

Hochschule Anhalt (FH)
Fachbereich Wirtschaft

Bachelorarbeit

zur Erlangung des akademischen Grades
Bachelor of Arts

Thema: Projektentwicklung eines unbebauten Grundstücks an der
Fördestraße 20-48 (Bebauungsplan Nr. 258) in Flensburg

vorgelegt von: Julian Hentschel (4054632)

geboren am: 26.05.1992

Studiengang: Immobilienwirtschaft

1. Gutachter: Herr Prof. Dr. Robert Off

2. Gutachter: Herr Prof. Dr. Heribert Pauk

Abgabedatum: 17.07.2014

Inhaltsverzeichnis.....	II
Abbildungsverzeichnis.....	V
Tabellenverzeichnis.....	VI
Abkürzungsverzeichnis.....	VII

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	1
1.1 Zielsetzung.....	1
1.2 Aufbau der Arbeit	1
2 Makroanalyse.....	3
2.1 Historische Entwicklung Flensburgs	3
2.2 Geographische Gegebenheiten	4
2.3 Infrastrukturelle Anbindung.....	6
2.3.1 Individualverkehr	6
2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	7
2.3.3 Schienenverkehr.....	7
2.3.4 Flugverkehr	8
2.3.5 Schiffverkehr.....	8
2.4 Soziodemografische Rahmenbedingungen.....	9
2.4.1 Bevölkerungsstruktur	9
2.4.2 Bevölkerungsentwicklung	10
2.4.3 Haushaltsstrukturen.....	12
2.5 Bildung und Wissenschaft.....	12
2.5.1 Kinderbetreuung	13
2.5.2 Allgemeinbildende Schulen.....	13
2.5.3 Hochschulen.....	13

2.6	Wirtschaft	14
2.6.1	Unternehmensstatistik	14
2.6.2	Gewerbestatistik	15
2.7	Arbeitsmarkt	15
2.7.1	Beschäftigungsstruktur und Arbeitslosigkeit	15
2.7.2	Einkommen und Einkommensverteilung.....	17
2.7.3	Kaufkraft.....	17
2.8	Forschung und Entwicklung	17
2.9	Politik	17
2.10	Freizeit und Kultur	18
2.11	Fremdenverkehr	19
3	Mikroanalyse	20
3.1	Stadtteil Mürwik.....	20
3.2	Lage des Grundstücks	21
3.3	Grundstückszustand	22
3.4	Umgebungsbebauung.....	24
3.5	Infrastrukturelle Anbindung.....	24
4	Baurechtliche Rahmenbedingungen	25
4.1	Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung.....	25
4.2	Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung.....	27
5	Markt- und Konkurrenzanalyse	28
5.1	Primäre Entscheidungsebene.....	28
5.2	Sekundäre Entscheidungsebene.....	31
5.2.1	Marktanalyse Wohnbauten	31
5.2.2	Marktanalyse Büros.....	34
5.3	Entscheidung.....	36
6	Bebauungskonzeption	37
6.1	Allgemeine Informationen zum Bebauungskonzept	37
6.2	Gebäudespezifische Angaben zum Bebauungskonzept	40

6.2.1	Mischgebäude	40
6.2.2	Wohngebäude	43
7	Wirtschaftlichkeitsanalyse	46
7.1	Grundstückskosten	46
7.2	Herstellungskosten der Gebäude	46
7.3	Investitionshöhe	48
7.4	Baufinanzierung	48
7.5	Wirtschaftlichkeitsberechnung	50
8	Fazit	51
	Anhang	IX
	Selbstständigkeitserklärung	XXIII
	Quellenverzeichnis	XXIV

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flensburgs Stadtteile.....	4
Abbildung 2: Kreisgebiete Schleswig-Holsteins.....	5
Abbildung 3: Flensburger Straßennetz.....	6
Abbildung 4: Altersstruktur Flensburg (Stand 31.12.2013)	10
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung seit 1990.....	11
Abbildung 6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Flensburgs (Stand 31.12.2012)	11
Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand 30.06.2012).....	16
Abbildung 8: Lage Stadtteil Mürwik	20
Abbildung 9: Plangebiet des Bebauungsplans	21
Abbildung 10: Grundstückszuschnitt (ohne Maßstab)	23
Abbildung 11: Panoramabild des Grundstücks von Norden nach Süden.....	23
Abbildung 12: Entwicklung der Wohnungsmieten in Flensburg	33
Abbildung 13: Kaufpreis der neuerrichteten Eigentumswohnungen in Flensburg	34
Abbildung 14: Büroflächen nach Baujahr	35
Abbildung 15: Bebauungskonzept des Grundstücks (ohne Maßstab)	38
Abbildung 16: Grundstück mit Baufeld und Abstandsflächen (ohne Maßstab)	39
Abbildung 17: Ansicht Mischgebäude (ohne Maßstab)	40
Abbildung 18: Grundriss Erdgeschoss Mischgebäude (ohne Maßstab)	40
Abbildung 19: Grundriss eines Regelgeschosses (ohne Maßstab)	41
Abbildung 20: Ansicht Wohngebäude (ohne Maßstab)	43
Abbildung 21: Grundriss eines Regelgeschosses (ohne Maßstab)	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Primäre Entscheidungsebene in einem Entscheidungsbaum	28
Tabelle 2: Wohnungsaufgliederung eines Vollgeschosses im Mischgebäude	42
Tabelle 3: Wohnungsaufgliederung eines Obergeschosses im Wohngebäude	45
Tabelle 4: Berechnung der Grundstückskosten	46
Tabelle 5: Herstellungskosten Mischgebäude	47
Tabelle 6: Herstellungskosten Wohngebäude	47
Tabelle 7: Investitionsaufwand Projekt	48
Tabelle 8: Finanzierung der Investitionshöhe	49
Tabelle 9: Ermittlung der Gesamtkosten für das Bebauungskonzept	49
Tabelle 10: Wirtschaftlichkeitsanalyse	50
Tabelle 11: Einwohner der Stadt Flensburg nach Geschlecht (Stand 31.12.2013)	IX
Tabelle 12: Ausländer in der Stadt Flensburg (Stand 31.12.2013)	X
Tabelle 13: Einwohner der Stadt Flensburg nach Altersgruppen (Stand 31.12.2013)	XI
Tabelle 14: Einwohner der Stadt Flensburg in Prozent (Stand 31.12.2013)	XII
Tabelle 15: Bevölkerungsentwicklung von 2005 - 2013 (Stand 31.12.2013)	XIII

Abkürzungsverzeichnis

BauGB = Baugesetzbuch

BauNVO = Baunutzungsverordnung

B-Plan = Bebauungsplan

ImmowertV = Immobilienwertverordnung

KBA = Kraftfahrt-Bundesamt

Kfz = Kraftfahrzeug

LBauO S-H = Landesbauordnung Schleswig-Holstein

sh:z = Schleswig-Holsteinischer Zeitungsverlag

SPV-Beschäftigter = sozialversicherungspflichtig Beschäftigter

u.a. = unter anderem

1 Einleitung

In der folgenden Ausarbeitung wird die „Projektentwicklung eines unbebauten Grundstücks an der Fördestraße 20-48 (Bebauungsplan Nr. 258) in Flensburg“ entwickelt. Eine Projektentwicklung ist das „Zusammenführen von Projektidee, Grundstück, Kapital und Nutzer mit dem Ziel, eine rentable Investition zu tätigen“.¹

Sie beinhaltet die Projektidee, Projektkonzeption, Bauvorbereitung, Vermietung, Projektrealisierung und den Verkauf des geplanten Objekts. Betrachtet werden in dieser Arbeit die Prozesse von der Projektidee bis zur Projektkonzeption und der wirtschaftlichen Rentabilität.

Es gibt mehrere unterschiedliche Ausgangssituationen einer Projektentwicklung. Zusammenfassend sind hier der Nutzer, das Kapital, das Grundstück und die Projektidee von zentraler Bedeutung.² Diese verschiedenen Aspekte können in unterschiedlicher Art miteinander fungieren. Entscheidend ist, ob der Entwickler selbst ein bestimmtes Grundstück, das benötigte Kapital oder eine bestimmte Projektidee besitzt.³ In diesem Fall ist von einem Grundstück an der Fördestraße 20-48 in Flensburg auszugehen, das von der Stadt Flensburg angeboten wird. Der Projektentwickler versucht daraufhin auf dieser Fläche ein geeignetes Nutzungskonzept zu entwickeln.

1.1 Zielsetzung

Ziel dieser Arbeit ist es, auf dem Grundstück an der Fördestraße ein standortspezifisches Projekt zu entwickeln, das nach theoretischen Bebauungsrichtlinien und der Projektfinanzierung ein wirtschaftlich rentables Projekt darstellt. Zudem wird eine nachhaltige Flächenausnutzung angestrebt, die trotz einer Bebauung genügend Frei- und Grünflächen vereint. Besonderen Wert wird auf eine altersübergreifende Gestaltung der Gebäude gelegt.

1.2 Aufbau der Arbeit

Nach dieser Einleitung wird im Sinne einer Makroanalyse die Stadt Flensburg hinsichtlich ihrer geographischen, -soziodemographischen Gegebenheiten und der Wirtschaft analysiert. Im dritten Teil werden die rechtlichen Rahmenbedingungen erläutert. Anhand einer Mikroanalyse werden dann im vierten Abschnitt das Grundstück selbst und das nähere Umfeld beschrieben. Der darauffolgende fünfte Abschnitt beschäftigt sich mit der Marktanalyse und der damit verbundenen Konkurrenzanalyse. Hier wird in zwei Entscheidungsebenen das Umfeld analysiert und entschieden, welche Arten von Wohn-

¹ Jürgen Schäfer, Georg Conzern (Hrsg.), Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung, 2002, S.1.

² Vgl. ebd., S. 6.

³ Kerry-U. Brauer (Hrsg.), Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, 2007, S. 631.

und Gewerbekonzepten einschlägig sind. Folgend wird aus dieser theoretischen Betrachtung mit Hilfe einer CAD-Software eine zeichnerische Darstellung des Grundstücks mit den Gebäuden erstellt. Im nachfolgenden siebten Abschnitt wird mit Hilfe des Baukosten Informationszentrums und deren Software (BKI-Kostenplaner) ermittelt, ob das Bebauungskonzept wirtschaftlich tragfähig ist. Abschließend wird die gesamte Konzeption nochmals unter allen Gesichtspunkten zusammengefasst und es wird eine endgültige Darstellung erstellt, ob eine solche Projektentwicklung auf dem Grundstück sinnvoll erscheint.

2 Makroanalyse

Die Makroanalyse beinhaltet alle sozio-demographischen, ökonomischen und sonstigen Faktoren, die einen Standort in seiner Art genauer beschreiben. Sie enthält Informationen, die alle übergeordneten Aspekte eines Umfeldes miteinander verknüpft.⁴

Aufgrund der Tatsache, dass sich die Daten dieser Analyse größtenteils auf die vergangenen Jahre 2011, 2012 und 2013 beziehen, sind die vorliegenden Informationen nur bedingt für das Jahr 2014 geeignet. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Informationen und Statistiken einen Ausblick darauf geben können, wie sich die einzelnen Zahlen im Jahr 2014 entwickeln werden.

2.1 Historische Entwicklung Flensburgs⁵

Die Geschichte Flensburgs beginnt nach den ersten urkundlichen Aufzeichnungen im Jahre 1240. Die Jahrhunderte vor dieser Zeit wurde Flensburg als Köbing bezeichnet und war eine kleine Handelssiedlung im Königreich Dänemark. Herzog Waldemar IV. von Schleswig Holstein bestätigt am 29.12.1284, dass Flensburg als Stadt rechtlich anerkannt wird. Die darauffolgenden Jahrhunderte ist Flensburg bedeutsam von Dänemark beeinflusst worden. Im Jahre 1460 wurde sie zudem offiziell durch die Wahlen des dänischen Königs Christian I. zum Herzog von Schleswig und Grafen von Holstein zur dänischen Krone dazugezählt. Durch diese Eingliederung und dem Niedergang der Hanse (Handelsbündnis von Kaufleuten) wurde sie im 16. Jahrhundert zu einer unverzichtbaren Handelsstadt, mit steigenden Einwohnerzahlen und einer großen Seeflotte. Besondere Handelswaren waren zu dieser Zeit Zucker und Hering. Der zunehmende Status der Handelsstadt erlischt in den darauffolgenden Jahrzehnten, aufgrund von mehreren Kriegen, die der Stadt einen wirtschaftlichen Schaden zufügten. Zudem konnten sich die Flensburger Unternehmer aufgrund der Industrialisierung im 19. Jahrhundert nicht mehr gegen die steigende Konkurrenz durchsetzen. Neben der Industrialisierung führte auch die nationale Frage zwischen Dänemark und Schleswig-Holstein zu teils verheerenden Auseinandersetzungen. Ausschlaggebend für diese Auseinandersetzungen sind die Schleswig-Holsteinische Erhebung und der Deutsch-Dänische Krieg im Jahre 1864. Ziel des Krieges war es, die alte Struktur in der deutsch-österreichischen Region wiederherzustellen. Somit wurde das Gebiet nach dem Verlust von Dänemark 1864 an Preußen abgetreten. Im Jahre 1871 wurde Schleswig-Holstein ein Teil des Deutschen Reiches und 1889 ist die Stadt Flensburg zur kreisfreien Stadt ernannt worden. Am Anfang des 20. Jahrhunderts wurde die Grenze zu Dänemark neu

⁴ Kerry-U. Brauer (Hrsg.), Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 2007, S. 631.

⁵ Vgl. Stadt Flensburg, Stadtgeschichte, o.J., o.S.

bemaßt, nachdem eine Volksbefragung diese Angleichung in Betracht gezogen hat. Im Zweiten Weltkrieg ist Flensburg soweit ohne Schaden geblieben und die Zeit nach dem Krieg wurde dazu genutzt, um die deutsch-dänische Beziehung zu festigen und den wirtschaftlichen Wiederaufbau einzuleiten. Bis heute ist Flensburg eine Stadt mit zwei Kulturen, in der beide Nationalitäten einen hohen kulturellen und wirtschaftlichen Stellenwert einnehmen.

2.2 Geographische Gegebenheiten

Die kreisfreie Stadt Flensburg ist die nördlichste Stadt in Deutschland. Sie befindet sich am Ende der 35 km langen Flensburger Förde und ist rund 5 km von der dänischen Grenze entfernt. Der Gemeindegeschlüssel der Stadt ist 01 0 01 000.⁶ Flensburg verinnerlicht 13 Stadtteile mit 38 Stadtbezirken.

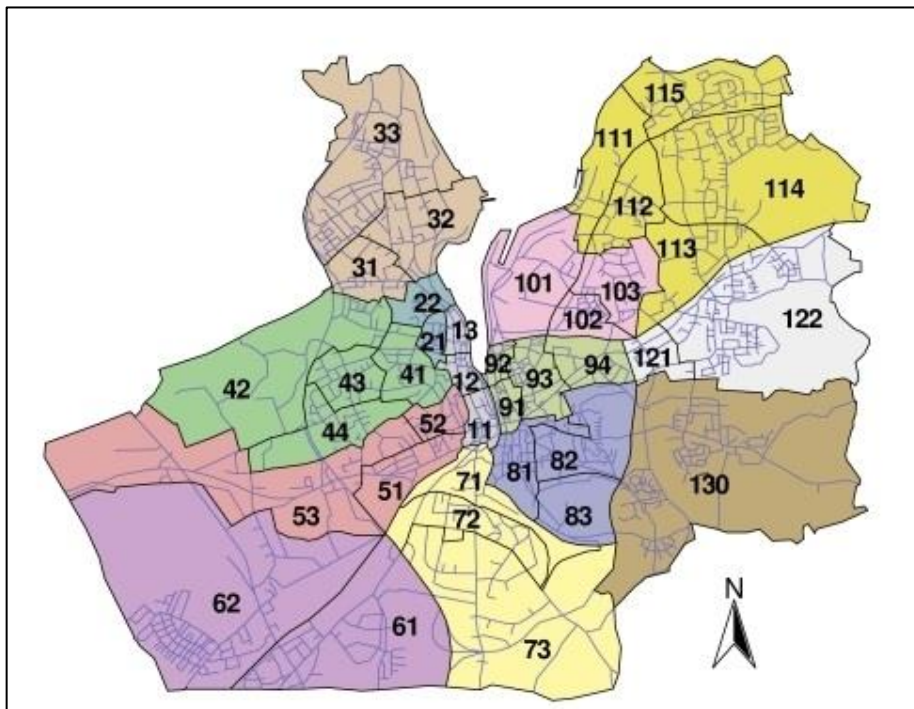


Abbildung 1: Flensburgs Stadtteile⁷

Die Stadt umschließt eine Fläche von 48,65 km² exklusiv der Wasserflächen. Inklusive der Wasserflächen vergrößert sich die Gesamtfläche auf 56,74 km². Die größte Ausdehnung von Nord nach Süd beträgt 7,6 km und die Ausdehnung von Ost nach West beträgt 9,6 km. Insgesamt ist die Stadtgrenze 32,0 km lang. Die mittlere Höhenanlage beträgt 20 Meter über Normalnull. Der im Tal liegende Stadtkern liegt 12 Meter über Normalnull und

⁶ Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeindeverzeichnis, Flensburg, o.J., o.S.

⁷ Vgl. Stadt Flensburg, Stadtteile, o.J., o.S.

die höchste Erhebung wird im westlichen Gebiet Flensburgs gemessen und beträgt ca. 64 Meter über Normalnull.⁸

Flensburg ist nach den Städten Kiel (240.316 Einwohner) und der Hansestadt Lübeck (212.548 Einwohner) die drittgrößte Stadt in Schleswig-Holstein mit 83.550 Einwohnern (Stand 31.09.2013).⁹ Sie wird durch das Kreisgebiet Schleswig-Flensburg umschlossen. Umliegende Städte in Schleswig-Holstein sind Glücksburg (ca. 10 km entfernt), Schleswig (ca. 39 km entfernt) und Husum (ca. 46 km entfernt). Die Entfernung zur Landeshauptstadt Kiel beträgt 85 km. Im Königreich Dänemark befinden sich in der Nähe von Flensburg Tønder (ca. 49 km entfernt), Åbenrå (ca. 33 km entfernt) und Sønderborg (ca. 39 km entfernt).



Abbildung 2: Kreisgebiete Schleswig-Holsteins¹⁰

⁸ Vgl. Stadt Flensburg, Stadtgeographie und Wappen, o.J., o.S.

⁹ Vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig Holstein 3. Quartal 2013, 2013, S. 5.

¹⁰ Vgl. mr-katographie, Ingenieurbüro und Verlag, o.J. o.S.

2.3 Infrastrukturelle Anbindung

Flensburg verfügt über eine abwechslungsreiche Straßen- und Verkehrsanbindung in jede Himmelsrichtung. In der Stadt sind die Stadtteile bestmöglich miteinander verknüpft, sodass Flensburg einen ausgeglichenen Verkehrsbetrieb ermöglicht.

2.3.1 Individualverkehr

Flensburg verfügt über zwei Bundesstraßen. Neben der B 200, die von Norden aus in Richtung Süden führt, ist die Stadt zusätzlich an die B 199 angeschlossen, die Flensburg von Westen nach Osten durchquert. Im letzten Jahrzehnt wurde die B 199 durch die Osttangente südlich der Innenstadt erweitert, um das Verkehrsaufkommen im Stadtkern zu reduzieren. Außerdem liegt ein Anschluss zu einer Bundesautobahn in unmittelbarer Nähe. Die A7 verläuft von der dänischen Grenze bis nach Bayern und endet an der österreichischen Grenze. Damit ist sie die längste Autobahn in Deutschland mit 980 km.¹¹ Durch zwei Autobahnauffahrten und -abfahrten kann diese Autobahn von den Bundesstraßen erreicht werden. Zudem verfügt Flensburg über ein flächendeckendes Landstraßennetz, das Flensburg mit den umliegenden Dörfern im Kreisgebiet Schleswig-Flensburg miteinander verknüpft.



Abbildung 3: Flensburger Straßennetz¹²

¹¹ Vgl. Die Welt (Hrsg.), Deutschlands längste Autobahn ist fertig, 2009, o.S.

¹² Google, Google Maps, Suchbegriff: Flensburg, 2013, o.S.

2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In Flensburg ist der öffentliche Personennahverkehr durch die Allgemeine Flensburger Autobusgesellschaft (AFAG) und der Aktiv Bus Flensburg GmbH gesichert. Insgesamt betreuen diese beiden Unternehmen 13 Buslinien. Diese verkehren an Wochentagen alle zwanzig Minuten und am Wochenende jede Stunde. Die Aktiv Bus Flensburg GmbH betreibt die Linien 1 – 7 und befördert mit 25 Stadtbussen rund neun Millionen Fahrgäste im Jahr.¹³ Neben den üblichen Angeboten bieten die Unternehmen zusätzlich am Wochenende zwei Nachtbuslinien an, die in entgegengesetzte Richtung fahren, um mehrere Haltestellen ansteuern zu können.

Insgesamt ist anzumerken, dass die Unternehmen versuchen alle wichtigen Standorte in Flensburg abzudecken und es für eine Person möglich ist, auch ohne ein Automobil, alle Stadtteile zeitnah zu erreichen. Außerdem werden die Buslinien angepasst oder erweitert, wenn es neue Baugebiete in den Randregionen gibt. Somit werden auch alle neu angesetzten Baugebiete schnell an dem altbewährten Liniennetz angeschlossen.

2.3.3 Schienenverkehr

Der Schienenverkehr in Flensburg spielt eine überregionale Rolle in Verbindung mit dem Königreich Dänemark. Der am 1. Dezember 1927 in Betrieb genommene Bahnhof besitzt heute vier Gleise.¹⁴ Zwei Gleise verbinden die kleineren Städte in Schleswig-Holstein mit der Regionalbahn und dem Regionalexpress. Bahnhöfe die angesteuert werden sind unter anderem Neumünster, Kiel und Hamburg. Die Fahrtzeit variiert nach Strecke und Umsteigezeit. Überregional werden die zwei weiteren Bahngleise genutzt. Mit dem Intercity werden Strecken von Flensburg bis nach Köln abgedeckt. Außerdem verkehrt ein Intercity-Express von Kopenhagen nach Berlin und in weitere Städte.

Neben dem Flensburger Hauptbahnhof weist Flensburg einen weiteren kleinen Bahnhof auf im Stadtteil Flensburg-Weiche. Auf zwei Gleisen halten hier die Regionalzüge im Stundentakt.

¹³ Vgl. Aktiv Bus, Informationen Unternehmen, o.J., o.S.

¹⁴ Vgl. Holger Kaufhold, Eckhard Klein, Detlef Schikorr (Hrsg.), 150 Jahre Eisenbahn in Flensburg, 2004, S. 106.

2.3.4 Flugverkehr

Flensburg verfügt über den Verkehrslandeplatz Schäferhaus. Dieser befindet sich in westlicher Richtung vom Stadtkern und ist ca. 5 km entfernt. In dessen Umfeld ist das Straßennetz für den Individualverkehr gut ausgebaut, sodass der Flugplatz schnell und sicher erreichbar ist. Die Größe der Anlage beträgt 823 m² und sie verfügt über drei Landebahnen, die aus beiden Richtungen angefliegen werden können. Im Jahr 2012 wurden insgesamt 12.072 Flugbewegungen aufgezeichnet und 24.814 Fluggäste registriert.¹⁵

Die nächstgelegenen größeren Passagierflughäfen sind in nördlicher Richtung der Flughafen Billund (ca. 130 km entfernt) und in südlicher Richtung der Flughafen Hamburg (ca. 152 km entfernt).

2.3.5 Schiffverkehr

Der Schiffverkehr in Flensburg ist nach der Blütezeit im 16. Jahrhundert weitgehend rückläufig. Heute gibt es nur noch kleinere Dampfbootfahrten über die Flensburger Förde. Ausflugsziele sind u.a. Mürwik, Meierwik und Glücksburg. Außerdem werden Fahrten in Richtung Dänemark angeboten, wie zum Beispiel zu den Ochseninseln.

Mit der Schließung des Futtermittelwerkes der Raiffeisen-HaGe fehlt zudem ein beachtlicher Mieter am Flensburger Hafen. Es werden starke Rückläufe im jährlichen Gesamtumschlag erwartet.¹⁶ Massengüter, die in Flensburg umgeschlagen werden, sind u.a. Kohle, Dünger, Getreideprodukte und Holz.

¹⁵ Vgl. Flensburger-Flughafen, Flugplatz Flensburg-Schäferhaus, 2013, o.S.

¹⁶ Vgl. Holger Ohlsen: EU torpediert Futtermittelwerk, Flensburger Tageblatt, 2012, o.S.

2.4 Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die soziodemographischen Rahmenbedingungen beinhalten alle Informationen, die mit der Bevölkerung korrelieren. Da viele Statistiken aus dem Jahr 2013 noch nicht ausgewertet wurden, beziehen sich einige Informationen auf das Jahr 2012 oder die Jahre davor.

2.4.1 Bevölkerungsstruktur

In Flensburg leben 90.628 Einwohner, davon sind 45.548 männlich und 46.080 weiblich (Stand 31.12.2013).¹⁷ Die Einwohnerdichte beträgt 1.597 Einwohner pro km². Die am dichtesten besiedelten Gebiete sind Mürwik (14.334 Einwohner), Nordstadt (10.994 Einwohner) und Westliche Höhe (7.897 Einwohner).

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Flensburg beträgt 7.565 Einwohner.¹⁸ Zu den Personen mit Migrationshintergrund gehören neben den Ausländern auch die Staatenlosen, die eine ungeklärte Staatsangehörigkeit besitzen und diejenigen, bei denen keine Angabe gemacht werden kann. Die Ausländerquote liegt somit bei 8,35 Prozent. Der größte Anteil der Migranten kommt aus dem europäischen Raum, wobei allein 2.305 Einwohner aus Dänemark und den Färöer Inseln abstammen. Weitere 861 Ausländer kommen aus der Türkei und 737 Migranten entstammen aus Polen (Stand 31.12.2013).¹⁹ Im Vergleich zum Vorjahr sind mehr als 500 Personen, besonders aus dem europäischen Raum hinzugekommen. Am 31.12.2012 sind die Stadtteile mit der höchsten Ausländerquote die Nordstadt (ca. 24,2 Prozent), Mürwik (ca. 10,7 Prozent) und Westliche Höhe (ca. 9,3 Prozent).²⁰

Die am stärksten ausgeprägte Altersgruppe im Jahr 2013 ist die der 45 – 65 Jährigen mit 23.922 Einwohnern (26,4 Prozent). Mit 18.403 Einwohnern (20,31 Prozent) ist die Gruppe der 18 – 30 Jährigen am zweitstärksten ausgeprägt. Die drittstärkste Altersgruppe ist die der 30 – 45 Jährigen mit 16.838 Einwohner (18,58 Prozent).²¹

¹⁷ Vgl. Statistikstelle der Stadt Flensburg, Einwohner der Stadt Flensburg nach Geschlecht, 2013.

¹⁸ Vgl. ebd., Ausländer 2013, 2013.

¹⁹ Vgl. ebd.

²⁰ Vgl. Stadt Flensburg, Stadtteile, 2012, o.S.

²¹ Vgl. Statistikstelle der Stadt Flensburg, Einwohner der Stadt Flensburg nach Altersgruppen, 2013.

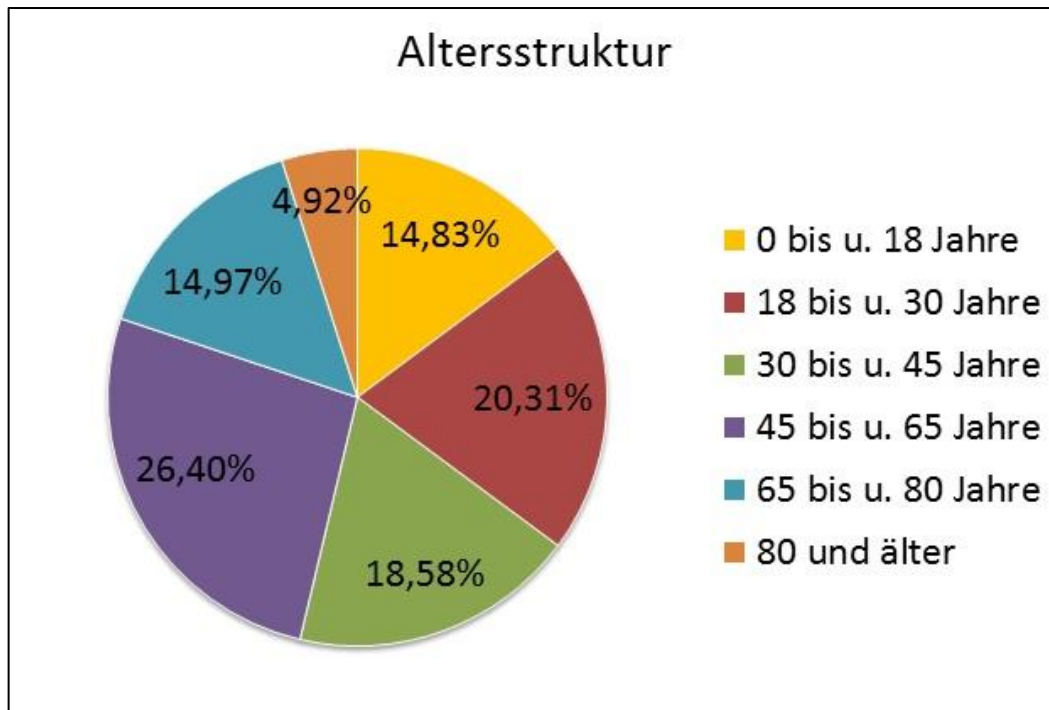


Abbildung 4: Altersstruktur Flensburg (Stand 31.12.2013)²²

2.4.2 Bevölkerungsentwicklung

Flensburgs Bevölkerung stieg am Anfang des 20. Jahrhundert rasend an. Im Jahr 1900 wurden noch 48.922 Einwohner gezählt. Im Jahr 1944 stieg die Zahl auf 67.464 Einwohner. Nach dem zweiten Weltkrieg übertraf die Bevölkerungsdichte dann die 100.000 Einwohnermarke, da viele Flüchtlinge in Flensburg Schutz suchten. Der maximale Bevölkerungswert lag bei 105.585 Einwohnern im Jahr 1949.²³ Zu dieser Zeit war Flensburg für einige Jahre eine Großstadt, welches durch die Überschreitung der Kennziffer 100.000 Einwohner definiert ist.²⁴ In den folgenden Jahrzehnten fiel die Einwohneranzahl und unterbot im Jahre 1978 die 90.000 Einwohner. Auch in den 1990er Jahren stagnierte die Bevölkerung. Ausgangspunkt dieses Rückganges ist die Abrüstungsvereinbarung der Bundeswehr und den damit verbundenen Abzug aus dem Raum Flensburg.²⁵ Seit der Jahrtausendwende steigt die Anzahl der Einwohner kontinuierlich an und sie durchbrach im Jahr 2012 die 90.000 Einwohnermarke.²⁶

²² Eigene Darstellung in Anlehnung an: Statistikstelle der Stadt Flensburg, Einwohner der Stadt Flensburg nach Altersgruppen, 2013.

²³ Vgl. Stadt Flensburg, Einwohner und Einwohnerdichte der Stadt Flensburg seit 1436, 2012, o.S.

²⁴ Vgl. Springer Gabler Verlag (Hrsg.), Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Großstadt, o.J., o.S.

²⁵ Vgl. Stadt Flensburg, Stadtgeschichte, o.J., o.S.

²⁶ Vgl. Statistikstelle der Stadt Flensburg, Einwohner der Stadt Flensburg in Prozent, 2013.

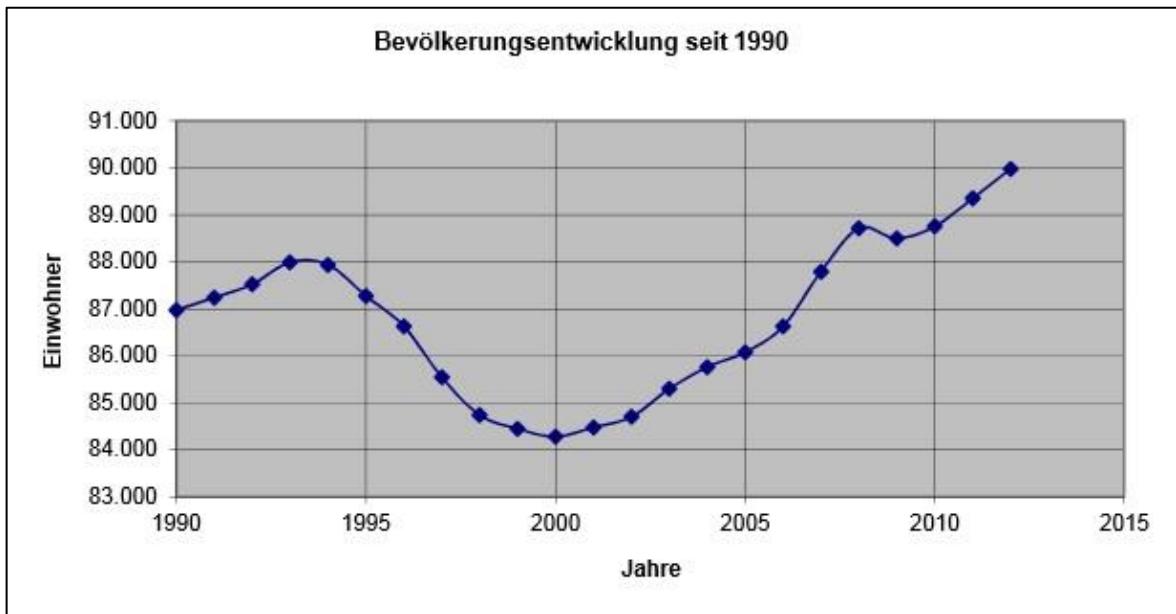


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung seit 1990²⁷

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahren ab 2006 ein negativ natürliches Wachstum. Im Jahr 2012 lag die Geburtenrate bei 855 Personen und es wurden insgesamt 982 Sterbefälle gezählt. Der Sterbeüberschuss liegt somit bei 127 Personen.²⁸

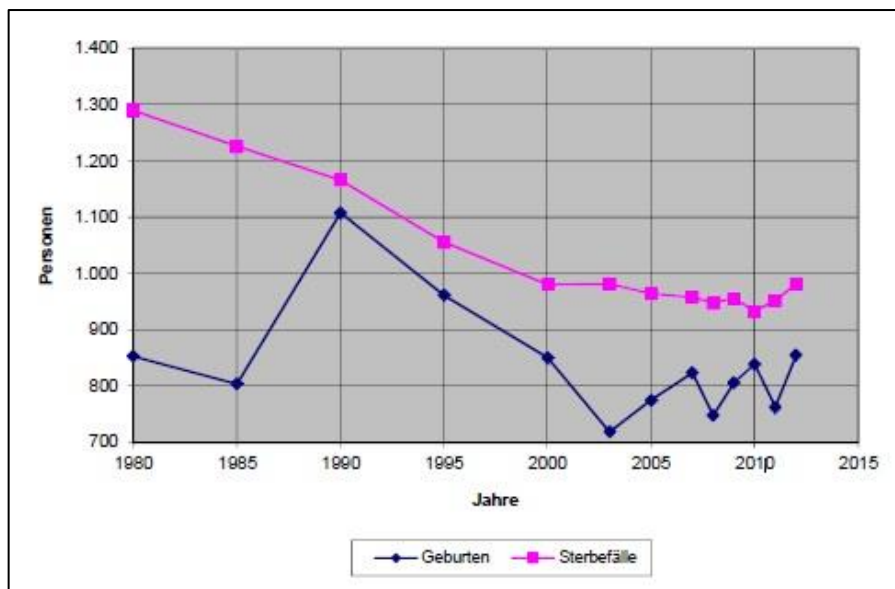


Abbildung 6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Flensburgs (Stand 31.12.2012)²⁹

²⁷ Vgl. Stadt Flensburg, Bevölkerungsbestand, 2012, o.S.

²⁸ Vgl. Stadt Flensburg, Natürliche Bevölkerungsbewegung, 2012, o.S.

²⁹ Vgl. ebd.

In einer Prognose des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2011 wird Flensburgs Bevölkerung bis 2025 auf 94.400 Einwohner steigen. Das Basisjahr, welches hierfür herangezogen wurde, ist das Jahr 2009, wo die Flensburger Bevölkerung bei 88.502 Einwohnern lag. Dies wäre ein Bevölkerungszuwachs von rund 7,0 Prozent.³⁰ Das Durchschnittsalter der Flensburger Bevölkerung erhöht sich bis 2025 auf 43,9 Jahre. Damit steigt das Durchschnittsalter um ca. 1,9 Jahre zum Basisjahr 2009.³¹

2.4.3 Haushaltsstrukturen

In Flensburg befinden sich 48.065 Haushalte (Stand 31.12.2012). Im Vergleich zu 2007 ist dies ein prozentualer Anstieg von 1,8 Prozent. Die meisten Haushalte befinden sich im Stadtteil Mürwik.

Der Einpersonenhaushalt führt das Ranking der Haushaltsstrukturen in Flensburg mit 41,9 Prozent an. Mit rund 40,5 Prozent ist der Anteil des Zweipersonenhaushalts nahezu gleichwertig. 8,4 Prozent führen einen Dreipersonenhaushalt und 9,2 Prozent einen Haushalt mit vier oder mehr Personen. Der durchschnittliche Haushalt liegt in Flensburg bei 1,7 Bewohner. Vergleichend mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße des Bundeslandes Schleswig-Holstein, ergibt sich ein geringerer Wert (Ø 2,0 Einwohner je Haushalt).³²

Auffällig erscheint, dass über 80 Prozent der Bevölkerung in einem Einpersonен- oder Zweipersonenhaushalt lebt. Dieses Phänomen zeigt sich in vielen deutschen Städten. Gründe hierfür liegen in der gesellschaftlichen Veränderung, welches durch die steigende Anzahl der Alleinerziehenden und die Anzahl der Singlehaushalte definiert ist.³³

2.5 Bildung und Wissenschaft

Flensburg verfügt über eine ausgeprägte und differenzierte Anzahl an Bildungs- und Wissensstätten.

³⁰ Vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bevölkerungsentwicklung in S-H bis 2025, 2011, S. 6.

³¹ Vgl. ebd., S. 5.

³² Vgl. BulwienGesa AG, RIWIS Report Flensburg, Gesamtreport, 2014, S. 23.

³³ Vgl. GdW, Wohntrends 2020, 2008, S. 9f.

2.5.1 Kinderbetreuung³⁴

Die Kinderbetreuung ist mit 59 Kindertagesstätten in Flensburg gut ausgestattet. Die Tagesstätten verteilen sich auf öffentliche und private Trägerschaften. Allein zehn dieser Betreuungsangebote gilt den Kindern der dänischen Minderheit. Allgemein werden Kinder bis zu ihrem 14. Lebensjahr unterstützt. Gruppiert werden die Einrichtungen in Krippengruppen (unter drei Jahren), Regelgruppen (ab drei bis Schuleintritt) und gemischte Gruppen, in denen alle Altersklassen bis zehn Jahren vorkommen. Der Kinderhort betreut Schulkinder bis 14 Jahren. Von den dargelegten Gruppen stehen die meisten Plätze den Dreijährigen bis zum Schuleintritt zu.

In allen 59 Kindertagesstätten werden die gleichen Preise für die Betreuung eines Kindes erhoben. Zusätzliche Regelungen lassen sich an dem Alter des Kindes bemessen, ob ein Kind über oder unter drei Jahren alt ist.

Zusammengefasst wurden 725 Betreuungsplätze für die Kinder unter drei Jahren im Jahr 2013 belegt. Im Elementarbereich waren es 2.402 belegte Plätze und bei den schulpflichtigen Kindern 1.130 Plätze.³⁵ Allgemein ist zu verzeichnen, dass Flensburgs Kindertagesstätten zu einem hohen Maß ausgelastet sind. Dies zeigt sich besonders durch einen geburtenstarken Jahrgang 2012.

2.5.2 Allgemeinbildende Schulen

Über 27 Allgemeinbildende Schulen haben sich in Flensburg niedergelassen. Aufgeschlüsselt ergeben sich zehn Grundschulen, eine Regionalschule, fünf Gemeinschaftsschulen, fünf Gymnasien, drei Förderzentren und drei Berufsbildende Schulen.³⁶

Neben den Allgemeinbildenden Schulen gibt es zusätzlich private allgemeinbildende Schulen, die im Schuljahr 2012/2013 acht Schulen verinnerlichten. Der Großteil dieser privaten Schulen entstammt der dänischen Schulverein Trägerschaft.³⁷

2.5.3 Hochschulen

Flensburg verfügt über eine Universität und eine Hochschule, die sich beide einen Campus östlich der Innenstadt auf dem Sandberg teilen. Durch verschiedenste Partnerprogramme sind diese beiden Hochschulen eng miteinander verknüpft. Auch mit der in Dänemark situierten Syddansk Universitet besteht ein enges Partnerkonzept.

³⁴ Vgl. Stadt Flensburg, Kinderbetreuung, o.J., o.S.

³⁵ Vgl. Stadt Flensburg, Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung 2014 – 2016, 2013, S. 34.

³⁶ Vgl. Stadt Flensburg, Übersicht städtischer Schulen, o.J., o.S.

³⁷ Vgl. Statistikamt Nord, Verzeichnis der allgemeinbildenden Schulen in S-H, 2013, S. 117.

Die Universität entstand 1994 aus der pädagogischen Hochschule. An ihr studierten im Wintersemester 2012/2013 4.642 Studierende in neun verschiedenen Studiengängen.³⁸ Schwerpunkte dieser Universität sind neben den Studiengängen des Lehramtes auch verschiedene wissenschaftliche Studiengänge.

An der Fachhochschule Flensburg studierten im Wintersemester 2012/13 4.047 Studenten.³⁹ Diese verteilen sich auf insgesamt zwölf Bachelor- und fünf Masterstudiengänge. Schwerpunkte an der Hochschule sind zum einen Technik und zum anderen Wirtschaft. Besonders der Schwerpunkt Technik enthält besondere Merkmale, wie die Energietechnik, die Biotechnologie, die Windenergie oder auch die Seefahrt. Zudem kooperiert die Hochschule Flensburg weltweit mit rund 60 Hochschulen, welches einen Auslandsaufenthalt und praxisorientierte Arbeit erleichtert.⁴⁰

Die Entwicklung der beiden Hochschulen und die Attraktivität des Standorts Flensburg weisen darauf hin, dass die Studierendenzahl in Zukunft weiter steigen wird.

2.6 Wirtschaft

In Schleswig-Holstein gibt es nur wenige große Produktionsstandorte, die von überregionaler Bedeutung sind. Flensburg gehört mit seinen verschiedenen Beschäftigungsfeldern zu einem dieser Standorte. Das Grenzgebiet beinhaltet neben der Erstellung von Flaschenreinigungsmaschinen, die Braukunst und das Erstellen von hochwertigem Tafelsilber.

2.6.1 Unternehmensstatistik

In der kreisfreien Stadt Flensburg haben sich in den letzten Jahrzehnten verschiedene Unternehmen angesiedelt. Branchenschwerpunkte sind u.a. Gesundheit und Dienstleistung, Maschinen- und Schiffbau und mobile Kommunikation. Insgesamt wurden im Jahr 2011 2.309 Betriebe gezählt. Mehr als die Hälfte dieser Betriebe hat unter 6 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (62,3 Prozent).⁴¹ Die am wenigsten ausgeprägte Ausrichtung ist die der 100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP-Beschäftigte) oder mehr.⁴² Hier liegt der Wert bei 2,8 Prozent. Dennoch sind einige der größten 100 Unternehmen im Jahr 2012 aus Schleswig-Holstein in Flensburg angesiedelt. Darunter sind u.a. die Beyersdorf Dienstleistungen GmbH & Co. KG (1.612 SPV-

³⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt, Bildung und Kultur, Studierende an Hochschulen, 2013, S. 75.

³⁹ Vgl. ebd., S. 108.

⁴⁰ Vgl. Fachhochschule Flensburg, Hochschule Allgemeines, o.J., o.S.

⁴¹ Vgl. BulwienGesa AG, RIWIS Report Flensburg, Gesamtreport, 2014, S. 6.

⁴² Vgl. ebd.

Beschäftigte), die Medien Holding: Nord (1.310 SPV-Beschäftigte) und die Malteser St. Franziskus gGmbH (SPV-928 Beschäftigte).⁴³ Weitere bekannte Unternehmen, die einen hohen Stellenwert einnehmen sind Beate Uhse (Erotikversand), die Flensburger Brauerei, die Flensburger Schiffbau-Gesellschaft und Robbe & Berking (Silbermanufaktur).

2.6.2 Gewerbestatistik⁴⁴

In Flensburg gibt es eine differenzierte Anzahl an Gewerben in allen Branchen. Im Jahr 2012 wurden insgesamt 743 Gewerbe angemeldet. Unter diesen Gewerbebeanmeldungen sind 653 Neuerrichtungen. Am häufigsten wurden Gewerbe im Handel und bei der Instandsetzung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (Kfz) und Gebrauchsgütern angemeldet (186 Anmeldungen). Außerdem siedeln sich weitere Gewerbe im Dienstleistungssektor an, u.a. bei der Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen, und technischen Dienstleistungen (106 Anmeldungen).

Zu den Gewerbebeanmeldungen kommen die Gewerbeabmeldungen hinzu. Im gleichen Zeitraum wurden insgesamt 831 Gewerbe abgemeldet. Darunter fallen 707 Gewerbe, die durch Aufgabe geschlossen wurden. Auch hier gibt es die meisten Abmeldungen im Bereich des Handels und der Instandsetzung und Reparatur von Kfz und Gebrauchsgütern (237 Gewerbeabmeldungen).

2.7 Arbeitsmarkt

Der folgende Abschnitt wird die Beschäftigungsstruktur Flensburgs und deren Kaufkraft beschreiben, um einen genaueren Überblick über diese Thematik zu erhalten.

2.7.1 Beschäftigungsstruktur und Arbeitslosigkeit^{45 46}

In Flensburg gibt es 37.921 SVP-Beschäftigte (Stand 31.12.2012). Zum Vorjahr ist dies eine Steigerung um 1,4 Prozent. Von diesen 37.921 SVP-Beschäftigten sind 4,4 Prozent Ausländer. Die häufigste abgegebildete Altersgruppe ist die der 25 bis 49 Jährigen mit 22.127 SVP-Beschäftigten. Rund zwei Drittel (68,7 Prozent) der Personen üben eine Vollzeitbeschäftigung aus, während ca. ein Drittel (31,3 Prozent) einer Teilzeitbeschäftigung nachgehen. Insgesamt wohnen 69,72 Prozent der SVP-Beschäftigten in der Stadt Flensburg.

⁴³ Vgl. HSH Nordbank, Die 100 größten Unternehmen in Schleswig-Holstein 2012, 2012, S. 7f.

⁴⁴ Vgl. Stadt Flensburg, Gewerbeanzeigen 2012 nach Wirtschaftsabschnitten für die Stadt Flensburg, 2012, o.S.

⁴⁵ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen, Sozialversicherungspflichtig (SvB) und geringfügig entlohnte Beschäftigte (geB), 2013, o.S.

⁴⁶ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen, Arbeitslose nach Gemeinden, 2013, o.S.

Der größte Wirtschaftsabschnitt, in denen die Personen vorzufinden sind, sind mit 21,3 Prozent der Abschnitt Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen. Weitere 15,8 Prozent arbeiten im Gesundheits- und Sozialwesen und 10,8 Prozent im verarbeitenden Gewerbe.

Allgemein lässt sich anhand der untenstehenden Abbildung zeigen, dass Flensburgs Beschäftigungsstruktur kleineren Schwankungen unterliegt.

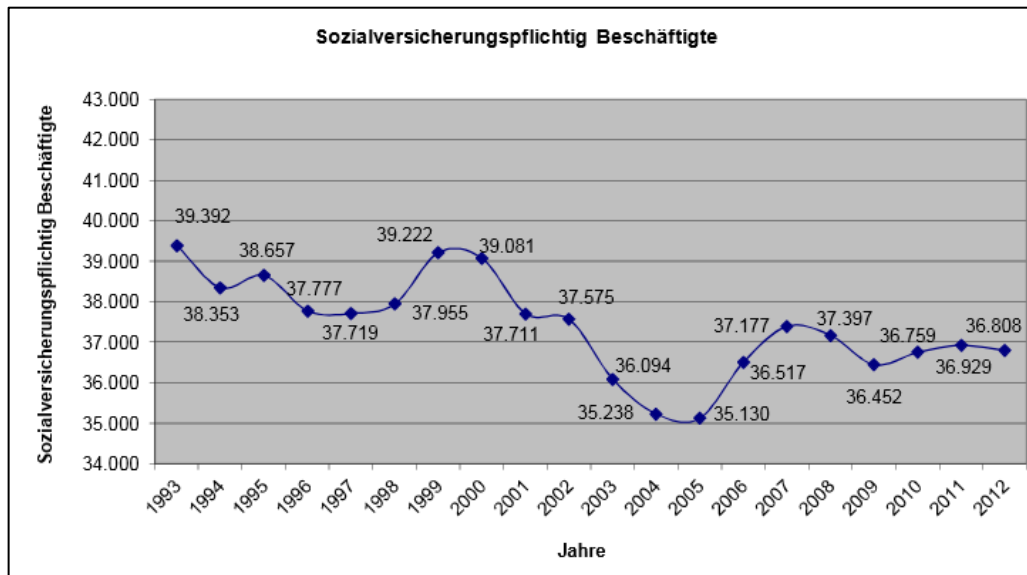


Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand 30.06.2012)⁴⁷

In Flensburg sind 11.121 geringfügig entlohnte Beschäftigte (GeB) registriert. Darunter fallen 4.486 männliche und 6.421 weibliche Personen. Der vorliegende Ausländeranteil liegt bei 5,4 Prozent.

Zudem wohnen insgesamt 5.127 Arbeitslose in Flensburg, darunter 506 Ausländer (Stand 31.12.2012). Die Arbeitslosenquote beträgt 11,3 Prozent. Gemessen wird diese Kennziffer an den registrierten Arbeitslosen im Vergleich zu den zivilen Erwerbstätigen in einem Abschnitt. Die häufigste Altersgruppe der Arbeitslosen ist die zwischen 50 bis unter 65 Jährigen (1.293 Arbeitslose).

⁴⁷ Vgl. Stadt Flensburg, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, o.J., o.S.

2.7.2 Einkommen und Einkommensverteilung⁴⁸

Das Gesamteinkommen liegt in Flensburg bei 1.573 Millionen Euro. Differenziert betrachtet erhält jeder Flensburger Bürger 17.702 Euro im Jahr (Stand 2011). Im Vergleich zu den Kennzahlen der vorherigen Jahre bis 2006 zeigt sich, dass das pro Kopf Einkommen um 11,6 Prozent zurückgegangen ist.

Im Vergleich zum pro Kopf Einkommen in Deutschland verdienen die Flensburger Bürger rund 2.000 Euro weniger pro Jahr. Prozentual betrachtet sind dies ca. 11,2 Prozent.

2.7.3 Kaufkraft

Als Kaufkraft wird die Summe bezeichnet, die einem privaten Haushalt nach allen wiederkehrenden Zahlungen innerhalb einer Zeitperiode noch zur Verfügung steht.⁴⁹

Die Kaufkraft je Einwohner liegt in Flensburg bei 17.491 Euro (Stand 2011).⁵⁰ Es ist eine positive prozentuale Entwicklung von 5,6 Prozent seit 2008 festzustellen. Wird die Zahl der Kaufkraft je Einwohner mit der Zahl von Deutschland gegenübergestellt, so zeigt sich, dass die Flensburger Bürger rund 2.500 Euro weniger ausgeben können.⁵¹

2.8 Forschung und Entwicklung

Flensburg verfügt über mehrere Forschungsinstitute, die sich alle an der Fachhochschule Flensburg befinden. Durch die besondere Nähe zum Wasser ergeben sich interessante Forschungsfelder, wie das Institut für Nautik und maritime Technologien. Weitere Einrichtungen sind das Wind Energy Technology Institute, das Zentrum für nachhaltige Energiesysteme und das Dr. Werner Jackstädt-Zentrum für Unternehmertum und Mittelstand Flensburg. Alle dieser Institute verfolgen einen nachhaltigen Charakter.⁵²

2.9 Politik

Flensburgs Oberbürgermeister ist seit Januar 2011 Simon Faber. Dieser steht im ständigen Austausch mit seinem Vertreter Bürgermeister Henning Brüggemann. Der Oberbürgermeister wird alle sechs Jahre von den wahlberechtigten Flensburger Bürgern gewählt, während der Bürgermeister von dem obersten Organ der sog. Ratsversammlung beziehungsweise der Gemeindevertretung gewählt wird. Sie ist zusammengesetzt aus 43

⁴⁸ Vgl. BulwienGesa AG, RIWIS Report Flensburg, Gesamtreport, 2014, S. 24.

⁴⁹ Vgl. Springer Gabler Verlag (Hrsg.), Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Kaufkraft, o.J., o.S.

⁵⁰ Vgl. BulwienGesa AG, RIWIS Report Flensburg, Gesamtreport, 2014, S. 25.

⁵¹ Vgl. ebd.

⁵² Vgl. Fachhochschule Flensburg, Forschungsinstitute, o.J., o.S.

ehrenamtlichen Mitgliedern, die grundlegende Entscheidungen der Verwaltungsarbeit treffen.⁵³ Diese enthält neun SPD-, fünf Grüne-, zwei Linke-, zehn CDU-, zwei FDP-, sechs WIF- und acht SSW Mitglieder. Zudem ist ein fraktionsloser Kandidat vertreten.⁵⁴

2.10 Freizeit und Kultur

Durch die besondere Lage Schleswig-Holsteins aber auch der Stadt Flensburg, ergeben sich viele kulturelle und freizeitbezogene Ausflugsziele und Sportarten. Zudem profitiert die Stadt von der Nähe zum Königreich Dänemark.

Flensburgs Innenstadt verbindet neben zwei modernen Einkaufszentren mit vielen verschiedenen Geschäften auch die ruhigeren, kleineren Gassen, in denen sich alte Cafés und Boutiquen niedergelassen haben. Die dort herrschende altertümliche Atmosphäre ist durch das Zusammenspiel von Gebäuden und Freiflächen gegeben. Der Flensburger Hafen mit seinen vielen unterschiedlichen Restaurants und Sitzgelegenheiten ist nicht nur ein Ausflugsziel für Touristen, auch die Einwohner Flensburgs schätzen diesen besonderen Ausblick. Wer sich lieber in der Sonne am Wasser entspannen möchte, der kann seine Zeit an den größeren Stränden in Wassersleben, Solitüde und Glücksburg verbringen.

Für die sportlicheren Personen bietet Flensburg mit seiner Nähe zur Nord- und Ostsee die besten Voraussetzungen für Wassersportarten wie Windsurfen und Segeln. Kleinere Vereine haben sich hierfür in der Nähe der Ostsee angesiedelt. Auch das Tauchen und Angeln zeigt, wie vielseitig die Freizeitangebote am Wasser sein können. Neben vielen Wander- und Laufstrecken, verfügt Flensburg auch über ein großes Fahrradnetz, das kleinere Orte entlang der Ostsee miteinander verbindet. Für die Ballsportler gibt es viele verschiedene Vereine, in denen Fußball, Tennis, Golf und Basketball gelehrt werden. Die bekannteste Sportart ist jedoch Handball. Sie ist besonders durch die SG Flensburg-Handewitt bekannt. Jede zweite Woche strömen mehrere tausend Besucher in die Flens-Arena, um ihre Mannschaft zu unterstützen.

Auch kulturell betrachtet bietet Flensburg ein abwechslungsreiches Angebot. Vieles in der Stadt ist durch das Grenzgebiet mehrfach vorhanden. Ein Beispiel hierfür ist das deutsche Symphonieorchester und das Südjütlands Symphony Orchester. Aber auch im Theater werden deutsche, plattdeutsche und dänische Stücke aufgeführt. Auf dem Museumsberg befindet sich eines der größten Museen in Schleswig-Holstein. Die hier hinterlegten

⁵³ Vgl. Stadt Flensburg, Rat und Ausschüsse, o.J., o.S.

⁵⁴ Vgl. Stadt Flensburg, Sitzplan der Ratsversammlung, 2013, o.S.

Gegenstände entstammen einer großen Spannweite aus Jugendstil, Kunst der Moderne, Kirchlichen Kunst und der Naturkunde.⁵⁵ Auch für Kinder bietet Flensburg einiges an kulturellem Gut. Beispielsweise können sie in der Flensburger Phänomenta wissenschaftliche Theorien spielerisch erlernen. Durch das Hören, Sehen und Fühlen werden verschiedenste Experimente und Beobachtungen zum besseren Verständnis angeboten.

2.11 Fremdenverkehr

Flensburg besitzt im Jahr 2011 19 Beherbergungsstätten mit neun und mehr Betten, darunter gibt es eine Jugendherberge. Vergleichend mit der Anzahl, die 2010 ermittelt wurde, gibt es 3 Beherbergungsstätten weniger. Dies wird jedoch dadurch kompensiert, dass es im Jahr 2011 1.237 Betten gibt. 2010 waren es trotz drei weiteren Beherbergungsstätten nur 1.195 Betten.⁵⁶

Insgesamt wurden im Jahr 2011 rund 199.597 Übernachtungen aufgezeichnet. Im Folgejahr 2012 wurden 209.441 Übernachtungen registriert. Das sind rund 4,7 Prozent mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt bei 1,8 Tagen.⁵⁷

⁵⁵ Vgl. Museumsberg Flensburg, Sammlung, o.J., o.S.

⁵⁶ Vgl. Statistisches Amt für Hamburg und S-H, Beherbergungskapazität für den Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein, 2011, S. 5.

⁵⁷ Vgl. ebd., Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer der Gäste in Beherbergungsstätten mit 10 und mehr Betten, o.J., S. 1.

3 Mikroanalyse

Die Mikroanalyse beschäftigt sich speziell mit den ökonomischen Lagefaktoren des Grundstücks. Sie gibt eine besondere Einsicht auf das Grundstück und die in der näheren Umgebung befindlichen Einrichtungen.

3.1 Stadtteil Mürwik

Mürwik ist einer von insgesamt dreizehn Stadtteilen in Flensburg und ist nordöstlich situiert. Angrenzend befindet sich südwestlich Fruerlund und im Süden Engelsby. Nordöstlich in ca. 8 km Entfernung befindet sich die kreisfreie Stadt Glücksburg. Mürwik vereint die Bezirke Stützpunkt, Ostbek, Wasserloos, Friedheim und Solitude. Seit 2005 steigt der Anteil der Bewohner von Mürwik leicht an. Zu verzeichnen ist bis 2013 ein Anstieg um 1,76 Prozent auf 14.334 Einwohner.⁵⁸

Insbesondere durch die Marineschule und dem Kraffahrt-Bundesamt (KBA) ist der Stadtteil im umliegenden Raum bekannt.

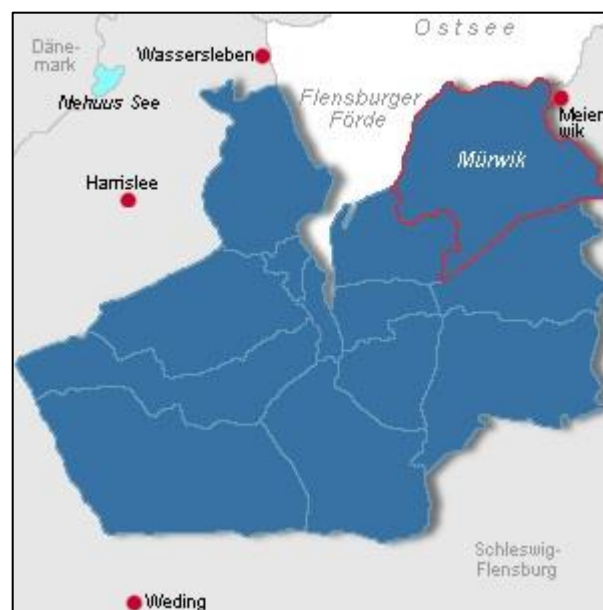


Abbildung 8: Lage Stadtteil Mürwik⁵⁹

⁵⁸ Vgl. Statistikstelle der Stadt Flensburg, Einwohner mit Haupt- oder alleiniger Wohnung in den Stadtteilen/stat. Bezirken der Stadt Flensburg, 2013.

⁵⁹ Abbildung modifiziert übernommen: Fewodata e.K., Landkarten Flensburg, o.J., o.S.

3.2 Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich unmittelbar südlich von der Fördestraße (Landstraße 249) in Mürwik im Stadtbezirk Friedheim. Diese führt von der Stadtmitte in Richtung Nordosten nach Glücksburg. Nach Osten ist das Grundstück durch einen begehbaren Fußweg von weiteren mehrgeschossigen Wohngebäuden abgegrenzt. Im Süden befindet sich ein Waldgebiet und westlich angrenzend liegt das Medienhaus des Schleswig-Holsteinischen Zeitungsverlags (sh:z) und das KBA.

Die Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 258 dargelegt ist, ist ca. 2,23 ha groß und gliedert sich in zwei Abschnitte. Durchzogen wird das Plangebiet von nördlicher in südlicher Richtung von einer Stichstraße, die vom KBA und dem sh:z genutzt wird, um zu deren Parkplätzen zu gelangen. Westlich dieser Straße liegt die im B-Plan ausgeschriebene Gewerbefläche, die zum jetzigen Zeitpunkt der Projektentwicklung durch den Schleswig-Holsteinischen Zeitungsverlag entwickelt wurde. Dieses zum größten Teil aus Büroflächen bestehende Gebäude wurde im Frühjahr 2013 fertiggestellt.⁶⁰ Aus diesem Grund wird in der folgenden Ausarbeitung die Gewerbefläche nicht weiter betrachtet.

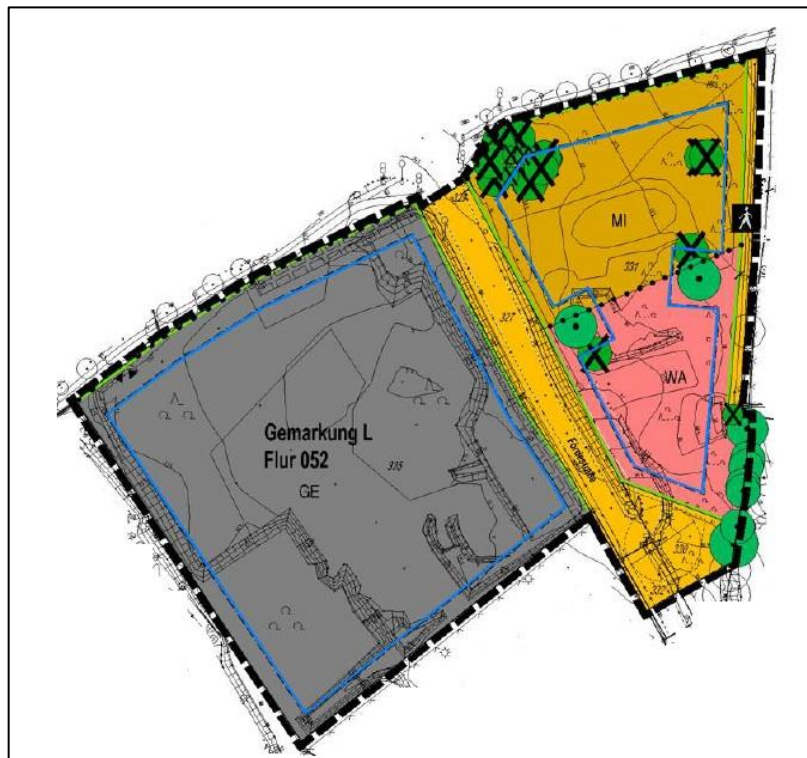


Abbildung 9: Plangebiet des Bebauungsplans⁶¹

⁶⁰ Vgl. o.V., Das Medienhaus startet in die Zukunft, Flensburger Tageblatt, 2013, o.S.

⁶¹ Abbildung modifiziert übernommen: Stadt Flensburg, Bebauungsplan Nr. 258, 2012, o.S

Die östlich der Stichstraße befindliche Fläche ist 7.980 m² groß. Sie teilt sich in zwei kleinere Flächen, die einerseits als ein Mischgebiet und andererseits als ein allgemeines Wohngebiet ausgeschrieben sind. In der folgenden Betrachtung wird nur auf diese rund 8.000 m² große Fläche eingegangen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch unbebaut ist.

Über die Landstraße L 249 und die Stichstraße westlich des Grundstücks ist das Grundstück zu erreichen. Aufgrund der Tatsache, dass das KBA und die sh:z die Stichstraße benutzen, um auf ihre Parkflächen zu gelangen, ist von einer Lärmbelastung im Berufsverkehr auszugehen. Eine erfasste Zählung an einem Wochentag im Juni zeigte zum Feierabendverkehr um 15:00 bis 15:30 ein Verkehrsaufkommen von 117 Fahrzeugen. Diese punktuelle Belastung ist durch den Berufsverkehr auch morgens von 07:30 bis 8:00 geprägt. Eine Verkehrszählung, die bundesweit alle fünf Jahre durchgeführt wird, zeigt für die Stichstraße ein Verkehrsaufkommen von 1.000 Fahrzeugen innerhalb 24 Stunden.⁶² Zudem fahren rund 13.000 Fahrzeuge innerhalb 24 Stunden auf der Fördestraße entlang des Grundstücks vorbei.⁶³ Bei einer späteren Bebauungskonzeption ist diese Lärmbelästigung zu beachten. Folglich werden eventuell Lärmschutzvorkehrungen getroffen, die das allgemeine Wohngebiet im hinteren Baufeld abschirmen.

3.3 Grundstückszustand

Das zu bebauende Grundstück ist geprägt durch einen keilförmig zulaufenden Zuschnitt im südlichen Bereich des Grundstücks. Durch die Fördestraße und die in der folgenden Abbildung gezeigte Stichstraße im westlichen Teil, ist das Grundstück bestmöglich an die örtlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Weitere Zufahrten zu Parkanlagen sollen möglichst von der Stichstraße abgehen.

⁶² Vgl. Stadt Flensburg, Verkehrsmengenkarte 2010, 2011, o.S.

⁶³ Vgl. ebd.

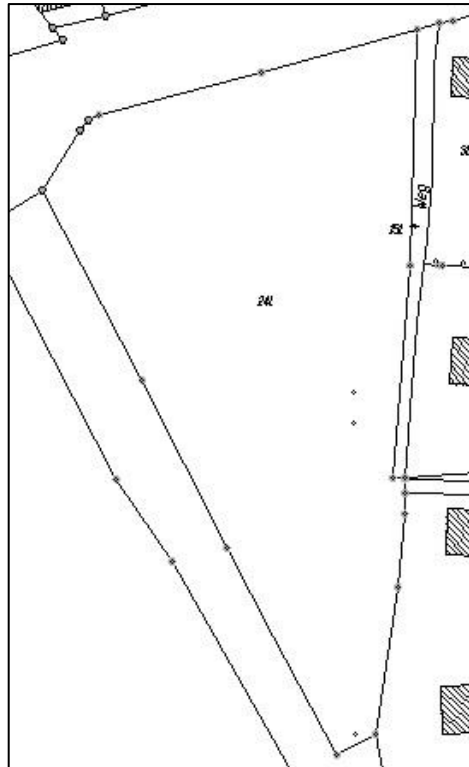


Abbildung 10: Grundstückszuschnitt (ohne Maßstab)⁶⁴

Im Frühjahr 2014 wurde die Grundstücksfläche von Bäumen und Sträuchern befreit und seitdem ist der Boden des Grundstücks durch eine ebenerdige, begrünte Erdfläche definiert. Zwei Bäume sind von der Rodung verschont geblieben, die möglichst bei einer späteren Bebauung erhalten bleiben sollen. Im südlichen Abschnitt ist zur Stichstraße ein 2 m hoher Abhang vorhanden. Dieser könnte als Zufahrt für geplante Stellplätze genutzt werden. Nach Angaben der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH) ist auf dem Grundstück von keiner Kontamination auszugehen.⁶⁵



Abbildung 11: Panoramabild des Grundstücks von Norden nach Süden

⁶⁴ Darstellung modifiziert übernommen: Stadt Flensburg, Kataster (CAD-Datei), 2008.

⁶⁵ Stadt Flensburg, Fachbereich Entwicklung und Innovation, Begründung Bebauungsplan „Fördestraße 20 – 48 (nordöstlich des KBA)“ (Nr. 258), 2012, S. 10.

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) werden vier verschiedene Entwicklungszustände eines Grundstücks beschrieben. Neben den Flächen der Land- und Forstwirtschaft gibt es das Bauerwartungsland, das Rohbauland und das baureife Land.⁶⁶ Das Grundstück an der Fördestraße ist nach § 5 Absatz 4 ImmoWertV baureifes Land.

Der Bodenrichtwert für das Gebiet liegt bei 95 Euro pro Quadratmeter (Stand 31.12.2012).⁶⁷ Dies bedeutet, dass für das vorliegende Grundstück im unbebauten Zustand ein Wert von 760.000 Euro vorliegt.

$$\begin{aligned} & \text{Grundstücksfläche (8.000 m}^2\text{)} \times \text{Bodenrichtwert } \left(95 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}\right) \\ & = \text{Grundstückswert (760.000 €)} \end{aligned}$$

3.4 Umgebungsbebauung

Die Flächen in der näheren Umgebung dienen dem Gewerbe und der Wohnbebauung. Während im Westen angrenzend das neue Medienhaus der sh:z gebaut wurde und zudem das KBA seinen Sitz hat, ist das Umgebungsbild in östlicher Richtung durch Geschosswohnungsbau geprägt. Dieser wird durch den Heinz-Krey-Hof angeschlossen. Nördlich befindet sich die Marineschule mit angrenzenden Sportstätten und kleineren Mehrfamilienhäusern. Südlich ist ein Waldgebiet ausgeschrieben, welches nicht bebaut werden darf. Alles in allem ist die Umgebungsbebauung sehr heterogen und abwechslungsreich ausgebaut. Das Umfeld ist durch eine zwei- bis viergeschossige Bebauung geprägt.

3.5 Infrastrukturelle Anbindung

Durch die Fördestraße ist das Grundstück ortsübergreifend mit den anderen Stadtteilen verbunden. Zudem ist die Möglichkeit vorhanden, nordöstlich Richtung Glücksburg zu fahren.

Auch durch den öffentlichen Personennahverkehr ist das Grundstück erschlossen. Einerseits ist die Bushaltestelle der Linie 7 direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Fördestraße an der Marineschule positioniert. Andererseits führt die Linie 3, die Linie 10 und die Linie 11 über den Twedter Plack, der in ca. 400 m in nordöstlicher Richtung zu

⁶⁶ Vgl. ImmoWertV, § 5.

⁶⁷ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg, Bodenrichtwertkarte 2012, 2012, o.S.

erreichen ist. Somit ergibt sich ein gut ausgebautes öffentliches Busliniennetz, welches das Grundstück mit der Innenstadt verknüpft.

Für die Utensilien des täglichen Lebens sind viele Läden östlich des Grundstücks angesiedelt. In 200 m Entfernung in Richtung des Twedter Placks befinden sich einige Supermärkte. Neben einem Aldi und einem Edeka Markt, sind dort weitere kleinere Ladeneinheiten, wie ein Schuhgeschäft, ein Bäcker und ein Drogeriemarkt ansässig. Am Twedter Plack selbst befinden sich ein Blumenladen, zwei Bäcker, drei Banken, zwei Apotheken, eine Versicherung, ein Schlachter, ein Fischverkäufer und eine Eisdieler. Zusammengefasst ist zu erwähnen, dass das Grundstück durch die sich am Twedter Plack befindlichen Einrichtungen und Dienstleister bestens an das infrastrukturelle Netz angeschlossen ist. Zudem befinden sich zwei Ärzthäuser im direkten Umfeld mit den Fachgebieten Allgemeinmedizin, Radiologie, Physiotherapie, Kardiologie und Zahnheilkunde. Die nächste Tankstelle ist in 450 m zu erreichen.

In westlicher Richtung befinden sich in 800 m eine Fahrschule, ein Bettenlager, eine Versicherung und ein Makler für Wohnimmobilien.

4 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das vorliegende Grundstück an der Fördestraße besitzt einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Dieser Bauleitplan enthält nach § 8 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) alle rechtsverbindlichen Festsetzungen, die für alle folgenden Maßnahmen von entscheidender Bedeutung sind. Entwickelt wurde dieser Bauleitplan aus der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes, der die Flächen östlich der Stichstraße als Wohnbaufläche vorsieht. Inhalt des Planes sind u.a. Informationen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die weiteren Größen, die von zentraler Bedeutung sind. Verinnerlicht werden diese Informationen im § 9 BauGB.

Nach § 30 Absatz 1 BauGB handelt es sich bei diesem Bauleitplan um einen qualifizierten Bebauungsplan, da er die Mindestfestsetzungen „über die Art, und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstückflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält“.⁶⁸

4.1 Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung

Im § 1 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden alle Flächen nach ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Darunter auch die beiden Abschnitte östlich der Stichstraße. Der nördliche Abschnitt angrenzend zur Fördestraße ist als ein

⁶⁸ Vgl. BauGB, § 30 Absatz 1.

Mischgebiet festgelegt. In einem Mischgebiet sind laut § 6 Absatz 2 BauNVO folgende Optionen für die Entwicklung eines Projektes möglich:

1. „Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung zugelassen sind.“⁶⁹

Vorgesehen sind für diese Teilfläche besonders Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich und andere Kleinversorger.

Der südliche Abschnitt ist als ein allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet. Zulässig sind in dieser besonderen Art der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO folgende Projekte:

1. „Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.“⁷⁰

⁶⁹ Vgl. BauNVO, § 6 Absatz 2.

⁷⁰ Vgl. BauNVO, § 4 Absatz 2f.

4.2 Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind unterschiedliche Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung vertreten. Im Mischgebiet ist eine 2- bis 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Diese Zahl gibt das maximal zulässige Verhältnis zwischen Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche an.⁷¹ Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) ist 1,0. Nach § 20 Absatz 2 BauNVO ist sie wie folgt definiert:

„Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind.“⁷²

Entscheidend für die Herleitung der GFZ ist die Anzahl der Vollgeschosse in den jeweiligen Gebäuden. Dies ist in der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes festgesetzt. In der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein ist ein Vollgeschoss in § 2 Absatz 7 wie folgt definiert:

„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.“⁷³

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine 2- bis 4-geschossige Bebauung zulässig. Die hier vorliegende GRZ beträgt 0,4 und die GFZ beträgt 1,0.

In beiden Bauabschnitten ist eine abweichende Bauweise durch den Bebauungsplan festgelegt (§ 22 Absatz 4 BauNVO). Die Gebäudelänge der zu errichtenden Gebäude darf durch diese Regelung 50 m übersteigen. Zudem soll die Bauweise die Nutzung von erneuerbaren Energien, beispielsweise Solaranlagen, ermöglichen.

Die Abstände zu den Straßen und Gebäuden lassen sich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen genauer definieren.⁷⁴ Die überbaubare Grundstücksfläche ist hier durch Baugrenzen festgelegt. Diese werden im Bebauungsplan genauer erläutert. Zur Fördestraße sollen die Gebäude einen Abstand von mindestens 8 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die anderen Abstände zur Stichstraße, den angrenzenden Gebäuden auf der östlichen Seite und der Waldabschnitt im Süden sollen mindestens einen Abstand von 5 m einhalten.

⁷¹ Vgl. BauNVO, § 19 Absatz 1.

⁷² Vgl. ebd., § 20 Absatz 2.

⁷³ Vgl. LBauO S-H, § 2 Absatz 7.

⁷⁴ Vgl. BauNVO, § 23 Absatz 2ff.

5 Markt- und Konkurrenzanalyse

Der folgende Absatz wird die Grundlage für die spätere Bebauungskonzeption enthalten. In zwei Entscheidungsebenen wird erläutert, welche Projektideen und Nutzungen eines Konzeptes auf dem Gelände als sinnvoll erscheinen. Hierbei werden positive als auch negative Betrachtungen erörtert.

5.1 Primäre Entscheidungsebene

In der primären Entscheidungsebene werden alle Nutzungen eines Projektes nach ihren Vor- und Nachteilen aufgegliedert. Zudem wird entschieden, ob eine Projektidee weiterverfolgt wird oder nicht. Hinterlegt wird diese Entscheidungsebene in einem sogenannten ersten Entscheidungsbaum. Da von zwei unterschiedlichen besonderen Arten der baulichen Nutzung ausgegangen wird, werden beide Arten im nachstehenden ersten Entscheidungsbaum enthalten sein.

Tabelle 1: Primäre Entscheidungsebene in einem Entscheidungsbaum

Funktion	Projektart	Dafür	Dagegen	weiterverfolgen	
Wohnen	Wohnbauten	<ul style="list-style-type: none"> - Bevölkerungswachstum in Flensburg zu verzeichnen - gute infrastrukturelle Anbindung (auch ÖPNV) - Nähe zum Wasser - ausgewogenes Freizeit- und Kulturangebot - wirtschaftliche Flächenausnutzung - konstante Preise 	Parkplatzmangel	X	
	Studentisches Wohnheim	<ul style="list-style-type: none"> - gute infrastrukturelle Anbindung - flexible Umnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht im direkten Umfeld der Hochschule / Uni - keine direkte Busanbindung - Frage der Trägerschaft 		X
	Hotel	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Rendite möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Lage im Stadtkern - geringe Auslastung - Betreiberrisiko 		X

	Betreutes Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> Demographischer Wandel gute infrastrukturelle Anbindung (auch ÖPNV) nähe zur Ostsee 	<ul style="list-style-type: none"> Frage der Trägerschaft durch das Meritus Seniorenzentrum und den Holländerhof in der näheren Umgebung gesättigt 		X
Arbeiten / Dienstleistung	Büro	<ul style="list-style-type: none"> gute infrastrukturelle Anbindung (auch ÖPNV) gute Rendite Dienstleister gesucht 	<ul style="list-style-type: none"> Am Stadtrand gelegen Konkurrenz 	X	
Sich Versorgen	Kaufhaus / Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> Rendite 	<ul style="list-style-type: none"> Parkplatzmangel erhöhtes Investitionsrisiko durch nähere Umgebung ausreichend gesättigt (Aldi, Edeka etc. max. 400 m) 		X
	Arztpraxen	<ul style="list-style-type: none"> Demographischer Wandel gute infrastrukturelle Anbindung (auch ÖPNV) 	<ul style="list-style-type: none"> Viele Praxen in der direkten Umgebung (400m) Flensburg verfügt über eine gute Versorgung von Allgemein- und Fachärzten⁷⁵ Neues Medicum im Citti-Park eröffnet 		X
	Gaststätten	<ul style="list-style-type: none"> Verpflegung der direkten Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> Gaststätten in der näheren Umgebung (unter 800 m) vorhanden 		X
Sich Bilden	Hochschulgebäude	<ul style="list-style-type: none"> Steigende Studentenzahlen an der Hochschule und Universität Innenstadtnah 	<ul style="list-style-type: none"> 6 km entfernt vom Campus keine direkte Busverbindung nur in Abstimmung mit einer Hochschule 		X
	Museen	<ul style="list-style-type: none"> Innenstadtnah gelegen 	<ul style="list-style-type: none"> Parkplatzmangel umfangreiches Angebot vorhanden 		X
	Theater	<ul style="list-style-type: none"> Innenstadtnah gelegen Gute Erreichbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> Umfangreiches Angebot vorhanden Rückläufe in der Unterstützung 		X

⁷⁵ Vgl. Joachim Pohl, „Facharztdichte – Gut versorgt, aber wie lange noch?“, Flensburger Tageblatt, 2009, o.S.

	Schulen		<ul style="list-style-type: none"> - Versorgung der schulischen Einrichtungen größtenteils gedeckt - Auslastung - Grundstücksgröße 		X
	Kita	<ul style="list-style-type: none"> - Gute infrastrukturelle Anbindung - Plätze für Kinder unter 3 Jahren werden besonders benötigt 	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelastung direkt an einer Hauptstraße - viel Verkehr durch das KBA - geringe natürliche Umgebung - Frage der Trägerschaft 		X
	Sportstätten	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an ÖPNV 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße - Grundstückszuschnitt unpassend - weitreichendes Angebot vorhanden 		X
Sich Erholen	Freizeit- anlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an ÖPNV 	<ul style="list-style-type: none"> - Abwechslungsreiches Angebot 		X
	Kirchen		<ul style="list-style-type: none"> - In der näheren Umgebung vorhanden - kein weiterer Bedarf in Flensburg 		X
Gemeinschafts- gebäude	Gartenbau- betriebe		<ul style="list-style-type: none"> - Ausreichendes Angebot vorhanden - Emissionen der Autos - unwirtschaftliche Flächenausnutzung 		X
	Gerichts- gebäude	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an ÖPNV 	<ul style="list-style-type: none"> - Fehlende zentrale Lage - Bedarf gedeckt 		X
	Verwaltungs gebäude	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an ÖPNV 	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarf gedeckt 		
	Parkhaus		<ul style="list-style-type: none"> - Geringe Flächenausnutzung - kein Bedarf gegen den B-Plan 		X
Spezial - immobilien	Tankstelle		<ul style="list-style-type: none"> - Ausreichend vorhanden - Zukünftige Kontamination des Grundstücks - Wohnbebauung in der direkten Umgebung 		X

Das Ergebnis der primären Entscheidungsebene lässt sich in der Tabelle auslesen. Weiterverfolgt wird die Projektart der Wohnbauten, da die Bevölkerung in Flensburg in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird und der Bedarf an qualitativen Wohnraum nicht gedeckt ist. Außerdem werden die Bürogebäude und Dienstleister weiter betrachtet, da es auch hier eine Nachfrage nach hochwertigen Flächen gibt.

5.2 Sekundäre Entscheidungsebene

Nachdem im vorherigen Gliederungspunkt eine erste Auslese aus den gesamten zulässigen Projektarten getroffen wurde, werden nun in der sekundären Entscheidungsebene die übrigen drei Projektarten genauer betrachtet, die für das Grundstück an der Fördestraße geeignet sind. Die Wohnbauten lassen sich in Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen unterscheiden. Aufgrund der wirtschaftlichen Flächenausnutzung fallen das Einfamilienhaus, das Zweifamilienhaus und das Reihnhaus aus den Betrachtungen für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet heraus. Folglich werden nur das Mehrfamilienhaus und die Eigentumswohnung betrachtet. Für das Mischgebiet werden zusätzlich noch einzelne Büros für Dienstleister in Betracht gezogen. Es wird jedoch kein ausschließliches Bürogebäude auf dem Mischgebiet geplant.

5.2.1 Marktanalyse Wohnbauten

5.2.1.1 Wohnungsbestand⁷⁶

In Flensburg befinden sich im Jahr 2012 insgesamt 49.357 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Vergleichend zu den Zahlen aus dem Jahre 2007 (47.918 Wohnungen) ist dies ein Anstieg um 3,0 Prozent. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass der Anteil der Gebäude mit ein und zwei Wohnungen bei 71,3 Einheiten liegt. Dies ist ein geringerer Wert vergleichend mit Schleswig-Holstein (88,4 Einheiten) und Deutschland (82,7 Einheiten). Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt bei 77,9 m². Über 50,0 Prozent der Wohnungen verfügen über drei oder vier Räume. Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen sind mit über 20,0 Prozent vertreten, während die Ein- und Zweiraumwohnungen mit einem Prozentsatz von unter 20,0 Prozent am seltensten auftreten. Die durchschnittliche Personenanzahl je Wohnung liegt bei 1,7 Personen. Sie liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 1,9 Personen je Wohnung.

⁷⁶ Vgl. BulwienGesa AG, RIWIS Report Flensburg, Gesamtreport, 2014, S. 38.

5.2.1.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen⁷⁷

Im folgenden Abschnitt werden die Baugenehmigungen und die Baufertigstellungen für neue Wohngebäude in Flensburg betrachtet. Es wurden insgesamt 157 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäuser im Jahr 2012 genehmigt. Insgesamt wurden jedoch nur 80 Einheiten in Mehrfamilienhäusern im gleichen Jahr fertiggestellt. Dies zeigt einen Genehmigungsüberhang von 77 Einheiten.

Allgemein lässt sich sagen, dass es nur geringfügige Vergleichsangebote auf dem Markt in den letzten Jahren gibt. Trotz steigenden Zahlen bei der Fertigstellung von neuen Wohnungen seit 2009, werden nur wenige Mehrfamilienhäuser mit qualifiziertem Wohnraum entwickelt und fertiggestellt. Festzustellen ist, dass durch das neu entwickelte Baugebiet Tarup ein größerer Wert auf die Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt. Begründet wird dies durch einen Anstieg in den Bevölkerungszahlen und den Trend dahingehend ein Eigenheim zu besitzen⁷⁸. Planungen der Stadt Flensburg zeigen jedoch, dass Neubaugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser nur noch ein Drittel des gesamten Kontingents an Wohnraum ausmachen. In nahe Zukunft wird ein größerer Wert auf qualifizierten und bezahlbaren Wohnraum gelegt, der u.a. das urbane Wohnen ermöglichen soll.⁷⁹

5.2.1.3 Entwicklung Wohnungsmieten

Bei einer Betrachtung von Wohnbauten müssen in der Regel auch die Mieten und Kaufpreise betrachtet werden, da diese einen Aufschluss bieten, in welcher Preiskategorie eine jeweilige Wohnung angeboten werden kann. Die Wohnungsmieten für neugegründeten Wohnraum liegen in Flensburg zwischen 5,90 Euro und 8,30 Euro (Stand 2013).⁸⁰ Im Vergleich zu den Jahren ab 2008 ist eine 20,0 prozentige Steigerung zu vermerken. Dieses würde einerseits für die Entwicklung und Investition in Wohnraum in Flensburg sprechen. Andererseits ist diese Entwicklung kritisch zu betrachten, da die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in diesem Zeitraum sehr gering ist. Es ist nicht auszuschließen, dass durch Wohngebiete mit besonders hohen Mieten, wie der Stadtbezirk Stützpunkt und damit verbunden der bewohnte Teil Sonwik, dieser Durchschnittswert verfälscht wird.

⁷⁷ Vgl. BulwienGesa AG, RIWIS Report Flensburg, Gesamtreport, 2014, S. 39.

⁷⁸ Vgl. Expertengespräch mit Herrn Johannes-Christian Matthiesen vom 04.06.2014, Mitarbeiter im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein.

⁷⁹ Vgl. Joachim Pohl: Flensburg: 3000 neue Wohnungen bis 2016, Flensburger Tageblatt, 2013, o.S.

⁸⁰ Vgl. BulwienGesa AG, RIWIS Report Flensburg, Gesamtreport, 2014, S. 41.

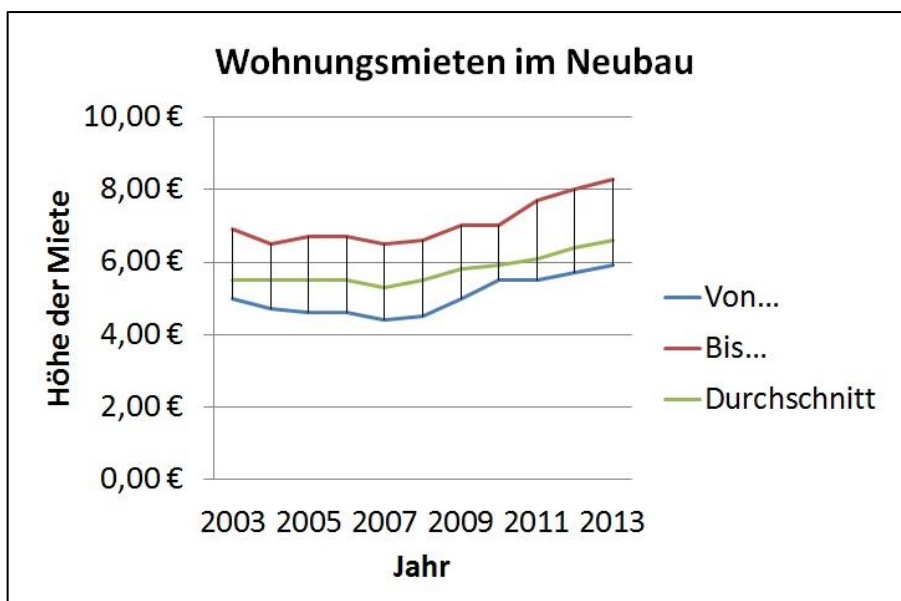


Abbildung 12: Entwicklung der Wohnungsmieten in Flensburg⁸¹

Entscheidend für die Betrachtung der Wohnbauten ist zudem die Leerstandsquote. Diese gibt einen Aufschluss darüber, wie viele Wohnungen in einem bestimmten Zeitabschnitt leer stehen. Im Jahr 2011 lag die Leerstandsquote bei Wohnungen bei 2,9 Prozent.⁸² Allgemein lässt sich über Flensburg sagen, dass es nur geringe Schwankungen bei der Leerstandsquote gibt und alle Bezirke einen geringen Prozentsatz aufweisen.

5.2.1.4 Entwicklung Kaufpreise Eigentumswohnungen

Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in Flensburg, lässt sich ein ähnliches Phänomen darstellen, wie bei der Entwicklung der Wohnraummieten. Die Preise liegen im Jahr 2012 zwar zwischen 1.300 Euro und 2.200 Euro pro Quadratmeter⁸³, jedoch gibt es nur wenige repräsentative neuerrichtete Eigentumswohnungen. Insgesamt gab es im Jahr 2012 nur 5 Eigentumswohnungen, die in einer sehr guten Lage abgesetzt wurden.⁸⁴ Grundsätzlich ist zu sagen, dass eine mögliche Bebauung mit Eigentumswohnungen und deren zu erzielende Kaufpreise weniger durch Marktberichte zu ermitteln sind. Es ist eher davon abhängig, welche Markterfahrung vorliegt. Außerdem können Vergleichsobjekten aus anderen vergleichbaren Städten herangezogen werden.

⁸¹ Eigene Darstellung in Anlehnung an: BulwienGesa AG, RIWIS Report Flensburg, Gesamtreport, 2014, S. 41.

⁸² Vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Gebäude und Wohnungen, 2013, S. 17.

⁸³ Vgl. BulwienGesa AG, RIWIS Report Flensburg, Gesamtreport, 2014, S. 42.

⁸⁴ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg, Grundstücksmarktbericht 2012 Flensburg, 2012, S. 51.

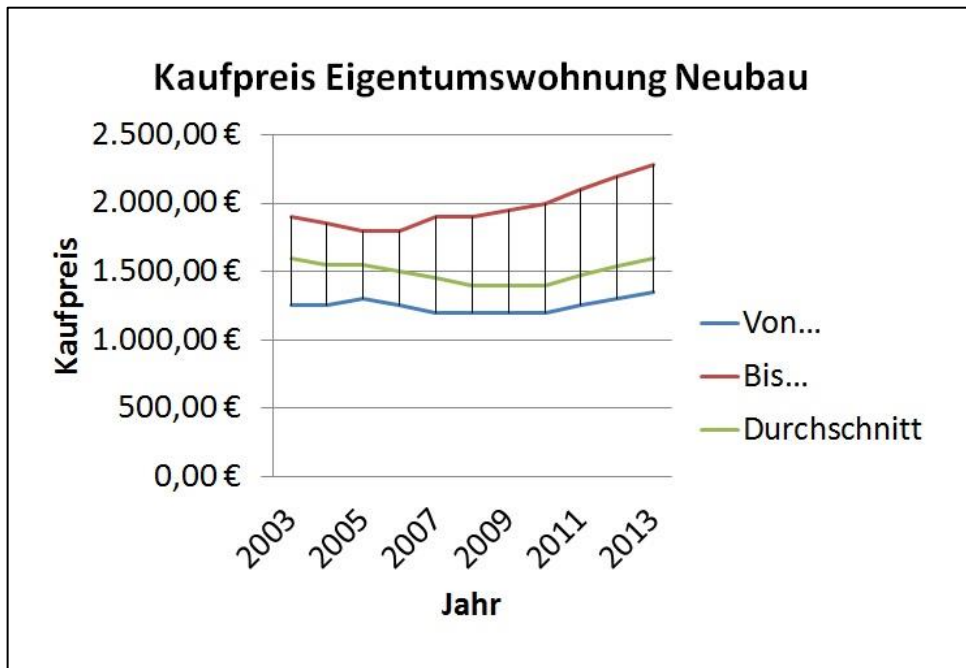


Abbildung 13: Kaufpreis der neuerrichteten Eigentumswohnungen in Flensburg⁸⁵

Zusammenfassend zeigt sich, dass es einen Bedarf an qualifizierten- und preiswerten Wohnraum in Flensburg gibt. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl, der stagnierenden Kaufkraft der Bevölkerung und dem demographischen Wandel ist der Markt für neue Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen in Flensburg für eine Konzeption in Betracht zu ziehen.

5.2.2 Marktanalyse Büros

Im folgenden Gliederungspunkt wird der Markt für Büroflächen in Flensburg genauer betrachtet. Ausgeschlossen werden Zellenbüros und Großraumbüros, da von einem Bürokomplex abgesehen wird. Folglich werden nur die kleineren Büroeinheiten für eine etwaige Konzeption betrachtet. Entscheidend für die Bebauung mit Büroeinheiten ist u.a. die Rendite, die mit solch einer Fläche erzielt werden kann.

⁸⁵ Eigene Darstellung in Anlehnung an: BulwienGesa AG, RIWIS Report Flensburg, Gesamtreport, 2014, S. 42.

5.2.2.1 Büroflächenbestand⁸⁶

Flensburg verfügt über einen Büroflächenbestand von 386.000 m² (Stand 31.12.2013). Insgesamt kamen im Jahr 2013 5.700 m² neue Büroflächen dazu. Diese angegebene Größe wurde im vorherigen Jahr genehmigt. Weitere Genehmigungen und Fertigstellungen in den Jahren 2012 und 2013 blieben aus. In der Vergangenheit von 2009 bis 2012 wurden durchschnittlich 2.789 m² Nutzfläche in Bürogebäuden genehmigt. Fertiggestellt wurden in der gleichen Zeit im Durchschnitt 4.075 m² an Nutzfläche.

Der Großteil der Büroflächen im Flensburger Bestand wurde vor 1990 erbaut (80,59 Prozent). Ab 1990 verteilt sich die Fertigstellung der verbleibenden 19,41 Prozent Bürofläche in ungefähr gleich großen Prozentsätzen bis 2013.

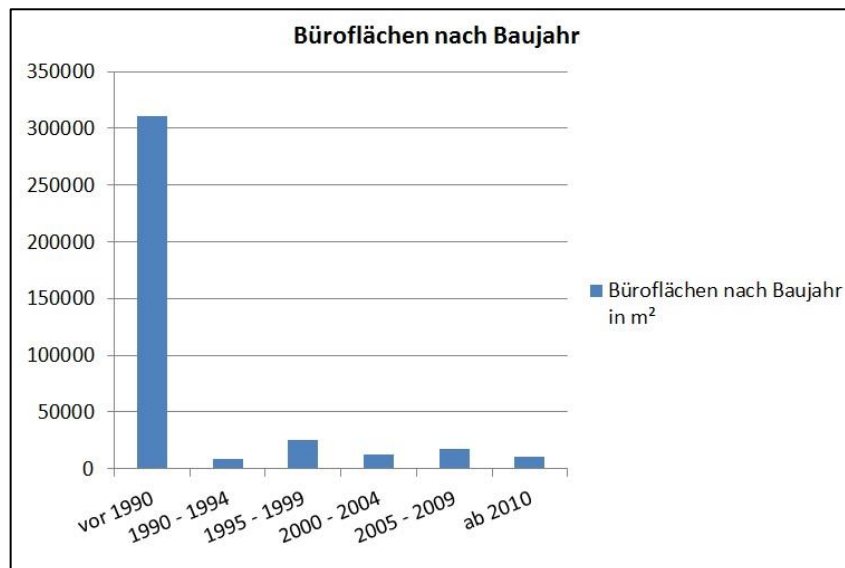


Abbildung 14: Büroflächen nach Baujahr⁸⁷

Insgesamt standen 6,2 Prozent an Büroflächen im Jahr 2013 leer. Allgemein lässt sich sagen, dass die Leerstandsquote für Büroflächen in Flensburg sehr gering ist. Viele Leerstände liegen bei sanierungsbedürftigen Büroräumen vor. Besonders attraktiv sind die direkten Lagen an der Flensburger Förde, wie zum Beispiel der Stadtbezirk Sonwik, der von nur sehr geringen Leerständen betroffen ist.

⁸⁶ Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich die statistischen Aussagen dieses Abschnitts sowie dem Unterpunkt 5.2.2.2 auf folgende Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS Report Flensburg, Gesamtreport, 2014, S. 11-14.

⁸⁷ Eigene Darstellung in Anlehnung an: BulwienGesa AG, RIWIS Report Flensburg, Gesamtreport, 2014, S. 12.

5.2.2.2 Büromieten

Die Büromieten in Flensburg liegen in den letzten zehn Jahren konstant zwischen 6,00 Euro und 8,50 Euro pro Quadratmeter. Spitzenmieten werden besonders im Stadtkern verzeichnet. Hier werden höhere Mieten erzielt als zum Beispiel in den umliegenden Stadtteilen oder in den peripheren Räumen. Die durchschnittlichen Büromieten für die umliegenden Gebiete, in dem auch das Grundstück situiert ist, liegen bei 6,00 Euro pro m². Bei einer Erstvermietung können die Mieten auf 8,00 Euro pro m² ansteigen.

Auch bei der Nettoanfangsrendite liegen die durchschnittlichen Werte im Stadtkern höher als in den umliegenden Gebieten. Besonders innenstadtnah gelegene Büroflächen, die Blick auf die Flensburger Förde bieten, können von höheren Nettoanfangsrenditen profitieren. Zudem liegen die vorliegenden Büroflächen in diesen Zonen über dem durchschnittlichen Niveau.

5.3 Entscheidung

Abschließend zeigt sich, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Flensburg nicht gedeckt ist und in Zukunft weiter steigen wird. Die Stadt legt vermehrt Wert darauf, bezahlbaren Wohnraum innerhalb der Stadtgrenzen zu fördern. Außerdem werden richtungsweisend alle zukünftigen Entwicklungen altersgerecht gebaut, sodass die durch den demographischen Wandel verursachte alternde Bevölkerung über zielgerichteten Wohnraum verfügt. Die Preise für Wohnraum liegen auf einem konstanten Niveau mit geringen prozentualen Schwankungen je Bezirk. Es ist davon auszugehen, dass dieses Niveau mittelfristig gehalten wird.

Neben dem Markt für Eigentumswohnungen ist auch der Markt für Büroflächen konstant. Die Preise liegen auf einem gleichbleibenden Niveau. Leerstände gibt es besonders bei sanierungsbedürftigen Häusern.

Folglich werden auf dem Grundstück Eigentumswohnungen und Büroflächen entstehen, die innerhalb eines Gebäudekomplexes miteinander fungieren. Da das Grundstück in zwei unterschiedliche Nutzungsformen aufgegliedert ist, soll einerseits ein Mischgebäude auf den Mischgebiet und andererseits zwei reine Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet entstehen. Zudem wird besonders auf die Gestaltung der Freiflächen und Zugänge der Gebäude geachtet, sodass diese auch für die älteren Bewohner und körperlich eingeschränkten Personen ohne Verletzungsrisiko erreicht werden können.

6 Bebauungskonzeption

Der folgende Gliederungspunkt beschreibt das entworfene Bebauungskonzept. Alle Zeichnungen die in den weiteren Unterpunkten enthalten sind, wurden mit der Software AutoCAD entwickelt. Besonderen Wert wird auf die äußere Erschließung der Gebäude und der Stellplätze gelegt. Zudem werden die rechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Gebäude erläutert und die einzelnen Eigentumswohnungen innerhalb der Gebäude aufgezeigt.

6.1 Allgemeine Informationen zum Bebauungskonzept

Das Grundstück wird mit drei unterschiedlichen Gebäudekomplexen bebaut, die aus drei bis vier Vollgeschossen bestehen. Das Mischgebäude wird in abweichender Bauweise auf dem nördlichen Teil errichtet und wird neben den Eigentumswohnungen im Obergeschoss, Büro- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss anbieten. Es ist gerundet 54,0 m lang und 25,0 m breit. Die Höhe des Gebäudes beträgt 9,0 m. Das Gebäude wird parallel zu der Fördestraße gebaut, damit der Einblick auf das hintere Grundstück verhindert wird. Zudem wird so die Lärmbelästigung des hinteren Grundstücks verringert.

Im südlichen Abschnitt des Grundstücks werden zwei rechteckig entwickelte Mehrfamilienhäuser in gleicher Größe entstehen, die jeweils viergeschossig sind. Die Länge der Gebäude ist jeweils rund 17,5 m und die breiteste Ausdehnung ist gerundet 20,0 m. Wird das Treppenhaus nicht betrachtet, so ist die breiteste Abmessung ca. 15,5 m breit. Beide Häuser sind rund 12,0 m hoch.

Alle zu entwickelnden Gebäudekomplexe werden sich aufgrund ihrer Höhe und den sonstigen Gegebenheiten, wie Flachdächer und Klinkerfarbe an die umliegenden Gebäude angleichen. Wenn möglich soll auf den Flachdächern jeweils eine Photovoltaik Anlage installiert werden, die zur Verringerung des Gesamtstromverbrauchs beitragen soll. Die Entscheidung über eine solche Investition könnte nur in Absprache mit einem etwaigen Investor getroffen werden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Stichstraße zwischen dem sh:z Medienhaus und dem Planungsbereich. Es wird auf dem Grundstück eine 3,0 m breite Straße entwickelt, die zu den jeweiligen Gebäuden und Stellplätzen führt. Insgesamt verfügt das Grundstück über 58 Stellplätze (2,5 m x 5,0 m), darunter sind sechs Stellplätze mit einer breiteren Ausdehnung von 3,5 m x 5,0 m. Diese Stellplätze sollen

wenn nötig für ältere- oder körperlich eingeschränkte Personen zur Verfügung stehen. Jeder Gebäudekomplex verfügt über ausreichend Stellplätze.

Die Gebäude sind über gepflasterte Gehwege mit den Parkplätzen verbunden. Zudem wird der geduldete Trampelpfad im Zuge der Entwicklung zu einem gepflasterten Fußweg umfunktioniert und somit das Grundstück mit den öffentlichen Verkehrsflächen verbinden.

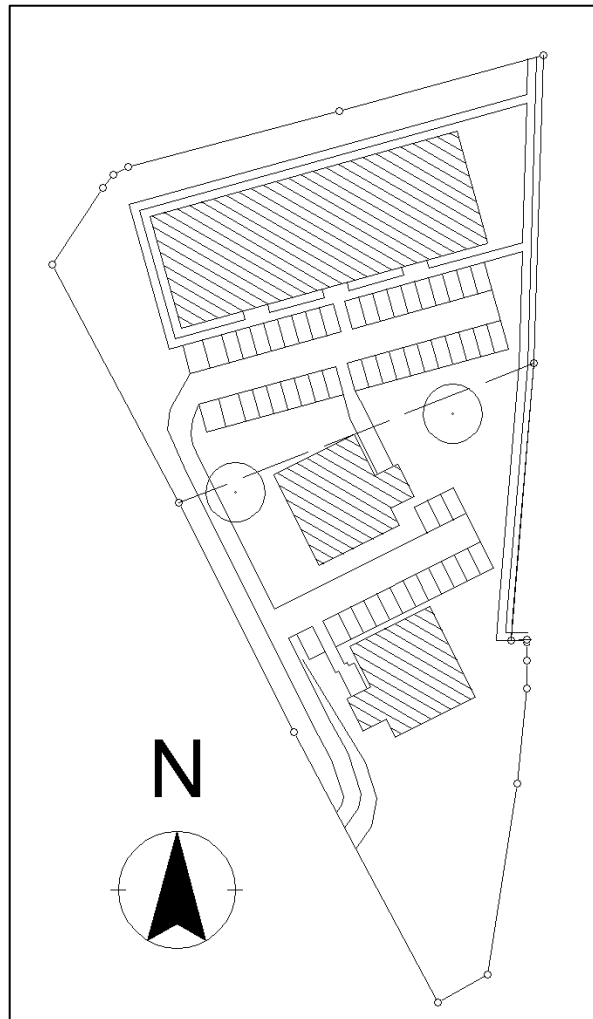


Abbildung 15: Bebauungskonzept des Grundstücks (ohne Maßstab)

Das Grundstück wird mit den Gebäuden und Stellplätzen beziehungsweise der äußeren Erschließung der Gebäude zu 46,16 % ausgenutzt. Somit sind noch über 50,0 % der Gesamtflächen durch Grünflächen geprägt. Werden nur die drei Gebäudekomplexe betrachtet so ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,21. Sie liegt damit unterhalb der maximalen möglichen GRZ von 0,4. Neben der GRZ muss auch die GFZ geprüft werden, ob der Wert unterhalb des maximal erlaubten liegt. Die drei Gebäudekomplexe verfügen über insgesamt elf Vollgeschosse mit rund 5.690 m² Bruttogrundfläche. Es ergibt sich eine GFZ von 0,71 und sie liegt damit unter der Höchstgrenze von 1,0 GFZ.

Eine weitere rechtlich verankerte Größe ist die der Abstandsfläche. Diese Größe ist in der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein geregelt. Nach § 6 Absatz 5 LBauO S-H liegt die Tiefe der Abstandsflächen bei $0,4 \times H$, wobei H die Höhe der jeweiligen Gebäude wiedergibt. Da es sich bei den geplanten Gebäudekomplexen um Flachdächer handelt, müssen keine weiteren Anpassungen durch Dachaufbauten beachtet werden. Folglich liegt für das Mischgebäude eine Abstandsfläche von 3,6 m vor und für die beiden Wohngebäude eine maximale Abstandsfläche von 4,72 m. In der folgenden Abbildung sind die Gebäudekomplexe nochmals mit ihren Abstandsflächen dargestellt. Aufgrund der hohen Ordnung, kommt es zu keiner Überschneidung dieser Flächen.

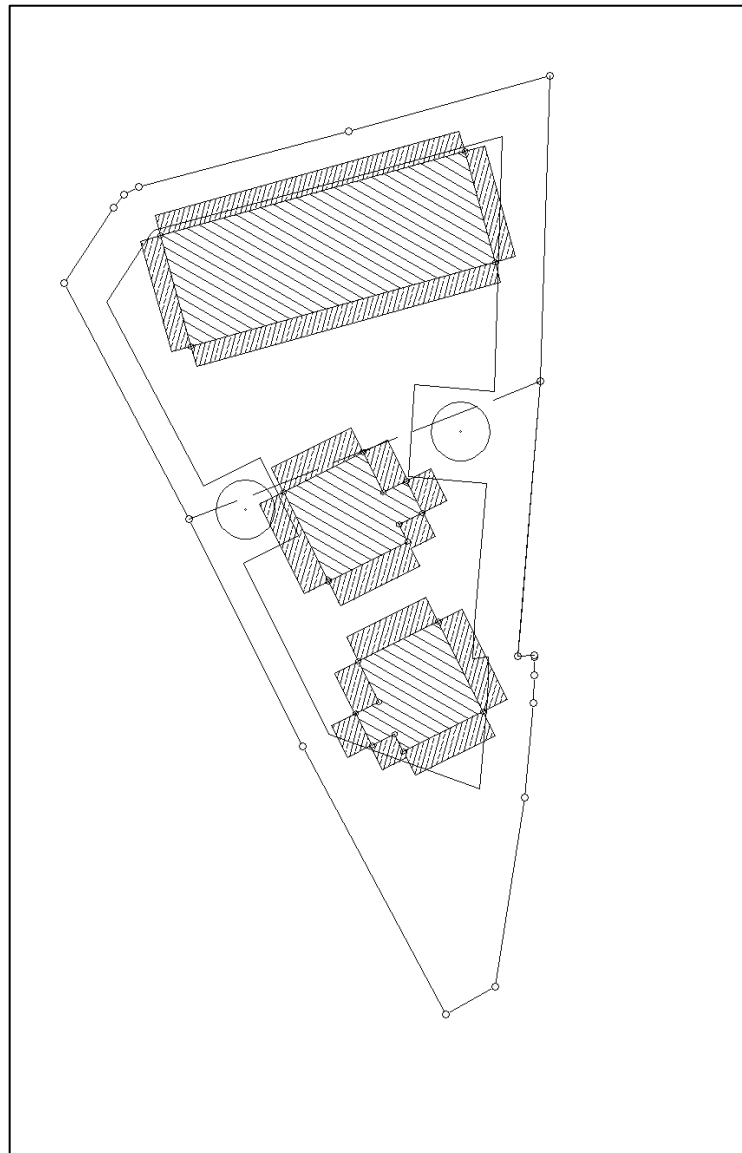


Abbildung 16: Grundstück mit Baufeld und Abstandsflächen (ohne Maßstab)

6.2 Gebäudespezifische Angaben zum Bebauungskonzept

Nachfolgend werden die Gebäude nach ihrer Eigenart genauer beschrieben. Neben den Ansichten und der Beschreibung der Geschosse, wird auch eine detaillierte Wohnungsaufgliederung aufgezeigt.

6.2.1 Mischgebäude

Das Mischgebäude verfügt über drei Vollgeschosse. Im Erdgeschoss befinden sich die Gewerbe- und Büroflächen. Die Fenster werden im Erdgeschoss zur Fördestraße hin bodengleich sein, während auf eine bodengleiche Fensterbebauung bei den anderen umliegenden Fenstern verzichtet wird. Die beiden oberen Vollgeschosse dienen den Eigentumswohnungen und sind jeweils 2,5 m hoch. Das Flachdach, welches nach Absprache mit Solartechnik ausgestattet wird, beinhaltet über den jeweiligen Treppenhäusern eine verglaste Auswölbung, sodass Tageslicht in diese Treppenhäuser eindringen kann.

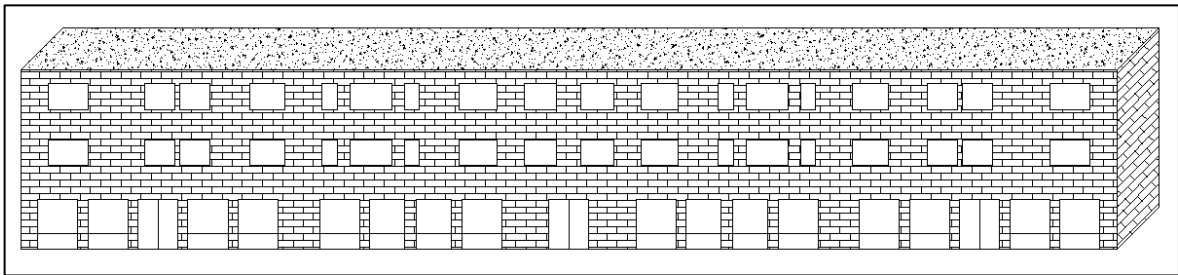


Abbildung 17: Ansicht Mischgebäude (ohne Maßstab)

Die im Erdgeschoss befindliche Nutzfläche ist in vier Abschnitte aufgliedert. Zusammengefasst beträgt diese Fläche rund 872 m². Erschlossen werden diese Einheiten im Norden zu der Fördestraße.

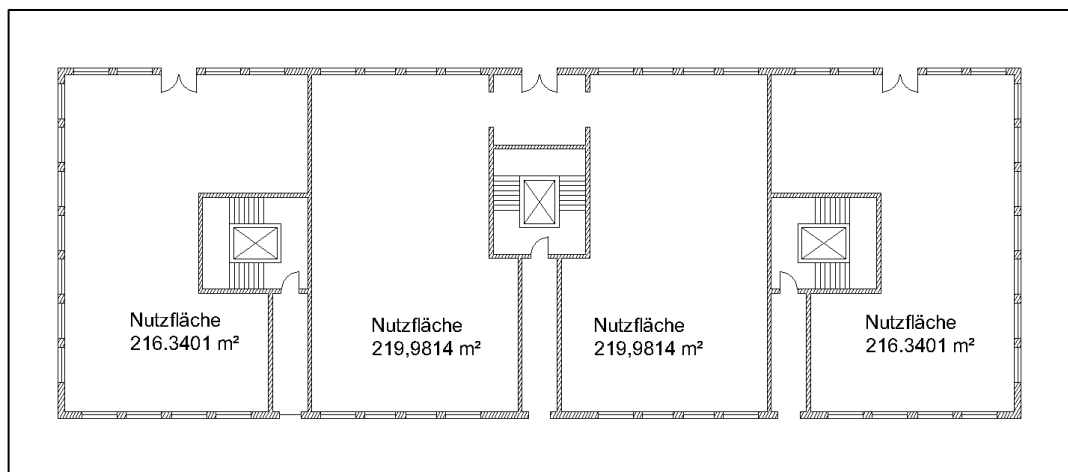


Abbildung 18: Grundriss Erdgeschoss Mischgebäude (ohne Maßstab)

Vordergründig sind die Nutzflächen im Erdgeschoss für die Errichtung kleinerer Dienstleister gedacht. Vorstellbar sind weitere Büroflächen, die in der näheren Umgebung befindlichen Angebote ergänzen und erweitern. Außerdem ist vorstellbar, dass die Flächen für nichtstörende Gewerbebetriebe, besonders aus dem Bereich Medien, genutzt werden.

In den oberen zwei Etagen entstehen je Geschoss zehn Eigentumswohnungen. Die Größe variiert von rund 79,0 m² bis rund 98,0 m². Alle Einheiten verfügen zwischen zwei und drei Zimmern, die über einen Flur zu erreichen sind. Neben einem Schlafzimmer verfügt jede Wohnung über ein Badezimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und einen Abstellraum. Insgesamt verfügt das Gebäude über drei Treppenhäuser mit je einem Fahrstuhl. Es werden pro Fahrstuhl vier Wohnungen je Geschoss erreicht. Nur an dem innenliegenden Treppenhaus, welches die großen 98,0 m² Wohnungen miteinander verbindet, sind pro Etage nur zwei Einheiten angeschlossen. Im Erdgeschoss führen die Treppenhäuser zu den im Süden befindlichen Parkplätzen.

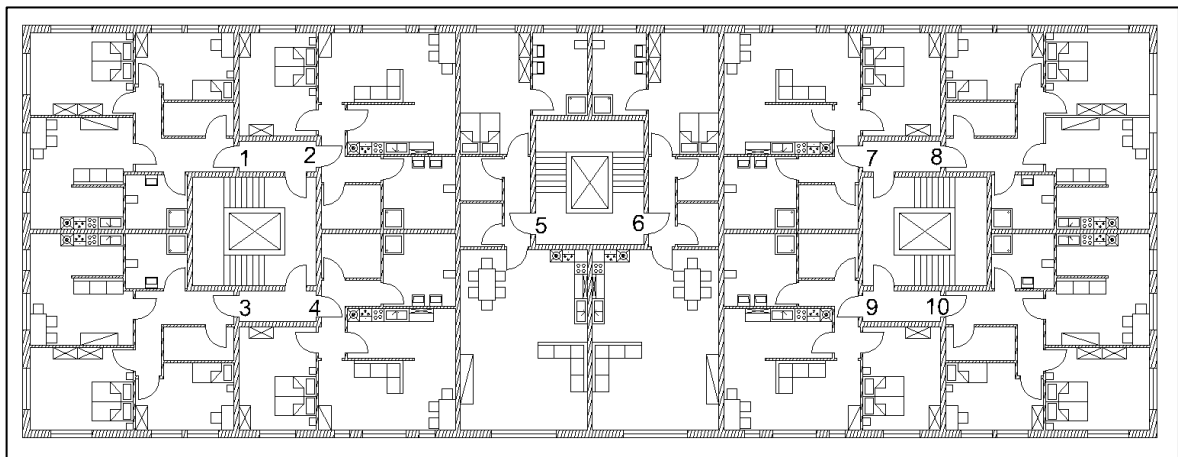


Abbildung 19: Grundriss eines Regelgeschosses (ohne Maßstab)

Auffällig ist, dass in diesem Gebäude drei unterschiedliche Aufgliederungen der Eigentumswohnungen vorhanden sind. Dieses Konzept wird deshalb eine breitere Masse ansprechen können. Besonders Single-Personen, Familien mit einem Kind und ältere Personen können von den unterschiedlichen Wohnungsaufgliederungen profitieren.

Tabelle 2: Wohnungsaufgliederung eines Vollgeschosses im Mischgebäude

Wohnung	Raumbezeichnungen	Raumgröße in m ²
Wohnung 2, 4, 7 & 9	Flur	6,71 m ²
	Abstellraum	6,16 m ²
	Badezimmer	12,32 m ²
	Wohnzimmer	22,46 m ²
	Küche	12,55 m ²
	Schlafzimmer 1	18,84 m ²
	Gesamtgröße	<u>79,04 m²</u>
Wohnung 1,3, 8 & 10	Flur	10,93 m ²
	Abstellraum	5,54 m ²
	Badezimmer	7,93 m ²
	Wohnzimmer	16,02 m ²
	Küche	9,07 m ²
	Schlafzimmer 1	20,09 m ²
	Schlafzimmer 2	14,49 m ²
	Gesamtgröße	<u>84,07 m²</u>
Wohnung 5 & 6	Flur	5,53 m ²
	Abstellraum	4,29 m ²
	Ankleide	4,29 m ²
	Wohnküche	53,74 m ²
	Schlafzimmer 1	19,92 m ²
	Badezimmer	10,57 m ²
	Gesamtgröße	<u>98,34 m²</u>

6.2.2 Wohngebäude

Die beiden Wohngebäude verfügen über je vier Vollgeschosse, die allesamt eine Deckenhöhe von 2,5 m besitzen. Aufgrund der Parkplätze, die im direkten Umfeld zu den jeweiligen Erdgeschossen stehen, wird das Gebäude um 0,5 m angehoben, damit die Bewohner im Erdgeschoss eine gewisse Privatsphäre erhalten. Außerdem schließt auch hier wieder ein Flachdach die Gebäude von oben ab.

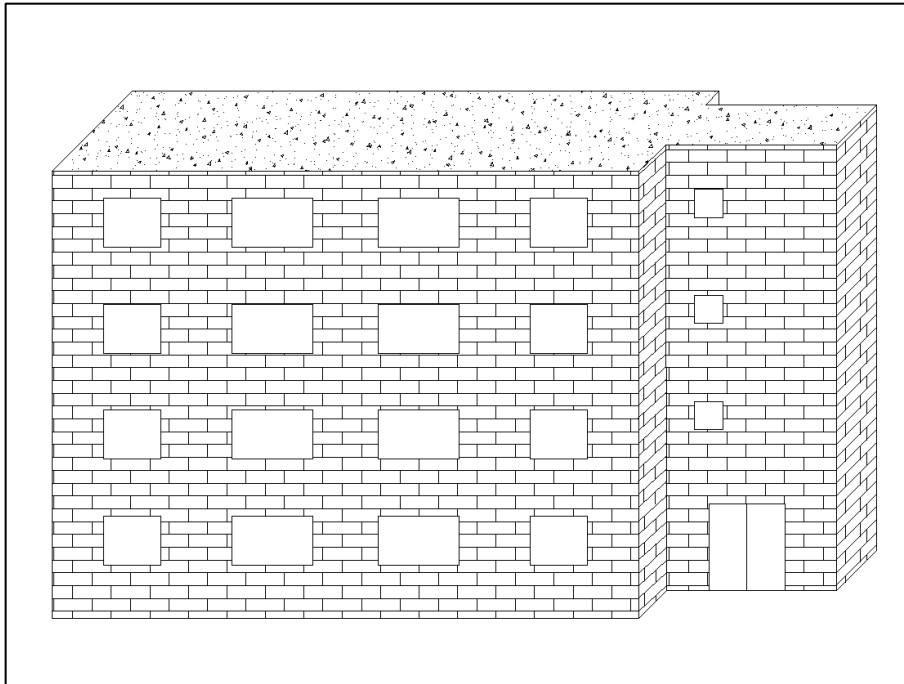


Abbildung 20: Ansicht Wohngebäude (ohne Maßstab)

Im Erdgeschoss befinden sich vier Eigentumswohnungen mit jeweils zwei Räumen. Sie sind über das außenliegende Treppenhaus mit den Parkplätzen und Gehwegen verbunden. Da das Gebäude um 0,5 m angehoben wird und verstärkt auf die Nutzung und das Wohlbefinden der alternden Bevölkerung geachtet wird, soll vor dem Treppenhaus eine Rampe entstehen. Nach § 52 Absatz 4 der LBauO S-H sind Rampen mit einer Neigung von über 6 Prozent unzulässig. Ist von einer maximalen Steigung von 6 Prozent auszugehen und die zu überwindende Höhe beträgt 0,5 m, so wird die Rampe eine Gesamtlänge von 8,35 m besitzen.

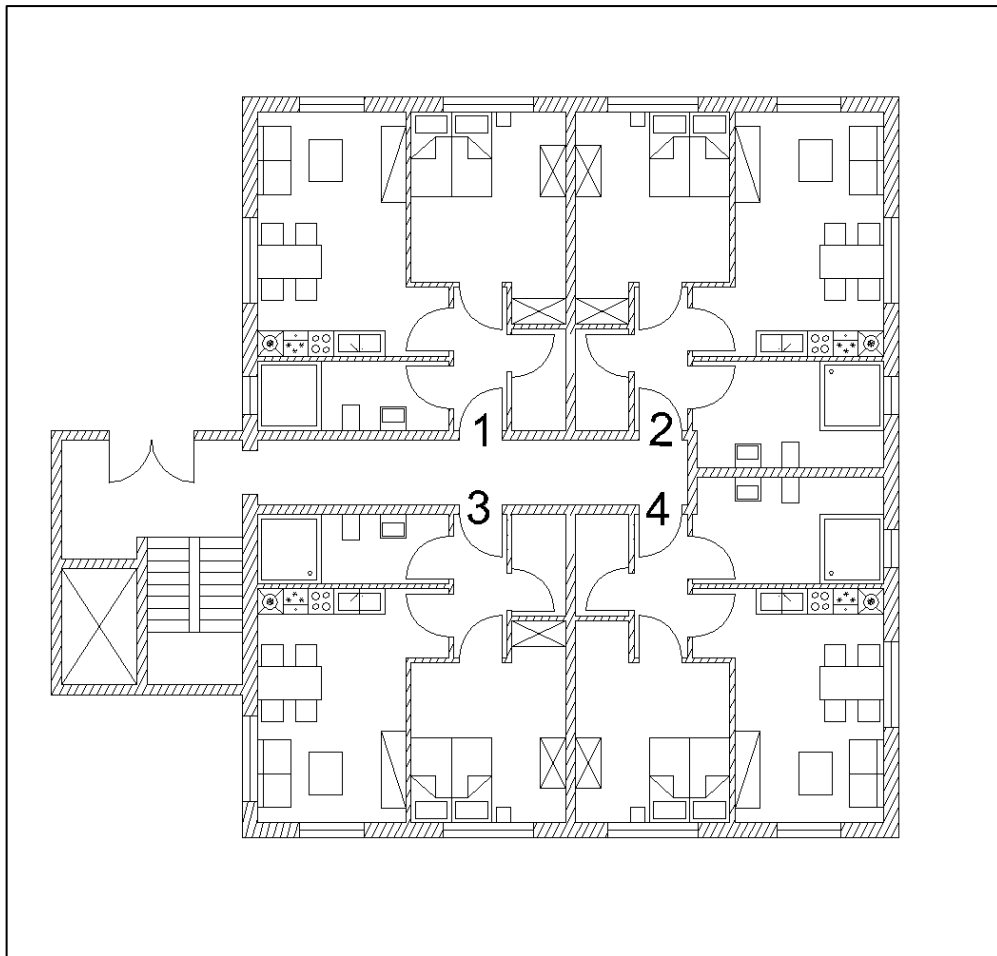


Abbildung 21: Grundriss eines Regelgeschosses (ohne Maßstab)

Auch die oberen drei Stockwerke mit insgesamt zwölf Eigentumswohnungen werden über das Treppenhaus erschlossen. Alle Größen variieren von 50,0 m² bis 56,0 m². Die innere Erschließung der Räume erfolgt durch die Flurerschließung. Neben einem Schlafzimmer verfügt jede Einheit über eine Wohnküche, ein Badezimmer und einen Abstellraum.

Besonders geeignet sind diese Eigentumswohnungen für berufstätige Single-Personen, die im direkten Umfeld zu ihrer Arbeitsstelle wohnen möchten. Außerdem ist vorstellbar, dass sich ältere Personen in diesem Gebäude niederlassen, die die Nähe zum Wasser schätzen.

Tabelle 3: Wohnungsaufgliederung eines Obergeschosses im Wohngebäude

Wohnung	Raumbezeichnungen	Raumgröße in m ²
Wohnung 1	Flur	4,27 m ²
	Badezimmer	11,21 m ²
	Abstellraum	3,01 m ²
	Wohnküche	21,85 m ²
	Schlafzimmer 1	15,84 m ²
	Gesamtgröße:	<u>56,18 m²</u>
Wohnung 2	Flur	4,27 m ²
	Badezimmer	7,37 m ²
	Abstellraum	3,01 m ²
	Wohnküche	21,85 m ²
	Schlafzimmer 1	15,84 m ²
	Gesamtgröße:	<u>52,34 m²</u>
Wohnung 3	Flur	4,27 m ²
	Badezimmer	11,21 m ²
	Abstellraum	3,01 m ²
	Wohnküche	20,98 m ²
	Schlafzimmer 1	14,93 m ²
	Gesamtgröße:	<u>54,40 m²</u>
Wohnung 4	Flur	4,27 m ²
	Badezimmer	7,37 m ²
	Abstellraum	3,01 m ²
	Wohnküche	14,93 m ²
	Schlafzimmer 1	20,98 m ²
	Gesamtgröße:	<u>50,56 m²</u>

7 Wirtschaftlichkeitsanalyse

Entscheidend für eine Realisierung einer Projektentwicklung ist die Frage nach der Wirtschaftlichkeit und ob sich eine solche Entwicklung auf dem Markt positionieren kann. Hierbei müssen einerseits die gesamten Ausgaben, einschließlich Grundstückskosten und Baukosten, mit den erzielten Einnahmen verglichen werden. Daraufhin lässt sich eine Aussage darüber treffen, ob das geplante Vorhaben ökonomisch sinnvoll erscheint und ob weitere Arbeitsschritte eingeleitet werden.

7.1 Grundstückskosten

Die Grundstückskosten lassen sich mit Hilfe der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwertes berechnen. Zusätzlich werden Erwerbsnebenkosten, wie Grundbuchgebühren, Notarkosten und Grunderwerbssteuern fällig, die den Grundstücksbeschaffungskosten zugerechnet werden müssen. Für das Grundstück an der Fördestraße ergibt sich somit ein summierter Wert von 811.167,00 Euro.

Tabelle 4: Berechnung der Grundstückskosten

Kostengruppe	Grundstücksgröße in m ²	Bodenrichtwert In EUR / m ²	Gesamtbetrag
100 - Grundstück	7980,0 m ²	95,00 €/m ²	758.100,00 €
Erwerbsnebenkosten		Prozentsatz	Gesamtbetrag
Notar/Grundbuch/Justizklasse/Grunderwerbssteuer		7 %	53.067,00 €
Grundstücksbeschaffungskosten Σ :			811.167,00 €

7.2 Herstellungskosten der Gebäude

Der folgende Abschnitt beinhaltet die Herstellungskosten der Gebäude aufgegliedert in den unterschiedlichen Kostengruppen nach DIN 276. Grundlage dieser Berechnung ist eine Kostenschätzung, die mit Hilfe des BKI – Kostenplaners aufgestellt wurde. Entscheidend für die Kostenschätzung ist die Bruttogrundfläche, die nach DIN 277 definiert ist. Zudem wird ein Regionalfaktor eingefügt, der die genauere Umgebung des Grundstücks beschreibt. Dieser liegt in Flensburg bei 0,941 Einheiten (Stand 2013).

Tabelle 5: Herstellungskosten Mischgebäude

Kostengruppe		Menge in m ²	Einheit	Kostenkennwert [€]	Kosten [€]
200	Herrichten und Erschließen	2.666,00	FBG	40,17	107.093,22
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	3.298,00	BGF	634,20	2.091.591,60
400	Bauwerk – Technische Anlagen	3.298,00	BGF	284,96	939.798,08
500	Außenanlagen	662,09	AUF	32,94	21.809,24
600	Ausstattung und Kunstwerke	3.298,00	BGF	5,00	16.490,00
700	Baunebenkosten	3.298,00	BGF	161,10	531.307,80
Σ Herstellungskosten gesamt:					3.708.089,94

Tabelle 6: Herstellungskosten Wohngebäude

Kostengruppe		Menge in m ²	Einheit	Kostenkennwert [€]	Kosten [€]
200	Herrichten und Erschließen	2.660,00	FBG	19,32	51.391,20
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.196,00	BGF	484,12	579.007,52
400	Bauwerk – Technische Anlagen	1.196,00	BGF	108,71	130.017,16
500	Außenanlagen	662,09	AUF	48,54	32.137,85
600	Ausstattung und Kunstwerke	1.196,00	BGF	5,00	5.980,00
700	Baunebenkosten	1.196,00	BGF	91,31	109.206,76
Σ Herstellungskosten gesamt:					907.740,49

7.3 Investitionshöhe

Zusammengefasst belaufen sich die Herstellungskosten der drei Gebäude auf 5.523.570,92 Euro. Somit ergibt sich für das Grundstück und die Herstellungskosten der drei Gebäudekomplexe inklusive der Baunebenkosten eine Gesamtinvestitionshöhe von 6.334.737,92 Euro.

Tabelle 7: Investitionsaufwand Projekt

Bezeichnung	Kostengruppe	Gesamtkosten in Euro
Mischgebäude:	KG 200-700	3.708.089,94 €
Wohngebäude #1:	KG 200-700	907.740,49 €
Wohngebäude #2:	KG 200-700	907.740,49 €
Grundstückskosten:	KG 100	811.167,00 €
Σ Investitionshöhe KG 100-700:		6.334.737,92 €

7.4 Baufinanzierung

Der folgende Abschnitt beschreibt die Finanzierung des Bauprojekts mit dem eingebrachten Eigenkapital und dem Fremdkapital. Es wird davon ausgegangen, dass mit 20 Prozent Eigenkapital und 80 Prozent Fremdkapital finanziert wird. Die Länge der Bauphase bis hin zur Vermietung soll zwei Jahre betragen. Die gewählten Zinssätze für das Fremdkapital liegen bei 4,0 und 4,5 Prozent. Für das Eigenkapital wurden Zinssätze von 5,0 Prozent gewählt. Allgemein lässt sich sagen, dass die Zinssätze für die Investitionshöhe und der Laufzeit moderat gewählt worden sind.

Zudem liegt die durchschnittliche Verzinsung beim Eigenkapital bei 100,0 Prozent und beim Fremdkapital bei 30,0 Prozent. Entscheidend hierfür ist, dass davon ausgegangen wird, dass ca. 30 Prozent der Eigentumswohnungen (15 Einheiten) im Laufe der Planung verkauft werden.

Die Summe der zu finanzierenden Größen beträgt 261.578,30 Euro. Addiert betragen die Gesamtkosten für das Projekt inklusive der Finanzierung 6.596.316,22 Euro.

Tabelle 8: Finanzierung der Investitionshöhe

KG	Finanzierungsgröße	Volumen in EUR	Zins	durchschnittl. Finanzierung	n	Endwert in EUR
100	Grundstück FK (80%)	648.933,60	4 %	30 %	2	15.574,41
200-700	Baukosten mit Planung FK (80 %)	4.418.856,74	4,5 %	30 %	2	119.309,13
100	Grundstück EK (20 %)	162.233,40	5,0 %	100 %	2	16.223,34
200-700	Baukosten mit Planung EK (20 %)	1.104.714,18	5,0 %	100 %	2	110.471,42
Summe Finanzierung:						261.578,30
Projekt mit Finanzierung:						6.596.316,22

Zusätzliche Kosten beim Projekt entstehen für die Projektentwicklung (3 %), für das Ausfallwagnis (4 %), für die Vertriebskosten (3 %) und für einen möglichen Gewinn des Projektentwicklers (5 %). Der gesamte Investitionsaufwand beträgt mit allen eingepflegten Daten somit 7.552.782,07 €.

Tabelle 9: Ermittlung der Gesamtkosten für das Bebauungskonzept

Projekt mit Finanzierung		6.596.316,22 €
		Zwischenwert in EUR
Projektentwicklung	3 %	164.907,91
Wagnis	4 %	263.852,65
Gewinn	5 %	329.815,81
Vertrieb	3 %	197.889,49
	Summe Gesamt:	7.552.782,07

7.5 Wirtschaftlichkeitsberechnung

Abschließend muss geprüft werden, ob das Baukonzept mit den Gesamtkosten von rund 7.550.000,00 Euro wirtschaftlich tragfähig ist. Entscheidend hierfür ist ein möglicher Gewinn, der bei einem Vergleich der Gesamtkosten und dem Gesamterlös ermittelt wird. Der Gesamterlös wird durch den Kaufpreis pro Quadratmeter Nutzfläche und der gesamten Nutzfläche ermittelt.

In der folgenden Tabelle wird von einem Quadratmeterpreis von 1.750,00 Euro ausgegangen. Dies ist der Mittelwert aus den Verkäufen bei den neuerrichteten Eigentumswohnungen in Flensburg im Jahre 2012.

Tabelle 10: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Gesamte Nutzfläche	4266 m ²
Verkaufspreis	1750 €/m ²
Gesamterlös	7.465.500,00 €
Gesamtkosten (exkl. Gewinn)	7.222.966,26 €
Eigentlicher Gewinn	242.533,74 €
Rendite	6,72 %

Aus der Tabelle lässt sich ein Gewinn von 242.533,74 Euro ablesen. Das ist eine Rendite von 6,72 Prozent. Folglich ist davon auszugehen, dass sich eine solche Projektentwicklung auf dem Grundstück an der Fördestraße, unter der Betrachtung von allen ermittelten Kosten, rentiert.

8 Fazit

Aufgrund der vorangegangenen Erkenntnisse in dieser Projektentwicklung, ist ein Bebauungskonzept mit Wohn- und Gewerbeflächen auf dem Grundstück einschlägig. Die Makroanalyse zeigt, dass Flensburg eine attraktive Stadt ist, die von ihrer Lage und Struktur profitiert. Zudem ist der Stadtteil Mürwik aufgrund seiner Größe und der intakten Infrastruktur ein besonderer Stadtteil, der eine gewisse Eigenpräsenz ausstrahlt.

Durch den demographischen Wandel und der damit verbundenen alternden Bevölkerung, werden die Gebäude und deren umliegenden Flächen an den neuen Verhältnissen angepasst. Alle Gehwege und Zufahrten sind ohne Bordsteine oder sonstige Erhebungen zu passieren. Die Erschließung der oberen Eigentumswohnungen erfolgt durch einen Fahrstuhl, sodass alle Wohnungen angenehm erreicht werden können. Auch die Räume sind durch einfache Zuschnitte geprägt, damit diese komfortabel eingerichtet werden können. Für Frei- und Grünflächen bleibt auf dem Grundstück genügend Platz, damit sich die Anwohner entspannen können. Durch das zur Fördestraße parallel gebaute Mischgebäude, wird die Lärmbelästigung zum hinteren Grundstück eingeschränkt.

Entscheidend für die Projektentwicklung ist jedoch, ob sich das Projekt am Markt platzieren lässt. Durch das Berechnen des gesamten Investitionsaufwandes und der Findung eines geeigneten Kaufpreises, konnte ein Gewinn von rund 243.000 Euro ermittelt werden. Es besteht die Möglichkeit, den Gewinn anzupassen, indem einige Stellschrauben verändert werden. Einerseits könnten die Herstellungskosten der Gebäude überarbeitet werden. Andererseits könnten durch ein größeres Eigenkapitalvolumen oder geringeren Zinssätzen die Finanzierungskosten gesenkt werden. Niedrigere Zinsen erhält man beispielsweise bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Für den Erfolg der Projektentwicklung ist im weiteren Verlauf besonders das Marketing von entscheidender Bedeutung. „Aus einem Immobilienprojekt muss ein Produkt mit Markencharakter werden“.⁸⁸ Alle Vorteile, Annehmlichkeiten und Ausstattungen müssen dem Käufer bekannt sein, damit er sich für das Objekt entscheidet.

Abschließend ist davon auszugehen, dass sich die Eigentumswohnungen auf dem Grundstück aufgrund der vorangegangenen Erkenntnisse, der Nachfrage und den Lagebedingungen zügig verkaufen lassen.

⁸⁸ Jürgen Schäfer, Georg Conzern (Hrsg.), Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung, 2002, S.497.

Anhang

Tabelle 11: Einwohner der Stadt Flensburg nach Geschlecht (Stand 31.12.2013)

Stat.Bezirk/ Stadtteil	Einwohner gesamt	% v. Einw. Gesamtstadt	männlich	% v.männl.Einw. Gesamtstadt	% von Einw. ges. stat.Bez./Stadt	weiblich	% v.weibl.Einw. Gesamtstadt	% von Einw. ges. stat.Bez./Stadt
11	655	0,7	310	0,7	47,3	345	0,7	52,7
12	1471	1,6	768	1,7	52,2	703	1,5	47,8
13	1198	1,3	669	1,5	45,5	529	1,1	44,2
01 Altstadt	3.324	3,7	1.747	3,9	52,6	1.577	3,4	47,4
21	2671	2,9	1.452	3,3	54,4	1.219	2,6	45,6
22	1463	1,6	787	1,8	53,8	676	1,5	46,2
02 Neustadt	4.134	4,6	2.239	5,0	54,2	1.895	4,1	45,8
31	2.677	3,0	1.480	3,3	55,3	1.197	2,6	44,7
32	3.820	4,2	2.018	4,5	52,8	1.802	3,9	47,2
33	4.497	5,0	2.253	5,1	50,1	2.244	4,9	49,9
03 Nordstadt	10.994	12,1	5.751	12,9	52,3	5.243	11,4	47,7
41	2.799	3,1	1.346	3,0	48,1	1.453	3,2	51,9
42	1.806	2,0	852	1,9	47,2	954	2,1	52,8
43	1.539	1,7	723	1,6	47,0	816	1,8	53,0
44	1.753	1,9	821	1,8	46,8	932	2,0	53,2
4 Westl. Höhe	7.897	8,7	3.742	8,4	47,4	4.155	9,0	52,6
51	2013	2,2	1.022	2,3	50,8	991	2,2	49,2
52	1637	1,8	752	1,7	45,9	885	1,9	54,1
53	3036	3,3	1.382	3,1	45,5	1.654	3,6	54,5
05 Fries. Berg	6.686	7,4	3.156	7,1	47,2	3.530	7,7	52,8
61	2295	2,5	1.105	2,5	48,1	1.190	2,6	51,9
62	4644	5,1	2.298	5,2	49,5	2.346	5,1	50,5
06 Weiche	6.939	7,7	3.403	7,6	49,0	3.536	7,7	51,0
71	1187	1,3	578	1,3	48,7	609	1,3	51,3
72	2417	2,7	1.164	2,6	48,2	1.253	2,7	51,8
73	430	0,5	225	0,5	52,3	205	0,4	47,7
07 Südstadt	4.034	4,5	1.967	4,4	48,8	2.067	4,5	51,2
81	2881	3,2	1.550	3,5	53,8	1.331	2,9	46,2
82	2837	3,1	1.316	3,0	46,4	1.521	3,3	53,6
83	294	0,3	155	0,3	52,7	139	0,3	47,3
08 Sandberg	6.012	6,6	3.021	6,8	50,2	2.991	6,5	49,8
91	1509	1,7	833	1,9	55,2	676	1,5	44,8
92	666	0,7	336	0,8	50,5	330	0,7	49,5
93	4018	4,4	1.882	4,2	46,8	2.136	4,6	53,2
94	1657	1,8	768	1,7	46,3	889	1,9	53,7
09 Jürgensby	7.850	8,7	3.819	8,6	48,6	4.031	8,7	51,4
101	1167	1,3	551	1,2	47,2	616	1,3	52,8
102	1400	1,5	668	1,5	47,7	732	1,6	52,3
103	3766	4,2	1.786	4,0	47,4	1.980	4,3	52,6
10 Fruerlund	6.333	7,0	3.005	6,7	47,4	3.328	7,2	52,6
111	1227	1,4	677	1,5	55,2	550	1,2	44,8
112	2264	2,5	1.137	2,6	50,2	1.127	2,4	49,8
113	2122	2,3	962	2,2	45,3	1.160	2,5	54,7
114	6507	7,2	3.047	6,8	46,8	3.460	7,5	53,2
115	2214	2,4	1.034	2,3	46,7	1.180	2,6	53,3
11 Mürwik	14.334	15,8	6.857	15,4	47,8	7.477	16,2	52,2
121	2150	2,4	997	2,2	46,4	1.153	2,5	53,6
122	5624	6,2	2.730	6,1	48,5	2.894	6,3	51,5
12 Engelsby	7.774	8,6	3.727	8,4	47,9	4.047	8,8	52,1
130	4317	4,8	2.114	4,7	49,0	2.203	4,8	51,0
13 Tarup	4.317	4,8	2.114	4,7	49,0	2.203	4,8	51,0
Insgesamt	90.628	100,0	44.548	100,0	49,2	46.080	100,0	50,8

Tabelle 12: Ausländer in der Stadt Flensburg (Stand 31.12.2013)

EUROPA	Personen	ASIEN	Personen	AFRIKA	Personen	AMERIKA	Personen	AUSTRALIEN	Personen-
Dänemark u. Färöer	2.305	Irak	155	Tunesien	25	Vereinigte Staaten von Amerika	77	Australien	11
Türkei	861	Afghanistan	108	Ghana	24	Brasilien	32	sonst. Australier *)	6
Polen	737	Iran, Islamische Republik	101	Algerien	18	Kolumbien	11		
Griechenland	255	Vietnam	78	Kenia	17	Mexico	8		
Russische Föderation	250	Thailand	65	Marokko	16	Peru	8		
Bosnien und Herzegowina	136	Aserbaidshan	57	Südafrika	11	Chile	7		
Kroatien	136	Syrien, Arabische Republik	52	Uganda	10	Dominikanische Republik	6		
Rumänien	112	Kasachstan	43	Eritrea	9	Ecuador	5		
Bulgarien	111	China	43	Nigeria	9	Kuba	5		
Italien	105	Philippinen	37	Ägypten	9	sonst. Amerikaner*)	25		
Kosovo	103	Armenien	29	Gambia	7				
Ukraine	97	Georgien	25	Senegal	7				
Serbien	92	Japan	21	Äthiopien	6				
Litauen	87	Pakistan	21	Somalia	6				
Österreich	75	Sri Lanka	18	Mauritius	5				
Großbritannien mit Nordirland	75	Indien	18	sonst. Afrikaner*)	39				
Lettland	58	Libanon	17						
Spanien	55	Jemen	11						
Niederlande	54	Usbekistan	11						
Schweden	50	Indonesien	10						
Frankreich	43	Korea (Republik)	10						
Mazedonien	42	Mongolei	9						
Portugal	34	Kuwait	8						
Ungarn	29	Kirgisistan	6						
Norwegen	23	Bangladesch	5						
Albanien	20	sonst. Asiaten*)	10						
Schweiz	19								
Finnland	17								
Weißrußland	17								
Montenegro	16								
Tschechische Republik	16								
Belgien	12								
Island	12								
Estland	11								
Slowakische Republik	11								
Slowenien	8								
Irland	5								
sonstige Europäer *)	19								
Europa gesamt	6.108	Asien gesamt	968	Afrika gesamt	218	Amerika gesamt	184	Australien gesamt	17

Tabelle 13: Einwohner der Stadt Flensburg nach Altersgruppen (Stand 31.12.2013)

Stat.Bezirk/ Stadtteil	Einwohner gesamt	Altersgruppen von ... bis ... Jahren					
		0 bis u 18	18 bis u 30	30 bis u 45	45 bis u 65	65 bis u 80	80 und älter
11	655	52	214	137	118	55	79
12	1.471	121	579	324	297	107	43
13	1.198	119	427	288	265	84	15
01 Altstadt	3.324	292	1.220	749	680	246	137
21	2.671	345	968	587	573	161	37
22	1.463	233	403	312	343	136	36
02 Neustadt	4.134	578	1.371	899	916	297	73
31	2.677	448	605	551	730	289	54
32	3.820	632	815	745	1.083	440	105
33	4.497	747	690	821	1.339	693	207
03 Nordstadt	10.994	1.827	2.110	2.117	3.152	1.422	366
41	2.799	346	644	559	671	382	197
42	1.806	250	447	311	456	261	81
43	1.539	292	114	242	439	359	93
44	1.753	256	209	266	470	421	131
04 Westliche Höhe	7.897	1.144	1.414	1.378	2.036	1.423	502
51	2.013	281	646	427	434	176	49
52	1.637	153	411	322	384	251	116
53	3.036	380	619	531	789	541	176
05 Friesischer Berg	6.686	814	1.676	1.280	1.607	968	341
61	2.295	412	312	355	715	399	102
62	4.644	1.068	474	1.038	1.295	594	175
06 Weiche	6.939	1.480	786	1.393	2.010	993	277
71	1.187	146	450	205	225	101	60
72	2.417	302	495	494	615	344	167
73	430	57	72	64	133	83	21
07 Südstadt	4.034	505	1.017	763	973	528	248
81	2.881	204	1.204	582	590	246	55
82*	2.837	339	490	458	756	533	264
83*	294		269	22			
08 Sandberg	6.012	543	1.963	1.062	1.346	779	319
91	1.509	142	534	369	335	110	19
92	666	50	188	147	153	105	23
93	4.018	489	1.024	799	966	527	213
94	1.657	198	276	268	471	299	145
09 Jürgensby	7.850	879	2.022	1.583	1.925	1.041	400
101	1.167	135	218	211	277	166	160
102	1.400	158	192	225	450	275	100
103	3.766	648	627	676	1.102	579	134
10 Fruerlund	6.333	941	1.037	1.112	1.829	1.020	394
111	1.227	119	367	187	284	184	86
112	2.264	326	441	400	580	426	91
113	2.122	244	264	281	669	542	122
114	6.507	1.049	793	1.033	1.710	1.486	436
115	2.214	326	252	320	660	530	126
11 Mürwik	14.334	2.064	2.117	2.221	3.903	3.168	861
121	2.150	386	364	353	516	337	194
122	5.624	996	787	994	1.847	814	186
12 Engelsby	7.774	1.382	1.151	1.347	2.363	1.151	380
130	4.317	991	519	934	1.182	527	164
13 Tarup	4.317	991	519	934	1.182	527	164
Insgesamt	90.628	13.440	18.403	16.838	23.922	13.563	4.462

Tabelle 14: Einwohner der Stadt Flensburg in Prozent (Stand 31.12.2013)

Stat.Bezirk/ Stadtteil	Einwohner gesamt	% von Einw. Stadt
0 #)		
11	655	0,7
12	1.471	1,6
13	1.198	1,3
01 Altstadt	3.324	3,7
21	2.671	3,0
22	1.463	1,6
02 Neustadt	4.134	4,6
31	2.677	3,0
32	3.820	4,2
33	4.497	5,0
03 Nordstadt	10.994	12,2
41	2.799	3,1
42	1.806	2,0
43	1.539	1,7
44	1.753	1,9
04 Westliche Höhe	7.897	8,8
51	2.013	2,2
52	1.637	1,8
53	3.036	3,4
05 Friesischer Berg	6.686	7,4
61	2.295	2,5
62	4.644	5,1
06 Weiche	6.939	7,7
71	1.187	1,3
72	2.417	2,7
73	430	0,5
07 Südstadt	4.034	4,5
81	2.881	3,2
82	2.837	3,1
83	294	0,3
08 Sandberg	6.012	6,7
91	1.509	1,7
92	666	0,7
93	4.018	4,5
94	1.657	1,8
09 Jürgensby	7.850	8,7
101	1.167	1,3
102	1.400	1,6
103	3.766	4,2
10 Fruerlund	6.333	7,0
111	1.227	1,4
112	2.264	2,5
113	2.122	2,4
114	6.507	7,2
115	2.214	2,5
11 Mürwik	14.334	15,9
121	2.150	2,4
122	5.624	6,2
12 Engelsby	7.774	8,6
130	4.317	4,8
13 Tarup	4.317	4,8
Insgesamt	90.628	100,5

Tabelle 15: Bevölkerungsentwicklung von 2005 - 2013 (Stand 31.12.2013)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
0 #)									
11	681	640	627	657	671	652	661	651	655
12	1.362	1.370	1.400	1.440	1.425	1.416	1.413	1.456	1.471
13	1.222	1.217	1.216	1.238	1.240	1.237	1.255	1.235	1.198
01 Altstadt	3.265	3.227	3.243	3.335	3.336	3.305	3.329	3.342	3.324
21	2.575	2.624	2.634	2.681	2.584	2.600	2.681	2.608	2.671
22	1.346	1.377	1.380	1.366	1.368	1.366	1.352	1.437	1.463
02 Neustadt	3.921	4.001	4.014	4.047	3.952	3.966	4.033	4.045	4.134
31	2.525	2.602	2.655	2.670	2.689	2.687	2.693	2.680	2.677
32	3.789	3.707	3.755	3.827	3.748	3.783	3.765	3.765	3.820
33	4.151	4.171	4.299	4.339	4.386	4.378	4.386	4.464	4.497
03 Nordstadt	10.465	10.480	10.709	10.836	10.823	10.848	10.844	10.909	10.994
41	2.783	2.790	2.753	2.790	2.774	2.832	2.814	2.772	2.799
42	1.812	1.827	1.838	1.819	1.815	1.758	1.798	1.779	1.806
43	1.492	1.481	1.487	1.517	1.520	1.494	1.503	1.521	1.539
44	1.778	1.760	1.767	1.744	1.734	1.755	1.771	1.757	1.753
04 Westliche Höhe	7.865	7.858	7.845	7.870	7.843	7.839	7.886	7.829	7.897
51	1.937	1.979	1.968	1.963	1.939	1.964	1.970	1.990	2.013
52	1.534	1.534	1.563	1.485	1.452	1.491	1.630	1.638	1.637
53	3.063	3.042	3.056	3.068	3.085	3.121	3.077	3.034	3.036
05 Friesischer Berg	6.534	6.555	6.587	6.516	6.476	6.576	6.677	6.662	6.686
61	2.413	2.398	2.444	2.445	2.425	2.378	2.334	2.334	2.295
62	3.545	3.719	3.814	3.962	4.079	4.187	4.298	4.503	4.644
06 Weiche	5.958	6.117	6.258	6.407	6.504	6.565	6.632	6.837	6.939
71	1.030	1.041	1.067	1.131	1.150	1.138	1.156	1.165	1.187
72	2.283	2.375	2.372	2.416	2.401	2.417	2.376	2.369	2.417
73	445	449	447	434	411	423	413	416	430
07 Südstadt	3.758	3.865	3.886	3.981	3.962	3.978	3.945	3.950	4.034
81	2.935	2.934	2.917	2.963	2.950	2.974	2.969	2.959	2.881
82	2.658	2.713	2.838	2.888	2.863	2.862	2.838	2.847	2.837
83	249	233	262	255	270	264	279	289	294
08 Sandberg	5.842	5.880	6.017	6.106	6.083	6.100	6.086	6.095	6.012
91	1.383	1.362	1.330	1.355	1.331	1.353	1.382	1.402	1.509
92	634	640	671	666	681	688	661	672	666
93	3.834	3.875	3.853	3.900	3.869	3.931	3.929	3.964	4.018
94	1.706	1.709	1.672	1.666	1.676	1.675	1.667	1.665	1.657
09 Jürgensby	7.557	7.586	7.526	7.587	7.557	7.647	7.639	7.703	7.850
101	876	917	1.124	1.171	1.182	1.167	1.163	1.153	1.167
102	1.549	1.496	1.506	1.507	1.358	1.240	1.239	1.331	1.400
103	3.823	3.812	3.898	3.886	3.878	3.820	3.823	3.832	3.766
	6.248	6.225	6.528	6.564	6.418	6.227	6.225	6.316	6.333
111	1.034	1.060	1.109	1.127	1.093	1.137	1.233	1.288	1.227
112	2.142	2.132	2.155	2.177	2.175	2.179	2.181	2.243	2.264
113	2.185	2.202	2.134	2.171	2.158	2.148	2.169	2.169	2.122
114	6.422	6.366	6.439	6.432	6.451	6.395	6.420	6.540	6.507
115	2.303	2.290	2.301	2.283	2.276	2.253	2.281	2.251	2.214
11 Mürwik	14.086	14.050	14.138	14.190	14.153	14.112	14.284	14.491	14.334
121	2.140	2.176	2.158	2.161	2.117	2.098	2.137	2.079	2.150
122	5.705	5.748	5.839	5.799	5.747	5.733	5.694	5.724	5.624
12 Engelsby	7.845	7.924	7.997	7.960	7.864	7.831	7.831	7.803	7.774
130	3.551	3.608	3.694	3.746	3.841	3.980	4.121	4.197	4.317
13 Tarup	3.551	3.608	3.694	3.746	3.840	3.980	4.121	4.197	4.317
Insgesamt	86.895	87.376	88.442	89.145	88.811	88.974	89.532	90.179	90.628

Selbstständigkeitserklärung

Hiermit versichere ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, in gleicher oder ähnlicher Fassung noch nicht in einem anderen Studienfach als Prüfungsleistung vorgelegt und keine anderen als die im Literaturverzeichnis angegebenen Hilfsmittel und Quellen (einschließlich der angegebenen oder beschriebenen Software) benutzt habe.

Bernburg, den 17. Juli 2014

Unterschrift

Julian Hentschel

Quellenverzeichnis

Gesetzestexte

Baugesetzbuch – BauGB: 44. Auflage, Deutscher Taschenbuch Verlag, München 2012.

Baunutzungsverordnung – BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In: Baugesetzbuch, 44. Auflage, Deutscher Taschenbuch Verlag, München 2012.

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. In: Baugesetzbuch, 44. Auflage, Deutscher Taschenbuch Verlag, München, 2012.

Landesbauordnung Schleswig-Holstein – LBO: In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBL. 2009,6).
URL: <http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=BauO+SH&psml=bssshoprod.psml&max=true&aiz=true> [27.05.2014]

Herausgabewerke

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW (Hrsg.), Wohntrends 2020, Hammonia Verlag, Hamburg, 2008.

Holger Kaufhold, Eckhard Klein, Detlef Schikorr (Hrsg.): 150 Jahre Eisenbahn in Flensburg, LOK Report-Verlag, Berlin, 2004.

Jürgen Schäfer, Georg Conzern (Hrsg.): Praxishandbuch der Immobilienprojektentwicklung, C.H. Beck Verlag, München, 2002.

Kerry-U. Brauer (Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Gabler Verlag, Wiesbaden, 2006.

Marktberichte

BULWIENGESA AG: RIWIS Report Flensburg. Gesamtreport, o.O., o.V., 2014.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg: Grundstücksmarktbericht 2012, Flensburg, o.V., 2012.

Online-Publikationen

Flensburger Flughafen Betriebsgesellschaft mbH: Flugplatz Flensburg-Schäferhaus [Elektronische Version], Flensburg, 2012.
URL: http://www.flensburger-flughafen.de/images/stories/pdf/Flugbewegungen_2003_2012.pdf [17.05.2014]

Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen, Arbeitslose nach Gemeinden, [Elektronische Version], Nürnberg, 2013.

URL:

http://statistik.arbeitsagentur.de/nn_31892/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Suchergebnis_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input_=&pageLocale=de&topicId=17328®ion=&year_month=201212&year_month.GROUP=1&search=Suchen [22.06.2014]

Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen, Sozialversicherungspflichtig (SvB) und geringfügig entlohnte Beschäftigte (geB), [Elektronische Version], Nürnberg, 2013.

URL:

http://statistik.arbeitsagentur.de/nn_31966/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Suchergebnis_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input_=&pageLocale=de&topicId=230198®ionId=01®ion=&year_month=201212&year_month.GROUP=1&search=Suchen [22.06.2014]

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg, Bodenrichtwertkarte, [Elektronische Version], o.O., 2012.

URL: <http://www.gutachterausschuesse-sh.de/fl/bodenrichtwerte.html> [17.06.2014]

HSH Nordbank (Hrsg.), Die 100 größten Unternehmen in Schleswig-Holstein 2012, [Elektronische Version], Hamburg, 2012.

URL: [http://www.hsh-](http://www.hsh-nordbank.de/media/pdf/presse/publikationen/studien/Die_100_groessten_SH_2012.pdf)

[nordbank.de/media/pdf/presse/publikationen/studien/Die_100_groessten_SH_2012.pdf](http://www.hsh-nordbank.de/media/pdf/presse/publikationen/studien/Die_100_groessten_SH_2012.pdf) [22.06.2014]

Stadt Flensburg (Hrsg.), Bedarfsplanung für Kindertagesbetreuung 2014 bis 2016, [Elektronische Version], Flensburg, 2014.

URL:

http://www.flensburg.de/imperia/md/content/asp/flensburg/bildung_kultur/kitas/bedarfsplanung_2014_16.pdf [12.05.2014]

Stadt Flensburg (Hrsg.), Einwohner und Einwohnerdichte der Stadt Flensburg seit 1436, [Elektronische Version], Flensburg, 2012.

URL: http://www.flensburg.de/imperia/md/content/asp/flensburg/politik_verwaltung/daten-zahlen-fakten/fl-kurzgefasst/bevoelkerungsbestand_2012.pdf [12.05.2014]

Stadt Flensburg (Hrsg.), Fachbereich Entwicklung und Innovation, Bebauungsplan "Fördestraße 20-48 (nordöstlich des KBA)" (Nr. 258), [Elektronische Version], Flensburg, 2012.

URL: <https://db.flensburg.de/cityguide/bilder/BPlan258.pdf> [17.04.2014]

Stadt Flensburg (Hrsg.), Fachbereich Entwicklung und Innovation, Begründung, Bebauungsplan "Fördestraße 20-48 (nordöstlich des KBA)" (Nr. 258), [Elektronische Version], Flensburg, 2012.

URL: https://db.flensburg.de/cityguide/bilder/BPlan258_Beg.pdf [17.04.2014]

Stadt Flensburg (Hrsg.), Sitzplan der Ratsversammlung der Stadt Flensburg, [Elektronische Version], Flensburg, 2013.

URL:

http://www.flensburg.de/imperia/md/content/asp/flensburg/politik_verwaltung/sitzplan_rv_juni_2013.pdf [20.05.2014]

Stadt Flensburg (Hrsg.), Bevölkerungsbestand 2012, [Elektronische Version], Flensburg, 2012.

URL: http://www.flensburg.de/imperia/md/content/asp/flensburg/politik_verwaltung/daten-zahlen-fakten/fl-kurzgefasst/bevoelkerungsbestand_2012.pdf [18.05.2014]

Stadt Flensburg (Hrsg.), Einwohner Altersgruppen 2012, [Elektronische Version], o.O., 2012.

URL: http://www.flensburg.de/imperia/md/content/asp/flensburg/politik_verwaltung/daten-zahlen-fakten/2statistikengesamt/einwohner_altersgruppen_2012.pdf [18.05.2014]

Stadt Flensburg (Hrsg.), Gewerbeanzeigen 2012 nach Wirtschaftsabschnitten für die Stadt Flensburg, [Elektronische Version], Flensburg, 2012.

URL: http://www.flensburg.de/imperia/md/content/asp/flensburg/politik_verwaltung/daten-zahlen-fakten/2statistikengesamt/gewerbe_2012.pdf [19.05.2014]

Stadt Flensburg (Hrsg.), Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2012, [Elektronische Version], o.O., 2012.

URL: http://www.flensburg.de/imperia/md/content/asp/flensburg/politik_verwaltung/daten-zahlen-fakten/2statistikengesamt/nat_rlichebev_lkerungsbewegung_2012.pdf [18.05.2014]

Stadt Flensburg (Hrsg.), Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2012, [Elektronische Version], Flensburg, 2012.

URL: http://www.flensburg.de/imperia/md/content/asp/flensburg/politik_verwaltung/daten-zahlen-fakten/2statistikengesamt/sozialversicherungspfl_besch_2012.pdf [18.05.2014]

Stadt Flensburg (Hrsg.), Verkehrsmengenkarte 2010, [Elektronische Version], Flensburg, 2011.

URL:

http://www.flensburg.de/imperia/md/content/asp/flensburg/verkehr_mobilitaet/verkehrsmengenkarte_2010.pdf [17.04.2014]

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.), Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer der Gäste in Beherbergungsstätten mit 10 und mehr Betten in ausgewählten Gemeinden in Schleswig-Holstein, [Elektronische Version], Hamburg, 2011.

URL: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/download/Tourismus_SH.pdf [20.05.2014]

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.), Beherbergungskapazität für den Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein am 1. Juli 2011, [Elektronische Version], Hamburg, 2011.

URL: http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standdocuments/G_IV_2_j11_S.pdf [20.05.2014]

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.), Statistik informiert, Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein bis 2025, [Elektronische Version], Hamburg, 2011.

URL: http://www.ihk-schleswig-holstein.de/linkableblob/swhihk24/standortpolitik/downloads/sonstiges/736948/.3./data/bevoelkerungsentwicklung_in_sh_bis_2025-data.pdf [18.05.2014]

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.), Statistische Berichte, Bevölkerung in Schleswig-Holstein, 3. Quartal 2013, [Elektronische Version], Hamburg, 2014.

URL: http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standocuments/A_I_2_vj133_Zensus_SH.pdf [17.05.2014]

Statistisches Bundesamt (Hrsg.), Bildung und Kultur, Studierende an Hochschulen, [Elektronische Version], Wiesbaden, 2013.

URL:

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/BildungForschungKultur/Hochschulen/StudierendeHochschulenEndg2110410137004.pdf?__blob=publicationFile [19.05.2014]

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.), Verzeichnis der allgemeinbildenden Schulen in Schleswig-Holstein, [Elektronische Version], Hamburg, 2013.

URL: http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standocuments/SCHUVA_12_13_S.pdf [18.05.2014]

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.), Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, [Elektronische Version], Hamburg, 2013.

URL: http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standocuments/01001_Flensburg_Stadt_GWZ.pdf [17.06.2014]

Internetquellen

Aktiv Bus Flensburg, Unternehmen, o.O., o.J.

URL: <http://www.aktiv-bus.de/> [05.05.2014]

Die Welt (Hrsg.), Klaus Schlösser: Deutschlands längste Autobahn ist fertig, Axel Springer Verlag, 2009.

URL: <http://www.welt.de/reise/article4394691/Deutschlands-laengste-Autobahn-ist-fertig.html> [17.05.2014]

Fachhochschule Flensburg, Forschungsinstitute, o.O., o.J.

URL: <http://www.fh-flensburg.de/fhfl/forschungsinstitute.html> [12.05.2014]

Fachhochschule Flensburg, Über die Fachhochschule Flensburg, o.O., o.J.

URL: <http://www.fh-flensburg.de/fhfl/hochschule.html> [12.05.2014]

Fewodata e.K., Landkarte Flensburg, Glücksburg, o.J.

URL: <http://static.ferienwohnungen.de/img/content/landkarten/kategorien/flensburg.gif> [27.05.2014]

Google Maps, Flensburg (Suchbegriff), o.O., 2014.

URL: <https://www.google.de/maps/@54.8143542,9.399738,11z?hl=de> [05.05.2014]

Holger Ohlsen, EU torpediert Futtermittelwerk, in: Flensburger Tageblatt, vom 15. September 2012.

URL: <http://www.shz.de/lokales/flensburger-tageblatt/eu-torpediert-futtermittelwerk-id229083.html> [18.05.2014]

Joachim Pohl, 3000 neue Wohnungen bis 2016, in: Flensburger Tageblatt, vom 19. April 2013.

URL: <http://www.shz.de/lokales/flensburger-tageblatt/flensburg-3000-neue-wohnungen-bis-2016-id14542.html> [17.06.2014]

mr-kartographie – Ingenieurbüro und Verlag, Karte: Schleswig-Holstein Politisch, o.J.

URL: http://www.mr-kartographie.de/uploads/pics/Schleswig-Holstein-Politisch_01.jpg [17.5.2014]

Museumsberg Flensburg, Sammlung, Flensburg, o.J.

URL: <http://www.museumsberg-flensburg.de/jugendstil.html> [20.05.2014]

Schleswig-Holsteinischer Zeitungsverlag, Das Medienhaus startet in die Zukunft, in: Flensburger Tageblatt, vom 8. März 2013.

URL: <http://www.shz.de/schleswig-holstein/region-nord/das-medienhaus-startet-in-die-zukunft-id5049.html> [18.05.2014]

Joachim Pohl, Gut versorgt, aber wie lange noch?, in: Flensburger Tageblatt, vom 10. Juni 2009.

URL: <http://www.shz.de/lokales/flensburger-tageblatt/gut-versorgt-aber-wie-lange-noch-id1052331.html> [17.06.2014]

Springer Gabler Verlag (Hrsg.), Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Großstadt, o.O., o.J.

URL: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/9851/grossstadt-v9.html> [18.05.2014]

Springer Gabler Verlag (Hrsg.), Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Kaufkraft, o.O., o.J.

URL: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/6604/kaufkraft-v8.html> [07.07.2014]

Stadt Flensburg, Übersicht städtischer Schulen, Flensburg, o.J.

URL: <http://www.flensburg.de/bildung-kultur/bildung/uebersicht-staedtischer-schulen/index.php> [12.05.2014]

Stadt Flensburg, Kindertagesstätten, Flensburg, o.J.

URL: <http://www.flensburg.de/bildung-kultur/kinderbetreuung/kitas/index.php> [12.05.2014]

Stadt Flensburg, Stadtgeographie und Wappen, Flensburg, o.J.

URL: <http://www.flensburg.de/politik-verwaltung/daten-zahlen-fakten/lage/index.php> [07.05.2014]

Stadt Flensburg, Verwaltungsleitung, Flensburg, o.J.

URL: <http://www.flensburg.de/politik-verwaltung/verwaltungsleitung/index.php> [20.05.2014]

Stadt Flensburg, Stadtteile, Flensburg, o.J.

URL: <http://www.flensburg.de/politik-verwaltung/daten-zahlen-fakten/interaktive-stadtteilkarte/index.php> [07.05.2014]

Stadt Flensburg, Stadtgeschichte, Flensburg, o.J.

URL: <http://www.flensburg.de/tourismus-stadtportrait/stadtgeschichte/index.php> [05.05.2014]

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeindeverzeichnis Online, Suchbegriff: Flensburg, o.J.

URL: <http://www.statistikportal.de/Statistik-Portal/gemeindeverz.asp?G=flensburg> [07.05.2014]

Graue Literatur

Statistikstelle der Stadt Flensburg, 2013, Statistik der Einwohner mit Haupt- oder alleiniger Wohnung in den Stadtteilen/stat. Bezirken der Stadt Flensburg (bisher unveröffentlichte Daten).

Statistikstelle der Stadt Flensburg, 2013, Statistik der Ausländer 2013 (bisher unveröffentlichte Daten).

Statistikstelle der Stadt Flensburg, 2013, Statistik über die Einwohner der Stadt Flensburg nach Altersgruppen (bisher unveröffentlichte Daten).

Statistikstelle der Stadt Flensburg, 2013, Statistik zum Bevölkerungsbestand (bisher unveröffentlichte Daten).

Statistikstelle der Stadt Flensburg, 2013, Statistik der Einwohner der Stadt Flensburg nach Geschlecht (bisher unveröffentlichte Daten).

Expertengespräch

Matthiesen, Johannes-Christian, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Flensburg, 04.06.2014, 20 Minuten.

Sonstige Quellen

Software, AutoCAD 2012.

Software, BKI-Baukostenplaner 15.

Stadt Flensburg (Hrsg.), Fachbereich 4, AutoCAD-Datei, 2008.