

PROJEKTENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND AM BEISPIEL:
SPORTPARK OST KARLSRUHE (SPOK)

В работе рассматривается результат исследования, проведенного в рамках научно-исследовательской работы при поддержке ДААД, на факультете архитектуры и строительных знаний Высшей школы Карлсруе – техника и экономика, Германия с целью оценки и анализа вопроса развития проектов застройки урбанизированных территорий объектами досуга и отдыха. В качестве примера проекта представлен спортивный парк восточной части г. Карлсруе, который можно считать объективно существующим приемником сложившихся за 50-летнюю историю градостроительных традиций и инновацией развития урбанизированных территорий с целью их реновации и ревитализации после освобождения от милитаристских объектов и инфраструктур.

Целью данной работы является обобщение опыта при создании гармоничной среды обитания в условиях сложившихся инфраструктур урбанизированной территории при наличии конкуренции на строительном рынке, рассматриваемой целевой группе – студенты, школьники и семьи, альтернативных источниках финансирования.

Bei dem Projekt, das ich vorstellen möchte handelt es sich um einen Neubau auf einem städtischen Grundstück in Karlsruhe, Deutschland. Das Ziel ist die Charakterisierung und Analyse des Vorhabens. Die Entwicklung soll sowohl wirtschaftlich erfolgreich als auch ein Gewinn für die Stadt Karlsruhe sein. Die Verfahren sind: Standortanalyse, Marktanalyse, Wettbewerbsanalyse und die Betrachtung von Wirtschaftlichkeit und Rendite des Projektes.

Zunächst zur Projektidee. Die Entwicklung soll im Bereich der Freizeitgestaltung positioniert werden. Da uns der Gesundheitsaspekt sehr wichtig ist, haben wir uns für Sport entschieden. Die Maxime ist Natur und Sport statt Fernsehen. Unsere Zielgruppe sind Studenten, Schulkinder und Familien, deshalb bieten wir faire Preise, lange Öffnungszeiten und keine Vereinsbindung an. Wesentlich für uns ist ein breites Sportangebot im Innen- und Außenbereich.

Im nächsten Schritt haben wir eine Analyse und Bewertung von Standort, Markt und Wettbewerb vorgenommen.

Der Makrostandort ist Karlsruhe, Deutschland. Ein wesentliches Merkmal von Karlsruhe ist die zentrale Lage in Europa an der Grenze zu Frankreich. Der Mikrostandort ist das Gewerbegebiet zwischen Rintheim und Hagsfeld in Karlsruhe. Das Grundstück liegt in der Oststadt, ist aber dennoch zentral.

Mit den harten Standortfaktoren findet eine Einbindung der Daten vor Ort statt. Karlsruhe hat 285 260 Einwohner, Sozialversicherungsbeschäftigt sind 160 000, davon in der Dienstleistungsbranche sind 80 000 Einwohner. Zehn Prozent der Einwohner von Karlsruhe sind Studenten. Weitere harte Standortfaktoren sind die Verkehrsanbindung und der Arbeitsmarkt in Karlsruhe. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in direkter Nachbarschaft zu unserem Grundstück und der Anschluss an die Autobahn A5 und A8 ist gegeben. Die Untersuchung des Arbeitsmarktes zeigt, dass die Kaufkraft der Einwohner in Karlsruhe zwölf % über dem Bundesdurchschnitt und die Arbeitslosenquote mit 6,8 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Außerdem ist festzustellen, dass die vorhandenen Arbeitskräfte qualifiziert sind für die Sportbetreuung. Dies wird gewährleistet durch die Hochschullandschaft mit einer Elite-Universität, einer Technischen Hochschule und einer Pädagogische Hochschule für Sport.

Weiche Standortfaktoren sind das Wirtschaftsklima und Image sowie die Lebensqualität. Der Zusammenschluss der Kommunen am Oberrhein zur Technologie Region Karlsruhe hat ein wirtschaftsfreundliches Klima erzeugt. Die innerhalb und außerhalb der Stadt gelegenen Erholungsgebiete sowie zahlreiche Theater und Museen sichern Lebensqualität, Kreativität und Wirtschaftsklima. Man geht in Karlsruhe mit dem Spannungsfeld zwischen Wirtschaft und Umweltqualität sehr sorgfältig um.

Die Standortanalyse zeigt, dass unser Projekt perfekt positioniert ist.

Der nächste Abschnitt beschäftigt sich mit der Marktanalyse. Eine Umfrage bei der Karlsruher Bevölkerung hat ergeben, dass Karlsruher Bürger werktags durchschnittlich 4,6 Stunden und an den Wochenenden 13,2 Stunden für die Freizeit zur Verfügung haben. Im Sommer steht Sport und Freizeit an dritter Stelle, im Winter an zweiter Stelle. Unter den sportlich aktiven nannten 81% der Bürger den Gesundheitsaspekt als Beweggrund für die Ausübung von Sport. 32% nehmen Angebote von kommerziellen Anbietern in Anspruch, nur 28% der Karlsruher Bürger sind aktives Mitglied in Vereinen.

Zahlreiche Initiativen im Sportbereich zeigen die Aktualität von Sport und Gesundheit. Beispielhaft sind hier zu nennen das Regierungsprogramm „Fit statt fett“, das Forschungszentrum für den Schulsport und den Sport von Kindern und Jugendlichen in Karlsruhe und weitere Initiativen der Krankenkassen Barmer, AOK und DAK. Zusammenfassend geht es darum Menschen aller Altersklassen an Sport und Gesundheit heranzuführen. Wir bieten mit dem Sportpark Ost Karlsruhe zahlreiche Möglichkeiten diese Initiativen auszuführen. Die Entwicklung ist folglich für den vorhandenen Markt sehr gut geeignet.

Im nächsten Teil beschäftige ich mich mit dem Wettbewerb und potentiellen Konkurrenten.

Die Analyse zeigt auf, dass es eine sehr hohe Dichte an Fitnessstudios und Sportschulen in Karlsruhe gibt. Da hier andere Zielgruppen angesprochen werden und kein ganzheitliches Angebot vorhanden ist, resultiert nur eine indirekte Konkurrenz. Karlsruhe hat ebenfalls eine relativ hohe Dichte an Sportvereinen. Dies ist aber auch nur eine indirekte Konkurrenz, da die erforderliche Vereinsbindung nicht immer gewünscht ist. Beispiele sind Studenten, die es bevorzugen flexibel und ungebunden zu sein. Eine Konkurrenz ist also vorhanden, allerdings wird nur in Teilbereichen eine Verdrängungsstrategie notwendig sein, da SPOK ein ganzheitliches Sportangebot, eine zentrale Lage und eine Einzigartigkeit in der Konzeption besitzt.

Auf Grund der Zielgruppe und Nutzung ist nur ein begrenztes Projektbudget vorhanden. Trotzdem streben wir eine anspruchsvolle Architektur an. Wir verwenden eine modulare Struktur in elementierter Stahlskelettkonstruktion mit Stützen und Fachwerkträgern. Das ästhetische Tragwerk soll sichtbar bleiben und somit Kommunikationsbereiche schaffen. Die Sportbereiche sind geschlossen und bilden einen Kontrast zu der insgesamt offenen Struktur.

Unsere Grundstücksfläche beträgt 30 500 m², die sportlich genutzten Außenanlagen bedecken eine Fläche von 15 000 m². Darin enthalten sind Beachvolleyball, Beach-/ Rasenbadminton, eine Allzweckrasenfläche und ein Naturerlebnisspielplatz sowie ein Gastronomiebereich.

Der Grundriss zeigt ein modulares Raster von 20 x 20 Metern. Die Bruttogrundfläche beträgt 7 000 m², davon sportlich genutzte Innenbereiche sind 4 500m² und Gastronomie 700m². Um den Versorgungskern, Sportlounge, Squashfelder und die Kinderbetreuung gruppieren sich ein Volleyballfeld, Badmintoncourts, Bowlingbahnen, eine Kletterwand und Kursräume.

Einige Zahlen zeigen die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung. Der Ertrag liegt bei 2 245 740 € p. a. mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 19 837 560 €. Die Rendite für den Endinvestor beträgt 4 865 540 €. Dies entspricht einem Entwicklergewinn von 25% am Gesamtinvestitionsvolumen.

Schlussfolgerungen: Abschließend komme ich zu projektspezifischen Risiken und einer Wirkungseinschätzung. Es bestehen die folgenden Risiken: weniger Resonanz von Privatpersonen,

weniger Resonanz von Institutionen, die Gefahr des Wettrüstens mit etablierten Anbietern und das Risiko der Verdrängung durch neue Markteinsteiger.

Wir schätzen den Wirkungsgrad unserer Entwicklung folgendermaßen ein:

- SPOK gewährleistet ein Alleinstellungsmerkmal durch ganzheitliches, einmaliges Konzept.
- SPOK spricht ein breites Zielgruppenspektrum an durch vielseitige und individuelle Angebote.
- SPOK bringt Standortaufwertung für Karlsruhe, so dass die Unterstützung von städtischer Seite gesichert ist Wir sind Rentabel, Zukunftsträchtig und Innovativ.