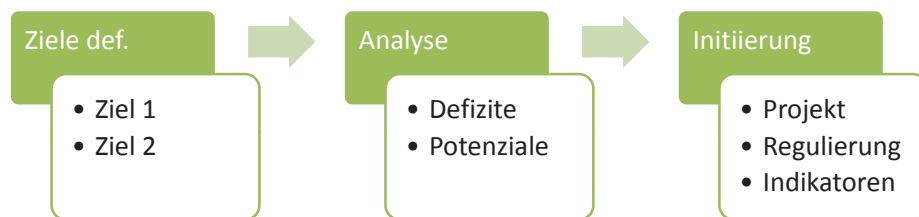
Strategien für nachhaltiges Planen, Univ.Ass. Dipl.-Ing. Dr.techn. Iva Kovacic, 2008

Grafiken in Anlehnung an:

Strategien für nachhaltiges Planen, Univ.Ass. Dipl.-Ing. Dr.techn. Iva Kovacic, 2008, Seite 14



Der Handlungsspielraum in Relation zu den Gesamtkosten eines Vorhabens



Übersicht über die Schritte der Perspektivplanung

Zusätzlich lässt sich durch eine genaue Differenzierung der Nutzungsdauer einzelner Gebäudeelemente der Problemfaktor hohe Betriebskosten senken. Je „besser“ die Projektentwicklung im Planungsprozess eingebunden und betrieben wird, umso effizienter zeichnet sich die Nutzung der Immobilie aus, vor allem da der Handlungsspielraum für wesentliche Änderungen sich gegen Null bewegt, wenn das Projekt einmal errichtet und in Betrieb ist.

Perspektivplanung als Methode der Projektentwicklung für eine ganze Stadtregion

Die Methode der Projektentwicklung, die noch später behandelt wird, kommt bei Projekten einzelner Immobilien zum Einsatz. Bevor man sich jedoch mit den individuellen Umsetzungen beschäftigt, gilt es einen übergeordneten Rahmen mit Zielen und Strategien für eine gesamte Stadtregion zu entwickeln. Sinnvoll eingesetzte Projektentwicklung zeigt sich bereits seit einigen Jahren erfolgreich im Einsatz bei der Durchführung von Bauprojekten, jedoch in den seltensten Fällen in einem Kontext übergeordneter städtebaulicher Entwicklungskonzepte. Die Perspektivplanung bietet sich gerade in Städten ohne regelmäßige Stadtentwicklungsplanung als effizientes Werkzeug an, um klare Zieldefinitionen mit relevanten Lösungsansätzen für einen langfristigen Zeitraum zu erarbeiten. Die einzelnen Schritte der Perspektivplanung im Überblick:

- Ziele definieren: grundlegende Ziele und Wünsche zusammenfassen, sammeln und gegebenenfalls konsolidieren.
- Defizit- und Potentialanalyse: Analyse der Stärken und Schwächen des Zielgebiets. Danach erfolgt ein Abgleich mit den Zielen sowie eine Bewertung des nötigen Aufwands. Daraus resultiert bereits die erste Einschätzung, ob alle Ziele auch wirklich erreicht werden können. Es erfolgt abschließend eine eventuelle Anpassung der Zieldefinition.
- Entwicklung von Perspektiven und Maßnahmen: Erarbeiten konkreter Maßnahmen und Strategien zur Erlangung der gewünschten Ziele. Zur Festigung der Strategien werden Indikatoren definiert und ein Zeithorizont für die Umsetzung fixiert.

Planer/innen und Investor/innen, Dietmar Wiegand Univ.Prof.
Dipl. Ing. Architekt, 2007

Grafiken in Anlehnung an:

Der Handlungsspielraum in Relation zu den Gesamtkosten
eines Vorhabens:

Strategien für nachhaltiges Planen, Univ.Ass. Dipl.-Ing.
Dr.techn. Iva Kovacic, 2008, Seite 5

Übersicht über die Schritte der Perspektivplanung:

Planer/innen und Investor/innen, Dietmar Wiegand Univ.Prof.
Dipl. Ing. Architekt, 2007, Seite 30-32

- Konkretisierung der Maßnahmen: Die einzelnen Maßnahmen werden detailreicher ausgearbeitet und zusammen mit den übergeordneten Zielen ihrer Priorität entsprechend gereiht.
- Beschlussfassung
- Initiieren der Maßnahmen: Ausschreibung und Vergabe einzelner Projekte zur Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen. Dabei wird stet auf die Einhaltung der definierten Perspektiven geachtet und danach ausgerichtet.

Auf Grund der wirtschaftlich instabilen Situation in der Ukraine wird, gerade im Bezug auf Lemberg, der 2. Punkt, Defizit- und Potentialanalyse, entscheidend für einen sowohl realistischen, als auch erfolgreichen Ansatz sein. Da es weder alte noch aktuelle Stadtentwicklungspläne für die Stadt gibt, die bereits umgesetzt worden sind, wird die Perspektivplanung als Ansatz für unseren Maßnahmenkatalog für die Stadt Lemberg dienen.

Projektentwicklung – wirtschaftliche Aspekte

Gerade bei öffentlichen Großprojekten in finanzschwachen Ländern wie der Ukraine scheitert die Umsetzung von noch so gut geplanten und entwickelten Maßnahmen meist an einer geeigneten oder zur Gänze fehlenden Finanzierungsmöglichkeit. Daraus ergibt sich folgende Problemstellung; der Staat möchte so günstig wie möglich, also mit marktwirtschaftlichen Ansätzen, Projekte umsetzen, die öffentliche Ziele verfolgen. Das erfahrungsgemäße Marktversagen öffentlicher Güter zeigt uns aber, dass der Staat alleine nicht in der Lage ist dies in dieser Form umzusetzen. Die totale Auslagerung öffentlicher Aufgaben an private Organisationen ist ebenso problematisch, da private Akteure individuell rational handeln und daher volkswirtschaftlich schlechte Ergebnisse erzielen. Die Ziele für das Allgemeinwohl sowie daraus entstehende Kollektivgüter wären dabei einer gewinnorientierten Strategie untergeordnet. Ein möglicher Ansatz ist die Bündelung der Potentiale privater und öffentlicher Akteure durch eine spezielle Form der Kooperation.

Im Wesentlichen gibt es 2 Möglichkeiten eine sinnvolle Kooperation zwischen privaten und öffentlichen Akteuren zur Finanzierung sowie zum Bau und Betrieb einer Immobilie zu schaffen.

- Joint Ventures: diese Form der Zusammenarbeit findet man vorrangig in der Schweiz, in Österreich, der Volksrepublik China oder auf Kuba
- Public Private Partnerships (PPP): diese Form der Zusammenarbeit findet seine Anwendung häufig in Deutschland und dem CEE Raum

Joint Venture

Bei einem Joint Venture entsteht ein Geschäftszusammenschluss einzelner Beteiligter über die Konsolidierung einzelner Ziele. Bei einer Zusammenführung Beteiligter aus dem öffentlichen Sektor mit entsprechenden Zielsetzungen und solcher aus dem privaten Bereich stellt sich automatisch die Frage, wie gewinnorientiert die öffentliche Hand denken und handeln sollte. Diese Situation erweist sich gerade in finanzschwachen Ländern als Problem, da der Anreiz marktwirtschaftlich zu denken und zu handeln größer ist als der, volkswirtschaftlich positive Ziele umzusetzen.

Public Private Partnership – PPP

PPP sieht einen wechselseitigen Austausch unterschiedlicher Kompetenzen zwischen öffentlichen und privaten Partnern vor, nicht nur für die Finanzierung oder Errichtung, sondern über den gesamten Lebenszyklus eines Projektes. Die aktuelle Definition im Bundesleitfaden „PPP im öffentlichen Hochbau“ in Deutschland sieht folgendes vor:

„PPP kann man abstrakt beschreiben als langfristige, Vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, bei der die erforderlichen Ressourcen (z.B. Know-how, Betriebsmittel, Kapital, Personal) in einem gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner angemessen verteilt werden.“

Schriftenreihe Bauwirtschaft, Innovative Abwicklungsformen für Bauprojekte: Partnering und PPP, 2006

Zitat:

Beratergruppe „PPP im öffentlichen Hochbau“: PPP im öffentlichen Hochbau. Berlin, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2003

Um den Lebenszyklusansatz zu verstärken übernimmt der private Akteur in jedem Fall die Bereitstellungsverantwortung über die gesamte Nutzungsdauer.

Folgenden PPP Verfahren haben sich mittlerweile etabliert und bewährt:

Kooperationsmodell

Beim Kooperationsmodell wird in der Regel ein gemischtwirtschaftliches Unternehmen gegründet um ein Projekt zu planen, zu errichten und zu betreiben. Diese Form der Unternehmen wird immer zu einem Teil von der öffentlichen Hand (Kommunen, Gemeinden) und zum anderen Teil von einem privaten Akteur geführt und besessen. Im Zuge eines PPP hat der private Anteilseigner hier weitaus mehr Kompetenzen einzubringen als bei einem reinen Finanzierungsgeschäft.

Betreibermodell

Diese Form der Zusammenarbeit sieht vor, dass ein privater Unternehmer im Zuge einer regulären Ausschreibung eine Konzession für ein bestimmtes Vorhaben, meistens Infrastrukturprojekte, erhält und dieses auf eigenes Risiko plant, errichtet, finanziert und betreibt. Ihm wird auch die Bauherrenschaft übertragen, womit er das Gesamtwirtschaftliche Risiko zu tragen hat. Der private Betreiber erbringt seine Leistungen im Namen der öffentlichen Hand. Der wichtigste Teil dieses Modells ist der Konzessionsvertrag. Er regelt den Einfluss der öffentlichen Hand auf das Projekt und dient als Mittel der Aufgabenerfüllung.

Konzessionsmodell

Im Kern gleich wie das Betreibermodell, bleibt hier allerdings die öffentliche Hand offiziell Eigentümer und Betreiber, ein privater Betriebsführer wird gegen Entgelt beauftragt, unterschiedliche Bereiche zu verwalten. In der Regel bezieht sich der Auftrag auf Instandhaltung, Wartung sowie technische und kaufmännische Verwaltung der Anlage.

Betriebsüberlassungsmodell

Bei dieser Art der Übereinkunft zieht sich die öffentliche Hand in zeitlich gestaffelten Schritten immer mehr aus dem Verantwortungsbereich der Anlage zurück, der private Unternehmer bekommt im Laufe der Zeit mehr Rechte bei der Gestaltung und Führung der Anlage.

PPP als nachhaltige Abwicklungsform für Bauprojekte in CEE / der Ukraine

Besonders Schwellenländer wie beispielsweise im osteuropäischen Raum stehen vor einer großen Herausforderung. Sie besitzen zwar das Potential sich weiter zu entwickeln, dem gegenüber stehen aber große Infrastrukturdefizite sowie fehlende Mittel um diese auszugleichen. Ein weiteres Problem sind die Zuständigkeiten, Verantwortungsbereiche sowie Besitzverhältnisse, die seit dem Verfall der UDSSR nicht mehr klar definiert sind. Freiräume, Wohnsiedlungen und öffentliche Einrichtungen verfallen, weil sich niemand zuständig oder verantwortlich fühlt.

Das PPP Modell stellt bietet solchen Ländern die Möglichkeit, all diesen Problemen eine Lösung voranzustellen. Die wesentlichen Vorteile sind:

- Geringe Kosten
- Hohe Verfügbarkeit bei
- reduziertem Risiko

Best Practice: International Airport Warsaw, Polen

Aufgrund der Prognose rasant ansteigender Passagierzahlen in den Jahren 2002 – 2020 sah sich Polen Anfang der 90er Jahre, damals noch Beitrittskandidat für die Europäische Union, gezwungen, eine Erweiterung des Flughafens in Warschau in Form eines neuen Terminals durchzuführen. Die Erweiterung des Flughafens samt zugehöriger Infrastruktur entstand zwischen 1990 und 1992 und war damals das erste PPP Projekt im osteuropäischen Raum in



Flughafen Warschau, Terminal 2

Ressource book on PPP case studies, Roberto Ridolfi,
European Commission, 2004

Abbildung:

http://www.jsk.de/media.php/Projects/International_Airports/flughafen_warschau_01.jpg

dieser Größenordnung sowie in Kombination mit Fördergeldern der European Investment Bank (EIB).

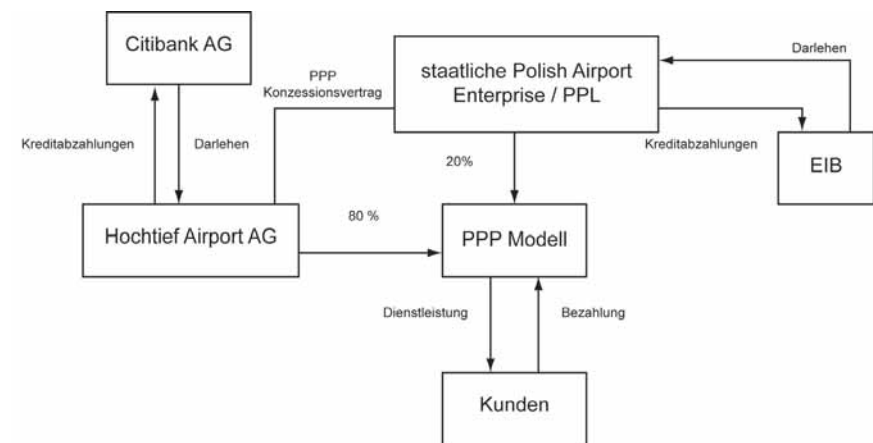
Beim Flughafen Warschau handelt es sich um ein klassisches Betreibermodell. Neu hierbei war allerdings die Kombination mit Förderungen aus der EU, die sich einen positiven Nachahmungseffekt in Form von weiteren Projekten dieser Art erhoffte.

Den privaten Unternehmerpart übernahm die Hochtief Airport AG, das Steuerungsorgan der öffentlichen Hand trat in Form der Polish Airports Enterprise (PPL) auf.

Die Vorteile der einzelnen Beteiligten im Überblick:

- die Stadt Warschau erhält einen bezugsfertigen Flughafenterminal samt zugehöriger Infrastruktur ohne wesentliche Investitionskosten.
- die EIB konnte erstmals in einem größeren Kontext das Zusammenspiel aus europäischen Fördermitteln, privatem Betreiber und der öffentlichen Hand als Auftraggeber ausprobieren und als Vorzeigeprojekt etablieren.
- die Hochtief Airport AG erhielt die Möglichkeit, einen Flughafen mit enormen Erweiterungspotenzial zu betreiben.

Die Durchführung dieses Vorhabens bewährte sich derart gut, dass 2001 ein weiterer Terminal nach dem gleichen Prinzip gebaut und in Betrieb genommen wurde.



PPP Schema Warschau International Airport

Ressource book on PPP case studies, Roberto Ridolfi, European Commission, 2004

Grafik angelehnt an:

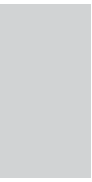
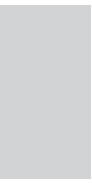
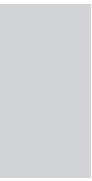
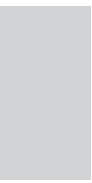
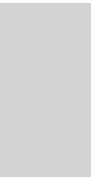
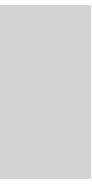
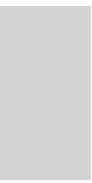
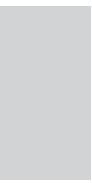
Ressource book on PPP case studies, Roberto Ridolfi, European Commission, 2004, Seite 111

Abbildung:

Foma, Wikimedia Commons, lizenziert unter GNU-Lizenz für freie Dokumentation, <http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/a/a1/WarsawAirportOkęcieTerminal1.jpg> (24.10.2009)



Flughafen Warschau, Terminal 1



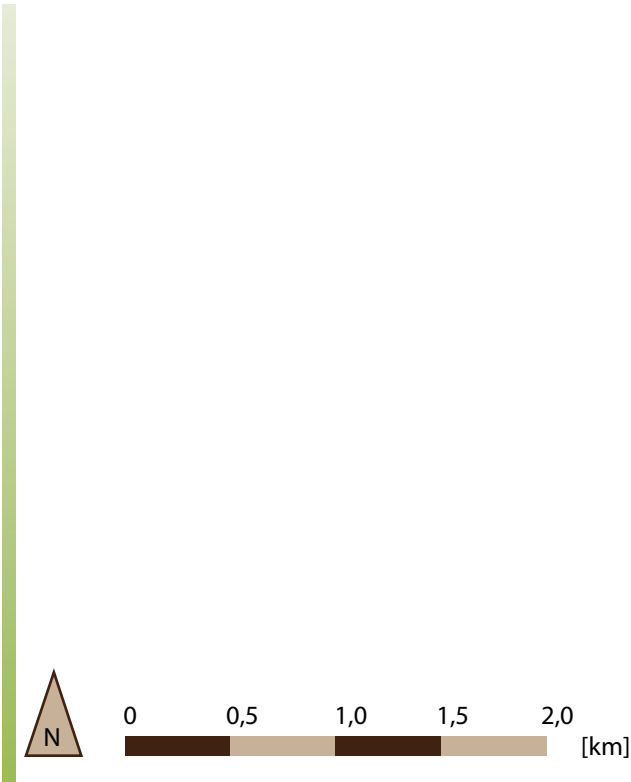
Ausbreitung der Stadt	75
Bestand Infrastruktur	77
Bestand Verkehr	79
Vorschlag zur Stadtentwicklung	81
Auswahl eines Zielgebiets	83
Makroanalyse des Zielgebiets	85

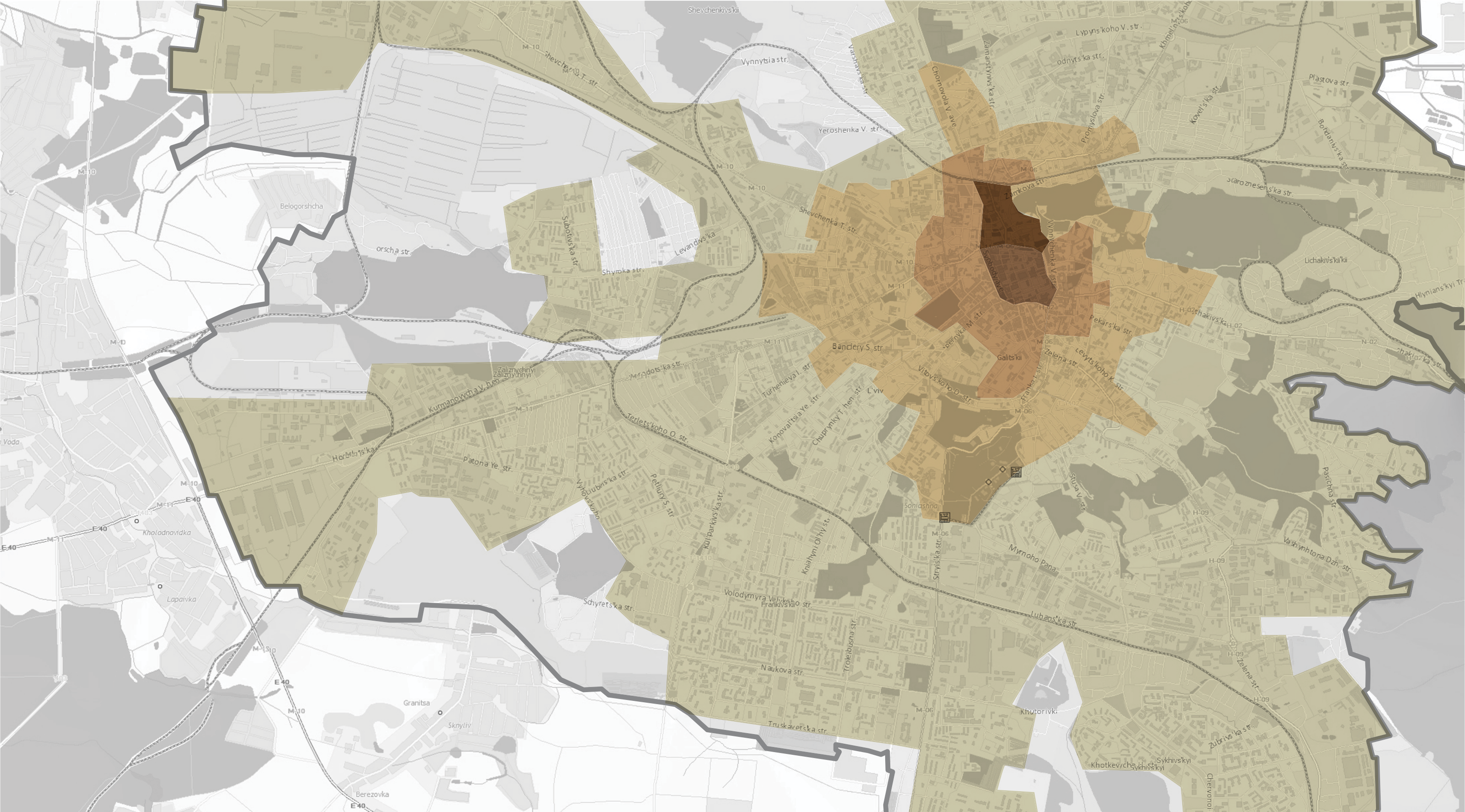
06 - Lemberg im städtebaulichen Kontext

Ziel der Analysen über die gesamte Stadt Lemberg war es, ein Gebiet zu finden, das sowohl für die Stadt, als auch für die Europameisterschaft interessante Aspekte aufwirft.

Ausbreitung der Stadt

Der Plan zeigt die territoriale Ausbreitung von Lemberg seit dem 12. Jahrhundert. Pro Epoche werden typische Bauwerke gezeigt.





12. - 13. Jahrhundert



14. - 17. Jahrhundert



17. - Anfang 20. Jahrhundert



2. Hälfte des 19. - Anfang 20. Jahrhundert



ab 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts

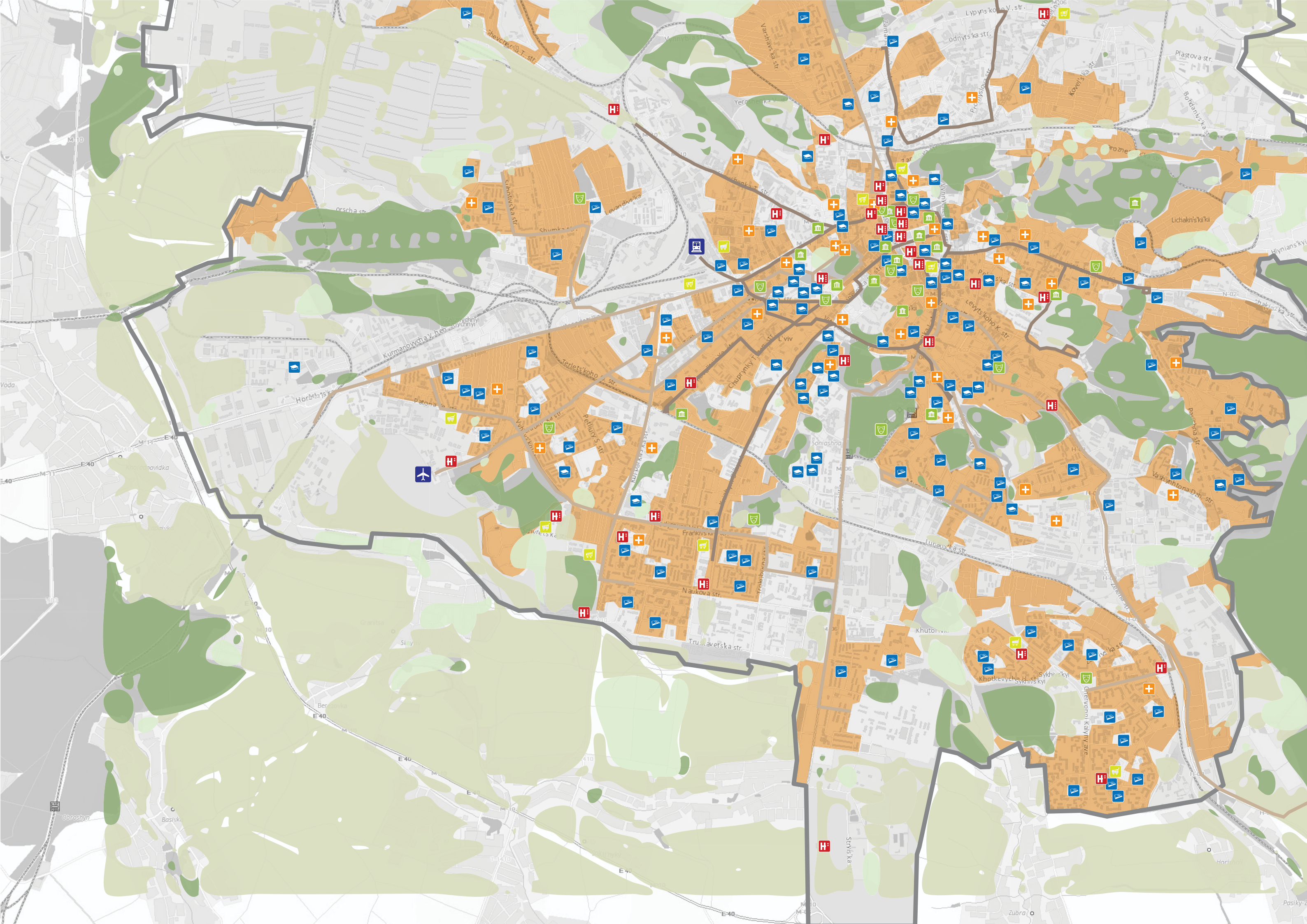


Bestand Infrastruktur

Der Plan zeigt die Verteilung der Wohngebiete innerhalb Lembergs Stadtgrenzen. Auffällig ist, dass viele große Bereiche industriell oder gewerblich genutzt werden und somit Wohnbereiche durchschneiden. Städtebaulich gesehen haben diese Industrieflächen hohes Potential, da man sie später gezielt umwidmen kann. Eine mögliche Gefahr bestünde bei Nichtnutzung der Gebäude. Diese stehen leer, verfallen und lassen „Chaos“ entstehen.

Über großes Potentail verfügen die riesigen Grünflächen. Sie werden oft schon als Pakrs genützt. Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind gleichmäßig in den Wohngebieten verteilt. Freizeitangebote sind vermehrt im Stadtzentrum, allerdings lässt sich in den Randgebieten ein Defizit ablesen.





Bestand Verkehr

Das öffentliche Verkehrsnetz ist halbwegs gut ausgebaut. Allerdings sind einige Wohnbereiche nur mit den kleineren Taxibussen erreichbar, die meistens überfüllt sind und seltener frequentieren.

Die öffentlichen Verkehrsmittel fahren von 6 Uhr morgens bis Mitternacht. Fahrscheine werden immer beim Fahrer gekauft und gelöst. Kosten für eine Fahrt mit der Straßenbahn oder dem Trolleybus sind 1 Hrywnja. Für die Taxibusse (Kleinbusse) muss man bereits 1 Hrywnja 75 Kopeken zahlen. Die Taxibusse halten nicht nur in den vorgegebenen Haltestellen, sondern entlang der Route dort wo jemand einsteigen oder aussteigen möchte.

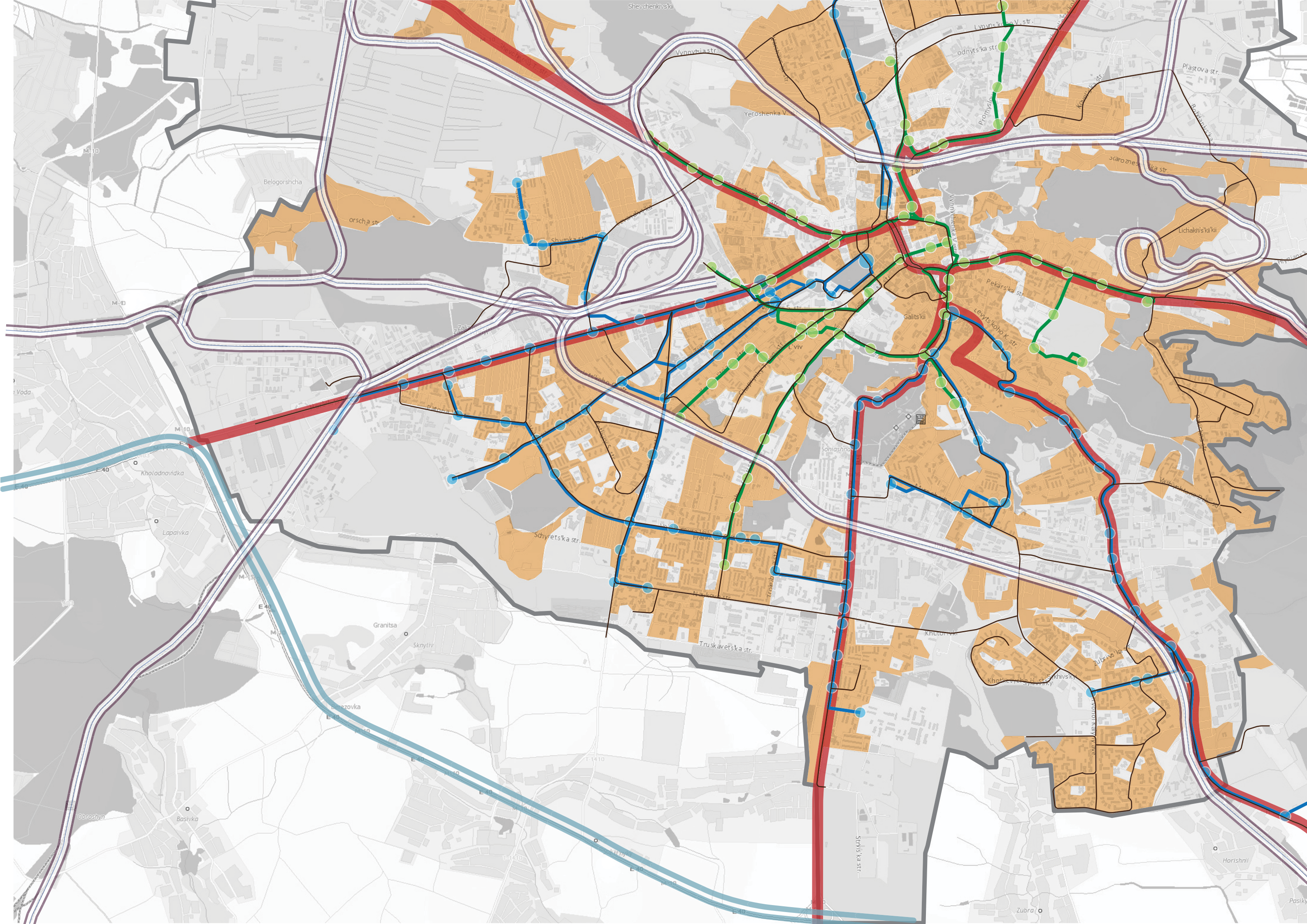
Das Straßenbahnnetz ist ca. 40 km lang und seit 1972 in Betrieb. Die Wagen stammen größtenteils aus Gera oder Erfurt und haben ein Fassungsvermögen von 35 Sitzplätzen und 141 Stehplätzen.



- Wohnbereiche
- Eisenbahn
- Autobahn
- Schnellstraße
- Straßenbahn
- Trolleybus
- Taxibus



0 0,5 1,0 1,5 2,0 [km]



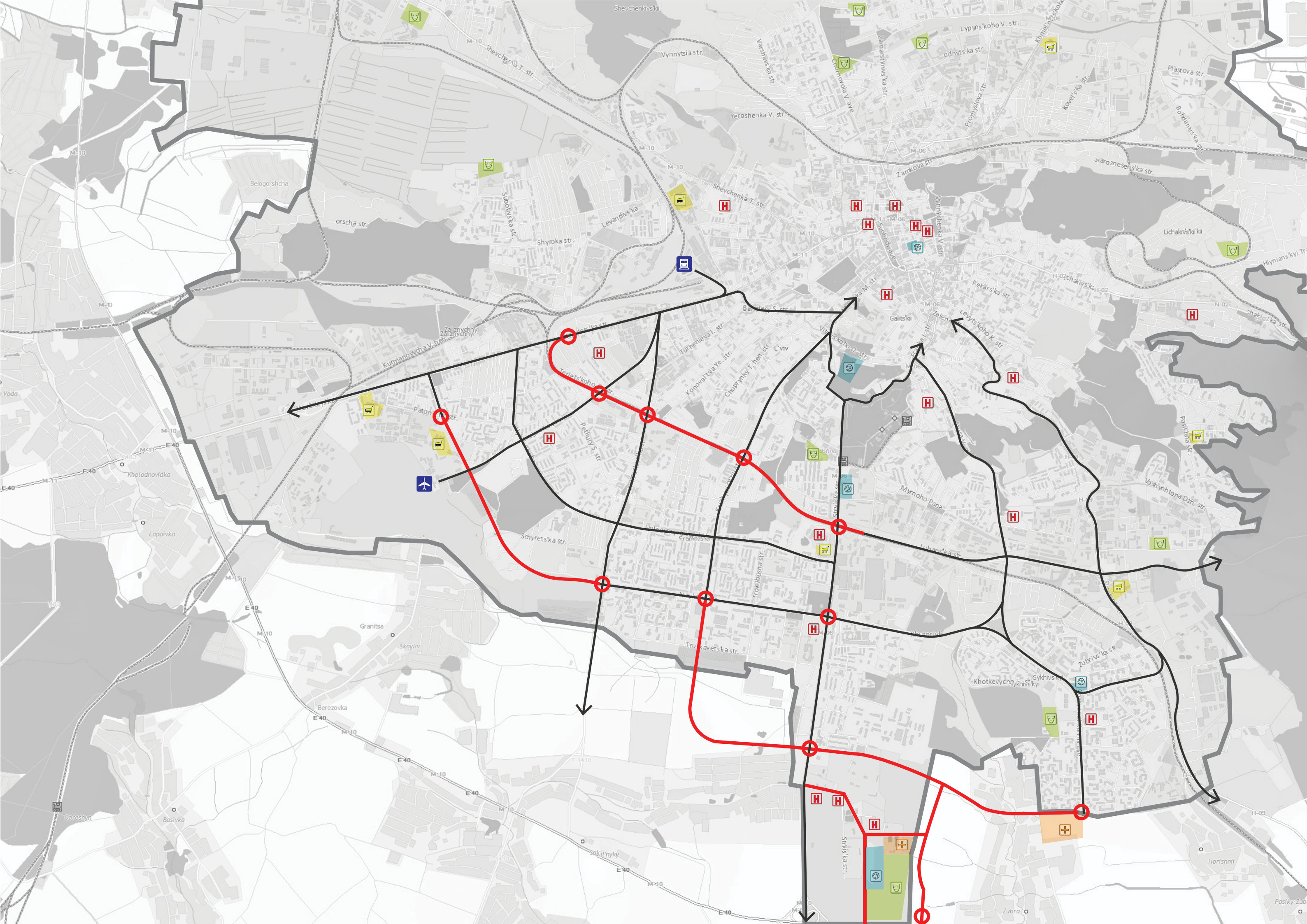


Vorschlag zur Stadtentwicklung

Mistoprojekt ist eine Organisation der Stadt und verantwortlich für die Pläne der Stadtentwicklung. Der Plan zeigt die Vorschläge aus dem Jahr 2007 die anlässlich der EURO 2012 angepasst wurden.

Etwa 100 km Straßen sollen für die EURO 2012 renoviert werden. 20 km Straßen plant die Stadt neu zu bauen um das Fußballstadion besser mit den touristischen Orten zu verbinden.

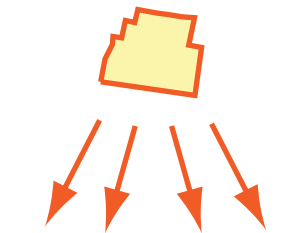






Auswahl eines Zielgebiets

Der eingezeichnete Teil des Rajon Frankiwsk hat eine sehr günstige Lage und hat hohes Potential um sich weiterentwickeln. Aufgrund der EURO 2012 wird sich die Verkehrsanbindung noch verbessern. Schon heute bringen einen die öffentlichen Verkehrsmittel in 10, höchstens 20 Minuten ins Stadtzentrum, zum Bahnhof, zum Flughafen oder zum geplanten Stadion für die EURO 2012.



10 20 17 15

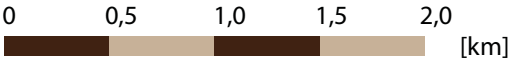
öffentliche Verkehrsmittel [min]

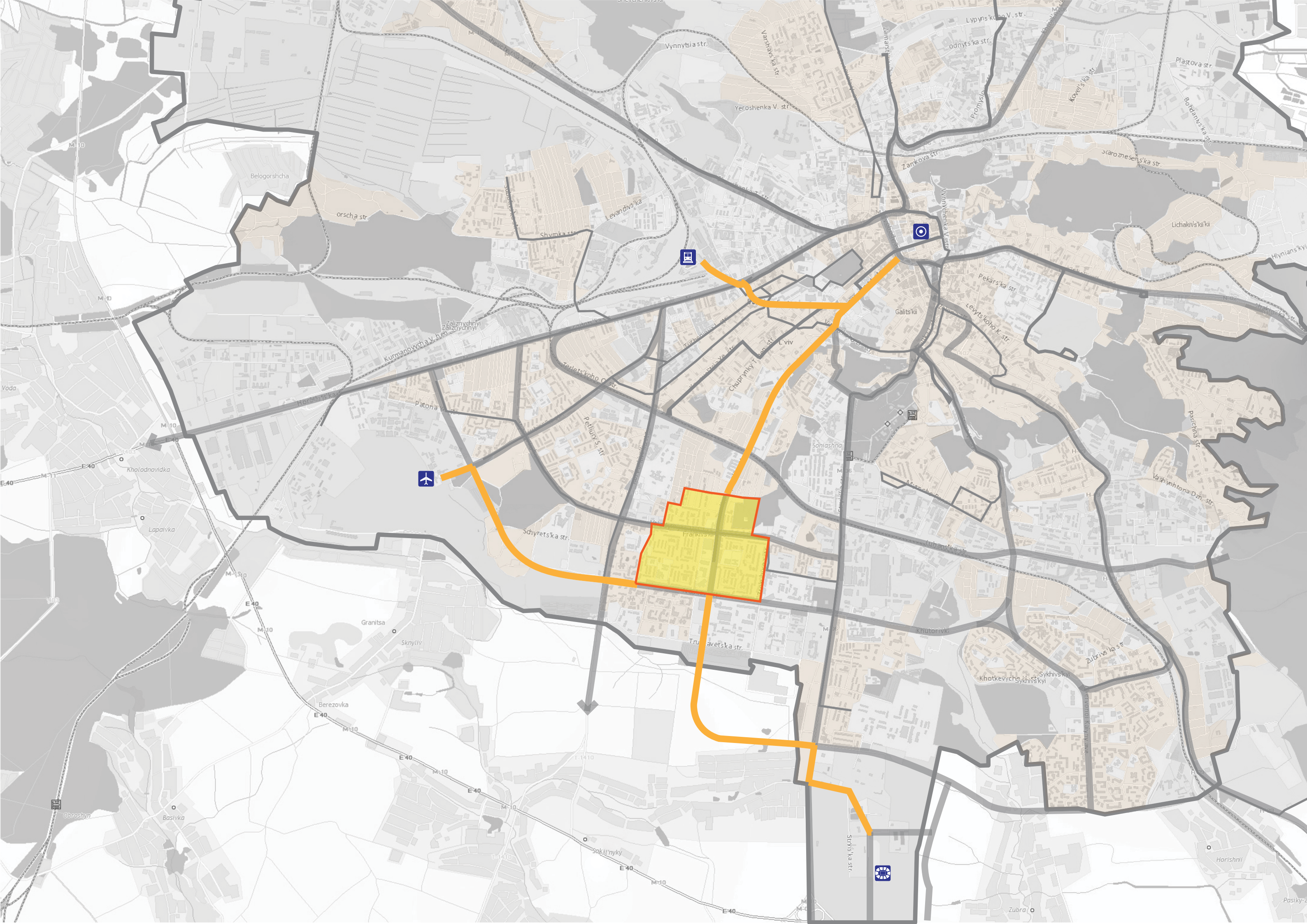
8 12 12 12

Auto [min]

3,5 3,2 4,2 4,3

Luftlinie [km]



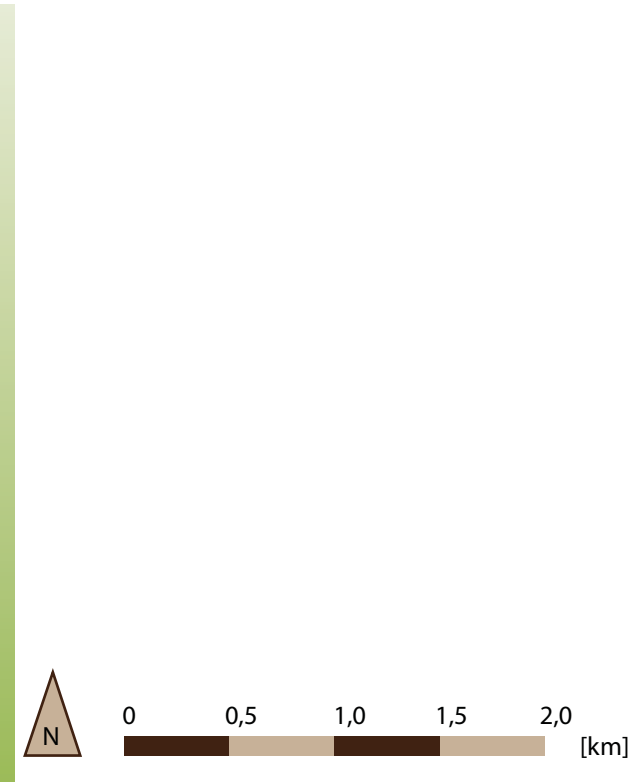


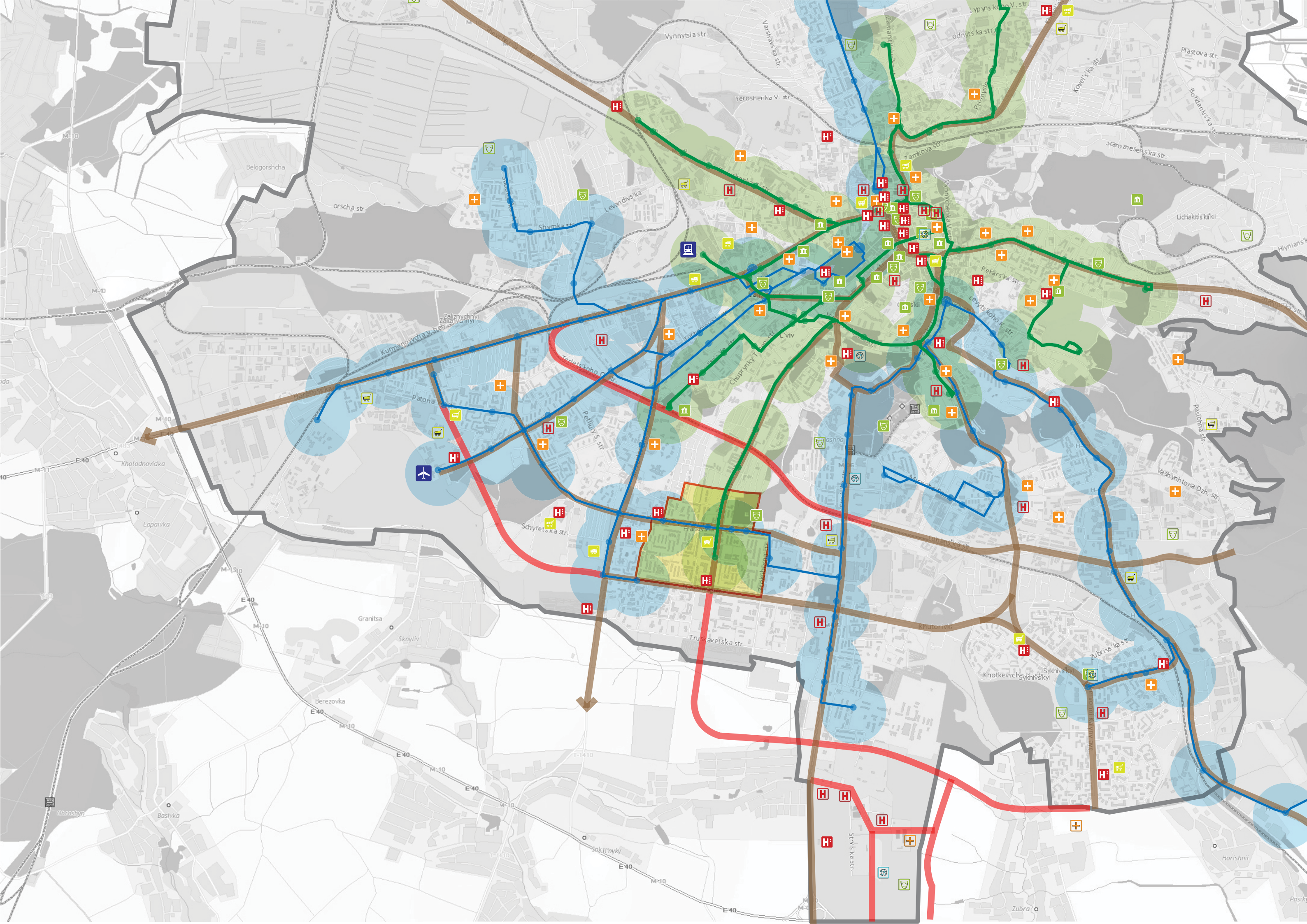


Makroanalyse des Zielgebiets

Das eingezeichnete Gebiet ist verkehrstechnisch recht gut erschlossen. Hinsichtlich neuer Infrastruktur sind keine Projekte von der Stadt Lemberg vorgesehen. Die vorhandenen Einrichtungen sind ausbaufähig und haben hohes Potential um die umliegenden Gebiete weiter aufzuwerten.

- bestehend / geplant
- | | | |
|--|--|--|
| | | Krankenhäuser |
| | | Hotels |
| | | Shoppingcenter |
| | | Sport-/ Entertainmentkomplexe |
| | | Fan-Zonen |
| | | wichtige Straßenzüge |
| | | Einzugsgebiet Bussystem r = 400m |
| | | Einzugsgebiet Straßenbahnsystem r = 400m |







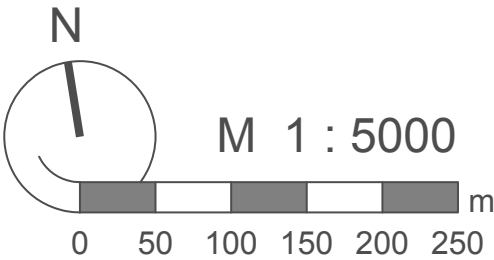
Übersicht	89
Bestand Wohnen	91
Infrastruktur	93
Öffentliche Einrichtungen	95
Freiräume	97
Erschließung	99
Einblicke	101

07 - Mikroanalyse des Zielgebiets

Übersicht

Unser ausgewähltes Zielgebiet liegt im Rajon Frankwisk. Die Hauptachse, die Straße Knyagyni Ol'gy, führt ins Stadtzentrum und schneidet das Gebiet in zwei Teile. Der mittig liegende Kreisverkehr und die darüber liegenden Straßenbahnschienen sind einerseits Drehscheibe und zentraler Punkt, andererseits eine einschneidende räumliche Barriere.

Begrenzt wird unser Gebiet durch die Naukova Straße im Süden, die Kul'parkivs'ka Straße bzw. Botkina Straße im Westen und die Troleibusna Straße im Osten. Nördlich fängt das Gebiet mit der kleinen Straße Muskni an, die zwischen Einfamilienhäusern durchführt. An der nordöstlichen Grenze liegt ein öffentlich zugänglicher, naturbelassener Grünbereich.





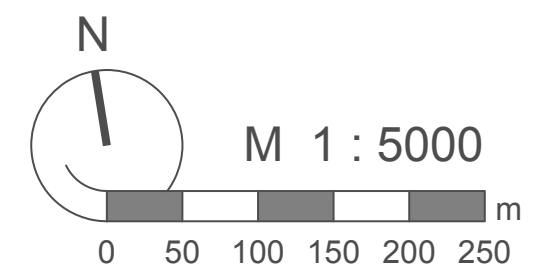
Bestand Wohnen

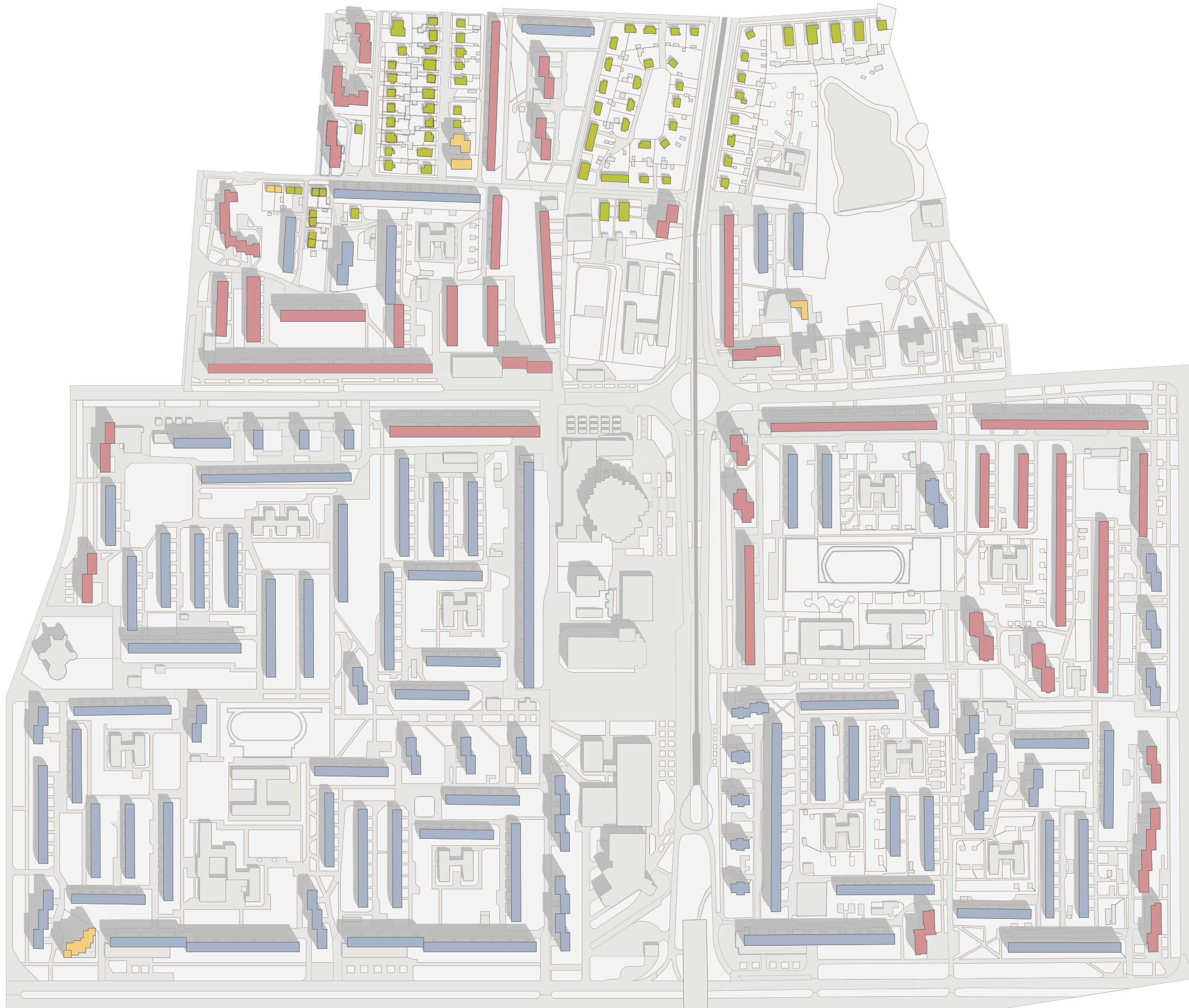
Große Wohnungsbauten prägen das Stadtbild. Auf den ersten Blick wirken sie alle gleich, erst bei genauerem Hinsehen erkennt man, dass hier nicht nur die typische Plattenbauten sondern auch einige Bauten aus Ziegel stehen. Diese Ziegelbauten sind meist in einem besseren Zustand und wurden erst nach den Plattenbauten errichtet. Der Zustand variiert, die desolaten Fassaden überwiegen.

Einige Bewohner können sich eine Sanierung der Fassade leisten und sanieren in Eigenregie ihren Teil der Außenmauer. Die Ausführungen sind unterschiedlich, das Erscheinungsbild uneinheitlich und vom Vermögen der Bewohner abhängig. Ein großes Problem sind die Erschließungskerne, um die sich offensichtlich keiner kümmert und daher verfallen. Gleiches trifft auf die Grünflächen zu, die das Haus umgeben. Manche Bewohner machen aus kleinen Bereiche kleine Privatgärten und pflegen sie.

Die Einfamilienhäuser sind je nach persönlicher finanzieller Lage in einem sehr guten, schlechteren oder verfallenen Zustand. Einige Häuserhälften und die dazugehörigen Dachhälften wurden saniert.

-  Plattenbauten
-  Ziegelbauten
-  Neubauten
-  Einfamilienhäuser





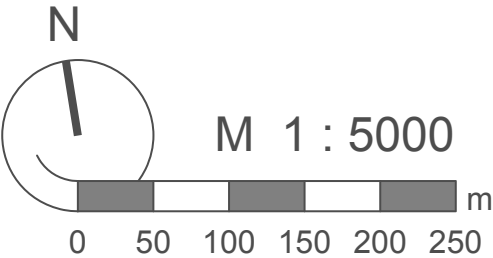


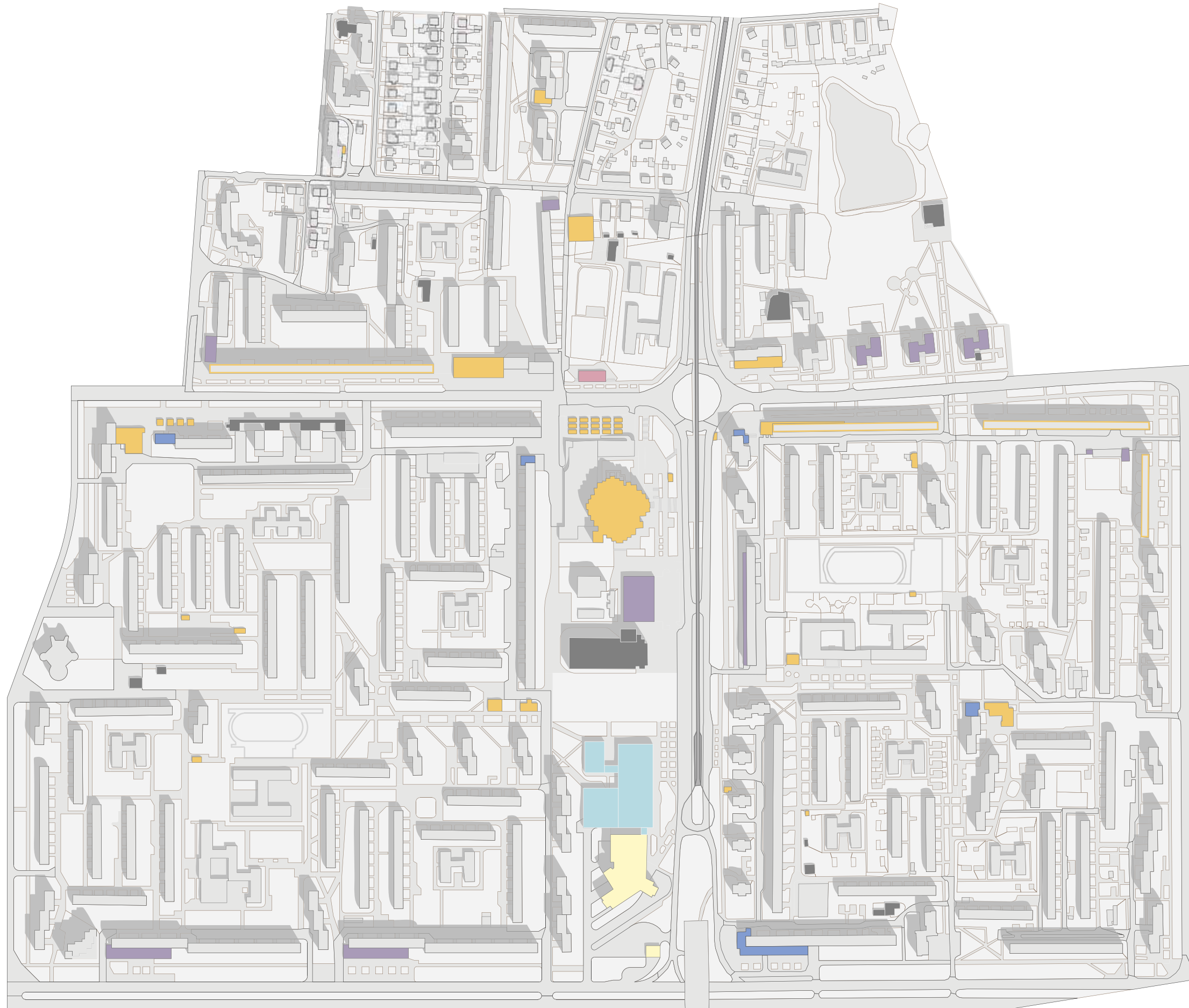
Infrastruktur

Die mittig liegende Knyagyni Ol'ghi Straße bildet die Hauptachse an der die meisten Einrichtungen liegen. Das Einkaufszentrum wurde Anfang der 1980er gebaut. In dieser Entwicklungsphase wurde auch der südlich davor liegende Wasserpark und das Hotel „Sputnik“ erbaut. Für das geplante Kino und Kulturzentrum reichten die finanziellen Mittel nur bis zum Rohbau und stehen nun leer. Um dieses „Gebäude“ hat sich ein informeller Markt angesiedelt. Auch nördlich des Einkaufszentrums befinden sich viele Marktstände und das erweckt den Eindruck, dass die Bewohner die großen Geschäfte im Einkaufszentrum weniger annehmen. Denn auf den umliegenden Bereichen der Kleinmärkte herrscht mehr Leben. Der Aquapark wurde renoviert und wird gut besucht. Die Fassade des Hotel Sputnik lässt nicht auf ein schön hergerichtetes Konferenzhotel schließen.

Entlang der Hauptstraßen, in den parallel dazu liegenden Wohngebäuden, befinden sich im Erdgeschoß oft kleine Geschäfte. Einige davon sind bereits verfallen, andere kleine Läden sehen gepflegt und stark frequentiert aus. Wenn man die Kernbereiche genauer betrachtet sind dort fast keine infrastrukturellen Einrichtungen zu finden. Hin und wieder gibt es einen Kiosk. Bis auf eine Fastfood Kette in der Nähe des Kreisverkehrs findet man keine Restaurant-Betriebe. Es gibt nur eine einzige kleine Bar im Erdgeschoß eines Plattenbaus.

- Shopping
- Gastronomie
- Banken
- Büros
- Hotel
- Aqua Park
- ohne Nutzung

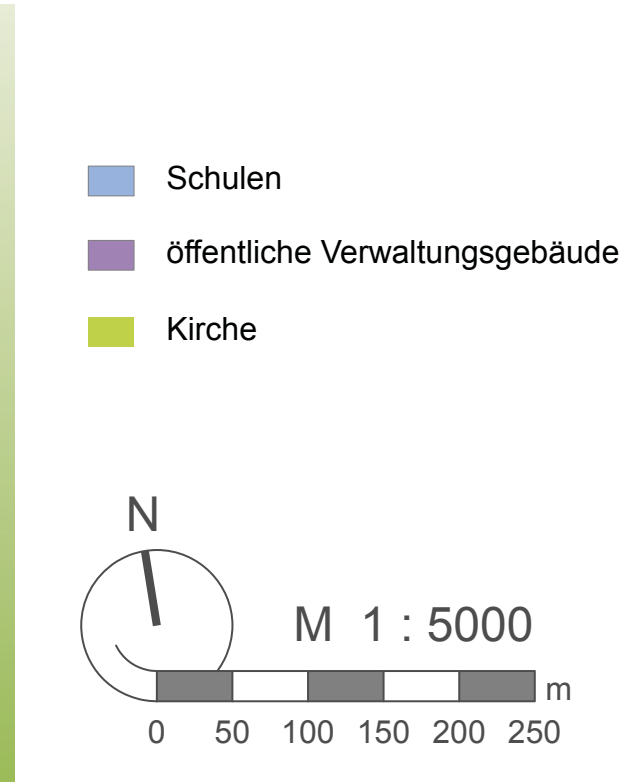


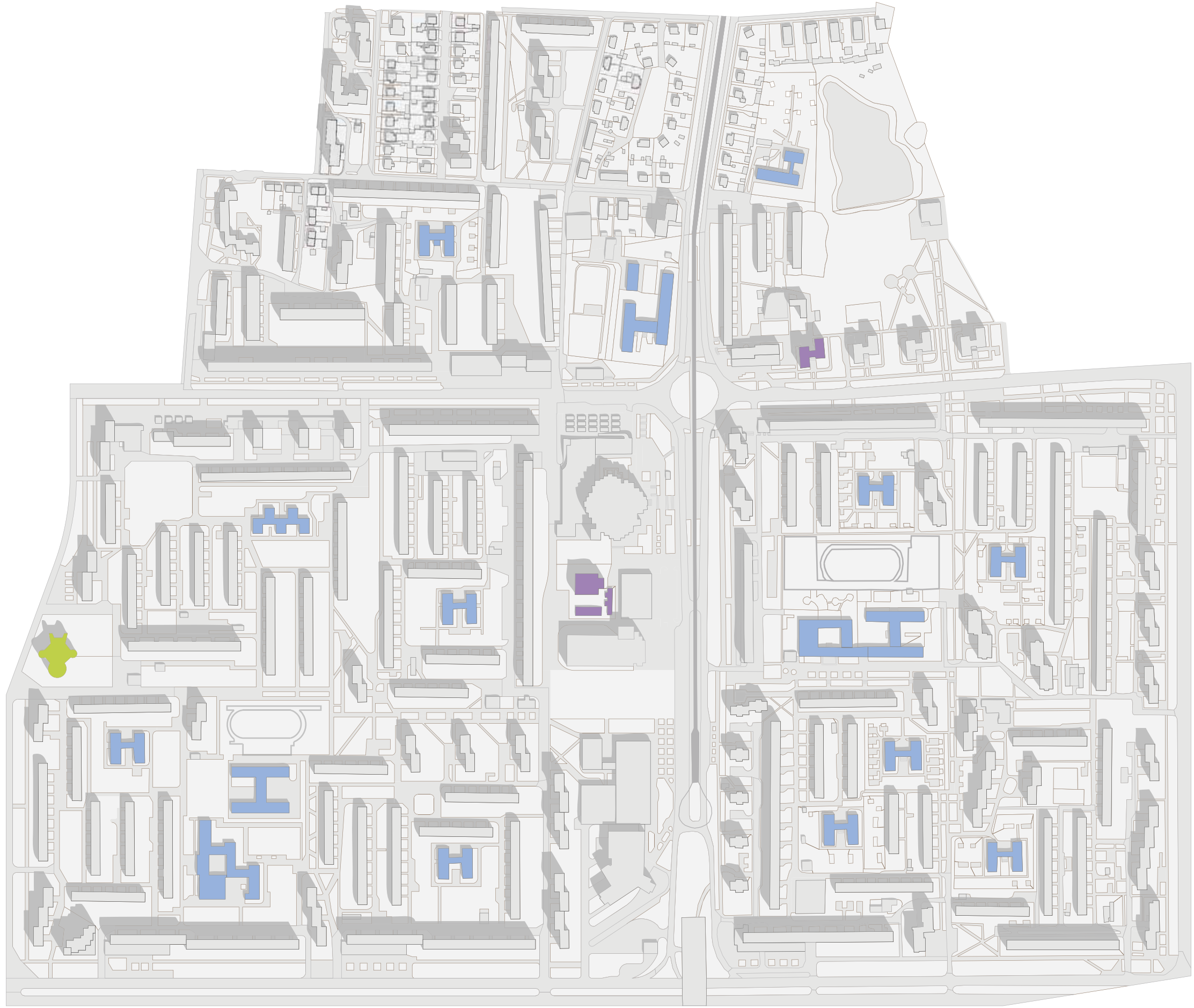


Shopping Gastronomie Banken Büros Hotel Aqua Park ohne Nutzung

Öffentliche Einrichtungen

Die Schulen, Vorschulen und Kindergärten wurden in die Planung der Wohnbereiche mit einbezogen. Das erklärt den hohen Anteil an Bildungseinrichtungen. Der Großteil der Gebäude ist sanierungsbedürftig.



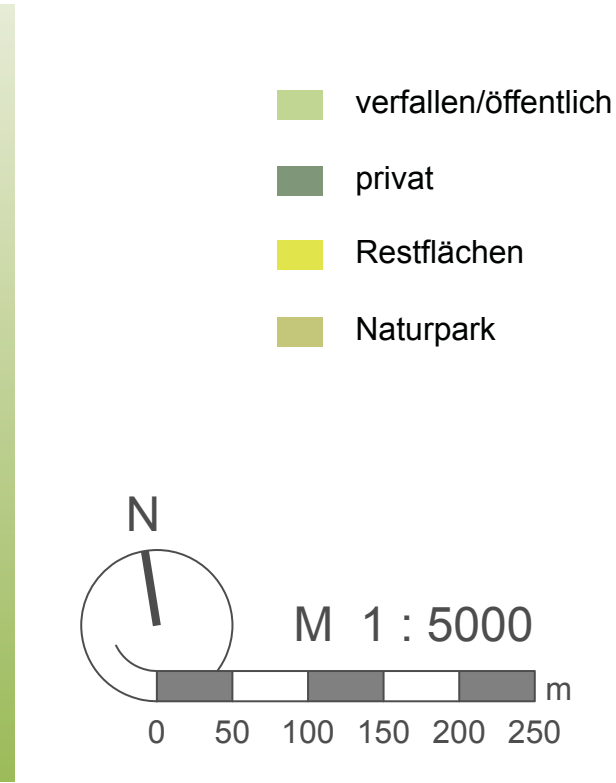


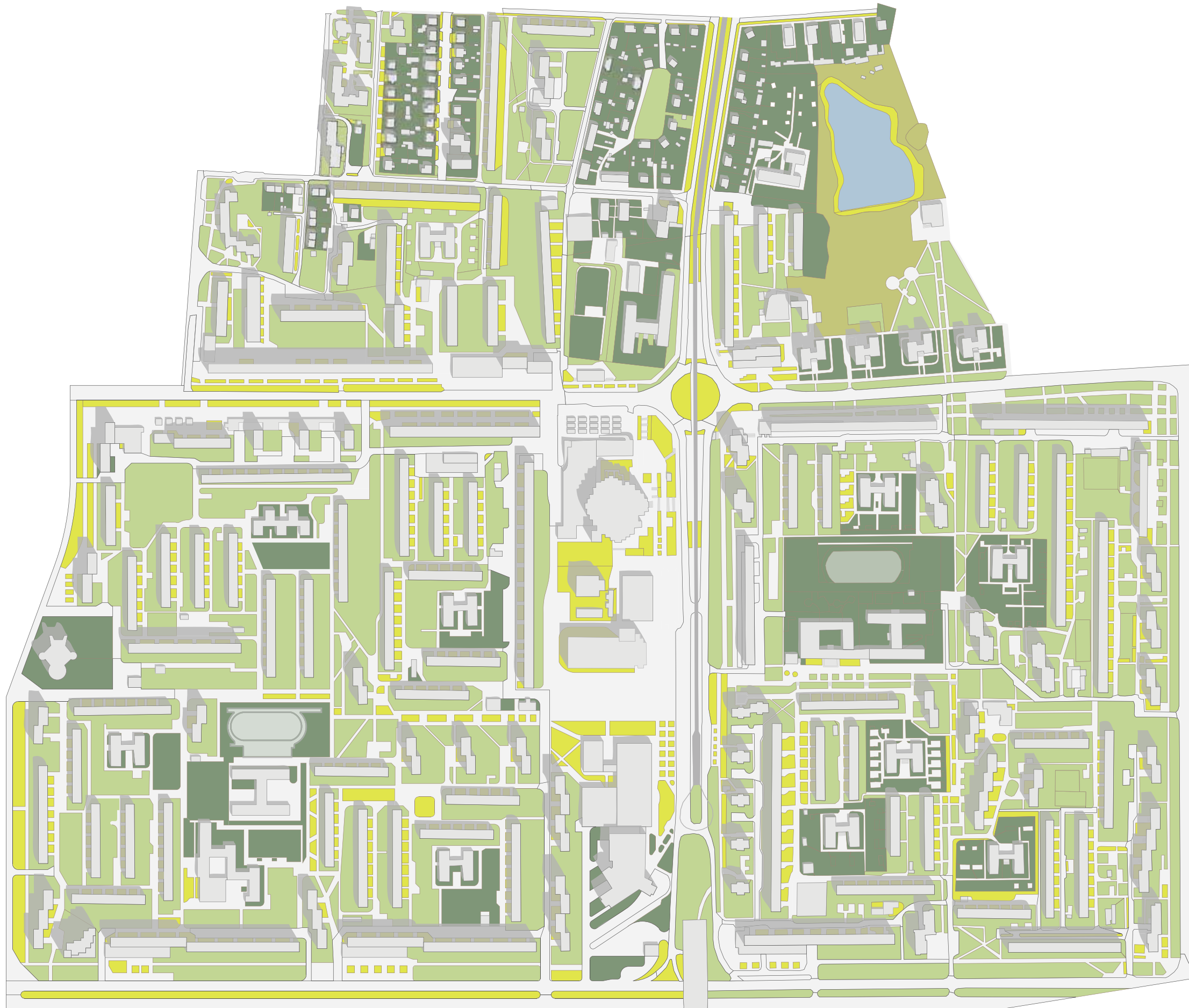


Freiräume

Die Eigentumsverhältnisse sind schwierig zu klären. Die Schulen haben meist einen angeschlossenen und eingezäunten Grünbereich. Die öffentlichen Flächen sind meist ungepflegt, sie sind nicht gestaltet und haben keine Struktur. Spielplätze sind prinzipiell genügend vorhanden, doch sind verfallen und werden nicht genutzt.

Der Park im Nord-Osten des Gebiets bietet Spaziergängern und Familien einen großen Natur- und Erholungsbereich.



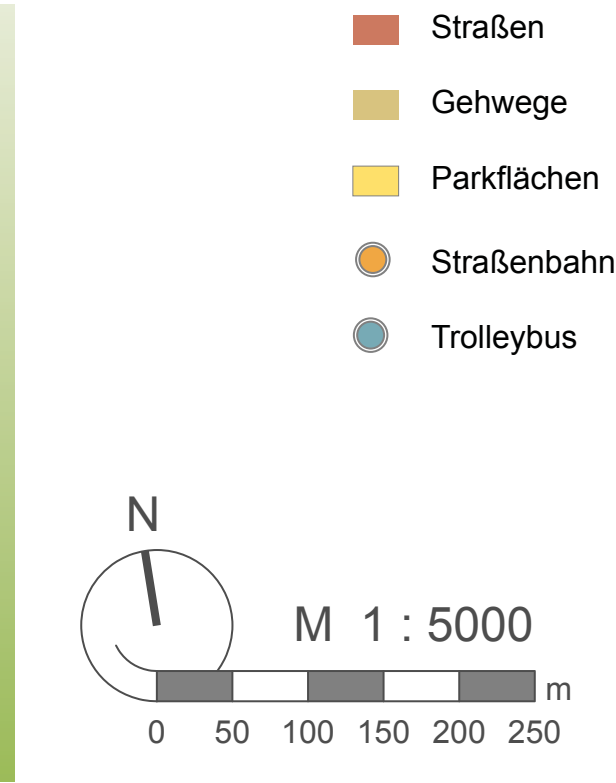


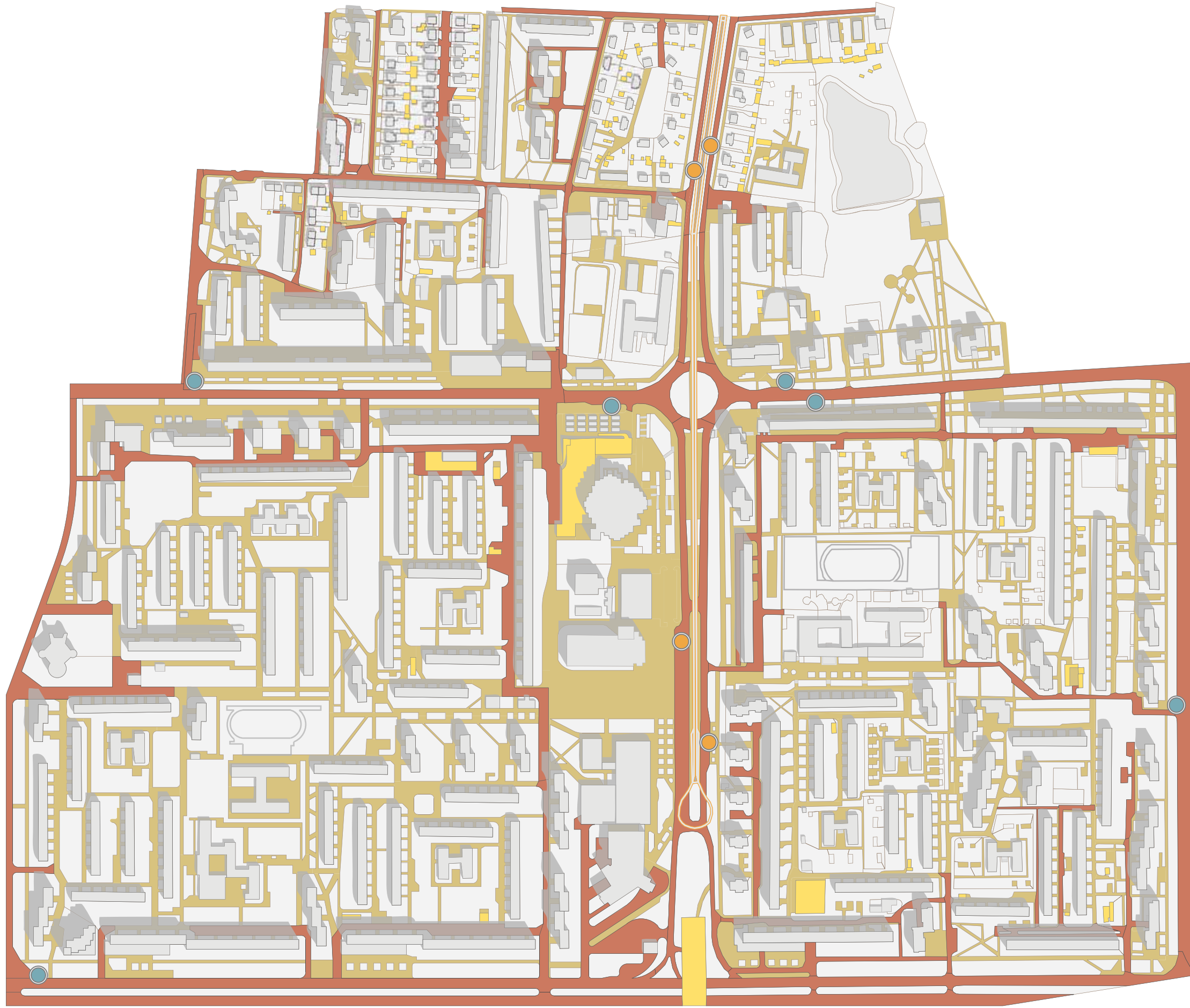


Erschließung

Das Gebiet ist gut erschlossen, die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut und mehrspurige Straßen führen durch das Gebiet. Eine Verlängerung der Knyagyni Ol'ghi Straße in südlicher Richtung war geplant, das zeigt die nicht fertiggestellte Straßentrasse über die Naukova Straße. Anlässlich der EURO 2012 könnte dieser Teil nun fertig gebaut werden.

Der Zustand der Gehflächen ist schlecht, Schlaglöcher und fehlende Bodenplatten prägen das Bild. Eine Orientierung in den Innenbereichen der Plattenbauten ist schwierig, weil die Gehwege chaotisch erscheinen, markante Anhaltspunkte fehlen und keine großen Straßen durchgehen. Parkmöglichkeiten für Autos sind genügend vorhanden, vor allem auf der halbfertigen Brücke über die Naukova Straße.







Einblicke





01



02



03



04



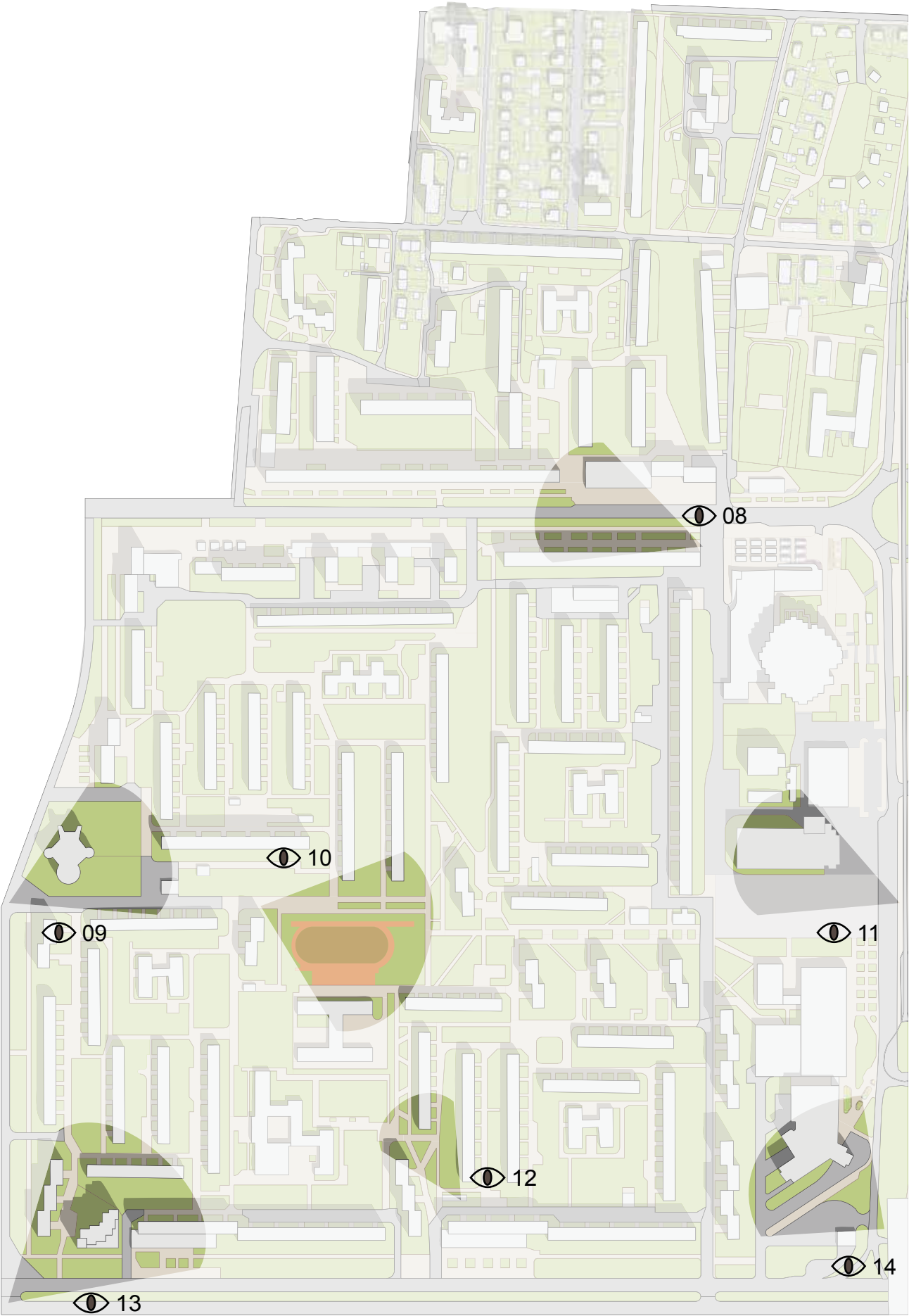
05



06



07





08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



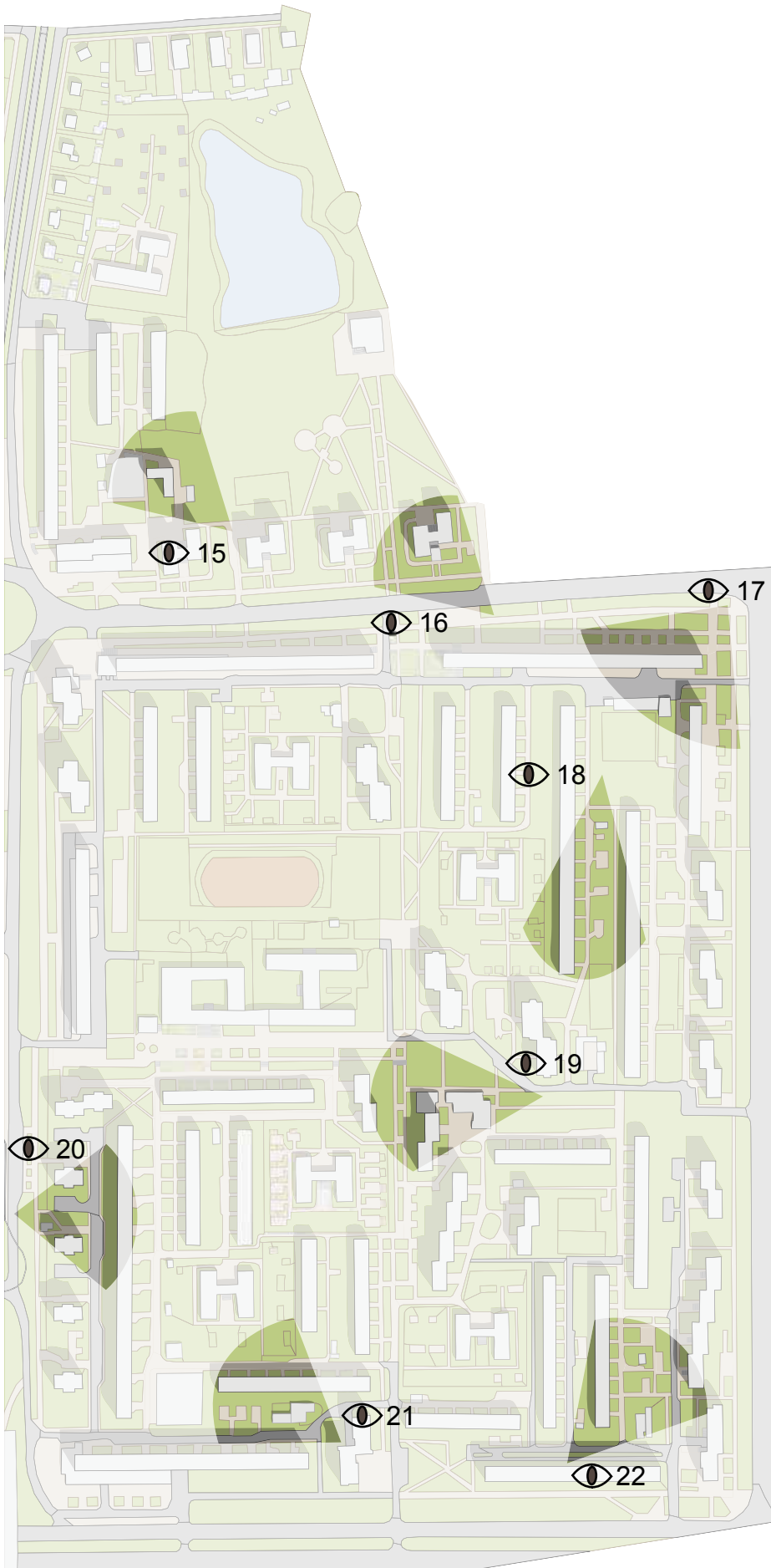
20



21



22





👁 Panorama 1

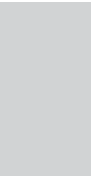
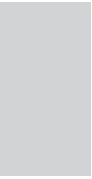
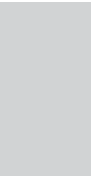
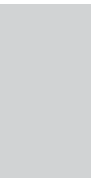
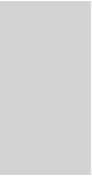
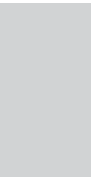
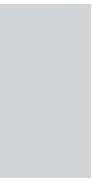
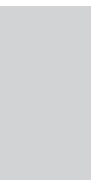


👁 Panorama 2



👁 Panorama 3





Leitidee	111
Funktion	111
Strategien	112
DNGB	112
EURO 2012	113
Strategie Zielgebiet	114
Umsetzungskonzept	115
Überblick der Grundstücke	117
Funktionsübersicht	120
Synergieeffekte	120
Beschreibung der Grundstücke	121
Entwicklungsstufen	127

08 - Konzept für das Zielgebiet

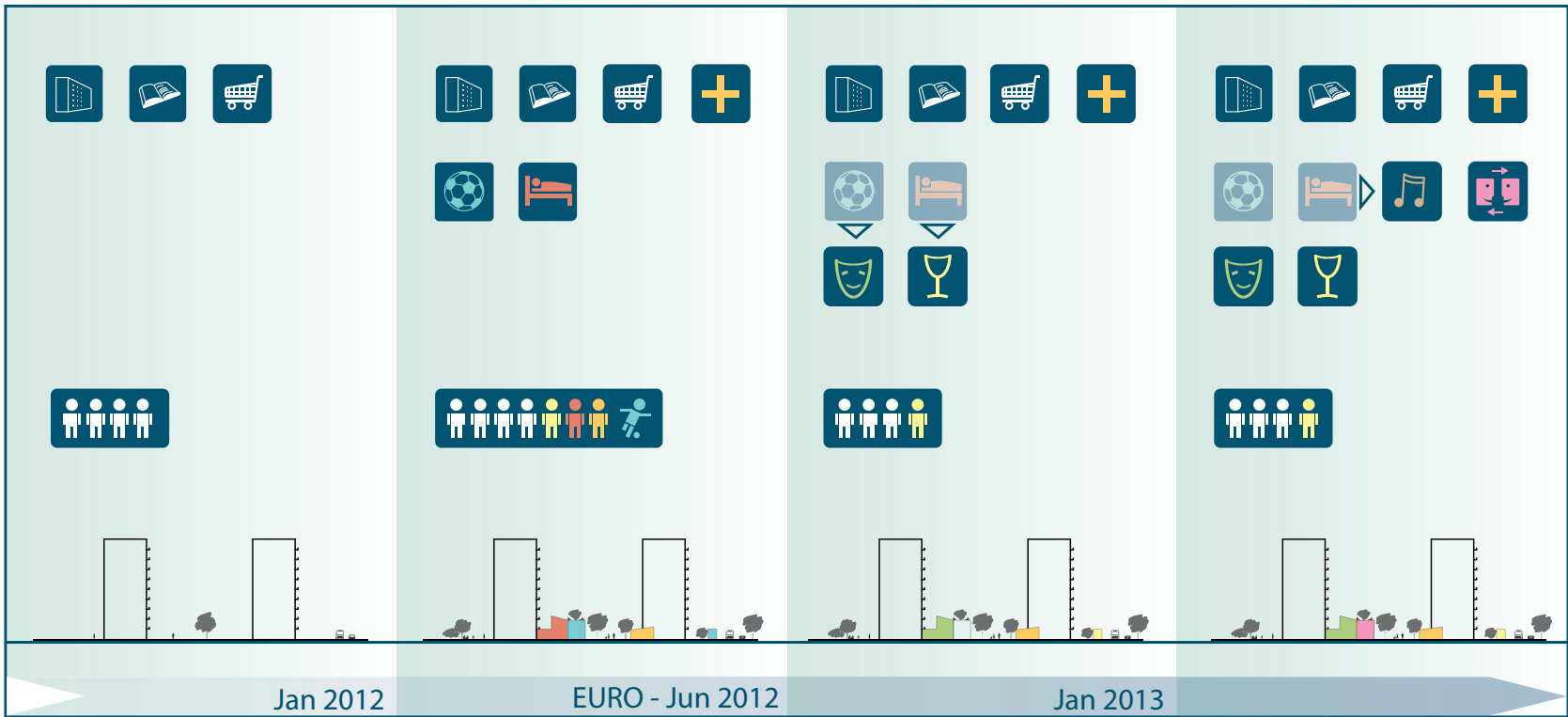
Leitidee

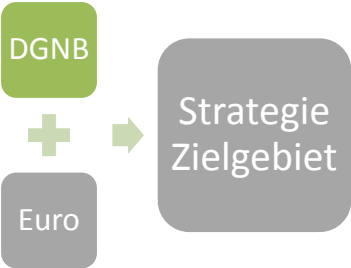
Unsere Leitidee ist es Einrichtungen zu schaffen, die sowohl für die EURO 2012 gebraucht werden als auch in der nachfolgenden Zeit die gesamte Gegend aufwerten. Sie sollten an strategisch günstigen Punkten im Gebiet liegen und abgelegene Ecken wieder aufleben lassen indem neue Verbindungen geschaffen werden. Die Einrichtungen sollen eine kleinteiligere Struktur aufweisen, identitätsstiftend sein und die Monotonie der großen Plattenbauten unterbrechen.

Funktion

Während der EURO 2012 muss der Bedarf an Hostels bzw. Krankennotfallstationen gedeckt werden, danach sollten die Gebäude zu andererseits noch fehlenden Einrichtungen umgebaut werden und so zukunftsorientierte Funktionen übernehmen, wie zum Beispiel Freizeiteinrichtungen, Seniorenresidenzen oder Fortbildungszentren.

Die Nutzung der neuen Infrakstruktur muss allen Bewohnern dienen und wird die Gemeinschaft der Anrainer fördern. Die Nutzung der Einrichtung muss allen zugänglich sein. Der Freibereich soll wieder aktiver genutzt werden und klarere Grenzen erhalten.





Strategien

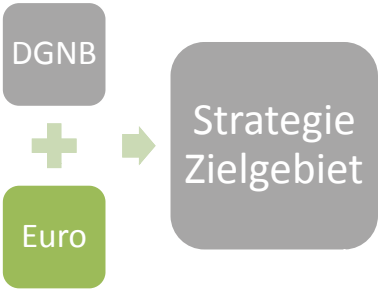
DNGB

Auswahl: für unser Zielgebiet zutreffend und für uns wichtiger

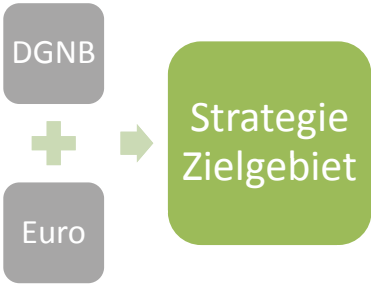
Haupt-kriterien-gruppe	Kriterengruppe	Nr Kriterium	Ziel	Methode
Ökologische Qualität	Wirkungen auf die globale und lokale Umwelt	6 Risiken für die lokale Umwelt	Gezielte Auswahl von Produkten in Kontakt mit Außenluft/ Erreich/ Grundwasser	Materialien, Stoffgruppen auf Umweltrisiken überprüfen
		9 Mikroklima	Wärmeinseleffekt reduzieren (unversiegelte Bereiche, Begrünung)	Dach- Fassadenmaterialien mit geringer solarer Absorption verwenden
	Ressourcen-Inanspruchnahme und Abfallaufkommen	15 Flächeninanspruchnahme	Anstieg der Verkehrs- / Siedlungsfläche minimieren	Veränderung der Flächennutzung bewerten
ökonomische Qualität	Lebenszykluskosten	16 Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	Die Minimierung der Lebenszykluskosten von Gebäuden sowie die relative Kostenreduktion von Umbau- und Erhaltungsinvestitionen	Je niedriger die Lebenszykluskosten nach der Barwertmethode in (€/m²NGF), desto besser ist die Bewertung
	Wertentwicklung	17 Wertstabilität	geringer Ressourcenverbrauch durch hohe Umnutzungsfähigkeit	Flächeneffizienz, Modularität des Gebäudes, Elektroversorgung, Klimatisierung
soziokulturelle und funktionale Qualität	Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit	23 Einflussnahme des Nutzers	Zufriedenheit, Leistungsfähigkeit steigt bei höherer Behaglichkeit	Maximierung der Steuerung auf z.B. Lüftung, Sonnenschutz, Temperatur, Licht
		24 Dachgestaltung	Gestaltung der gesamten Dachfläche und Nutzbarmachung	technische Aufbauten reduzieren, Funktionsflächen zur Förderung des Allgemeinwohls integrieren
	Funktionalität	26 Barrierefreiheit	barrierefrei bauen erhöht Attraktivität für alle Bevölkerungsgruppen	Gesamtgebäude besser bewertet, wenn mehr Gebäudebereiche für alle zugänglich
		28 Umnutzungsfähigkeit	Ein nachhaltig konzipiertes Gebäude lässt sich leicht an wandelnde Anforderungen anpassen	Überprüfung der Umnutzungsfähigkeit der räumlichen Struktur, der Elektro- und Medienversorgung, der Heizung sowie Wasserver- und -entsorgung
		29 Zugänglichkeit	Akzeptanz und Integration von Gebäude im Umfeld	Kommunikation und Gemeinschaft werden durch öffentliche Zugänglichkeit gefördert
	Gestalterische Qualität	31 Sicherung d. gestalt-erischen und städtebaulichen Qualität im Wettbewerb	beste / innovative Lösungen durch Planungswettbewerbe erzielen, Sicherung der baukulturellen Vielfalt	Wettbewerbsverfahren, Qualität/Umfang des Wettbewerbs analysieren
		32 Kunst am Bau	Förderung der Baukultur, direkter Bezug zw. Öffentlichkeit und Gebäude, Aufmerksamkeit, Identifikation	Nachwuchskünstler berücksichtigen, Kommunikation mit Öffentlichkeit (Publikationen)
tech-nische Qualität	Qualität der technischen Ausführung	42 Rückbaubarkeit, Recyclingfreundlichkeit, Demontagefreundlichkeit	Vermeidung von Abfällen, sortenreiner Rückbau - Gewinnung von hochwertigen Recyclingmaterialien	Demontagestufen, Aufwand zur Trennung der Stoffe, Schadstoffe beachten
Prozess qualität	Qualität der Planung	47 Schaffung von Voraussetzungen für eine optimale Nutzung und Bewirtschaftung	Erstellung geeigneter Planungs- und Betriebsdokumente für eine optimierte Nutzungsphase	Überprüfen, ob und in welcher Qualität Objektdokumentation / Gebäudepass, Wartungs-, Inspektions-, Betriebs- und Pflegeanleitungen vorhanden
Standortqualität		57 Verhältnisse am Mikrostandort	Analyse von: Luftqualität, Lärmpegel, Baugrundverhältnisse, Boden-Belastungen, Landschaftsbild...	Messungen durchführen. Je geringer die Belastungen, desto höher die Standortqualität.
		58 Image und Zustand von Standort und Quartier	Ausstrahlung von Behaglichkeit und Sicherheit, positives Selbstbild präsentieren, gepflegter Standort	Einschätzung des Image, Kriminalitätsrate, Zustand der Umgebungsbebauung (optisch)
		59 Verkehrsanbindung	Verkehrsströme reduzieren, Ausbau des Verkehrssystems, Vernetzung von Verkehrsmitteln, Taktfahrpläne	Beurteilung der erforderlichen Wegstrecken, Fahrzeiten, Erreichbarkeit (Fußwege, Radwege)
		60 Nähe zu nutzungsspezifischen Einrichtungen	kurze Wege, um freie Zeit effizient zu nutzen, Bedürfnisse nach Erholung, Versorgung, Bildung befriedigen	Dichte u. Distanz von z.B.: Gastronomie, Nahversorgung, Parks, Bildung, öff. Verwaltung, med. Versorgung, Sport, Freizeit
		61 Anliegende Medien, Erschließung	alternative Energiekonzepte, Umgang mit Abwässern in seinem Verantwortungsbereich, Alternativen bei der Ver- und Entsorgung	Anschlussmöglichkeit an z.B. Fernwärme, solares Strahlenangebot, Breitbandanschluss, Regenwasserversickerung

EURO 2012

Die Modernisierung der Infrastruktur für die EURO 2012 ist in folgenden Bereichen unabdingbar. Die Vorschläge zur Umsetzung dieser Ziele variieren, da wegen der wirtschaftlichen und politischen Situation im Land geringere finanzielle Mittel zur Verfügung stehen.



A Verkehrsinfrastruktur	Aus- und Neubau von Straßen
	Aus- und Neubau von Flughäfen
	Aus- und Neubau von Bahnhöfen
	Modernisierung von Grenzübergängen
	Modernisierung des Ausfuhrparks in den Austragungsstädten
B Touristische Infrastruktur	Ausbau von Hotels
	Modernisierung der historischen Denkmäler
C Sportinfrastruktur	Aus- und Neubau von Stadien
D Medizinische Infrastruktur	Bau von Kliniken
E Kommunale Infrastruktur	Müllentsorgung
	Abwasserentsorgung
	Trinkwasseraufbereitung



Strategie Zielgebiet

Unser oberstes Kriterium ist es, den Standort aufzuwerten. Mit den in der Übersicht angeführten Maßnahmen wird unser Ziel erreicht:

Ziele	Handlungsfelder	Indikatoren (DGNB/EURO)	Methode
Identität schaffen	brach liegende Freiräume neu gestalten und pflegen	31 Sicherung der gestalterischen und städtebaulichen Qualität im Wettbewerb	unter Bezugnahme lokaler Flora, Fauna und Materialien
	identitätsstiftende Funktionen oder Einrichtungen schaffen	58 Image und Zustand von Standort und Quartier	Nutzungsflexible Anlagen schaffen, die auf die Bedürfnisse der Bevölkerung reagieren können, um die Beständigkeit dieser neuen Einrichtungen und Funktionen zu unterstützen
	Treffpunkte schaffen	60 Nähe zu nutzungsspezifischen Einrichtungen	
Infrastruktur qualitativ verbessern	Freizeit und Kulturangebot schaffen	57 Verhältnisse am Mikrostandort 29 Zugänglichkeit 15 Flächeninanspruchnahme	Funktionen, die für die EURO benötigt werden, mit sinnvollen allgemeinen Weiterbildungsmöglichkeiten oder Freizeitgestaltungen verknüpfen
	Ärztzentren oder Ambulatorien errichten	D Medizinische Infrastruktur	für Untersuchung / Erstversorgung gedacht, Behandlungsräume leicht in Bettenstationen (oder anders herum) umfunktionierbar
	Gastronomieangebot verbessern	B Touristische Infrastruktur	lokale Spezialitäten fördern, Verhindern einer monotonen Gastronomiekultur (mit großen Fast-Food-Ketten)
	Günstige Übernachtungen fördern	59 Verkehrsanbindung 26 Barrierefreiheit	Hostels errichten
heterogene Freiräume (mit folgenden Themenschwerpunkten möglich)	Sport		leicht realisierbare Sportarten wählen, die möglichst wenig Fixinstallationen erfordern
	Kinderspielplatz und Seniorenspielplatz	32 Kunst am Bau	Förderung der Interaktion zwischen Jung und Alt --> soziale Nachhaltigkeit
	offene Bühne für Veranstaltungen	32 Kunst am Bau	Förderung der Interaktion zwischen Bewohnern und "Fremden"
	Kletterpark	32 Kunst am Bau	Umnutzung der Materialien, die beim Rückbau oder Umbau von Flächen und Gebäuden im Zielgebiet entstehen
Zuständigkeiten schaffen	mittels PPP Modelle wieder Verantwortliche für wichtige Allgemeinfunktionen finden und einsetzen	16 Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus 23 Einflussnahme des Nutzers 28 Umnutzungsfähigkeit 47 Schaffung von Voraussetzungen für eine optimale	Einrichtung einer beständigen und nicht nur einmaligen Lösung und Betreuung der neu geschaffenen Möglichkeiten und Räume
Anreize zur Verbesserung des Bestandes schaffen	Qualitätsvolles Bauen fördern	6 Risiken für die lokale Umwelt 9 Mikroklima 17 Wertestabilität 24 Dachgestaltung 42 Rückbaubarkeit, Recyclingfreundlichkeit, 61 Anliegende Medien, Erschließung	Punktuell und exemplarisch neue Funktionen und Gebäude errichten

Umsetzungskonzept

Das Diagramm zeigt, welche positiven und negativen Auswirkungen das Projekt für alle mitwirkenden Parteien hat.

	Auswirkungen	Nutzen
 Investor	 Errichtungskosten	 Grund kostenlos  Pflege Freibereiche  Einnahmen
 Lemberg	 Grund abgeben	 sozialer, wirtschaftlicher Aufschwung
 Bewohner	 Eintritt bezahlen	 Freizeitangebote, Freiräume nutzbar

Unser Konzept zur Entwicklung des Rajon Frankiwsk orientiert sich an den knappen öffentlichen Mitteln, versucht aber gerade aus diesem Mangel heraus eine nachhaltige Verbesserung der Infrastruktur im Zielgebiet zu erreichen. Die Stadt Lemberg sollte dazu bereit sein Grundstücke zur Verfügung zu stellen und privaten Betreibern attraktive Nutzungsmöglichkeiten zu bieten. Ein öffentliches Angebot der Stadt könnte wie folgend formuliert sein.

beispielhaftes Angebot der Stadt Lemberg an Privatunternehmer (Erschließung Rajon Frankwisk)

Präambel:

Anlässlich der EURO 2012 ist es notwendig, dass die Stadt ausreichende Ressourcen für die Touristen bereitstellt.

Ziel ist es, Touristen-Hostels und Krankenstationen in dem Gebiet im Rajon Frankiwsk zu errichten, die eine günstige Nachnutzung zulassen. Insbesondere in Wohngegenden soll als Nachnutzung die Infrastruktur verbessert werden und eine Initialzündung für die Aufwertung der Gegend sein.

Angebot:

Es sind 15 Grundstücke zum Verkauf an Privatunternehmer um 1 Griwna vorgesehen (Pläne siehe Beilage). Die Grundstücke haben 2800 bis 8400 m². Jedes dieser Grundstücke liegt direkt in Plattenbausiedlungen. Der Erwerber eines solchen Grundstückes verpflichtet sich, ein Touristen-Hostel bzw. eine Krankenstation für die EURO 2012 zu errichten. Diese Bauten haben den beiliegenden Spezifikationen (von den österreichischen Architekten) zu entsprechen. Die Stadtverwaltung räumt dem Käufer das exklusive Recht ein, eine der folgenden gewerblichen Nachnutzungsmöglichkeiten betreiben zu dürfen (je nach Grundstück):

Veranstaltungszentrum

Betreutes Wohnen

Sprachzentrum

Musikschule

Ärztzentrum

Studentenwohnheim

Der Käufer verpflichtet sich, die Grünanlagen in seinem Grundstück zu erhalten und teilweise öffentlich zugänglich zu lassen.

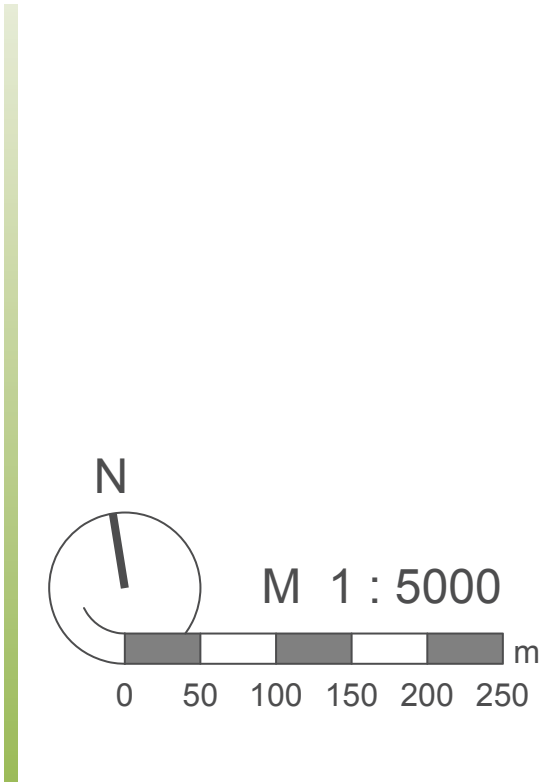
Investitionszuschüsse von der Stadt Lemberg für die Errichtung der Hostels und nachfolgende Umbauten sind vorgesehen.

Überblick der Grundstücke

Nach Bestandsaufnahme und Analyse unseres Zielgebiets wählen wir interessante Punkte aus, an denen uns Besonderheiten aufgefallen sind.

Diese Grundstücke haben nicht nur die räumliche Ausdehnung, um dort Strukturen und Einrichtungen zu schaffen, sondern auch die Kraft den Standort und das Potential um die unmittelbare Umgebung aufzuwerten.

Flächen	
Zielgebiet gesamt	1.460.252,00 m²
Grundstück A	2.846,80 m²
Grundstück B	4.564,90 m²
Grundstück C	5.018,90 m²
Grundstück D	5.256,20 m²
Grundstück E	6.096,80 m²
Grundstück F	7.259,40 m²
Grundstück G	4.527,30 m²
Grundstück H	4.218,10 m²
Grundstück I	3.290,10 m²
Grundstück J	8.423,90 m²
Grundstück K	3.398,70 m²
Grundstück L	4.865,20 m²
Grundstück M	3.776,50 m²
Grundstück N	5.229,60 m²
Grundstück O	4.305,40 m²







 Hostel	Raumprogramm: 2-,4-,6-Bett-Zimmer, Empfang, Lager, Verwaltung, Speisesaal, Aufenthaltsraum	Standortanforderung: gute öffentliche Verkehrsanbindung für Touristen
---	---	--

 EURO- zone	Raumprogramm: Viewing-Bereich (Zuschauerbereich, Bildwand), angeschlossener Barbetrieb, Fanshop	Standortanforderung: an populären Plätzen (um möglichst viele Besucher anzulocken)
--	--	---

 Kranken- station	Raumprogramm: Patientenzimmer mit Notfallsbetten, Behandlungsräume, Foyer-, Wartebereich	Standortanforderung: schnelle Zufahrt für Notarztwagen (Anbindung an Hauptstraße)
--	--	---

 Gastro- nomie	Raumprogramm: Essbereich, Barbereich (seperat begehbar), Küche, Kühl-, Lagerräume	Standortanforderung: kleine Grundstücke mit hoher Passantenfrequenz
---	---	--

 Betreutes Wohnen	Raumprogramm: barrierefreies Wohnen, Gemeinschaftsräume, Essbereich, kleine Krankenstation, Therapieräume	Standortanforderung: in der Nähe zu Erholungs-, Grünbereich
---	--	--

 Veran- staltungs- zentrum	Raumprogramm: 2 x Multifunktions-Saal (50 und 100 Plätze), Kassabereich, Technik- raum, angeschlossene Kaffeebar	Standortanforderung: gute Verkehrsanbindung, großes Grundstück
---	---	---

 Sprach- zentrum	Raumprogramm: kleine Räume für Individualunterricht, Vorlesungssaal, Lehrerzimmer, Foyer	Standortanforderung: in Wohngebieten ansiedeln (Weiterbildung für Bewohner direkt erreichbar)
---	--	--

 Musik- schule	Raumprogramm: schalldichte Zimmer, Empfang, Konzertraum, Lehrerzimmer, Aufnah- mestudio	Standortanforderung: nahe von Schulen (günstige Lage für Kinder/Jugendliche)
---	---	---

 Ärzte- zentrum	Raumprogramm: Empfang, Warteraum, Behandlungszimmer, Personalräume, Gruppentherapieräume	Standortanforderung: schnelle Zufahrt für Notarztwagen (Anbindung an Hauptstraße)
--	--	---

 Studenten- heim	Raumprogramm: Wohngruppen (Einzelzimmer, Küche, Bad), Aufenthaltsraum, Waschküche, Foyer	Standortanforderung: gute öffentliche Verkehrsanbindung (Fahrt zur Universität)
---	--	--

Funktionsübersicht

Die ausgewählten Funktionen setzen sich aus folgenden Kriterien zusammen:

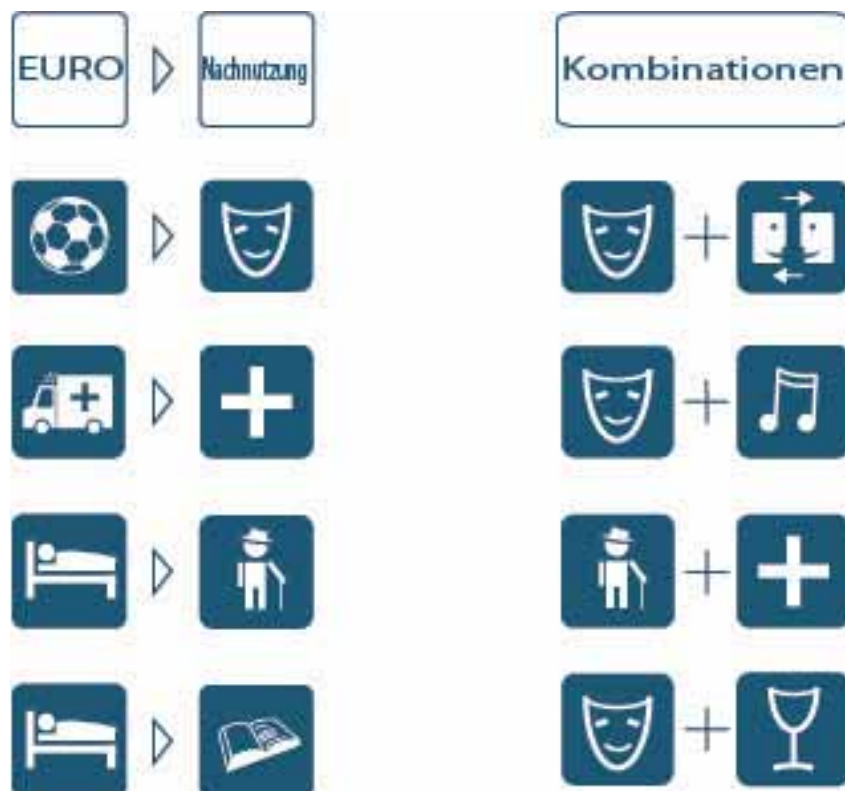
- sie sind für die EURO 2012 notwendig
- sie fehlen im Zielgebiet und
- verbessern die Lebensqualität der Bewohner.

Synergieeffekte

Einige Funktionen weisen Überschneidungen auf und lassen sich in gewissen Kombinationen verbinden.

Nach der EURO 2012 werden nicht mehr alle Einrichtungen benötigt. Die Nachnutzung ist daher schon vorausschauend eingeplant. Raumstrukturen und Standortanforderungen für Funktionen lassen sich am besten wie folgt kombinieren:

Manche Einrichtungen beinhalten ähnliche Raumprogramme und können sich Funktionen teilen, besonders wenn sie in räumlicher Nähe liegen. Zum Beispiel kann eine Seniorenresidenz Räumlichkeiten einer Krankenstation mitverwenden, ein Veranstaltungszentrum kann ihre großen Multifunktionssäle an Sprachzentren oder Musikschulen vermieten.



Beschreibung der Grundstücke

Der Plan zeigt die Anordnung der Funktionen.

In Abhängigkeit der Standortanforderungen von den Funktionen und den Potentialen / Defiziten der konkreten Grundstücke werden die restlichen Funktionen zugewiesen.

Nach folgenden Prioritäten wählen wir die Lage aus:

- Krankenhäuser sollen nahe an Hauptstraßen liegen
- Hostels sollen nahe an öffentlichen Verkehrsmitteln liegen
- durch die Synergieeffekte werden die Nachnutzungen bestimmt
- EURO-Zonen / Veranstaltungszentren sollen nahe an stark frequentierten Plätzen sein

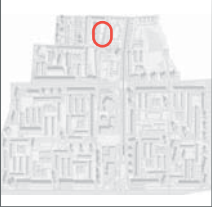
Die Grundstücke, die dem Investor übertragen werden, setzen sich aus den bebaubaren und den öffentlich zugänglichen Flächen zusammen. Die Liste beschreibt eine Wertung der Grundstücke, ein übergeordnetes Ziel und die vorgeschlagenen Funktionen, mit denen dieses Ziel zu erreichen ist. Für alle Grundstücke geltende Ziele setzen sich aus unseren Strategien für das Zielgebiet zusammen, wie beispielsweise Zuständigkeiten oder Anreize zur Verbesserung des Bestandes schaffen. Ziele, bzw. Handlungsfelder, die speziell auf das Grundstück zutreffen, sind im Folgenden separat angegeben.





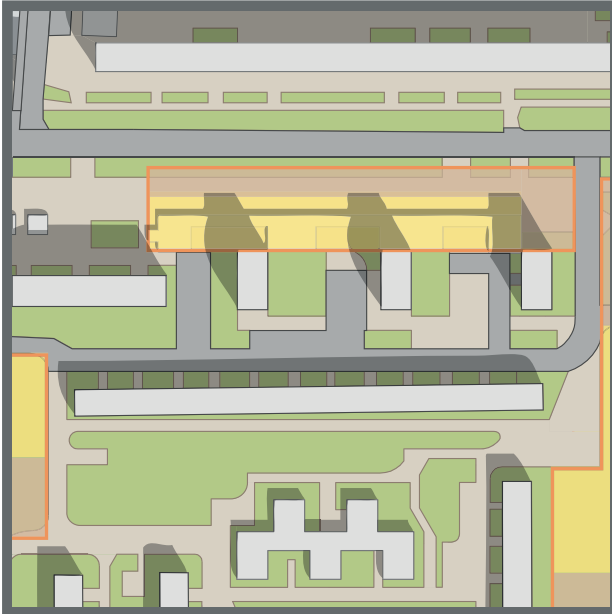
	+ Schnittpunkt zw. Einfamilienhäusern und großen Wohnblöcken - ungenutztes 1-geschoßiges Gebäude verfallener Kinderspielplatz	A
bebaubare Fläche 1501,6m² öffentlich zugängliche Fläche 1345,2m² übertragene Fläche gesamt 2846,8m²		
Ziel: Infrastruktur qualitativ verbessern mögliche Funktion: 		



	+ Grünfläche, viele Bäume, viele Familien, Zone zw. Einfamilienhäusern und großen Wohnblocks - ungenutzter Raum	B
bebaubare Fläche 2439,5m² öffentlich zugängliche Fläche 2125,4m² übertragene Fläche gesamt 4564,9m²		
Ziel: Identität schaffen, kulturelle Durchmischung mögliche Funktion: 		



	+ begrenzt durch 9-geschoßige Wohnbauten, gute Verkehrsanbindung - langgezogener Raum, schattig, wenig Bäume, keine Nutzung im Hof, abgetrennt von stark befahrener Straße	C
bebaubare Fläche 2229,1m² öffentlich zugängliche Fläche 2789,8m² übertragene Fläche gesamt 5018,9m²		
Ziel: heterogene Freiräume schaffen, kulturelle Durchmischung mögliche Funktion: 		





+

breiter Bereich für Fußgänger,
direkt an Hauptverkehrsachse > stark frequentiert

-

Verkehrslärm, verfallene 1-geschoßige Geschäftszone,
zw. hohen Wohntürmen ungenutzter Freibereich

D

bebaubare Fläche

3139,1m²

öffentlich zugängliche Fläche

2117,1m²

übertragene Fläche gesamt

5256,2m²

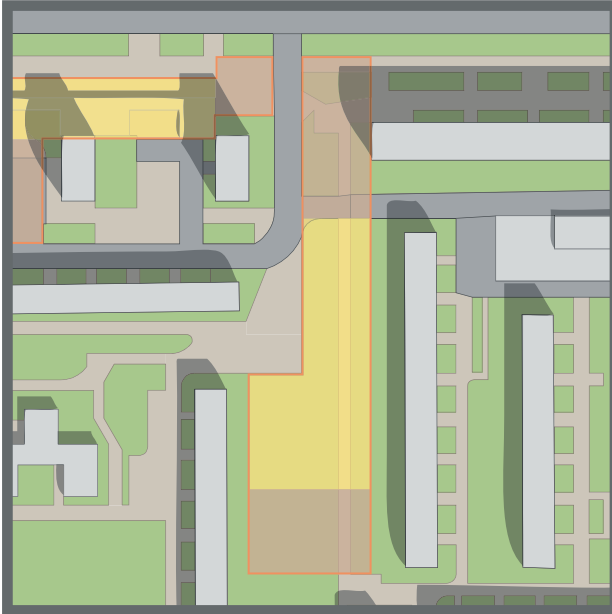
Ziel:

Identität schaffen,
kulturelle
Durchmischung

mögliche Funktionen:









+

Grundstück bildet Anfang von Achse ins Wohngebiet,
viel Grünfläche ohne spezifische Nutzung

-

öffentliche Fläche geht bis zur Hauptstraße, bebaubare
Fläche liegt neben 5-geschoßigen Plattenbauten

E

bebaubare Fläche

3264,9m²

öffentlich zugängliche Fläche

2831,9m²

übertragene Fläche gesamt

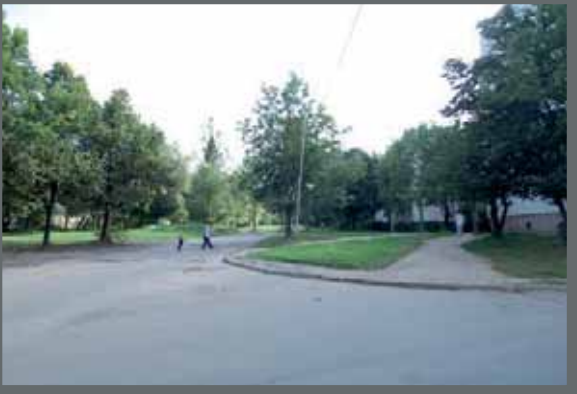
6096,8m²

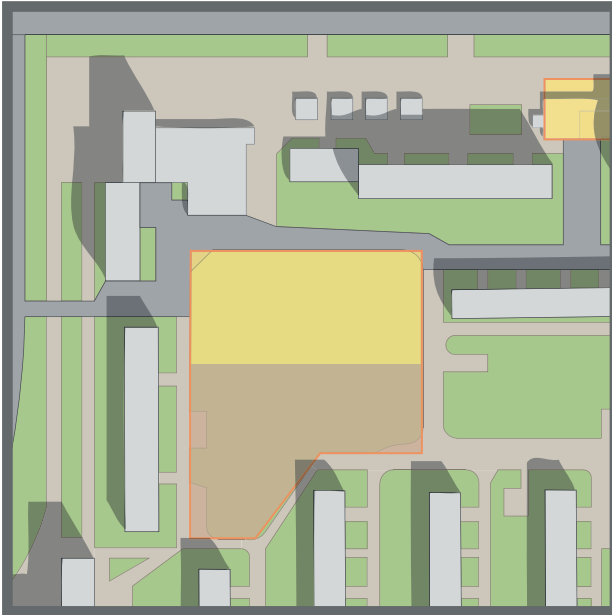
Ziel:

Infrastruktur
qualitativ verbessern

mögliche Funktionen:









+

große Grünfläche,
gute Straßenanbindung, aber trotzdem ruhige Lage

-

unstrukturierter Bereich, ohne spezielle Funktion

F

bebaubare Fläche

3447,5m²

öffentlich zugängliche Fläche

3811,9m²

übertragene Fläche gesamt

7259,4m²

Ziel:

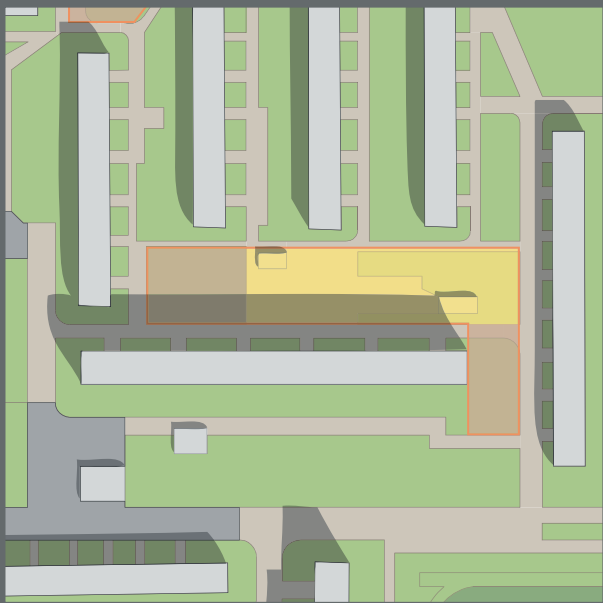
heterogene Freiräume
schaffen und Infra-
struktur verbessern

mögliche Funktionen:





123



+	mitten im Wohngebiet, Nähe zu Bewohnern, Exklusivität	G
-	kleine Baracken, frühere Nutzung: Garage, langgezogener Bereich	

bebaubare Fläche

öffentlich zugängliche Fläche

übertragene Fläche gesamt

2764,2m²

1763,1m²

4527,3m²

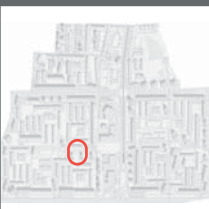
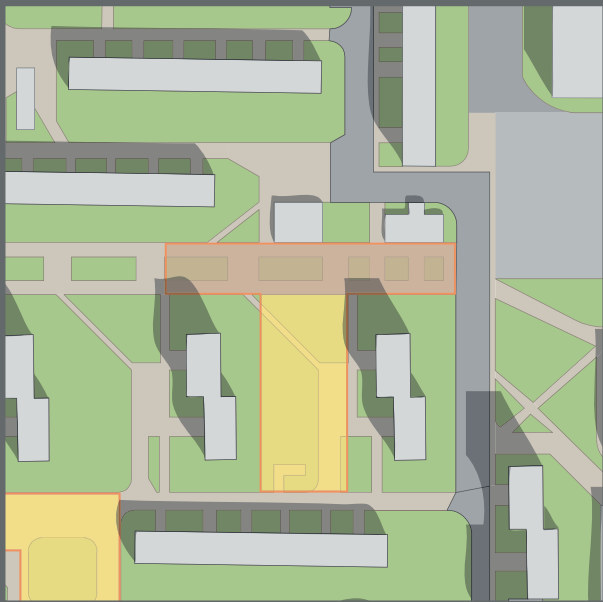
Ziel:

heterogene Freiräume schaffen, Infrastruktur qualitativ verbessern

mögliche Funktion:







+	stark frequentiert von Fußgängern, Achse führt ins Wohngebiet, Kioske, Sitzmöglichkeiten	H
-	trotz der prominenten Lage stark beschädigter befestigter Weg	

bebaubare Fläche

öffentlich zugängliche Fläche

übertragene Fläche gesamt

2260,5m²

1957,6m²

4218,1m²

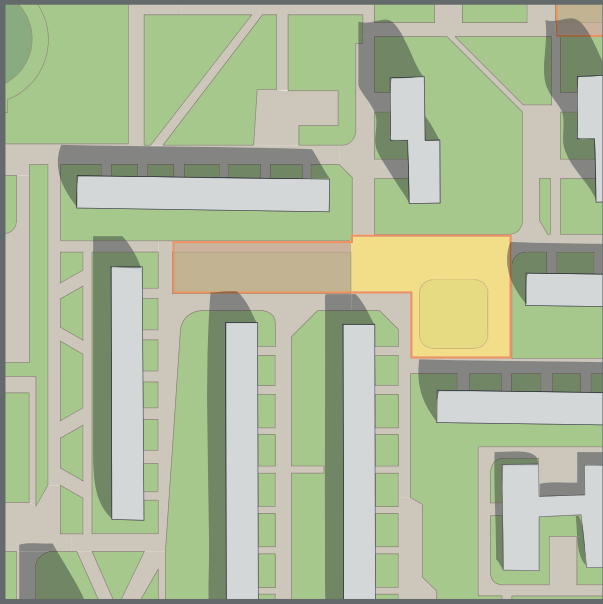
Ziel:

Identität schaffen, kulturelle Durchmischung

mögliche Funktion:







+	nahe an Vorschule > viele Mütter mit Kindern liegt mitten im Wohngebiet	I
-	ungenutzter Platz, Mauerreste, Baracken, Müllablagerungen	

bebaubare Fläche

öffentlich zugängliche Fläche

übertragene Fläche gesamt

2077,0m²

1213,1m²

3290,1m²

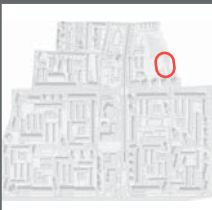
Ziel:

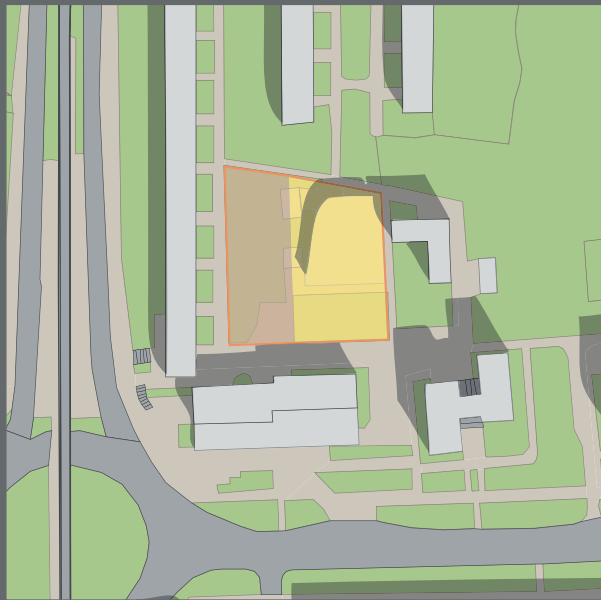
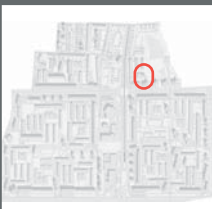
heterogene Freiräume schaffen, kulturelle Durchmischung

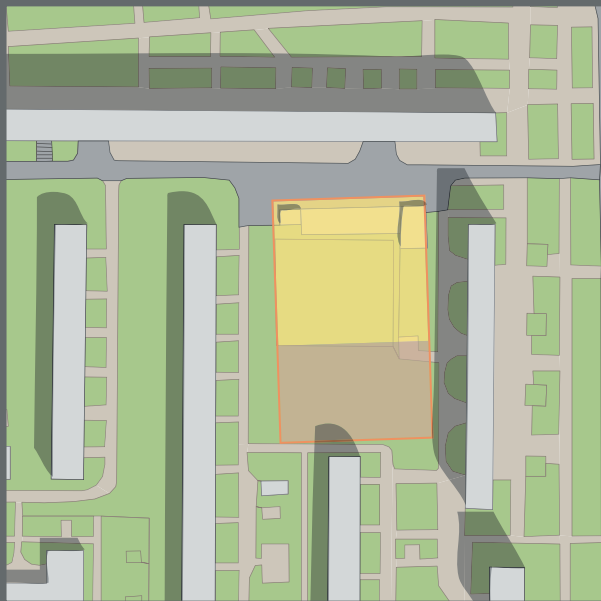
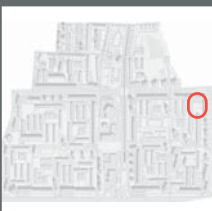
mögliche Funktion:

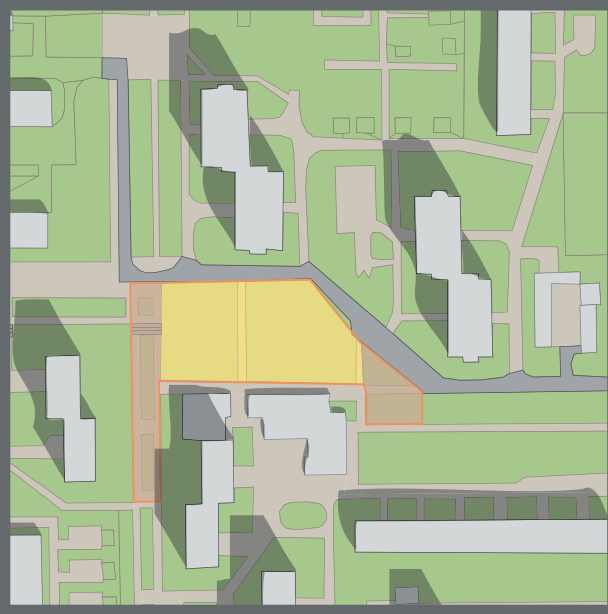




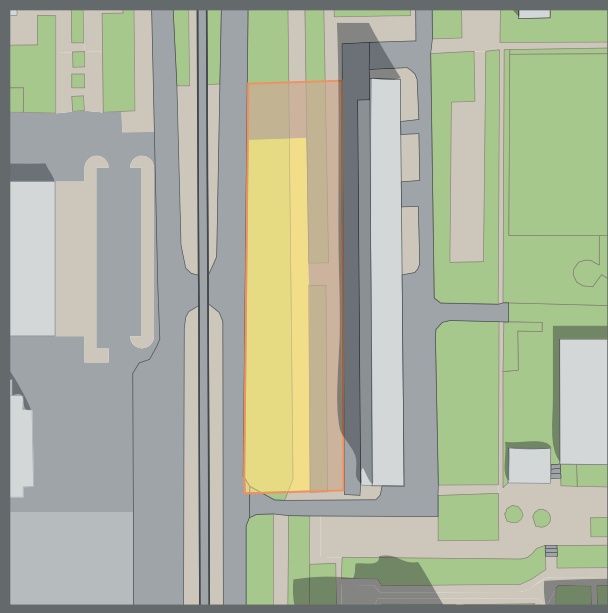
		+	mitten im Naturpark, südlich: 9-geschoßige, großteils renovierte Bauten mit gewerblicher Nutzung	J
		-	zu großer, nicht effektiv genutzter Vorplatz, Gebäude ist ehemaliges Kino, derzeit Cafébetrieb	
	bebaubare Fläche öffentlich zugängliche Fläche übertragene Fläche gesamt 4570,9m² 3853,0m² 8423,9m²	Ziel: heterogene Freiräume schaffen, kulturelle Durchmischung mögliche Funktionen:  		

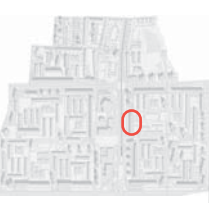
		+	grenzt an Neubau und 160m langen Pattenbau, in der Nähe von Kreisverkehr und öffentl. Verkehrsmittel	K
		-	verfallene Baracke, hohes Verkehrsaufkommen	
	bebaubare Fläche öffentlich zugängliche Fläche übertragene Fläche gesamt 1924,0m² 1474,7m² 3398,7m²	Ziel: Identität schaffen, Infrastruktur qualitativ verbessern mögliche Funktionen:  		

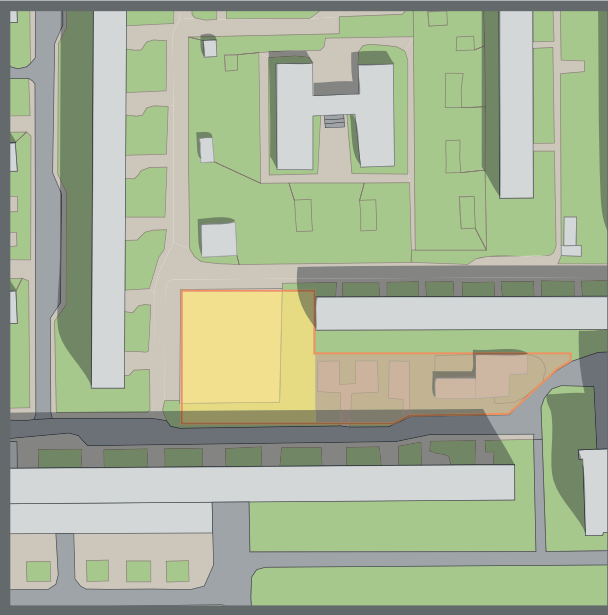
		+	viele Bäume, liegt an breiteren asphaltieren Zufahrtsstraße, umgeben von 200m langen Ziegelbauten	L
		-	auf Grundstück sind Baracken, Parkfläche ohne spezielle Nutzung	
	bebaubare Fläche öffentlich zugängliche Fläche übertragene Fläche gesamt 2914,3m² 1950,9m² 4865,2m²	Ziel: heterogene Freiräume schaffen, Infrastruktur qualitativ verbessern mögliche Funktionen:  		



	+ mitten im Wohngebiet, liegt an Schnittpunkt von 2 Fußgänger-Achsen, nahe an großer Schule - ungenutzter Freibereich	M
bebaubare Fläche 2493,0m² öffentlich zugängliche Fläche 1283,5m² übertragene Fläche gesamt 3776,5m²		
Ziel: Identität fördern, heterogene Freiräume schaffen mögliche Funktionen: 		



	+ prominente Lage (Hauptstraße), nahe an großer Schule - gegenüber: informeller Markt, Verkehrslärm, Pufferzone zu Straßenbahn	N
bebaubare Fläche 2932,1m² öffentlich zugängliche Fläche 2297,5m² übertragene Fläche gesamt 5229,6m²		
Ziel: Identität schaffen, kulturelle Durchmischung mögliche Funktion: 		



	+ nahe bei Hauptstraßen, Parkflächen und Straßenbahnhaltestelle, Anschluss zu Stadion geplant - stillgelegte Tiefgarage, langgezogene Hofsituation, Ruine von ehemaligen Garagenbauten	O
bebaubare Fläche 2348,4m² öffentlich zugängliche Fläche 1957,0m² übertragene Fläche gesamt 4305,4m²		
Ziel: heterogene Freiräume schaffen, Infrastruktur qualitativ verbessern mögliche Funktionen: 		

Entwicklungsstufen

Der nebenstehende Plan zeigt alle Grundstücke mit den propagierten Funktionen, ihren Vor- und Nachnutzungen.

Da natürlich nicht alle Einrichtungen auf einmal entstehen können, und erreicht man das Endergebnis mittels 5 Entwicklungsphasen. Die Reihenfolge zur Errichtung der Einrichtungen setzt sich aus folgenden Kriterien zusammen:

Lage (zunächst entsteht ein grobmaschiges Netz an Einrichtungen, das sich verdichtet)

Funktion (die wichtigen Nutzungen für die EURO 2012 haben Priorität)



Phase 1: Errichtung der Krankenstationen für die EURO 2012



Phase 4: Umbau der Einrichtungen die vorgesehene Nachnutzung



Phase 2: Errichtung der Hostels für die EURO 2012



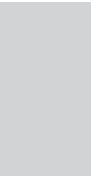
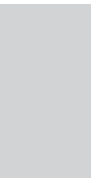
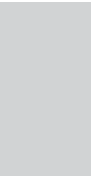
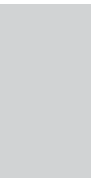
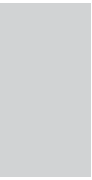
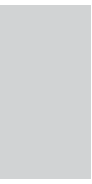
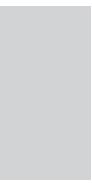
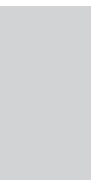
Phase 3: Errichtung der EURO-Zonen



Phase 5: Erweiterung um weitere Kultur und Freizeiteinrichtungen



Phase 6: weitere, optionale Gastronomiestandorte



Grundstücksauswahl	131
Projekt Grundstück D	134
Projekt Grundstück F	172



Grundstücksauswahl

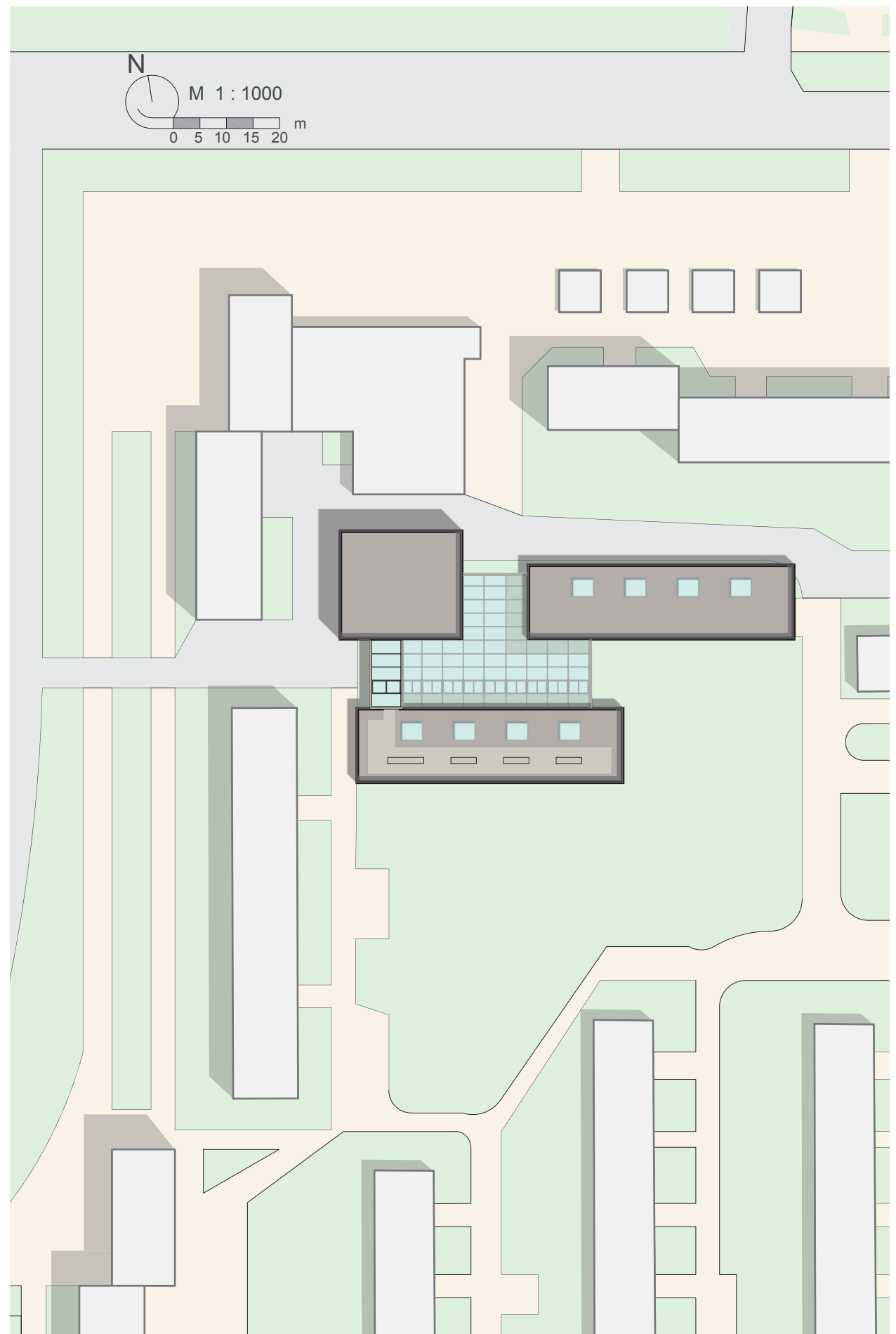
Um die vorgestellten Strategien des Zielgebiets umzusetzen, haben wir uns zwei Grundstücke ausgesucht.

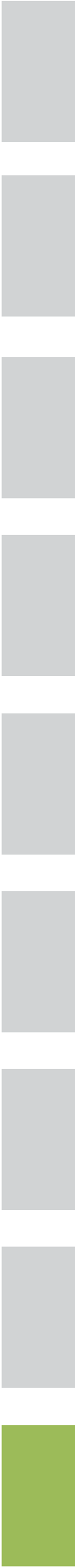
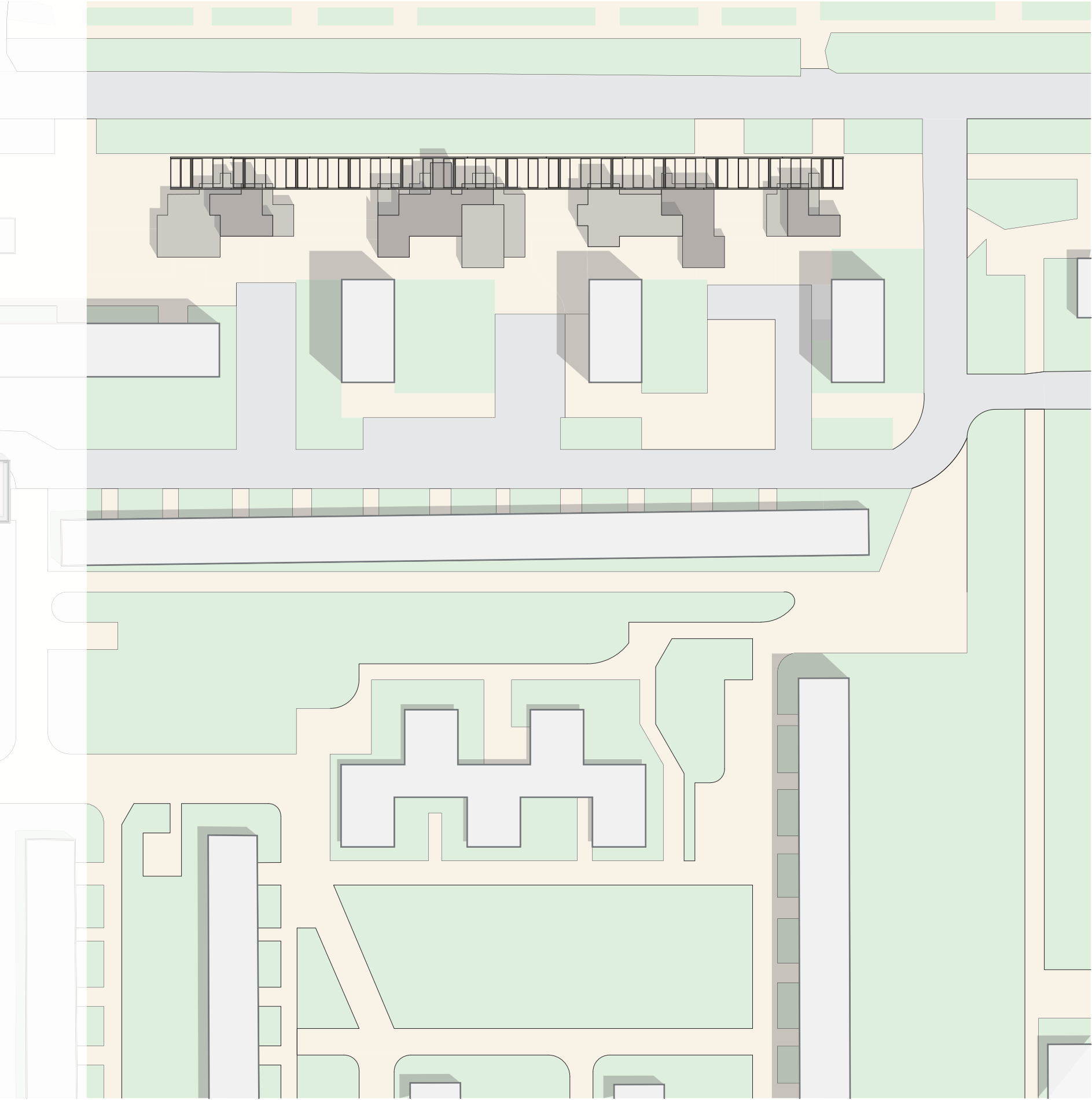
Die folgenden beiden Projekte haben den Schwerpunkt in funktionalen Synergieeffekten und Realisierbarkeit der Gebäude.

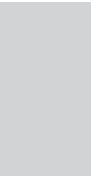
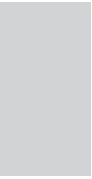
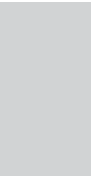
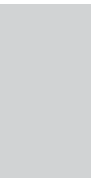
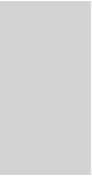
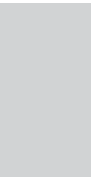
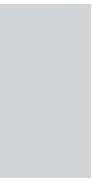
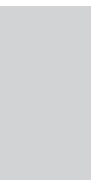
Die Wahl ist analog unseres Katalogs auf die Grundstücke D und F gefallen. Sie liegen zwar geografisch nah aneinander, haben aber unterschiedliche Gegebenheiten.

Der Lageplan zeigt die beiden Projekte, die wir in den letzten beiden Kapitel vorstellen.

Auf Grundstück D sind brachliegende Gebäude, auf die es zu reagieren gilt. Dort ist eine extreme Schnittstelle zwischen der stark befahrenen Hauptstraße und hohen Wohnbauten. Grundstück F ist eine große ungenutzte Freifläche, wo genug Platz für einen Neubau ist. Die Herausforderung sind die komplexen Anforderungen an die Umnutzung der Funktionen.







Bauplatz, Vorgaben und Leitidee	135
Entwurfsgedanke	141
Pläne	149
Finanzielles Konzept	169



Bauplatz

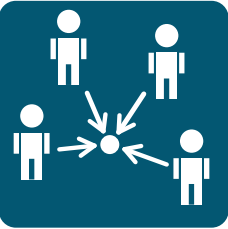
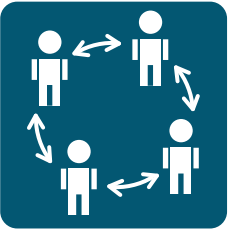
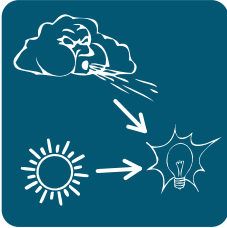
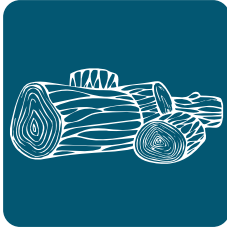
Grundstück D

Der Bauplatz zeichnet sich durch die starke Frequenz an Fußgängern aus. Er liegt direkt an der Hauptstraße, die zum Einkaufszentrum führt. Die brachliegenden, eingeschößigen Gebäude lassen auf eine ehemals belebte Geschäftszone schließen. Die vier kleinen Gebäude geben Durchgänge und Durchblicke frei. Diese verfallenen Bereiche sind durch ein rotes Element aus Stahlbeton verbunden, unter dem die Fußgänger teilweise wettergeschützt gehen können. Dadurch ist eine optische Barriere zwischen der stark befahrenen Straße und den dahinterliegenden großen Wohntürmen geschaffen.





Vorgaben und Ziele

ZIEL gruppen	Nachbarn jeden Alters				
soziale ZIELE	Treffpunkt für Bewohner schaffen, Stärkung der Gemeinschaft, für Kunst begeistern, Freude an kulturellen Projekten, Identitätsstärkende Einrichtungen schaffen				
ökologische ZIELE	Bestand erhalten, brach liegende Freiräume umgestalten und pflegen Energieeffizienz, Verwendung von nachwachsenden Materialien (Holz...)				
ökonomische ZIELE	Rentables Betreibermodell für Veranstaltungen (siehe Kostenschätzungsplan) Gastronomieangebot verbessern, Freizeit- und Kulturangebot schaffen				

Restaurant - Bar



Genuss ukrainischer Küche

Funktionsschema

Veranstaltungen

Mehrzwecksaal



für ca. 100 Personen
flexibel nutzbar: Vereinsfeste, Theateraufführungen, Konzerte...

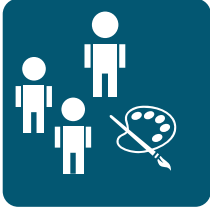
Gesamter Bereich ist während EURO 2012 als Fanzone benutzbar

Kunsträume



Kunst der Sprache	2 Räume	Schauspielunterricht Fremdsprachen lernen
Kunst der Musik	6 Proberäume	Unterricht in Gesang Instrumentaler Unterricht
Kunst in Gemeinschaft	Seminarraum	Theaterproben Chorprojekte Tanzkurse

Kunstwerkstatt



Kinderbetreuung

Für 6-14 Jährige

Kinderkurse in Malen (Nachmittags)
Kinderbetreuung (Abends, Stundenweise)

Direkt an Spielplatz/Freibereich angeschlossen

Kunstwerkstatt



Atelierräume

Private Malräume

Künstler betreuen Kinder

Große Terrasse

Bereich ist während EURO 2012 als Wettbüro / Fanshop umnutzbar

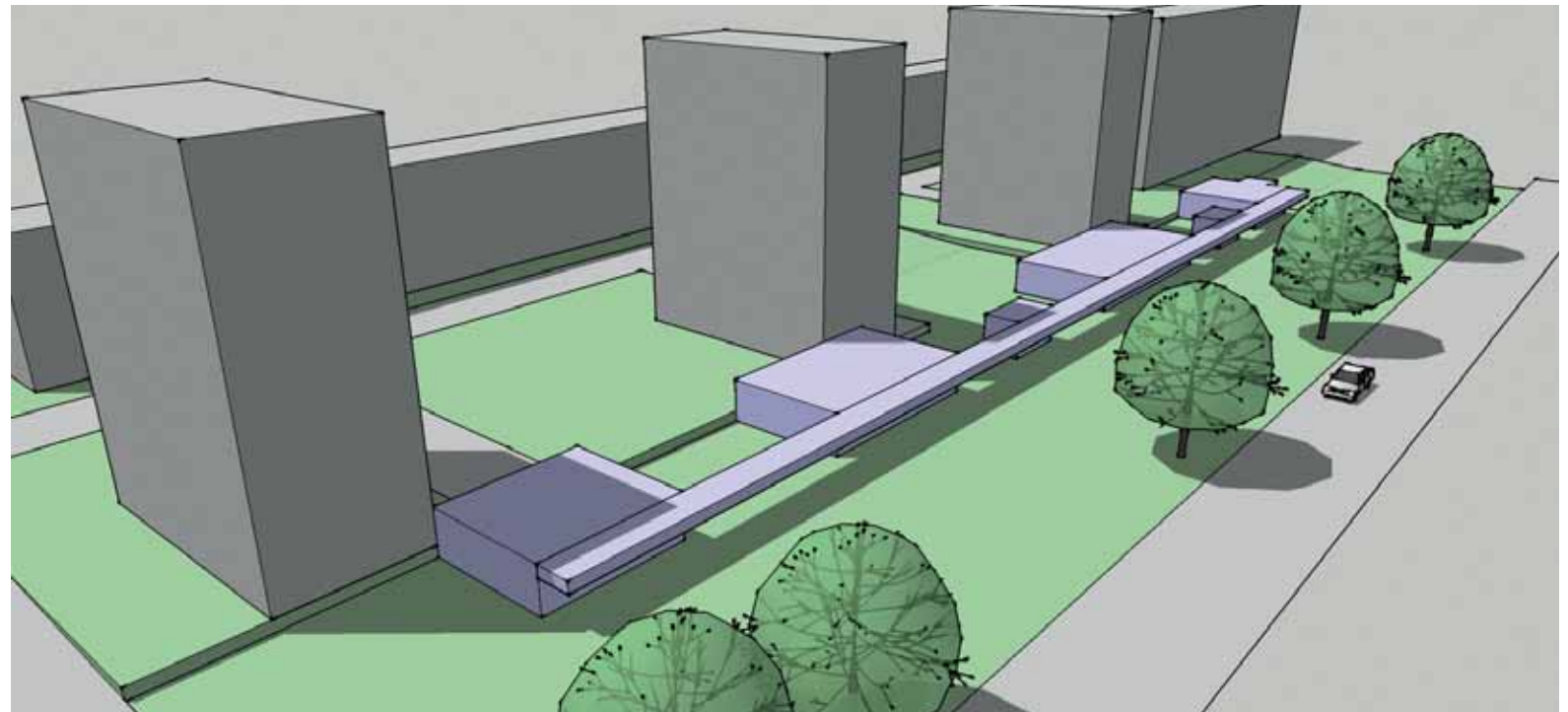
Bar - Cafe



Treffpunkt für Bewohner schaffen

Leitidee

Die Grundstruktur des Bestands soll erhalten bleiben. Die vier Gebäude(teile) sind auch zukünftig den Wohntürmen vorgelagert und werden mit einem durchgängigen Element über die gesamte Länge verbunden.



Struktur Bestand



Struktur Entwurf

Ziele für Umgang mit Bestand

Bestand

Schlechter Zustand der Substanz
Tragende Elemente teilweise verwendbar

Abstandszone

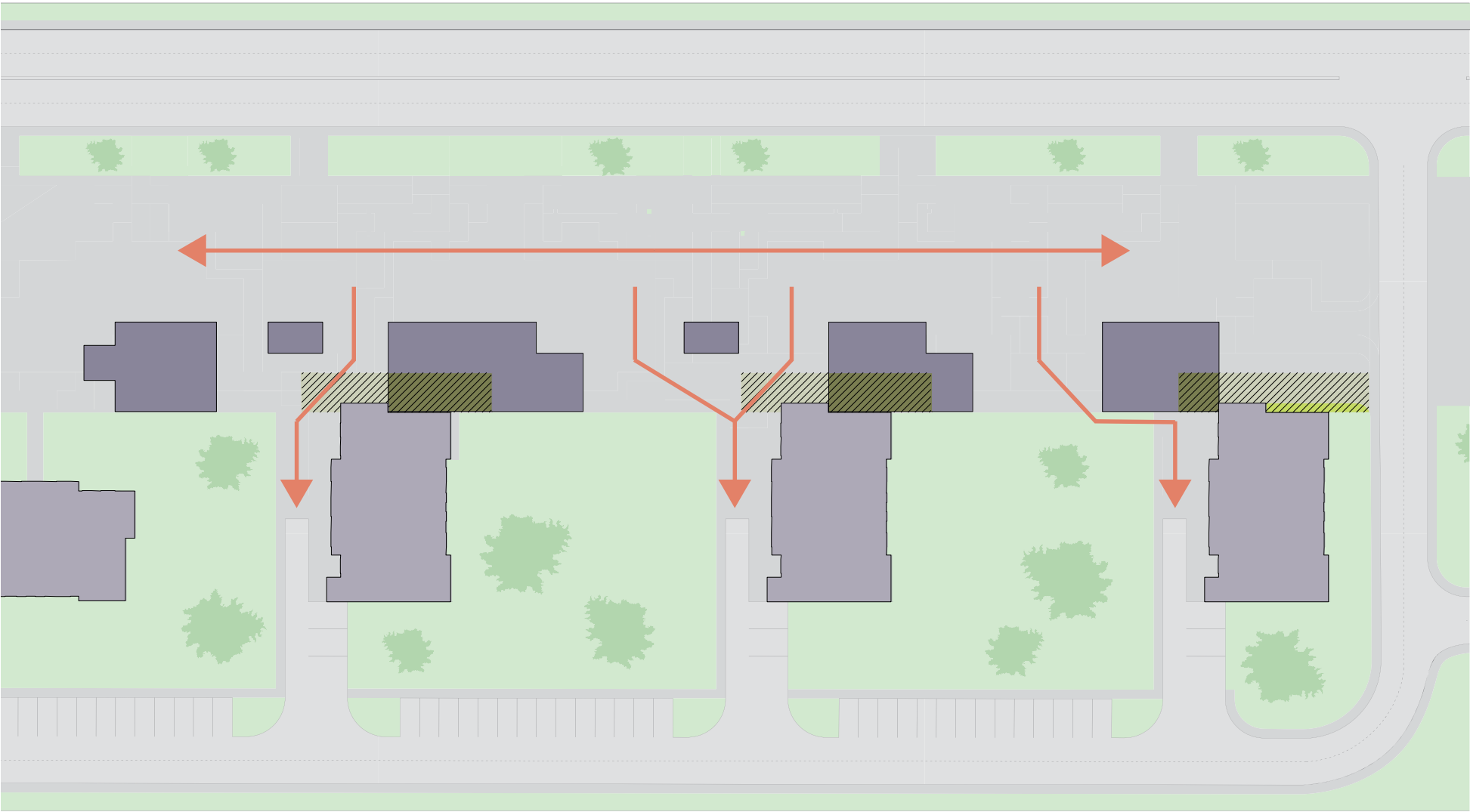


Klar abgesetzt von Wohnbauten
Verschmelzung nicht erwünscht
Trennung zwischen Öffentlich und Privat

Fußgänger



Wiederaufnahme der Fußwege:
Geschützter Weg (Pergula) W-O
Durchgänge zu Wohnbauten N-S



- zu verändernder Bestand (gewerbliche Nutzung)
- Plattenbauten Bestand (Wohnen)

Entwurfsgedanke

Fixe und variable Elemente sollen den Entwurf prägen. Die Pergula fasst den Baugrund optisch zusammen und die Basis entsteht aus Grundmauern des Bestands. Die Module können, je nach Nutzung, während und nach der EURO 2012 hinzugefügt werden.

fixe Elemente

Pergula (W-O)

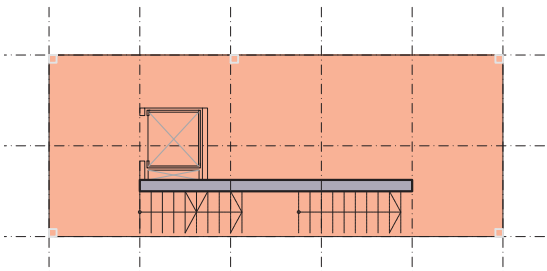
- offene Struktur aus Holz
- verbindendes Element über Gesamtlänge
- aus Holz, teilweise bewachsen/überdacht

Funktion: öffentliche Überdachung, Verbindung

Basis

- Lage abhängig von Bestand
- Wände STB > wiederverwendet
- werden zu Installationskernen

Funktion: Erschließung
Lager, Sanitär oder Küche



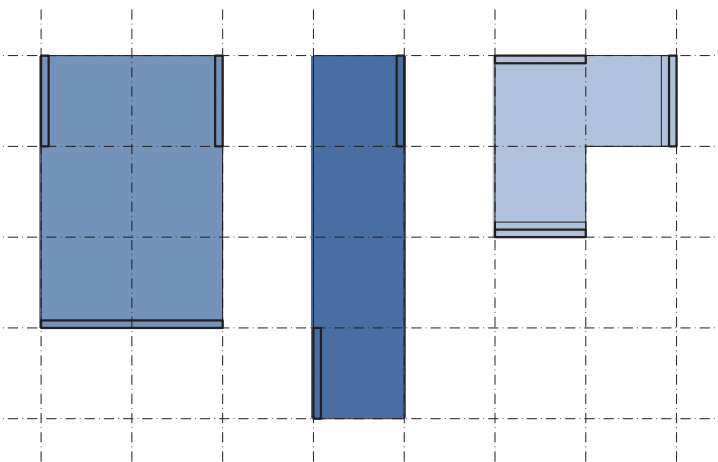
Basis
12,0 x 4,8 m
(57,6 m²)

variable Elemente

Module

- zwischen Pergula und Basis
- möglichst wenig Formen
- schnell wiederherstellbar
- je nach Bedarf reduzierbar, erweiterbar
- Größe nach Funktionen (Flächenbedarf)

Funktion: je nach Funktionsbedarf, variabel

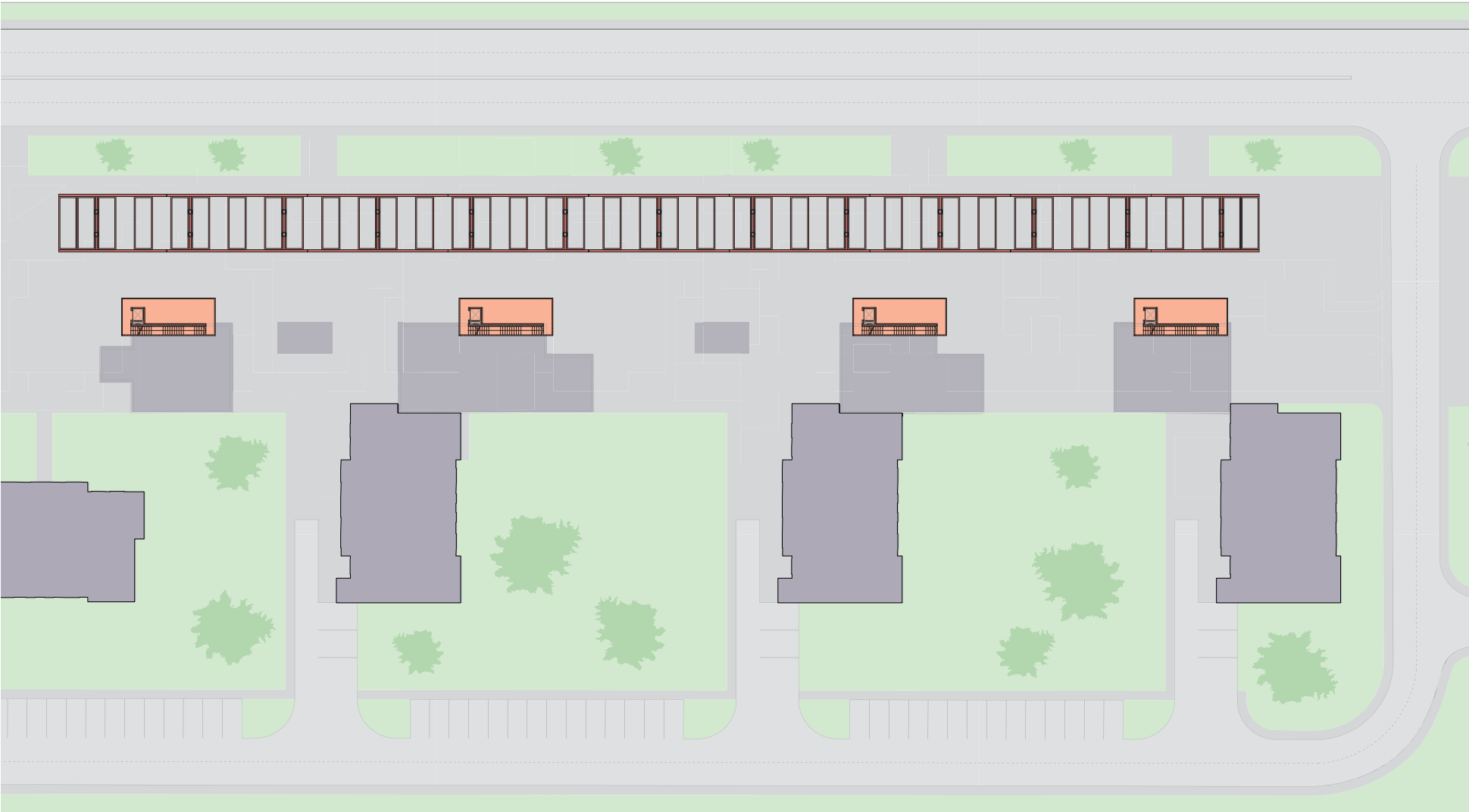


Modul 01
4,8 x 7,2 m
(35,4 m²)

Modul 02
2,4 x 9,6 m
(23,0 m²)

Modul 03
4,8 x 4,8 m
(21,1 m²)

Fixe Elemente



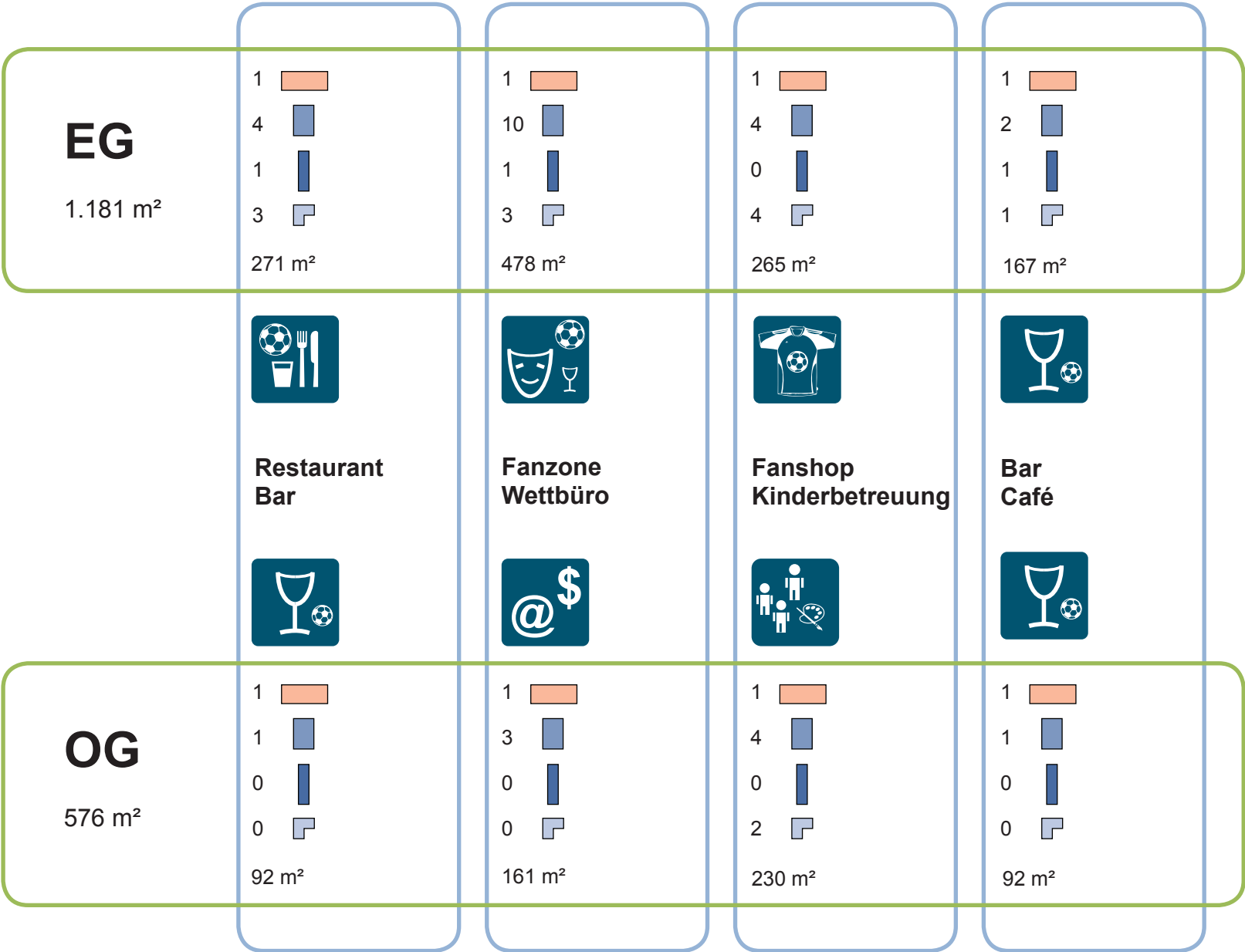
- Pergula (153,7 x 7,4 m)
- Basis (12 x 4,8 m, STB Wand von Bestand)

Nutzung zur Euro 2012
(Vorstufe)



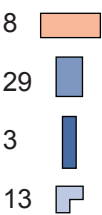
Als Vorstufe zum kompletten Ausbau gibt es die Möglichkeit zuerst weniger Module aufzustellen. Das hat den Vorteil Flächen und somit Kosten im Vorfeld zu sparen.

Die Nutzung ändert sich nach der EURO 2012. Der Innenausbau muss zum Großteil nicht verändert werden.

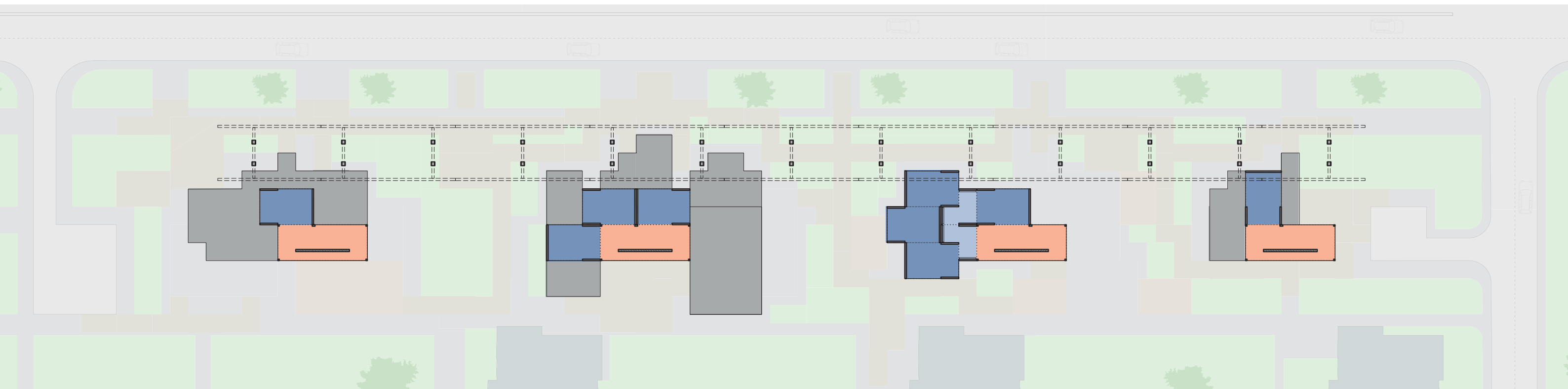
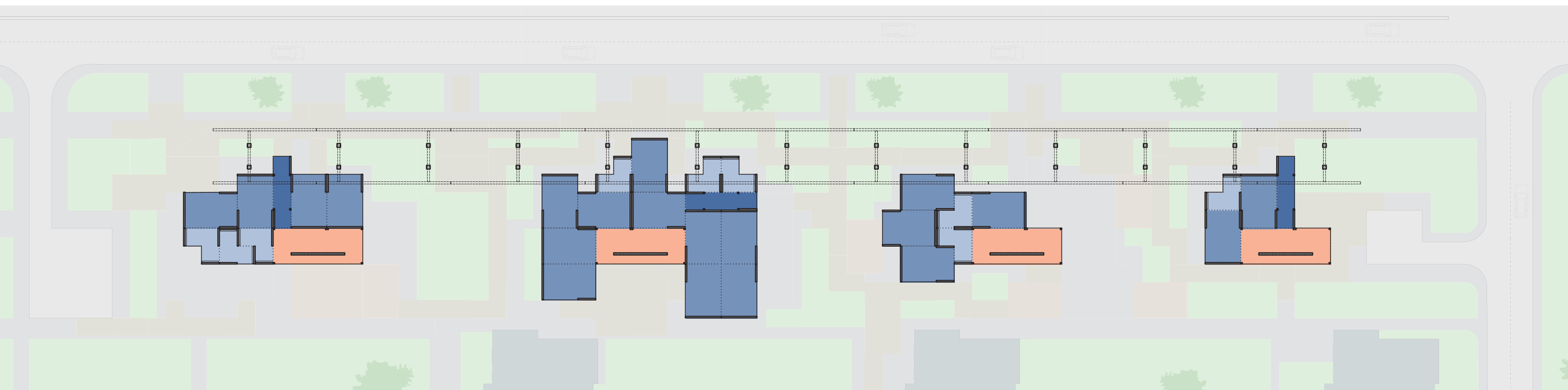


BGF (Euro) gesamt

1.157 m²



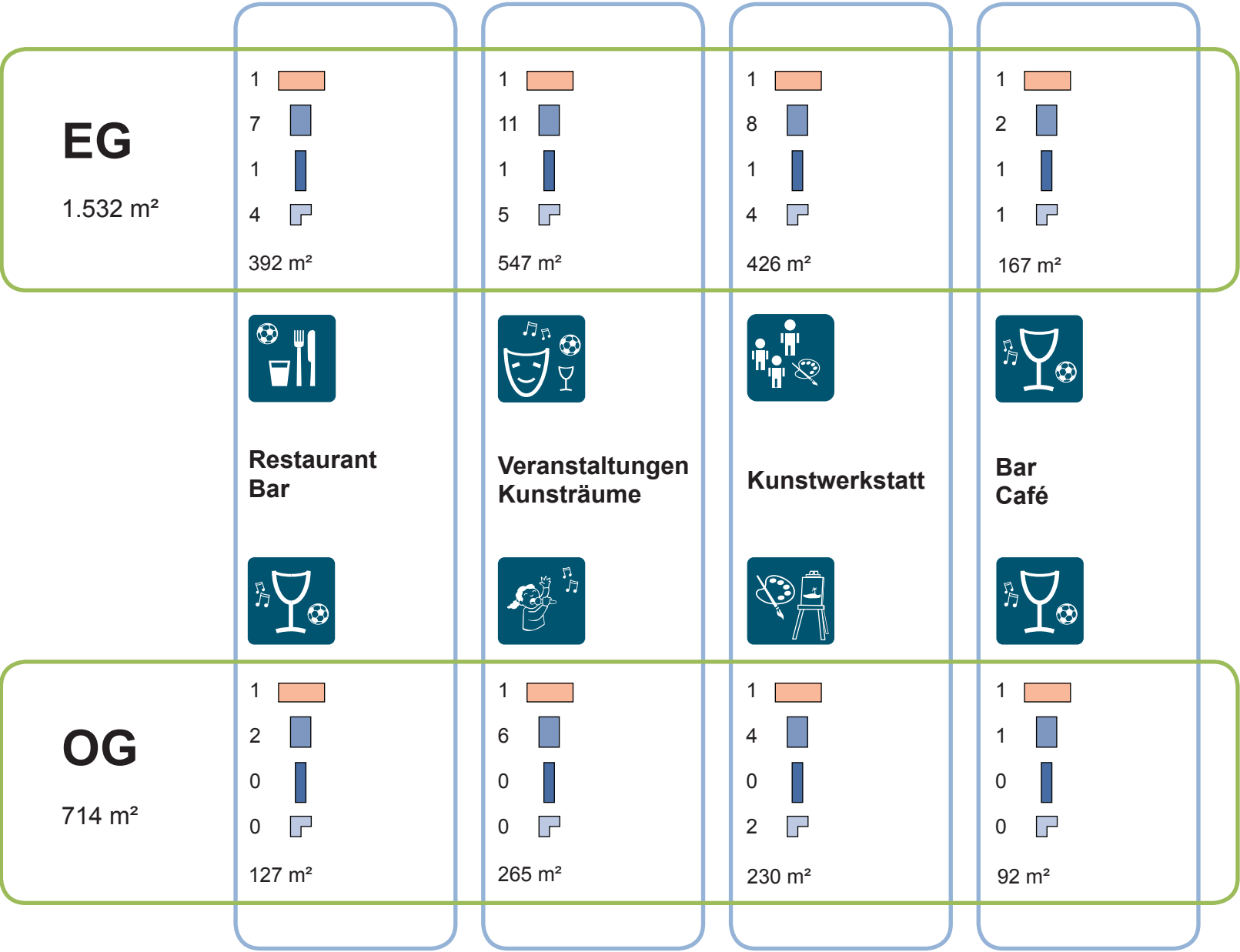
Im Restaurant reicht ein reduzierter Betrieb mit kleinerer Küche und weniger Sitzplätzen. Die Räumlichkeiten der späteren Veranstaltung werden für die Fußballfans zu einem Public-Viewing-Bereich. Statt den kleinteiligen Kunsträumen im Obergeschoß werden Interneträume und Wettbüros eingerichtet. Im dritten Gebäude muss die „Mal-Kultur“ der „Shopping-Kultur“ Platz machen: ein Fanshop darf hier nicht fehlen. Im Obergeschoß wird bereits zur Hauptnutzung eine Kinderbetreuung stundenweise angeboten werden.



Anordnung Module
(langfristige Nutzung)

Anordnung Module Euro EG
1:500

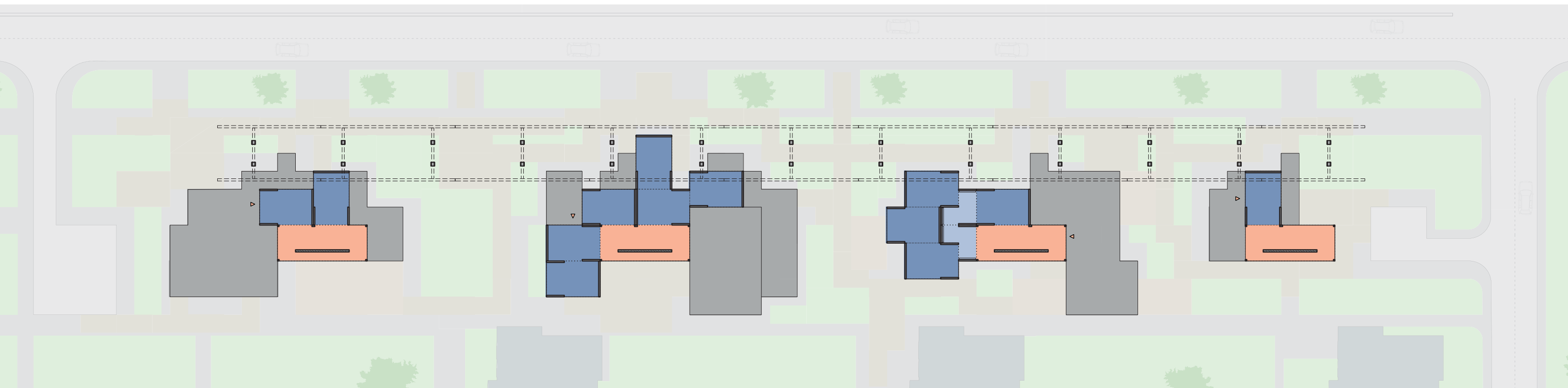
Anordnung Module OG
1:500



BGF gesamt

2.246 m²

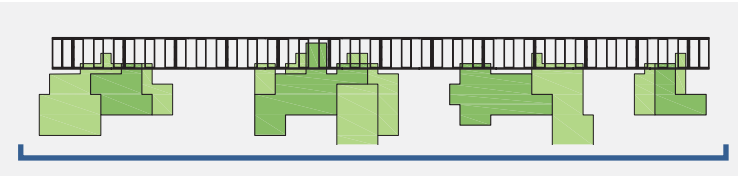




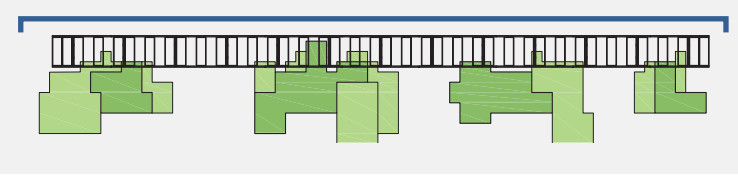
Ansichten

Anordnung Module EG
1:500

Anordnung Module OG
1:500



Nordansicht
1:500



Südansicht
1:500



Übersicht Grundrisse
Raumprogramm

Restaurant
Bar

gesamt 518 m²

EG 392 m²

OG 127 m²



- | | |
|----|---------------------------|
| 1 | Eingang Foyer |
| 2 | Eingang Anlieferung |
| 3 | Abräumbereich |
| 4 | Spüle |
| 5 | Warmspeisenzubereitung |
| 6 | Kaltspeisenzubereitung |
| 7 | Anrichte Speisenlift |
| 8 | Vorbereitung |
| 9 | Kühlraum |
| 10 | Lager |
| 11 | Mitarbeiter, Umkleiden |
| 12 | Essbereich (60 Plätze) |
| 13 | Erschließung |
| 14 | Sanitär |
| 15 | Bar |
| 16 | Loungebereich (28 Plätze) |
| 17 | Terrasse |

Veranstaltungen
Kunsträume

gesamt 812 m²

EG 547 m²

OG 265 m²



- | | |
|----|---------------------|
| 1 | Eingang Foyer |
| 2 | Eingang Anlieferung |
| 13 | Erschließung |
| 14 | Sanitär |
| 18 | Foyer |
| 19 | Garderobe |
| 20 | Saal (96 Plätze) |
| 21 | Bühnenraum, Lager |
| 22 | Büro |
| 23 | Umkleiden |
| 24 | Bar, Pausenbereich |
| 25 | Saal (48 Plätze) |
| 26 | Sprachlabor |
| 27 | Proberaum |

Kunstwerkstatt

gesamt 657 m²

EG 426 m²

OG 230 m²



- | | |
|----|--------------------|
| 1 | Eingang Foyer |
| 10 | Lager |
| 13 | Erschließung |
| 14 | Sanitär |
| 17 | Terrasse |
| 18 | Foyer |
| 28 | Gemeinschaftsküche |
| 29 | Malkurse |
| 30 | Kinderbetreuung |
| 31 | Atelier |

Bar
Café

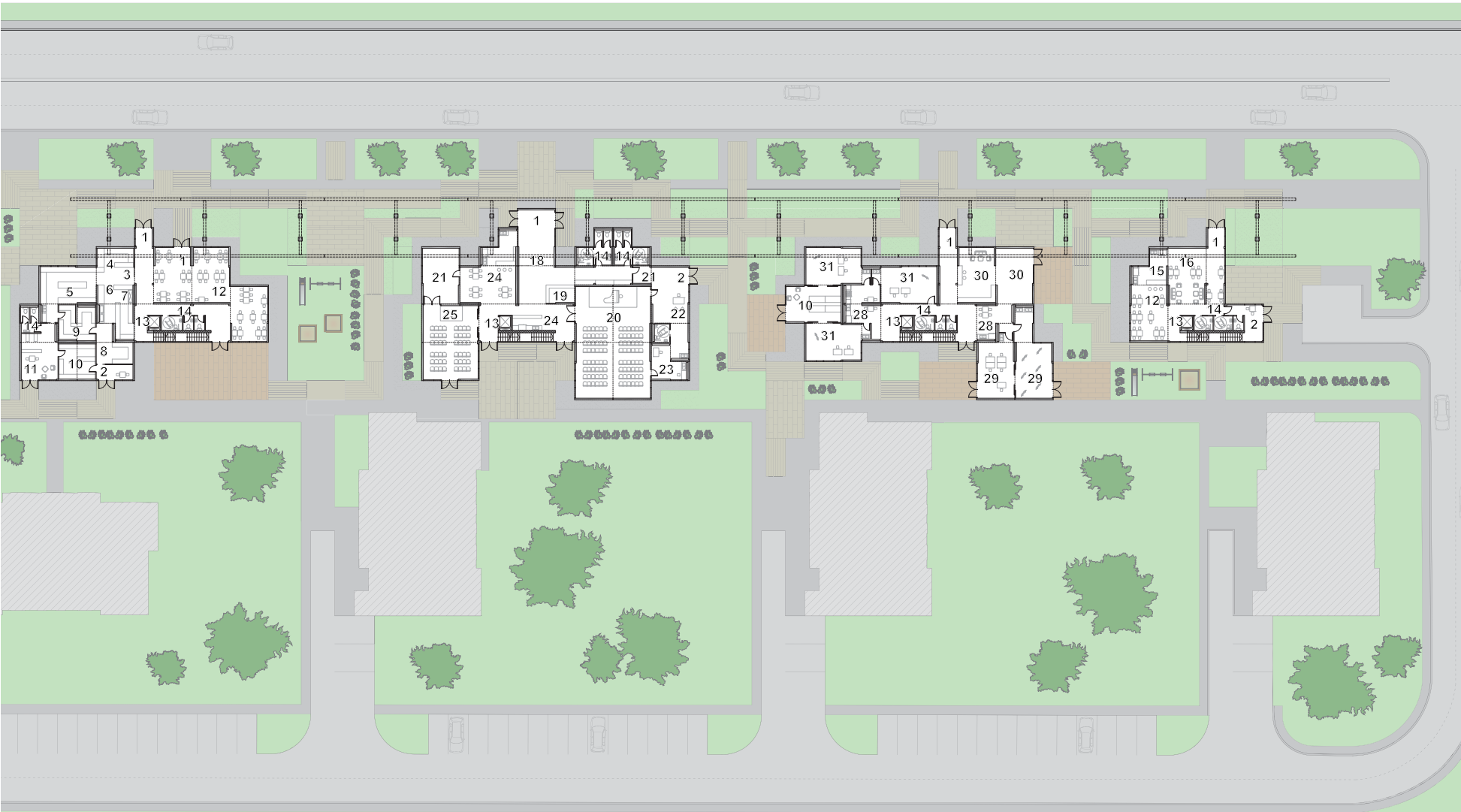
gesamt 259 m²

EG 167 m²

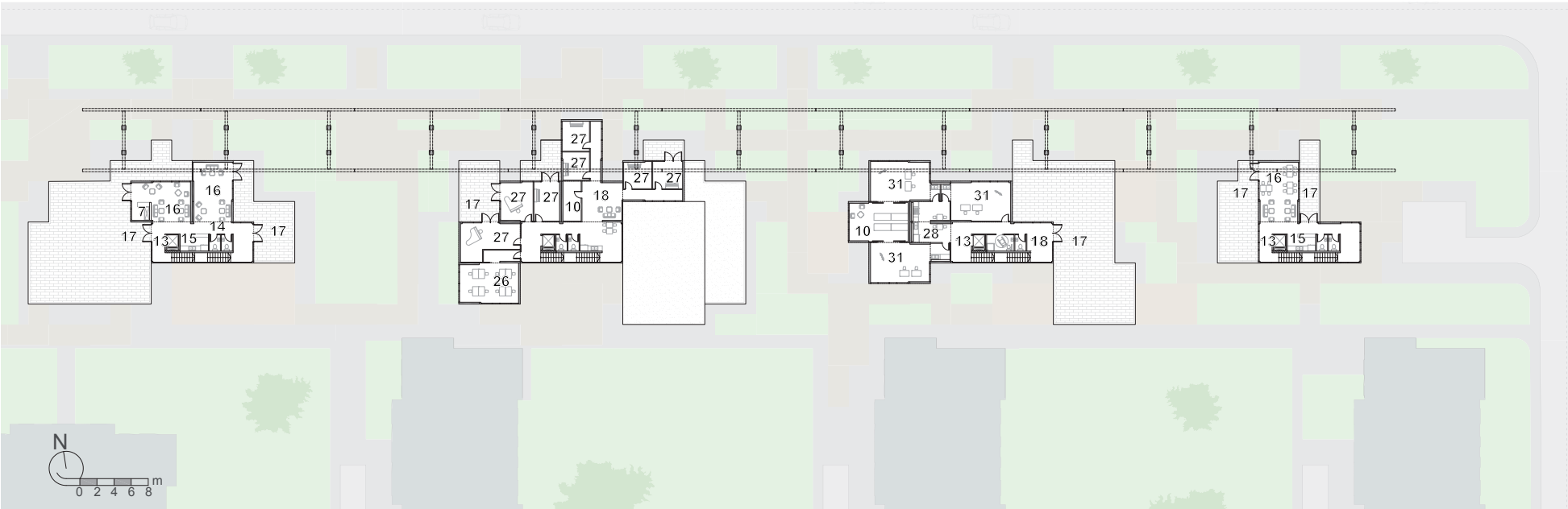
OG 92 m²



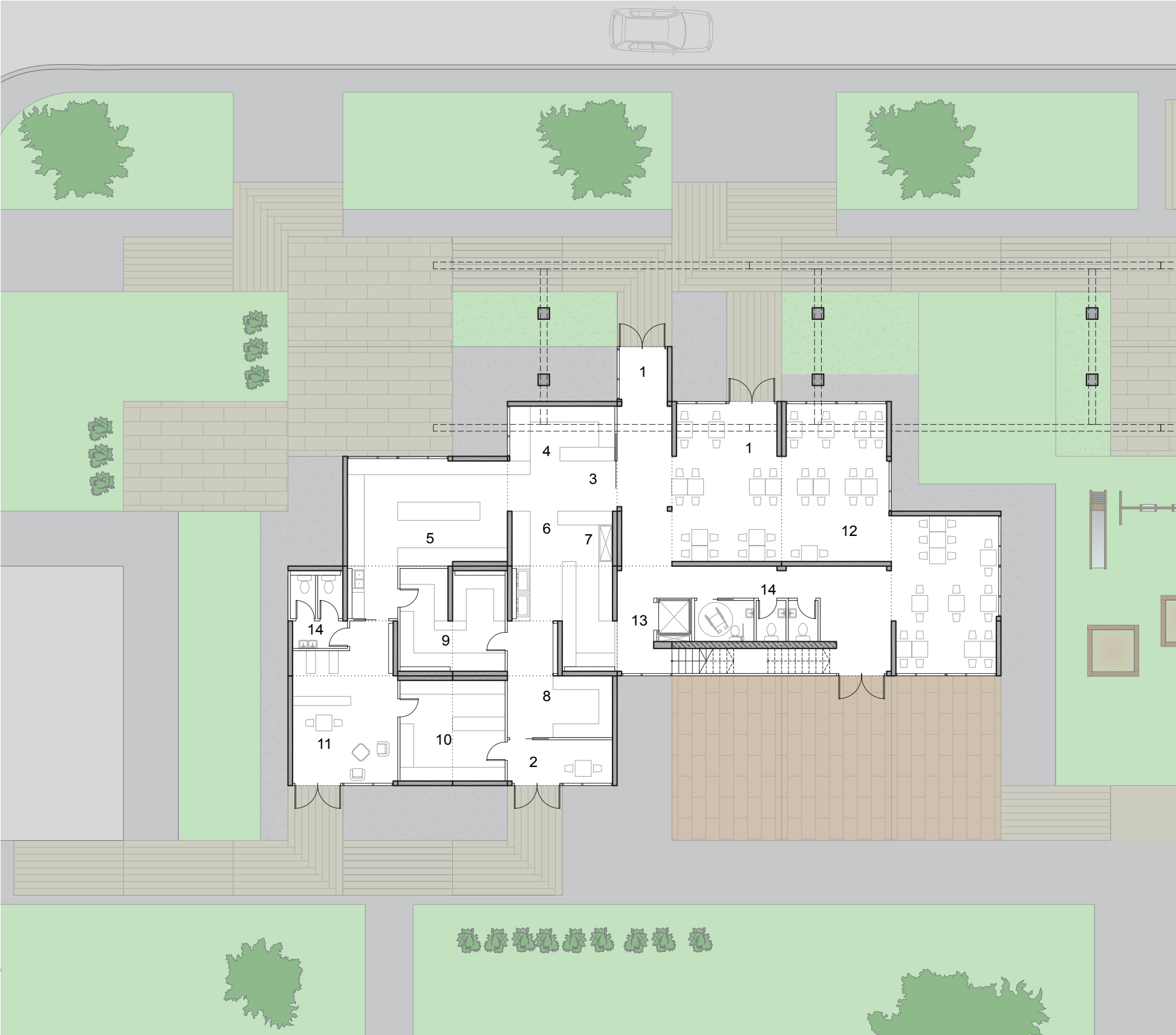
- | | |
|----|---------------------------|
| 1 | Eingang Foyer |
| 2 | Eingang Anlieferung |
| 12 | Barbereich (42 Plätze) |
| 13 | Erschließung |
| 14 | Sanitär |
| 15 | Bar |
| 16 | Loungebereich (22 Plätze) |
| 17 | Terrasse |



Übersicht Grundriss EG

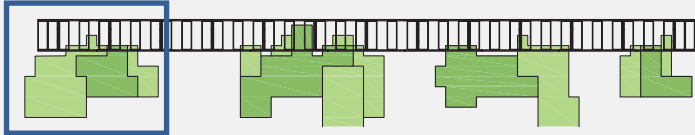


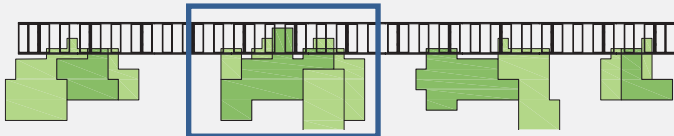
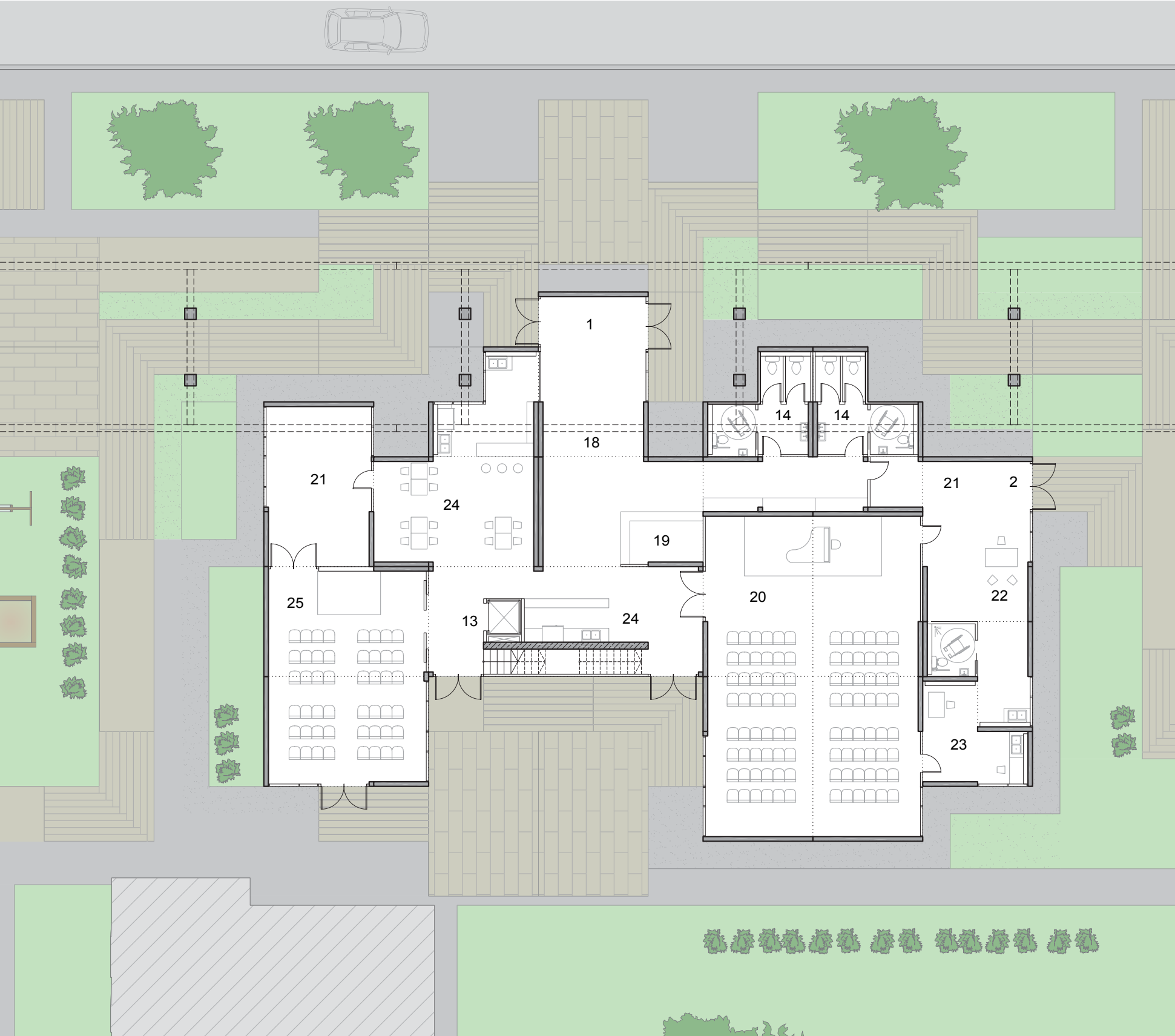
Übersicht Grundriss OG



Grundriss EG

1:200





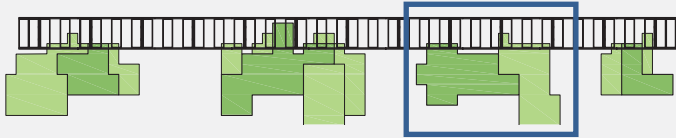
Grundriss EG

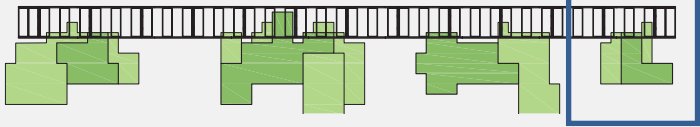
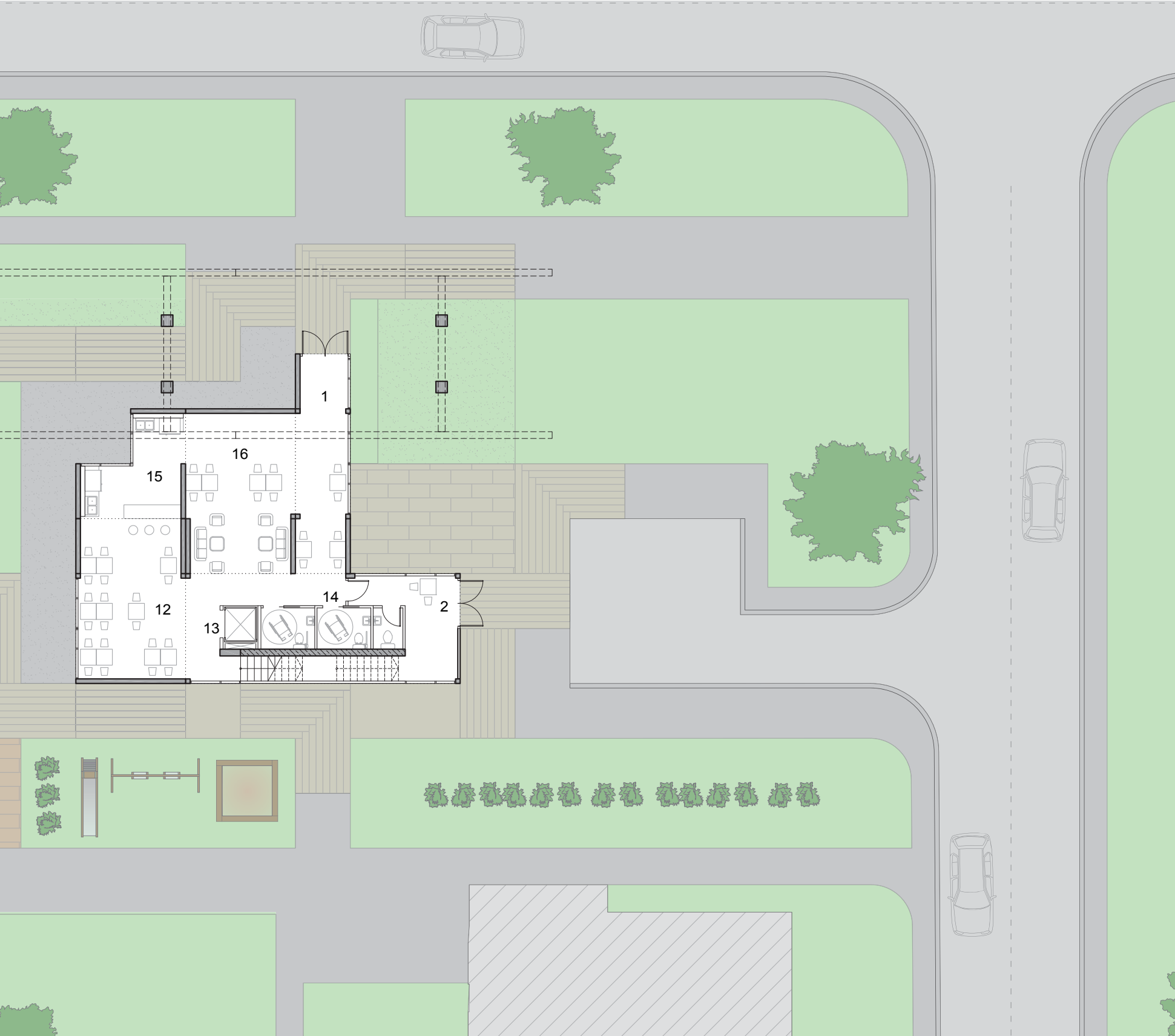
1:200



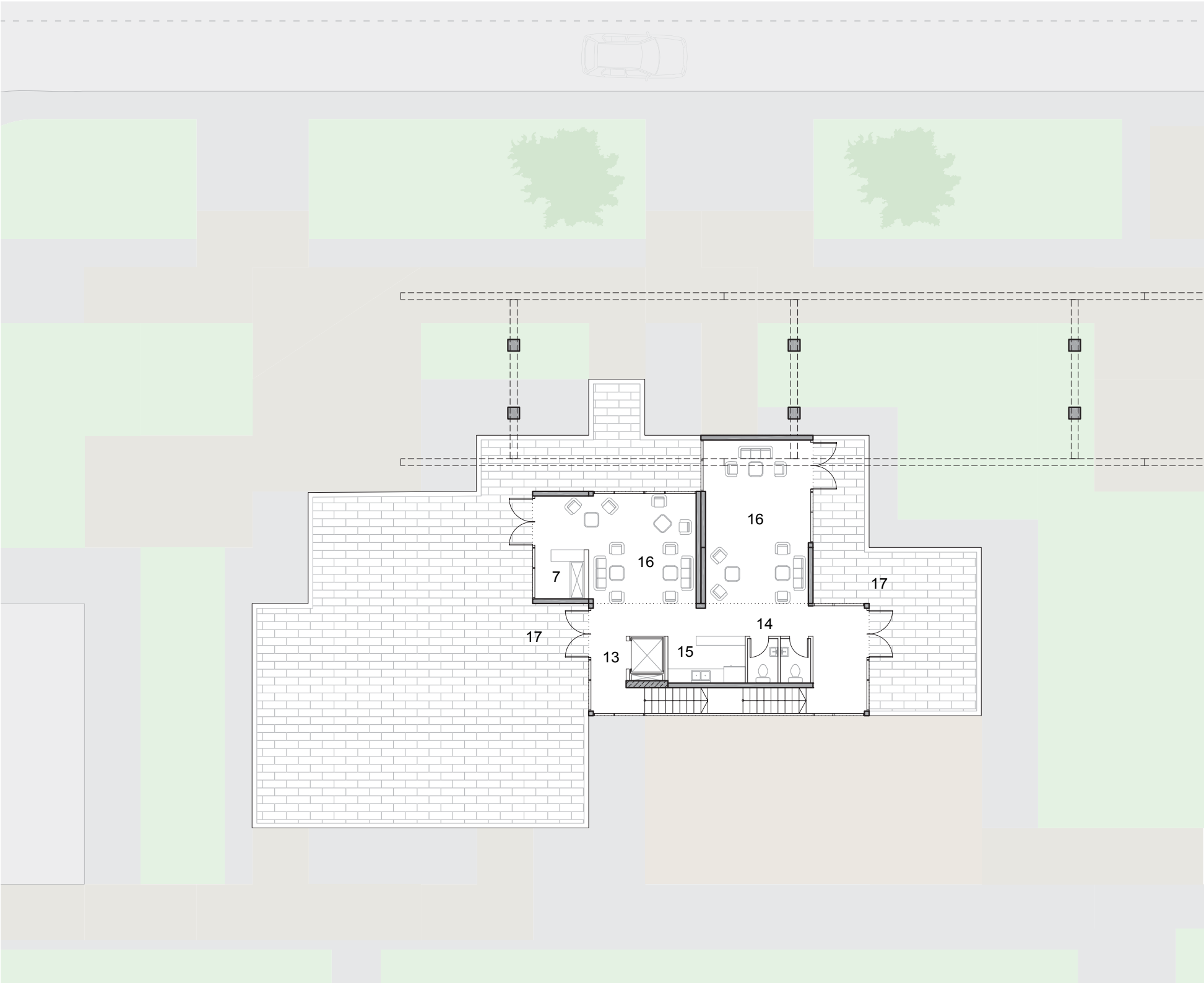
Grundriss EG

1:200



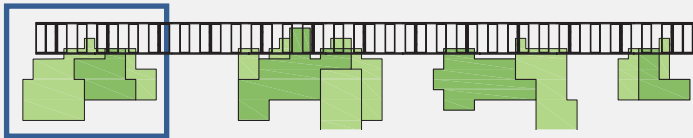


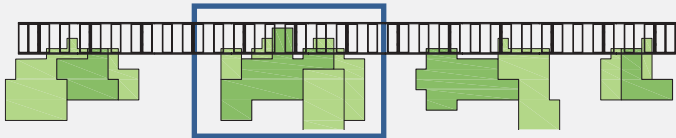
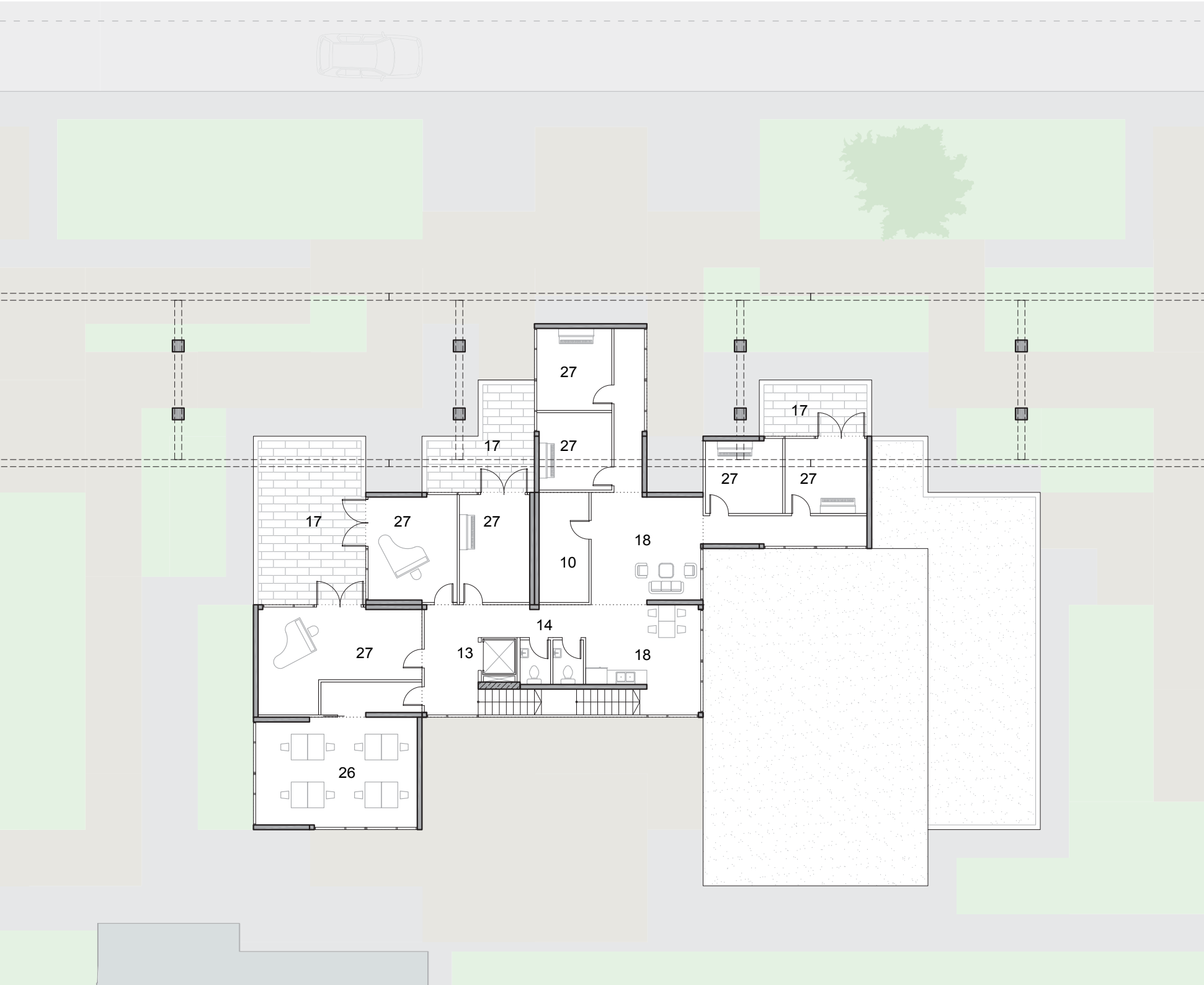
Grundriss EG
1:200



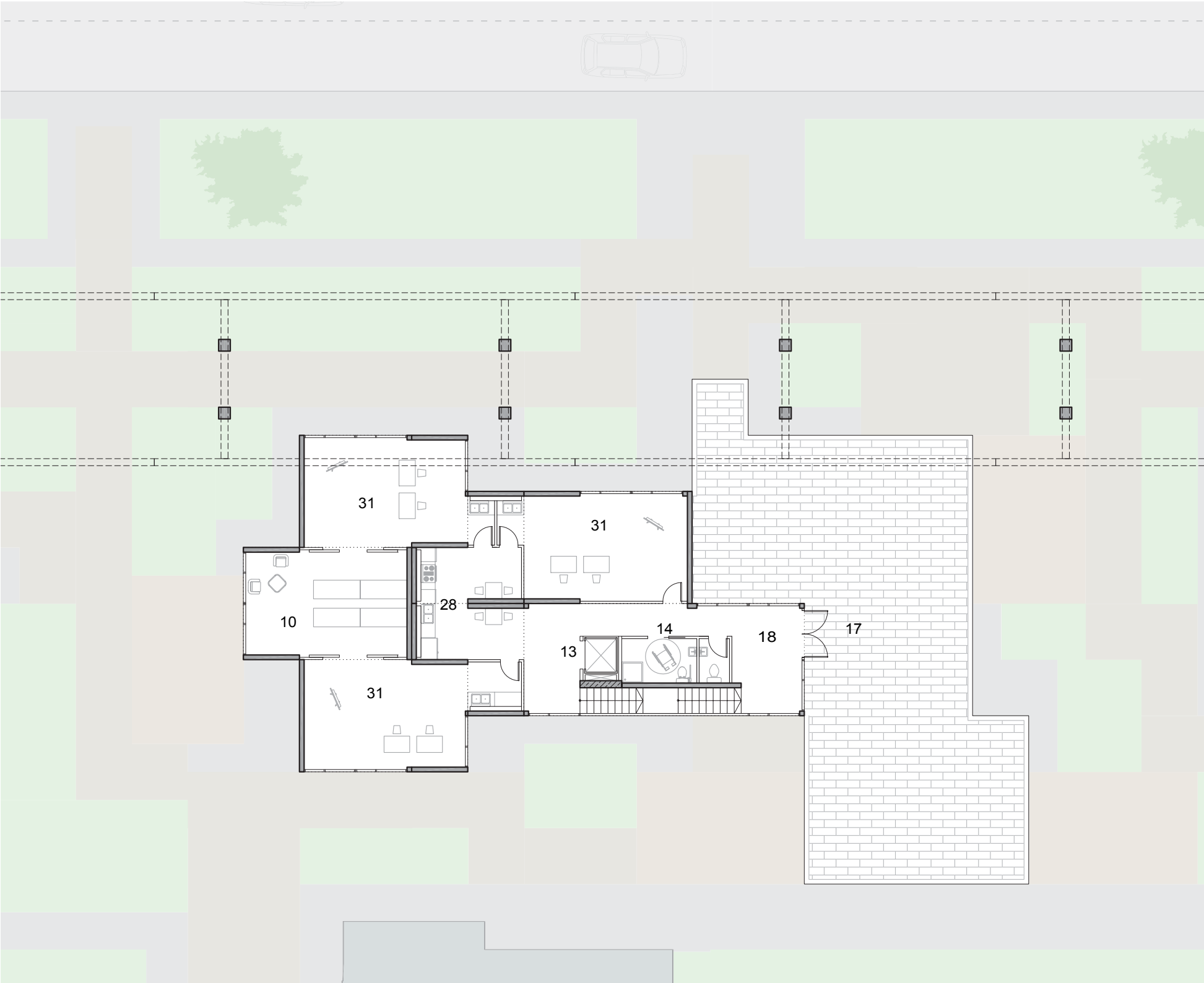
Grundriss OG

1:200



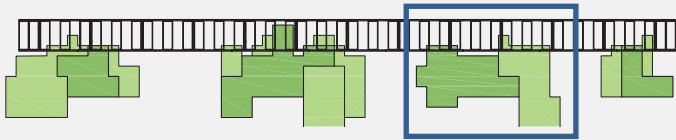


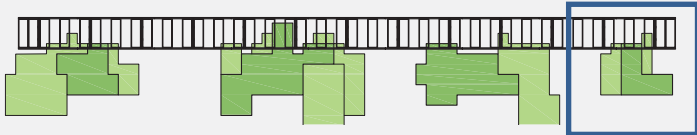
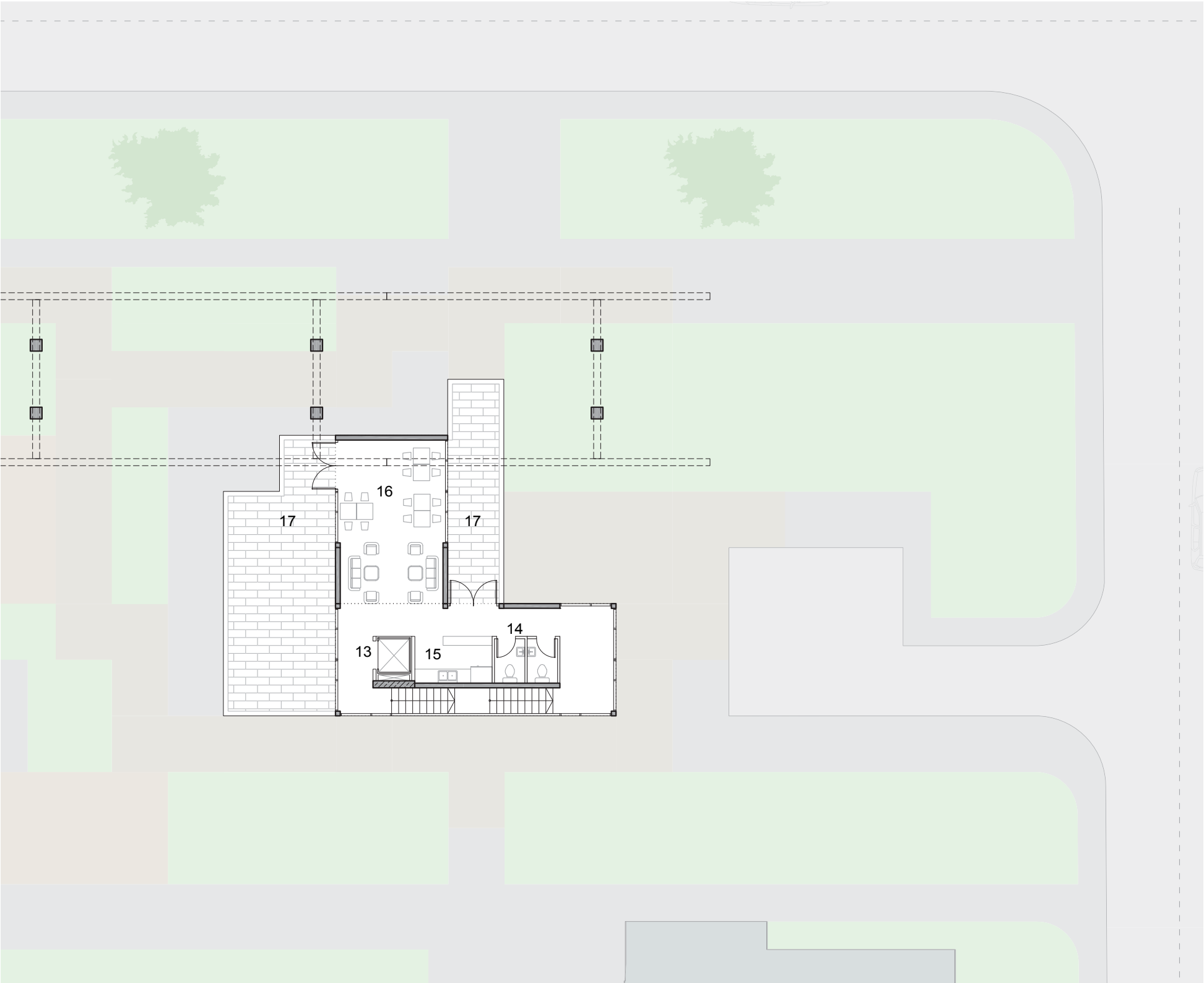
Grundriss OG
1:200



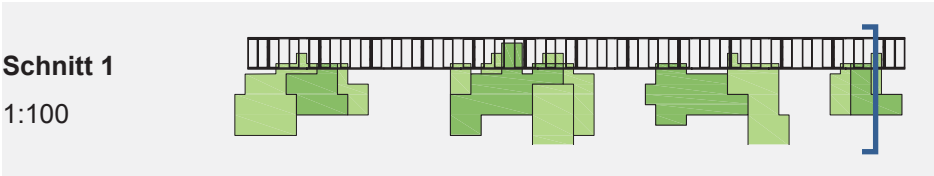
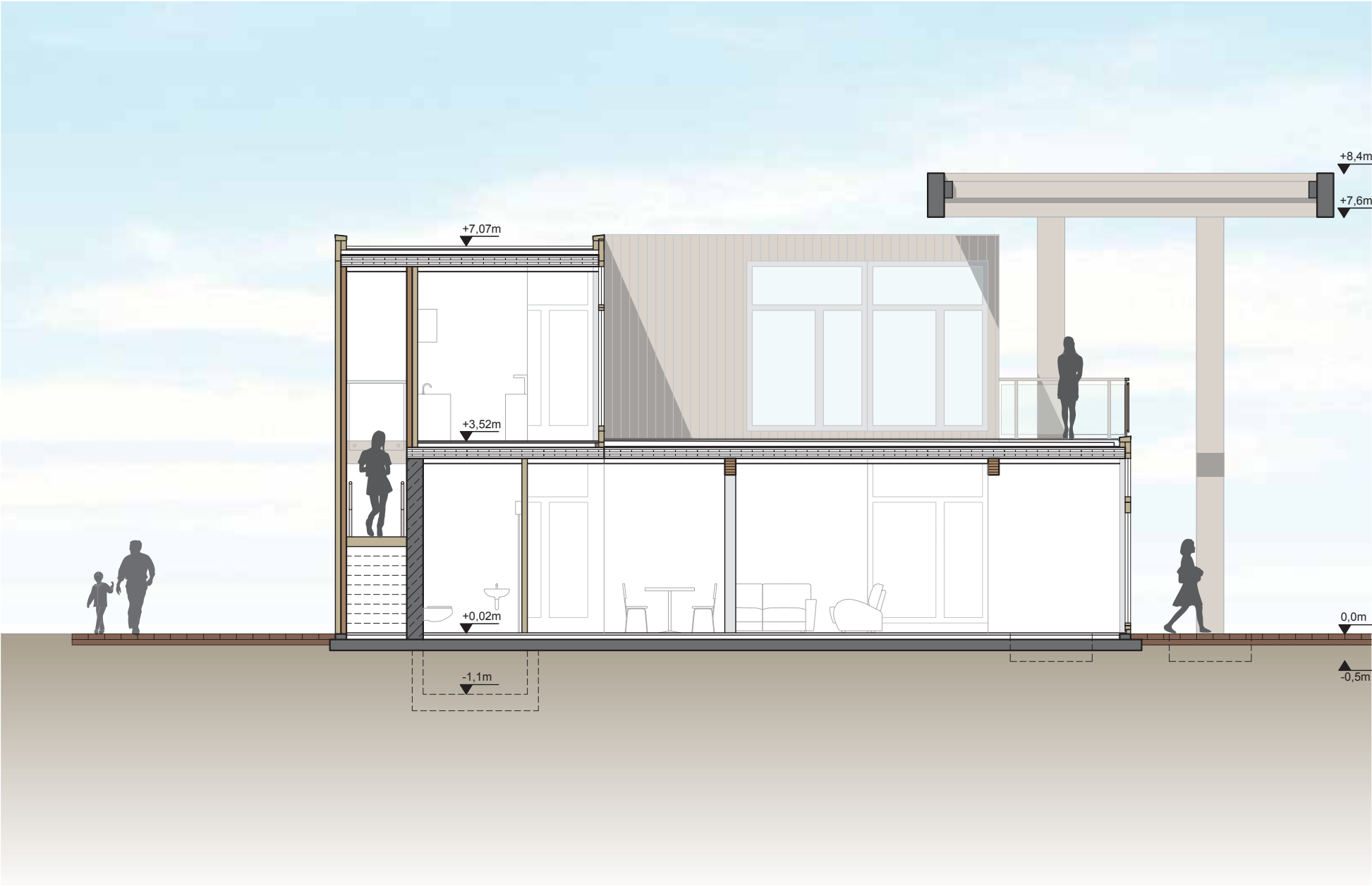
Grundriss OG

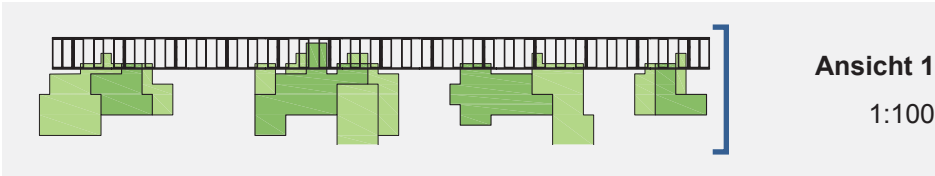
1:200



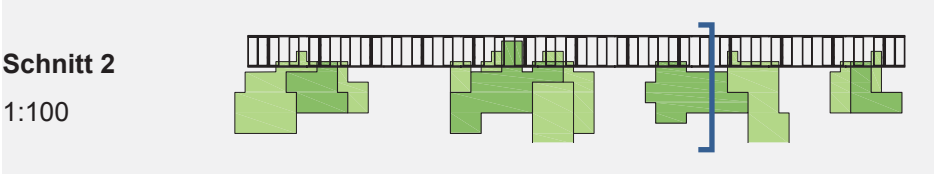
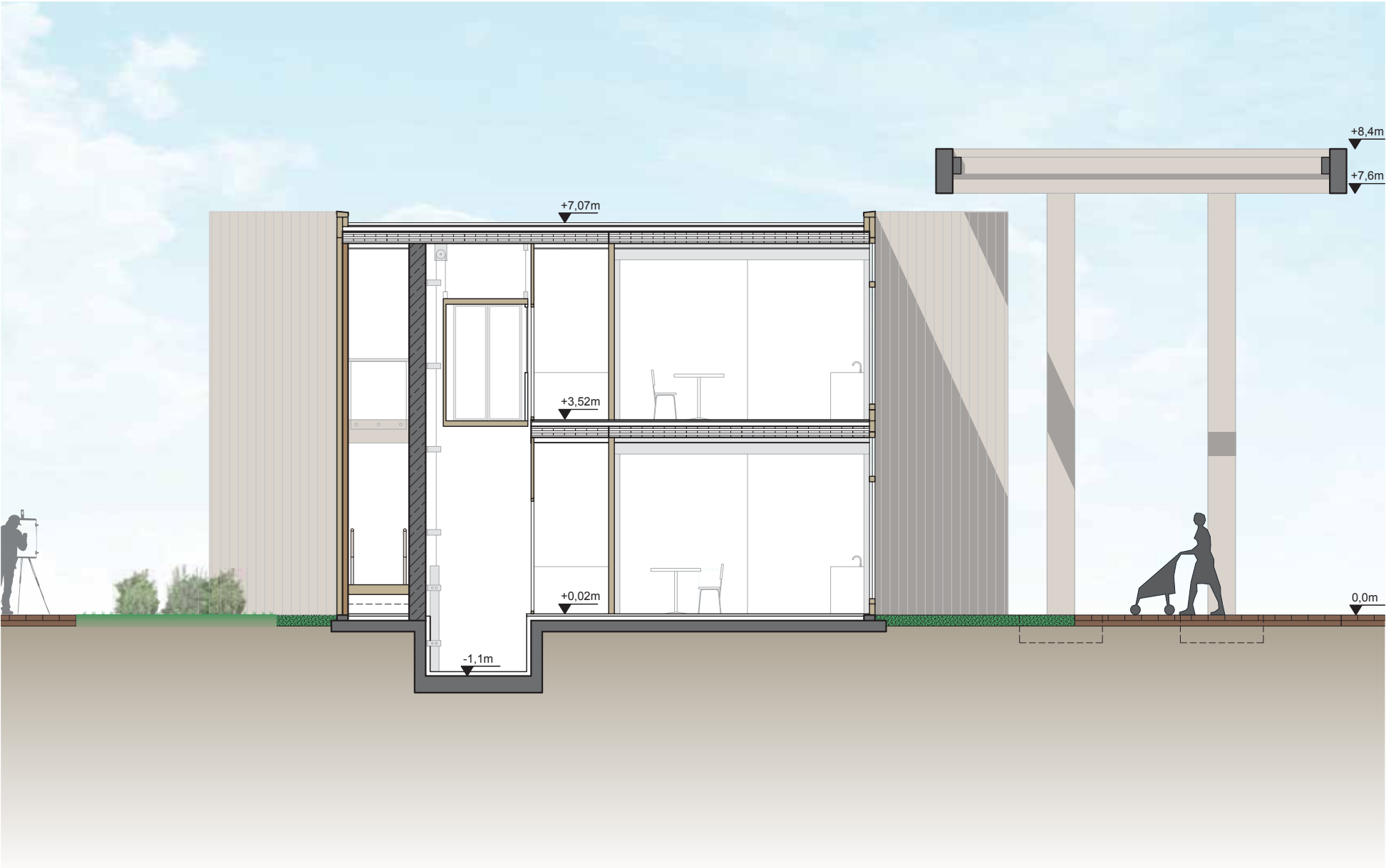


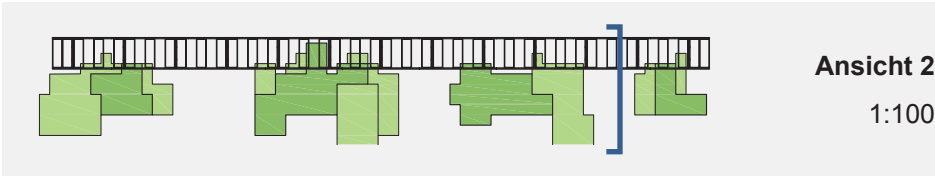
Grundriss OG
1:200

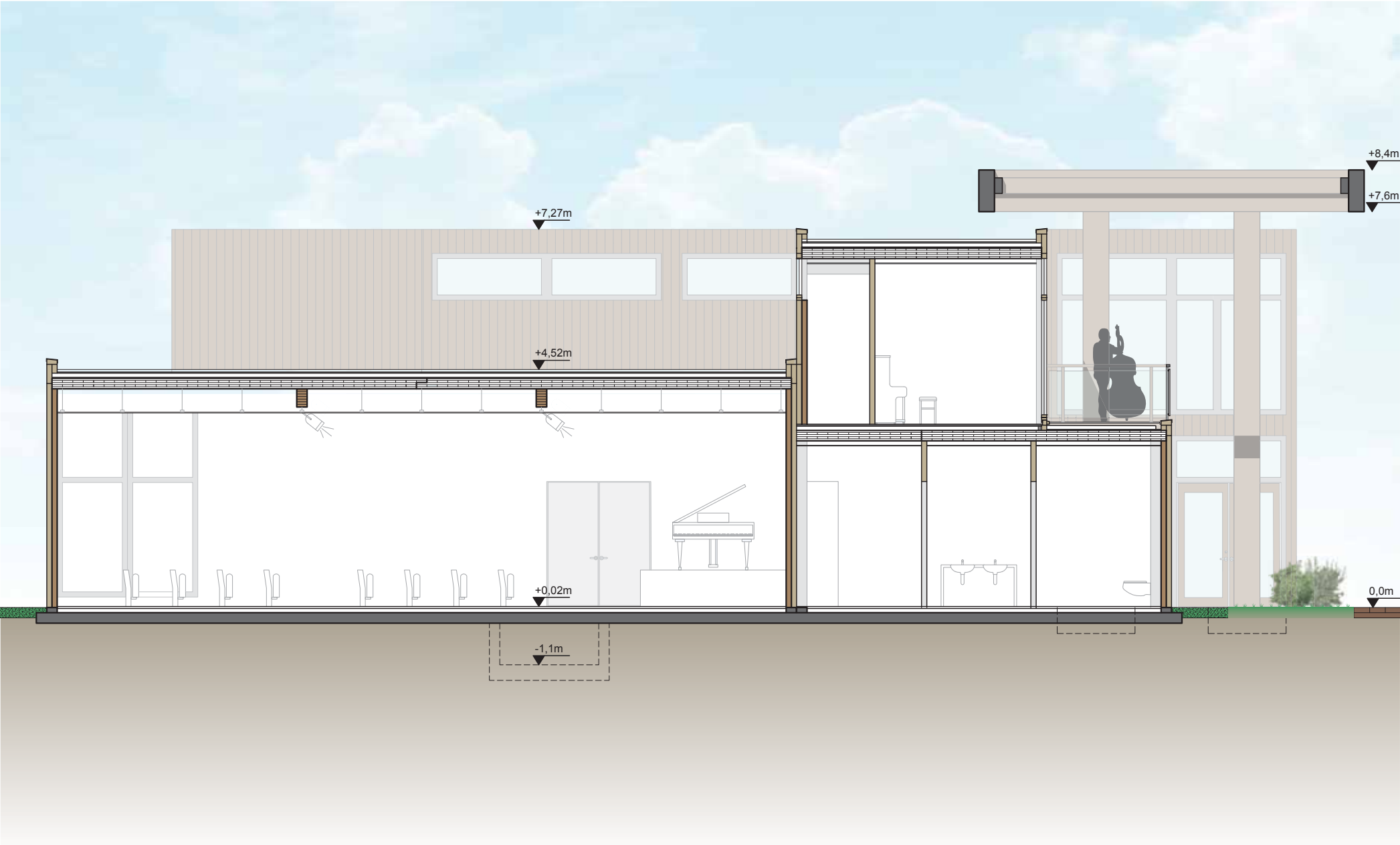




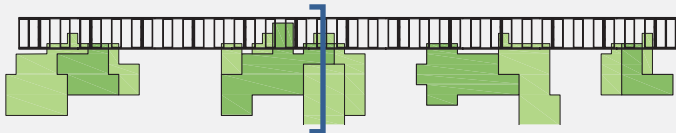
Ansicht 1
1:100

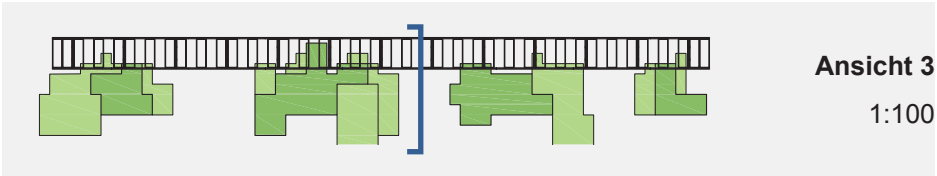


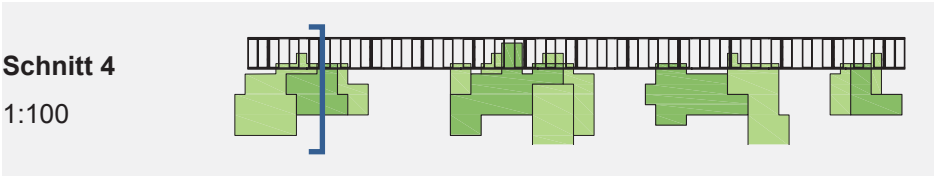
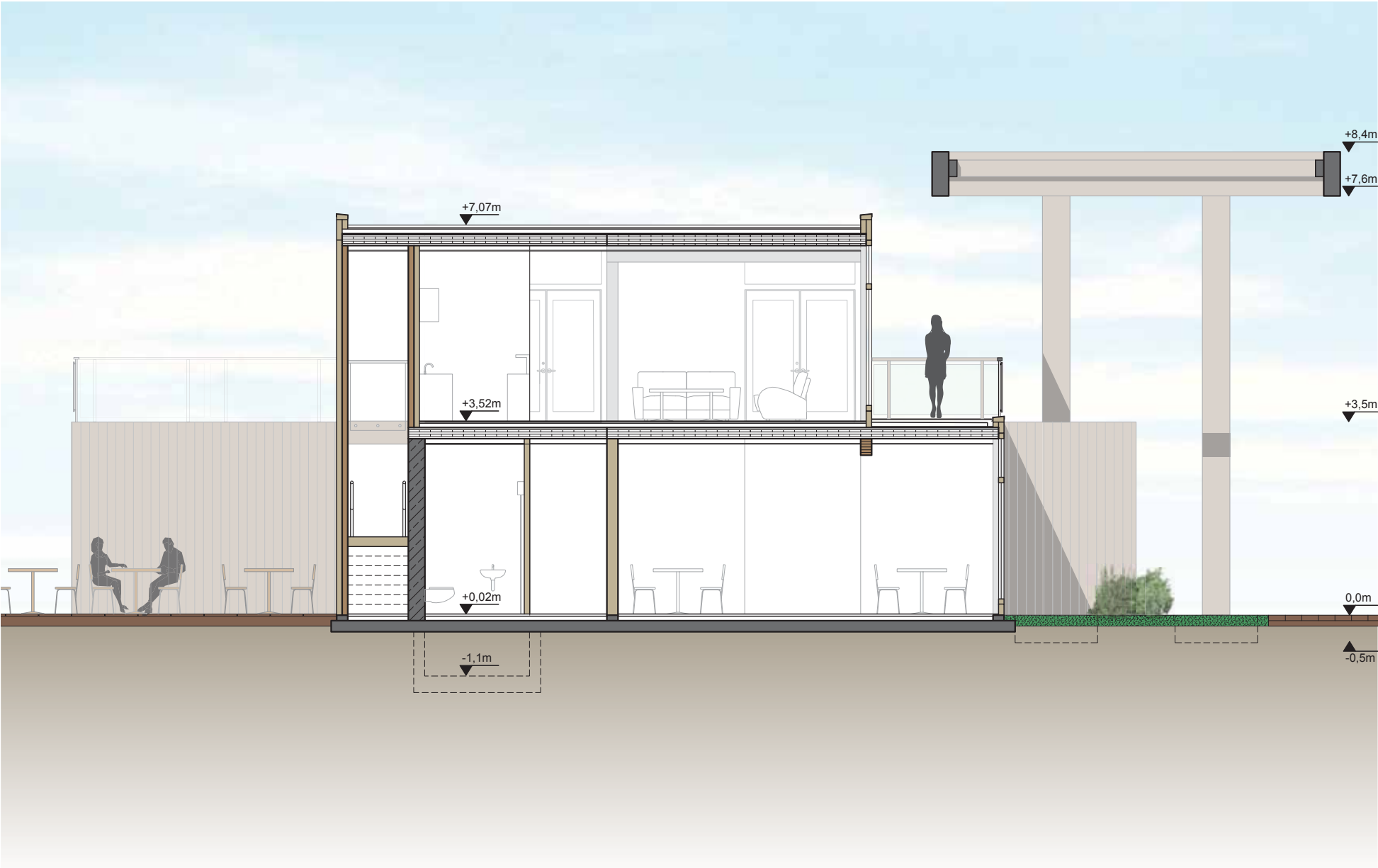


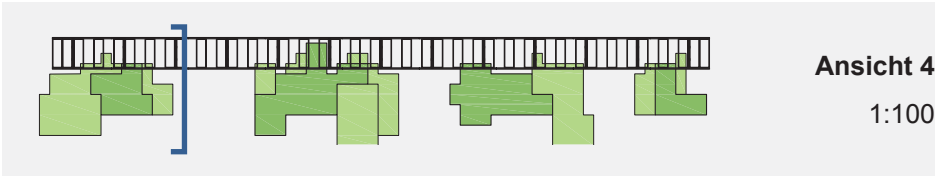


Schnitt 3
1:100

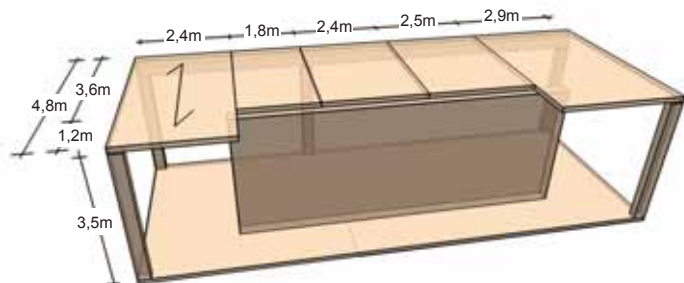






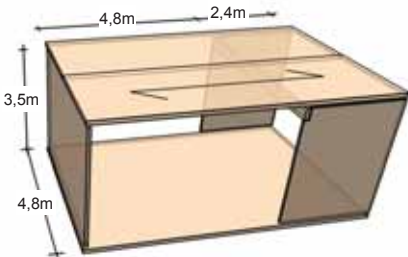


Schema Tragstruktur
Module KLH



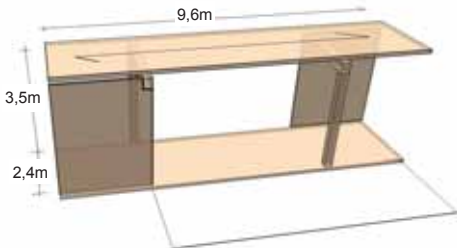
Basis

- KLH Decken H 0,2
- BSH Träger H 0,3 L 4,8 und L 7,2
- BSH Stütze H 3,3
- STB Wand aus Bestand D 0,3



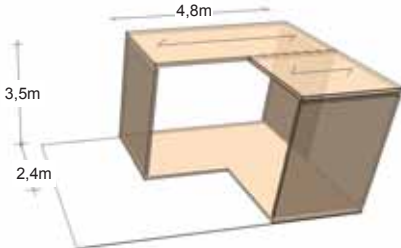
Modul 01

- KLH Decke L 7,2 B 2,4 H 0,2
- BSH Träger L 4,8 H 0,3
- KLH Wand H 3,3 D 0,09



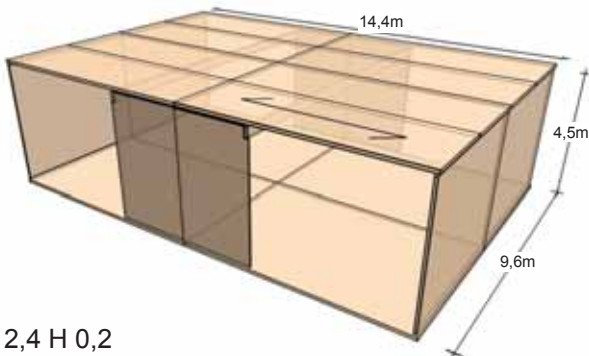
Modul 02

- KLH Decke L 9,6 B 2,4 H 0,2
- BSH Träger L 2,4 H 0,3
- BSH Stütze H 3,0
- KLH Wand H 3,3 D 0,09



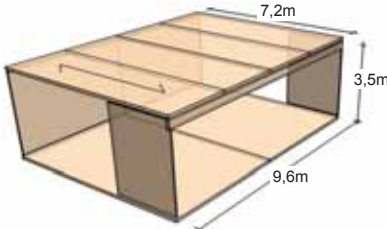
Modul 03

- KLH Decke L 4,8 B 2,4 H 0,2
- KLH Decke L 2,4 B 2,4 H 0,2
- KLH Wand H 3,3 D 0,09



Sondermodul 01

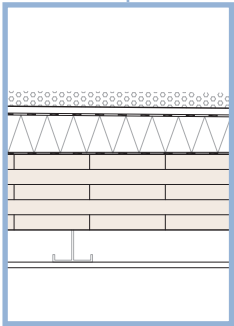
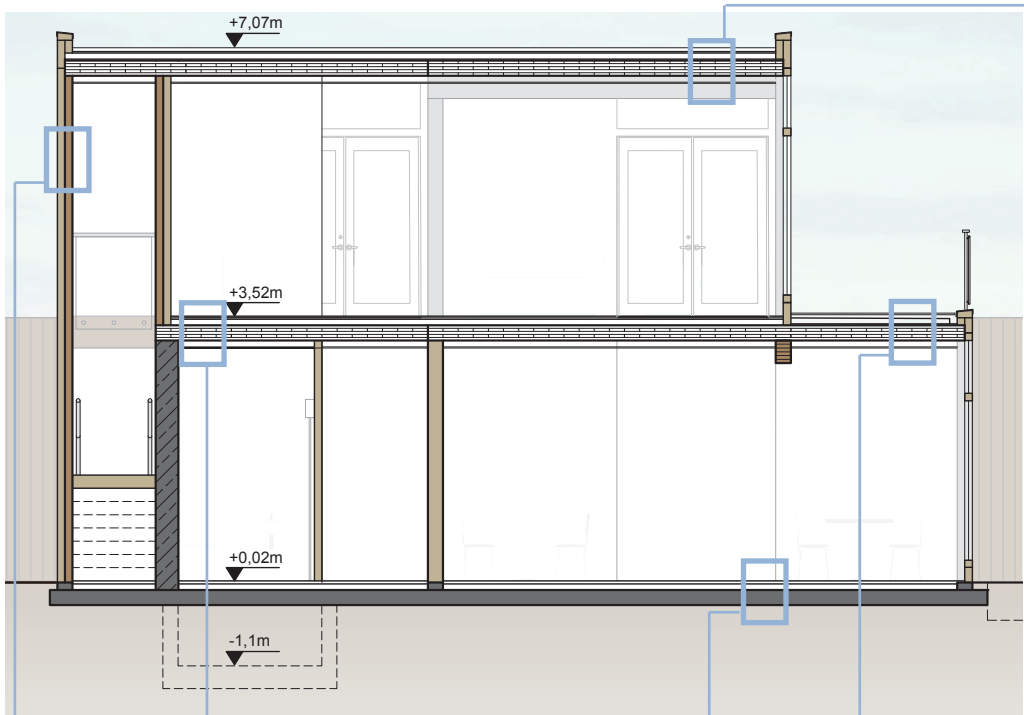
- KLH Decken L 7,2 B 2,4 H 0,2
- BSH Träger L 9,6 H 0,35
- KLH Wand H 4,3 D 0,09



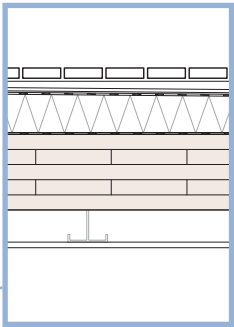
Sondermodul 02

- KLH Decken L 7,2 B 2,4 H 0,2
- BSH Träger L 9,6 H 0,35
- KLH Wand H 3,3 D 0,09

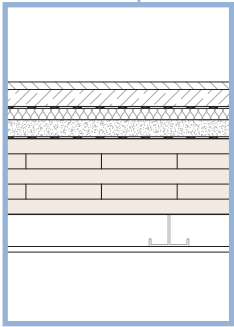
Aufbauten
M 1:20



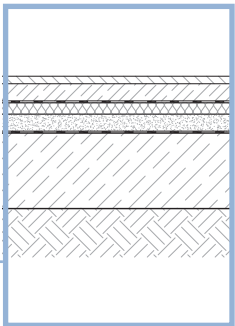
- | [m] | Flachdach |
|------|----------------------------------|
| 0,04 | Kiesschüttung |
| 0,02 | Bautenschutzmatte |
| | Abdichtung Bitumenbahn zweilagig |
| | Brandschutzglasvlies |
| 0,08 | Gefälledämmung |
| | Dampfsperre, Luftabdichtung |
| 0,2 | KLH 5s200DL |
| 0,1 | abgehängte Decke |



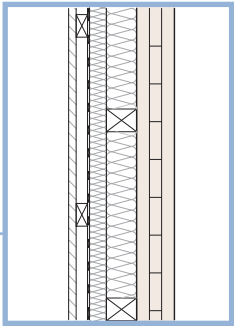
- | [m] | Terrasse |
|------|--------------------------------------|
| 0,03 | Terrassendielen |
| 0,01 | Distanzscheiben |
| 0,4 | Unterkonstruktion, Bautenschutzmatte |
| | Abdichtung Bitumenbahn zweilagig |
| | Brandschutzglasvlies |
| 0,7 | Gefälledämmung |
| | Dampfsperre, Luftabdichtung |
| 0,2 | KLH 5s200DL |
| 0,1 | abgehängte Decke |



- | [m] | Fußboden
(Zwischendecke) |
|------|-----------------------------|
| 0,02 | Bodenbelag |
| 0,05 | Estrich |
| | Estrichfolie |
| 0,03 | Trittschalldämmplatten |
| 0,05 | Schüttung, ungebunden |
| | Rieselschutz |
| 0,2 | KLH 5s200DL |
| 0,1 | abgehängt Decke |



- | [m] | Fußboden |
|------|------------------------|
| 0,02 | Bodenbelag |
| 0,05 | Estrich |
| | Estrichfolie |
| 0,03 | Trittschalldämmplatten |
| 0,05 | Schüttung, ungebunden |
| | Rieselschutz |
| 0,2 | STB |



- | [m] | Fassade |
|------|---------------------------|
| 0,2 | Holz Außenwandverkleidung |
| 0,3 | Holz Lattung (30/60) |
| | diffusionsoffene Folie |
| 0,5 | Steinwolle / Holz Lattung |
| 0,8 | Steinwolle / Holz Lattung |
| 0,09 | KLH 3s90DL |

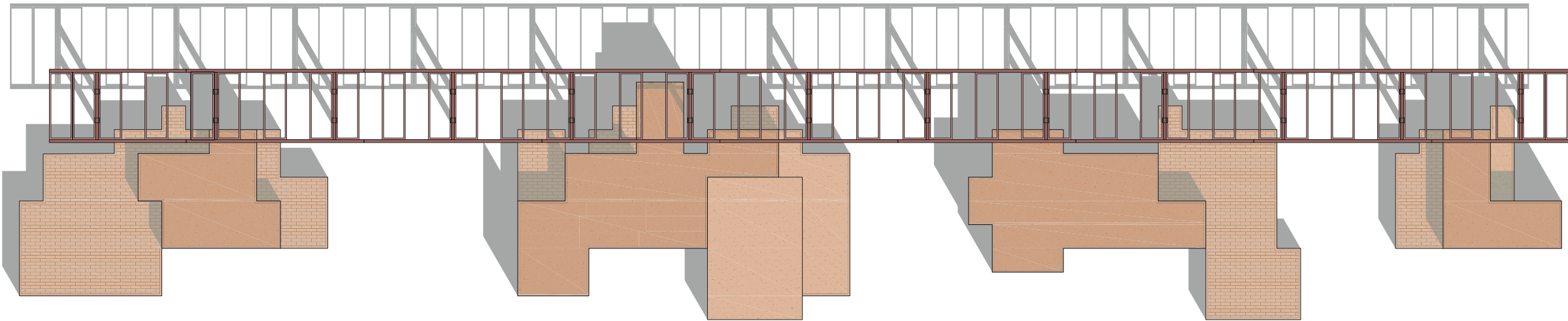
Finanzielles Konzept

Das vorliegende Bauvorhaben soll für professionelle Immobilienentwickler interessant sein. Die modulare Bauweise und die Verwendung von kostengünstigen Materialien können vertretbare Baukosten gewährleisten. Die Bereitstellung der auch derzeit öffentlich genutzten Flächen sowie eine Subvention auch im Zusammenhang mit der EURO 2012 wurden als Beiträge der öffentlichen Hand angesetzt.

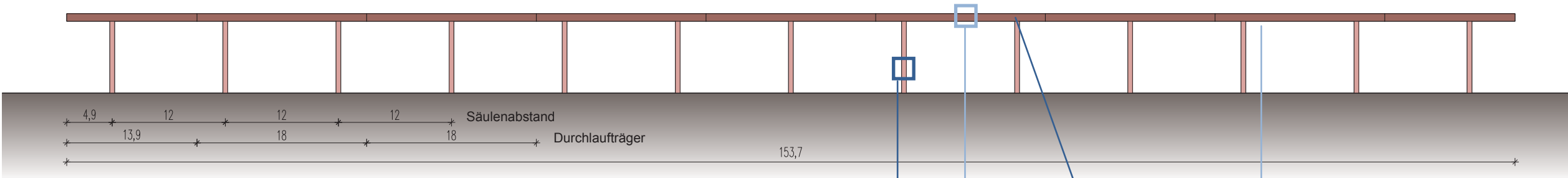
Letztlich sollte das Projekt einer Verwertung an Immobilieninvestoren zugeführt werden können. Den in der Ukraine deutlich höheren Renditeerwartungen wurde bei der Berechnung des Immobilienwerts als Barwert der künftig erwarteten Erträge Rechnung getragen.

Grundstücksfläche	5256 m²			
Bestand	871 m²			
Bebaute Fläche	1532 m²			
Freifläche	3724 m²			
Raumprogramm	2246 m²			
Kosten				1.695.738 €
Grundstück				40.001 €
Grundstückskosten	1 €	(Pachtgebühr für 50 Jahre)	1 €	
Erwerbsnebenkosten			40.000 €	
Errichtung				1.674.436 €
Abrisskosten	50 €/m²	871 m² Bestand	43.550 €	
Baukosten	600 €/m²	2246 m²	1.347.840 €	
Baunebenkosten	15% von Baukosten		202.176 €	
Planung	3% von Baukosten		40.435 €	
Projektsteuerung	2% von Baukosten		26.957 €	
Projektkontrolle	1% von Baukosten		13.478 €	
Gestaltung Freiflächen				74.477 €
	3724 m²			
	20 €/m²			
Marketing				14.103 €
Makler und Sonstiges	5% von Mieteinnahmen / Jahr			
Finanzierung				-107.280 €
Eigenmittel	60%	1.081.810 €		
Subventionen	10%	180.302 €	-180.302 €	
Kredit	30%	540.905 €		
Finanzierungskosten (Kredit)			9%	73.022 €
Immobilienwert				2.014.743 €
Bewertungsrendite	14%			
Mieteinnahmen / Jahr				282.064 €
Bar	9,00 €/m²/Monat	259 m²	27.994 €	199.954 €
Restaurant	9,00 €/m²/Monat	518 m²	55.987 €	399.909 €
Kunsträume / VHS	8,00 €/m²/Monat	922 m²	88.474 €	631.954 €
Veranstaltung		547 m²	109.610 €	782.926 €
Saal 1 - 70 m²	250 €/abend	250 Auslastung / Jahr	62.500 €	
Saal 2 - 138 m²	450 €/abend	150 Auslastung / Jahr	67.500 €	
nicht weiter verrechenb. Kosten	5 €/m²	340 m²	-20.390 €	
Verkaufskosten				100.737 €
	5% vom Kaufpreis (Wert)			
Developer Profit				218.268 €
		20,2% von Eigenmittel		

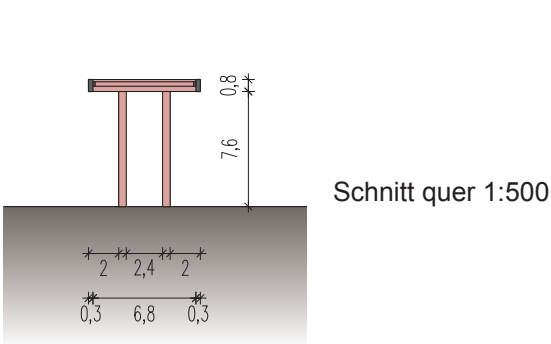
Tragsstruktur Pergula



Dachdraufsicht 1:500



Ansicht längs 1:500



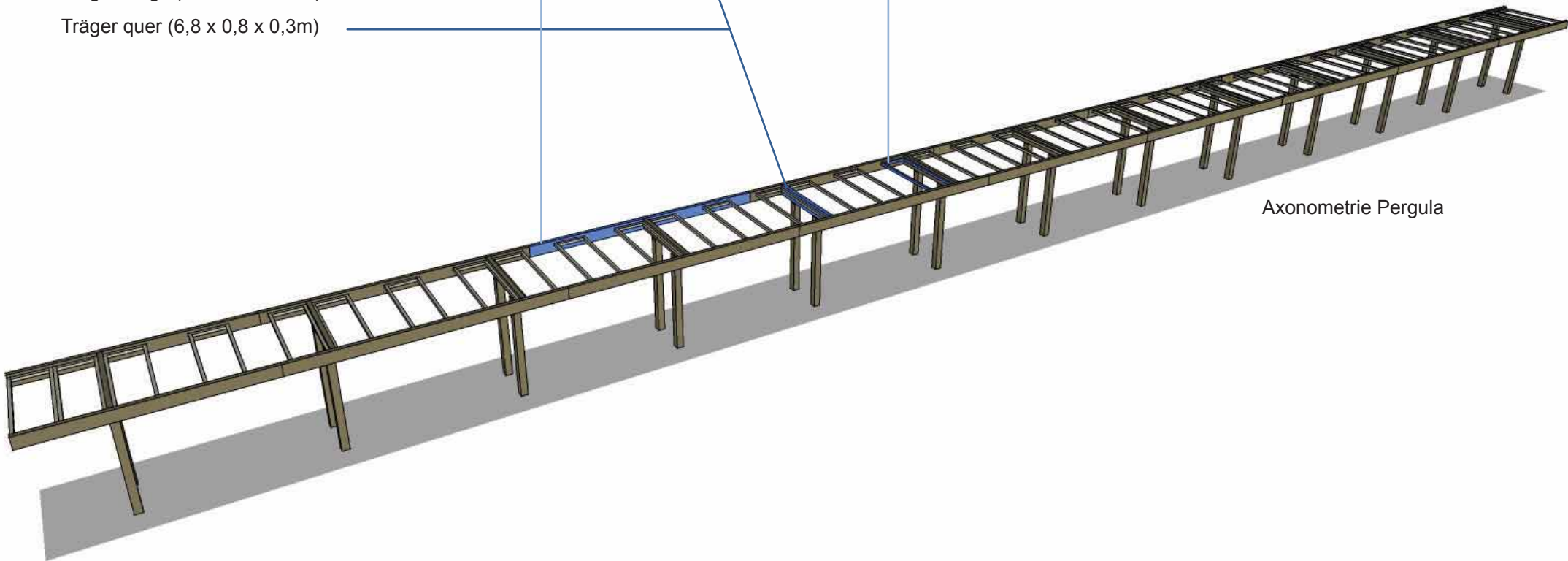
Schnitt quer 1:500

Primärkonstruktion

- Säulen (7,6 x 0,5 x 0,5m)
- Träger längs (18 x 0,8 x 0,3m)
- Träger quer (6,8 x 0,8 x 0,3m)

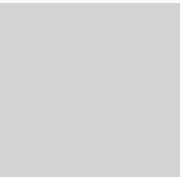
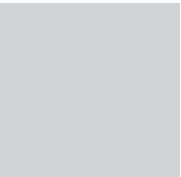
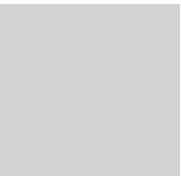
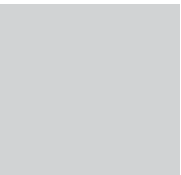
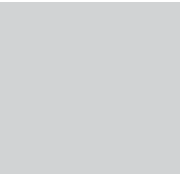
Sekundärkonstruktion

- Rahmen, vorgefertigt (7,6 x 2,4 x 0,15m)



Axonometrie Pergula

Tragstruktur Pergola



Bauplatz, Vorgaben und Ziele	173
Raumprogramm	176
Entwurfsgedanke	179
Pläne	183



Bauplatz

Grundstück F

Der Bauplatz zeichnet sich durch seine Größe und Lage aus. Er liegt nahe der Hauptverkehrsachse, jedoch bereits in einem ruhigeren Bereich. Weiters liegt er direkt an einem Kreuzungspunkt von zwei Einfahrtswegen in das Zielgebiet. Die Größe des Grundstücks ermöglicht eine Verdichtung der Bausubstanz ohne auf die vorhandene Grünfläche zur Gänze verzichten zu müssen.

Den Bauplatz umgeben mehrere Wohngebäude mit unterschiedlicher Geschosshöhe, wobei sich eine Anlehnung an diese anbietet.

Die Südseite des Bauplatzes bleibt frei. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit für den Einsatz von Solarenergie auf Grund der geringen Verschattung durch umliegende Objekte.



Vorgaben und Ziele

primäres Ziel

mit einer bereits in der Planungsphase vorgesehenen Doppelfunktion für ein Gebäude ein langfristig erfolgreich nutzbares Objekt schaffen, dass sowohl den Anforderungen für den Zeitraum während der EURO 2012, als auch den Anforderungen an das Zielgebiet für die Zeit danach gerecht wird



Ziele für die langfristige Nachnutzung
als betreutes Wohnen / Wohnen im Alter und als Kindergarten

soziale Ziele

Förderung der Schnittstelle von Kommunikation zwischen
jung und alt, einen Ort schaffen an dem alle zusammen
kommen können

ökologische Ziele

bruch liegende Freiräume umgestalten und pflegen
Energieeffizient bauen

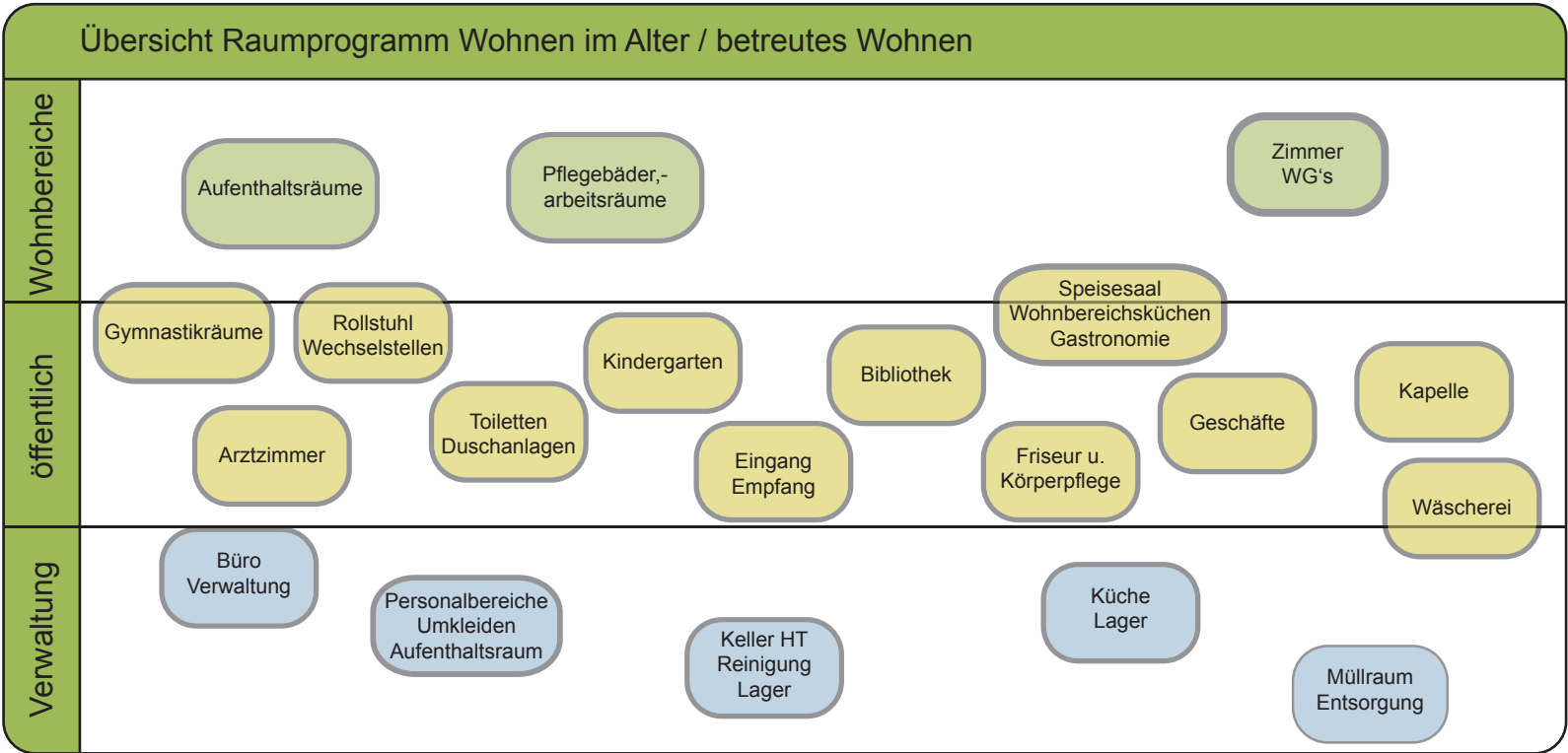
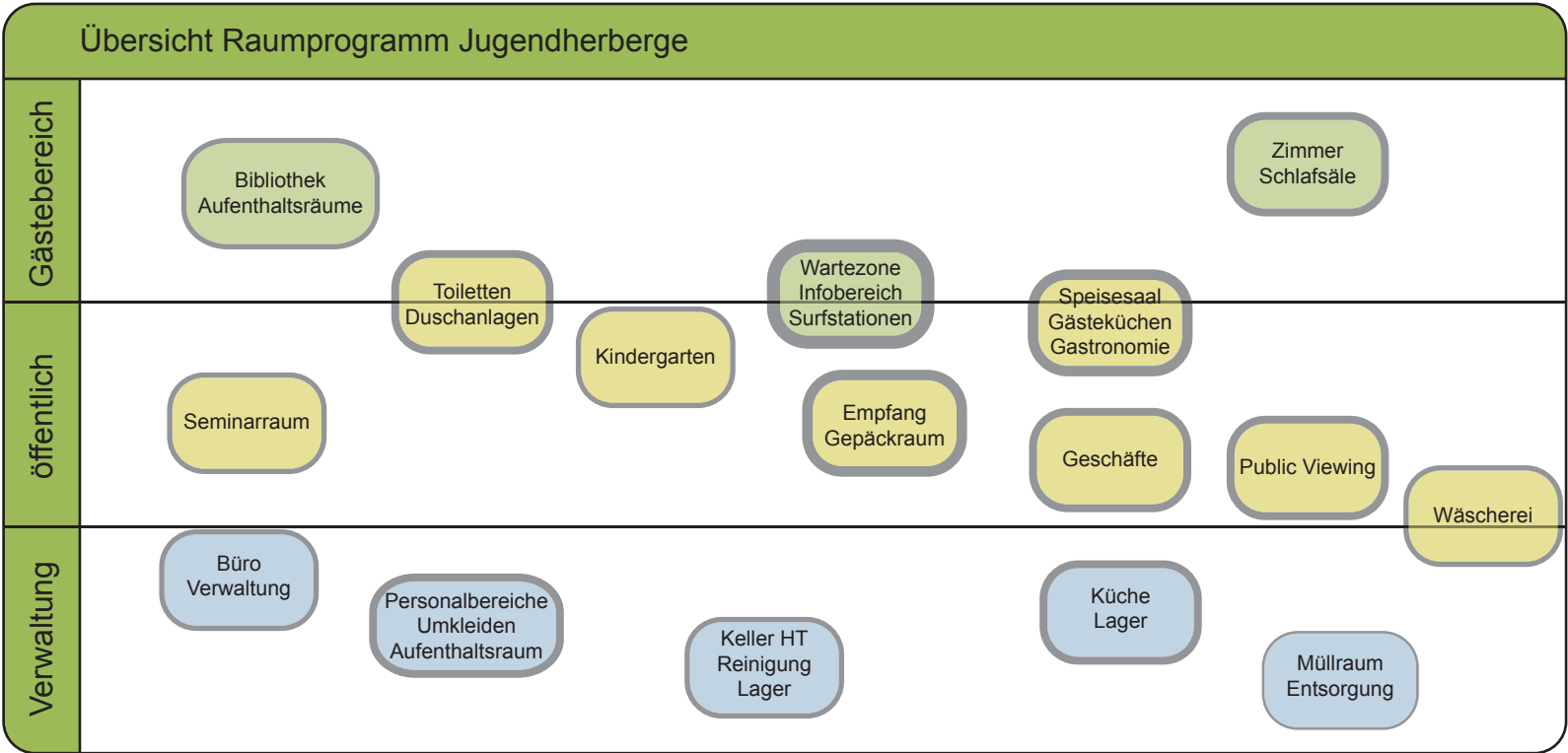
ökonomische Ziele

rentables Betreibermodell, in dem eine einfach realisierbare, profitable
Möglichkeit zur mehrfachen Nutzungen eines Objekts (Funktionalität)
zu unterschiedlichen Zeitpunkten ermöglicht wird

Vorgaben

2 komplexe Raumprogramme für nutzung während und nach EURO 2012, die in einer
Grundstruktur funktionieren müssen;
2 Blickachsen, die in das Wohngebiet von den großen, befahrenen Straßen hinein
führen, sollen erhalten bleiben oder verstärkt werden

Einteilung Raumprogramme



Raumprogramm im Detail

Um die 2 komplexen Raumprogramme miteinander einfacher zu kombinieren und zu überlagern, werden sie jeweils in drei Grundbereiche unterteilt:

- privatre Bereiche
- zentrale / gemeinschaftliche Einrichtungen
- Verwaltung und Technik

Dabei zeigen sich nicht nur die ähnlichen Anforderungen deutlicher, sondern auch die annähernd gleich hohe Anforderung an den Flächenbedarf.

Raumprogramm Jugendherberge

Anforderung gesamt: 6.229 m²

Gästebereich			
Menge / m² / gesamt			
Zimmer			
2 Bett Zimmer basic	15	20	300
2 Bett Zimmer Deluxe	10	28	280
4 Bett Zimmer	20	28	560
8 Bett Zimmer Deluxe	15	43	645
6/12 Bett Zimmer	12	63	756
20 Betten Schlafsaal	2	90	180
Sanitär			
Toiletten	15	3	45
Toiletten, barrierefrei	6	5	30
Duschen inkl. Garderoben	6	38	228
Sonstiges			
Bibliothek	1		39
Aufenthaltsbereiche	3	120	360
Teeküchen	3	9	27

öffentliche Bereiche			
Menge / m² / gesamt			
Organisation			
Wartezone / Infobereich	1		80
Empfang / Security	1		36
Gepäckraum	1		12
Seminarraum	1		75
Notambulanz	1		100
Sanitär			
Toiletten	16	3	48
Toiletten, barrierefrei	6	5	30
Sonstiges			
Kindergarten, 2 Gruppen	1		405
Speisesaal	1		350
sonstige Gastronomie	2		130
Geschäfte	4		225
Friseur	1		225
Wäscherei	1		120
Public Viewing Indoor	1		130

Verwaltung			
Menge / m² / gesamt			
Verwaltung			
Büro / Verwaltung	1		120
Personalumkleiden	2	35	70
Aufenthaltsraum Personal	1		70
Besprechungsraum	1		28
Nachtdienst Zimmer	1		15
Haustechik			
Haustechnik, KG	3	100	300
Lager	1		50
Sonstiges			
Küche, inkl. Lager	1		150
Abfallraum	1		10

Raumprogramm Wohnen im Alter

Anforderung gesamt: 6.478 m²

Wohnbereiche			
Menge / m² / gesamt			
Zimmer			
1-2 Bett Pflegezimmer	14	30	420
Single Wohnungen	30	30	900
2 Pers. Wohngemeinschaft	12	75	900
6 Pers. Wohngemeinschaft	4	150	600
Sanitär			
Toiletten	15	3	45
Toiletten, barrierefrei	6	5	30
Waschbereiche Pflege	12	19	228
Sonstiges			
Bibliothek	1		39
Aufenthaltsbereiche	3	120	360
Teeküchen	3	9	27

öffentliche Bereiche			
Menge / m² / gesamt			
Organisation			
Wartezone / Infobereich	1		80
Empfang / Security	1		36
Rollstuhl Wechselstelle	1		12
Seminarraum	1		75
Mehrzweckräume	2	75	150
Arztpraxis	1		100
Sanitär			
Toiletten	16	3	48
Toiletten, barrierefrei	6	5	30
Sonstiges			
Kindergarten, 2 Gruppen	1		405
Speisesaal	1		350
sonstige Gastronomie	2		130
Geschäfte	4		225
Friseur und Körperpflege	1		225
Wäscherei	1		120
Kapelle	1		130

Verwaltung			
Menge / m² / gesamt			
Verwaltung			
Büro / Verwaltung	1		120
Personalumkleiden	2	35	70
Aufenthaltsraum Personal	1		70
Besprechungsraum	1		28
Nachtdienst Zimmer	1		15
Haustechik			
Haustechnik, KG	3	100	300
Lager	1		50
Sonstiges			
Küche, inkl. Lager	1		150
Abfallraum	1		10

Entwurfsgedanke

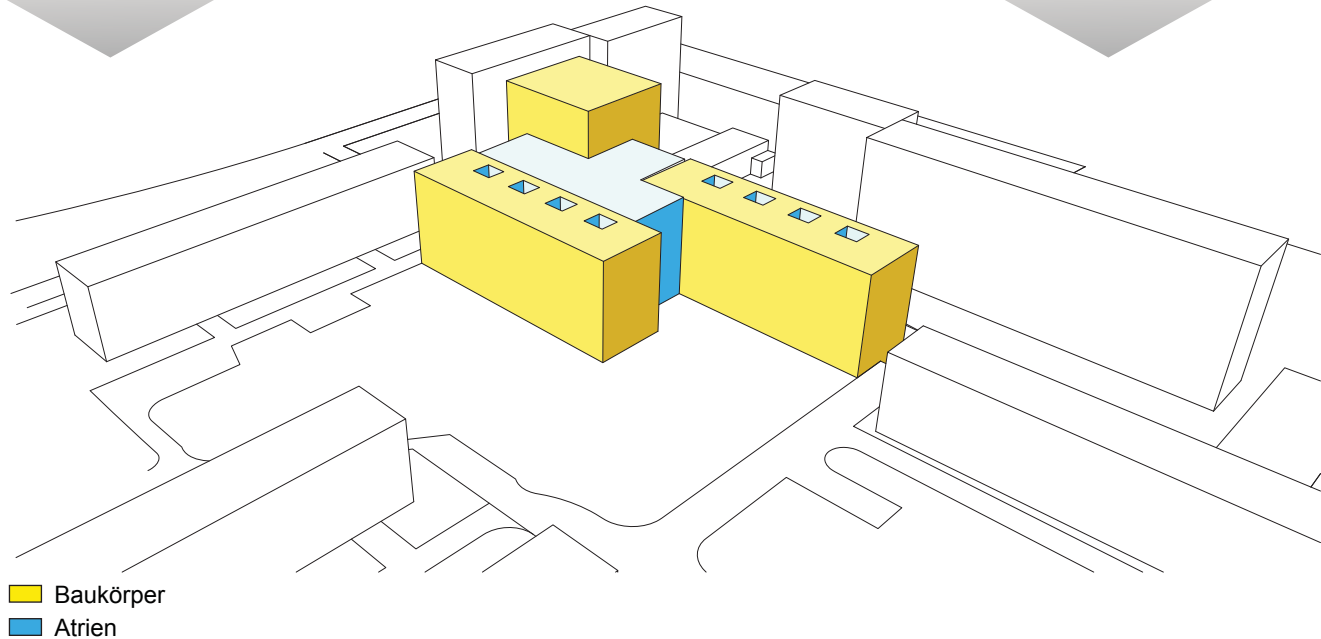
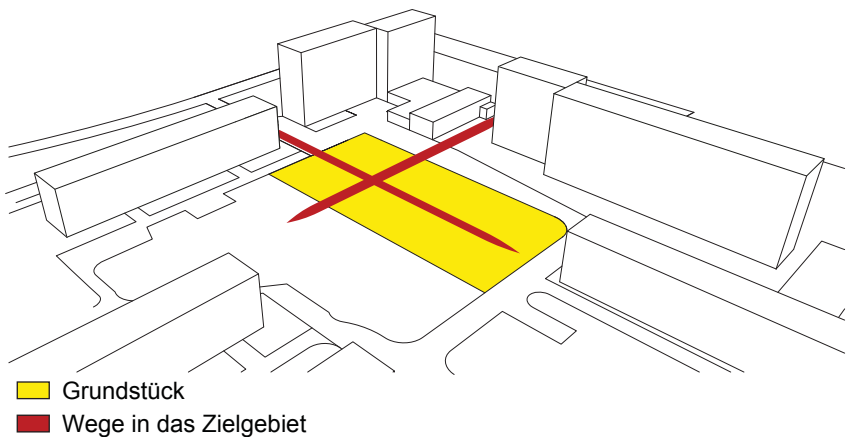
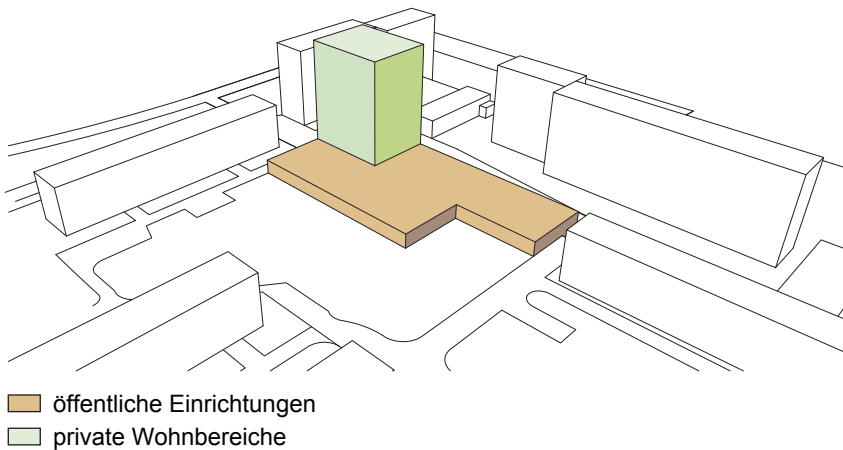
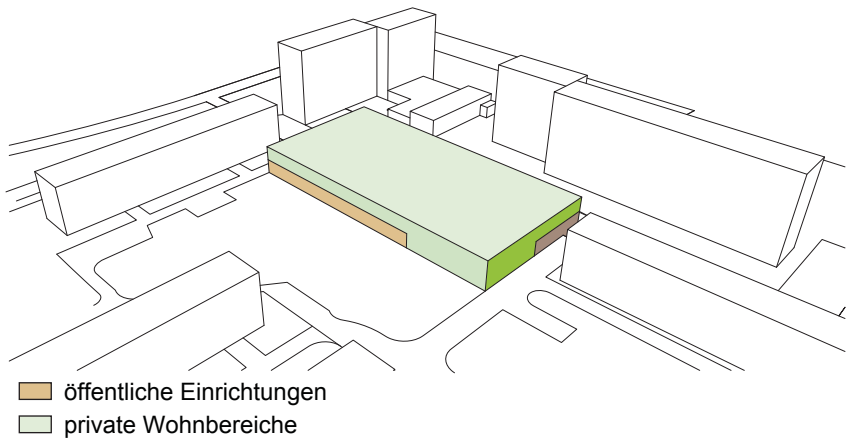
Wendet man nun die erforderliche Fläche laut Raumprogramm auf das zu bebauende Grundstück an und benützt die maximal benutzbare Fläche, so wären inklusive Erschließungsflächen ungefähr 3 Geschosse notwendig.

Aus wirtschaftlichen Gründen sowie zur besseren Organisation teilt sich hier das Volumen in einen Sockelbereich mit allgemeinen Einrichtungen und Funktionen, sowie in einen mehrgeschoßigen Block, mit wiederkehrendem Schema / Raster für die privaten Wohnbereiche.

Die naheliegende Umgebung weist zwei interessante Eigenschaften im Bezug auf das Grundstück auf, die berücksichtigt werden:

1. Wie in Plattenbau-Siedlungen üblich, werden die Gebäude von außen nach innen immer niedriger. In diesem Fall liegt das Grundstück an einer interessanten Schnittstelle, wo unterschiedliche Höhen aufeinander treffen, die es zu berücksichtigen gilt.
2. Der zweite interessante Aspekt sind 2 Achsen, die von der äußeren Siedlungsgrenze in das Gebiet führen und direkt über das Grundstück verlaufen. Diese sollen beibehalten werden und in Zukunft die Menschen in das Gebäude führen und somit einen allgemein öffentlichen Bereich schaffen.

Das Ergebnis all dieser Kriterien ist eine offene Gebäudestruktur mit Wohnbereichen, welche sich in Höhe und Himmelsrichtung an den umliegenden Plattenbauten orientieren und ein öffentlich gut zugänglicher Sockelbereich mit allgemeinen Einrichtungen und Funktionen, die in einem großen, witterungsgeschütztem Atrium untergebracht sind.



Flexibilität

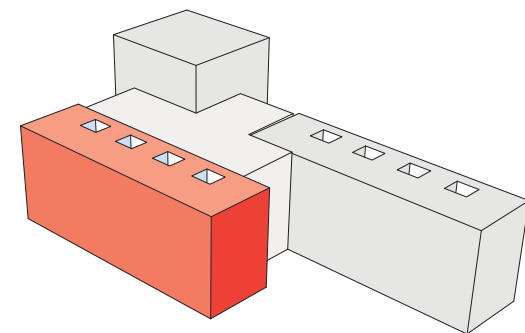
Nicht nur während der Nutzung als Jugendherberge, sondern auch für die langfristig angedachte Nutzung „Wohnen im Alter“ benötigt man unterschiedliche Zimmertypologien.

Ziel dieses Entwurfs ist es, mit einem sogenannten „Basismodul“, sowohl unterschiedliche Zimmerkategorien in der Jugendherberge, als auch unterschiedliche Wohnformen beim „Wohnen im Alter“ zu ermöglichen.

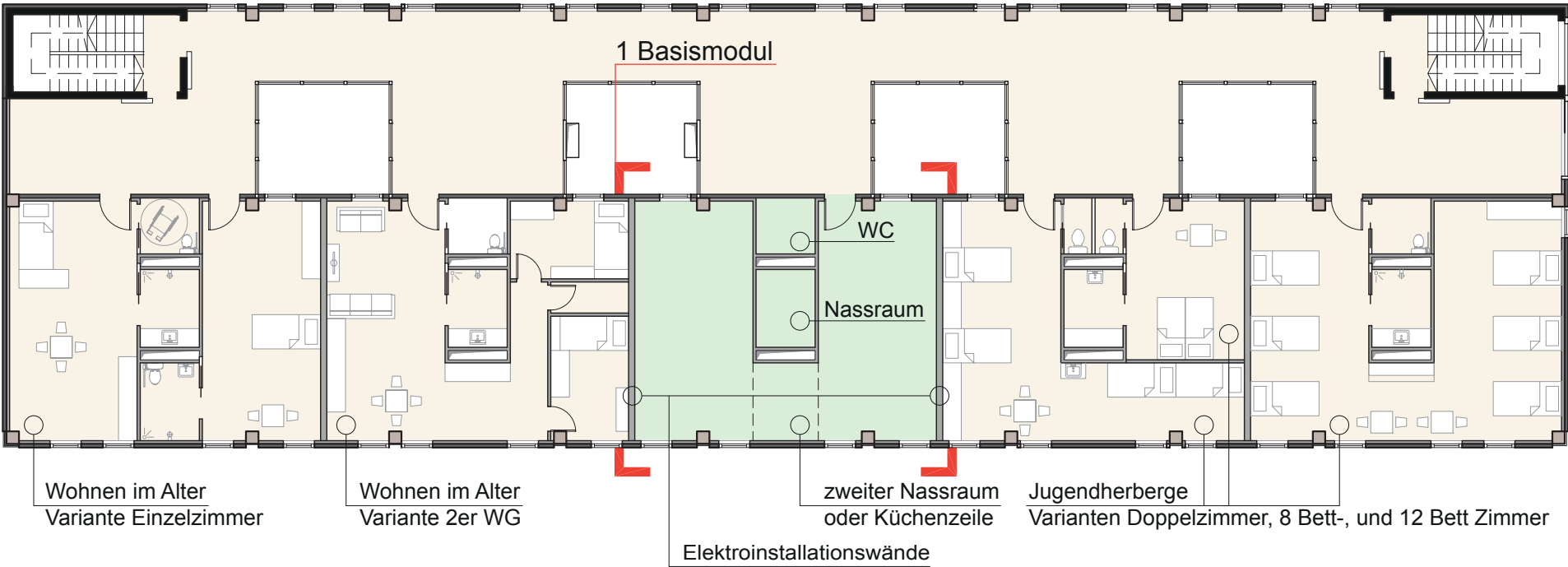
Das funktioniert ohne komplexe Umbauten in Nassräumen, sanitären Installationen, Lüftungsanlagen und Elektroinstallationen.

Dadurch ergeben sich mehrere Vorteile:

- einfache, kostengünstige Errichtung einer Jugendherberge
- moderate, unkomplizierte Menge an Umbauten für die Nachnutzung
- flexible Reaktion auf die gerade notwendige Anzahl an verschiedenen Wohnformen und Zimmertypen beim „Wohnen im Alter“, damit in jedem Modul immer alle Arten möglich sind



Basismodul
M 1:200



Nutzung Jugendherberge

Notambulanz

- 1 Behandlungszimmer
- 2 Arztzimmer
- 3 Warteraum
- 4 Lager

Organisation

- 5 Büroraum
- 6 Einzelbüro
- 7 Lager
- 8 Teeküche
- 9 Besprechungsraum

Diverses

- 10 Security
- 11 Empfang
- 12 Lager
- 13 öffentliche Sanitäranlagen
- 40 PKW Stellplätze
- 41 Zufahrt Ambulanz
- 42 Müllraum

Großküche

- 14 Arbeitsbereich
- 15 Kühlraum
- 16 Vorrat

Public-Viewing

- 17 Public-Viewing
- 18 Organisation

Apotheke

- 19 Arbeitsplatz
- 20 Lager
- 21 Verkaufsraum

Geschäfte

- 22 Diverses
- 31 Blumen
- 32 Zeitungen/Bücher

Gastronomie

- 23 Cafe
- 39 Bar/Kiosk

Wäscherei

- 24 kontaminierter Bereich
- 25 sauberer Bereich
- 26 Schleuse
- 27 Selbstbedienung Waschsalon

Haar- und Nagelpflege

- 28 Haarpflege
- 29 Waschen und Nagelpflege
- 30 Pausenraum

Kindergarten

- 33 Garderobe
- 34 Lager
- 35 Büroraum
- 36 Bewegungsraum
- 37 Gruppe 1
- 38 Gruppe 2

Nutzung Wohnen im Alter

Arztpraxis

- 1 Behandlungszimmer
- 2 Arztzimmer
- 3 Warteraum
- 4 Lager

Organisation

- 5 Büroraum
- 6 Einzelbüro
- 7 Lager
- 8 Teeküche
- 9 Besprechungsraum

Diverses

- 10 Security
- 11 Empfang
- 12 Lager/Rollstühle
- 13 öffentliche Sanitäranlagen
- 40 PKW Stellplätze
- 41 Zufahrt Ambulanz
- 42 Müllraum

Großküche

- 14 Arbeitsbereich
- 15 Kühlraum
- 16 Vorrat

Kapelle

- 17 Kapelle
- 18 Pfarre

Apotheke

- 19 Arbeitsplatz
- 20 Lager
- 21 Verkaufsraum

Geschäfte

- 22 Diverses
- 31 Blumen
- 32 Zeitungen/Bücher

Gastronomie

- 23 Cafe
- 39 Bar/Kiosk

Wäscherei

- 24 kontaminierter Bereich
- 25 sauberer Bereich
- 26 Schleuse
- 27 Selbstbedienung Waschsalon

Haar- und Nagelpflege

- 28 Haarpflege
- 29 Waschen und Nagelpflege
- 30 Pausenraum

Kindergarten

- 33 Garderobe
- 34 Lager
- 35 Büroraum
- 36 Bewegungsraum
- 37 Gruppe 1
- 38 Gruppe 2





EG gemischte Nutzung

M 1:200



Nutzung Jugendherberge

Organisation

- 1 Garderobe Herren
- 2 Duschen Herren
- 3 Garderobe Damen
- 4 Duschen Damen
- 5 Aufenthaltsraum
- 6 Besprechungsraum
- 7 Nachtdientszimmer

Diverses

- 8 Bücherei
- 9 Speisesaal
- 10 WC Damen
- 11 WC Herren
- 12 Essensausgabe
- 13 Galerie Public-Viewing
- 14 Seminarraum/Computerraum
- 15 Schlafsaal

Kindergarten

- 16 Speisesaal

Nutzung Wohnen im Alter

Organisation

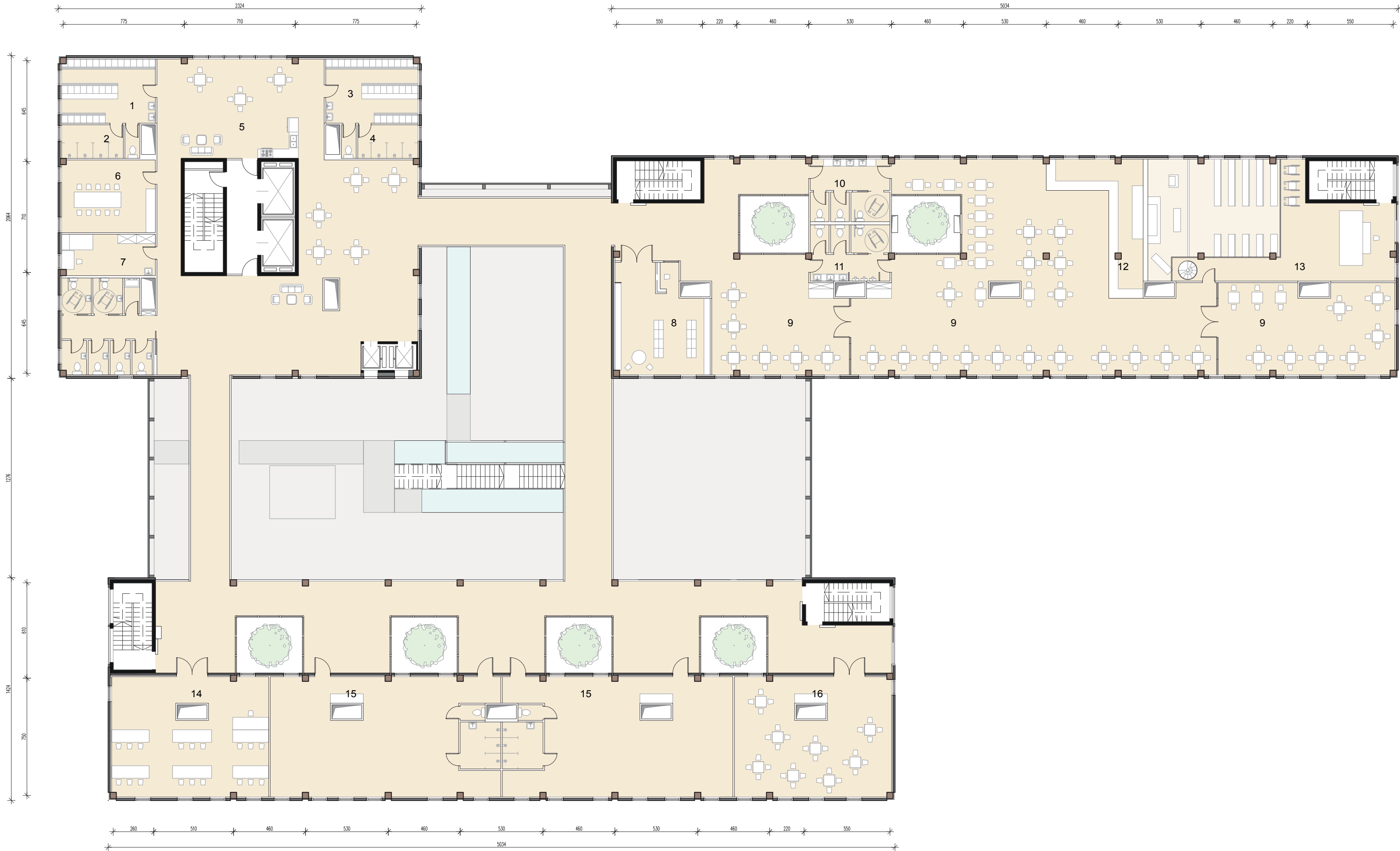
- 1 Garderobe Herren
- 2 Duschen Herren
- 3 Garderobe Damen
- 4 Duschen Damen
- 5 Aufenthaltsraum
- 6 Besprechungsraum
- 7 Nachtdientszimmer

Diverses

- 8 Bücherei
- 9 Speisesaal
- 10 WC Damen
- 11 WC Herren
- 12 Essensausgabe
- 13 Galerie Kapelle
- 14 Seminarraum/Computerraum
- 15 Mehrzwecksaal

Kindergarten

- 16 Speisesaal





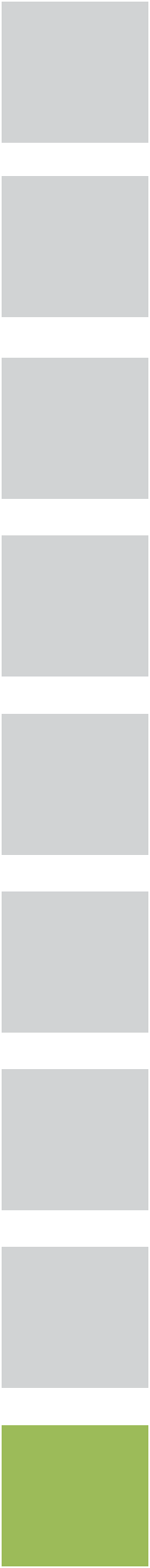
OG 1 gemischte Nutzung

M 1:200

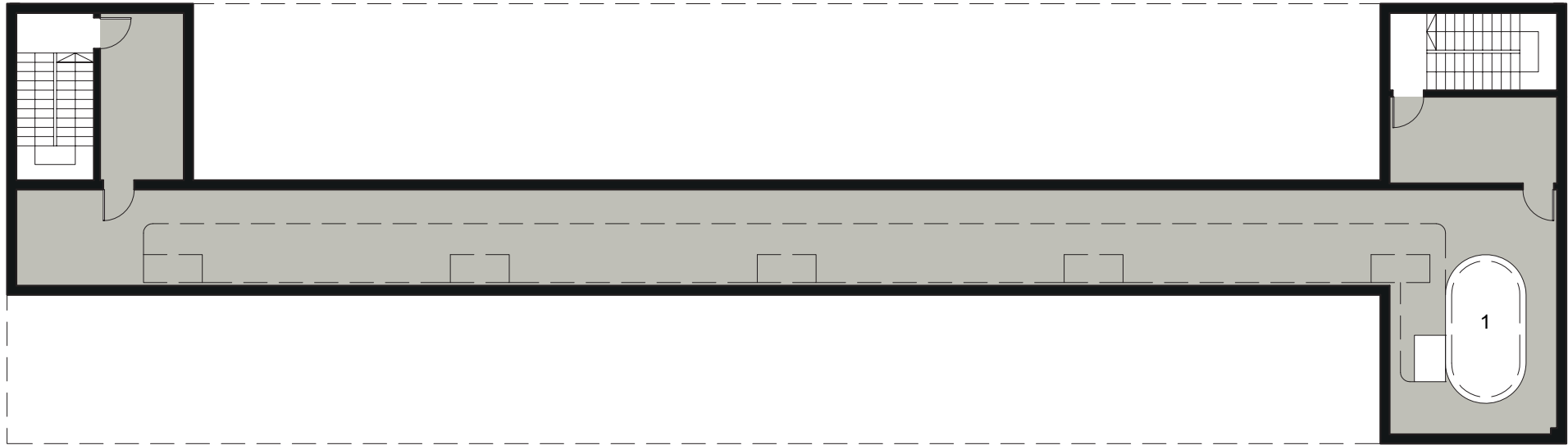
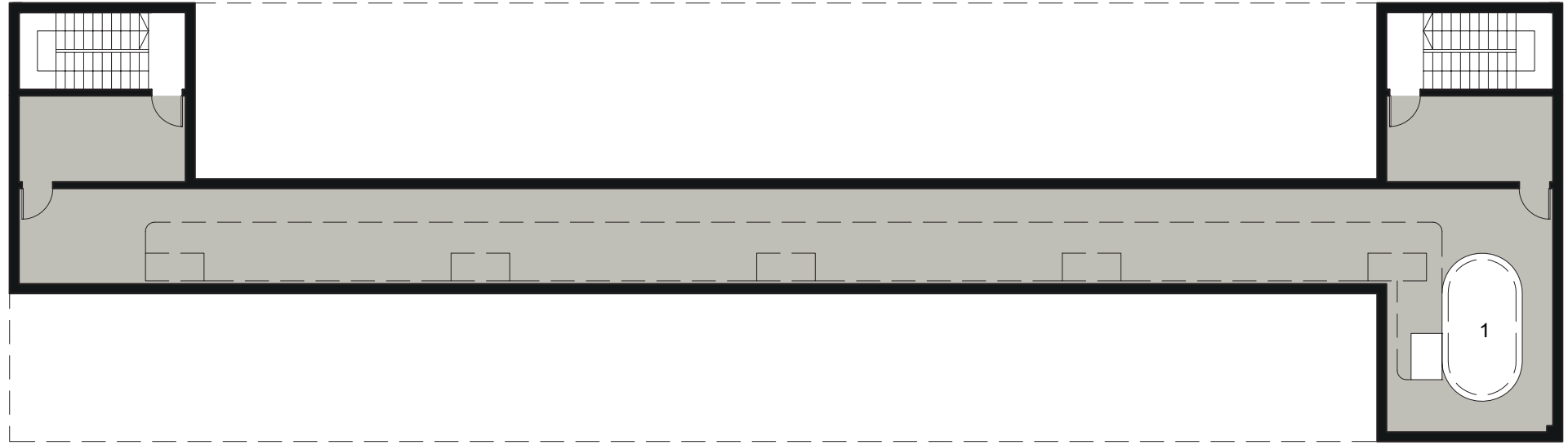
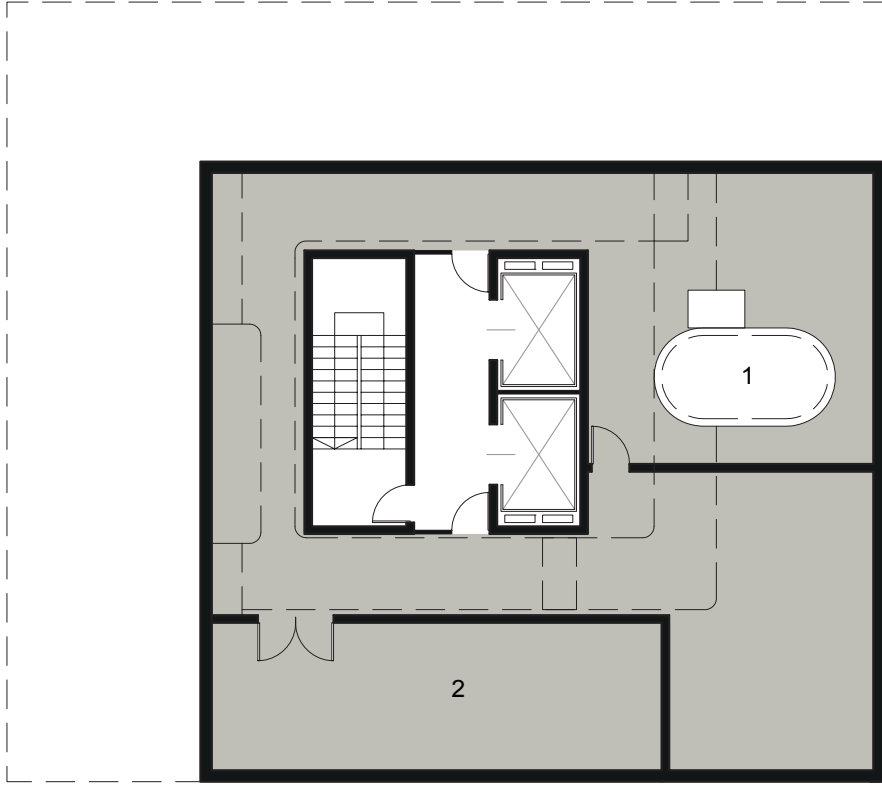


KG

M 1:200



- 1 Warmwasserspeicher
- 2 Lager





KG
M 1:200

Regelgeschoß Jugendherberge
M 1:200





Organisation

- 1 Duschen / Umkleiden Herren
- 2 Duschen / Umkleiden Damen
- 3 Aufenthaltsraum
- 4 Teeküche
- 5 Lounge

Zimmertypen

- 6 6/12 Bett Zimmer
- 7 4 Bett Zimmer
- 8 8 Bett Zimmer
- 9 Doppelzimmer basic
- 10 Doppelzimmer deluxe





Regelgeschoß Jugendherberge

M 1:200

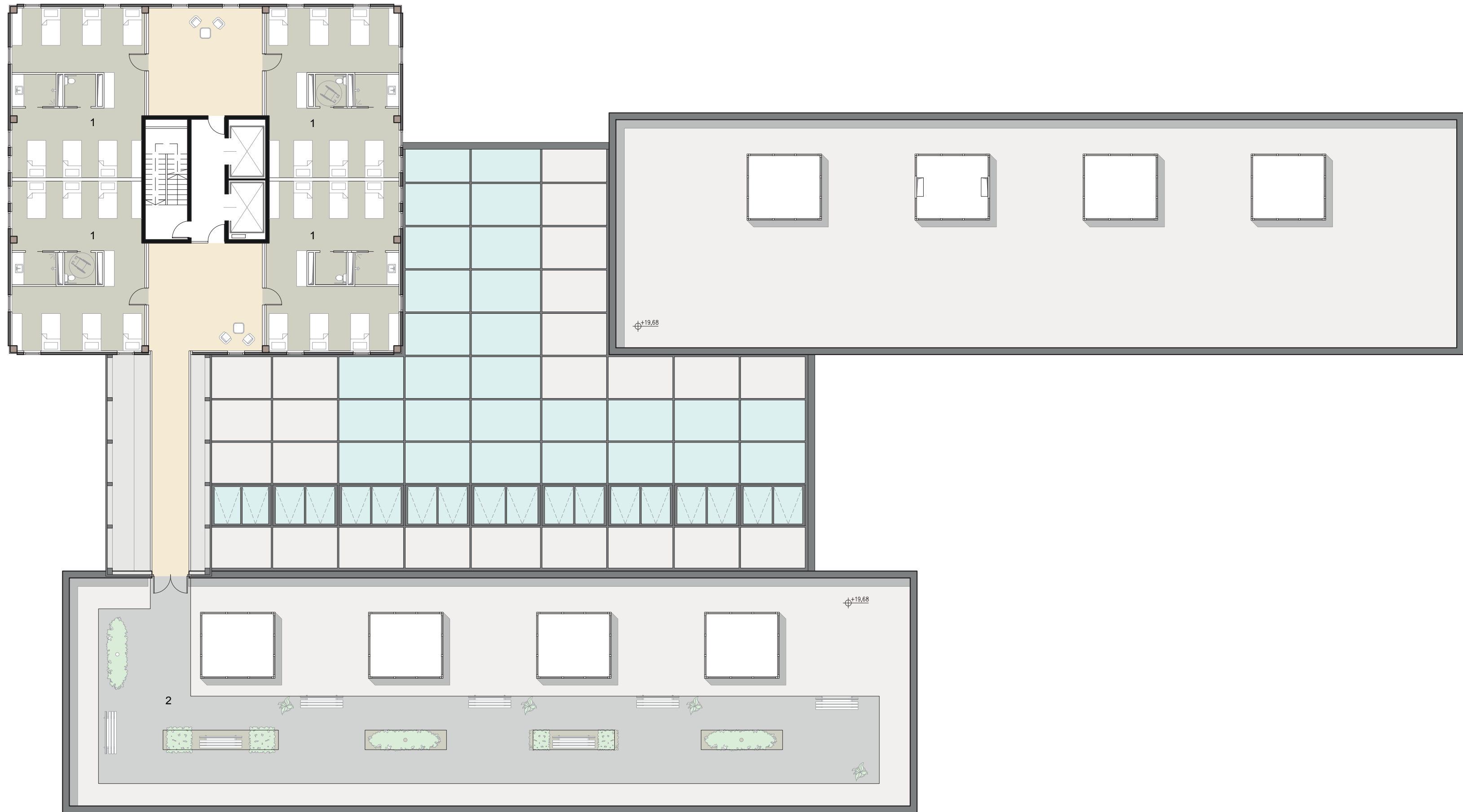
Regelgeschoß 2 Jugendherberge

M 1:200





- 1 6/12 Bett Zimmer
- 2 Dachgarten





Regelgeschoß 2 Jugendherberge

M 1:200

Regelgeschoß Wohnen im Alter

M 1:200





Organisation

- 1 Waschraum/Theraphiewanne
- 2 Pflegerstation
- 3 Aufenthaltsraum
- 4 Teeküche
- 5 Fitness/Bewegung

Zimmertypen

- 6 2er WG
- 7 6er WG
- 8 Single Wohnung
- 9 Single Pflegezimmer
- 10 Doppelpflegezimmer





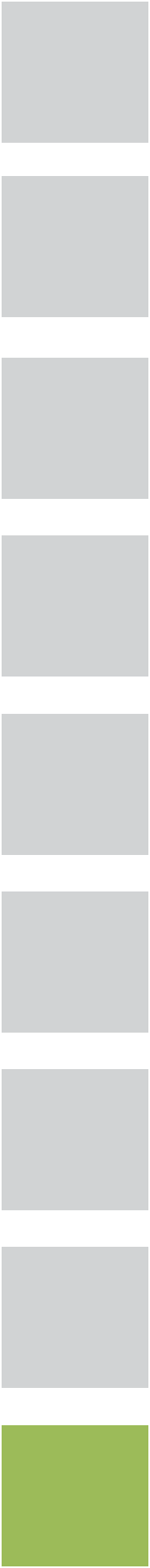
Regelgeschoß Wohnen im Alter

M 1:200

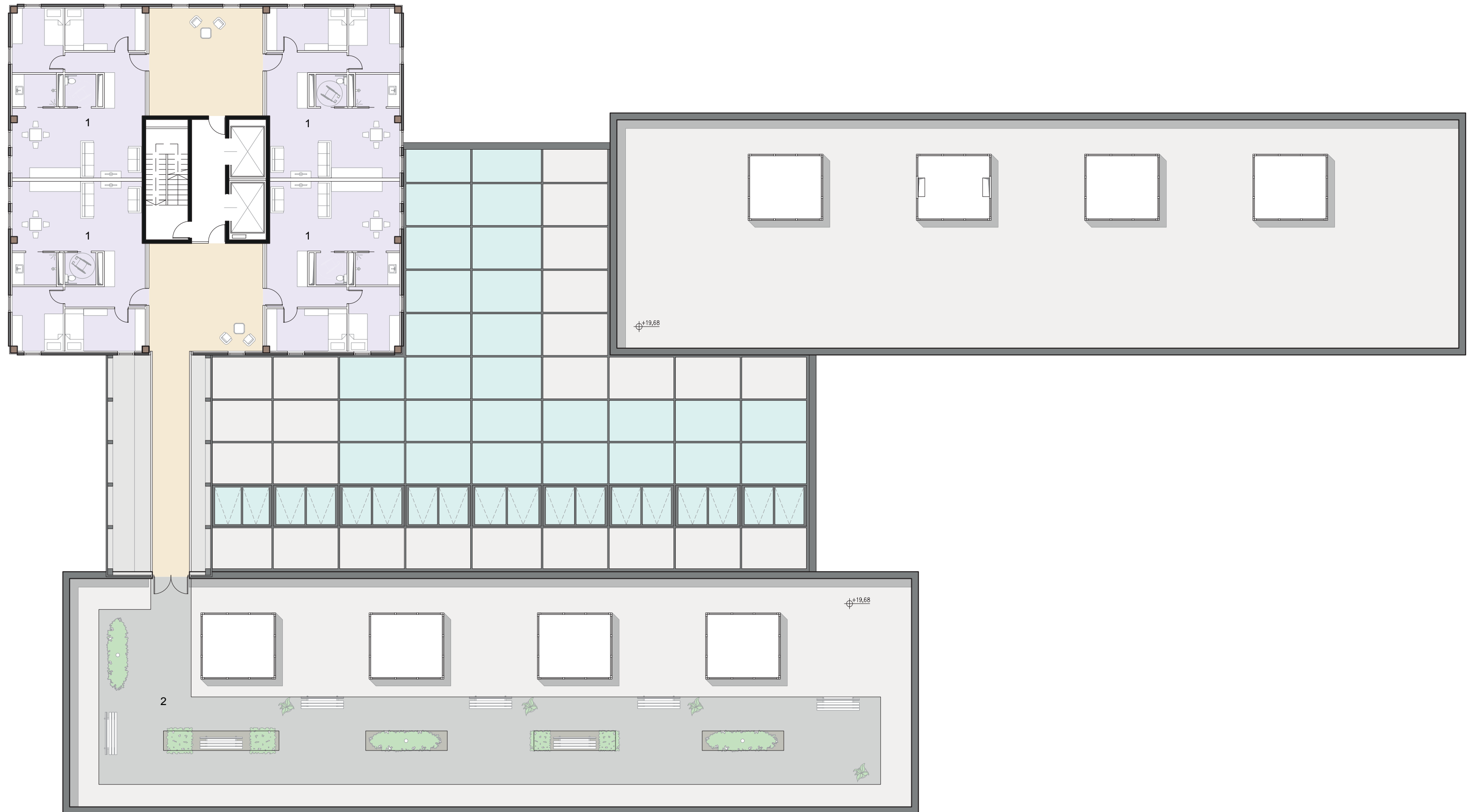


Regelgeschoß 2 Wohnen im Alter

M 1:200



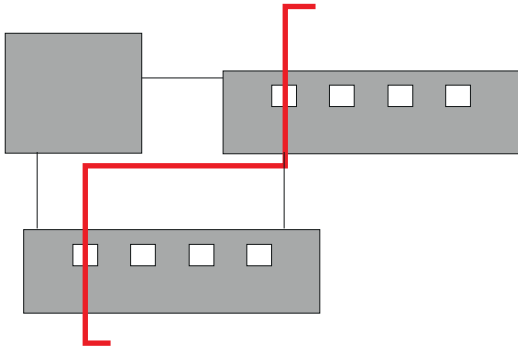
- 1 2er WG
- 2 Dachgarten





Regelgeschoß 2 Wohnen im Alter
M 1:200

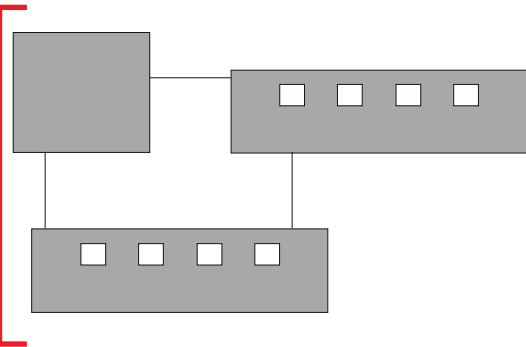
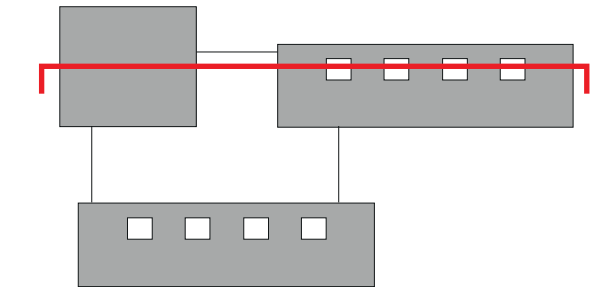
Schnitt A-A
M 1:200





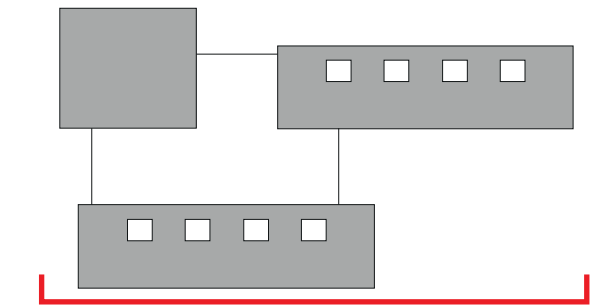
Schnitt B-B
M 1:200

Ansicht West
M 1:200

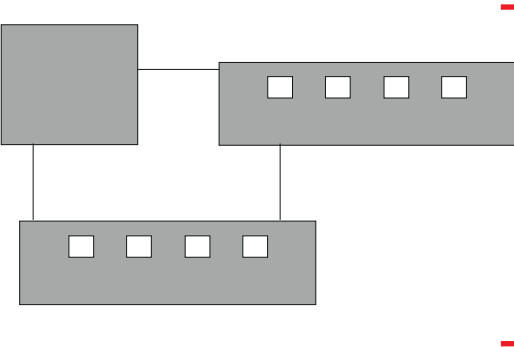




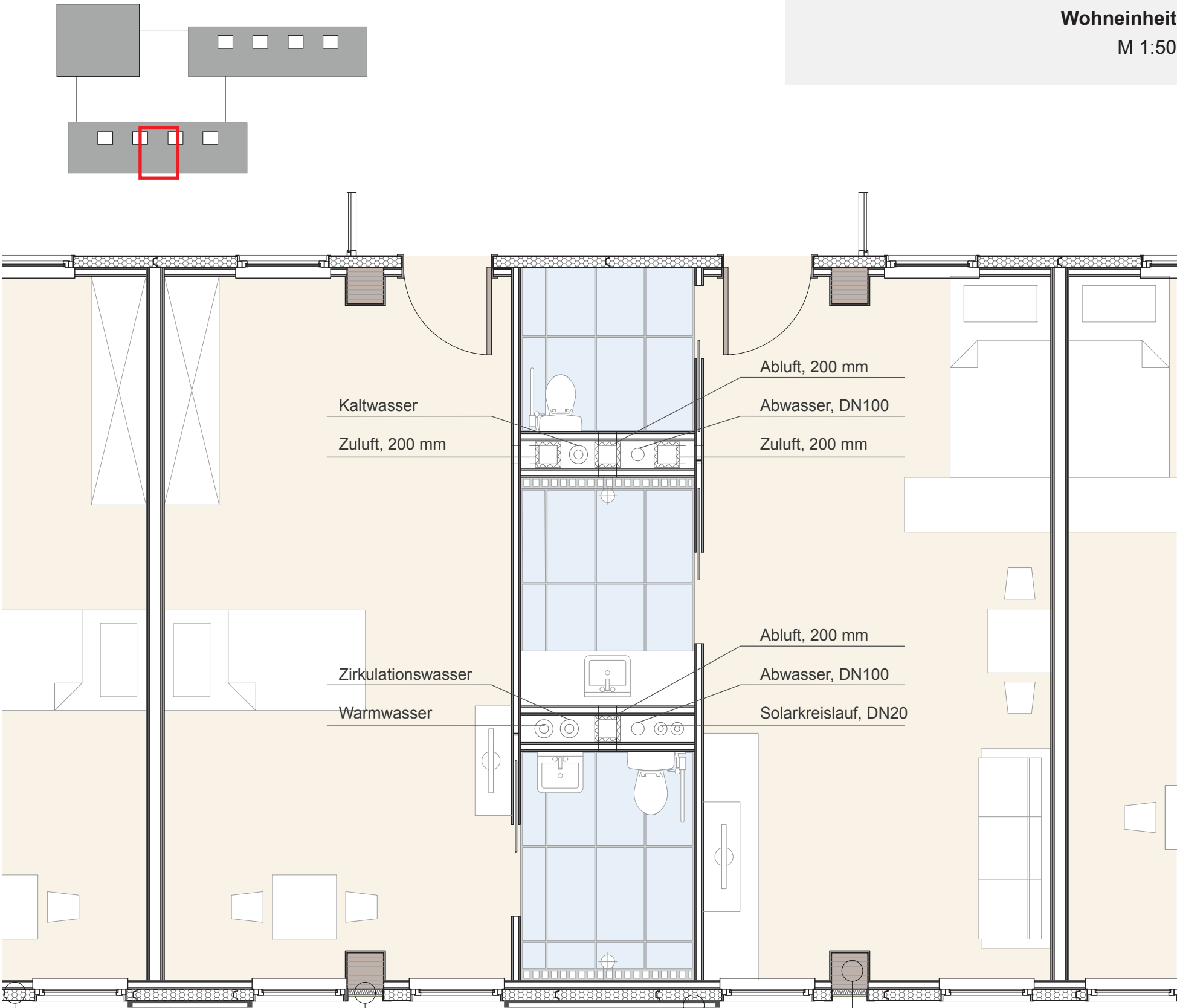
Ansicht Süd
M 1:200



Schnitt A-A
M 1:200



Wohneinheit
M 1:50



Sandwichpanel
z.B.: „Bruchapanel“ FP 120
Kerndicke: 120 mm
U-Wert: 0,186 W/m²K

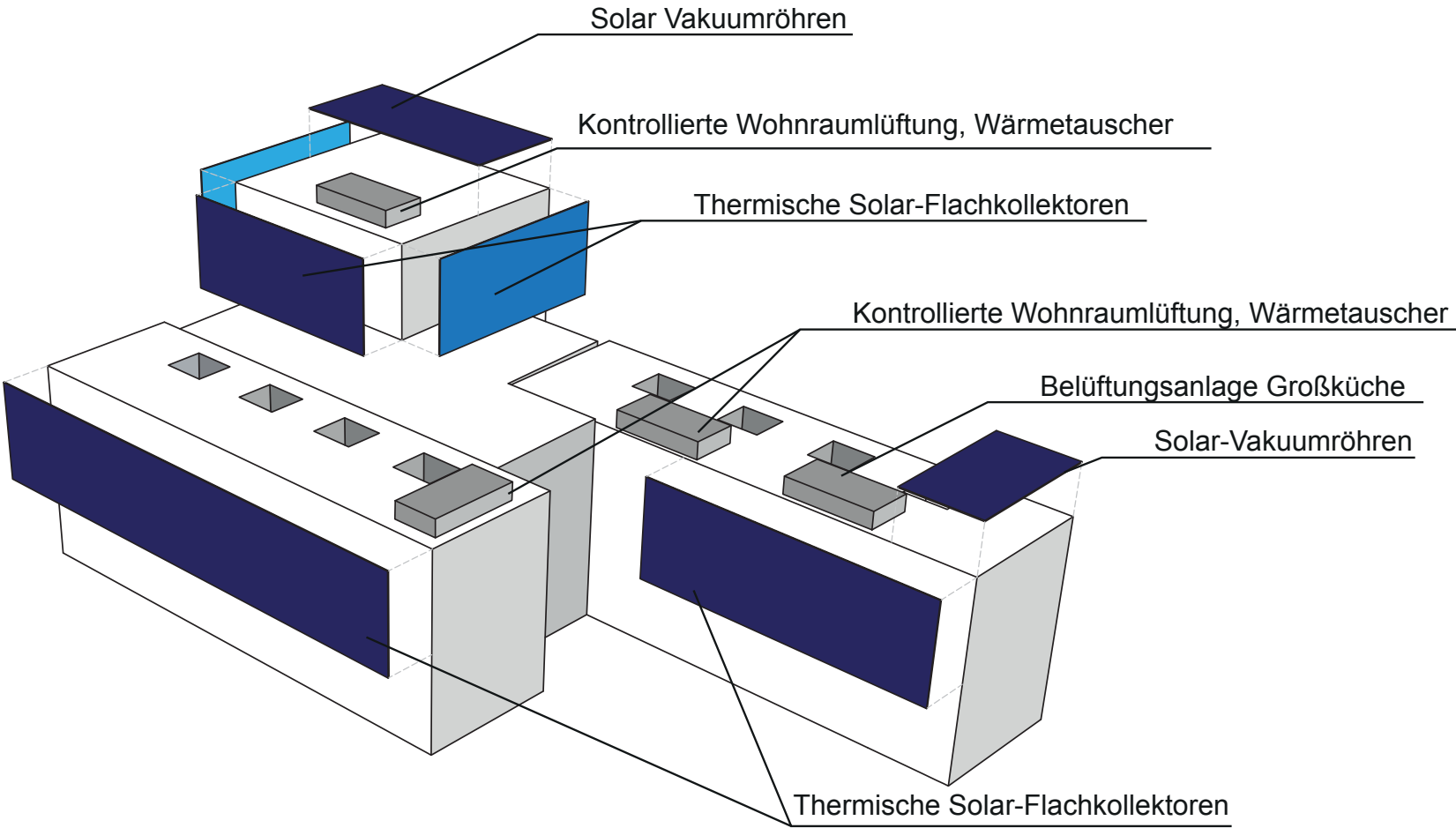
begrünte Fliese
z.B.: „Bionictile“ von Ceracasa

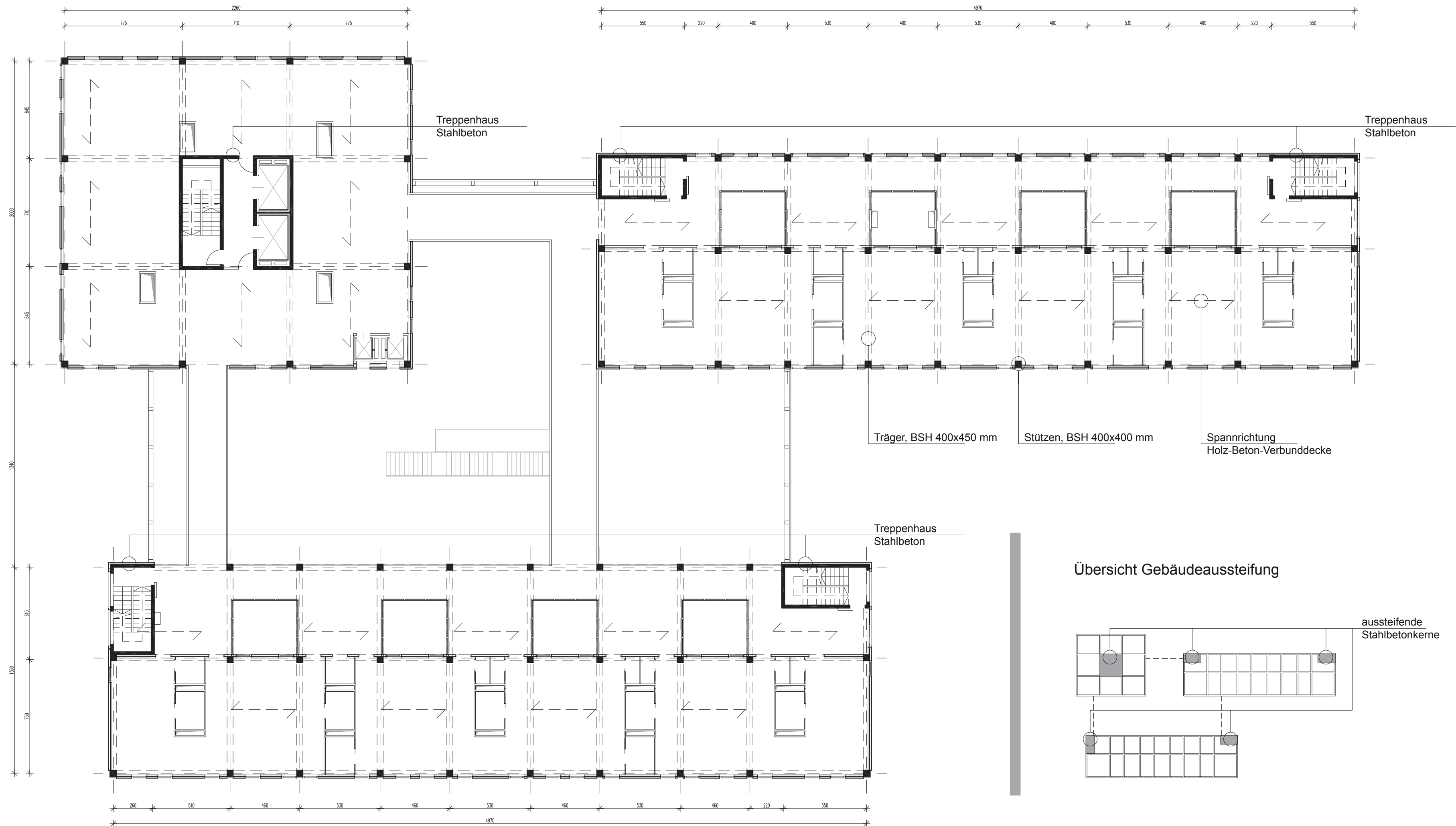
solarthermischer
Flachkollektor

BSH Stütze
400x400 mm

Energiekonzept - Haustechnik

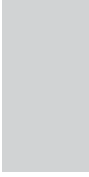
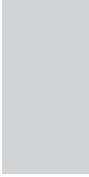
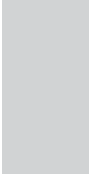
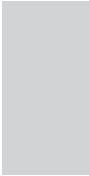
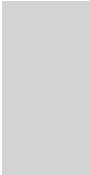
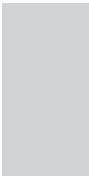
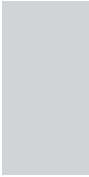
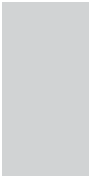
	Lüftung	Warmwasser	Solaranlage
Bedarf	ca. 12.000 l/d pro Gebäude	ca. 5.500 l pro Gebäude (bei mittlerem Verbrauch, 50l / Person / Tag)	180 m² Kollektorfläche (bei 2m² / Person)
Lösung	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (80%), beheizter Luft auf 27° C und Nachheizregler in jedem Raum auf max. 32° C erforderliche Schachtgrößen: 200 mm Durchmesser	Aufbereitung über Solaranlage, Warmwasserspeicher pro Gebäude im KG	Thermische-Solar Flachkollektoren an der Fassade, sowie Vakuumröhren am Dach 1 Fassadenelement besitzt entweder 7 oder 11 m² Kollektorfläche





Übersicht Primärkonstruktion

M 1:200



Anmerkungen:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die männliche als auch die weibliche Schreibweise für die entsprechenden Formulierungen gemeint ist.

Aufgrund der langen Projektdauer haben wir die relevanten zwischenzeitlichen Veränderungen in der Politik und Aktualisierungen hinsichtlich der EURO 2012 noch vor Buchfertigstellung zusätzlich ergänzt.

Alle Fotos, Piktogramme, Pläne, Grafiken in dieser Arbeit - sofern sie nicht separat erwähnt wurden - unterliegen dem Copyright von Robert Feichtinger und Katharina Gaugusch.

Nachwort

Mit dieser Abschlussarbeit wollen wir einen guten Impuls für die Stadt Lemberg geben. Die EURO 2012 bietet unserer Meinung nach Potential und kann sehr gut für eine gezielte Nachnutzung verwendet werden. Wie tatsächlich die Ukraine mit den Möglichkeiten umgeht, werden die nächsten Monate und Jahre zeigen.

Unsere Motivation war es, gemeinsam ein Projekt zu schaffen, das eine nachhaltige Richtung vorweist und einen gesamten Überblick über die vielschichtigen Bereiche schafft.

In diesem Zeitraum der Projektarbeit sind wir nicht nur als Team weiter zusammen gewachsen, sondern auch in unserer Freundschaft. Wir haben uns gemeinsam sprachlichen Barrieren (wir können nun Ukrainisch lesen) und anderen zahlreichen Herausforderungen gestellt. Wir sind stolz darauf, sehr viel von unserer architektonischen Zusammenarbeit profitiert zu haben und können uns nun auf einen neuen Abschnitt des Lebens freuen.

Wir möchten uns bedanken:

bei Univ.-Prof. Arch. Dipl.-Ing. Christoph M. Achammer

bei Dipl.-Ing. Dr. Iva Kovacic

bei ALLEN ...

... Ohren,	die zugehört haben, wenn wir ausschweifend Freud und Leid geklagt haben.
... Nasen,	die hoch gezogen wurden, weil die Arbeit in eine falsche Richtung ging.
... Augen,	die für uns jeden Tippfehler gefunden haben.
... Füßen,	die uns in den Hintern getreten haben, mag das Ziel noch so fern gelegen haben.
... Hände,	die uns gestreichelt und gelobt haben, als wir eine Phase erfolgreich beendet haben.