

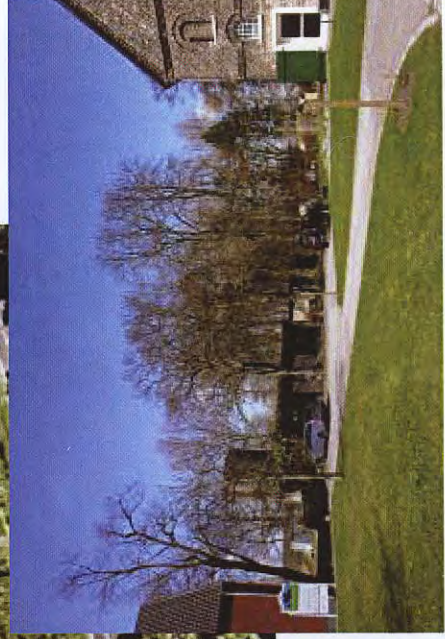
ARCHPLAN

UWZ Kreis Unna Gästehaus



ARCHPLAN

Standort



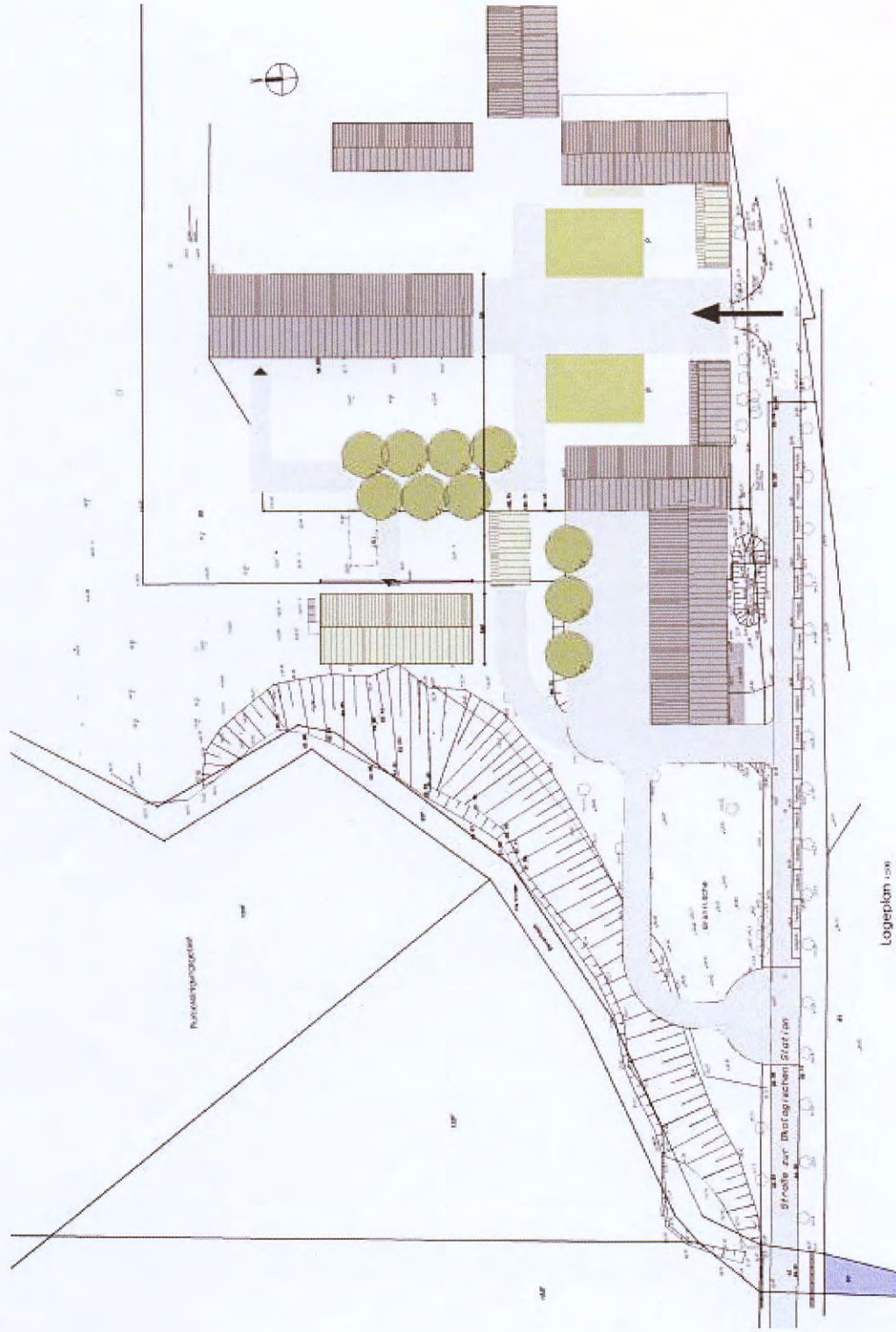
ARCHPLAN

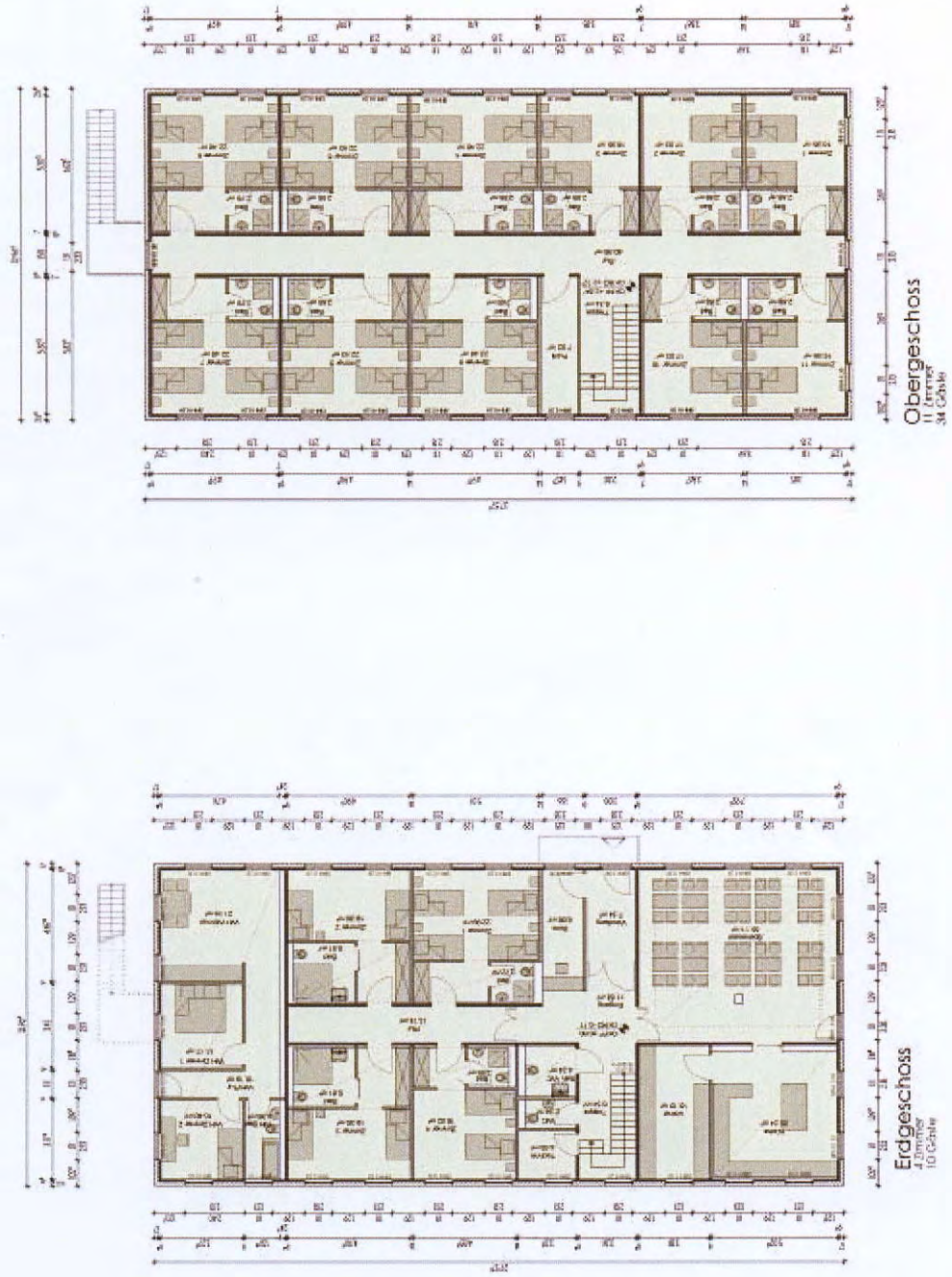
Luftbild



ARCHPLAN

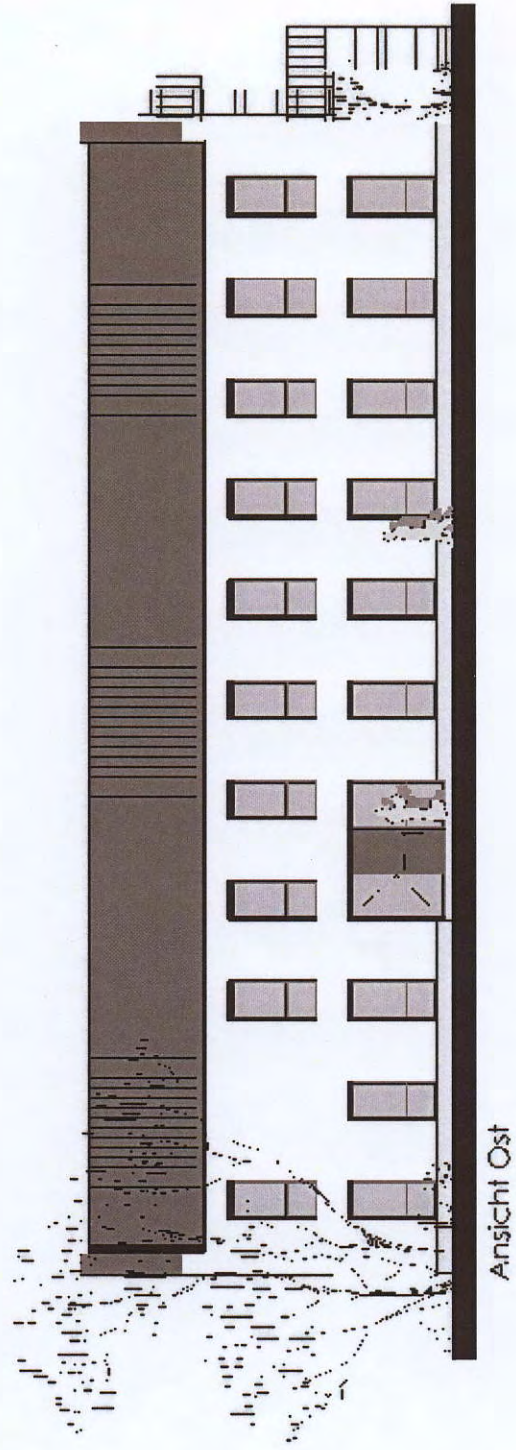
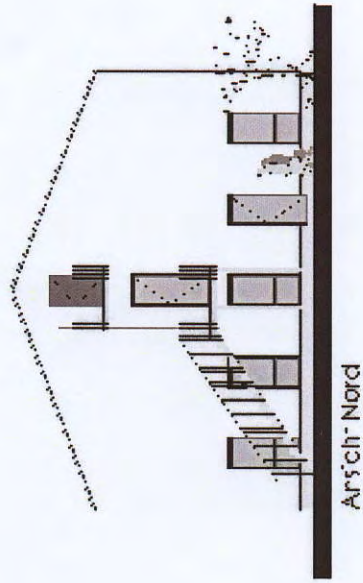
Lageplan



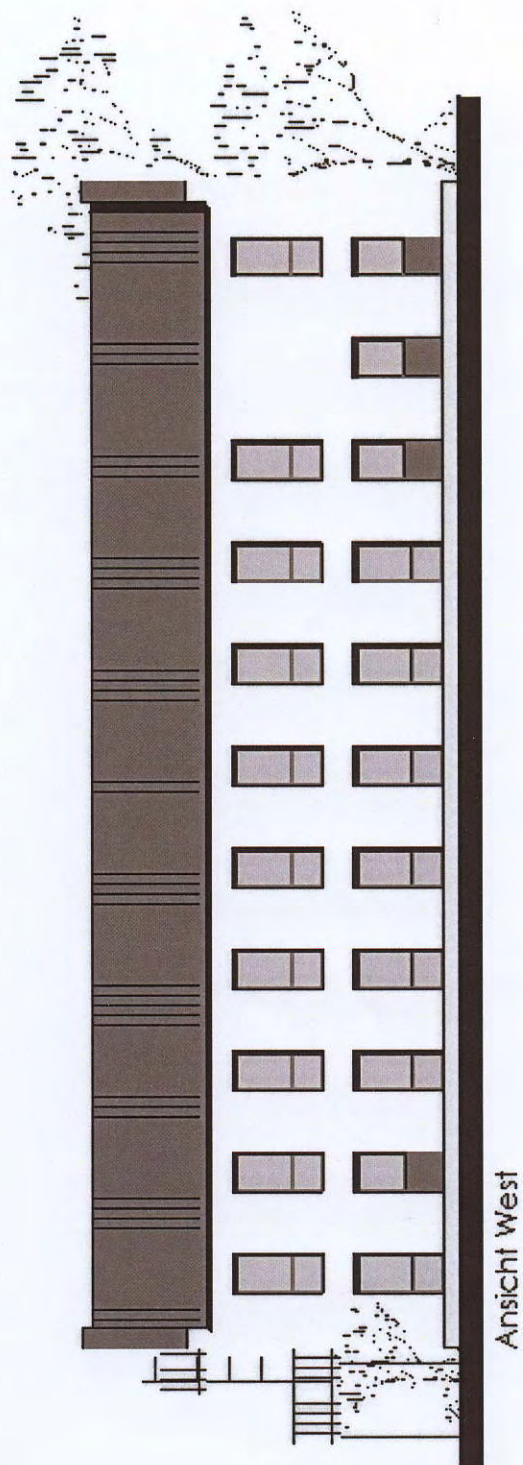
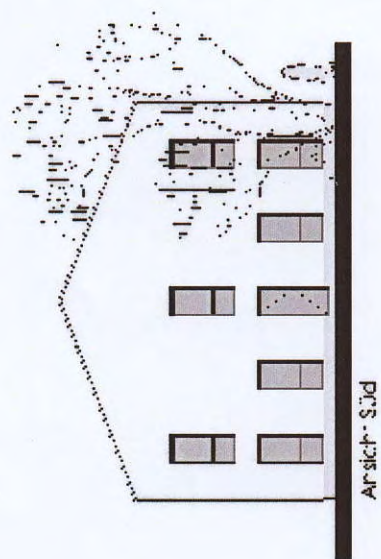


ARCHPLAN

Ansichten

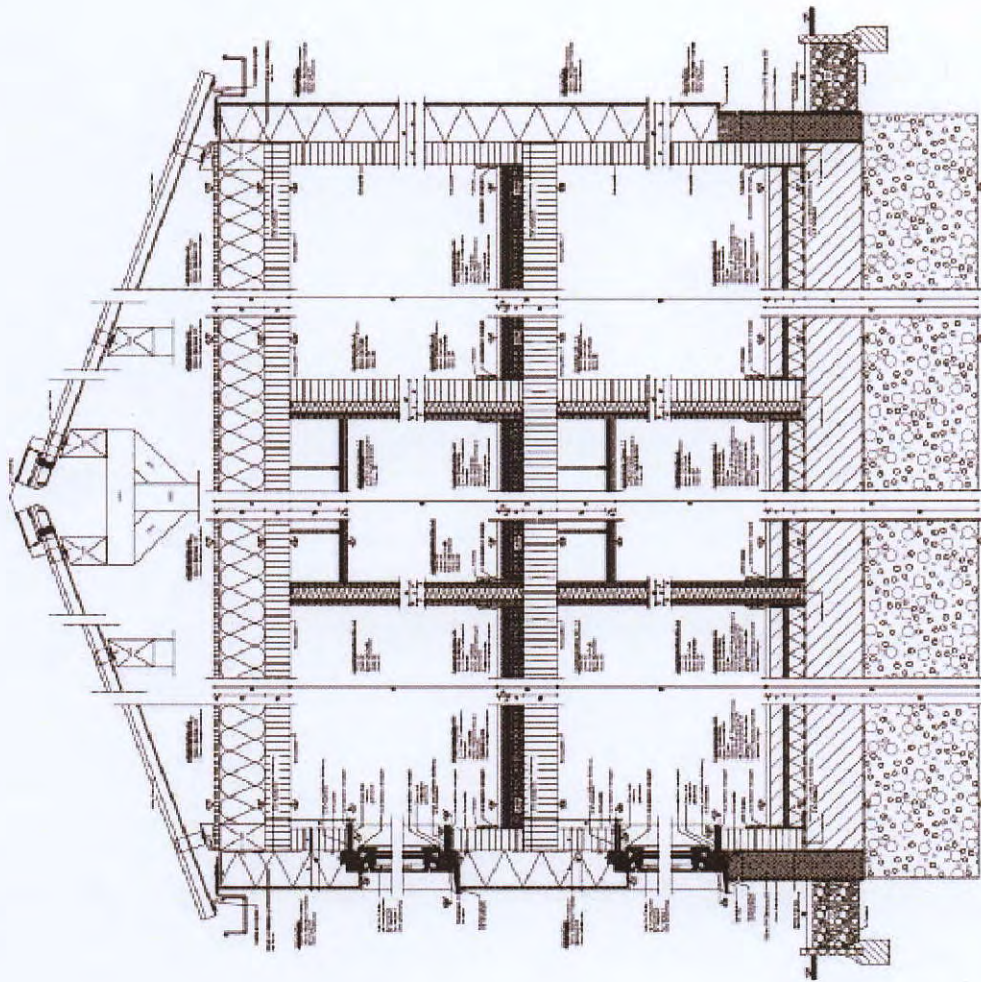


ARCHPLAN



ARCHPLAN

Schnitt/Details



Kosten

Page 1 of 2

1351515,24

ARCHPLAN

Architektur Tragwerksplanung Bauphysik
Gildenstr. 2 g
48157 Münster

Tel: +49 251 14180-0

Fax: +49 251 14180-18

mail: <mailto:info@archplan.de>

Internet: <http://www.archplan.de>



UWZ - Jugend-Gästehaus A08 P38				
NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277				
Auflistung von Räumen		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG:		DATUM/ZEIT: 11.03.2010 15:29 ERSTELLER: FE		
BEZEICHNUNG	FUNKTION	BEREICH	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE
EG				
<u>Nutzfläche NF</u>				
-	Bad	a	1.665*1.590 2.461*2.361 0.5*(2.461+2.461)*2.361 1.710*1.590 Summe Raum	2.647 m² 5.810 m² 5.810 m² 2.719 m² 16.99 m²
-	Beh. WC	a	2.066*2.050 Summe Raum	4.235 m² 4.24 m²
-	Büro	a	4.869*1.660 Summe Raum	8.083 m² 8.08 m²
-	Küche	a	1.200*0.245 1.290*0.095 5.035*4.930 Summe Raum	0.294 m² 0.123 m² 24.823 m² 25.24 m²
-	Speisesaal	a	7.925*6.969 -(0.350*0.340) Summe Raum	55.229 m² -0.119 m² 55.11 m²
-	Technik	a	2.311*1.960 Summe Raum	4.530 m² 4.53 m²
-	Vorrat	a	5.375*2.810 Summe Raum	15.104 m² 15.10 m²
-	WC	a	2.066*1.135 Summe Raum	2.345 m² 2.35 m²
-	WH Bad	a	3.174*1.374 Summe Raum	4.359 m² 4.36 m²
-	WH Wohnen	a	4.474*1.374 3.724*3.367 3.277*0.750 Summe Raum	6.145 m² 12.537 m² 2.457 m² 21.14 m²
-	WH Zimmer 1	a	3.410*3.277 Summe Raum	11.173 m² 11.17 m²
-	WH Zimmer 2	a	3.277*3.174 Summe Raum	10.400 m² 10.40 m²
ARCHPLAN Architektur Tragwerksplanung Bauphysik 48157 Münster Gildenstr. 2g T: 0251/1418-00 F: -18 info@archplan.de				SEITE: 1

NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277

Auflistung von Räumen

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG:

DATUM/ZEIT: 11.03.2010 15:29

ERSTELLER: FE

BEZEICHNUNG	FUNKTION	BEREICH	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE
-	Zimmer 1	a	2.000×1.615 $0.5 \times (0.000 + 0.024)$ 3.600×2.000 1.705×1.010 3.600×3.010 Summe Raum	3.230 m^2 0.000 m^2 7.200 m^2 1.722 m^2 10.836 m^2 22.99 m^2
-	Zimmer 2	a	$0.5 \times (2.386 + 2.386) \times 2.109$ $0.5 \times (0.090 + 0.090) \times 0.979$ $0.5 \times (2.829 + 2.829) \times 4.905$ Summe Raum	5.032 m^2 0.088 m^2 13.876 m^2 19.00 m^2
-	Zimmer 3	a	$0.5 \times (2.829 + 2.829) \times 4.905$ $0.5 \times (2.386 + 2.386) \times 2.109$ $0.5 \times (0.979 + 0.979) \times 0.090$ Summe Raum	13.876 m^2 5.032 m^2 0.088 m^2 19.00 m^2
-	Zimmer 4	a	1.615×0.920 1.705×1.135 4.055×3.600 Summe Raum	1.486 m^2 1.935 m^2 14.598 m^2 18.02 m^2
<u>Verkehrsfläche VF</u>			Summe NF	257.70 m^2
-	Eingang	a	$0.5 \times (4.788 + 4.783) \times 1.500$ 2.000×1.200 3.750×0.600 Summe Raum	7.178 m^2 2.400 m^2 2.250 m^2 11.83 m^2
-	Flur	a	$0.5 \times (9.163 + 9.158) \times 1.500$ Summe Raum	13.740 m^2 13.74 m^2
-	Treppe	a	2.700×1.300 2.300×1.229 Summe Raum	3.510 m^2 2.826 m^2 6.34 m^2
-	WH Flur	a	3.590×1.374 4.740×1.110 Summe Raum	4.931 m^2 5.261 m^2 10.19 m^2
-	Windfang	a	3.669×2.000 Summe Raum	7.338 m^2 7.34 m^2
ARCHPLAN Architektur Tragwerksplanung Bauphysik 48157 Münster Gildenstr. 2g T: 0251/1418-00 F: -18 info@archplan.de				SEITE: 2

UWZ - Jugend-Gästehaus A08 P38				
NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277				
Auflistung von Räumen		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG:		DATUM/ZEIT: 11.03.2010 15:29 ERSTELLER: FE		
BEZEICHNUNG	FUNKTION	BEREICH	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE
			Summe VF	49.43 m²
			Nettogrundfläche EG	307.16 m²
OG				
Nutzfläche NF				
-	Bad	a	1.810*1.590 1.810*1.590 1.810*1.590 1.810*1.590 1.665*1.590 1.810*1.590 1.810*1.590 1.665*1.590 1.665*1.590 1.735*1.590 1.735*1.590 Summe Raum	2.878 m² 2.878 m² 2.878 m² 2.878 m² 2.647 m² 2.878 m² 2.878 m² 2.647 m² 2.647 m² 2.759 m² 2.759 m² 30.73 m²
-	PuMi	a	5.375*1.455 Summe Raum	7.821 m² 7.82 m²
-	Zimmer 1	a	1.615*0.715 1.705*1.135 3.850*3.600 Summe Raum	1.155 m² 1.935 m² 13.860 m² 16.95 m²
-	Zimmer 10	a	1.615*0.716 1.705*1.149 3.865*3.600 Summe Raum	1.156 m² 1.959 m² 13.914 m² 17.03 m²
-	Zimmer 11	a	1.850*1.615 1.135*0.090 3.850*3.600 Summe Raum	2.988 m² 0.102 m² 13.860 m² 16.95 m²
-	Zimmer 2	a	1.865*1.615	3.012 m²
ARCHPLAN Architektur Tragwerksplanung Bauphysik 48157 Münster Gildenstr. 2g T: 0251/1418-00 F: -18 info@archplan.de				SEITE: 3

NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277

Auflistung von Räumen

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG:

DATUM/ZEIT: 11.03.2010 15:29

ERSTELLER: FE

BEZEICHNUNG	FUNKTION	BEREICH	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE
			1.149*0.090	0.103 m ²
			3.865*3.600	13.914 m ²
			Summe Raum	17.03 m ²
-	Zimmer 3	a	1.615*0.715	1.155 m ²
			1.705*1.135	1.935 m ²
			3.850*3.600	13.860 m ²
			Summe Raum	16.95 m ²
-	Zimmer 4	a	2.910*1.615	4.700 m ²
			0.910*0.090	0.082 m ²
			4.910*3.600	17.676 m ²
			Summe Raum	22.46 m ²
-	Zimmer 5	a	2.000*1.615	3.230 m ²
			1.705*0.905	1.543 m ²
			4.905*3.600	17.658 m ²
			Summe Raum	22.43 m ²
-	Zimmer 6	a	2.915*1.615	4.708 m ²
			0.915*0.090	0.082 m ²
			4.915*3.600	17.694 m ²
			Summe Raum	22.48 m ²
-	Zimmer 7	a	2.915*1.615	4.708 m ²
			0.915*0.090	0.082 m ²
			4.915*3.600	17.694 m ²
			Summe Raum	22.48 m ²
-	Zimmer 8	a	2.905*1.615	4.692 m ²
			0.905*0.090	0.081 m ²
			4.905*3.600	17.658 m ²
			Summe Raum	22.43 m ²
-	Zimmer 9	a	2.000*1.615	3.230 m ²
			1.705*0.915	1.560 m ²
			4.915*3.600	17.694 m ²
			Summe Raum	22.48 m ²
<u>Verkehrsfläche VF</u>			Summe NF	258.23 m ²
-	Flur	a	27.043*1.500	40.565 m ²

ARCHPLAN

Architektur Tragwerksplanung Bauphysik

48157 Münster Gildenstr. 2g T: 0251/1418-00 F: -18 info@archplan.de

SEITE: 4

NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277

Auflistung von Räumen

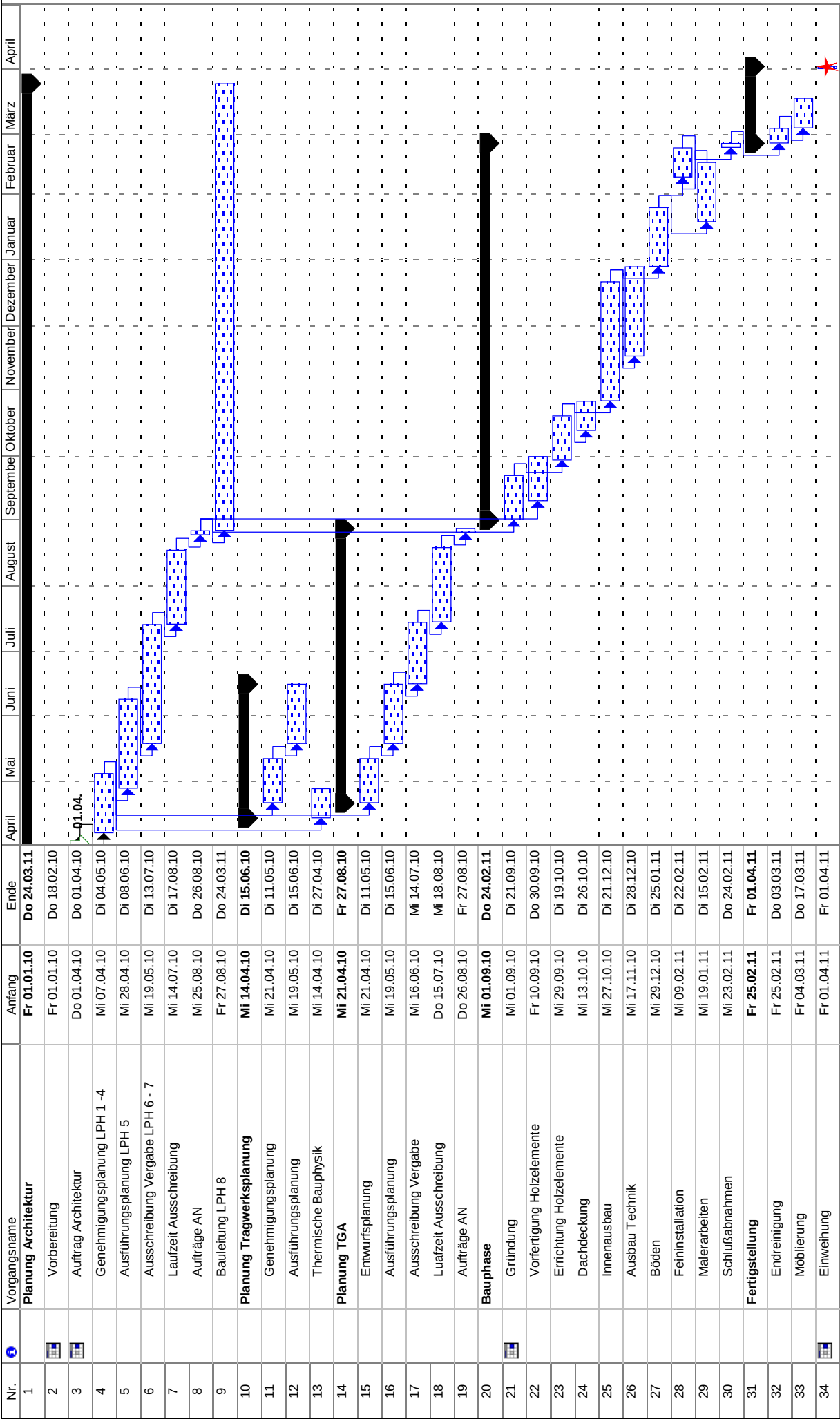
Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG:

DATUM/ZEIT: 11.03.2010 15:29

ERSTELLER: FE

BEZEICHNUNG	FUNKTION	BEREICH	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE		
-	Treppe	a	Summe Raum	40.57 m²		
			2.700*1.300	3.510 m²		
			2.300*1.229	2.826 m²		
			Summe Raum	6.34 m²		
			Summe VF			46.90 m²
			Nettogrundfläche OG			305.13 m²
Nutzfläche (NF)	Verkehrsfläche (VF)	Technische Funktionsfläche (TF)		NGF gesamt		
515.93 m²	96.33 m²	0.00 m²		612.29 m²		



Projekt: 10-03-11 Zeitplan 1
Datum: Do 11.03.10

Vorgang

Unterbrechung

In Arbeit

Meilenstein

Sammelvorgang

Projektsammelvorgang

Externe Vorgänge

Externer Meilenstein

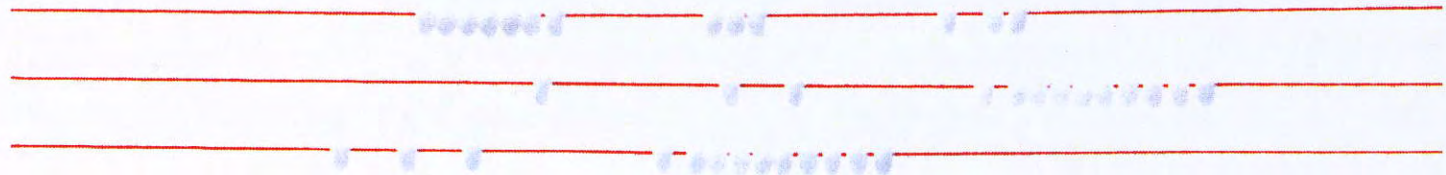
Stichtag

Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

des Vorhabens

Gästehaus Ökologiestation „Plan C“

im Auftrag des Umweltzentrums Westfalen



1. Vorwort

Die Unternehmensberatung DASBERATERHAUS wurde am 10.12.2009 mandatiert, das Projekt "Gästehaus Ökologiestation" Plan C unter dem Aspekt Wirtschaftlichkeit zu untersuchen.

Für das Beratungsunternehmen besteht der Auftrag maßgeblich darin, zu überprüfen, inwiefern die wirtschaftliche Tragfähigkeit unter der Prämisse, dass das Umweltzentrum Westfalen als Betreiber auftritt, gegeben ist.

Als Basis für die Überlegungen dient die Unterlage „Gästehaus Ökologiestation (Plan C)“ / Stand 02.12.09, sowie die erteilten Auskünfte in diversen Gesprächen.

Überdies hinaus hat die Unternehmensberatung eigene Unterlagen recherchiert und Gespräche mit Fachleuten geführt.

Für die Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Dokumentationen sowie der erteilten Auskünfte übernimmt die Unternehmensberatung keine Haftung.

Münster, im Februar

Stefan Brüggemann

2. Gästehaus UWZ

Das Umweltzentrum Westfalen plant auf dem Gelände der Ökologiestation die Errichtung eines Gästehauses. Dieses ist eher als moderne (Jugend-) Herberge zu kategorisieren, denn als Hotel. Dementsprechend sollen vorrangig Schulklassen als potenzielle Gäste geworben werden. Vorhandene Angebote im umweltpädagogischen Bereich, Tagungen und Fortbildungsveranstaltungen sollen auf mehrtägige Veranstaltungen ausgebaut werden.

Der Kreis Unna führt das Vorhaben mit KP II-Mitteln durch; für das Investment werden 1,1 Mio. € für den Bau und 150T€ für die Innenausstattung veranschlagt.

Der Betrieb erfolgt durch das Umweltzentrum Westfalen.

Gebäudemerkmale

- Stringentes Konzept (niedrige Baukosten)
- Multiplex- bzw. Massivholz- Baukonstruktion
- 2 mal 2- Bettzimmer (behindertengerecht) = 4
- 4 mal 2- Bettzimmer = 8
- 8 mal 4- Bettzimmer = 32
- Kapazität = 44 Betten, verteilt auf 14 Gästezimmer auf 2 Etagen
- Jedes Zimmer verfügt über ein eigenes Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Betreiberwohnung ca. 65 m²

Ausstattungsmerkmale

- Einfache, zweckmäßige Ausstattung relativ geringer Anspruch (f. Besucher)
- Keine Kleiderschränke (stattdessen Regal und Hängesysteme im Eingangsbereich jedes Zimmers)
- Aufenthaltsraum mit offener Küche
- Als Küche wird eine semi-professionelle Ausstattungsvariante erwogen (keine professionelle Hotel- od. Restaurantküche)

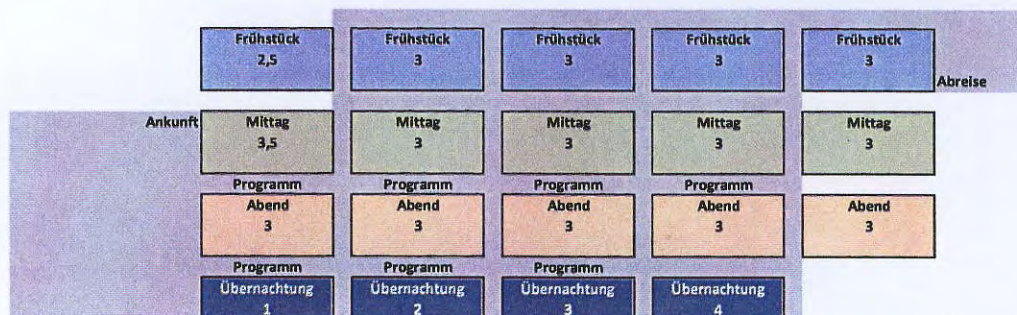
3. Berechnung Modell 1 (Ausgangsmodell)

Die nachfolgende Berechnung wurde durchgeführt auf Basis der ausgehändigten Unterlagen:

Zielgruppen:

- Klassenfahrten Grundschulen
- Klassenfahrten 5+
- Privatgäste

Konfiguration a) Klassenfahrten Grundschulen



Leistungsumfang:			
	Anzahl	Preis/Stck	Preis gesamt
Frühstück:	4	3,00	12,00
Mittag:	4	3,00	12,00
Programm:	7	4,00	28,00
Abend:	4	3,00	12,00
Übernachtung:	4	17,50	70,00
Summen		30,50	134,00

Gruppengröße: 25

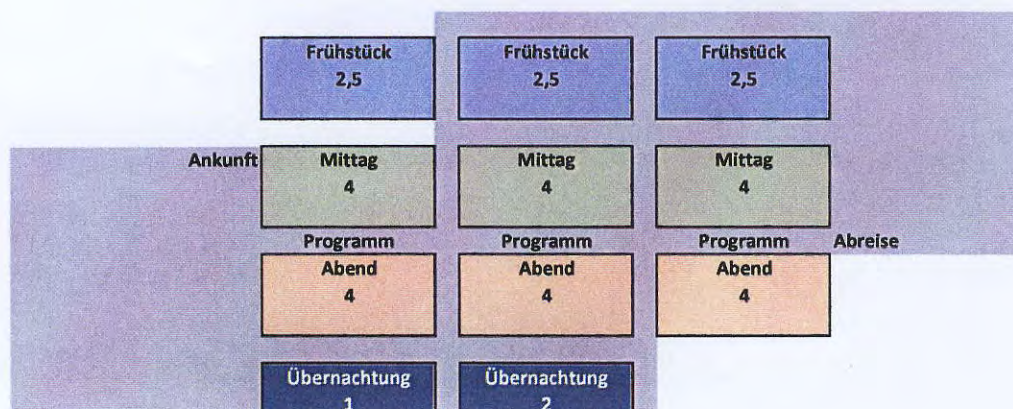
Umsatz/ Gruppe:	Umsatz	Var. Kosten	DB
Frühstück:	300,00	300,00	-
Mittag:	300,00	300,00	-
Programm:	700,00	700,00	-
Abend:	300,00	300,00	-
Übernachtung:	1.750,00	650,00	1.100,00
Gesamt	3.350,00	2.250,00	1.100,00

Anzahl Gruppen / Jahr 15

Umsatz	50.250,00
Variable Kosten	33.750,00
Rohhertrag	16.500,00

Bemerkung:

Die Überlegungen unterstellen eine Gruppengröße von 25 Schülern und eine Aufenthaltsdauer von 4 Übernachtungen. Ferner wird von Vollverpflegung ausgegangen. Im Programmbereich werden 7 halbe Tage angesetzt. In den Leistungsbausteinen Verpflegung und Programm werden keine Deckungsbeiträge geplant. Die variablen Kosten beinhalten Personalkosten. Die Programmbausteine werden durch Dritte (UWZ – Mitarbeiter aus dem Umweltpädagogischen Bereich) zum Selbstkostenpreis erledigt. Insgesamt werden 15 Besuchergruppen pro Jahr angenommen, eine zweite Berechnung der Unterlage geht von 19 Gruppen aus. Die Berechnung erfolgt ohne Beachtung der Umsatzsteuersätze. Der kalkulierte Preis Ü/F beträgt 20,50.

Konfiguration b) Klassenfahrten 5+

Leistungsumfang:			
	Anzahl	Preis/Stck	Preis gesamt
Frühstück:	2	2,50	5,00
Mittag:	3	4,00	12,00
Programm:	3	5,00	15,00
Abend:	2	4,00	8,00
Übernachtung:	2	25,00	50,00
Summen		40,50	90,00

Gruppengröße: 20 300,00

Umsatz/ Gruppe:	Umsatz	Var. Kosten	DB
Frühstück:	100,00	96,00	4,00
Mittag:	240,00	230,40	9,60
Programm:	300,00	240,00	60,00
Abend:	160,00	153,60	6,40
Übernachtung:	1.000,00	470,00	530,00
Gesamt	1.800,00	1.190,00	610,00

Anzahl Gruppen / Jahr 15

Umsatz 27.000,00
 Variable Kosten 17.850,00
 Rohertrag 9.150,00

Bemerkung:

Die Überlegungen unterstellen eine Gruppengröße von 20 Schülern und eine Aufenthaltsdauer von 2 Übernachtungen. Ferner wird von Vollverpflegung ausgegangen. Im Programmbereich werden 3 halbe Tage angesetzt. In den Leistungsbausteinen Verpflegung und Programm werden Deckungsbeiträge eingeplant. Die variablen Kosten beinhalten Personalkosten. Die Programmbausteine werden durch Dritte (UWZ – Mitarbeiter aus dem Umweltpädagogischen Bereich) mit Zuschlagskalkulation weiterberechnet. Insgesamt werden 15 Besuchergruppen pro Jahr angenommen, eine zweite

Berechnung der Unterlage geht von 19 Gruppen aus. Die Berechnung erfolgt ohne Beachtung der Umsatzsteuersätze. Der kalkulierte Preis Ü/F beträgt 27,50.

Konfiguration c) Privatgäste

Leistungsumfang:			
	Anzahl	Preis/Stck	Preis gesamt
Frühstück:	1	-	-
Mittag:	1	5,00	5,00
Programm:	0	-	-
Abend:	0	-	-
Übernachtung:	1	20,00	20,00
Summen		25,00	25,00

Gruppengröße: 1

Umsatz/ Gruppe:	Umsatz	Var. Kosten	DB
Frühstück:	5,00	5,00	-
Mittag:	-	-	-
Programm:	-	-	-
Abend:	-	-	-
Übernachtung:	20,00	10,00	10,00
Gesamt	25,00	15,00	10,00

Anzahl der Gruppen	200
Umsatz	5.000,00
Variable Kosten	3.000,00
Rohhertrag	2.000,00

Bemerkung:

Die Überlegungen unterstellen eine Gruppengröße von 1 Privatperson und eine Aufenthaltsdauer von 1 Übernachtung. Ferner wird als Leistungsbaustein einzig Übernachtung und 1 Mahlzeit ausgegangen. Die variablen Kosten beinhalten Personalkosten. Insgesamt werden 200 Besucher pro Jahr angenommen, eine zweite Berechnung der Unterlage geht von 100 Besuchern aus (diese Zahl wird als deutlich zu gering angesehen). Die Berechnung erfolgt ohne Beachtung der Umsatzsteuersätze. Der kalkulierte Preis Ü/F beträgt 25,00.

Zusammenfassung Modell 1

	Zielgruppe Grundschulen	Zielgruppe Klassen 5 +	Zielgruppe Privatgäste	Gesamt
Gruppengröße	25	20	1	230
Anzahl Gruppen	15	15	200	
Aufenthalt	4	2	1	
Umsatz	50.250,00	27.000,00	5.000,00	82.250,00
Variable Kosten*	33.750,00	17.850,00	3.000,00	54.600,00
DB 1	16.500,00	9.150,00	2.000,00	27.650,00
Sonstige Erlöse				3.000,00
Betriebl. Rohertrag				30.650,00
Unterhaltung und Instandhaltung				10.000,00
Afa Ausstattung				15.000,00
Betriebsergebnis				5.650,00

*Personalkosten inkl.

Kennzahlen	ZG1	ZG2	ZG3	Gesamt
Gäste pro Jahr	375	300	200	875
Übernachtungen	1500	600	200	2300
Max. Kapazität	15840	Übernachtungen (44 * 360)		
Modellauslastung	14,52%	Bettenauslastung		

Kurzbeurteilung:

Unter den gesetzten Prämissen rechnet sich das Vorhaben. Eine Bettenauslastung von 14,5 % ist als sehr gering zu bewerten. Die Kosten für Unterhalt erscheinen zu niedrig geplant. Die Preismodelle sind nicht einfach nachvollziehbar und nicht schlüssig (Disharmonie zwischen Zielgruppe b) und c) bezüglich der kalkulierten Preise Ü/F).

Berechnung Modell 1 (Ausgangsmodell) im DEHOGA Kostenvergleich

Das Ursprungsmodell soll im Folgenden in den Hoteleriekostenrahmen SKR 70 transformiert werden.

Prämissen:

- Einordnung des Vorhabens in Kategorie G1 (kleineres Hotel Garni).
- Kosten werden umsatzabhängig prozentual nach Durchschnittssätzen der Kategorie G1 der DEHOGA ermittelt.
- Basis für die Kostenermittlung ist der Nettoumsatz im Bereich Ü/F – auf diesen finden die Kostensätze ihre Anwendung.
- Ausnahme: Personalkosten (der Angewandte DEHOGA Kostensatz führt hier zu keinem plausiblen Ergebnis).
- Der Wareneinsatz für Mahlzeiten (außer) Frühstück wird mit dem Faktor 0,6 geplant.
- Für bezogene Leistungen (Programmbausteine) wird ein Kostensatz von 0,8 angesetzt.
- MwSt. Logis: 7%; Mahlzeiten: 19%; Programm: 19%.

DEHOGA = Deutscher Hotel und Gaststättenverband

Kalkulation der Personalkosten (nährungsweise) in €**Kalkulation der Lohnkosten Modell 1**

	Pro Gruppe		Pro Stck	15 Gruppen
Übernachtung	330,00	0,23	82,50	4.950,00
Mahlzeit	600,00	0,41	150,00	9.000,00
Programm	525,00	0,36	131,25	extern
	1.455,00			

Kalkulation der Lohnkosten Modell 2

	Pro Gruppe		Pro Stck	15 Gruppen
Übernachtung	170,10	0,23	85,05	2.551,55
Mahlzeit	309,28	0,41	154,64	4.639,18
Programm	270,62	0,36	135,31	extern
	750,00			

Kalkulation der Lohnkosten Modell 3

	Pro Gruppe		Pro Stck	200 Gäste
Übernachtung	4,19	0,35	2,10	419,30
Mahlzeit	7,79	0,65	3,89	778,70
Programm	-		-	
	11,98			

Personalkosten Betreiber**22.338,72**

Die Überlegungen führen zusammengekommen zu folgender Darstellung:

Ergebnisplanung Gästehaus UWZ nach SKR 70
Planung mit Durchschnittswerten DEHOGA Kat. G1
(Angaben in EURO)

	ÜF	Mahlzeiten	Programm	Gesamt
Umsatzerlöse (netto)	48.831,78	12.605,04	12.605,04	74.041,86
Sonstige Erlöse				3.000,00
Gesamtleistung	48.831,78	12.605,04	12.605,04	77.041,86
Betriebsbedingte Kosten				
Warenkosten (bez. Leistung)	2.539,25	7.563,03	10.084,03	20.186,31
Rohertrag	46.292,52	5.042,02	2.521,01	56.855,55
Personalkosten				22.338,72
Energiekosten				2.392,76
Steuern Vers. Beiträge				683,64
				-
Wäsche Reinigung				976,64
Rechts- Beratungskö.				1.220,79
Werbung				976,64
Kfz. Kosten				1.123,13
Betriebsbedarf				830,14
Porto und Telefon				878,97
Sonstige Kö.				1.220,79
Betriebs- Verwaltungskö.				7.227,10
Betriebsbedingte Kosten				32.642,23
Deckungsbeitrag 2				24.213,32
Miete und Pachten				
Instandhaltung Rep.				6.000,00
Afa und GwGs				15.000,00
Zinsen und NK GeldVk				
Anlagebedingte Kosten				21.000,00
Betriebsergebnis v. St.				3.213,32
Cash Flow 1 (Ergebnis+Afa)				18.213,32

Kurzbeurteilung:

Unter den gesetzten Prämissen rechnet sich das Vorhaben. Eine Bettenauslastung von 14,5 % ist als sehr gering zu bewerten. Die Preismodelle sind nicht immer eindeutig (Disharmonie zwischen Zielgruppe b) und c) bezüglich des kalkulierten Preises Ü/F). Die Personalkosten erscheinen zu niedrig angesetzt.

Beurteilung Modell 1 (Ausgangsmodell)

- Unter den gesetzten Prämissen rechnet sich das Vorhaben in allen durchgeführten Modellrechnungen.
- Eine Bettenauslastung von 14,5 % ist als sehr gering zu bewerten.
- Die Berechnungen unterstellen eine Kapazität von 15 – 19 Gruppen pro Jahr. Da in der gewählten Konfiguration jedoch Doppelbelegungen (2 Gruppen in einer Woche) nicht möglich sind entspricht dies einer Auslastung von 30-38 Wochen pro Jahr.
- Die Kapazität für Klassenfahrten liegt jährlich bei ca. 20 Wochen (siehe Anhang/ Auskunft Herr Quast – Deutsches Jugendherbergswerk Landesverband Westfalen – Lippe).
- Die Durchschnittliche Klassengröße ist mit 22,5 Schülern zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit exakt geplant.
- Die Preise sind teilweise nicht schlüssig.
- Die Preise Ü/F sind im Vergleich zu anderen Einrichtungen zu hoch.
- Im Bereich der Privatgäste sollte das Potenzial deutlich größer sein.
- Die Vermarktung der Programmpunkte bei Klassenfahrten erscheint zu ambitiös. Auf Klassenfahrten benötigen die Teilnehmer deutlich mehr Freiraum für eigene Aktivitäten. Hier ist eine deutliche Verschlankung zu erwägen.

Zwischenfazit:

Das Ergebnis ist knapp und in mancherlei Hinsicht recht ehrgeizig geplant (Kapazität 30 bis zu 38 Wochen bei Klassenfahrten; sehr viel Programm; sehr hohe Preise). Entsprechende Modifikationen würden zu einer deutlichen Ergebnisbelastung führen. Ein erfolversprechendes Potenzial sollte besonders auch bei Kundengruppen jenseits der Klassenfahrten entwickelt werden.

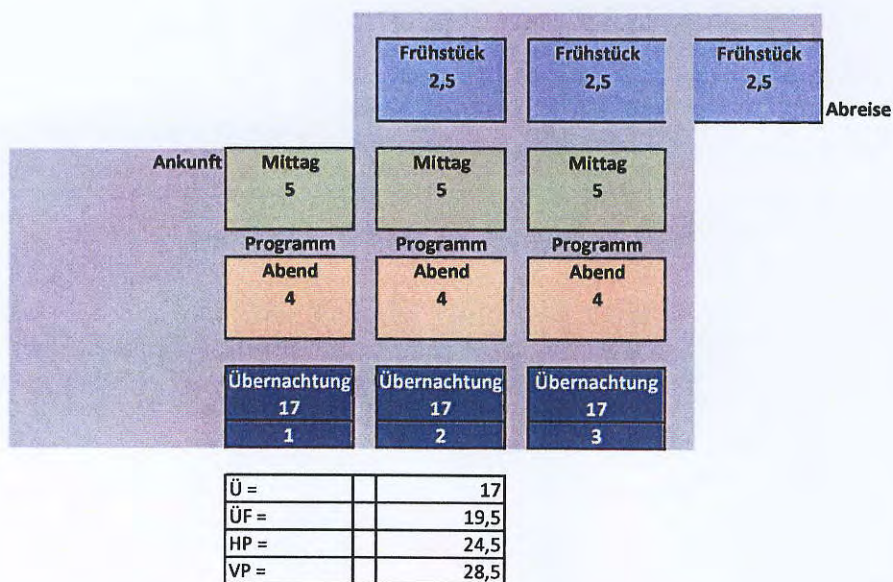
4. Berechnung Modell 2 (eigene Überlegungen)

Aufgrund von Erfahrungswerten, Expertenmeinungen, vorgelegter und recherchierter Unterlagen wurde nachfolgend eine eigene Simulation erarbeitet.

Konfiguration d) Klassenfahrten gesamt

Prämissen:

- Preisgestaltung erfolgte im Wettbewerbsvergleich
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer 3 Übernachtungen (Deutscher Jugendherbergsverband rechnet sogar mit 3,4), dies schließt eine Doppelbelegung innerhalb einer Woche aus.
- 20 Gruppen pro Jahr (gemäß Anhang)
- Abgespecktes Programm (aber teurer).
- Preis pro Teilnehmer unter der magischen Grenze von 100 € (35/Tag all in)
- Gruppengröße 22,5 Teilnehmer (Landesverbände rechnen unterschiedlich mit 20 oder 25 Teilnehmern in ihren Modellrechnungen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit).



Schulklassen gesamt

Leistungsumfang:			
	Anzahl	Preis/Stck	Preis gesamt
Frühstück:	3	2,50	7,50
Mittag:	3	5,00	15,00
Programm:	2	6,50	13,00
Abend:	3	4,00	12,00
Übernachtung:	3	17,00	51,00
Summen		35,00	98,50

Gruppengröße: 22,5

Umsatz/ Gruppe:	Umsatz	Var. Kosten	DB
Frühstück:	168,75	-	168,75
Mittag:	337,50	168,75	168,75
Programm:	292,50	146,25	146,25
Abend:	270,00	135,00	135,00
Übernachtung:	1.147,50	-	1.147,50
Gesamt	2.216,25	450,00	1.766,25

Gruppenanzahl 20

	ÜF	VP	Programm	
	1.316,25	607,50	292,50	
20 Gruppen	26.325,00	12.150,00	5.850,00	44.325,00

Konfiguration e) Ferienprogramme**Prämissen:**

- Preisgestaltung erfolgte im Wettbewerbsvergleich
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer 4 Übernachtungen, dies schließt eine Doppelbelegung innerhalb einer Woche aus.
- 4 Gruppen pro Jahr (1 Osterferienfreizeit, 2 Sommerferienfreizeit, 1 Herbstferienfreizeit)
- Programm konservativ geplant
- Preis pro Teilnehmer: 127 € pro Woche
- Gruppengröße 30 Teilnehmer

Ferienprogramme/Freizeitgruppen

Leistungsumfang:			
	Anzahl	Preis/Stck	Preis gesamt
Frühstück:	4	2,50	10,00
Mittag:	4	5,00	20,00
Programm:	2	6,50	13,00
Abend:	4	4,00	16,00
Übernachtung:	4	17,00	68,00
Summen		35,00	127,00

Gruppengröße: 30

Umsatz/ Gruppe:	Umsatz	Var. Kosten	DB
Frühstück:	300,00	-	300,00
Mittag:	600,00	300,00	300,00
Programm:	390,00	195,00	195,00
Abend:	480,00	240,00	240,00
Übernachtung:	2.040,00	-	2.040,00
Gesamt	3.810,00	735,00	3.075,00

Gruppenanzahl 4

	ÜF	VP	Programm	
	2.340,00	1.080,00	390,00	
4 Gruppen	9.360,00	4.320,00	1.560,00	15.240,00

Konfiguration f) Privatfeiern**Prämissen:**

- Preisgestaltung erfolgte im Wettbewerbsvergleich
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer 1 Übernachtungen, dies schließt eine Doppelbelegung innerhalb eines Wochenendes nicht aus.
- 9 Gruppen pro Jahr (18 Privatfeiern in 2009; Angebot wird durch Übernachtung attraktiver; konservativer Planungsansatz)
- Preis pro Teilnehmer: 21,50 Ü/F
- Gruppengröße 40 Teilnehmer

Privatfeiern

Leistungsumfang:			
	Anzahl	Preis/Stck	Preis gesamt
Frühstück:	1	2,50	2,50
Mittag:	0	-	-
Programm:	0	-	-
Abend:	0	-	-
Übernachtung:	1	19,00	19,00
Summen		21,50	21,50

Gruppengröße: 40

Umsatz/ Gruppe:	Umsatz	Var. Kosten	DB
Frühstück:	100,00	-	100,00
Mittag:	-	-	-
Programm:	-	-	-
Abend:	-	-	-
Übernachtung:	760,00	-	760,00
Gesamt	860,00	-	860,00

	ÜF	VP	Programm	
	860,00	-	-	
Alle Gruppen	7.740,00	-	-	7.740,00

Konfiguration g) Mehrtägige Veranstaltungen**Prämissen:**

- Preisgestaltung erfolgte im Wettbewerbsvergleich
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer 1 Übernachtung zzgl. Vollverpflegung
10 Gruppen pro Jahr (bislang keine Veranstaltung, 0 auf 10 ist ehrgeizig)
- Preis pro Teilnehmer: 30,50 VP
- Gruppengröße 40 Teilnehmer

Mehrtagesveranstaltungen

Leistungsumfang:			
	Anzahl	Preis/Stck	Preis gesamt
Frühstück:	1	2,50	2,50
Mittag:	1	5,00	5,00
Programm:	0		-
Abend:	1	4,00	4,00
Übernachtung:	1	19,00	19,00
Summen		30,50	30,50

Gruppengröße: 40

Umsatz/ Gruppe:	Umsatz	Var. Kosten	DB
Frühstück:	100,00	-	100,00
Mittag:	200,00	100,00	100,00
Programm:	-	-	-
Abend:	160,00	80,00	80,00
Übernachtung:	760,00	-	760,00
Gesamt	1.220,00	180,00	1.040,00

Gruppenanzahl 10

	ÜF	VP	Programm	
	860,00	360,00	-	
10 Gruppen	8.600,00	3.600,00	-	8.600,00

Konfiguration h) Wandertouren / Sonst. Tourismus**Prämissen:**

- Preisgestaltung erfolgte im Wettbewerbsvergleich
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer 1 Übernachtung
- 40 Gruppen pro Jahr = 100 Übernachtungen (rel. konservativ geplant)
- Preis pro Teilnehmer: 21,50 Ü/F (HP, VP extra)
- Gruppengröße 2,5 Teilnehmer (Kleingruppen, Familien, Einzelgäste)

Rad u. Wandertouren/Sonstige/ Familien

Leistungsumfang:			
	Anzahl	Preis/Stck	Preis gesamt
Frühstück:	1	2,50	2,50
Mittag:	0	-	-
Programm:	0	-	-
Abend:	0	-	-
Übernachtung:	1	19,00	19,00
Summen		21,50	21,50

Gruppengröße: 2,5

Umsatz/ Gruppe:	Umsatz	Var. Kosten	DB
Frühstück:	6,25	-	6,25
Mittag:	-	-	-
Programm:	-	-	-
Abend:	-	-	-
Übernachtung:	47,50	-	47,50
Gesamt	53,75	-	53,75

Gruppenanzahl 40

	ÜF	VP	Programm	
	53,75	-	-	
Gruppen	2.150,00	-	-	2.150,00

Zusammenfassung Modell 2

Zielgruppe	1	2	3	4	5	Gesamt
Übernachtungen	1350	480	360	400	100	2.690,00
Preis Ü/F	19,50	19,50	21,50	21,50	21,50	
Dauer	3	4	1	2	1	
Umsatz Logis	26.325,00	9.360,00	8.600,00	8.600,00	2.150,00	55.035,00
Umsatz Essen (VP)	12.150,00	4.320,00	-	3.600,00	-	20.070,00
Umsatz Programm	2.925,00	1.560,00	-	-	-	4.485,00
Umsatz gesamt						82.280,00
Bettenauslastung						17%

Planung der Kosten und Erlöse Modell 2

Plaung der Personalkosten	
Personalkosten Betreiber	25.000,00
2* 400 Eurojobs (8 Monate)	6.400,00
zzgl. 19,5% NK	1.248,00
Gesamt	32.648,00

Prämissen:

- Betreibergehalt sehr schmal geplant (Basis zzgl. Erfolgsbeteiligung).
- Während 8 Monate Saison (März bis Oktober) 2 400 Eurokräfte.
- Sonstige Prämissen vgl. Modellrechnung 1.

Ergebnisplanung Gästehaus UWZ nach SKR 70
Planung mit Durchschnittswerten DEHOGA Kat. G1
(in EURO)

	ÜF	Mahlzeiten	Programm	Gesamt
Umsatzerlöse (netto)	51.434,58	16.865,55	6.226,89	74.527,02
Sonstige Erlöse				3.000,00
Gesamtleistung	51.434,58	16.865,55	6.226,89	77.527,02
Betriebsbedingte Kosten				
Warenkosten (bez. Leistung)	2.674,60	10.119,33	4.981,51	17.775,44
Rohrertrag	48.759,98	6.746,22	1.245,38	59.751,58
Personalkosten				32.648,00
Energiekosten				2.520,29
Steuern Vers. Beiträge				720,08
Wäsche Reinigung				1.028,69
Rechts- Beratungsko.				1.285,86
Werbung				1.028,69
Kfz. Kosten				1.183,00
Betriebsbedarf				874,39
Porto und Telefon				925,82
Sonstige Ko.				1.285,86
Betriebs- Verwaltungsko.				7.612,32
Betriebsbedingte Kosten				43.500,70
Deckungsbeitrag 2				16.250,88
Miete und Pachten				
Instandhaltung Rep.				6.000,00
Afa und GwGs				15.000,00
Zinsen und NK GeldVk				
Anlagebedingte Kosten				21.000,00
Betriebsergebnis v. St.				- 4.749,12
Cash Flow 1 (Ergebnis+Afa)				10.250,88

Zwischenfazit

Die Berechnung führt zu einem negativen Ergebnis. Dabei sind die Personalkosten einerseits äußerst niedrig geplant, andererseits ist das Umsatzpotenzial bei Kundengruppen jenseits der Klassenfahrten bei weitem nicht ausgeschöpft (Vorsichtsprinzip).

Die Kapazitätsgrenze bei den Schulklassen ist unter dem Aspekt der zeitlichen Kapazität beinahe erreicht. Erfolgspotenziale liegen in der Akquisition von größeren Klassenverbänden, und dem Geschick des Betreibers, eine auslastungsoptimierende Vermarktungspolitik umzusetzen (aktive und bewusste Suche nach Gruppen, die längere Aufenthalte bevorzugen – 4 Tage – bzw. Gruppen die 2 tägige Aufenthalte präferieren und somit eine unterwöchige Doppelbelegung ermöglichen). Ziel: Klassenfahrten 4 Tage / Woche / 20 Wochen / bis zu ca. 35 Schüler mit Betreuern).

Sollte es gelingen, den Betrieb unter Aspekten der Gemeinnützigkeit zu betreiben und eine Mehrwertsteuerbefreiung zu erlangen, führt die Modellrechnung zu einem Umsatz (bei konstanter Preispolitik) von ca. 83 T€ und einem positiven Betriebsergebnis von knapp 3.300,00 €.

Aufgrund des nicht zu erwartenden Kapitaldienstes (Zinsen und Tilgung) stellen die Abschreibungen rein kalkulatorische Kosten dar, die nicht zwangsläufig verdient werden müssen (Abstraktion von der Innenfinanzierungskraft). Der Cash Flow fällt bereits im o.g. Modell mit etwa 10 T€ positiv aus.

Über die Einnahmemöglichkeiten aus dem reinen „Hostel – Betrieb“ hinaus gibt es ausbaubare Umsatzpotenziale (Snacks, Süßigkeiten, Softdrinks etc. „Kioskbetrieb“).

5. SWOT Analyse: Stärken /Schwächen / Chancen / Risiken

Stärken

- Neubau.
- Neues Konzept – innovativ.
- Attraktives Angebot der Ökologiestation.
- Viele Besucher (ca. 25.000 pro Jahr), deshalb sehr gute Möglichkeit der Bewerbung mit geringen Streuverlusten.
- Sehr vielversprechende Möglichkeiten, mehrtägige Programme zu kreieren (UWZ).
- Lage am Rand des größten Ballungsgebietes Europas.
- Dezentrale Randlage (kann Übernachtungen notwendiger machen).
- Gute Vermarktungschancen bei Privatfeiern (Jubiläen, Hochzeiten, Firmenweihnachtsfeiern etc.).
- Gutes Image der Ökologiestation (Synergien).
- Vermarktungschancen durch persönliche Kontakte im Bereich Klassenfahrten.
- Viele Freizeitmöglichkeiten „Drumherum“ (Kanu; Landschaft,...).
- Ausbaubare Umsatzpotenziale

Schwächen

- Im Vergleich zu Jugendherbergen deutlich zu wenig Kapazität.
- Alle Modelle sind sehr eng kalkuliert (sehr anfällig für negative Einflüsse), es gibt nur eine Marschrichtung: Bergauf, gegenläufige Tendenzen bringen die Vorteilhaftigkeit zum kippen.
- Wenn Modell mit Mieten bzw. Pachten und Kapitalkosten belastet wird, rechnet es sich nicht mehr.
- Derzeit keine nennenswerten Mehrtagesveranstaltungen im Angebot des UWZ.
- Sehr einfache Unterbringungsmöglichkeit schränkt Vermarktung für Privat- und Firmenkundschaft ein.
- Keine ÖNV Anbindung (negativ bei Klassenfahrten, die vermehrt auf diese Transportmöglichkeit zurückgreifen um Fahrten kostengünstiger zu gestalten).

Chancen

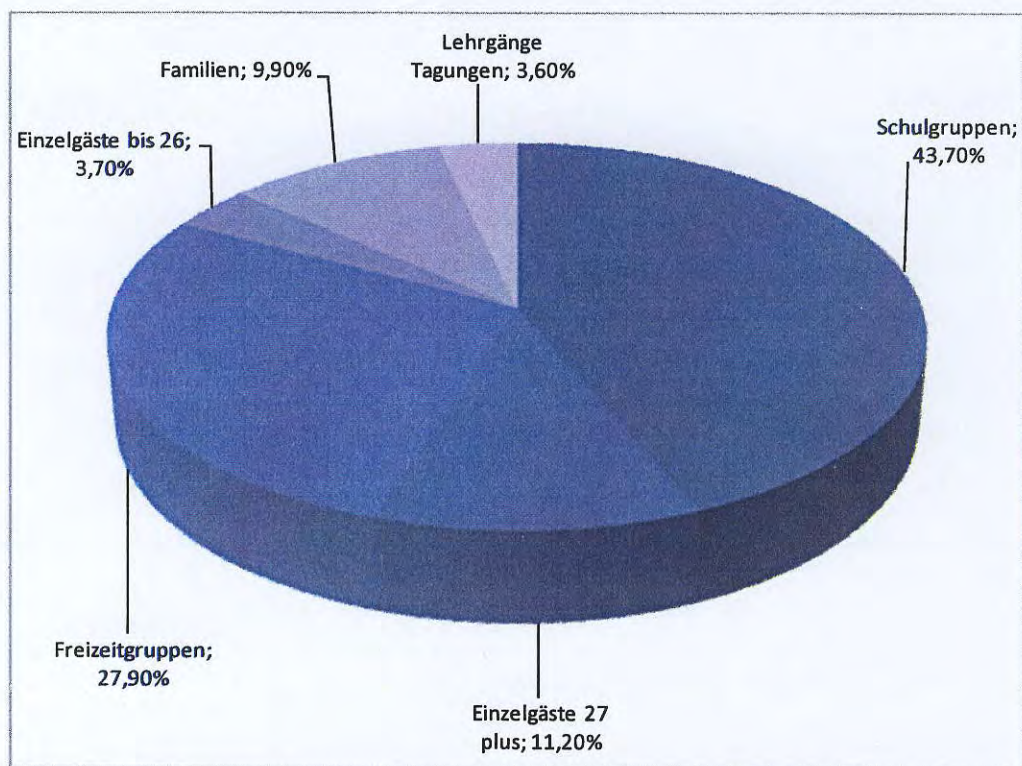
- Landleben ist „in“ und in den Medien (Bauer sucht Frau, Die Farm etc....).
- Ausbau Radwanderwege.
- Innerdeutscher Tourismus steigt.
- Nachfrage nach günstigen Familienfreundlichen Angeboten steigt.
- Erlebnispädagogische Angebote liegen im Trend.

Risiken

- Klassenfahrten werden reduziert.
- Trend geht (kosteninduziert) zu ganzen Jahrgangsstufenfahrten mit bis zu 90 Teilnehmern (Deutsches Jugendherbergswerk Landesverband Westfalen Lippe).
- Witterungsbedingte Negativeinflüsse.
- Vermehrt erlebnisorientierte Freizeitangebote.
- Konzepte im Gästewesen sind stark von der Betreiberpersönlichkeit geprägt.
- Dauer der Klassenfahrten nimmt ab (früher 1 Woche, heute 2-4 Tage – 3,4 im Schnitt).

6. Abschließende Beurteilung

Das Segment der Schulklassen nimmt nach wie vor den größten Anteil der Übernachtungen in deutschen Jugendherbergen ein. Das Deutsche Jugendherbergswerk kalkuliert in seinen Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit einer Aufenthaltsdauer von 3,4 Tagen und einer kalkulatorischen Klassenverbandsgröße von 20 – 25 Schülern (abhängig vom jeweiligen Landesverband). Die tatsächliche durchschnittliche Gruppengröße liegt laut Auskunft des Verbands bei über 30 Schülern, über alle Schulformen. Hierbei ist allerdings dem Trend Rechnung getragen, dass viele Schulen sog. Jahrgangsstufenfahrten mit bis über 90 Teilnehmern durchführen. Als Idealgröße für wirtschaftlich arbeitende Herbergen wird eine Bettenkapazität von 140 – 160 erachtet. So kommt es auch zu der durchschnittlichen Gruppengröße von über 30 Schülern.



Gästestruktur nach Übernachtungen, Jahresbericht 2008 Deutsches Jugendherbergswerk Landesverband Westfalen Lippe

Die Ergebnisse der vorgelegten Modellrechnungen sind durchweg als schmal zu bezeichnen. Die Kapazität im Bereich der Klassenfahrten ist nur durch eine geschickte Vermarktung auszubauen, wobei Markttrends ausschlaggebend sind, die nicht durch eigenes Zutun verändert werden können. Der Erfolg des

Vorhabens wird maßgeblich auf dem Geschick des Betreibers fußen, insbesondere Kundengruppen außerhalb des Segments Klassenfahrten zu akquirieren und diese zu halten. Hierbei spielt das Zusammenspiel mit der Ökologiestation eine herausragende Schlüsselrolle.

Sollte das Vorhaben (trotz der modellhaft gezeigten schmalen Vorteilhaftigkeit) zur Durchführung gelangen, ist unseres Erachtens die Einheit von UWZ und Gästehaus sehr sinnvoll. Dies liegt einerseits in dem gemeinsamen und geschlossenen Marktauftritt begründet, welcher die Vermarktungschancen erhöht und allen Beteiligten Möglichkeiten eröffnet, gemeinsame Komplettangebote zu entwerfen; andererseits trägt keine der Modellrechnungen eine weitere Belastung durch Pachten oder Mieten.

Besonders im Marktauftritt als „Einheit“ sehen wir Chancen, die Gästezahl in den Segmenten außerhalb der Schulgruppen zu erschließen. Die Anzahl mehrtägiger Veranstaltungen des UWZ auf der Ökologiestation ist derzeit im Vergleich verschwindend gering. Mit ca. 600 Veranstaltungen und etwa 25.000 Besuchern pro Jahr bietet sich ein Potenzial, welches erfolgswirksam genutzt werden sollte.

Perspektivisch raten wir dazu an, mit potenziellen Betreibern Gespräche zu führen und die hier angestellten ersten Modellrechnungen zu verifizieren bzw. weiter auszugestalten.

Quellen:

- Unterlage „Gästehaus Ökologiestation (Plan C)“ / Stand 02.12.09
- Programm Ökologiestation 2009 eins
- Programm Ökologiestation 2009 zwei
- Jahresbericht Umweltzentrum Westfalen 2005
- Jahresbericht Umweltzentrum Westfalen 2006
- Jahresbericht Umweltzentrum Westfalen 2007
- Planungsunterlagen der Architekten „archplan“
- Jahresbericht 2008 Deutsches Jugendherbergswerk Landesverband Westfalen Lippe
- Die Jugendherbergen Jahresbericht 2008 Deutsches Jugendherbergswerk
- Preisrecherchen diverse Jugendherbergen
- Expertenauskünfte (Dt. Jugendherbergswerk)
- Expertenauskunft (Herbergsbetreiber)

2010

JANUAR						
M	D	M	D	F	S	S
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

FEBRUAR						
M	D	M	D	F	S	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28

MÄRZ						
M	D	M	D	F	S	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

APRIL						
M	D	M	D	F	S	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

MAI						
M	D	M	D	F	S	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

JUNI						
M	D	M	D	F	S	S
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

JULI						
M	D	M	D	F	S	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

AUGUST						
M	D	M	D	F	S	S
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

SEPTEMBER						
M	D	M	D	F	S	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

OKTOBER						
M	D	M	D	F	S	S
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

NOVEMBER						
M	D	M	D	F	S	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

DEZEMBER						
M	D	M	D	F	S	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

 Schulferien NRW

 Übergangszeiten (voraussichtlich keine Klassenfahrten)

1-20 Saison Klassenfahrten in Wochen