

Potenzialanalyse Kohleregion Ibbenbüren

Beispiele für Finanzierungsbedarfe und Markterfordernisse touristischer Angebote

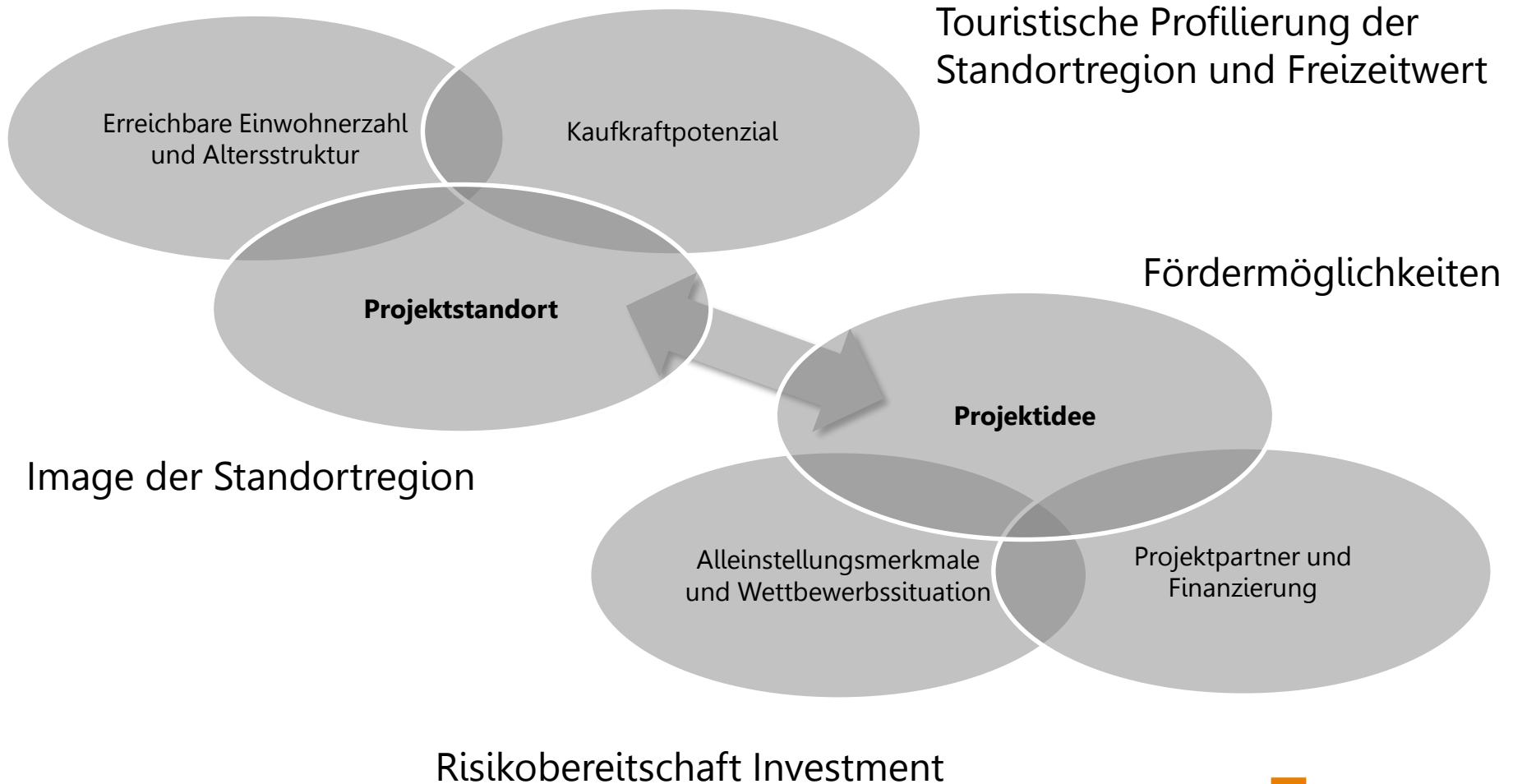
Achim Georg

Hörstel-Riesenbeck, 3. Februar 2015

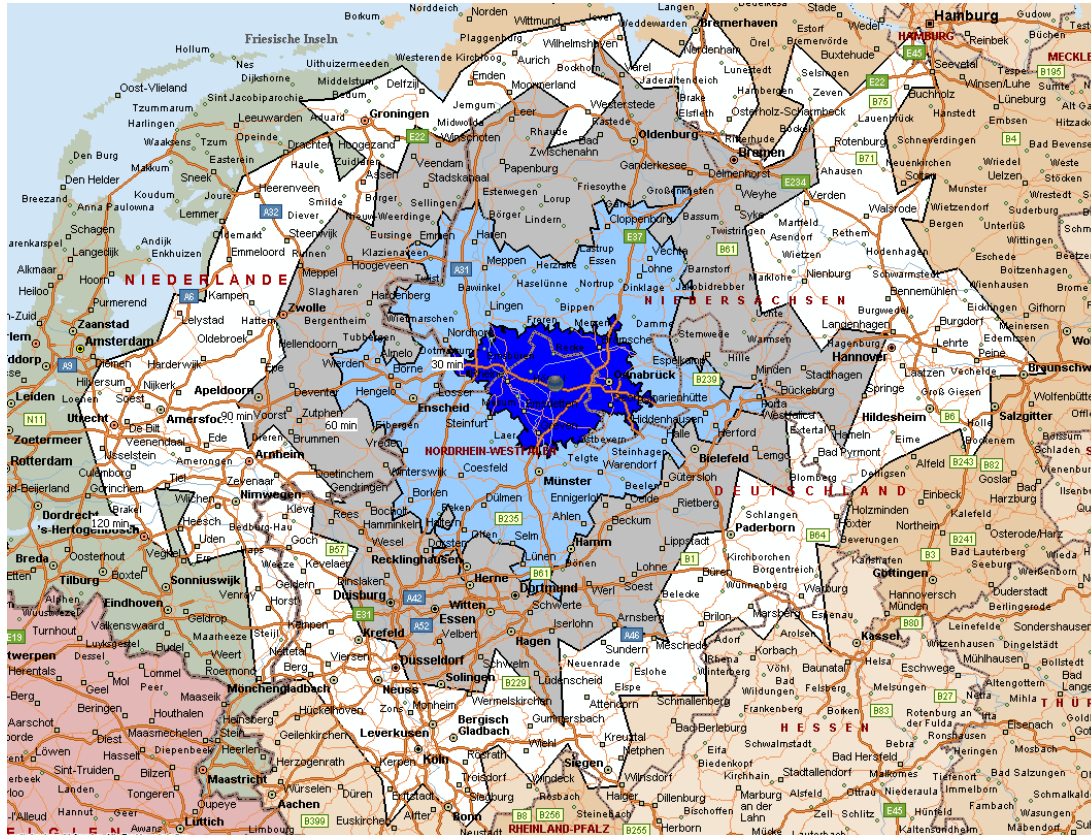
Agenda

1. Einflussfaktoren
2. Nutzungskategorien
3. Beispielhafte Projekte
4. Beispielhaftes Vorgehen

1. Einflussfaktoren



1. Einflussfaktoren



Quelle: Profund Consult GmbH

- 30 Minuten Fahrzeitradius:
 - **0,8 Mio. Einwohner**; davon rd. 125.200 unter 15 Jahre und rd. 143.300 über 65 Jahre
 - **1,23 Mio. Übernachtungen** und 580.800 Gästeankünfte
 - Kaufkraftkennziffer im Gebiet: 94,3 (D=100)
- 60 Minuten Fahrzeitradius (D):
 - **4,0 Mio. Einwohner**; davon rd. 634.530 unter 15 Jahre und rd. 741.740 über 65 Jahre
 - **10,1 Mio. Übernachtungen** und 3,8 Mio. Gästeankünfte
 - Kaufkraftkennziffer im Gebiet: 97,3 (D=100)
 - zusätzlich 583.800 Einwohner aus den Niederlanden erreichbar
- 120 Minuten Fahrzeitradius (D, NL):
 - **29,9 Mio. Einwohner**

2. Nutzungskategorien

▪ Outdoor-Aktivitäten, u. a.

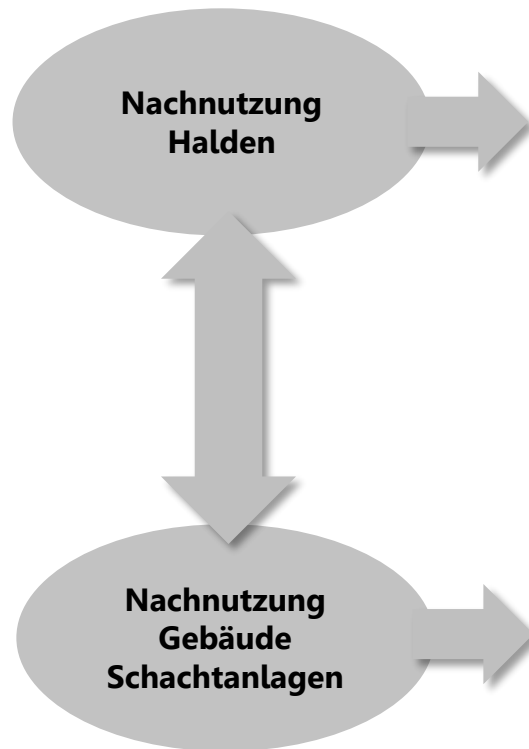
- Wandern
- Radfahren
- Drachenfliegen
- Reiten
- Klettern

▪ Indoor-Aktivitäten, u. a.

- Fitnessstudios
- Kinos
- Indoor-Spielplätze, Kletterhallen, Sportanlagen
- Diskotheken
- Museen und Ausstellungen

▪ Größere Freizeitanlagen, u. a.

- Edutainment- und Erlebnis-Anlagen
- Freizeitparks
- Seilbahnen
- Miniatur-Eisenbahn



▪ Aspekte

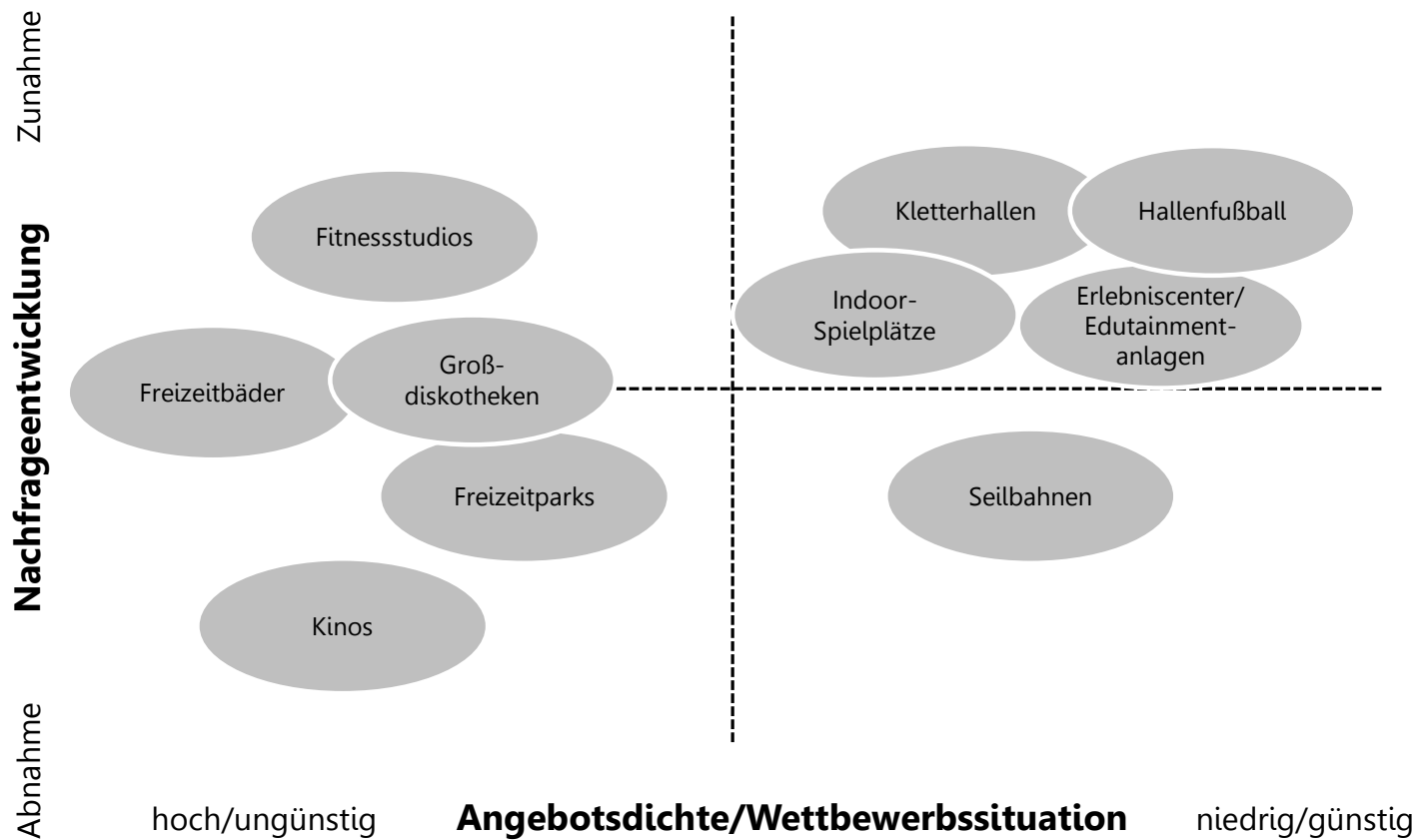
- Erstellung und Instandhaltung Wegenetz
- Ergänzende infrastrukturelle Einrichtungen wie Ruheplätze, Grillplätze etc.
- Meist öffentliche (kommunale) Aufgaben/Finanzierung
- Engagement Flächeneigentümer? (Sicherung der Halden etc.)

▪ Aspekte

- Betriebswirtschaftliche Ansätze und Konzepte
- z. T. hohes Investitions- und Finanzierungsvolumen – Investoren und Betreiber müssen gefunden werden
- z. T. auch PPP-Modelle
- Engagement Gebäudeeigentümer? (Umnutzungsmöglichkeiten)
- Erlöse Gebäudeeigentümer (Verkauf/Miete?)

2. Nutzungskategorien

(schwerpunktmäßig Indoor)



Quelle: Georg Consulting (2015).

3. Beispielhafte Projekte

Indoor-Spielplatz



Bildquelle: Indoor-Spielplatz Kids-Factory

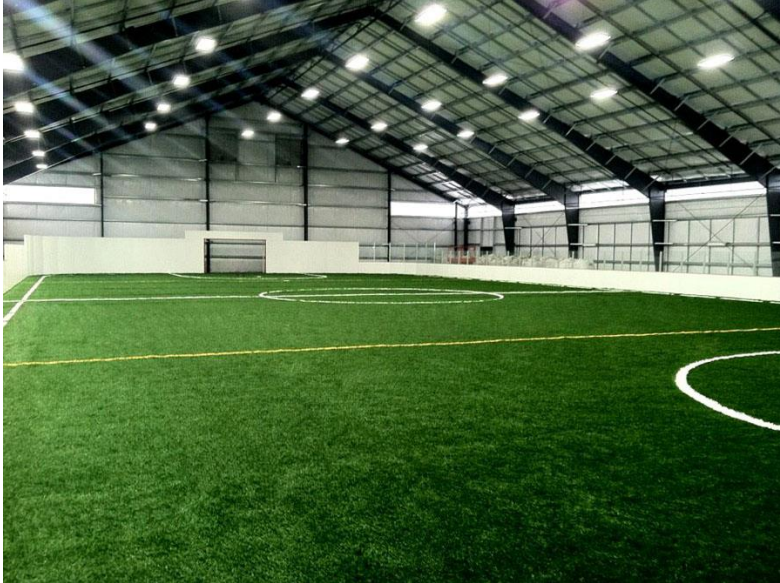
Hinweis: Es gibt unter anderem Indoor-Spielplätze in Salzbergen, Hörstel, Osnabrück, Münster, Bad Iburg

Rahmenbedingungen:

- Einwohnerpotenzial 120.000 bis 150.000 im Naheinzugsgebiet (ca. 30 Minuten-Radius)
- Hallengrößen: Ø rd. 2.000 m² (meist 1.500 bis 2.500 m²)
- Besuchszahlen: Ø rd. 70.000 Besuche p.a. (einzelne Anlagen bis 150.000 Gäste)
- Eintrittspreise bei mittelgroßen Anlagen: Kinder rd. 6,0 Euro, Erwachsene rd. 3,0 Euro
- Nettoerlöse je Gast (Eintritt, Gastro., Sonstiges): Ø 7,0 - 8,0 Euro
- Investition in die Ausstattung: Ø rd. 350.000 EUR (große Anlagen 500.000 EUR und mehr)
- Miete: Ø 3,50 Euro/m²/Monat (bei Umnutzung alter Hallen), > 5 Euro/m²/Monat (bei Neubau)

3. Beispielhafte Projekte

Hallenfußball



Bildquelle: Indoor-Soccerskills

Hinweis: Es gibt unter anderem Hallenfußballanlagen („Indoor-Soccer“) in Osnabrück, Steinfurt und Münster

Rahmenbedingungen:

- Einwohnerpotenzial im Naheinzugsgebiet mindestens 120.000 bis 150.000
- Hallengröße 4.000 bis 6.000 m² für 4 bis 7 Spielfeldern (je Spielfeld mit Umlauf ca. 600 m²), Gastronomie mit Küche (ca. 500 m²), Sanitäreanlagen etc.
- Hallenhöhe mindestens 5m im Fußballbereich, 7m Kinderwelt, Hallengesamthöhe 8-9 m
- Besuchszahl: 54.000 Nutzer (Auslastung = 5 Std./Tag/ Spielfeld, bei drei Spielfeldern, je 10 Spielern)
- Investitionskosten: Ca. 550 bis 750 Euro/m² (Ausstattung)
- Realistische Miete: etwa 3,00 bis 5,00 Euro/m²/Monat

3. Beispielhafte Projekte

Erlebnis- und Edutainmentanlagen



Bildquelle: Pänomenta Flensburg

Rahmenbedingungen:

- Je nach Größe der Anlage großer Einzugsbereich
- Mittlere Erlebniszentren oder Technikmuseen erreichen 20.000 bis 50.000 Jahrgäste
- Große interaktive Erlebniszentren mit weitaus höheren Besucherzahlen
 - Sturmflut-Erlebniszelt Büsum (1.500 m²) 76.000 Besucher/a
 - Phänomenta Flensburg (3.400 m²) 77.500 Besucher/a
 - Neandertalmuseum Mettmann (ca. 3.000m²) 170.000 Besucher/a
 - Zukunftszentrum Mensch-Natur-Technik-Wissenschaft, Kreis Ludwigslust (18 ha mit 3 Ausstellungshäusern) 30.000 Besucher/a
- Hohe Investitionssummen: 2.000 bis über 6.000 Euro/m²
- Nur wenige Anlagen erwirtschaften die Anfangsinvestition – Ziel ist die laufende Betriebskostendeckung
- Zuschüsse durch die öffentliche Hand oder Unternehmen in aller Regel notwendig (Anlagen können aber auch der Unternehmenskommunikation und Werbung dienen)

3. Beispielhafte Projekte

Erlebnis- und Edutainmentanlagen

- Themen bestehender Anlagen
 - Energie (artefact Powerpark Glücksburg)
 - Umwelt und Klima (Klimahaus Bremen)
 - Auto (BMW-Welt München, Autostadt Wolfsburg)
 - Universum (Universum Bremen)
 - Meer und Watt (Multimar Wattforum, Tönning)

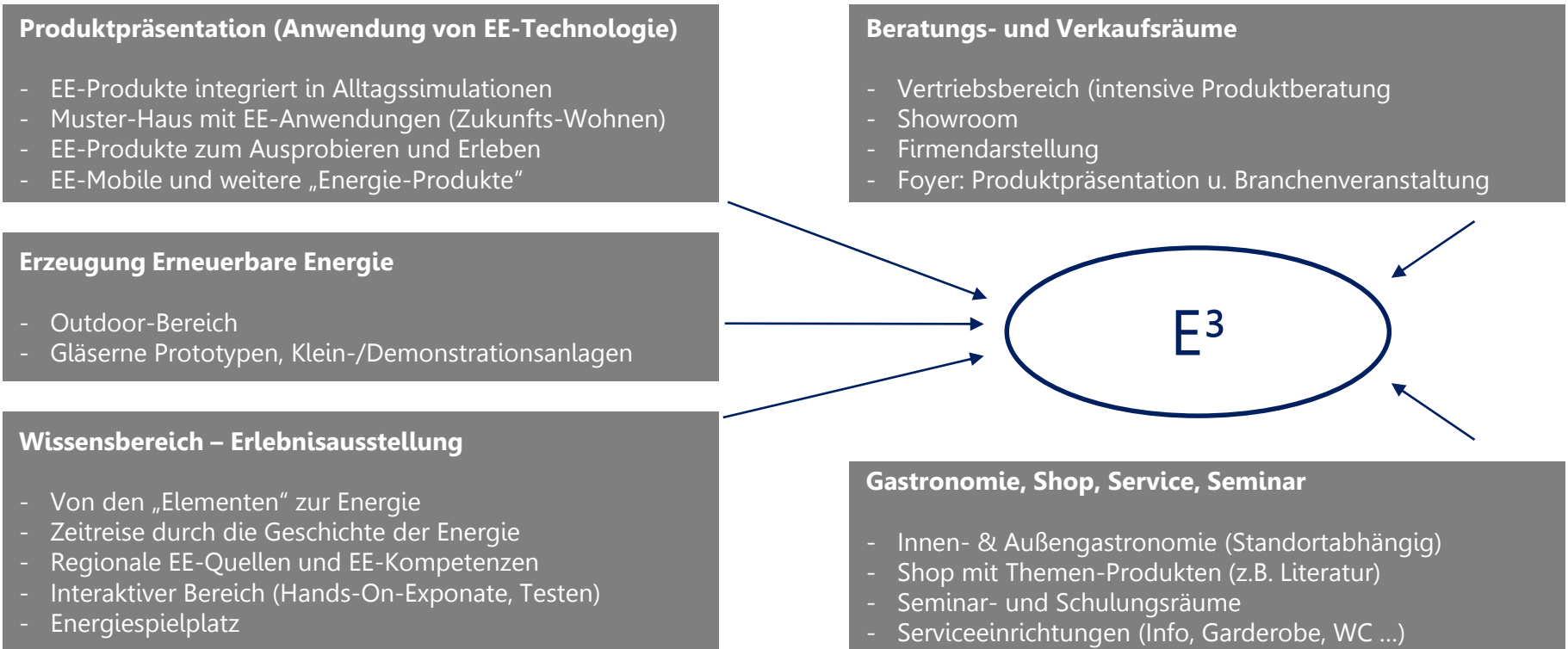
- Zielgruppen:
 - Touristen (Reisegruppen, Tagesausflügler, Geschäfts- und Tagungsgäste etc.)
 - Einwohner aus der Region
 - Schüler und Studenten
 - Unternehmen



Bildquelle: artefact Powerpark Glücksburg

3. Beispielhafte Projekte

2. Beispielhafte Projekte: Konzeptentwurf für ein Erlebniszentrum Erneuerbare Energien E³ (Meldorf, Kreis Dithmarschen)



Quelle: Georg Consulting (2011).

4. Beispielhaftes Vorgehen



Projektbezogene Rahmenbedingungen



Machbarkeitsprüfung → Detailplanung und Projektentwicklung

Kontakt



Immobilienwirtschaft
Regionalökonomie

Achim Georg
Georg Consulting
Immobilienwirtschaft |
Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
T. 040-637 078 21
F. 040-413 388 34
achim.georg@georg-ic.de