

Projektvorbereitung

# Standort- und Entwicklungs- potential-Studie

## ehemalige Heilstätten **Hohenlychen**



Januar 2000



**LEG**

Landesentwicklungsgesellschaft  
für Städtebau, Wohnen  
und Verkehr  
des Landes Brandenburg mbH

Geschäftsbereich  
kommunale Entwicklung

Uta Händschke  
Dipl.-Ing. Andreas Gutschank

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Anlass und Ziel der Studie .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Ermittlung der regionalen und lokalen Rahmenbedingungen.....</b>	<b>2</b>
2.1 Die Stadt Lychen und die Heilstätten Hohenlychen .....	2
2.2 Sozioökonomische Grunddaten der Stadt.....	4
2.3 Wirtschaftsfaktor Tourismus.....	6
2.4 Anbindung an Märkte .....	7
2.5 Situation des regionalen Immobilienmarktes .....	8
<b>3. Ausgangssituation des Standortes ehemalige Heilstätten.....</b>	
<b>Hohenlychen .....</b>	<b>11</b>
3.1 Lage, Grundstückssituation und Erschließungszustand .....	11
3.2 Planungsgrundlagen.....	13
3.3 Bestandsaufnahme der Flächen und Gebäude .....	17
<b>4. Vermarktungshemmnisse.....</b>	<b>24</b>
<b>5. Nutzungsszenarien .....</b>	<b>27</b>
5.1 Minimalszenario .....	29
5.2 Szenario: Baulandbereitstellung für den Wohnungsbau .....	30
5.3 Szenario: Wellness-Tourismus .....	31
5.3.1 Der Wellness-Markt .....	31
5.3.2 Nutzungskonzept Wellness- Tourismus .....	33
5.4 Szenario: Zentrum für Gesundheit und Wohnen im Alter .....	34
5.4.1 Nachfrageentwicklung und Marktsegmente altengerechten Wohnens.....	34
5.4.2 Nutzungskonzept: Zentrum für Gesundheit und Wohnen im Alter .....	35
<b>6. Marktanalyse für verschiedene Nutzungsszenarien.....</b>	<b>37</b>
6.1 Verkauf von Einzelparzellen für Wohnbauland .....	37
6.2 Markteinschätzung Szenario Wellness- Tourismus .....	38
6.3 Markteinschätzung Szenario Zentrum für Gesundheit und Wohnen im Alter .....	39
<b>7. Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>41</b>
7.1 Gesamtentwicklung der Fläche - Konzept des aktiven Entwicklungsplanes.	41
7.2 Empfehlungen zur Baulandentwicklung.....	45
7.3 Empfehlungen hinsichtlich der Gestaltung der Verkaufspreise.....	46
7.4 Empfehlungen zur Bestandspolitik.....	47
7.5 Empfehlungen zu einer ziel- und kostenorientierten Vermarktungsstrategie	48
<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>50</b>
Literaturverzeichnis .....	50
Liste der Gesprächspartner und Termine.....	51

## Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Versicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslose am Wohnort Lychen .....	5
Tabelle 2: fiktive Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.....	47

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: großräumige Lage Lychens.....	3
Abbildung 2: Stadtstruktur Lychens und Hohenlychens .....	11
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lychen und der Gemeinde Retzow .....	14
Abbildung 4: Nutzungsverteilung im Rahmenplan – Armeelazarett Hohenlychen - .....	16
Abbildung 5: Wellness-Markt .....	31
Abbildung 6: Wellness-Tourismus .....	32
Abbildung 7: Planskizze Entwicklungsbereiche und Prioritäten.....	42

## Gebäudeverzeichnis

Gebäude-Nr. 19: Abt. VII.....	17
Gebäude-Nr. 20: Schwimmhalle.....	17
Gebäude-Nr. 27: Auguste- Victoria- Sanatorium .....	18
Gebäude-Nr. 29: Cecilienheim.....	20
Gebäude-Nr. 35: Wohnhaus des Verwaltungsdirektors .....	20
Gebäude-Nr. 36: Schlafhaus des Victoria-Luise-Kindersanatoriums .....	21
Gebäude-Nr. 39: Hauptgebäude des Victoria-Luise-Kindersanatoriums, Rückansicht .....	22
Gebäude-Nr. 40: Waschhaus Seeseite .....	23
Gebäude-Nr. 41: Knabenhaus .....	23
Schule an der Pannwitzallee: Beispiel einer gelungenen Sanierung.....	26

## 1. Anlass und Ziel der Studie

Die Liegenschaft „Ehemaliges Armeelazarett Hohenlychen“ befindet sich seit 1995 im Eigentum der Brandenburgischen Boden Gesellschaft (BBG). Durch die BBG wurden seitdem einzelne Sicherungsmaßnahmen der Gesamtliegenschaft sowie Verkäufe von einzelnen Grundstücken und Gebäuden vorgenommen. Während die Einzelverwertung von kleineren Einheiten in Randlagen über die vergangenen vier Jahre zu akzeptablen Fortschritten der Vermarktung geführt hat, konnten die ehemaligen Sanatoriumsgebäude, die die Liegenschaft prägen, noch keiner Vermarktung zugeführt werden. Eine grundsätzliche Trendwende des zunehmenden Verfalls sowie eine Wiederbelebung des Gesamtgebietes steht daher noch aus.

Die BBG hat für die Liegenschaft zwar keinen Entwicklungs-, wohl aber einen Verwertungsauftrag. Um diesem weiterhin gerecht werden zu können, hat die BBG die LEG beauftragt, eine Nutzungs- und Marktanalyse für die noch nicht vermarkteten Flächen in einer Größenordnung von 9 ha und den aufstehenden Gebäuden zu erarbeiten. Im Mittelpunkt sollen hierbei Chancen und Risiken unterschiedlicher Vermarktungsstrategien stehen. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse sollen die BBG bei den anstehenden Entscheidungen hinsichtlich ihres zukünftigen Engagements auf der Fläche unterstützen.

Ausgehend von der Analyse der gesamtstädtischen und regionalen Rahmenbedingungen in Kapitel 2 erfolgt in Kapitel 3 die liegenschaftsbezogene Bewertung. Hier werden Lage und Erschließungszustand der Flächen und Gebäude aufgenommen und die vorliegenden Planungsgrundlagen ermittelt und bewertet.

In Kapitel 4 werden die wesentlichen Vermarktungshemmnisse zusammengefaßt und auf ihre Bedeutung für zukünftige Vermarktungsstrategien hin untersucht.

Die Nutzungsszenarien in Kapitel 5 beschreiben ausgewählte potenzielle Nutzungsmöglichkeiten, die Marktsegmente ansprechen, in denen regional noch Entwicklungsspielräume zu erwarten sind. Es handelt sich hierbei um solche Primärnutzungen, die bestimmte komplementäre Folgenutzungen nach sich ziehen, falls eine Ansiedlung gelingt.

In Kapitel 6 wird dann nochmals explizit auf die aktuellen Marktbedingungen für die Nutzungsszenarien eingegangen, um in Kapitel 7 konkrete Handlungsempfehlungen für den weiteren Umgang mit der Liegenschaft zu entwickeln.

Neben der Verwendung von Literaturquellen und Planunterlagen wurden für die Bestandsaufnahme Ortsbegehungen und Gespräche durchgeführt. Insbesondere möchten wir uns beim örtlichen Sanierungsträger, der Brandenburgischen Stadterneuerungsgesellschaft mbH (BSG) für ihre Unterstützung bedanken.

Bei der Erarbeitung der Nutzungsszenarien und Markteinschätzungen wurden überwiegend Telefoninterviews mit Experten und Investoren durchgeführt. Die verwendeten Quellen sind am Ende der Studie verzeichnet.

## 2. Ermittlung der regionalen und lokalen Rahmenbedingungen

### 2.1 Die Stadt Lychen und die Heilstätten Hohenlychen

Die Stadt Lychen liegt im Norden Brandenburgs, im Landkreis Uckermark, dem mit mehr als 3.000 km<sup>2</sup> flächenmäßig größten und mit ca. 155.000 Einwohnern am dünnsten besiedelten Landkreis in Deutschland (Bevölkerungsdichte 52 Einwohner/km<sup>2</sup>). Die Stadt gehört zum großräumigen Erholungsgebiet des Naturparkes Norduckermarkische Seenlandschaft und dem von der UNESCO unter Schutz gestellten Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Im Nordwesten grenzen die Mecklenburgische Seenplatte und im Südosten die Schorfheide an.

Die Landschaft ist durch eiszeitliche Endmoränen geprägt. Das Schmelzwasser bildete zahlreiche Senken und Rinnen, die heutigen Seen, die den besonderen Reiz dieser Landschaft ausmachen. Lychen ist umgeben von sechs Seen, eingebettet in eine hügelige Waldlandschaft.<sup>1</sup>

Noch bis zur Jahrhundertwende war die kleine märkische Stadt auf ihren mittelalterlichen Stadtkern beschränkt. Mit dem Auf- und Ausbau der Heilstätten für Tuberkuloseerkrankungen in Hohenlychen ab 1900 sollte sich dies ändern. Mit Eröffnung der Bahnstrecke Templin-Fürstenberg 1899 war bereits eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung Lychens geschaffen. Der Ausbau der örtlichen Infrastruktur schritt insbesondere in Hohenlychen schnell voran. Poststation, Apotheke, Bahnhof und Kapelle wurden bis zum Jahr 1910 errichtet. Darüber hinaus boten die Heilstätten Arbeits- und Ausbildungsplätze beim Bau, in der Druckerei, der Wäscherei, der Haushaltsschule, auf dem Geflügelhof, in der Gärtnerei und im Kurhotel.

Durch die Heilstätten, die zu ihrer Blütezeit Weltruf besaßen, entwickelte sich Lychen zu einem beliebten Luftkurort. Lychen verzeichnete Anfang der 30-er Jahre des letzten Jahrhunderts die höchste Übernachtungszahl von Sommergästen in der Provinz Brandenburg. Damals betreuten die Heilstätten rund 1.000 Patienten und beschäftigten 380 Lychener.

Ab 1933 bemächtigten sich die Nationalsozialisten der Heilstätten. Sie dienten nun auch der faschistischen Sport- und Arbeitspolitik, in dem die Leistungsfähigkeit von Verletzten und Sportlern in den Heilstätten wieder hergestellt wurde. Mit dem Ausbruch des 2. Weltkrieges wurden die Heilstätten zum Wehrmachts- und SS-Lazarett, in dem auch grausame Menschenversuche und Morde verübt wurden.

Ab 1945 wurden die Heilstätten schließlich durch die sowjetische Armee hermetisch abgeriegelt, sämtliche Arbeitsplätze und die Gesundheitsversorgung gingen für die Lychener Bevölkerung verloren. So wurde das Gelände 48 Jahre bis zu seiner Räumung im Jahre 1993 durch die WGT als Militärlazarett genutzt.

---

<sup>1</sup> Vgl. ASK GmbH Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau, gemeinsamer Flächennutzungsplan Stadt Lychen und Gemeinde Retzow, Erläuterungsbericht zum Vorentwurf, Stand: Oktober 1996; Seite 12, 13

**Abbildung 1: großräumige Lage**

Der Blick in die wechselvolle Geschichte der Heilstätten zeigt, dass das Gesamtensemble als Zweckbauten der Gesundheitspflege geschaffen wurde. Die Heilstätten hatten für Lychen zeitweilig die Funktion eines Entwicklungsmotors und des Hauptarbeitgebers übernommen. Die Nutzung wurde von den jeweiligen Eigentümern zentral organisiert, wodurch die Nachfrage zumeist überregional sichergestellt war. So war es möglich, die für den kleinen und relativ abgeschiedenen Ort Lychen unproportioniert großen Gebäude über einen Zeitraum von fast neunzig Jahren kontinuierlich zu nutzen.

An die bisherigen Nutzungen als Heilstätten und Militärlazarett kann mangels Bedarf nicht angeknüpft werden kann. Die einzelnen Gebäude und das Gesamtensemble der Heilstätten haben heute ihre Funktion verloren. Für die jetzige Eigentümerin BBG stellt sich daher die Frage, wie mit den Gebäuden als Hinterlassenschaften der Vergangenheit umgegangen werden kann. In jüngerer Zeit konnten einige Teilflächen durch die BBG vermarktet und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Um eine Wiedernutzung der Hauptgebäude des Klinik-Komplexes zu erreichen, bedarf es jedoch eines von allen Beteiligten getragenen Leitbildes und eines oder mehrerer Investoren, die durch ihr Engagement zur Wiederbelebung beitragen können.

## 2.2 Sozioökonomische Grunddaten der Stadt

Lychen ist im zentralörtlichen Konzept der Landesentwicklung als Grundzentrum im äußeren Entwicklungsraum ausgewiesen. Es erfüllt alle Ausstattungsmerkmale eines Grundzentrums, wie Grundschule, Schule der Sekundarstufe I und für den Bereich Handel und Versorgung.<sup>2</sup> Lychen ist Sitz der Amtsverwaltung der Stadt Lychen und der Gemeinden Beenz, Ruthenberg und Retzow und hat selbst ca. 3.600 Einwohner. Der Verwaltungsbezirk Lychen hatte zum 30.6.1999 4.056 Einwohner.

Zwischen 1990 und 1999 hat die Bevölkerung des Verwaltungsbezirks Lychen um 1,2 % abgenommen und liegt damit deutlich unter dem durchschnittlichen Bevölkerungsverlust von 9% des Landkreises Uckermark im gleichen Zeitraum.<sup>3</sup> Die Gründe für diese Abweichung sind nicht bekannt. Es darf jedoch vermutet werden, dass sich im Raum Lychen ein gewisser Zuzug von Ruheständlern eingestellt hat. Weiterhin kann darauf hingewiesen werden, dass Lychen mit seinen 26 Vereinen über ein reges Bürgerleben verfügt, das einen Beitrag zur Bevölkerungsstabilisierung leistet. Nichtsdestotrotz bietet der regionale Arbeitsmarkt wenige Zukunftschancen, so dass der Wegzug gerade der jungen Bevölkerung eine nicht zu unterschätzende negative Sogwirkung bereits entfaltet.

Konkret hat sich die Zahl der Beschäftigten und erwerbslosen Personen in Lychen von 1994 bis 1999 wie folgt entwickelt:

---

<sup>2</sup> Zur Einordnung Lychens in die zentralörtliche Gliederung vgl. ASK GmbH Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau, gemeinsamer Flächennutzungsplan Stadt Lychen und Gemeinde Retzow, Erläuterungsbericht zum Vorentwurf, Stand: Oktober 1996; Seite 7 und 10

<sup>3</sup> Daten ermittelt aus Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik, Abteilung Öffentlichkeitsarbeit

Monat	Beschäftigte Lychen	Arbeitslose Lychen	Arbeitslosenquote* Lychen	Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt Land Brandenburg
06.94	1.074			
06.95	1.140	218	<b>20,3 %</b>	14,2 %
06.96	1.056	295	<b>25,8 %</b>	16,2 %
06.97	1.040	298	<b>28,2 %</b>	18,9 %
06.98	998	273	<b>26,3 %</b>	18,8 %
06.99		325	<b>32,5 %</b>	17,4 %*)

**Tabelle 1: Versicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslose am Wohnort Lychen**

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Abteilung Öffentlichkeitsarbeit, \*) eigene Berechnung

Die stark rückläufige Beschäftigungsentwicklung und die deutlich über dem Landesdurchschnitt steigende Arbeitslosenquote stellen eine massive Bedrohung der Lebens- und Zukunftschancen der Bewohner Lychens dar. Mit der sinkenden Unternehmertätigkeit und erhöhten Arbeitslosigkeit geht ein Steuer- und Kaufkraftverlust für die Stadt einher, der den weiteren Handlungsspielraum der Kommune und der Bewohner einschränkt. Für den Einzelnen ist ein Entkommen aus diesem negativen Kreislauf nur durch Abwanderung in Regionen mit entsprechendem Arbeitsplatzangebot möglich, für die Stadt bedeutet dies weitere Einwohnerverluste und wirtschaftlichen Niedergang. Es ist eine aktive städtische Entwicklungspolitik notwendig, um dieser Tendenz entgegenzuwirken. Eine solche Politik muß an örtliche und regionale Potenziale anknüpfen, da überregional tätige Investoren Ansiedlungsentscheidungen nach solchen klar erkennbaren Kriterien treffen. Hierzu zählen unter anderem eine flexible und leistungsfähige Verwaltung, ein ausreichendes Arbeitskräfteangebot und ein dem Ansiedlungsziel entsprechender Standort.

Die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen liegt nur auf Ebene des Landkreises vor. Den größten und weiter wachsenden Zweig stellte 1998 das Dienstleistungsgewerbe mit 24,8 % vor dem verarbeitenden Gewerbe (18,7 %), dem Baugewerbe (13,8 %) und dem Handel (11,0 %) dar. Während alle übrigen Wirtschaftszweige schrumpfen oder stagnieren, ist im Bereich der Dienstleistungen ein Wachstum zu verzeichnen. Innerhalb des Dienstleistungssektors stellen das Gesundheitswesen, die Wissenschaft und das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe den größten Anteil. Das größte Wachstum konnte in den letzten Jahren im Bereich des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes von 1997 auf 1998 mit einem Zuwachs von 18,9 % verzeichnen.<sup>4</sup> Mit einem Zuwachs um 200 Erwerbstätige von 1.054 auf 1.254 stellte dieser Bereich den Wachstumsmotor des Landkreises für mehr Beschäftigung dar. Die gezielte Förderung und der Ausbau solcher Wachstumsbranchen im Sinne eines aktiven Strukturwandels hat sich in der Vergangenheit als die erfolgreichste Strategie erwiesen, Arbeitsplatzverluste aufzufangen.

Dabei ist es besonders wichtig, rechtzeitig Wachstumskerne zu entwickeln und überregional zu profilieren. Dies hängt deutlich mit der Entwicklung eines regionalen Leitbildes und der Definition der eigenen Rolle Lychens innerhalb eines solchen Leitbildes in

<sup>4</sup> Arbeitsamt Eberswalde, Sachgebiet für Statistik; sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen, eigene Berechnungen



Abgrenzung zu Nachbarstädten wie Templin und Fürstenberg ab. Nur wenn es der Stadt gelingt, diese Rolle zu finden hat sie eine Chance überregional wahrgenommen und als Ziel von Aktivitäten in wirtschaftliche Prozesse eingebunden zu werden.

Ein Blick in das Verzeichnis der ortsansässigen Betriebe zeigt, dass sich ganz überwiegend Dienstleistungsgewerbe des täglichen Bedarfs am Ort befinden. Ein größeres Unternehmen, dessen Einzugsbereich weit über die Verwaltungsgrenzen des Amtes Lychen hinaus reicht, ist nicht dabei. Bei einem Gang durch das Ortszentrum macht Lychen den Eindruck eines auf sich selbst bezogenen kleinen Landstädtchens, dem seine Vergangenheit als bedeutender Kurort nicht anzusehen ist.

### 2.3 Wirtschaftsfaktor Tourismus

Eine Sonderstellung nimmt der Tourismus als Wirtschaftsfaktor der Region ein: Dieses Potenzial wird in der Region zunehmend erkannt und ausgebaut. So wurde 1999 erstmals ein umfassendes Tourismuskonzept für die Uckermark erarbeitet. Nach Angaben des Fremdenverkehrsverbandes Uckermark<sup>5</sup> existieren im Landkreis 107 gewerbliche Betriebe mit einem Angebot von 5.770 Betten, 366 Privatzimmern und Ferienwohnungen mit 1.362 Betten. Insgesamt gibt es also eine Übernachtungskapazität von mehr als 7.000 Betten, zu denen fast 1000 Stellplätze auf 11 Campingplätzen kommen. Die Bettenauslastung betrug 1998 in den gewerblichen Betrieben 35 %, das ist die höchste Auslastung im Land Brandenburg (der Landesdurchschnitt beträgt 30,9 %). Mit diesem Angebot konnten 1998 mehr als 1 Millionen Übernachtungen registriert werden, zu denen weitere geschätzte 1,8 Millionen Übernachtungen in Freizeitwohnsitzen, Besuche in privaten Haushalten und nicht gemeldete Übernachtungen hinzukommen.

Lychen ist umgeben von einer Vielzahl kleinerer schiffbarer Gewässer und Seen, die erheblich zur touristischen Attraktivität der Regionen beitragen. Über den großen Lychen-See, Stolpsee, Havel-Rhin und weitere Kanäle besteht ein Anschluss an die Bundeswasserstraßen bis nach Berlin, in die Elbe oder zur Mützig. Für die gewerbliche Schifffahrt sind die Verbindungen weitgehend ungeeignet. Für den sanften, unmotorisierten Wassertourismus existieren von Lychen aus wunderschöne Verbindungen, z. B. durch das Küstrinchen zu den Feldberger Gewässern.

Bis 1996 war Lychen mit den Bahnhöfen Hohenlychen und Lychen an die regionale Bahnlinie Fürstenberg/Templin angebunden. Heute ist die Strecke stillgelegt und der Anschluss nur noch über eine Busverbindung gewährleistet. Das alte Streckennetz wird heute touristisch in einem Modellprojekt des Fremdenverkehrsverbandes Uckermark, des Fremdenverkehrsvereins und der Deutschen Bahn AG für den Draisinenverkehr genutzt. Hier handelt es sich um eine Art Schienenfahrrad, das von jedermann an den Endpunkten der Strecke in Fürstenberg und Lychen angemietet werden kann.<sup>6</sup>

Die Entwicklung Lychens zum heilklimatischen Luftkurort ist ein ausgewiesenes, bisher aufgrund fehlender Infrastrukturausstattungen aber nicht erreichtes Ziel der Stadt. Die Rahmenbedingungen für eine mögliche Kurortentwicklung in Hohenlychen werden als

<sup>5</sup> Fremdenverkehrsverband Uckermark e. V., Mark für Mark für die Uckermark, der Wirtschaftsfaktor Tourismus als Chance für die Region, 1999

<sup>6</sup> vgl. BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Armeelazarett Hohenlychen, Bestands- und Entwicklungspotenzialanalyse (BEPA), Rahmenplan, Februar 1999

kritisch eingeschätzt<sup>7</sup>. Die Einsparungen im Gesundheitswesen und die starke Konkurrenz der infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Kur-Standorte in Nord-Brandenburg und Mecklenburg (Waren, Rheinsberg, Wandlitz und Templin) machen eine Profilierung Hohenlychens als Kurstandort schwer.

Die Stadt ist nach den Kategorien des Kurorte- und Bäderverbandes Brandenburg nach dem Prädikat der niedrigsten Stufe als „Erholungsort“ eingestuft. Den vorhandenen hervorragenden Natur- und Landschaftspotenzialen wird durch diese Einstufung Rechnung getragen. Als „Erholungsort“ sollte sich Lychen verstärkt auf die Entwicklung und den Ausbau der Erholungs- und Freizeitfunktionen konzentrieren.

In den Sommermonaten halten sich in Lychen heute schon geschätzt bis zu 3.500 Tagesgäste auf, dies entspricht nahezu der Einwohnerzahl des Ortes. Lychen hat eine gewerbliche Kapazität von mehr als 700 Beherbergungsplätzen, weitere 380 Stellplätze auf dem örtlichen Campingplatz kommen hinzu. 1998 konnten fast 99.000 Übernachtungen registriert werden<sup>8</sup> bei einer Bettenauslastung von 30,9 %. Die im Vergleich zum Landkreis Uckermark nur unterdurchschnittliche Bettenauslastung spricht für ein noch nicht ausgeschöpftes Wachstumspotenzial in diesem Bereich.

Eine Orientierung der regionalen Wirtschaft auf den Wirtschaftsfaktor Tourismus ist aufgrund der starken saisonalen Schwankungen, denen das Tourismusgeschäft ausgesetzt ist, allerdings mit Schwierigkeiten verbunden. Gezielte Maßnahmen zur Saisonverlängerung sind angesichts der problematischen Auslastung in den Wintermonaten wünschenswert, jedoch häufig nicht von Erfolg gekrönt. Sollte der Tourismus als wirtschaftliches Standbein Nr. 1 gefestigt werden, sind hier unbedingt Maßnahmen erforderlich, um Dauerarbeitsplätze schaffen zu können.

## 2.4 Anbindung an Märkte

Bereits bei ihrer Entstehung wurden die Hauptgebäude der Untersuchungsfläche für eine überregionale Nachfrage, d. h. insbesondere Tuberkulosekranke aus dem Raum Berlin, konzipiert. Da Lychen selbst in den letzten hundert Jahren keine gravierende strukturelle Entwicklung erlebt hat - außer den Impulsen die von den Heilstätten selbst ausgingen - und der Landkreis Uckermark zu den bevölkerungs- und wirtschaftsschwächsten in Deutschland gehört, ist eine ausreichende regionale Nachfrage für eine finanziell tragfähige Nutzung der Sanatoriumsgebäude nicht zu erwarten. Dies gilt unserer Einschätzung nach aufgrund der Größe der Gebäude unabhängig von der zukünftigen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass jede Nachfrage für eine Nutzung der Gebäude ganz überwiegend von außerhalb des Amtsbezirkes, des Landkreises und eventuell auch der Bundesländergrenze kommen wird<sup>9</sup>, unabhängig davon ob, es sich um eine dauerhafte Nachfrage, z. B. durch Kauf einer Ferienwohnung oder um Nachfrager „auf der Durchreise“, z. B. für einen gastronomischen Zwischenstop handelt.

<sup>7</sup> vgl. auch BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Armeelazarett Hohenlychen, Bestands- und Entwicklungspotenzialanalyse (BEPA), Rahmenplan, Februar 1999, Seite 27/28

<sup>8</sup> Fremdenverkehrsverein Lychen e. V., Lychen-Information, Fürstenberger Straße 11 A, 17279 Lychen, Tel. (03 98 88) 2255

<sup>9</sup> **Bei den Menschen, die die Uckermark als Touristen besuchen, handelt es sich zu etwa 97 % um Bürger der übrigen Bundesländer, nur 3,1 % sind ausländische Touristen.**

Verkehrlich ist Lychen durch die Landesstraßen L 15 und L 23 nach Fürstenberg (ca. 15 km, Anschluss an die B 96), an das nächstgelegene Mittelzentrum Templin (ca. 25 km), Kur- und Bäderstadt, Anschluss an die B 109 (32 km) und nach Prenzlau (ca. 43 km) angeschlossen. Die Bundesautobahn A 11, Auffahrt Joachimsthal liegt ca. 60 km und die A 2/A 24/A 19, Auffahrt Neuruppin liegt ca. 50 km entfernt. Die Fahrzeit mit dem Pkw nach Berlin, das ca. 100 km entfernt ist, ist mit ca. 2 Stunden zu veranschlagen. Mittelfristig ist der vierspurige Ausbau der B 96 als kürzeste Nord-Süd-Achse des Raums nördlich von Berlin geplant, wovon auch Reisende von und nach Lychen profitieren werden. Allerdings ist es realistisch, hierfür einen Zeithorizont von 15 –25 Jahren anzusetzen.

Lychen ist durch Busverbindungen mit 30 Minuten Fahrzeit an die Bahnhöfe Fürstenberg und Templin angeschlossen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Berlin tagsüber jede halbe Stunde in einer Fahrzeit von ca. 2 Stunden zu erreichen.

Lychen ist zwar nicht weit von Berlin und damit von einem großen potentiellen Markt der Investoren und Nachfrager entfernt. Entscheidender als die Lage ist jedoch der Faktor der Erreichbarkeit: Mit einer zeitlichen Entfernung von über zwei Stunden von der Hauptstadt ist Lychen sozusagen „j. w. d.“, also das, was der stressgeplagte Städter als abgelegene bezeichnen wird. Die Dauer der Anreise und damit die Frage der Erreichbarkeit wird von potentiellen Investoren als ein wichtiges Entscheidungskriterium genannt. Als Investoren und Nachfrager für eine Nachnutzung der ehemaligen Sanatoriumsgebäude kommen also nur Gruppen in Frage, die die Abgeschiedenheit des Standortes Lychen bewußt in Kauf nehmen und sich davon besondere Vorteile, zumindest jedoch keine Nachteile versprechen.

Anders sieht die mögliche Nachfragestruktur im Bereich der Wohnnutzung aus. Hier ist davon auszugehen, dass sich für den Neubau von Eigenheimen auf der Fläche überwiegend Ortsansässige entscheiden werden. Sollten darüberhinaus auch Ferienwohnungen oder Altersruhesitze angedacht sein, wird diese Nachfrage wiederum ganz überwiegend überregional zu gewinnen sein.

## **2.5 Situation des regionalen Immobilienmarktes**

Die Situation des regionalen Immobilienmarktes ist – wie bei den dargestellten Wirtschafts- und Bevölkerungsdaten nicht anders zu vermuten ist – ein sehr entspannter Markt, bei dem der Kaufinteressent im Normalfall aus einer ganzen Reihe von angebotenen Grundstücken auswählen kann. Die Preise sind seit Jahren leicht rückläufig oder können in etwa gehalten werden. Die aktuelle Erhebung des Gutachterausschusses des Landkreises Uckermark von 1999 benennt für Lychen/Hohenlychen folgende Werte:

### Wohnbauflächen:

Erschließungsbeitragsfrei, eingeschossige Bebauung bis 35 m Grundstückstiefe,  
Bodenrichtwert 50 DM/m<sup>2</sup>

### Sonderbauflächen (Erholungsgebiet):

Bodenrichtwert 85 DM/m<sup>2</sup>

Mischgebiet, eingeschossige Bebauung bis 20 m Grundstückstiefe,  
Bodenrichtwert 45 DM/m<sup>2</sup>

Für gemischte Bauflächen in den umliegenden Dörfern bis 10 km Entfernung zu Lychen werden für eingeschossige Bebauung bis 40 m Grundstückstiefe Bodenrichtwerte von 10-15 DM/m<sup>2</sup> genannt.<sup>10</sup>

Die Flächen der ehemaligen Heilstätten nehmen hinsichtlich ihrer Gesamtanlage, des Bestandes und der Größe der Gebäude, Nutzungsmöglichkeiten etc. eine Sonderstellung im Landkreis ein, was bei Vergleichen berücksichtigt werden muß. Die BBG hat für die Gesamtliegenschaft ein Einzelwertgutachten beauftragt. In dessen Aktualisierung, dem Nachtrag zum Wertermittlungsgutachten zur Fläche der ehemaligen Heilstätten<sup>11</sup> kommt der Gutachter bezüglich der Bodenwerte zu folgendem Ergebnis:

Sonderbauland (teilerschließungsbeitragspflichtig)  
Bodenwert 54 DM/m<sup>2</sup>

Wohnbauland (teilerschließungsbeitragspflichtig)  
Bodenwert 57 DM/m<sup>2</sup>.

Bei den bisher erfolgten Verkäufen von Parzellen für Einfamilienhäuser und Stadtvillen in den Jahren 1997 und 1998 geht die BBG in einer eigenen Modellrechnung von einem durchschnittlichen Bodenpreis von 66,70 DM aus.<sup>12</sup> Diese Zahlen deuten darauf hin, dass der Verkehrswert am Markt erzielt und in Einzelfällen auch übertroffen werden konnte, wobei ein Teil der Flächen im Flächennutzungsplan als Sondernutzungsfläche ausgewiesen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei diesen Verkäufen Grundstücke in vergleichsweise sehr guter Lage wie beispielweise direkt oberhalb des Zenssees veräußert wurden.

Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass für den restlichen Bereich der Sonderflächen noch keine Veräußerungsdaten vorliegen, dass also die Bestätigung der Marktfähigkeit der ermittelten Bodenwerte in diesem Bereich noch aussteht, insbesondere was die Flächen in Zusammenhang mit den Sanatoriumsgebäuden betrifft.

Eigene Recherchen haben ergeben, dass in Templin, das aus verschiedenen Gründen einen Konkurrenzstandort zu Lychen darstellt, die Grundstückspreise ebenfalls stagnieren und sich Investoren aus bereits begonnenen Bauvorhaben mangels Nachfrage wieder zurückgezogen haben. Aufgrund der räumlichen Nähe von Templin und Lychen sollten solche Tendenzen sorgfältig beobachtet werden.

Ein Vergleich der Bodenwerte laut Gutachterausschuß und der Bodenwertermittlung gemäß Einzelgutachten zeigt, dass die Werte zwar nominal ähnlich, jedoch nicht vergleichbar sind:

Der Gutachterausschuß nennt einen Wert von 50 DM/m<sup>2</sup> erschlossenes Wohnbauland, während das Einzelgutachten für teilerschlossenes Wohnbauland einen Wert von 57 DM/m<sup>2</sup> ermittelt hat. Um eine Vergleichbarkeit herstellen zu können, muß der letztgenannte Wert um einen Kostenanteil für Erschließungsleistungen erhöht werden. Nach

<sup>10</sup> Eine Ausnahme bildet das Dorf Wurlgrund nahe Lychen mit einem Bodenrichtwert von 40 DM/m<sup>2</sup>.

<sup>11</sup> Bauingenieurbüro D. W. Mollenhauer, Nachtrag vom Wertermittlungsgutachten, Februar 1996, S. 3 ff..

<sup>12</sup> BBG, Vermarktungskonzept für das ehem. WGT-Hospital Hohenlychen in der Stadt Lychen vom Februar 1999, S. 11 f..

allgemeiner Erfahrung ist in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten und dem Standard der Erschließung von Kosten innerhalb einer Preisspanne von 40 bis 90 DM/m<sup>2</sup> Bauland auszugehen.

### **3. Ausgangssituation des Standortes ehemalige Heilstätten Hohenlychen**

#### **3.1 Lage, Grundstückssituation und Erschließungszustand**

Die Liegenschaft der ehemaligen Heilstätten Hohenlychen liegt südlich der Lychener Altstadt, von der sie durch den Stadtsee und ein Siedlungsgebiet mit villenartigen Einzelhäusern, nördlich der Knesebeckstraße, getrennt ist. Im Osten grenzt das ca. 9 ha umfassende Gelände an den Zenssee, im Westen wird es durch die Gleise der ehemaligen Eisenbahnverbindung Fürstenberg-Templin mit dem stillgelegten Bahnhof Hohenlychen begrenzt und im Süden grenzt ein ausgedehntes Waldgebiet an. Die äußere Erschließung erfolgt über die Zehdenicker Straße, die innere über die Pannwitzallee und die Knesebeckstraße.

**Abbildung 2 : Stadtstruktur Lychens und Hohenlychens**

Das Gelände ist geprägt durch eine parkähnliche Freiflächengestaltung, z. T. mit altem Baumbestand und massiv aufragenden Baukörpern. Es fällt zum Zenssee hin ab, teilweise in steilen Geländeversprüngen.

Mit dem Bau der Heilstätten wurde eine damals moderne, auf die Bedürfnisse des Klinikbetriebes zugeschnittene Infrastruktur errichtet. So hatten die Heilstätten eine eigene Wärme- und Energieversorgung mit Dampfturbinen und Generatoren. Heute ist die gesamte alte Infrastruktur nicht mehr verwertbar.

Die Stadt Lychen beabsichtigt eine Neuanlage der Infrastruktur, insbesondere der Trinkwasserversorgung, der Abwasserentsorgung und inneren Straßenerschließung mit Hilfe von Fördermitteln zu finanzieren. Ein erster Abschnitt der Pannwitzallee und der Knesebeckstraße sind bereits fertiggestellt. Die Stromversorgung obliegt der EMO, die die Voraussetzungen zur Herstellung der Anschlüsse bereits gesichert hat. Telekommunikation und Gasleitungen liegen an der Untersuchungsfläche an. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung kann die Herstellung einer autarken Wärmeversorgung in Form einer modernen Kraft-Wärme-Kopplung sinnvoll sein. Hier ist in Abstimmung auf die zukünftige Nutzung ein Versorgungskonzept zu erarbeiten.

Die Liegenschaft liegt im Bereich der Flur 19 und 22. Der Zuschnitt der Flurstücke entspricht im Bereich der Klinik nicht der Bebauung, so dass eine Bodenordnung erforderlich ist. Die Grundlagen für diese Arbeiten sind durch eine Befliegung 1996 und die Anfertigung eines automatischen Liegenschaftskatasters (ALK) bereits gelegt worden.

Die Flurstücke, die den Uferstreifen zum Zenssee bilden, befinden sich im Besitz verschiedener privater Eigentümer. Die Stadt hat hier einen öffentlichen Uferweg und eine Badestelle mit Liegewiese angelegt. Zusätzlich soll ein Zeltplatz für Wasserwanderer eingerichtet und durch einen privaten Investor betrieben werden. Der Uferbereich ist im Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesen, die Hangbereiche am Ufer sollen naturnah gestaltet und von Bebauung und Verkehrsanlagen freigehalten werden.<sup>13</sup>

### *Erhaltungssatzung/Denkmalschutz*

Die Stadt Lychen hat mit Beschluss vom 17. Oktober 1994 für das Gebiet der ehemaligen Heilstätten aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Eigenart eine Erhaltungssatzung zum Schutz des Ensembles erlassen. Nutzungsänderungen, der Abbruch oder die Errichtung von baulichen Anlagen bedürfen somit einer Genehmigung der Stadt.

Im Bereich der Heilstätten stehen zehn der fünfzehn verbliebenen Gebäude unter Denkmalschutz. Die Unterschutzstellung erfolgt aufgrund der „städtebaulichen, geschichtlichen und bauhistorischen Bedeutung“ der ehemaligen Lungenheilstätte Hohenlychen in zwei Schritten am 29.8.1995 und am 26.1.1996. Geschützt ist jeweils auch die Umgebung der Gebäude, zu der insbesondere die parkähnliche Gestaltung zu zählen ist.

---

<sup>13</sup> ASK GmbH, Flächennutzungsplan der Stadt Lychen, Seite 50

## Altlasten

In einem ersten Schritt wurde im April 1994 ein Umweltbericht zur Bestimmung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich der Liegenschaft erarbeitet. Es wurden 13 Verdachtsflächen benannt, bewertet und Flächen zur Beräumung bestimmt. Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Liegenschaft als Militärlazarett wird eine nur geringe Bodenkontamination erwartet. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen wurden Verunreinigungen durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe, Trichloräthylen sowie unbekannte Vergrabungen vermutet. In einem zweiten Arbeitsschritt wurden die Verdachtsflächen im Mai 1997 eingehender untersucht. Es handelt sich um die Verdachtsflächen Tankstelle, Waschrampe, Fettlager, Wäscherei und Abwasserpumpenstation.

Erhebliche Bodenkontaminationen wurden festgestellt in den Bereichen

- **Waschrampe** BMKW-Verunreinigungen bis ca. 3 m Tiefe Bodenaushub im gesamten Bereich der Sammelgrube erforderlich.
- **Tankstelle** MKW-Kontamination bis ca. 3,50 m Tiefe BTEX-Verunreinigung oberflächennah, Bodenaushub und Entsorgung erforderlich.
- **Abwasserpumpstation** LCKW-Belastung im Schlamm (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe), Entleerung und Reinigung der Sammelbehälter erforderlich.

Die fachgerechte Entsorgung der kontaminierten Bereiche wird vom Gutachter empfohlen. Im Bereich der Wäscherei werden aufgrund von Bodenluftverunreinigungen (Trichloräthylen) zunächst weitere Untersuchungen empfohlen.

## 3.2 Planungsgrundlagen

Neben dem Landesentwicklungsplan (LEP) Brandenburg ist auf der Ebene der Regionalplanung der sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und ländliche Versorgungsorte“ am 13.6.1996 von der Regionalversammlung beschlossen worden. Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind eine Zersiedlung der Landschaft durch vorrangige Innenentwicklung zu verhindern, eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme, die vorrangige Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und insbesondere die Wiedernutzung städtebaulich relevanter Brach- und Konversionsflächen.

Die Reaktivierung städtebaulich relevanter Brachflächen wird durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) im Rahmen eines entsprechenden Programmes gefördert. Darüber hinaus hat die Landesplanung die Gemeinden bei ihrer Entwicklung und Erfüllung ihrer Funktionen im Rahmen des zentralörtlichen Konzeptes zu unterstützen. Lychen hat seine Funktion als Grundzentrum zur Deckung des Bedarfs für die Bevölkerung des Nahbereiches sicherzustellen. Daneben erfüllt Lychen Erholungs- und Freizeitfunktionen.



### *Flächennutzungsplan*

Der mit Entwurfsstand Dezember 1996 vorliegende gemeinsame Flächennutzungsplan der Stadt Lychen und der Gemeinde Retzow legt die Entwicklungsziele und zukünftige Flächennutzung des Untersuchungsgebietes Heilstätten Hohenlychen fest. Ein ergänzender Landschaftsplan wird z. Z. erstellt.

#### **Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lychen und der Gemeinde Retzow**

Der überwiegende Teil der ehemaligen Heilstätten östlich der Pannwitzallee ist als Sondergebiet für Gesundheit, Fremdenverkehr, Beherbergung (12 ha) ausgewiesen (SO GFB). Ein kleinerer Teil (ca. 6 ha) westlich der Pannwitzallee ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, das sich auch auf Teilbereiche östlich der Pannwitzallee erstreckt. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes ist der Uferstreifen zum Zenssee als Wald mit freiem Zugang zum Wasser ausgewiesen und lässt damit keine weiteren Nutzungen zu. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind 40 bis 60 Wohneinheiten in Ein- bis Zweifamilienhäusern vorgesehen, die neben den Wohnräumen auch Ferienwohnungen beinhalten können. Für das Sondergebiet wird bei Bestand-erhaltung eine nennenswerte Verdichtung im Hinblick auf den Ensembleschutz abgeschlossen.

## *Rahmenplan*

Mit dem durch die Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft (BSG) im Februar 1997 vorgelegten Rahmenplan hat bereits eine intensive Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Potenzialen des Untersuchungsgebietes stattgefunden. Im Ergebnis ist ein grob differenziertes Nutzungskonzept entstanden, das bereits wesentliche Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Teilflächen vorgibt. Auf der folgenden Seite ist der Übersichtsplan mit den Nutzungsvorstellungen wiedergegeben.

Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Nutzungskategorien relevant:

### WA - Allgemeines Wohngebiet, im Plan rot dargestellt

Neubebauung in offener Bauweise. Kleine Beherbergungsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Es wird empfohlen, die Bebauung und Erschließung flexibel in Abhängigkeit von Investitionen im Sondergebiet zu gestalten.

### WA – Allgemeines Wohngebiet und Beherbergungsbetriebe, im Plan hellrot dargestellt

Das Gebiet ist durch bereits vorhandene Bebauung geprägt und sollte sich an ihr orientieren. Die Reaktivierung der Bausubstanz für eine der ehemaligen verwandten Nutzung, wie z. B. Verwaltung, Kapelle oder Kurhotel.

Im Bereich der Sonderbauflächen existiert ebenfalls eine Dreiteilung.

### SO1 – Sondergebiet für Gesundheitspflege, Fremdenverkehr und Beherbergung, im Plan gelb dargestellt

Es handelt sich um den Flächenumgriff des Neubaus der Abteilung VIIIb (Gebäude Nummer 19). Die zentrale Lage und Eingangssituation zum Klinikbereich begründet die Kennzeichnung als Schlüsselfläche, für die eine planerische Vertiefung vorgesehen ist. Ein Abriss und Neubau des Gebäudeteils, der im baulichen Zusammenhang mit dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteil der Abteilung VII steht (Gebäude Nummer 21 und 22), wird in Erwägung gezogen.

### SO2 – Sondergebiet für Gesundheitspflege, Fremdenverkehr und Beherbergung, im Plan rosa dargestellt

In diesem Bereich ist in Ausnahmen Wohnen zulässig, ein geringes Bebauungspotenzial wird im Bereich des Gebäudes Nr. 25 (Haus des ärztlichen Direktors) eingeschätzt. Ein erhebliches Entwicklungspotenzial wird nach Abriss der Ruinen und Heizwerke im Bereich der Gebäude Nr. 36 – 42 im Zusammenhang mit der vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden Bebauung gesehen.

### SO3 – Sondergebiet für Gesundheitspflege, Fremdenverkehr und Beherbergung, im Plan gelb dargestellt

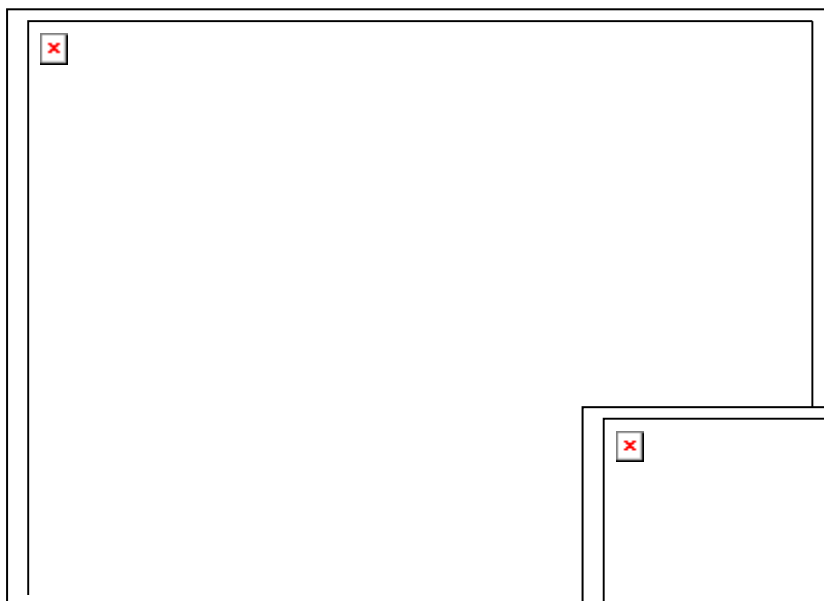
Diese Fläche soll aufgrund des denkmalgeschützten Ensembles des Kaiserin-Auguste-Viktoria-Sanatoriums (Gebäude Nummer 27) und des Cecilienheimes (Gebäude Nummer 29) von jeder weiteren Bebauung freigehalten werden und die Grünbereiche des ehemaligen Kurparkes wieder hergestellt werden.

**Abbildung 4: Nutzungsverteilung im Rahmenplan – Armeelazarett Hohenlychen -**

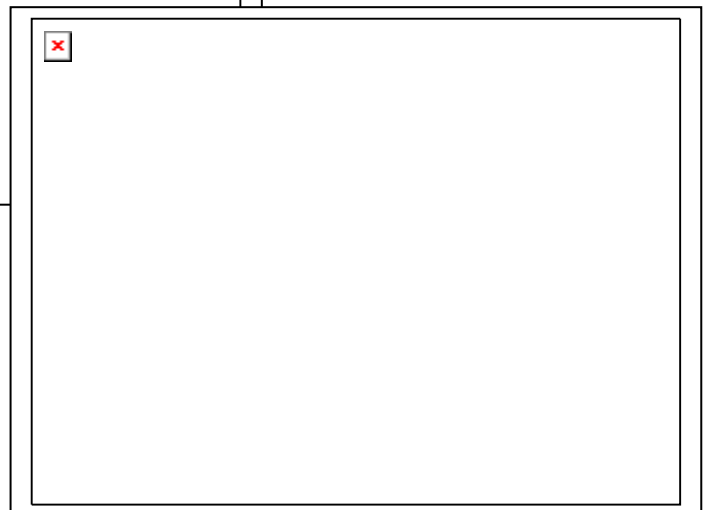
### 3.3 Bestandsaufnahme der Flächen und Gebäude<sup>14</sup>

Nachfolgend sollen die Gebäude im Untersuchungsgebiet durch eine tabellarische Beschreibung charakterisiert werden um einen Eindruck von der vorhandenen Bausubstanz und damit möglicher Folgenutzungen zu vermitteln. Die spätere Verwendung der Beschreibungen für Investorengespräche bietet sich an. Die Beschreibung basiert überwiegend auf der durch das Gutachten Dr. Mollenhauer durchgeführten Bestandsaufnahme und denkmalschützerischen Stellungnahmen.

Haus - Nr.:	19, 20, 21, 22
Objekt:	<b>Abteilung VIIa mit Nebengebäuden und Schwimmhalle</b>
Baujahr:	1906 (Neubau Nr.19 in den 30er Jahren)
Geschoßzahl:	2 (Schwimmhalle 1)
Bruttogeschoßfläche:	7.993 qm
Dachform:	Satteldach
Bauweise:	Mauerwerksbau
Besonderheiten:	Haus – Nr. 21 und 22 stehen unter Denkmalschutz
Charakterisierung:	kasernenähnliche Anordnung der Zimmer Nachnutzung schwer vorstellbar
äußerer Zustand:	Dach- und Holzkonstruktion sind in einem schlechten Zustand



**Gebäude-Nr. 19: Abt. VII**



**Gebäude-Nr. 20: Schwimmhalle**

Zur Abteilung VII gehörten ein Hauptgebäude mit Aufenthalts –und ein Verbindungs-trakt mit großem Speisesaal sowie das im rechten Winkel dazu angeordnete Küchen-

<sup>14</sup> vgl. Dr. Wilfried Mollenhauer, Wertermittlungsgutachten 500/0994 vom 28.09.94, Stahnsdorfer Damm 63, 14532 Kleinmachnow, Tel. 033203/24185

haus. Die drei Gebäude sind über L-förmigen Grundriß als baulich zusammenhängende Anlage ausgeführt worden. Später wurde der Komplex durch einen nördlich angefügten Neubau und eine Schwimmhalle um mehr als das doppelte erweitert.

Haus - Nr.:	25
Objekt:	<b>Wohnhaus des ärztlichen Direktors</b>
Baujahr:	1912
Geschoßzahl:	2
Bruttogeschoßfläche:	482 qm
Dachform:	Satteldach
Bauweise:	Mauerwerksbau
Besonderheiten:	steht unter Denkmalschutz

Das Wohnhaus des ärztlichen Direktors befindet sich im nordöstlichen Bereich des Heilstättengeländes, nahe am Ufer des Zensses und ist dem Gebäude des Verwaltungsdirektors sehr ähnlich, jedoch in Größe und Grundrisslösung etwas bescheidener.

Haus - Nr.:	27
Objekt:	<b>Auguste-Victoria-Sanatorium</b>
Baujahr:	1911
Geschoßzahl:	2;3
Bruttogeschoßfläche:	5.125 qm
Dachform:	Satteldach
Bauweise:	Mauerwerksbau
Besonderheiten:	steht unter Denkmalschutz (einschl. Umgebungsschutz)
Äußerer Zustand:	Vor- und Anbauten sehr stark mit Holz verarbeitet Dach- und Holzbauteile z. T. sehr stark beschädigt Grundbausubstanz scheint in Ordnung



**Gebäude-Nr. 27: Auguste- Victoria- Sanatorium**

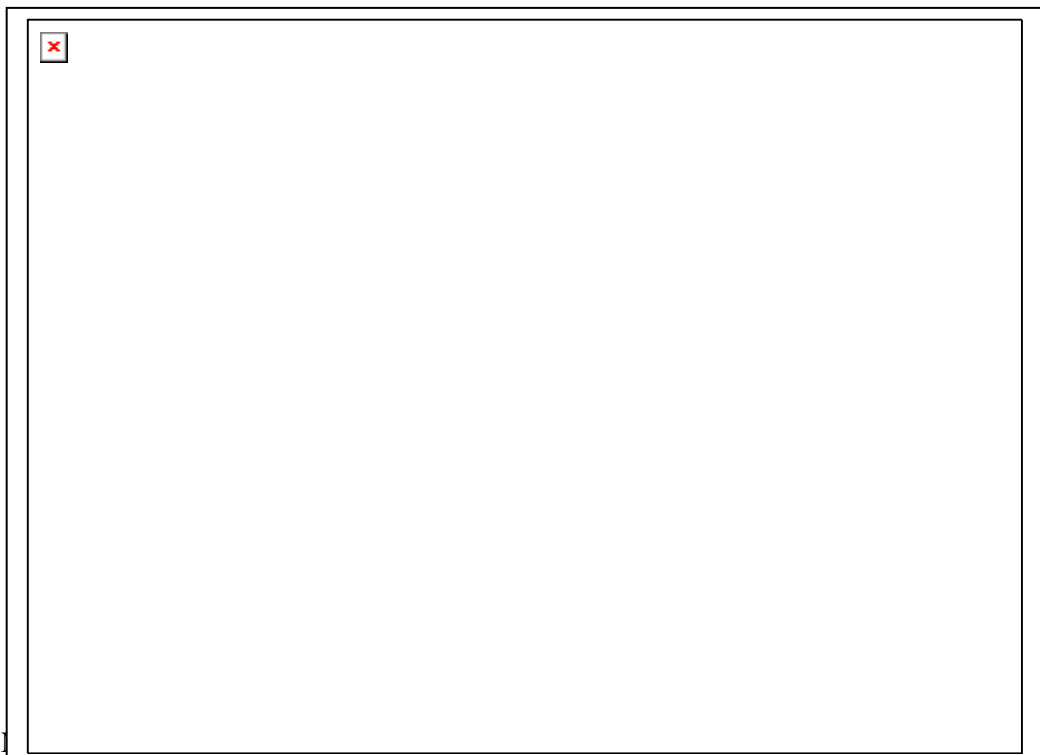
Bei dem Nahe am Ufer des Zenssee angeordneten, vergleichsweise stattlich proportionierten Sanatorium handelt es sich um einen langgestreckten, pavillonartig untergliederten und in der Höhe mehrfach gestaffelten Baukörper, dessen betont asymmetrische

Strukturierung durch übergiebelte An- und Vorbauten, Risalite und Erker noch betont wird.

Haus - Nr.: 31  
Objekt: **Verwaltungsgebäude**  
Baujahr: 1910  
Geschoßzahl: 2  
Bruttogeschoßfläche: 1.123 qm  
Dachform: Satteldach  
Bauweise: Mauerwerksbau  
Besonderheiten: steht unter Denkmalschutz, separater Schornstein 18,5 m hoch

Beim Verwaltungsgebäude handelt es sich um einen über hohem Souterrain zweigeschossig ausgeführten traufständigen Baukörper mit giebelständig angeordnetem, leicht überhöhten Mittelteil. Obwohl insgesamt nicht so kleinteilig gegliedert wie die älteren Bauten, fügte sich das Haus mit seinen ebenfalls asymmetrisch gestalteten Fassaden und den in Fachwerk ausgeführten Giebeln harmonisch zu der schon bestehenden Architektur.

Haus - Nr.: 29  
Objekt: **Cecilienheim - Chirurgie**  
Baujahr: 1906/07  
Geschoßzahl: 2;3  
Bruttogeschoßfläche: 2.732 qm  
Dachform: Satteldach  
Bauweise: Mauerwerksbau  
Besonderheiten: steht unter Denkmalschutz  
Charakterisierung: eingeschränkte Nutzung hinsichtlich Klinikbetrieb oder Hotel etc.  
äußerer Zustand: Dach- und Holzbauteile z. T. sehr stark beschädigt  
Grundbausubstanz scheint in Ordnung




**Gebäude-Nr. 29: Cecilienheim**

Der langgestreckte Komplex besteht aus zwei baulich miteinander verbundenen Teilen. Südlich erhebt sich das kleinere Wirtschaftsgebäude, das als zweigeschossiger Baukörper mit zurückgesetzter Mittelpartie und übergiebelten Seitenachsen ausgeführt wurde. Nördlich schließt sich ein wesentlich stattlicherer, teilweise dreigeschossig aufragender Trakt an.

Haus - Nr.:	34
Objekt:	<b>Fahrbereitschaft</b>
Baujahr:	-
Geschoßzahl:	2
Bruttogeschoßfläche:	204 qm
Dachform:	Satteldach
Bauweise:	Mauerwerksbau
Charakterisierung:	Nachnutzung schwierig und eventuell abhängig von der zukünftigen Bebauung der Nachbarschaft

Haus - Nr.:	35
Objekt:	<b>Wohnhaus des Verwaltungsdirektors</b>
Baujahr:	1910/1911
Geschoßzahl:	2
Bruttogeschoßfläche:	426 qm
Dachform:	Satteldach
Bauweise:	Ziegelmauerwerk
Besonderheiten:	steht unter Denkmalschutz
Charakterisierung:	sehr gut für Wohn- und Beherbergungszwecke geeignet

Abbildung 1

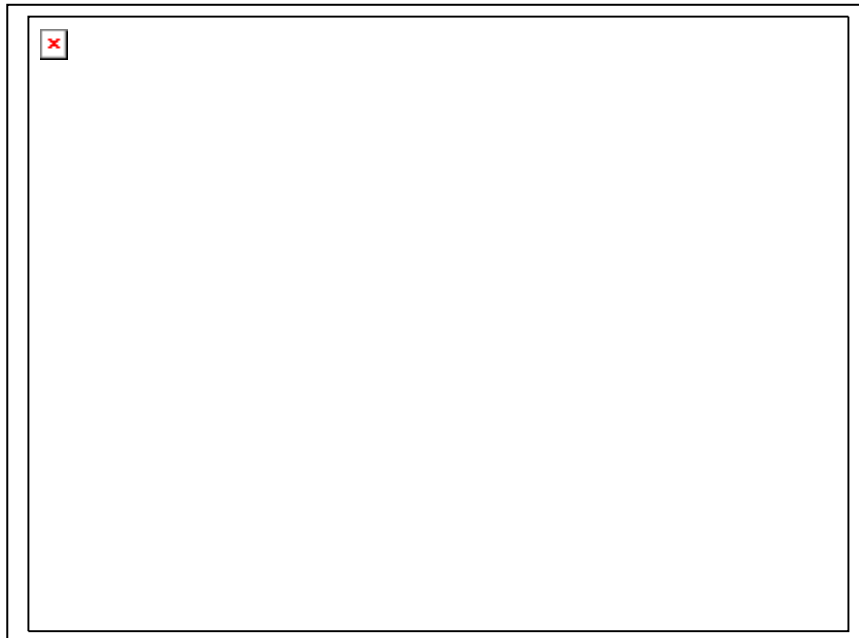
**Gebäude-Nr. 35: Wohnhaus des Verwaltungsdirektors**

Das Wohnhaus des Verwaltungsdirektors passt sich hinsichtlich der äußeren Gestaltung den größeren Heilstättengebäuden deutlich an. Das Innere präsentierte sich ursprünglich im Sinne einer gutbürgerlichen Villa mit Empfangs-, Speise- und Herrenzimmer im

Erdgeschoss, mehreren Schlafräumen im Obergeschoss sowie kleinen Dachkammern für das Personal.

Die Gebäude Nr. 36, 39, 40 und 41 sind Restbestandteile des ehemaligen Komplexes des Victoria-Luise-Kindersanatoriums (Ostensemble). Stilistisch zeigen die relativ nahe beieinandergelegenen Gebäude eine einheitliche Architektursprache. Sie wurden sämtlich über unregelmäßigem Grundriss als villenartig gestaffelte, ein- bis zweigeschossige Gebäude ausgeführt.

Haus - Nr.:	36
Objekt:	<b>Schlafhaus des Victoria-Luise-Kindersanatoriums</b>
Baujahr:	1904
Geschoßzahl:	2;3
Bruttogeschoßfläche:	430 qm
Dachform:	Krüppelwalmdach
Bauweise:	Mauerwerksbau
Besonderheiten:	steht unter Denkmalschutz
Charakterisierung:	aufgrund des schlechten Zustandes sind sehr hohe Instandsetzungskosten zu erwarten



**Gebäude-Nr. 36: Schlafhaus des Victoria-Luise-Kindersanatoriums**

Baukünstlerisch besonders bemerkenswert innerhalb dieses ältesten Komplexes ist das ehemalige Haupthaus, das sich durch seine eigenwillige historisierende Architektur von den anderen Bauten abhebt.

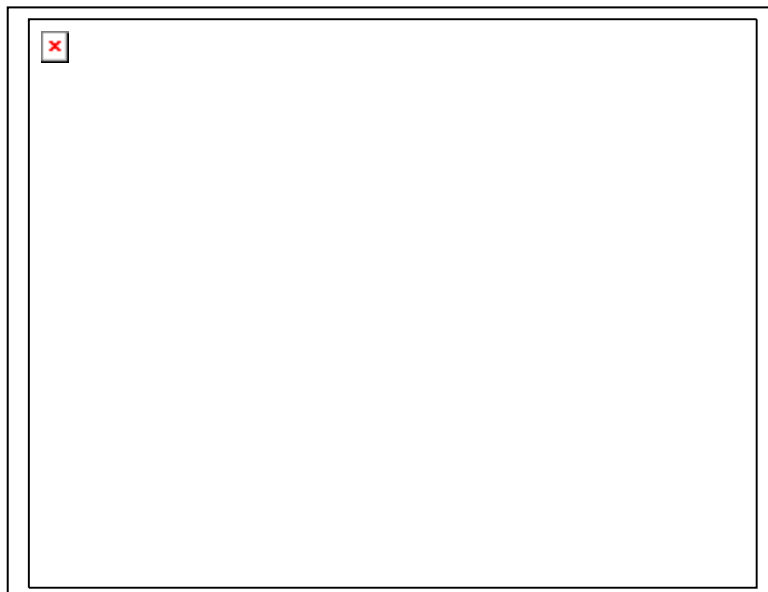
Haus - Nr.:	39
Objekt:	<b>Hauptgebäude des Victoria-Luise-Kindersanatoriums</b>
Baujahr:	1904
Geschoßzahl:	2
Bruttogeschoßfläche:	374 qm
Dachform:	Satteldach
Bauweise:	Mauerwerksbau
Besonderheiten:	steht unter Denkmalschutz
Charakterisierung:	Nachnutzung wegen eigenwilliger Gebäudeform schwierig





**Gebäude-Nr. 39: Hauptgebäude des Victoria-Luise-Kindersanatoriums, Rückansicht**

Haus - Nr.:	40
Objekt:	<b>Wäscherei des Victoria-Luise-Kindersanatoriums</b>
Baujahr:	1904
Geschoßzahl:	1
Bruttogeschoßfläche:	711 qm
Dachform:	Satteldach
Bauweise:	Mauerwerksbau
Besonderheiten:	steht unter Denkmalschutz stark abrißverdächtig



**Gebäude-Nr. 40: Waschhaus Seeseite**

Haus - Nr.:	41
Objekt:	<b>Knabenhaus</b>
Baujahr:	1913
Geschoßzahl:	2
Bruttogeschoßfläche:	-
Dachform:	Satteldach
Bauweise:	Mauerwerksbau
Besonderheiten:	befindet sich in einem desolaten Zustand stark abrißverdächtig

**Gebäude-Nr. 41: Knabenhaus**

Haus - Nr.:	43
Objekt:	Kapelle
Baujahr:	1904
Geschoßzahl:	1
Bruttogeschoßfläche:	87 qm
Dachform:	-
Bauweise:	Mauerwerksbau
Besonderheiten:	steht unter Denkmalschutz

Die Gestaltung des kleinen Sakralbaus erfolgte in historisierendem Stil, wobei man sich vornehmlich an romanischen Bauformen orientierte. Die Ausstattung der Kapelle ging verloren.

#### 4. Vermarktungshemmnisse

##### *Lagenachteil*

Als wesentliches Vermarktungshemmnis hat die Bestandsaufnahme die schlechte verkehrliche Anbindung Hohenlychens ausgemacht. Eine Fahrzeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln von mehr als 2 Stunden in das 100 km entfernte Berlin und die Abkoppelung Lychens und Hohenlychens vom regionalen Schienen-Personen-Verkehr müssen als erhebliche Einschränkung zukünftiger Entwicklungspotenziale Lychens betrachtet werden. Eine Wiederbelebung des öffentlichen Schienen-Personen-Verkehrs ist aufgrund der Nachfragesituation und der nunmehr festgeschriebenen Verkehrsplanung in einem Zeithorizont von 25 Jahren nicht zu erwarten. Nutzungen, die eine kurze Verweildauer und eine hohe Besucherfrequenz voraussetzen, müssen daher ausgeschlossen werden. In Frage kommen insbesondere Nutzungen, die die hervorragenden Naturpotenziale nutzen und z.B. durch eine relativ lange Verweildauer nur geringe Nachteile durch die schlechten Verkehrserschließung erfahren. Diese grundsätzlichen Gegebenheiten können auch durch eine aktive Vermarktung oder Liegenschaftsentwicklung nicht aufgehoben werden. Es kommen daher nur Nutzungen infrage, für die Erreichbarkeit nicht als Ausschlußkriterium wirkt.

##### *Fehlende touristische Infrastruktur in der Region*

Die touristische Infrastruktur ist in der Uckermark erst in Ansätzen vorhanden. Bis heute sind nur sehr begrenzt regionale Tourismuskonzepte entwickelt worden. Es mangelt an einem Verbundnetz, in welchem Hotellerie, Gastronomie, Wandertouren (Wasser, Wege, Fahrrad), Kunst und Kultur sowie Events zusammengefasst sind.

Der Begriff „Uckermark“ als Markenname muss noch gegenüber den vielen, konkurrierenden Tourismusgebieten etabliert werden. Der Anteil des Tourismus am Bruttosozialprodukt liegt z. Zt. bei unter 5%; angestrebt wird ein Anteil von 20%. Ebenfalls sollte durch ein geschicktes Marketingkonzept langfristig ein gesunder Tourismus-Mix entwickelt werden, so dass nicht nur Familien und im low level- Bereich reisende Touristen in die Uckermark kommen.

##### *Preiserwartung*

Ein Wertgutachten für Grundstücke und aufstehende Gebäude erweist sich solange als sinnvoll, wie beide Vertragsparteien den Eindruck haben, dass sie von diesem Gutachten profitieren. Ist dies nicht der Fall, kann ein Wertgutachten mitunter zum Vermarktungshemmnis werden, da es die freie Einigung der Vertragspartner erschwert. Im vorliegenden Fall darf vermutet werden, dass die ermittelten Restnutzungsdauern und daraus resultierenden Preise für Gebäude und Flächen aus gutachterlicher Sicht ihre volle Berechtigung haben. Einer Vermarktbarkeit der Restflächen wird damit jedoch nicht unbedingt erhöht, weil die Existenz eines Gutachtens die freie Einigung auf einen Marktwert behindern kann.

##### *Bindende Planungsgrundlagen*

Entscheidenden Einfluß auf zukünftige Nutzungsmöglichkeiten haben die übergeordneten Planungen und Konkurrenzprojekte in der Region. Der Flächennutzungs- und der Rahmenplan Hohenlychen orientieren sich sehr stark an dem vorgefundenen baulichen und naturräumlichen Bestand der Liegenschaft und geben mit der Ausrichtung auf Gesundheitspflege, Fremdenverkehr und Beherbergung bereits eine Orientierung für die

weitere Entwicklung. Für zukünftige Investoren ist damit Planungssicherheit für Investitionen in die Liegenschaft hergestellt worden, für alternative Nutzungsvorstellungen wird der Spielraum jedoch kleiner.

Ausgeschlossen wird durch die vorliegenden Pläne beispielsweise die Ansiedlung eines Freizeitparks in Hohenlychen, der einer Entwicklung und Steigerung der Anziehungskraft der Region im Bereich Tourismus sehr zugute käme. Vor dem Hintergrund eines im Dezember 1998 positiv abgeschlossenen Raumordnungsverfahrens für einen Ferienpark Fürstenberg in Neuthymen, nur wenige Kilometer von Hohenlychen entfernt, ist die Realisierbarkeit eines zweiten Standortes verwirkt. Auf die Bewertung der Auswirkungen eines solchen Großprojektes auf die Stadtentwicklung Lychens soll an dieser Stelle bewußt verzichtet werden. Positive Effekte ließen sich im Falle einer Ansiedlung des Freizeitparks Fürstenberg durch gezielte Tourismusangebote an die Besucher erzielen. Hier ist an Tagesausflüge, Wassertourismus und gastronomische Angebote zu denken.

### *Denkmalschutzauflagen*

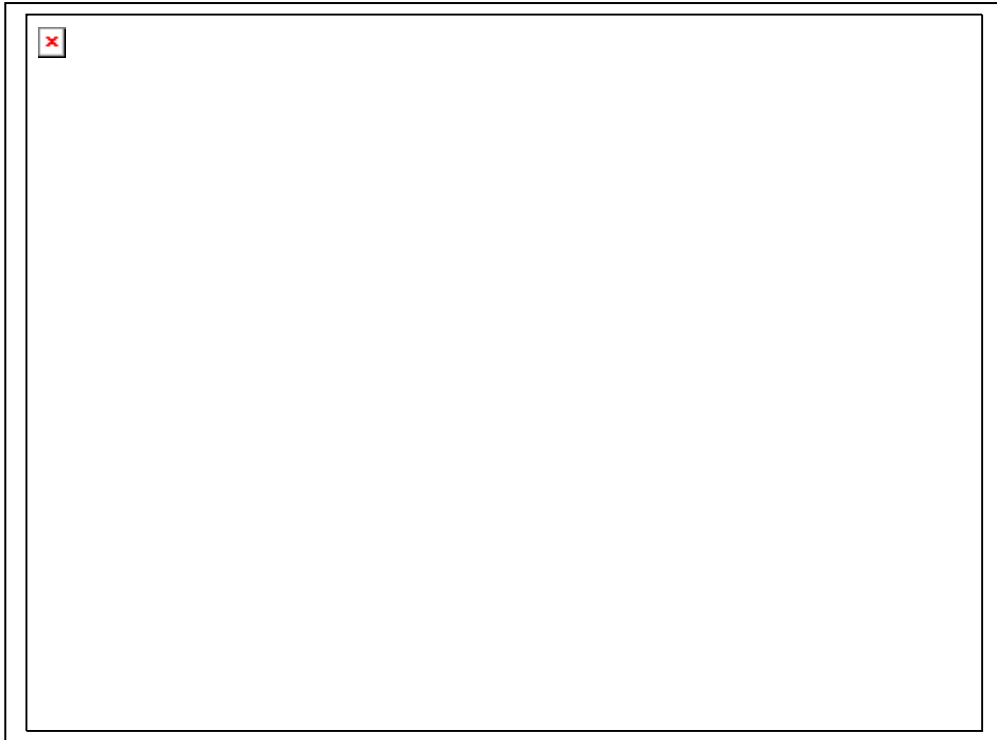
Häufig werden auch Denkmalschutzauflagen und damit verbundene Kosten als Vermarktungshemmnis angeführt. Die erheblichen Fördermittel im Denkmalschutz und Abschreibungsmöglichkeiten kompensieren diese Nachteile aber derart, dass sie eine Ansiedlung kaum in Frage stellen können. Hier steht eher die Frage im Vordergrund, ob die geplante Nutzung mit den Grundrissen und dem Ambiente des Objektes zusammenpassen. Ob der Denkmalschutz geplanten Umbaumaßnahmen für eine neue Nutzung entgegensteht muß sich dann im Einzelfall zeigen.

### *Fehlende Erschließung*

Der Erschließungszustand der Liegenschaft ist als weiteres Vermarktungshemmnis zu benennen. Eine ungesicherte oder marode Erschließung, deren Instandsetzungszeitraum unbekannt ist, stellt ein Ausschlußkriterium bei der Ansiedlungsentscheidung eines Investors dar. Dies bietet allerdings auch die Chance einer kompletten Neuplanung einer modernen, nutzungsorientierten Versorgungsinfrastruktur. Auch die Verkehrserschließung entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen und muß daher im Falle einer Wiedernutzung des Geländes erneuert werden. Aufgrund der Kompaktheit der vorhandenen Baukörper kann die Herstellung einer autarken Wärmeversorgung in Form einer Kraft-Wärme-Kopplung sinnvoll sein. Dies ist nur im Rahmen eines Energiekonzeptes in Abstimmung mit der zukünftigen Nutzung zu planen und zu realisieren.

### *Gebäudebestand*

Ein weiteres Vermarktungshemmnis stellen die Größe und Anordnung der Gebäude dar. Das überdimensionale Nutzflächenangebot, die Grundrißstruktur und die schlechte Teilbarkeit schränken die Möglichkeiten einer Nachnutzung erheblich ein oder verteuern sie unverhältnismäßig. Beispiele für sinnvolle Grundrißumgestaltungen wurden im Rahmenplan durch die BSG erarbeitet und bieten Anhaltspunkte für Umnutzungsmöglichkeiten in einem tragbaren Kostenrahmen. Ein bereits realisiertes Beispiel ist die sog. Pannwitz-Schule, die mit einem Aufwand von 2.150,- DM/m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche vorbildlich umgestaltet wurde.



**Schule an der Pannwitzallee: Beispiel einer gelungenen Sanierung**

Der schlechte Gebäudezustand der unsanierten Objekte, verstärkt durch den dauerhaften Leerstand ist ein weiteres Vermarktungshemmnis, das durch einen rasant zunehmenden Verfall der Gebäude dringendes Handeln notwendig macht. Um einer weiteren Verschlechterung der Situation entgegenzuwirken müssen erhebliche Investitionen, insbesondere in Dächer und Fassaden getätigt werden, die bei Umwälzung der Kosten in den geforderten Kaufpreis, zu einem Vermarktungshemmnis werden, wenn der am Markt zu erlösende Preis überschritten ist.

Es ist unbedingt eine kostenkontrollierende Strategie zu entwickeln um den beschriebenen Teufelskreis zu vermeiden.

## 5. Nutzungsszenarien

Im Folgenden soll durch ausgewählte Nutzungsszenarien eine mögliche Zukunftsentwicklung der Liegenschaft beschrieben werden. Bei den Szenarien handelt es sich nicht um willkürlich gewählte Optionen, sondern um durch einen Selektionsprozeß ausgewählte und durch Experteninterviews und Marktbeobachtung belegte Nutzungsmöglichkeiten, die eine Schlüsselfunktion bei der Vermarktung der Liegenschaft einnehmen sollen. Es handelt sich um Nutzungen, die im Falle einer erfolgreichen Ansiedlung Folgenutzungen nachziehen.

Aus der geografischen Lage und soziographischen Situation Hohenlychens lässt sich bereits ableiten, dass eine Wiederbelebung der Gesamtfläche ohne ein über die Landkreisgrenze hinaus ausstrahlendes Angebot unwahrscheinlich ist. Eine vollständige Ausrichtung auf Kurzzeitnutzungen, also Nutzungen, die eine An- und Rückfahrt innerhalb eines Tages notwendig machen, kommt aufgrund der langen Verkehrswege, die Besucher auf sich nehmen müssen, nicht in Frage. Damit sind z. B. Nutzungen wie Spaßbad, Kulturzentrum, Tagesveranstaltungen, Ausstellungen, Gastronomie etc. als alleinige Nutzungsmöglichkeiten ungeeignet.

Für eine Kernnutzung sollten deshalb Angebote verwirklicht werden, die als Grundauslastung der Fläche längerfristig oder auf Dauernachfrage ausgerichtet sind und zu einer Vergrößerung der Nachfrage auch von Tagesangeboten führen können. Kurzzeitangebote könnten somit die Langzeitnutzungen im Nutzungsmix flankieren.

Bei einer wirtschaftlichen Betrachtung der zukünftigen Aktivitäten der BBG als Eigentümerin der Flächen spielen dabei bisher aufgewandte Kosten der Verwaltung, Entwicklung und Vermarktung der Fläche nur insofern eine Rolle, als sie bei späteren Einnahmen wieder erlöst werden können.

**Das bedeutet, dass angefallene Kosten, die nicht mehr refinanzierbar sind keine Relevanz haben sollten für zukünftige Entscheidungen.**

Anderes gilt für zukünftig anfallende Kosten: Bei einer Entscheidung über weitere Ausgaben sollte unbedingt mit berücksichtigt werden, ob sie am Markt refinanzierbar sind. Da die Nachfrage für die Objekte in Hohenlychen insgesamt als sehr verhalten eingeschätzt werden muß, werden mögliche Käufer nur bereit sein, Kosten zu erstatten, die sie ansonsten selbst bereit gewesen wären zu übernehmen.

Beispiele für mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht refinanzierbare Kosten sind

- Bewachungskosten
- Interne Kosten der BBG
- Sicherungsmaßnahmen
- Marketingaktivitäten
- Altlastenentsorgung.

Diese Kosten verbleiben als unrentierlicher Anteil bei der Maßnahme. Hierbei wäre zu fragen, welche Kostenpositionen in jedem Falle aufgewandt werden müssen, um Einnahmen erzielen zu können.

Beispiele für (bedingt) refinanzierbare Kosten sind:

- Wertsteigernde Maßnahmen an den Gebäuden
- Wertsteigernde Maßnahmen auf der Fläche

Rückholbare Kosten können vom Verkäufer in eine Preisverhandlung mit einem Interessenten eingebracht werden. Je stärker die Verhandlungsposition des Interessenten, um so weniger rückholbare Kostenanteile werden in den erzielbaren Preis einfließen können. Im schlechtesten Falle sinken die rückholbaren Kosten auf Null.

Vorstellbar ist aber auch der Fall, dass ohne Investitionen keine weiteren Vermarktungserfolge mehr zu erzielen sind. Für die Untersuchungsfläche wird dieser Fall für wahrscheinlich gehalten. Ausschlaggebend für die Auswahl des Maßnahmenmixes ist deshalb die Festlegung der grundsätzlichen Strategie in Abhängigkeit vom selbstgestellten Arbeitsauftrag der BBG:

Besteht die Zielstellung in der Erzielung möglichst hoher Einnahmen, dann ist jetzt möglicherweise der Zeitpunkt gekommen, die Fläche unverzüglich aufzugeben: Die relativ leicht vermarktbar Flächen sind veräußert worden. Die Entscheidung die Vermarktung umgehend einzustellen, kann sowohl unter dem Gesichtspunkt der Kostenminimierung als auch dem der Gewinnmaximierung der Gesamtmaßnahme sinnvoll sein.

Eine andere Einschätzung der Situation ergibt sich bei dem möglichen Ziel eine 100%ige Vermarktung und Reaktivierung der Fläche zu erreichen. Hierbei wird das Kriterium der Gewinnmaximierung dem der Verlustmaximierung weichen. Jede zusätzlich zu erlösende D-Mark setzt zukünftig eine wesentlich höhere Vorleistung der BBG voraus. Anders ausgedrückt, der Anteil der nicht rückholbaren Kosten wird rapide zunehmen bei jeder Entwicklungs- und Vermarktungsaktivität. Jede weitere Aktivität setzt eine wesentlich höhere Risikobereitschaft der Eigentümerin voraus als bisher notwendig war.

Welche Entscheidung die BBG treffen wird, kann hier nicht vorweggenommen werden. Die bisherigen Ausführungen dienen dazu, zu verdeutlichen, dass es mehrere Entscheidungsmöglichkeiten für die Eigentümerin gibt, die sich unterscheiden hinsichtlich

- Risikopotenzial
- Zeitlichem Horizont
- Vorfinanzierungskosten
- Refinanzierungsmöglichkeiten
- Preisgestaltungspolitik.

Die nachfolgenden skizzierten und bewerteten Szenarien sollen dazu dienen, der BBG bei der Auswahl des für sie adäquaten zukünftigen Vorgehens zu unterstützen.

## 5.1 Minimalszenario

Die bisherigen Ausführungen zur Untersuchungsfläche geben Anlaß zur Vermutung, dass die Vermarktbarkeit der verbleibenden Flächen und Gebäude aus einem Guß innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes aufgrund der schwierigen Positionierbarkeit der Flächen in einem Käufermarkt kritisch hinterfragt werden sollte. Daher liegt diesem Szenario die These zugrunde, dass eine wirtschaftlich tragfähige Weiternutzung und Wiederbelebung der Gesamtfläche nicht kurzfristig zu erreichen ist. Zudem gibt der bisherige Verlauf der Vermarktung Anlaß zu der Vermutung, dass die Vermarktung der „Filetstücke“ weitgehend abgeschlossen ist.

Dieses Szenario geht von einer risikoaversen Grundeinstellung der Eigentümerin aus. Jedes weitere Engagement auf der Fläche wird die Erlössituation der Gesamtmaßnahme verschlechtern, da der Anteil der nicht rückholbaren Kosten zunimmt. Vor jeder Ausgabe sollte daher eine sorgfältige Abwägung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Vermarktbarkeit der Restfläche vorgenommen werden.

Die einzusetzenden Aufwendungen für zusätzliche Erlöse aus der Vermarktung der Fläche werden als relativ hoch eingeschätzt, da die Grenzen der kurzfristigen (innerhalb des nächsten Jahres) Vermarktbarkeit erreicht sind. Daher ist es aus ökonomischen Gründen unter den gemachten Annahmen sinnvoll, einen Rückzug der BBG aus der Untersuchungsfläche zu beginnen. Eine möglicherweise unvollständige Vermarktung wird hierbei in Kauf genommen. Die Minimalstrategie schließt das Szenario der Baulandbereitstellung (siehe 5.2.) nicht aus. Die kleineren Einzelgebäude Haus des Ärztlichen Direktors und Haus des Verwaltungsdirektors und Verwaltungsgebäude könnten an geplante Erschließungen in der Cohrstraße und Pannwitzallee angeschlossen werden. Eine Vermarktung scheint hier ohne großen zusätzlichen Aufwand möglich, wenn der Gebäudezustand keine immens hohen Sicherungsmaßnahmen notwendig macht.

Alle möglicherweise anfallenden Kosten sollten dahingehend untersucht werden, ob sie zu den zwingend notwendigen Maßnahmen gehören, um Chancen einer zukünftigen Nutzung der Gesamtfläche in 10 bis 20 Jahren nicht zu verwirken. Durch verstärkten Abbruch und gegebenenfalls Renaturierung wird ein Betrag zur Aufwertung der jetzigen Brachfläche geleistet. Für zukünftige Nutzungen, sei es als Grünfläche, Wald, oder Bauland werden hierdurch Bedarfs- und Vorhalteflächen geschaffen.

In jedem Falle sollten umgehend sämtliche ermittelten Altlastenbestände auf der Fläche zeitnah beseitigt werden. Ebenso sollten alle abgangsgefährdeten Bauten, die nicht unter Denkmalschutz stehen, vollständig abgebrochen werden. Unter Wahrung der gesetzlichen Sicherungspflichten sollte überprüft werden, ob die Bewachung der Restfläche entfallen kann. Dadurch könnten nicht refinanzierbare Aufwendungen von über 130.000 DM pro Jahr eingespart werden.

Durch bei Rückzug aus der Fläche wesentlich geringeren Verwaltungs- und Koordinierungsaufwand können bei der BBG hausintern Kosten reduziert werden. Eine Vorleistung der BBG in Form von weiteren Sicherungsmaßnahmen – geschätzt werden von der BBG alleine für Sicherungsmaßnahmen an Dächern und Fallrohren Kosten in Höhe von 250.000 DM – wird bei dieser Strategie als sehr risikobehaftet angesehen. Das gleiche gilt für Investitionen im Erschließungsbereich über Baulandbereitstellung (siehe Kapitel 5.2.) hinaus. Einen weiteren Ansatz zur Kostenreduzierung bieten Überlegungen zum



Finden einer Preisuntergrenze, wie sie in den Handlungsempfehlungen beispielhaft erläutert werden.

Bezüglich der verbleibenden Gebäude wird als Schlußfolgerung fehlender oder ökonomisch nicht rentabler Vermarktungsmöglichkeiten ein Verfall in Kauf genommen, Sicherungsmaßnahmen werden nicht durchgeführt. Bei der Denkmalschutzbehörde wird ein Antrag auf Abriß der einzelner Gebäude eingereicht unter Hinweis auf die fehlende Wirtschaftlichkeit einer Instandhaltung und Nutzung. Ersatzweise kann dazu auch ein Antrag auf Fördermittel für Sicherungsmaßnahmen gestellt werden, der aber vermutlich keine Chance auf Bewilligung haben wird.

Für einen Abriß wäre als erster Gebäudekomplex die Abt. VIIa prädestiniert. Weiterhin sind einige Gebäude im östlichen Ensemble des ehemaligen Kindersanatoriums, die unter Denkmalschutz stehen, bereits heute abgangsgefährdet, wie z. B. das Knabenhaus (Nr. 41) und das Waschhaus (Nr. 40). Auch hier sollte ein Antrag auf Erteilung einer Abrißgenehmigung gestellt werden. Ebenso könnte ein Antrag auf Förderung des Abrisses über das Brachflächenprogramm gestellt werden, so die Denkmalschutzbehörde. Sollte beispielsweise das Auguste-Victoria-Heim als Großobjekt mit der größten Lagegunst und besten Teilbarkeit des Gesamtgebäudes ebenfalls nicht innerhalb einer festgelegten Zeitspanne vermarktet werden können, wird es ebenfalls dem Verfall preisgegeben.

## **5.2 Szenario: Baulandbereitstellung für den Wohnungsbau**

Von Seiten der Stadt gibt es Überlegungen, drei B-Plan-Gebiete

1. Pannwitzallee West
2. im Bereich der Knesebeck- und Cohrstraße
3. im Bereich Ost-Ensemble (Wäscherei)  
auszuweisen.

Eine Verdichtung oder auch Ersatz des bisherigen Gebäudebestandes auf der Untersuchungsfläche durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ist auf Grund der zur Verfügung stehenden Flächen gut möglich. Welche Anzahl an Wohn- und Gebäudeeinheiten tatsächlich geschaffen werden können, ist abhängig von dem gewählten planerischen Konzepten und kann nicht davon unabhängig konkretisiert werden.

Von der BBG und der Stadt wird die Umsetzung des Bebauungsplanes „Pannwitzallee West“ bereits konkret angegangen. Die Stadt hat dazu einen Fördermittelantrag auf Förderung des Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) im Rahmen des Brachflächenprogramms gestellt. Die relativ ebene und fast unbewachsene Fläche in einer Größenordnung von 4,2 ha wurde inzwischen durch die BBG vollständig beräumt, mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes (Nr.31) und der Fahrbereitschaft (Nr. 34). In der unmittelbaren Nachbarschaft fällt von Lychen kommend zunächst ein großer modernisierter WBS 70 –Wohnblock auf, gegenüber der Fläche liegen die Großobjekte Abt. VIII und Cecilienheim (Nr.29).

Durch den jetzigen langgezogenen, rechteckigen Grundstückszuschnitt ist eine Neuparzellierung der Fläche in ca 500 – 800 m<sup>2</sup> ortsüblich große Grundstücke und eine Er-

schließung über Wohnstichstraßen möglich. Aufgrund seiner Lage ist eine Entwicklung dieser Fläche losgelöst von derjenigen der Sanatoriumsgebäude gut vorstellbar, zumal sich diese Gebäude östlich der B-Plan-Fläche befinden und damit nicht in der Hauptausrichtung zukünftiger Wohnhäuser. Dieser Pluspunkt der Fläche ist zugleich ein starkes Argument, was gegen die Auswahl dieser Fläche als zunächst zu entwickelnde Flächeneinheit spricht: Von ihrer Entwicklung wird kein großer Einfluß auf das Gesamterscheinungsbild der Untersuchungsfläche zu erwarten sein, da sie von den Kernbereichen durch die Pannwitzallee getrennt ist.

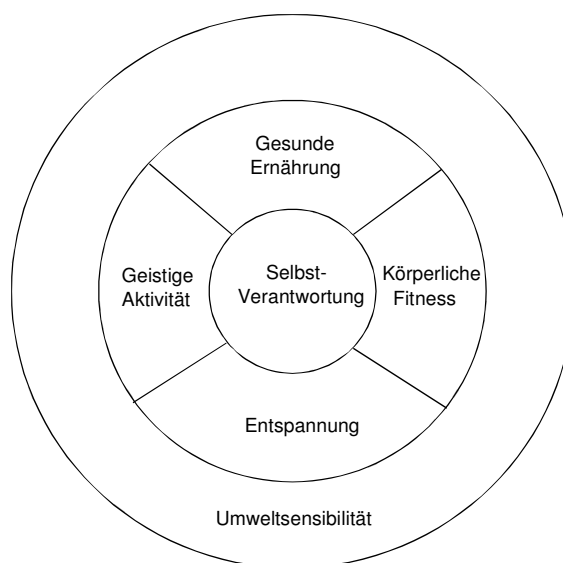
Die Ausstrahlungswirkung der großen Gebäude gilt in stärkerem Maße für den Bereich des Ost-Ensembles, der den südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes umfaßt. Um zu ihm zu gelangen, kommt man unvermeidlich an mindestens zwei der drei Großgebäude vorbei. Eine Entwicklung von Baulandflächen in diesem Bereich ohne Wiederbelebung der Sanatoriumsgebäude scheint nicht vorstellbar. Dieser Bereich wäre als Vorhaltefläche einzustufen, nicht um momentane Nachfrage zu befriedigen.

Weitere Empfehlungen zur Auswahl möglicher Baulandentwicklungsflächen werden unter 7.1 gegeben.

### 5.3 Szenario: Wellness-Tourismus

#### 5.3.1 Der Wellness-Markt

Wellness- Tourismus umfasst die Gesamtheit der Beziehungen und Erscheinungen, die sich aus der Reise und dem Aufenthalt von Personen mit dem *Hauptmotiv* der *Erhaltung oder Förderung ihrer Gesundheit* ergeben. Der Aufenthalt erfolgt in einem *spezialisierten Hotel* mit entsprechender Fachkompetenz und individueller Betreuung, wobei ein *umfassendes Leistungs-bündel* bestehend aus folgenden Elementen nachgefragt wird: körperliche Fitness, gesunde Ernährung, Entspannung und geistige Aktivität.



**Abbildung 5 : Wellness-Markt**

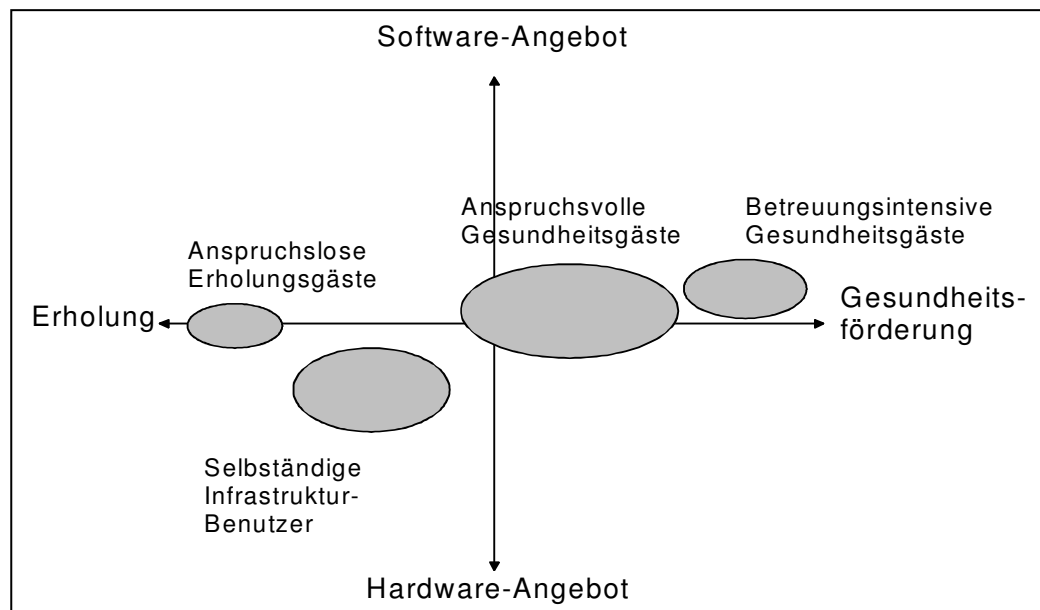
Quelle: in Anlehnung an Ardell (1977)

*Abzugrenzen* ist der Wellness- Tourismus insbesondere von der *Kur*, welche von kranken Menschen mit Funktionsstörungen oder Behinderungen beansprucht wird. Wellness- Tourismus wird dagegen von gesunden Personen betrieben. Wellness- Gäste unterscheiden sich von den „übrigen“ Gästen durch einen hohen Stellenwert des Motivs Gesundheitsförderung. Angebotsseitig lässt sich der Wellness- Tourismus durch Anforderungskriterien für Wellness- Hotels abgrenzen. Im gleichen Haus können allerdings Wellness- wie Kurgäste und „übrige“ Gäste beherbergt werden.

Die *touristische Relevanz* von Wellness zeigt sich vor allem in den Reisemotiven sowie in der Entwicklung einer eigenständigen Tourismusform, welche aus Balneologie (Bäderheilkunde), Fitnessbewegung und Public Health entstand. Zudem nehmen sich zahlreiche touristische Institutionen, Verbände und Kooperationen dem Thema Wellness an.

Da Wellness- Ferien infrastruktur- und personalintensiv sind, haben sie einen relativ hohen Preis, der mit guter Qualität begründet werden muss.

Bei der Erbringung von Wellness- Leistungen sind in erster Linie *Besonderheiten* touristischer Dienstleistungen wie Immaterialität, Komplexität und Irreversibilität zu beachten. In der Wellness- Hotellerie ist spezielles Gewicht auf individuelle Betreuung und Information zu legen. Medizinisches Fachwissen und Einfühlungsvermögen sind Voraussetzungen für eine optimale Befriedigung der schwer fassbaren Wellness- Bedürfnisse der Gäste. Einrichtungen müssen zudem sorgfältig ausgewählt und gewartet werden. Schließlich ist der Ernährungsbereich und die natürliche sowie gebaute Umweltqualität speziell zu berücksichtigen.



**Abbildung 6: Wellness-Tourismus**

Quelle: Heft 38; Wellness- Tourismus; FiF

Die wichtigsten *Teilmärkte* bilden Erholungs-, Wellness- und Sportferien, Kuren, Seminar- und geschäftliche Aufenthalte. *Gästesegmente* für Wellness- Hotels sind die „anspruchsvollen Gesundheitsgäste“, „selbständigen Infrastruktur-Benutzer“, „betreuungsintensiven Gesundheitsgäste“ und die „anspruchswenigen Erholungsgäste“.

Als *externe Beeinflusser* des Marktes gelten verschiedene Akteure des Gesundheitswesens wie medizinisches Fachpersonal, Krankenversicherer und die Gesundheitspolitik.

Auch die Medien, Fitness- und Sport-Organisationen sowie die Nahrungsmittel- und Kosmetikindustrie haben einen Einfluss auf den Entscheidungsprozess von Gästen.

Die *Umweltfaktoren* werden in die Bereiche Wirtschaft, Gesellschaft, natürliche Umwelt, Technologie sowie Politik und Recht eingeteilt. Bei den *wirtschaftlichen* Bestimmungsfaktoren dominieren das stagnierende Realeinkommen und die kleineren Freizeitbudgets der Bevölkerung. Daneben beeinflussen Entwicklungen wie die schlechteren Arbeitsbedingungen und die Globalisierung den wirtschaftlichen Aspekt des Wellness-Tourismus. *Gesellschaftlich* gesehen bestimmen das Gesundheitsbewusstsein und der Wertewandel zu mehr Individualismus und Hedonismus die Wellness- Tourismus-Nachfrage. Andere Einflussfaktoren sind *ökologischer* (schlechtere Umweltbedingungen), *technologischer* (medizinischer Fortschritt) und *politischer* (Entwicklungen der Gesundheitspolitik) Art.

### 5.3.2 Nutzungskonzept Wellness- Tourismus

Die *Konkurrenz* für Wellness- Ferien ist groß. *Es* konkurrieren organisierte und nicht organisierte, selbsternannte oder nach Kriterien beurteilte Wellness- Hotels. Mitbewerber sind auch unter den Kurhäusern und der Mittel- sowie Luxus-Hotellerie zu suchen, die zunehmend Wellness- Infrastruktur standardmäßig anbieten. Zunehmend sind Anbieter aus Osteuropa und sogar in Fernost und Nordafrika auf dem Markt zu beobachten.

Gästabefragungen haben ergeben, dass vor allem die Hotelatmosphäre sowie die Umgebung und Lage der Hotels *Erfolgspositionen* sind. Wünschenswert sind Nichtraucherzonen, Gesundheits-Informationen, Gesundheits-Programme sowie Entspannungs- und Kultur-Angebote.

Die Analyse der Umweltfaktoren spricht im allgemeinen eher für ein *Wachstum* des Wellness- Tourismus -Marktes. *Chancen* liegen vor allem in unausgeschöpften Gästepotenzialen (Junge Menschen, Männer, Ausländer, Alleinstehende), der Zusammenarbeit mit Krankenversicherern sowie der hohen Medienpräsenz.

Nach unseren Recherchen besteht in Lychen zu mindest während der Hauptsaison ein Bedarf an einem größeren Hotel (> 50 Zimmer). Durch die Spezialisierung auf den Bereich Wellness könnte eine ganzjährige Auslastung für das Hotel geschaffen werden.

Als primäre Nutzung ist ein Hotelbetrieb im „Cecilienheim“, der den wachsenden Markt im Bereich Wellness- Tourismus bedient vorstellbar. Für das bereits historisch zu Klinikzwecken (auch Chirurgie) genutzte Gebäude lässt sich ggf. eine artverwandte Folge-nutzung installieren. Eine Kombination mit Tagungs- und Seminarangeboten ist durchaus sinnvoll, da sich die Zielgruppen überschneiden. Die Angebote in diesem touristischen Segment bewegen sich durchweg zwischen dem Drei- und Viersternestandard. Ein Zertifikat des Standortes als Kur- und Heilbad ist nicht notwendig. Ein großer Einzugsbereich stellt aufgrund der nur mittleren Aufenthaltsdauer der Gäste einen gewichtigen Standortfaktor dar.

Nach unseren Recherchen besteht in Lychen während der Hauptsaison ein Bedarf an einem größeren Hotel (>50 Zimmer).

Ein Hotelbetrieb im Cecilienheim könnte rein rechnerisch ca. 70 Zimmer anbieten. Dem liegen Orientierungswerte von 25 m<sup>2</sup> je Zimmer und ein Verhältnis von Zimmer- und

Wirtschaftsfläche, bezogen auf die BGF, von 1:1 für ein Haus des gehobene Standards zugrunde.

Bestimmend durch die vorherige Nutzung des Erdgeschosses für chirurgische Zwecke und des Souterrain für Gesundheitszwecke erscheint es sinnvoll, hier ebenfalls Nutzungen in deren Anlehnung zu integrieren. Hierzu gehören verschiedene Behandlungsräume (Moorbad, Massage, Vitarium etc.). Im Allgemeinen wird ebenfalls mit dem Begriff Wellness der Begriff Schönheit sowie hierzu erforderliche künstliche Eingriffe in Verbindung gebracht. Deshalb könnte ebenfalls im Erdgeschoss ein kleiner Operationssaal eingerichtet werden.

Das 1. bis 3. Obergeschoss sollte ausschließlich für den Hotelbetrieb vorbehalten bleiben.

Durch das zusätzliche Angebot in den Bereichen Sport- und Fitnessanlagen, Schönheitschirurgie, ggf. in Kombination mit Tagungs- und Seminarräumen könnte der Flächenbedarf für Wirtschaftsflächen weiter in die Höhe schrauben. Dieser weitere Flächenbedarf könnte durch die zusätzlich Einbeziehung der, in unmittelbarer Nähe befindlichen Gebäude Nr. 21 und 22 (Abt. VII) oder durch Ergänzungsbauten abgefangen werden.

Synergieeffekte würden sich hieraus auch für die ausgewiesene Wohnbebauung ergeben. Personal und möglicherweise weitere Dienstleister werden sich in unmittelbarer Nähe ansiedeln.

## **5.4 Szenario: Zentrum für Gesundheit und Wohnen im Alter**

### **5.4.1 Nachfrageentwicklung und Marktsegmente altengerechten Wohnens**

Die demographische Bevölkerungsentwicklung geht mit einer steigenden Nachfrage nach neuen Angeboten des Lebens und Wohnens im Alter einher. Dabei werden zunehmend neue Angebote und Wohnformen geschaffen, die den vorübergehenden Verzicht auf eine stationäre Vollpflege durch die Unterstützung der Bewohner in ihrer Selbstständigkeit ermöglichen. Dies ist möglich, indem individuelle bedarfsgerechte Pflege- und Servicedienstleistungen zur Verfügung gestellt werden.

Im Wesentlichen werden drei Bereiche des altengerechten Wohnens unterschieden:

#### *Altenwohnen mit optionalem Service-Angebot*

Hierbei handelt es sich um altengerechte Wohnungen, die z. B. im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus in nächster räumlicher Nähe zu sozialen Pflegeeinrichtungen oder einem Altenpflegeheim errichtet werden. Dadurch besteht für die Bewohner die Möglichkeit Service- und Pflegeangebote je nach Bedarf abrufen zu können und z. B. bei vollständiger Pflegebedürftigkeit in das Altenpflegeheim der Anlage wechseln zu können.

Das Angebot des *Wohnen mit Service* kommt dem Wunsch der Bewohner selbstbestimmt in der „eigenen Wohnung“ – unabhängig, ob als Mieter oder Eigentümer – zu leben nach. Dabei bietet der Haus- oder Nachbarschaftsverbund die Möglichkeit für

vielfältige Gemeinschaftsangebote, die weit über eine einfache Versorgung hinaus gehen können (Ausflüge, Kultur- und Abendveranstaltungen).

Serviceleistungen werden nicht vertraglich verbindlich vereinbart, sondern nur entsprechend der tatsächlichen Inanspruchnahme vergütet. Der Vorteil gegenüber der einfachen häuslichen Pflege besteht neben der altengerechten barrierefreien Gestaltung der Wohnung in dem professionell angebotenen umfangreichen Service, der in der Regel Hausmeister- und Fahrdienste, Wohnungsreinigung, Wäschedienst, Einkauf und Begleitung zu Spaziergängen und Verköstigung bis hin zu den Pflegediensten nach Pflegestufen umfasst.

### *Betreutes Wohnen im Heim*

Dieses Angebot richtet sich an Personen, die zwar pflegebedürftig im Sinne des Sozialgesetzbuches sind, aber mit Angeboten aus dem Vorfeld der stationären Pflege hinreichend betreut werden können. Insbesondere für diesen Bereich wurde bei Untersuchungen im Jahre 1998 ein Mehrbedarf im Land Brandenburg festgestellt.<sup>15</sup>

Daneben können die bereits im *Wohnen mit Service* beschriebenen Service-Leistungen gemäß fester vertraglicher Vereinbarungen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus sind intensive Pflegemaßnahmen bis hin zum Übergang zur Vollpflege möglich.

### *Stationäre Altenpflege mit Vollversorgung*

Hier handelt es sich um das klassische Altenpflegeheim mit der meist einheitlichen Vollversorgung seiner Bewohner. Die unflexible Gleichbehandlung und damit kostenintensive Versorgung wird zunehmend nur noch dort eingesetzt wo sie unverzichtbar ist.

Die Bereiche *Betreutes Wohnen im Heim* und *stationäre Vollpflege* sind durch ihren hohen Anteil an öffentlichen Mitteln, die am deutlichsten reglementierten. Dies erfolgt wesentlich über die Festlegung der förderfähigen Einrichtungen und Pflegeplatzzahlen durch den Landespflegeplan Teil A für das Land Brandenburg vom 22.11.1999, der vom Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen erarbeitet wurde.

## **5.4.2 Nutzungskonzept: Zentrum für Gesundheit und Wohnen im Alter**

Die Einrichtung eines „Zentrums für Gesundheit und Wohnen im Alter“ in Hohenlychen bietet sich aufgrund der hervorragenden räumlichen Gegebenheiten des Standortes, seiner Wassernähe und der Einbindung in den Ortsteil Hohenlychen an. Die Anlage liegt einerseits idyllisch im Grünen am See und ist von einer Parkanlage mit altem Baumbestand umgeben, andererseits ist sie relativ zentrumsnah und lässt sich bei der geplanten Entwicklung Hohenlychens mit Versorgungsangeboten für den Nahbereich kombinieren. Dem Wunsch älterer Menschen nach einer wohnungsnahen Versorgung und Teilhabe am Ortsleben kann durch die Einbindung der Wohnanlage in die Entwicklung Hohenlychens Rechnung getragen werden.

---

<sup>15</sup> vgl. Landespflegeplan Teil A vom 22.11.1999

Bei der Umsetzung dieses Szenarios ergibt sich folgendes räumliches Nutzungsprogramm in Hohenlychen:

Aufgrund seiner Lage und der durch die ehemalige Nutzung als Heilstätten vorhandenen Grundrisse bietet sich das Auguste-Viktoria-Sanatorium zur Unterbringung eines Zentrums für Gesundheit und Wohnen im Alter besonders an. Ausgehend von der ermittelten Bruttogeschosfläche (BGF) von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> und einem durchschnittlichen Bedarf von ca. 60 m<sup>2</sup> (Brutto mit Nebenflächen) je Heimplatz bzw. Altenwohnung errechnet sich für dieses Gebäude ein Potenzial von ca. 80 Wohnungen oder Pflegeplätzen. Dies scheint aus Sicht der Nachfrage- und Bedarfsplanung zu groß dimensioniert zu sein, sodass sinnvoll eher von einer Größenordnung von 30 bis 50 Wohnungen ausgegangen werden muss, die durch Personalwohnungen und den Servicebereich ergänzt, noch immer Platz in den vorhandenen Gebäuden finden.

Der mehrfach gegliederte Baukörper des Auguste-Viktoria-Sanatoriums (Haus Nr.27) bietet sich zur Unterbringung der drei oben beschriebenen Bereiche mit einer bedarfsgerecht geplanten Anzahl von Plätzen an. Reizvoll erscheint die Unterbringung von altersgerechten Wohnprojekten aus dem Bereich des *Wohnen mit Service* in den nahegelegenen Einzelgebäuden wie z.B. dem Haus des ärztlichen Direktors (Haus Nr. 25) oder den Gebäuden des ehemaligen Kindersanatoriums (Haus Nr.36-41) in Kombination mit Angeboten des *Wohnen im Heim* bzw. *stationärer Vollpflege* im Auguste-Viktoria-Sanatorium.

Auch die Herstellung der notwendigen Freiflächen und Stellplätze für Gäste und Personal (ca. 25-30 Stück) lässt sich auf den gebäudenahen Flächen realisieren ohne den schützenswerten Parkcharakter der Anlage zu beeinträchtigen.

Infolge der Primärnutzung in Form eines Altenpflegeheimes ergeben sich Folgenutzungen wie der beschriebene Pflege- und Servicebereich oder z. B. eine Wäscherei, ein Restaurant, eine Hausmeisterwohnung und möglicherweise Versorgungseinrichtungen, wie eine Apotheke oder ein Bäcker, die sich erst im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung wirtschaftlich betreiben lassen.

Eine wünschenswerte Sekundärnutzung, die den Betrieb eines Zentrums für Gesundheit und Wohnen im Alter sinnvoll ergänzen kann, ist ein Hotel. Hier sind Synergieeffekte zwischen der Seniorenversorgung und dem Hotelbetrieb im Bereich Verköstigung und Service (z. B. Wäscherei) möglich. Als Hotelgebäude bietet sich sowohl ein Flügel des Auguste-Viktoria-Sanatoriums (Haus Nr. 27), als auch eines der kleineren Gebäude in der Umgebung an (z. B. Schlafhaus Nr. 36).

Als weitere hochwertige Komplementärnutzung ist eine Reha- oder Spezialklinik für altersbedingte Erkrankungen denkbar. Aufgrund der ehemaligen Kliniknutzung würde sich hier das Cecilienheim (Nr. 29) anbieten. Ob eine solche Idee jedoch im Rahmen der vorhandenen Grundrisse für eine moderne Klinik nutzbar ist und ob sich ein Klinikbetrieb in Lychen wirtschaftlich tragfähig gestalten lässt, bedarf einer eingehenden Untersuchung.

## 6. Marktanalyse für verschiedene Nutzungsszenarien

### 6.1 Verkauf von Einzelparzellen für Wohnbauland

Da es sich bei dem regionalen Immobilienmarkt um einen Käufermarkt handelt und Anzeichen für ein Anziehen der regionalen Immobilienpreise nicht erkennbar sind, ist davon auszugehen, dass verkaufsbereite Grundstückseigentümer entweder massive Abstriche in ihren Kaufpreisvorstellungen hinnehmen oder eine schleppende Vermarktung mit hohen Kosten der Zwischenfinanzierung in Kauf nehmen müssen. Es ist davon auszugehen, dass die Vermarktung der bereits vorhandenen - nicht zum hiesigen Untersuchungsgegenstand gehörenden Baulandflächen und vor allem die Bereitstellung und Vermarktung von neuen B-Plan-Flächen noch einige Jahre in Anspruch nehmen wird.

Die BBG hat nach eigenen Angaben bereits Kontakte zu weiteren Interessenten für Wohnbauland geknüpft. Auch die Modellrechnung der ASK im Rahmen ihrer Untersuchungen zum Flächennutzungskonzept geht davon aus, dass sich ein Mehrbedarf an Bauland ergeben wird, für den Fall dass sich die durchschnittliche Nettowohnfläche in Lychen pro Einwohner an Vergleichszahlen der alten Bundesländer angleichen sollte. Ein Ansteigen der Bevölkerungszahlen würde diese Tendenz verstärken. Insgesamt kann ein Nachhol- und Wachstumsbedarf an Bauland von ca. 20,5 ha für Lychen in den nächsten 10 –15 Jahren angenommen werden.<sup>16</sup>

Ein Teil dieser Nachfrage könnte durch Veräußerung von Bestandsflächen, ein größerer Teil auf neu ausgewiesenen Baulandflächen auf der Fläche der ehemaligen Heilstätten gedeckt werden. Die Fläche für den vorgesehenen B-Plan „Pannwitzallee West“ umfasst ca. 4,2 ha. Bei einem Erschließungsanteil von 25-30 % könnten somit Bruttobauflächen von insgesamt ca. 30.000 m<sup>2</sup> entstehen, auf denen 40 –60 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Unter den Voraussetzungen, dass

- ◆ von der Stadt Lychen diese Entwicklung unterstützt wird und keine Konkurrenzflächen ausgewiesen werden
- ◆ eine Konzept umgesetzt wird, das eine abschnittsweise Erschließung und Bebauung erlaubt
- ◆ die Finanzierung der Erschließungsleistungen mit einer möglichen Kostenteilung zwischen der Stadt, dem Fördermittelgeber, der BBG und dem Käufer und damit ihre Umsetzung gesichert ist
- ◆ die Erschließungskosten bereits bei Kaufvertragsabschluss hinreichend genau bestimmt werden können und eine ortsübliche Größenordnung nicht überschritten wird
- ◆ die Käufer keinen wesentlich höheren Gesamtkaufpreis für erschlossenes Bauland als bei vergleichbaren Flächen in 5-10 km Umkreis bezahlen

werden der Vermarktbarkeit von Bauland auf der Untersuchungsfläche in der genannten Größenordnung in den kommenden drei bis acht Jahren gute Chancen eingeräumt. Die übrigen angedachten B-Plan-Flächen und Nachverdichtungspotenziale sind nur und in engem Zusammenwirken mit der gewählten Strategie bezüglich der Restflächen zu betrachten und müssten wegen der hohen anteiligen Erschließungskosten einer eigenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen werden.

---

<sup>16</sup> ASK GmbH, Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Vorentwurf, 22 f.



## 6.2 Markteinschätzung Szenario Wellness- Tourismus

Es gibt in der Uckermark bisher keine Angebote in dem Bereich Wellness- Tourismus

Der Tourismusverband Kreis Uckermark geht in seiner Studie davon aus, dass der bisherige Anteil des Tourismus am Bruttosozialprodukt (Kreis Uckermark) von derzeit unter 5% langfristig (20- 30 Jahre) auf 20% gesteigert werden kann. Hierbei ist auch deutlich erkennbar, welche Bedeutung dem Tourismus beigemessen wird. Um das Ziel einer Steigerung des Bruttosozialproduktes im Bereich Tourismus zu erreichen, müssen die Touristen in der Uckermark eine sehr gut ausgebaute technische und touristische Infrastruktur vorfinden sowie die Uckermark als touristischer Markenname auf dem touristischen Markt etabliert sein.

Durch das ungenügende Angebot im Bereich Wellness- Tourismus im Land Brandenburg und dem quasi Nichtvorhandensein dieses Marktsegmentes in der Uckermark besteht gerade für die Liegenschaft „Ehemalige Heilstätten“ eine Chance zur Entwicklung in diesem Bereich. Ferienhotels benötigen eine funktionierende Infrastruktur, das Geschäftshotel muss mit einer Präsenz von Betrieben und speziellen Institutionen Anreize zum Übernachten schaffen. Hotels hingegen, für deren Gäste der begriff „Wellness“ der Hauptreisezweck darstellt, könnten autarker vom lokalen Markt oder die umfangreiche externe touristische Infrastruktur existieren.

Wellness- Hotels zeichnen sich aus durch:

- ein überdurchschnittlichen Standard
- ein- in der Regel- repräsentatives Gebäude und
- eine großzügige und hochwertige Freiflächengestaltung.

Alles Faktoren, deren Realisierung grundsätzlich nichts im Wege steht. Mit dem nachgewiesenen Trend in diesem touristischen Marktsegment: „weg vom Kurort- kurze Urlaubsdauer von wenigen Tagen- relativ kurze Anreisezeiten“ liegen die Standortvorteile auf der Hand, zumal die Konkurrenz im Land Brandenburg noch dünn gesät ist.

Über das Hotel kann eine tragfähige, beschäftigungs- und einkommenswirksame touristische Entwicklung in Lychen unterstützt werden. Folgeeinrichtungen wie gehobene Gastronomie und Dienstleistungsangebote könne die Struktur ergänzen.

Allein das Hotel wird keinen wirtschaftlichen Aufschwung für die Liegenschaft bewirken. Vielmehr sollte es als ein Baustein zur Vermarktung der Liegenschaft angesehen werden.

Da die potentielle Zielgruppe aber eher den höheren Einkommensschichten zu zuordnen ist, kann mit überdurchschnittlichen Konsumausgaben und nicht zuletzt einem Imagegewinn gerechnet werden, der die Attraktivität des Standortes zu erhöhen in der Lage ist.

### 6.3 Markteinschätzung Szenario Zentrum für Gesundheit und Wohnen im Alter

Die Nachfrage nach altengerechten Wohnangeboten hat in den vergangenen Jahren zugenommen und wird auch in Zukunft stark steigen. Aufgrund der Verschiebung der Alterspyramide und der wachsenden Lebenserwartung alter Menschen nimmt der Bevölkerungsanteil dieser Personengruppe in den nächsten Jahren deutlich zu. Gegenüber der in Kapitel 2.2 **Sozioökonomische Grunddaten für Lychen** beschriebenen rückläufigen Gesamtbevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg und im Landkreis Uckermark (-3 % bis 2005) wird für die Altersgruppe der über 65-jährigen bis zum Jahr 2005 ein absolutes Bevölkerungswachstum von fast + 30 % prognostiziert.<sup>17</sup> Dies ist insbesondere auf die Gruppe der heute 65- bis 75-Jährigen zurückzuführen, die die künftigen Nachfrager darstellen. Daneben wirkt sich die Schließung einer Reihe von älteren Altenpflegeeinrichtungen im Landkreis, die nicht mehr den modernen Anforderungen entsprechen, angebotsverknappend aus.

Da in der Vergangenheit häufig nur die Wahl zwischen der familiären und der stationären Vollpflege bestand, entschied man sich häufig notgedrungen für die Vollpflege. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich die Nachfrage nach vollstationären Pflegeplätzen zugunsten des Bedarfs nach *Wohnen mit Service* verschiebt. Gleichzeitig wird mit zunehmender Beliebtheit und wachsender Qualität der Angebote von einer deutlichen Zunahme der Nachfrage ausgegangen. Zusätzlich wirkt das Heranwachsen einer Generation „Junger Alter“ und die abnehmende Fähigkeit sozialer Netze (Familie, Nachbarschaft) Pflegeaufgaben wahrnehmen zu können, nachfragesteigernd.

Die Nachfrageentwicklung in diesem Bereich ist allerdings stark abhängig von der zukünftigen Renten- und Vermögensentwicklung. Da dieses Angebotssegment zumeist durch private Anbieter ohne staatliche Förderung bedient wird, steht hier deutlich die Frage im Vordergrund, welches Angebot sich der Bewohner noch leisten kann. Die Preise liegen deutlich über den ortsüblichen Vergleichsmieten und können bei zusätzlicher Inanspruchnahme von Dienstleistungen stark ansteigen.

Neben den öffentlichen Anbietern sind auch eine Vielzahl von privaten Anbietern und darunter auch solche, die ihr Angebot neben dem durch das Land Brandenburg geförderten Einrichtungen aufrechterhalten und mit auskömmlichen Auslastungen arbeiten.

Das im Landespflegeplan prognostizierte Bedarfswachstum im Bereich der *stationären Altenpflege* für den Landkreis Uckermark beträgt etwa 16 % bis zum Jahr 2005.

Lychen fällt in den auf der Regionalkonferenz vom 04.05.1999 festgelegten Einzugsbereich III des Landkreises Uckermark, der die Ämter Boitzenburg, Gerswalde, Lychen, Templin und Templin-Land umfasst. Der bis zum Jahr 2005 für diesen Einzugsbereich prognostizierte Bedarf umfasst 136 vollstationäre Altenpflegeheimplätze, von denen 120 zukünftig durch Einrichtungen in Templin gedeckt werden sollen. Für den Bereich des betreuten *Wohnens im Heim* weist der Landespflegeplan 45 Plätze in Templin aus. Darüber hinaus werden lediglich 81 Plätze des betreuten Altenwohnens in Heimnähe in Templin nachrichtlich dargestellt. Damit sind die errechneten Bedarfe des Einzugsbereiches mit bestehenden oder geplanten Einrichtungen abgedeckt. Für den wachsenden

<sup>17</sup> vgl. Landespflegeplan Teil A, Seite 1331

Bereich des *Wohnen mit Service* werden im Landespflegeplan aber keine weiteren Aussagen getroffen.

Der Landkreis Uckermark geht allerdings aufgrund der starken Überalterung der Bevölkerung von höheren Bedarfen gerade im Bereich der vorstationären Pflege aus und läßt daher die tatsächlichen Bedarfe genauer bestimmen.

Hierzu ist anzumerken, dass die Bedarfsplanung des Landespflegeplanes allein von der im Einzugsgebiet generierten Nachfrage für die Bereiche *stationäre Altenpflege* und *Wohnen im Heim* anhand der tatsächlichen Nutzungsquoten im Land ausgeht. Dies ist für die Gestaltung der Förderkulisse in den genannten Bereichen der richtige Ansatz, erlaubt aber keinerlei Aussage über die sonstigen Bereiche des *Wohnen mit Service* und eine zusätzliche Nachfrage über den betrachteten Einzugsbereich hinaus.

Aufgrund der reizvollen landschaftlichen Lage, der Nähe zu Berlin und dem hervorragenden Ruf einer aufzubauenden Institution für Lychen können im Rahmen der demographischen Entwicklung erhebliche Nachfragepotenziale erwartet werden. So ist zu beobachten, dass ältere Menschen ihren Wohnsitz in reizvoller Lage im weiteren Umland von Berlin suchen, um eine relative Nähe zu Angehörigen zu haben, die z. B. berufsbedingt aus anderen Bundesländern nach Berlin gezogen sind. Die Bereitschaft zu dieser Art der Altersmobilität wächst mit einer neuen Generation alter Menschen heran. Die Bereitschaft sein gespartes und geerbtes Vermögen für ein komfortables Leben im Alter auszugeben wächst ständig. Untersuchungen belegen dies. Dieser Markt wird zunehmend von privaten Anbietern besetzt, die ein hochwertiges Angebot für das Wohnen im Alter neben den im Landespflegeplan ausgewiesenen Bedarfen schaffen. Hier sehen wir ein erhebliches Potenzial für Hohenlychen wenn ein entsprechender Investor gefunden werden kann. Das Wachstum dieses Marktes ist jedoch maßgebend an die Einkommensentwicklung der künftigen Rentner gekoppelt.

## 7.      **Handlungsempfehlungen**

### 7.1      **Gesamtentwicklung der Fläche - Konzept des aktiven Entwicklungsplanes**

Eine Gesamtentwicklung der Fläche sehen wir in Anbetracht der schwierigen Vermarktungssituation und der fehlenden Refinanzierbarkeit von Vorleistungen nicht als die ökonomisch rationalste Strategie an. Die Chancen der Akquisition eines Investors mit einem Flächenbedarf in der Größenordnung der gesamten Untersuchungsfläche werden gleich null eingeschätzt. Es gibt jedoch Gründe, die für eine aktive Entwicklung der Fläche sprechen. Hierzu zählen:

- Die Chancen für eine mittelfristig vollständige Vermarktung und Wiederbelebung der Fläche werden durch aktive Entwicklungsleistungen der Eigentümerin erhöht
- Mit einem Entwicklungskonzept der BBG erhält ein potentieller Investor eine Leitlinie an die Hand, die für ihn Planungssicherheit bedeutet
- Einzelne Flächenanteile können veräußert werden ohne negative Auswirkungen auf die Vermarktbarkeit der Restflächen
- Der Einzelinvestor kann davon ausgehen, dass sich der Eigentümer auch um die Vermarktung der Nachbarflächen bemüht, was seine eigene Investition attraktiver machen kann
- Die negative Ausstrahlung der brachliegenden Flächen und Gebäude auf die gesamtstädtische Entwicklung kann aufgehoben werden, evtl. kann eine Initialzündung ausgelöst werden

Dabei könnte eine abschnittsweise Vorgehensweise im Rahmen eines „aktiven Entwicklungsplanes“ als Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Rahmenplanes angestrebt werden:

Mit einem **aktiven Entwicklungsplan** für die Untersuchungsfläche sollten von der BBG die Rahmenbedingungen für die Wiederbelebung der Fläche definiert werden. Dieser sollte eingebettet sein in ein öffentlichkeitswirksames Leitbild für die Region Lychen, das offensichtlich noch fehlt.

Da Erschließungsleistungen sehr kostenintensiv sind, sollten im Rahmen des technisch Möglichen Erschließungseinheiten gebildet werden, um die Höhe der Vorfinanzierung so gering wie möglich zu halten. Wir empfehlen daher für die äußere Erschließung einschließlich Ringerschließung zunächst eine **Grobplanung der Erschließung** vorzunehmen, die sich an den ausgewählten Entwicklungsbereichen orientiert. Die weitere Umsetzung und Planung und Ausführung der inneren Erschließung sollte dann in Abstimmung mit künftigen Investoren vorgenommen werden. Weiterhin sollten neben einer stufenweisen medien- und verkehrstechnischen Erschließung des Gesamtareals Vorgaben für die Freiflächengestaltung gemacht werden.

Ausgehend vom Gesamtkonzept der Fläche werden kurz- und mittelfristig einzelne **Entwicklungsbereiche** der Gesamtfläche festgelegt (siehe unsere Ausführungen unter 5. Nutzungsszenarien und weiteren Überlegungen unter 7.4 Empfehlungen zur Bestandspolitik und 7.5 Empfehlungen zu einer ziel- und kostenorientierten Vermarktungsstrategie). Durch den Ausbau der Verkehrsanlagen findet bereits eine erste Neuparzellierung der Gesamtfläche statt. Die dabei entstehenden Flächen sollten weiter unterteilt werden und entsprechend ihrem Entwicklungspotenzial am Markt angeboten werden. Hierbei werden verschiedene räumliche und nutzungsspezifische Planungsteilbereiche vorgeschlagen und in der Planskizze auf der nächsten Seite dargestellt:

### *1. Kernfläche:*

Diese weist als Bestand drei überdimensional große Gebäudekomplexe (Cecilienheim Nr.29, Auguste-Victoria-Sanatorium Nr.27, Abteilung VIIa, Nr.19-22) in der Fläche verteilt, auf. In der Planskizze sind den einzelnen Gebäuden Grundstücksparzellen zugeordnet. Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude Nr. 19 und 20 demnächst abgerissen werden. Die dadurch frei werdende Fläche kann entweder zu Haus Nr. 21 und 22 zugeordnet werden oder – abweichend vom Flächennutzungsplan - als Bedarfsfläche für Einzelwohnbebauung vorgehalten werden.

Von den verbleibenden Großgebäuden werden Haus Nr. 21 und 22 als besonders problematisch hinsichtlich einer Nachnutzung eingestuft. Gleichzeitig liegen sie im Eingangsbereich, der für die gesamte Liegenschaft eine zentrale Bedeutung hat und einer eingehenderen städtebaulichen Betrachtung unterzogen werden sollte. Durch den Abriss entstünde eine Entwicklungsfläche von mehr als zwei Hektar, für die eine Neubebauung gemäß Flächennutzungsplan oder nach Planänderung eine Neubebauung mit der Nutzung allgemeines Wohngebiet denkbar ist. Ein Abriss des gesamten Gebäudekomplexes Abt. VIIa sollte deshalb ernsthaft in Erwägung gezogen werden und bei der Denkmalschutzbehörde beantragt werden, sobald ein städtebauliches Konzept für eine Neugestaltung vorliegt.

Der ehemalige Versammlungsplatz wird als Fläche den jetzigen Gebäuden VIIa und Cecilienheim zugeordnet und wird von einer Erschließungsstraße für die beiden Gebäude durchquert. Die Erschließungsstraße geht danach in einen Fußweg über, der die Verbindung zum Auguste-Victoria-Sanatorium und zum See herstellt. Soll der ehemalige Versammlungsplatz als Trockenrasenfläche gesamt erhalten bleiben, so muß sich die Erschließungsstrasse an der bereits vorhandenen orientieren.

Bei einer Wiederbelebung der Gebäude muß den heutigen Verkehrsverhältnissen Rechnung getragen werden und pro Gebäude eine Fläche freigehalten werden, die - je nach Nutzungsart - zur Errichtung von Pkw-Stellplätzen ausreichend ist. Hierzu sind in der Planskizze mögliche Standorte und Anordnungen von Parkflächen eingetragen worden, um dem Betrachter eine Dimensionierung der notwendigen Außenanlagen zu ermöglichen.

**Abbildung 7: Planskizze Entwicklungsbereiche und Prioritäten**

## 2. Einzelgebäude und Ostensemble

Die noch vorhandenen Gebäude

- Wohnhaus Ärztl. Direktor Nr.25
- Verwaltungsgebäude Nr.31
- Fahrbereitschaft Nr. 34
- Wohnhaus Verwaltungsdirektor Nr.35
- Schlafhaus Nr.36
- Hauptgebäude Nr.39
- Haus Nr. 41
- Waschhaus Nr.40

wurden ebenfalls eigenständigen Grundstückspartellen zugeordnet. Das Wohnhaus des Ärztlichen Direktors kann im Zuge der Erschließung der Cöhrstraße vermarktet werden. Das Verwaltungsgebäude und das Haus der Fahrbereitschaft benötigen ebenso wie das Haus des Verwaltungsdirektors entweder den Erschließungsanschluß im Zuge der Ringerschließung oder des B-Plan-Gebietes Pannwitzallee. Die Gebäude des Ostensembles können erst mit einer Erweiterung der Ringerschließung an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen werden.

## 3. -Baulandflächenpotenziale

Hier werden drei mögliche Flächenbereiche aufgezeigt

- ◇ B-Plan-Fläche Pannwitzallee West analog zu den Planungen der Stadt Lychen
- ◇ Südöstlich des Knesebeckstraße als Erweiterung der Einzelhausstruktur im Bereich Knesebeck-/Werner-/ Cöhrstraße
- ◇ Östlich anschließend an das Ostensemble des ehemaligen Kindersanatoriums

Die B-Plan-Fläche Pannwitzallee West wird von der BBG und der Stadt Lychen favorisiert. Im Hinblick auf das Gesamtensemble wird jedoch deutlich, dass mit einer Entwicklung dieser Fläche, die durch die Pannwitzallee von der übrigen Fläche getrennt ist, die zentrale Restfläche vernachlässigt wird. Im Zuge der Flächenarrondierung bietet die **Fläche südöstlich der Knesebeckstraße** demgegenüber folgende Vorteile:

- Möglichkeit der Gestaltung einer städtebaulich befriedigenden Eingangssituation zur Gesamtfläche
- Schaffen einer geschlossenen, einheitlichen Bebauung entlang der Knesebeckstraße
- Kostengünstige Erschließung im Rahmen der Erweiterung der bisherigen Erschließungsplanung in diesem Bereich
- Grundstücke liegen näher am See und an den Versorgungseinrichtungen
- Beginn der Flächenarrondierung im Kernbereich

Aus den genannten Gründen ist die Fläche zwischen Knesebeckstraße und Haus VIIa - bei Totalabriss bis Erschließungsstraße zum Cecilienheim - vorzuziehen, auch wenn dazu eine Änderung des Flächennutzungskonzeptes notwendig ist.

Die Flächen zwischen Ostensemble und Zenssee halten wir ebenfalls für lagebegünstigter gegenüber den Flächen westlich der Pannwitzallee. Ihre Erschließung ist jedoch wesentlich aufwendiger zu bewerkstelligen und bietet sich im Zusammenhang mit der Vermarktung und Erschließung des Ostensembles an. Hier wäre eine kleine Ferienhauskolonie in angepaßter Bebauung und eingriffsminimierender Erschließung (möglichst wenig Baumfällungen, wassergebundene Erschließungswege etc.) denkbar.

#### *4. Freiflächen*

Der Vorschlag einer Flächenzuordnung zu den einzelnen Gebäuden verdeutlicht auch, dass es durch die Größe und Anordnung des Bestandes es auch kaum noch bzw. keine verbleibende Freiflächen gibt, die nicht direkt einem Gebäude zugeordnet werden können. Als Wald würde bei maximaler Zuordnung der Freifläche zu Gebäuden nur der Bereich zwischen Haus des Verwaltungsdirektors und Kapelle sowie ehemaliger Kohlenplatz verbleiben. Ein Freiflächenkonzept für die gesamte Untersuchungsfläche wäre damit bis auf den Bereich des öffentlichen Straßenraums auf den neuzubildenen und zu privatisierenden Grundstücken umzusetzen. Eine andere Bedeutung erhält das Freiflächenkonzept, wenn das aktive Entwicklungskonzept nur in Schwerpunktbereichen umgesetzt und mit der Minimalstrategie (vgl. 5.1) kombiniert wird.

## **7.2 Empfehlungen zur Baulandentwicklung**

Es ist davon auszugehen, dass eine Erschließung weiterer Baulandflächen nur sinnvoll ist, wenn die bereits vorhandenen Bestandsflächen und das im vorhergehenden Absatz vorgeschlagene Baufeld entlang der Knesebeckstraße gut vermarktet ist. Diese Vermarktung wird aus der bisherigen Erfahrung heraus einige Jahre in Anspruch nehmen. Wenn die Sanatoriumsgebäude nicht wiederbelebt werden können, würde die Attraktivität weiterer Flächen durch ein verwaistes Umfeld stark beeinträchtigt und eine Vermarktung von Baulandflächen sehr erschwert werden, was insbesondere für Flächen im Bereich des Ostensembles gilt. Die Fläche westlich der Pannwitzallee sollte als Fläche für spätere Entwicklungspotenziale vorgesehen werden und könnte in der Zwischenzeit, d. h. für die kommenden zehn bis fünfzehn Jahre begrünt werden, um hier nicht den Eindruck einer Brache zu entstehen zu lassen.

Wir sehen keinen Ansatzpunkt zu der These, dass die Vorleistung der Stadt, B-Plan-Recht zu schaffen, einen Investitionsanreiz für eines der Großgebäude schafft. Insbesondere sollte bedacht werden, dass ein B-Plan nicht nur Planungssicherheit bedeutet, sondern auch Gestaltungsspielräume zukünftiger Investoren einengt. Eine Wohnbebauung über die ursprünglich überbauten Bereiche hinaus wäre hier auch nach § 34 BauGB möglich, da sich in der unmittelbaren Umgebung entlang der Knesebeck- und Wernerstraße bereits Ein- und Mehrfamilienhausbestand befindet.

Die notwendigen Erschließungsleistungen können unserer Einschätzung auch mit dem normalen Planungsrecht bewältigt werden. Eine umfassende und selbstinitiierte Planungs- und Erschließungsleistung von Seiten der Stadt Lychen und der BBG halten wir für sehr risikoorientiert. Hierbei müßten die Beteiligten unter Umständen bereit sein, ihre Investition als frühestens mittelfristig greifende Vorfinanzierung zu definieren, die gegebenenfalls nicht refinanziert werden kann.



Die Umsetzung des Bebauungsgebietes südöstlich der Knesebeckstraße wird, unter Beachtung der unter 5.2 genannten Voraussetzungen für sinnvoll gehalten und kann unabhängig von der Strategie bezüglich der restlichen Flächen erfolgen.

Die Vermarktungssituation der Baulandflächen wird durch uns so eingeschätzt, dass auf der Fläche keine Preise erzielt werden können, die wesentlich über den ortsüblichen liegen. Eine Ausnahme könnten Grundstücke mit Seeblick sein. Daher wird der BBG hier empfohlen, den Verkaufspreis an den Marktbedingungen zu orientieren, wobei eine Einigung mit der Stadt als Kostenträger der Erschließung im Vorfeld für unbedingt notwendig erachtet wird.

### **7.3 Empfehlungen hinsichtlich der Gestaltung der Verkaufspreise**

In diesem Zusammenhang sollte innerhalb der Entscheidungsgremien der BBG folgende Frage klar beantwortet werden:

Ist die BBG bzw. das Finanzministerium heute bereit, die Flächen gegen Gebot abzugeben bei Vorgabe eines geringen Mindestgebotes, evtl. auch zu einem rein symbolischen Preis?

Die Verfolgung dieser Strategie kann nicht nur unter ökonomischen Gesichtspunkten – namentlich Verlustminimierung – sinnvoll sein. Sie könnte auch dem eher politischen Ziel, eine vollständige Vermarktung und Wiederbelebung der Fläche zu erreichen, zuträglich sein. Wichtig ist es, sich von Wunschdenken zu verabschieden und sich am finanziell Machbaren zu orientieren. Als Entscheidungshilfe könnte es sinnvoll sein, die zukünftigen Folgekosten der Liegenschaft als heutigen Barwert zu ermitteln und dem gegenüber die zukünftig möglichen Verkaufschancen und erzielbaren Preise zu stellen.

Hierzu ein kleines, stark vereinfachtes Beispiel zur Veranschaulichung:

Es wird angenommen, dass bei weiterem Betrieb der Fläche jährliche Kosten in Höhe von 500.000 DM anfallen. Hierunter sind Kosten der Bewachung, Sicherung zur Werterhaltung des Gebäudebestandes, interne Verwaltungskosten der BBG und Kofinanzierung für Erschließungsleistung enthalten. Diese Kosten werden mangels Einnahmen kreditfinanziert, d. h. bei einem angenommenen Zinssatz von 6% fallen jährlich weitere 30.000 DM an.

Für die gesamte Restfläche in entwickeltem Zustand wird ein zu erlösender fiktiver Verkaufspreis von 4,5 Mio. DM angenommen. Dieser fließt jedoch erst in einigen Jahren und wird in drei Tranchen in den Jahren 2002, 2005 und 2007 bezahlt (Es soll hier nicht diskutiert werden, ob diese Kaufpreiserlöse in ihrer Höhe und ihrer zeitlichen Realisierung realistisch sind.)

	Zahlen in TDM							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stand Anfang des Jahres	0	-530	-1060	+90	-440	-970	0	-530
Ausgaben	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530
Einnahmen	0	0	+1500	0	0	+1500	0	+1500
Stand Ende des Jahres	-530	-1060	+90	-440	-970	0	-530	<b>+440</b>

**Tabelle 2 : fiktive Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**

Variante 1 sieht vor, den den in diesem Beispiel verbleibenden positiven Gesamterlös der Maßnahme in Höhe von 440 TDM im Jahre 2007 zu realisieren. Zinst man bei einem Inflationszinssatz von 2, 5 % ab, so erhält man einen Barwert von 370 TDM.

Variante 2 sieht vor, die Fläche heute wie sie steht und liegt für 370 DM zu veräußern und mit dem Erwerber Vereinbarungen bezüglich der Erschließungsleistungen und sonstigen Folgekosten zu treffen.

Ökonomisch betrachtet sind die Varianten 1 und 2 zunächst gleichwertig.

Eine dritte Variante, die Aufgabe jeglicher Vermarktungsaktivitäten bzw. die Nichteinigung mit einem Interessenten über den zu bezahlenden Kaufpreis führt dazu, dass die BBG überhaupt keine Einnahmen zu erwarten hätte, während kurzfristig nicht zu vermeidende Kosten, die sich aus den Eigentümerpflichten ergeben trotzdem anfallen. Variante 3 ist also negativer zu beurteilen als die beiden anderen.

Es bleibt also der Vergleich der Varianten 1 und 2. Diese unterscheiden sich hinsichtlich

- Zeitpunkt der Vermarktung
- Verbleibendes Vermarktungsrisiko
- Finanzierungsrisiko.

Es ist offensichtlich, dass Variante 2, also der Verkauf heute zu einem abgezinnten Preis insgesamt überlegen ist. Dieses Beispiel soll als Anregung zur Bildung einer Preisuntergrenze, um bei möglichen Verkaufsverhandlungen verschiedene Strategien auszuloten zu können.

## 7.4 Empfehlungen zur Bestandspolitik

Die beiden Gebäude Auguste-Victoria-Sanatorium und Cecilienheim werden als die beiden Großgebäude eingeschätzt, denen aufgrund ihrer Lage und ihres äußeren Erscheinungsbildes die besten Chancen bei einer erfolgreichen Vermarktungsoffensive eingeräumt werden. Sollten Mittel für Sicherungsarbeiten an den Gebäuden verfügbar sein, so sollten diese beiden Gebäude oben auf der Prioritätenliste stehen.

Für die Einzelgebäude Haus des Verwaltungsdirektors, Schlafhaus, Haus des Ärztlichen Direktors und eventuell auch Verwaltungsgebäude dürften bei einer Wiederbelebung der beiden o. g. Gebäude Synergieeffekte bezüglich der Vermarktung eintreten. Eine Sicherung der Gebäude wäre demnach in der Rangfolge ihrer Aufzählung vorzunehmen.

Andererseits gibt es auch Gebäude, bei denen ein Verfall bzw. ein Abriß in Kauf genommen beziehungsweise sogar für notwendig erachtet wird.

Ganz obenan stehen hier das Erweiterungsgebäude und das Schwimmbad der Abt. VIIa (Haus Nr. 19 und 20). Jedoch auch für Haus Nr. 21 und 22 werden so gut wie keine Vermarktungschancen gesehen. Vielmehr sollte die Chance wahrgenommen werden, durch einen Komplettabriß eine große Fläche im Eingangsbereich der Liegenschaft zu schaffen, die zum einen den „Empfangsbereich der Liegenschaft“ aufgeräumt erscheinen lässt und zum anderen für eine Neuentwicklung zur Verfügung steht (vgl dazu 7.1 Gesamtentwicklung).

Bei den Gebäuden des Ostensembles ist ebenfalls davon auszugehen, dass eine Vermarktung des Bestandes nicht möglich ist. Hier wird empfohlen, einen Verfall bzw. späteren Abriß der Gebäude Wäscherei, Knabenhaus und Hauptgebäude (in dieser Reihenfolge) zuzulassen. Ähnliches gilt für die Fahrbereitschaft aufgrund der aufwendigen Erschließung.

## 7.5 Empfehlungen zu einer ziel- und kostenorientierten Vermarktungsstrategie

Umgehend sollten ganz gezielt und **mit einem Budget versehene Vermarktungsaktivitäten**, gesteuert durch die BBG, starten. Diese sollten mit den Verantwortlichen, allen voran die Geschäftsführung der BBG und ihrem Aufsichtsrat abgestimmt werden, mit dem Ziel, die Folgekosten der Flächenverwertung für die BBG und damit für die öffentliche Hand zu minimieren. Auf die Ausführungen zu 5. Und 5.1 hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit weiterer Aktivitäten sei hier noch einmal ausdrücklich verwiesen.

Zunächst wäre noch einmal abschließend zu klären, ob es im Bereich der öffentlichen Hand einen Bedarf für einen Teil der Fläche gibt. Anzusprechen wären hier Bundes- und Landeseinrichtungen sowie auch die Kreisebene. Diese Vermarktungsinitiative ist noch mit relativ geringen Kosten verbunden.

Parallel dazu startet der Einsatz einer zielorientierten Vermarktung im Hinblick darauf, dass die Flächen und Objekte nach dem Schlüssel-Schloß-System auf dem umkämpften Markt der Investoren positioniert werden müssen. Der Vermarktungsstrategie werden von vorneherein klare finanzielle und zeitliche Vorgaben gesetzt werden. Ein dafür freigegebenes Vermarktungsbudget soll sozusagen als Risikokapital eingesetzt werden. Dazu werden ganz bestimmte Leistungsbereiche festgelegt.

Zusammengefasst läßt sich ein **Vier-Schritte-Plan einer zielorientierten Vermarktung** aufstellen:

1. Abklären: Gibt es einen öffentlichen Investor? (3 Monate) Parallel dazu und wenn nicht, dann:

2. Festlegen einer professionellen **Vermarktungsstrategie** und eines Budgets (2 Monate)
3. Durchführen der Vermarktung (10 Monate).  
 Wenn 3. erfolglos bleibt, dann
2. Minimierung der Kosten und Rückzug der BBG ab 2001

Nachfolgend einige Vorschläge zu den Inhalten der **Vermarktungsstrategie**:

- Aktive Entwicklungsbereiche festlegen (vgl. Anregungen unter 7. 1. und 7.4)
- Entwickeln einer marktorientierten Preispolitik (vgl. Anregungen unter 7.2)
- Professionelle Vermarktungspartner einbinden (z. B. andere Landesgesellschaften, Agenturen, Makler)
- Mögliche Vermarktungsfelder festlegen (siehe Szenarien 5.3. und 5.4)
- Konkretisieren der Kreise der o. g. Ansprechpartner
- Erstellen von aussagefähigen Vermarktungsunterlagen spezifisch auf auf Vermarktungsfelder und Ansprechpartner zugeschnitten
- Mailing-Aktion bezüglich der recherchierten Ansprechpartner
- Durchführung eines Workshop mit Bürgern, TÖB, Unternehmen und Investoren
- Persönliche Kontaktaufnahme und -pflege mit den interessantesten potentiellen Investoren
- Europaweite Ausschreibung in geeignetem Medium (Ausschreibungsblatt, Financial Times, Internet, etc.)

Wenn diese optimierten Vermarktungsbemühungen nicht fruchten, sollten die Aktivitäten bezüglich der Fläche auf ein absolutes, gesetzlich zulässiges Minimum eingeschränkt werden bis hin zur Totalaufgabe der Fläche. Einen möglichen Verlauf haben wir unter 5.1. Minimalszenario skizziert.

Wichtig erscheint uns, dass die Eigentümerin selbst definiert, welches Risiko, welchen Zeitraum und welche Vorfinanzierung sie bereit ist, in die Vermarktung einzubringen. Die hier vorgeschlagene Vorgehensweise empfiehlt eine Strategie des kontrollierten Risikos, die weitgehend alle bezüglich der Marktsituation in dieser Studie diskutierten Aspekte berücksichtigt.

## Quellenverzeichnis

### Literaturverzeichnis

Arbeitsamt Eberswalde, Sachgebiet für Statistik; sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen im Landkreis Uckermark von 1995 bis 1999

ASK GmbH Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau, Reichsstraße 108, 14052 Berlin, Telefon: (0 30) 30 11 95 – 10, gemeinsamer Flächennutzungsplan Stadt Lychen und Gemeinde Retzow, Erläuterungsbericht zum Vorentwurf, Stand: Oktober 1996, gefördert durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg.

BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Seestraße 11a, 14467 Potsdam, Telefon: (03 31) 2800765 / Armeelazarett Hohenlychen, Bestands- und Entwicklungspotenzialanalyse (BEPA), Rahmenplan; im Auftrag der Stadt Lychen am Markt 1, 17279 Lychen, Potsdam Februar 1997

BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Seestr. 11a, 14467 Potsdam, Materialsammlung zum Standort Hohenlychen, ohne Datum

Dr. Wilfried Mollenhauer, Wertermittlungsgutachten 500/0994 vom 28.09.94, Stahnsdorfer Damm 63, 14532 Kleinmachnow, Tel. (033203) 24185

Fremdenverkehrsverband Uckermark e. V., Postfach 1149, 17261 Templin, Tel. (03987) 2549, Mark für Mark für die Uckermark, der Wirtschaftsfaktor Tourismus als Chance für die Region, 1999

Fremdenverkehrsverein Lychen e. V., Lychen-Information, Fürstenberger Straße 11 A, 17279 Lychen, Tel. (03 98 88) 2255

Institut für sozialpolitische und gerontologische Studien (ISGOS) Berlin; Wohnen im Alter. Eine Herausforderung für die Wohnungsunternehmen, Dezember 1999; gefördert durch das Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen (Hrsg.)

Landespflegeplan – Teil A, Einrichtungen für alte Menschen, Bekanntmachung des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen vom 22.11.99 in Amtsblatt für Brandenburg-Nr.51 vom 22.12.99

Forschungsinstitut für Freizeit und Tourismus (FIF), Universität Bern, Wellness- Tourismus- Marktanalyse, Qualitätsanforderungen für die Hotellerie- Schnittstellen zur Gesundheitsförderung, Heft 38, 1999

## Liste der Gesprächspartner und Termine

- 07.12.1999**      **Amt Lychen**  
- Herr Sommerfeld, Bürgermeister der Stadt Lychen  
- Frau Wienhold, Amtsdirektorin  
- Herr Reichardt, BSG Brandenburg. Stadterneuerungsgesellschaft  
- Frau Händschke-Chomse, LEG  
- Herr Gutschank, LEG
- 07.12.1999**      **Ortsbegehung**
- 22.12.1999**      **Amt Lychen**  
- Frau Wienhold, Amtsdirektorin  
- Herr Kussatz, Amtsleiter Bauamt  
- Herr Krause, AWO Arbeiter Wohlfahrt  
- Frau Bewink, AWO Kreisverband Uckermark  
- Frau Hoffmann, BBG  
- Herr Zimmermann, BBG  
- Frau Berg-Auth, LEG  
- Herr Gutschank, LEG
- 22.12.1999**      **Ortsbegehung**
- 01.02.2000**      **Telefoninterview**  
- Frau Mantei, Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen, Referat 53 Pflegeeinrichtungen, Tel.0331/866-5736  
- Frau Reinhold , Pflegewohnen Reinhold, Berliner Str.19, 16831 Rheinsberg, Tel.033931/43922
- 04.02.2000**      **Telefoninterview**  
- Frau Henke, Landkreis Uckermark, Sozialamt, Tel.033984/702950
- 07.02.2000**      **Telefoninterview**  
- Frau Lanz Kaufmann, FIF- Universität Bern
- 11.02.2000**      **Ortsbegehung**  
Teilnehmer:    GF Herr Pagel, Tourismusverband Kreis Uckermark  
                  Frau Händschke-Chomse, LEG