



Niederschrift

14. Sitzung des Haupt-, Finanz- und Personalausschusses

Sitzungstermin: Dienstag, 11.05.2021
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 18:17 Uhr
Ort, Raum: Mehrzweckhalle Dorf im Warndt, Forststraße, 66352 Großrosseln

Anwesend

Vorsitz

Bürgermeister
Jochum, Dominik

Mitglieder

CDU

Busse-Braun, Daniela
Fretter, Petra
Krewer, Michael
Schuler, Laura
Schuler, Manfred
Speicher, Tobias

Vertretung für: Walle, Anke

SPD

Schuler, Wolfgang
Franzen, Hans-Werner
Müller, Herbert
Herth, Norbert
Kiefer, Jens
Willems, Brian

Vertretung für: Frey, Christian

Vertretung für: Kuhn, Christian

Freie Rossler

Waszut, Harald

Vertretung für: Engel, Peter

Verwaltung

Mitarbeiter/in

König, Lisa

Meumann, Daniel

Rupp, Eduard

Gemeinderatsmitglied Einladung z.K.

CDU

Hektor, Ralf

Freie Rössler

Engel, Peter

Pfortner, Stephan

Sonstige Teilnehmer

Mitarbeiter/in

Haag, Nadia

Beauftragter für Menschen mit Behinderung

Prior, Uwe

Abwesend

Mitglieder

CDU

Walle, Anke

entschuldigt

SPD

Frey, Christian

entschuldigt

Kuhn, Christian

entschuldigt

Sonstige Anwesende:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung | ungeändert
beschlossen |
| 2. | Annahme der Niederschrift der Sitzung vom 16.03.2021 | ungeändert
beschlossen |
| 3. | Machbarkeitsstudie zur Schaffung naturnaher, touristischer Übernachtungsangebote im Warndt | 2019-2024/323
ungeändert
beschlossen |
| 4. | Aufwandsentschädigung des Ersten Beigeordneten | 2019-2024/339
ungeändert
beschlossen |
| 5. | Mitteilungen und Anfragen | |

Nichtöffentlicher Teil

- | | | |
|----|---|--|
| 6. | Annahme der Niederschrift der Sitzung vom 16.03.2021 - Nichtöffentlicher Teil | ungeändert
beschlossen |
| 7. | Personalangelegenheit
Einstellung zweier Reinigungskräfte | 2019-2024/312
ungeändert
beschlossen |
| 8. | Personalangelegenheit | 2019-2024/325
ungeändert
beschlossen |
| 9. | Mitteilungen und Anfragen | |

Protokoll

Öffentlicher Teil

-
1. **Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung** ungeändert
beschlossen

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

-
2. **Annahme der Niederschrift der Sitzung vom 16.03.2021** ungeändert
beschlossen

Die Niederschrift steht den Mitgliedern des Haupt-, Finanz- und Personalausschusses der Gemeinde Großrosseln zur Verfügung.

Es werden keine Einwände erhoben.

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift vom 16.03.2021 wird in der vorgelegten Form und Fassung angenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
13	0	0

-
3. **Machbarkeitsstudie zur Schaffung naturnaher, touristischer Übernachtungsangebote im Warndt** **2019-2024/323**
ungeändert
beschlossen

Die „Tourismuskonzeption Saarland 2025“ und die „Tourismusstrategie Region und Landeshauptstadt Saarbrücken 2025“ sehen im Ausbau der Angebote zum Naturtourismus großes Potenzial für das Land und die Region. Der Warndt ist der walddreichste und am wenigsten zersiedelte Naturraum in der Region Saarbrücken.

Die im April 2016 veröffentlichte Studie „Konzept- und Machbarkeitsstudie zur Einrichtung touristischer Campingplätze und Wohnmobilplätze in der Region Saarbrücken“ schlägt für die mögliche Einrichtung von Wohnmobilstellplätzen zwei eher kleinere Flächen in der Gemeinde Großrosseln vor. Eine Fläche am Wildfreigehege Karlsbrunn und eine Fläche am Kiosk Karlsbrunn. Die Studie bescheinigt beiden Flächen eine grundsätzliche Eignung. Der Gemeinde liegt außerdem eine Anfrage für eine für größere Gruppen (Pfadfinder, Sportgruppen) geeignete Zeltwiese vor. Ein derartiges Angebot könnte insbesondere in Zusammenhang mit dem Bogenschießparcours interessant sein. Auch Ideen für naturnahe Glamping-Einrichtungen, im Warndt, wie z.B. Baumhäuser wären vermutlich besonders attraktiv. Ebenso wurde darüber diskutiert, wie die Einrichtung von Trekking-Campgrounds für Mehrtageswanderer aussehen könnte.

Die Gemeinde Großrosseln gehört zum LEADER-Fördergebiet Warndt-Saargau. Aktuell liegt eine Förderzusage für ein anwendungsorientiertes „Konzept- und Machbarkeitstudie für naturnahe Übernachtungsangebote (Zelten/Trekking/Camping/Glamping/Wohnmobile) in der

Gemeinde Großrosseln/Regionalverband Saarbrücken“ vor. 15.232 € wurden genehmigt, davon werden 11.424 € finanziert und den Rest i.H.v. 3.808 € muss die Gemeinde selbst aufbringen.

Zum Eigenanteil der Gemeinde Großrosseln wird der Regionalverband Saarbrücken 1.000 € finanzieren. Die Gemeinde Großrosseln hat somit letztendlich einen Eigenanteil von 2.808 €.

Nach Einholung von 4 Vergleichsangeboten zur Erstellung dieser Studie liegen folgende Ergebnisse vor:

Prof. Heinrich Lang (Campingexperte)	15.232 €
Ift GmbH	18.207 €
DWIF (ANGEBOT 1)	45.240 €
(ANGEBOT 2)	41.174 €

Beschluss:

Der Auftrag zur Erstellung der Machbarkeitsstudie wird an Prof. Heinrich Lang erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
13	0	0

Zur Beratung und Abstimmung des nachfolgenden Tagesordnungspunktes verlässt Herr Krewer (CDU) den Saal. Er ist selbst Betroffener und aufgrund des Mitwirkungsverbot bei Interessenwiderstreit von der Beratung und Entscheidung ausgeschlossen.

4. Aufwandsentschädigung des Ersten Beigeordneten

2019-2024/339
ungeändert
beschlossen

Nach § 67 Absatz 1 KSVG i. V. m. § 63 Absatz 3 KSVG können ehrenamtliche Beigeordnete eine angemessene Aufwandsentschädigung erhalten, sofern ihnen bestimmte Geschäftsbereiche übertragen sind. Auf Beschluss des Gemeinderates kann nach § 4 der Aufwandsentschädigungsverordnung (AufwEVO) diese Aufwandsentschädigung in Gemeinden bis 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ein Viertel der Entschädigung für die Vertretung des Bürgermeisters in Höhe von derzeit 1.084,00 €, somit 271,00 €, monatlich betragen. In § 4 Abs.3 AufwEVO ist noch ausdrücklich geregelt, dass eine Doppelzahlung im Vertretungszeitraum ausgeschlossen ist.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2019 wurden dem Ersten Beigeordneten der Geschäftsbereich Aufgabengruppe 52: Sport (52 Mitwirkung bei Grundsatzfragen Sport, 52.2 Sport- und Vereinsförderung, Förderung der Jugendarbeit in allen Vereinen, 52.3.2 Verwaltung und Bewirtschaftung der gemeindlichen Sporteinrichtungen einschließlich Beschaffung und Verleih von Sportgeräten; ohne Schulsporteinrichtungen) übertragen.

Ebenso wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2019 hierfür dem Ersten Beigeordneten gemäß § 4 Absatz 2 der Verordnung über die Aufwandsentschädigung der ehrenamtlichen Beigeordneten eine monatliche Aufwandsentschädigung in Höhe von 100,00 Euro zugesprochen.

Nach nunmehr rd. 15 Monaten zeigt sich, dass der Aufwand für diese Tätigkeit höher ist als ursprünglich angenommen. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die monatliche Aufwandsentschädigung entsprechend anzupassen und auf 200,00 Euro monatlich zu erhöhen.

Die SPD-Fraktion hat Einwendungen bei der Erhöhung der Aufwandsentschädigung des Ersten Beigeordneten geäußert. Es sollen dann auch die Aufwandserstattungen für alle Ratsmitglieder angepasst werden.

Sodann wurde bei der Beratung dieses Punktes vereinbart, dass sich der Bürgermeister bei den Fraktionsvorsitzenden zwecks Erarbeitung einer Anpassung der Aufwandserstattungen meldet.

Beschluss:

Die Aufwandsentschädigung nach § 4 Abs. 2 AufwEVO für den Ersten Beigeordneten wird rückwirkend ab dem 01.01.2021 auf monatlich 200,00 € festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
12	0	0

Nach dieser Abstimmung nimmt Herr Krewer wieder an der Sitzung teil.

5. Mitteilungen und Anfragen

Das Mitglied Wollscheid (CDU) gibt bekannt, dass im unteren Apfeltal ein Kraftfahrzeug mit ausländischem Kennzeichen so ungünstig parkt, dass LKWs an dieser Stelle nicht mehr wenden können. Er bittet darum, dass die Verwaltung dort den Verkehr überwacht.

Dr. Heinrich Lang

Professor und Studiengangsleiter für Destinations- und Kurortemanagement i. R.

Rappenberghalde 74|1
72070 Tübingen
Telefon 0171|2309920
Telefax 07071|45893
sachlang@t-online.de



öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
**Camping- und
Ferienparkwirtschaft**

Bertram Dörner

Diplom-Betriebswirt
DTV-Auditor für Ferienwohnungen, Privatzimmer
und Campingplätze

Zukunft Tourismus Warndt-Saargau

Anwendungsorientiertes Konzept für natur- und campingnahe Übernachtungsangebote

Zelte | Trekking | Camping | Glamping | Wohnmobile

**in Verbindung mit Freizeit- und Sportmöglichkeiten
in der Gemeinde Großrosseln – Regionalverband
Saarbrücken**



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
2.	Angebotsbestandteile	6
2.1	Analyse von Markt, Trends und Makrostandort.....	6
2.2	Mikrostandortsuche und Bewertung.....	6
2.3	Zwischenworkshop (optional)	7
2.4	Konzeptentwicklung und Umsetzungsleitfaden einschließlich Aufzeigen der Kooperationsmöglichkeiten.....	7
2.5	Schlusspräsentation	7
2.6	Projektmanagement und Dokumentation.....	8
3.	Kosten und Zeit	9
4.	Auftragnehmer und Referenzen.....	10

1. Vorbemerkung

Die „Tourismuskonzeption Saarland 2025“ und die „Tourismusstrategie Region und Landeshauptstadt Saarbrücken 2025“ sehen im Ausbau der Angebote zum Naturtourismus großes Potenzial für das Land und die Region. Der Warndt ist das walddreichste und am wenigsten zersiedelte Naturraum in der Region Saarbrücken. Seit 2016 ist er Schutzgebiet.

Kern- und Ausgangspunkt der touristischen Entwicklung vor Ort ist der Großrossler Ortsteil Karlsbrunn, der in sonniger Lage mitten im Wald direkt an der Grenze zu Frankreich liegt. Das Potenzial der Region für den Tagestourismus basiert derzeit auf einem überregional vermarkteten Premiumwanderweg „Warndt-Wald-Weg“, dem Themenweg „Schäfertrail“, der Anbindung an das saarlandweite Radrouten-Netz und das grenzüberschreitende touristische Radrouten-Netz „Velo visavis“, dem „Forstgarten (gehört zum saarlandweiten Netzwerk Gärten ohne Grenzen“) und dem Wildfreigehege Karlsbrunn. Events wie der „Toughrun – ab in de Batsch“ (2020 wegen Corona-Pandemie abgesagt) und eine steigende Nachfrage nach Mountainbike-Routen sprechen dabei ein jüngeres, an einer Kombination aus Natur- und Aktiverlebnis interessiertes Publikum an.

Vor Ort gibt es mit dem „Birkenhof Nassweiler“, dem „Landschaftspflegeverein Karlsbrunn“ u.a. Erzeuger regionaler Produkte. Die jährlich stattfindende Messe „Warndtprodukte genießen“ erfreut sich großer Beliebtheit. Auch sie musste im Jahr 2020 leider aufgrund der Corona-Pandemie abgesagt werden.

Der Standort Karlsbrunn verfügt mit der Immobilie „Jagschloss Karlsbrunn“ und seinem naturräumlichen Potenzial über förderwürdige Chancen. Das Jagschloss befindet sich derzeit im Umbau (Förderung aus Bundes- und Landesmitteln). Die Fertigstellung ist für 2022 geplant. Dann sollen im Jagdschloss Karlsbrunn mit dem angrenzenden Forstgarten wieder eine dauerhafte gastronomische Bewirtschaftung, ein Saal für kleinere und mittlere Feiern und das Trauzimmer des Standesamtes 2 uneingeschränkt zur Nutzung offenstehen. Für die nahe Zukunft ist die Einrichtung eines Bogenschieß-Parcours projektiert, der die im Saarland bereits vorhandenen Anlagen vergleichbarer Art ergänzen soll und dieses Freizeit-Touristische Angebot für die Region erschließen soll. Seine Eröffnung ist für Frühjahr 2021 geplant.

Für die Steigerung der touristischen Wertschöpfung fehlen im gesamten Warndt bis in die Gemeinde Großrosseln und die Mittelstadt Völklingen attraktive, zielgruppengerecht Übernachtungsangebote. Vor dem Hintergrund des eingangs genannten Stichwortes „Naturtou-

ismus“ bietet sich die Region dabei insbesondere für Überlegungen zum Ausbau naturnaher Übernachtungsangebote an. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie hat gerade die individuell gestaltbare Reiseform des Wohnmobiltourismus erneut überdurchschnittliche Wachstumszahlen zu verzeichnen. Das GlampingResort Bliesgau in der Region Saarbrücken hat ebenfalls trotz oder auch wegen der Pandemie sehr gute Auslastungszahlen für die Saison 2020 vorzuweisen.

Die im April 2016 veröffentlichte Studie „Konzept- und Machbarkeitsstudie zur Einrichtung touristischer Campingplätze und Wohnmobilplätze in der Region Saarbrücken“ schlägt für die mögliche Einrichtung von Wohnmobilstellplätzen zwei eher kleinere Flächen in der Gemeinde Großrosseln vor: eine Fläche am Wildfreigehege Karlsbrunn und eine Fläche am Kiosk Karlsbrunn. Die Studie bescheinigt beiden Flächen eine grundsätzliche Eignung. Der Gemeinde liegt außerdem eine Anfrage für eine für größere Gruppen (Pfadfinder, Sportgruppen) geeignete Zeltwiese vor. Ein derartiges Angebot könnte insbesondere in Zusammenhang mit dem Bogenschießparcours interessant sein. Auch Ideen für naturnahe Glamping-Einrichtungen, im Warndt wären Baumhäuser vermutlich besonders attraktiv, wurden ebenso bereits diskutiert wie die Einrichtung von TrekkingCampgrounds für Mehrtageswanderer.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken und der Regionalverband Saarbrücken haben seit Beginn des Jahres 2020 eine neue „Tourismusstrategie Region und Landeshauptstadt Saarbrücken 2025“. In einem breit angelegten Beteiligungsprozess mit touristischen Akteuren aus den Verwaltungen der Regionalverbandskommunen, den tourismuspolitisch wirkenden Institutionen, Einrichtungen, Verbänden und Vereinen, aus Hotellerie und Gastronomie wurden die Leitlinien für die touristische Profilierung und Weiterentwicklung der Region Saarbrücken entwickelt.

Unter dem Leitmotiv „Saarbrücken ist die Hauptstadt des guten Geschmacks! Eingebettet in eine der schönsten Kreativ-Regionen Deutschlands“ kommt der Einbeziehung und Inszenierung des NaturRaums als aufregender Bühne und kreativer Entdeckungszone eine wichtige Bedeutung zu. Als eines der drei Naturschutzgebiete in der Region Saarbrücken hat der Warndt-Wald das Potenzial, lebendiger Freiraum für die Menschen, Einheimische und Gäste gleichermaßen, zu sein.

Auch in der Landestourismuskonzeption 2025 führt der Naturtourismus die Prioritätenliste an. Neben den bestehenden Gästegruppen sollen dabei künftig die sogenannten „Explorer“, also Gäste jeglicher Altersstruktur, auch Familien, die ihren Urlaub abseits des Mainstreams auf der Suche nach kleinen, feinen und individuellen Angeboten verbringen möchten, ge-

wonnen werden. Die Schaffung passender Übernachtungsangebote für diese Zielgruppe stellt eine Grundvoraussetzung für ihre Akquise dar.

Die Gemeinde Großrosseln gehört zum LEADER-Fördergebiet Warndt-Saargau. Die hier angebotene anwendungsorientierte Konzept- und Machbarkeitsstudie für naturnahe Übernachtungsangebote in der Gemeinde Großrosseln / Regionalverband Saarbrücken wird durch LEADER gefördert.

Das angebotene Konzept soll die vor Ort angedachten Projektideen für die Einrichtung von naturnahen Übernachtungsangeboten prüfen und bewerten und die Grundlage für die weitere Planung bilden. Dabei sind vorgeschlagene Flächen unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Restriktionen und betriebswirtschaftlicher Machbarkeit zu begutachten und gegebenenfalls andere Flächen auszumachen. Die Akteure vor Ort, zu denen die Gemeinde Großrosseln, die LAG LEADER Warndt-Saargau e.V., sowie freizeittouristisch wirkende Akteure und Anbieter gehören, sollen in die Konzeptentwicklung mit eingebunden werden.

Aufgrund der voraussichtlichen Kostspieligkeit der Erschließungsmaßnahmen für die einzelnen Projektideen gibt es Anlass zu überlegen, inwiefern die Projektbestandteile und Überlegungen nicht zusammengefügt werden können oder inwiefern sich die Projektideen auch gegenseitig begünstigen.

Benötigt wird ein vertiefendes anwendungsorientiertes Konzept für eine oder mehrere Übernachtungsanlagen, die weitgehend als Campingbetrieb bezeichnet werden können, jedoch mit naturnahen, alternativen und ausgefallenen zukunftsfähigen und nachhaltigen Übernachtungsangeboten in Verbindung mit typischen Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

2. Angebotsbestandteile

Es werden folgende Angebotsbestandteile bzw. Bausteine angeboten:

2.1 Analyse von Markt, Trends und Makrostandort

Bei diesem ersten Leistungsbaustein steht weniger das Deskresearch, sondern vielmehr die Vorortanalyse im Vordergrund. Es wird davon ausgegangen, dass zwei Bearbeitungstage vor Ort notwendig werden, um den Makrostandort und die möglichen Aktivitäten sowie auch die Akteure dort kennenzulernen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Zwei weitere Bearbeitungstage müssten ausreichend sein, um die Markt- und Trendanalyse fertigzustellen und die Ergebnisse zusammenzufassen.

Bearbeitungszeit: 4 Tage

2.2 Mikrostandortsuche und Bewertung

2.2.1 Bereisung aller vorgeschlagener potenzieller Flächen, zunächst unter Berücksichtigung der Standortvorschläge der Gemeinde Großrosseln, später ggf. auch Entwicklung eigener Vorschläge für alternative Flächen. Überprüfung im Hinblick auf

- Eigentumsituation, Verfügbarkeit und planungsrechtlicher Zustand
- Größe bzw. Erweiterungsmöglichkeit
- Verkehrslage
- Lage zu den Versorgungsangeboten
- Erschließungsmöglichkeiten und Kosten
- Synergien mit möglicherweise vorhandenen Betreibern

2.2.2 Grundlagenermittlung für potenzielle Flächen bzw. Beschaffung entsprechender Plangrundlagen in Verbindung mit dem Auftraggeber bzw. den Projektgemeinden

Es wird mit einer Bearbeitungszeit von 2,5 Tagen, überwiegend vor Ort, zu rechnen sein.

Bearbeitungszeit: 2,5 Tage

2.3 Zwischenworkshop (optional)

Halbtägiger Zwischenworkshop im Projektgebiet mit Diskussion der potenziellen Flächen, Entscheidung, welche Fläche weiter beplant werden soll und verbale Vorstellung eines möglichen Raumkonzepts, Konsensbildung zum Raum-, ggf. auch zum Betriebskonzept.

Bearbeitungszeit: 1,5 Tage (optional)

2.4 Konzeptentwicklung und Umsetzungsleitfaden einschließlich Aufzeigen der Kooperationsmöglichkeiten

- 2.4.1 Darstellung des diskutierten Raumprogramms auch in Ausbaustufen auf der in Aussicht genommenen Fläche
- 2.4.2 Planerische Darstellung des Konzepts auch in seiner Entwicklung - Vorentwicklungsstudie
- 2.4.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aufgrund Erfahrungswerten von Baukosten und Betriebsergebnissen aus der jüngsten Zeit im Saarland
- 2.4.4 Aussagen zu Unternehmensphilosophie, Betriebsstruktur und Betreiberprofil
- 2.4.5 Zeitlich unteretzter Projektentwicklungs- und Umsetzungsplan mit Handlungsempfehlungen

Für diesen Projektbaustein muss mit vier Arbeitstagen einschließlich eines Arbeitstages für einen Planer gerechnet werden.

Bearbeitungszeit: 5 Tage

2.5 Schlusspräsentation

Schlusspräsentation, insbesondere der Konzeptentwicklung und der Vorentwicklungsstudie in einem Gremium, ggf. mit Aufnahme von finalen Änderungswünschen

Einschließlich der Reisezeiten und der Vorbereitung der Präsentation ist mit einem weiteren Arbeitstag zu rechnen.

Bearbeitungszeit: 1,5 Tage

2.6 Projektmanagement und Dokumentation

Die Ergebnisse der Untersuchung bzw. des diskutierten Raumprogramms, ggf. auch in Ausbaustufen, auf den in Aussicht genommenen Flächen wird dargestellt. Zusätzlich erfolgt eine zeichnerische / planerische Darstellung des Konzepts auch in Entwicklungsstufen unter Berücksichtigung der für die Planung relevanten Grundlagen, wie z. B. Schutzgebiete, Erhaltungsziele, touristische relevante Attraktionen und Zielorte.

Nach einer Grobkostenschätzung und deren Darstellung auf der Grundlage durchgeführter Projekterfahrungen wird auch eine erfahrungsgestützte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt, wobei die zu erwartenden Betriebsergebnisse prognostiziert werden.

Letzteres ist abhängig von der Unternehmensphilosophie, der Betriebsstruktur und dem Betreiberprofil bzw. den Betreibermöglichkeiten, was ebenfalls diskutiert wird.

Die Dokumentation mündet in einen zeitlich unteretzten Projektentwicklungs- und Umsetzungsplan mit Handlungsempfehlungen.

Die Dokumentation wird bewusst nach der Schlusspräsentation erstellt, um eventuelle Diskussionsergebnisse in der Präsentation mit verarbeiten zu können.

Bearbeitungszeit: 1,5 Tage

3. Kosten und Zeit

Insgesamt muss für die Bearbeitung der Studie einschließlich der Schlusspräsentation mit 14,5 Arbeitstagen gerechnet werden, ggf. zuzüglich 1,5 Arbeitstage für den optionalen Zwischenworkshop.

Bei einer Inkludierung der Reisekosten in den Tagessatz wird ein solcher von € 800,-- einschließlich aller Reise- und Nebenkosten angeboten.

Das anwendungsorientierte Gesamtkonzept einschließlich der Schlusspräsentation wird damit zu einem Preis von € 11.600,-- zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer angeboten.

Der optionale Zwischenworkshop wird zusätzlich mit € 1.200,-- zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer angeboten. Der optionale Zwischenworkshop kann auch später beauftragt werden.

Eine Anzahlung von ca. einem Drittel der Auftragssumme bei Auftragsvergabe gilt als vereinbart.

Bei Vergabe der Studie bis Ende Dezember 2020 wird die Bearbeitung bis 3. März 2021 zugesagt. Für den Fall, dass die Pandemie-Situation Reise- und / oder Besprechungstätigkeit behindert, muss ggf. mit einer späteren Fertigstellung gerechnet werden.

4. Auftragnehmer und Referenzen

Der Auftragnehmer ist in erster Linie:

Dr. Heinrich Lang Hochschullehrer im Ruhestand

Von 1991 bis 2015 Professor und Studiengangleiter Tourismusbetriebswirtschaft III „Destinations- und Kurortemanagement“, Duale Hochschule Baden-Württemberg

Seit 1993 Sachverständigenbüro für Camping- und Ferienparkwirtschaft in der Rechtsform freiberufliche Tätigkeit

Die Tätigkeitsfelder sind dem Internetauftritt www.sachlang.de zu entnehmen.

Bertram Dorner Diplom-Betriebswirt

Langjähriger Leiter des Gästeantritts der Stadt Leutkirch im Allgäu

Mehrfach Interimsgeschäftsführer von Thermen in Baden-Württemberg

Seit fünf Jahren als DTV-Auditor für Ferienwohnungen, Privatzimmer und Campingplätze tätig

Fester freier Mitarbeiter des Sachverständigenbüros Dr. Lang mit Tätigkeitsschwerpunkt Existenzgründungsberatung, Businessplanerstellung, Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Campingneuprojekte

Das Sachverständigenbüro Dr. Lang hat seinen Tätigkeitsschwerpunkt in Rheinland-Pfalz und dem Saarland. 2018 wurde im Auftrag der Tourismus Zentrale des Saarlandes (TZS), gefördert durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr, die Studie „Campingtourismus im Saarland – Analysen und Maßnahmen für eine zukunftsfähige Campingwirtschaft“ gefertigt. Im Anschluss daran wurde das Sachverständigenbüro 2019 von der TZS mit Potenzialberatungen für die Campingplätze Ens Dorf, Dreiländereck Perl, Wallerfangen, Mühlenweiher Kirkel, Siersburg und Walsheim beauftragt.

Referenzen: Herr Wallach, TZS; Herr Dr. Schruyen, Wirtschaftsministerium

Die Gemeinde Losheim am See wurde in den vergangenen Jahren bezüglich der Revitalisierung ihres kommunalen Campingbetriebes und der Schaffung einer Zukunftsfähigkeit beraten. Im Jahr 2020 erfolgte auch noch die Zuarbeit zur Ausschreibung des Campingplatzes als Pachtbetrieb. Der Auftrag zur Revitalisierung ist noch nicht abgeschlossen.

Weitere Referenzen aus Rheinland-Pfalz können bei Bedarf nachgereicht werden.

ift GmbH · Goltsteinstraße 87a · D-50968 Köln

Gemeinde Großrosseln
Nadia Haag
Klosterplatz 2-3
66352 Großrosseln

ift GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Fon (02 21) 98 54 95 01
Fax (02 21) 98 54 95 50
info@ift-consulting.de

ift Büro Potsdam
Gutenbergstraße 74
14467 Potsdam
Fon (03 31) 2 00 83 40
Fax (03 31) 2 00 83 46
potsdam@ift-consulting.de



► **Angebot: Konzept- und Machbarkeitsstudie für naturnahe Übernachtungsangebote (Zelten / Trekking / Camping / Glamping / Wohnmobile) in der Gemeinde Großrosseln / Regionalverband Saarbrücken**

Köln, den 20.11.2020

Sehr geehrte Frau Haag,

herzlichen Dank für Ihre Anfrage zur Erstellung einer Konzept- und Machbarkeitsstudie für naturnahe Übernachtungsangebote (Zelten / Trekking / Camping / Glamping / Wohnmobile) in der Gemeinde Großrosseln/Regionalverband Saarbrücken“.

Sehr gerne kommen wir Ihrer Aufforderung nach und unterbreiten Ihnen auf Basis der Ausschreibungsunterlagen sowie unserer Erfahrung aus vergleichbaren Projekten ein konkretes Leistungs- und Kostenangebot.

Ausgangssituation:

Die „Tourismuskonzeption Saarland 2025“ und die „Tourismusstrategie Region und Landeshauptstadt Saarbrücken 2025“ sehen im Ausbau der Angebote zum Naturtourismus großes Potenzial für das Land und die Region. Der Warndt ist das walddreichste und am wenigsten zersiedelte Naturraum in der Region Saarbrücken und seit 2016 als Schutzgebiet ausgewiesen. In der Region gibt es bereits zahlreichen Natur-, Kultur- und Aktivangebote. Kern- und Ausgangspunkt der touristischen Entwicklung vor Ort ist der Großrossler Ortsteil Karlsbrunn. Für die Steigerung der touristischen Wertschöpfung fehlen jedoch bisher attraktive, zielgruppengerechte Übernachtungsangebote. Vor dem Hintergrund des allgemeinen Trends zum „Naturtourismus“ bietet sich die Region dabei insbesondere für Überlegungen zum Ausbau naturnaher Übernachtungsangebote an.

Ziel der Konzept- und Machbarkeitsstudie ist es daher, die vor Ort angedachten Projektideen für die Einrichtung von naturnahen Übernachtungsangeboten zu prüfen und zu bewerten. Die Studie dient als Grundlage für die weitere Planung. Dabei sind vorgeschlagene Flächen unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Restriktionen und betriebswirtschaftlicher Machbarkeit zu begutachten und gegebenenfalls alternative Flächen auszumachen sowie die Akteure vor Ort in die Konzeptentwicklung mit einzubinden.

Arbeitsschritte

1. Analyse von Markt, Trends und Makrostandort

1.1

Markt- und Trendanalyse naturnahes Übernachten, Zelten, Trekking, Camping, Glamping, Wohnmobil etc. in Deutschland unter besonderer Berücksichtigung des Saarlandes und der dortigen Wettbewerbssituation

1.2

Untersuchung des Makrostandortes Warndt-Saargau und seiner eigenen naturnahen Übernachtungsangebote, auch unter Berücksichtigung möglicher Mitbewerber in Frankreich

1.3

Beurteilung der aktuellen Projekte im Hinblick auf ihre Verortung und ihre Zweckmäßigkeit für in Aussicht genommene naturnahe Übernachtungsmöglichkeiten, insbesondere Jagschloss Karlsbrunn und Bogenschießparcours Warndt, auch unter Berücksichtigung weiterer Akteure auf Vereinsbasis.

Kalkulationsbasis Bearbeitungszeit: 3 Tagewerke

2. Mikrostandortsuche und Bewertung

2.1

Bereisung aller vorgeschlagener potenzieller Flächen, zunächst unter Berücksichtigung der Standortvorschläge der Gemeinde Großrosseln, später ggf. auch Entwicklung eigener Vorschläge für alternative Flächen. Überprüfung im Hinblick auf:

- Eignungssituation, Verfügbarkeit und planungsrechtlicher Zustand
- Größe, bzw. Erweiterungsmöglichkeiten
- Verkehrslage und -anbindung
- Wegestrecke bis zu den Versorgungsangeboten
- Erschließungsmöglichkeiten und Kosten
- Synergien mit möglicherweise vorhandenen Betreibern

2.2

Grundlagenermittlung für potenzielle Flächen bzw. Beschaffung entsprechender Plangrundlagen in Verbindung mit dem Auftraggeber

Kalkulationsbasis Bearbeitungszeit: 2 Tagewerke

3. Projektmanagement

Zur Einbindung des Auftraggebers und der Akteure vor Ort sind folgende Abstimmungsprozesse vorgesehen:

3.1

Abstimmung und regelmäßiger Austausch mit dem Auftraggeber/ mit einer möglichen Projektgruppe (bestehend aus Touristikern der Gemeinde und des Regionalverbandes Saarbrücken) in Form von Telefon- bzw. Videokonferenzen (*Kalkulationsbasis Bearbeitungszeit: 1 Tagewerk*)

3.2

Berücksichtigung der Auflagen aus dem LEADER-Zuwendungsbescheid

3.3

Auftaktbesprechung und weitere Planungsbesprechungen (*Kalkulationsbasis Bearbeitungszeit: 1,5 Tagewerke, vor Ort und/oder online*)

3.4

Einbeziehung der Akteure vor Ort (Gemeinde Großrosseln, LAG LEADER Warndt Saargau, freizeittouristische Akteure wie z.B. Agentur für Erlebnisraum, Birkenhof, Wegescouts, MALTIZ e.V.) je nach aktueller Lage der Corona-Pandemie in Form von Einzelgesprächen (per Video- oder Telefonkonferenz) oder eines gemeinsamen Projekttreffens (*Kalkulationsbasis Bearbeitungszeit: 1,5 Tagewerke*)

3.5

Begehung der projektierten Flächen ggfls. mit dem Auftraggeber/der Projektgruppe (s. Baustein 2.1)

3.6

Jeweils ein Workshop zur Präsentation von Zwischenergebnissen und Schlusspräsentation

- Zwischenpräsentation: Einmaliger Workshop, Dauer circa 4 Stunden, im Projektgebiet mit Präsentation der Zwischenergebnisse und Diskussion der potenziellen Flächen, Entscheidung, welche Fläche weiter beplant werden soll und Vorstellung eines möglichen Raumkonzepts, Konsensbildung zum Raum-, ggf. auch zum Betriebskonzept

Kalkulationsbasis Bearbeitungszeit: 1,75 Tagewerke

- Schlusspräsentation, insbesondere der Konzeptentwicklung und der Vorentwicklungsstudie in einem Gremium, ggf. mit Aufnahme von finalen Änderungswünschen

Kalkulationsbasis Bearbeitungszeit: 1,25 Tagewerke

Kalkulationsbasis Bearbeitungszeit insgesamt: 7 Tagewerke

4. Dokumentation und Umsetzungsleitfaden

4.1

Darstellung des diskutierten Raumprogramms auch in Ausbaustufen auf der in Aussicht genommenen Fläche

4.2

Planerische Darstellung des Konzepts auch in der Entwicklungs-, und Vorentwicklungsstudie unter Berücksichtigung der für die Planung relevanten Grundlagen (z.B. Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele, vorhandene lokale Attraktionen, touristisch relevante Zielorte) und Prüfung der Restriktionen und Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Plätze/Einrichtungen

4.3

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aufgrund von Erfahrungswerten bezüglich Einrichtungs- und Baukosten sowie zu erwarteten Betriebsergebnissen

4.4

Aussagen zur Unternehmensphilosophie, Betriebsstruktur und Betreiberprofil

4.5

Zeitlich unteretzter Projektentwicklungs- und Umsetzungsplan mit Handlungsempfehlungen

Kalkulationsbasis Bearbeitungszeit: 5 Tagewerke

Die Kalkulation des Gesamtpreises ergibt sich aus einem Arbeitsaufwand von insgesamt 17 Tagewerken zu einem Tagessatz von 900,00 € (17 x 900,00 €), zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Gesamtpreis: 15.300,00 € netto, zuzüglich 19% MwSt. = 18.207,00 €

Reise- und Nebenkosten sind in der Kalkulation bereits vollständig enthalten.

Nicht enthalten in der Kalkulation sind ggf. anfallende Kosten für Veranstaltungen und Präsentationen vor Ort (ggf. Raummiete, Verpflegung, Technik u.a.). Diese sind vom Auftraggeber zu übernehmen, der auch die Terminkoordination steuert und verantwortet.

Bearbeitungszeitraum

Wir gehen aktuell von einem Bearbeitungszeitraum von ca. 9 Wochen aus, so dass bei Projektvergabe bis Ende Dezember 2020 die Bearbeitung bis 3. März 2021 abgeschlossen sein kann. Bei ggf. Corona-bedingten Verzögerungen muss ggf. mit einem späteren Fertigstellungstermin gerechnet werden.

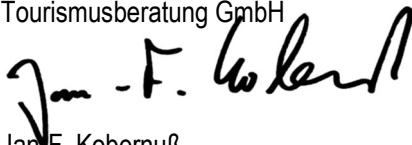
Für sonstige Verzögerungen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, wird keine Haftung übernommen. Dieses Angebot ist in all seinen Bestandteilen urheberrechtlich geschützt. Die Weitergabe an Dritte, insbesondere an Konkurrenzunternehmen, ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Autoren zulässig.

▶ Seite 5 zum Schreiben vom 20.11.2020

Sehr geehrte Frau Haag, wir würden uns sehr freuen, wenn wir Sie bei Ihrem Projekt mit unserer besonderen Regions- und Themenkenntnis fundiert und engagiert unterstützen dürfen. Selbstverständlich stehen wir Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Viele Grüße aus Köln!

ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH



Jan F. Kobernuß
Geschäftsführer

Anlage: Referenzen

Referenzen

Referenzen Konzept- und Machbarkeitsstudie für naturnahe Übernachtungsangebote:

- ▶ Schwarzwald Baar Kreis Hüttenkonzeption: Erarbeitung einer Hüttenkonzeption auf Basis vorliegender Konzeptskizzen im Schwarzwald-Baar-Kreis. Durchführung von Wettbewerbs- und Zielgruppenanalysen, Betrachtung genehmigungsrechtlicher Fragen, Vor-Ort-Abstimmungsrunden dazu, Aufbereitung zwei entsprechender Schemata für die Anforderungen einer möglichen Umgestaltung, Neubau oder Erweiterung für gastronomische Angebote und Verpflegungsstationen sowie (naturnaher) Übernachtungs- und Beherbergungsangebote, Wirtschaftlichkeitsberechnungen für verschiedene Anlagentypen (seit 2019, in Bearbeitung)
- ▶ Machbarkeitsstudie Jersleber See: Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für den Naherholungsstandorte Jersleber See mit Campingplatz und einer Bungalowsiedlung. Prüfung alternativer Nutzungsmöglichkeiten für das Areal zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit, Entwicklung von Nutzungsvarianten, u.a. Positionierung als „Naturcampingplatz“ (2020)
- ▶ Masterplan Sauerland Seen 2.0: Analyse der Ausgangssituation an Diemel-, Henne-, Sorpe-see und Bigge-/Listersee. Überprüfung der Auswirkungen geplanter Projekte auf die künftige touristische Entwicklung der Sauerland-Seen, Passfähigkeit der Projekte zu den übergeordneten Tourismuskonzeptionen. Recherche, Darstellung und Empfehlungen zu zeitgemäßen naturnahen Beherbergungsangeboten wie Tiny Houses, Lodges, Baumhäusern, Camps etc. (2018/19)

Gebietserfahrung Saarland und Regionalverband Saarbrücken

- ▶ Machbarkeitsstudie im Rahmen der Planungen für die touristische Neuerschließung des Homburger Schlossberges (2017, 2019)
- ▶ Machbarkeitsstudie zur Attraktivierung der Congresshalle Saarbrücken (2017)
- ▶ Freizeittouristischen Nutzungskonzeptes für das Jagdschloss Karlsbrunn (2015)
- ▶ Machbarkeitsstudie für die geplante Sommerbiathlon-Laufstrecke in Mettlach gemäß der „Richtlinien für die Förderung der öffentlichen touristischen Infrastruktureinrichtungen im Saarland“ (2012)
- ▶ Machbarkeitsstudie für die geplanten touristischen Infrastrukturmaßnahmen im Europäischen Kulturpark Bliesbruck-Reinheim gemäß Förderrichtlinie des Saarlandes (2011)
- ▶ Regionales Tourismuskonzept für den Saarpfalz-Kreis und das Biosphärenreservat Bliesgau (2010-2011)
- ▶ Tourismusstrategie 2020 für den Regionalverband Saarbrücken (2010)
- ▶ Tourismuskonzepte für die Kommunen Püttlingen und Saarwellingen (beide 2009)
- ▶ Erarbeitung der Tourismusstrategie für das Saarland mit dem Zielhorizont bis 2015 sowie Durchführung der begleitenden Permanenten Gästebefragung (2008-2009)

Weitere Referenzen unseres Unternehmens finden sich auf den Internetseiten unter www.ift-consulting.de.



dwif

WEGWEISEND IM TOURISMUS

Leistungs- und Kostenangebot

**KONZEPT- UND MACHBARKEITSTUDIE FÜR
NATurnaHE ÜBERNACHTUNGSANGEBOTE IN DER
GEMEINDE GROßROSSELN**



KONZEPT- UND MACHBARKEITSTUDIE FÜR NATUR- NAHE ÜBERNACHTUNGSANGEBOTE IN DER GE- MEINDE GROßROSSELN

LEISTUNGS- & KOSTENANGEBOT

Ihre Ansprechpartner*innen



HEIKO RAINER

Senior Consultant

h.rainer@dwif.de

Tel. +49(0)89 / 237 028 9-22



DIANA PINNOW

Consultant

d.pinnow@dwif.de

Tel. +49(0)30 / 757 94 9-15



TOBIAS REXER

Projektingenieur

tobias.rexer@agsta.de

Tel. +49(0)6898 933990-0

Dieses Angebot ist in der vorliegenden Form bis zum 31. März 2021 gültig.
Über eine Beauftragung zu den benannten Inhalten und Konditionen würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Diana Pinnow

Consultant

dwif-Consulting GmbH

Berlin/München/Völklingen, den 04. Dezember 2020

INHALT

I.	AUSGANGSSITUATION & AUFGABENSTELLUNG	- 4 -
II.	UNSERE KOMPETENZ FÜR IHRE FRAGESTELLUNG.....	- 5 -
	1.1 Unternehmensdarstellung und Projektteam dwif-Consulting GmbH	- 5 -
	1.2 Unternehmensdarstellung und Projektteam agstaUMWELT GmbH .-	9 -
III.	UNSERE VORGEHENSWEISE	- 13 -
	1. Auftaktgespräch und Auftragsklärung	- 13 -
	2. Markt- und Umfeldanalyse.....	- 14 -
	2.1 Trends und Entwicklungen auf dem Wohnmobil- und Campingmarkt.....	- 14 -
	2.2 Nachfrageverhalten von Wohnmobilisten und Campern.....	- 14 -
	2.3 Wettbewerbsrelevante, naturnahe Angebote im Umfeld.....	- 14 -
	2.4 Bewertung bestehender Konzepte	- 15 -
	3. Standortanalyse: Standortbesichtigungen und Bewertung der Mikrostandorte	- 15 -
	3.1 Bauplanerische Kriterien	- 15 -
	3.2 Tourismusfachliche Kriterien	- 16 -
	3.3 Bewertungsmatrix	- 16 -
	4. Konzeptentwicklung, Flächenprogramm und Umsetzungsleitfaden für einen geplanten Betrieb	- 17 -
	5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	- 18 -
	6. Investition und Finanzierung	- 19 -
	7. Dokumentation und Präsentation der Ergebnisse	- 20 -
	8. Flexibel hinzubuchbare Erweiterungsmodule.....	- 20 -
IV.	ZEITPLAN	- 21 -
V.	KOSTEN.....	- 22 -
VI.	PROJEKTREFERENZEN.....	- 24 -

1.	Projektreferenzen dwif-Consulting GmbH.....	- 24 -
2.	Projektreferenzen agsta Umwelt GmbH.....	- 25 -

I. AUSGANGSSITUATION & AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Großrosseln möchte sich touristisch weiterentwickeln. Bisher sind sowohl die freizeittouristischen Angebote als auch das Beherbergungssegment sehr kleinteilig strukturiert und kaum überregional bekannt. Die Grundlagen der Weiterentwicklung fußen auf der Landestourismuskonzeption sowie den Positionierungsstrategien der Landeshauptstadt Saarbrücken, in der auch die Leitlinien für die touristische Profilierung und Weiterentwicklung der Region Saarbrücken beschrieben sind. Im Rahmen der neuen „Tourismusstrategie Region und Landeshauptstadt Saarbrücken 2025“ sollen unter anderem die Naturräume rund um Saarbrücken stärker inszeniert werden. Dabei steht in der Gemeinde Großrosseln der Warndt-Wald als Naturschutzgebiet im Fokus.

Der Naturtourismus steht auch in der Landestourismuskonzeption 2025 im Zentrum. In der Zielgruppendefinition wird vor allem auf die Gästegruppe der „Explorer“ gesetzt. Um diese Zielgruppe zu gewinnen, bedarf es passender Übernachtungsangebote. Hier setzt die Gemeinde Großrosseln an und plant die Einrichtung von naturnahen Übernachtungsangeboten.

Die wesentlichen Ziele des Projekts sind die Prüfung und Bewertung der vor Ort angedachten Projektideen und Flächen für die Einrichtung von naturnahen Übernachtungsangeboten unter Berücksichtigung der Interessen beteiligter Akteure, naturschutzfachlicher sowie bauplanerischer Restriktionen und betriebswirtschaftlicher Machbarkeit und darauf basierend die Entwicklung eines marktfähigen Konzepts.

Wir, die dwif-Consulting GmbH und die agstaUMWELT GmbH, möchten als Projektpartner auf Augenhöhe die Gemeinde Großrosseln bei der Weiterentwicklung unterstützen. Wir sehen in der Bündelung unserer jeweiligen Kernkompetenzen – Tourismus Know-How und städtebauliche Expertise – die optimale Kombination zur Bearbeitung dieser Aufgabe. Die dwif-Consulting GmbH tritt federführend auf und ist für das Projektmanagement verantwortlich.

II. UNSERE KOMPETENZ FÜR IHRE FRAGESTELLUNG

1.1 Unternehmensdarstellung und Projektteam dwif-Consulting GmbH

UNTERNEHMENSDESCHREIBUNG DWIF



Hervorragendes touristisches Know-how, exklusive Marktdaten und die Freude daran, gemeinsam mit unseren Kunden nutzenstiftende Strategien und Lösungen für den Tourismus zu entwickeln, machen uns seit unserer Gründung im Jahr 2003 aus.

Für unsere wegweisende Tourismusberatung setzen wir bewusst Schwerpunkte:

- DESTINATIONSMANAGEMENT Wir machen Ihre Destination fit für den härter werdenden Wettbewerb.
- MARKTFORSCHUNG Wir stehen für innovative und zielgerichtete Marktforschung im Tourismus.
- BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE BERATUNG Wir coachen Sie in allen Phasen von der Gründung, über den laufenden Betrieb bis zur Nachfolgeregelung.
- ÖKONOMISCHE ANALYSEN Wir ermitteln die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus – für fundierte tourismuspolitische Entscheidungen.

Zu unseren Kunden zählen Destinationsmanagement-Organisationen, Betriebe aus der Tourismus-, Kultur- & Freizeitwirtschaft, das Gastgewerbe, touristische Verbände, Finanzdienstleister und öffentliche Institutionen.

Mehr über uns und unsere aktuellen Projekte finden Sie unter www.dwif.de.

Wir sind Experten für Beherbergungsbedarfsanalysen, Machbarkeitsstudien und zukunftsfähige Infrastrukturentwicklung

Umfangreiche Marktinformationen

Unser Unternehmen besitzt für den Bereich Camping- und Wohnmobiltourismus in Deutschland **langjährige sowie kontinuierliche Marktinformationen**, insbesondere durch periodische Gesamterhebungen für das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie sowie den Deutschen Tourismusverband. Dabei befasst sich das dwif nicht nur mit dem wichtigen Bereich des Touristcamps, sondern verfügt auch über Kennzahlen und Erfahrungswerte im Bereich des statistisch nur unzureichend erfassten, betriebswirtschaftlich jedoch umso bedeutsameren Dauercampings. Durch die in der Vergangenheit in enger Kooperation mit dem ADAC durchgeführten periodischen Betriebsvergleiche verfügen wir über fundierte Kenntnisse zur betriebswirtschaftlichen Situation sowie den Kosten- und Ertragsstrukturen bei unterschiedlichen Betriebstypen von Campingplätzen.

Saarland-Expertise

Zudem ist das dwif mit dem Tourismus im Saarland bestens vertraut. Schon seit dem Jahr 2004 erstellen wir das Sparkassen-Tourismusbarometer für das Saarland u.a. mit exklusiven Daten zur Besucherentwicklung der Freizeiteinrichtungen im Land. Zudem haben wir die Tourismuskonzeption Saarland 2025 erstellt. Sie widmet sich der zentralen Frage, wie der Tourismus einen entscheidenden Beitrag zum Strukturwandel im Saarland leisten kann. Das dwif ist daher mit der aktuellen und zukünftigen Tourismusausrichtung des Saarlandes bestens vertraut und kann daraus Schlussfolgerungen für den Camping- und Wohnmobilmarkt ziehen.

Planungssicherheit für zukunftssichere Infrastrukturentwicklung

Dank unserer **betriebswirtschaftlichen Kompetenz** liefern wir Ihnen die notwendige Planungssicherheit für marktfähige, touristische Infrastrukturentwicklung. Von der reinen Plausibilitätsprüfung touristischer Vorhaben, über strategische Marketing-Beratung, bis hin zu zur vollumfänglichen Potenzial- und Machbarkeitsanalyse mit Wirtschaftlichkeitsvorschaurechnungen und Sensitivitätsanalysen erhalten unsere Kunden **maßgeschneiderte Entscheidungshilfen**. Folgende Auswahl an Referenzen verdeutlicht unsere Kompetenz in der Erstellung von fundierten Studien für Beherbergungsbedarf und Ansiedlungen von Beherbergungsprojekten, vor allem im Bereich Camping und Wohnmobil:

- Machbarkeitsstudie für einen Reisemobilstellplatz in Suhl, 2020
- IST-Analyse und zukünftige Ausrichtung eines Camping-Resorts in Bayern, 2019
- Beherbergungsmarktanalyse und Bewertung der Projekte „Hotel“, „Stellplätze“ und „Feriendorf“ in Beuren, 2019

- Nationale Standort-Eruierung für die Glamping GmbH und Exposé-Erstellung, 2018.
- Konzept- und Machbarkeitsstudie zur Einrichtung touristischer Campingplätze und Wohnmobilplätze in der Region Saarbrücken, 2016.
- Strategische Marketingberatung für das Familien-Kinder-Hotel Waldhof, Auftraggeber: Seetelhotels, 2018.
- Plausibilitätsprüfung für ein Chalet-Dorf in Gunzenhausen, 2018.
- Strategische Marketingberatung für ein Feriendorf-Resort Reetland am Meer auf Rügen, 2018.
- Der Campingmarkt als Wirtschaftsfaktor in Deutschland, Caravaning Industrie Verband e.V. (CIVD), aktuell in Bearbeitung, zuletzt 2017.
- Potenzialanalyse für hochwertige Ferienwohnungen in der Burg Lauenstein, 2017.
- Hintergrundwissen aufgrund zahlreicher Daten/Informationen aus den fortlaufenden Analysen zum **Sparkassen-Tourismusbarometer** sowie die Grundlagenstudie „Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland“, die zur Einschätzung der Preis- bzw. Ertragsstruktur der Beherbergungsbetriebe viele notwendige Daten bereitstellen

Unser Team für Ihr Projekt

Unser **Team** hat sich einen exzellenten Ruf als praxisorientierte Tourismusberater*innen erarbeitet.

Wir sind vieles: Geograf*innen, Betriebs- und Volkswirt*innen, Tourismus- und Datenmanager*innen, Event- und Regionalplaner*innen aber auch neugierige Kulturfans, Radverliebte und Wanderbegeisterte, Fußballverrückte, passionierte Skifahrer*innen und reiselustige Abenteuer*innen. Das gibt uns Kraft, Ideen und macht uns aus.

Wir schätzen unsere Unterschiede und teilen die Faszination für den Tourismus.

Die Neugier für aktuelle Themen treibt uns ständig an.

Ihr Projekt ist bei unseren erfahrenen Kolleg*innen aus dem Bereich „Betriebswirtschaftliche Beratung“ in den besten Händen.

DIANA PINNOW

M.Sc. Nachhaltiges Tourismusmanagement, B. Sc. Betriebswirtschaftslehre und Consultant des dwif am Standort Berlin

Zu meinen Arbeitsschwerpunkten zählen Machbarkeitsstudien, Potenzialanalysen, Wirtschaftlichkeitshochrechnungen sowie Hotelbedarfsanalysen und Kommunale Kosten-Nutzen-Bilanzen. Im Rahmen unserer betriebswirtschaftlichen Analysen prüfen wir Ihre Vorhaben auf Machbarkeit und berechnen das zu erwartende Nachfragepotenzial.

Um Ihnen Entscheidungsalternativen zu bieten, zeige ich realistische Ziele und sinnvolle Wege dorthin auf und unterfüttere sie mit Zahlen und Fakten aus der dwif-Datenwelt. Natürlich mit kaufmännischer Vorsicht, denn das Ziel ist auch hier das Erreichen solider, langfristig tragfähiger Lösungen.



*Meine Rolle im dwif:
Realistische Szenarien aufzeigen.
Ich berate unsere Kund*innen in
betriebswirtschaftlichen Themenfeldern und erstelle kommunale Kosten-Nutzen-Bilanzen.*



HEIKO RAINER

Magister der Betriebswirtschaft, Hotelkaufmann und Senior Consultant des dwif am Standort München

Ich bin Teil unseres Teams für die betriebswirtschaftliche Beratung und kümmere mich im dwif insbesondere um Machbarkeits- und Potenzialstudien sowie Hotelmarktanalysen, Betriebsvergleiche und einzelbetriebliche Beratungen.

*Meine Rolle im dwif:
Klarheit in wirtschaftliche Zusammenhänge bringen. Ich bin der Betriebswirt der Projekte ganzheitlich erfasst und über die Zahlen hinausschaut.*

Zu klären, ob bestehende oder geplante Projekte bedarfsgerecht sind, liegt mir dabei besonders am Herzen. Dabei sind Praxisnähe und realistische Umsetzbarkeit für mich das A und O. Unsere Lösungen bleiben keine graue Theorie, sondern tragen sofort zu Ihrer Entscheidungsfindung oder zur Verbesserung der betrieblichen Situation bei. Gleichzeitig bin ich unser interner Datenschutzbeauftragter und begleite im dwif alle dafür relevanten Prozesse.

1.2 Unternehmensdarstellung und Projektteam agstaUMWELT GmbH

UNTERNEHMENSBECHREIBUNG AGSTA UMWELT

Die agstaUMWELT GmbH mit Sitz in Völklingen wurde 1975 gegründet und ist seit Dezember 1988 eine GmbH. Das Team besteht aus Diplom-Ingenieuren (Master of Science der Raum- und Umweltplanung, der Stadt- und Regionalentwicklung, der Landschaftsarchitektur sowie aus Diplom-Geografen. Die Leistungsbereiche der agstaUMWELT GmbH umfassen formelle und informelle städtebauliche Planungen, Machbarkeitsstudien und Gutachten, ökologische Gutachten und Freianlagenplanungen, ebenso wie Projektsteuerung und Verfahrensbetreuung (z.B. von Wettbewerben, Mehrfachbeauftragungen und Vergabeverfahren). Die agstaUMWELT GmbH beschäftigt derzeit 15 Mitarbeiter.

Interdisziplinäre Zusammensetzung und langjährige Erfahrung ermöglichen uns eine umfassende und zügige Bearbeitung komplexer Aufgabenstellungen.

agstaUMWELT GmbH

Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung

Saarbrücker Straße 178

66333 Völklingen

Tel. 06898 933990 0

Fax 06898 933990 20

Mail: info@agsta.de

Gründungsjahr: 1975, seit Dezember 1988 GmbH

Geschäftsführende Gesellschafter

Claudia Lennartz, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung, Stadtplaner AKS

Harald Schuler, Dipl.-Geograf

Sabine Schüßler, Office Managerin (IHK)

Mehr über uns und unsere aktuellen Projekte finden Sie unter www.agsta.de.

Das Projektteam der agstaUMWELT GmbH setzt sich im Auftragsfall wie folgt zusammen:

Gesamtverantwortlich auf Seiten der agstaUMWELT GmbH ist Dipl.-Ing. Tobias Rexer. Stellvertretend stehen Frau Dipl.-Ing. Claudia Lennartz und Herr Dipl.-Geogr. Harald Schuler zur Verfügung. Das Projektteam kann bei Bedarf durch weitere Mitarbeiter verstärkt werden.

DIPL.-ING. TOBIAS REXER

Geboren: 14. Juli 1983
Staatsangehörigkeit: deutsch
Hochschule: Hochschule für Wirtschaft und Umwelt,
Nürtingen-Geislingen
Berufserfahrung: Diplom/Projektleiter agstaUMWELT
GmbH seit 2008
Kammermitglied L Architektenkammer des Saarlandes,
Landschaftsarchitekt Nr. LBA 38



Tobias Rexer ist seit 2008 im Bereich der formellen und informellen städtebaulichen Planungen in unserem Hause tätig und verfügt damit über 12 Jahre Berufserfahrung als Dipl.-Ingenieur.

Er betreut unter anderem Bauleitplanungen, Projektsteuerung, sowie Planungskonzepte insbesondere in den Bereichen Tourismus, Gewerbe und Industrie, Verkehrsanlagen und Infrastruktur.

Beispiele sind u.a. die Untersuchung potentieller gewerblicher Entwicklungsflächen in Nonnweiler, die Bauleitplanung für das Nationalparktor in Otzenhausen, die Bauleitplanungen und sonstigen Planungen mit touristischem Schwerpunkt „Rund um das Cloef-Atrium“ (Baumwipfelpfad, Beschilderungskonzept, Neu- und Umbau Parkplätze rund um die Cloef, usw.), den Bebauungsplan für das Nationalparktor Otzenhausen oder auch die Bauleitplanungen für das Industrie-, Energie- und Ressourcenzentrum in Ens Dorf.



DIPL.-ING. CLAUDIA LENNARTZ.

Geboren: 29. Januar 1966
 Staatsangehörigkeit: deutsch
 Hochschule: TU Kaiserslautern
 Raum- und Umweltplanung
 Berufserfahrung: Diplom / Projektleiterin
 agstaUMWELT GmbH seit 1993
 Geschäftsführerin seit September
 2017
 Kammermitglied: Architektenkammer des Saarlandes,
 Stadtplanerin Nr. SBA3

Claudia Lennartz ist seit 1993 als Projektleiterin und zwischenzeitlich als Geschäftsführerin tätig. Sie verfügt damit über mehr als 27 Jahre Berufserfahrung (Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung).

Ihre Schwerpunkte liegen in der Stadtplanung (formell und informell) und im Bereich von Vergabeverfahren. Darüber hinaus gehören Machbarkeitsstudien/-konzepte und informelle städtebauliche Planungen vorrangig zu ihrem Aufgabengebiet.

Beispiele sind u.a. der Visitor-Management-Plan für das Nationalparktor in Otzenhausen, das Freiraumkonzept mit integriertem städtebaulichen Bezug (FISB) für den denkmalgeschützten Deutsch-Französischen Garten oder auch die Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepte (ISEK) für mehrere Ortsteile in der Gemeinde Nonnweiler und viele mehr. Beispiele zum Thema Standortfindung, die Frau Lennartz bearbeitet hat sind zum Beispiel die Standortfindung für das Helmholtz-Institute für pharmazeutische Forschung (HIPS) auf dem Campus der Universität des Saarlandes oder auch verschiedene Standortfindungskonzepte für Wohngebiete, Gewerbegebiete, usw.

Frau Lennartz ist seit über 27 Jahren als Projektleiterin im Bereich Stadtplanung tätig, so dass sie sehr erfahren im Umgang mit Bürgern, Akteuren, politischen Gremien, Fachbehörden und Fördergebern ist. Frau Lennartz verfügt über langjährige Erfahrungen auch als Moderator bei Beteiligungs- und Öffentlichkeitsveranstaltungen und in der Organisation von unterschiedlichsten Planverfahren und -prozessen.

DIPL.-GEOGR. HARALD SCHULER

Geboren: 05. Juli 1959
Staatsangehörigkeit: deutsch
Hochschule: Universität des Saarlandes
Studium der Physik und
Studium der Geografie

Berufserfahrung: Projektleiter
agstaUMWELT GmbH seit 1989
Geschäftsführer seit September 2017



Die Tätigkeitsschwerpunkte von Harald Schuler liegen im Bereich Ökologie / Landschaftsplanung / Freianlagenplanung, Umweltprüfungen (Umweltbericht) zur Bauleitplanung, Landschaftspflegerische Begleitplanungen (LBP), Landschaftsplanung (LP), Ökologische Gutachten, FFH-Verträglichkeitsstudien (FFH-VS), Artenschutzbeiträge mit spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gem. § 44 BNatSchG, Prüfung auf Biodiversitätsschäden gem. § 19 BNatSchG (i.V.m. USchadG), Ökologische Baubegleitung (öBB / UBB) / Monitoring und Bauleitplanung.

Viele der von ihm bearbeiteten Projekte haben in der Vergangenheit auch touristische Themen betroffen, z.B. die Planungen rund um das Cloef-Atrium Saarschleife oder die grünordnerischen Planungen für das Kurgebiet in Rilchingen-Hanweiler oder den Ferienpark Bostalsee.

Als weitere Mitarbeiter im Projektteam kommen Alexander Knoll, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung, und Sebastian Ernst, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung sowie Laetitia Bieringer, B.Sc. Humangeographie in Frage.

III. UNSERE VORGEHENSWEISE

Bei der Projektbearbeitung empfehlen wir die folgenden Beratungsbausteine. In Ihrem Interesse streben wir aus Kostengründen und unter Berücksichtigung aktueller Reise- und Kontaktbeschränkungen an, möglichst viele analytische und konzeptionelle Arbeiten an den Bürostandorten zu erbringen. Dabei ist die Expertise vor Ort durch die in Völklingen ansässige agsta Umwelt GmbH und eine Vielzahl durch das dwif durchgeführter Projekte im Saarland gegeben. Dennoch ist für eine fundierte Bestandsaufnahme und qualifizierte Bewertung eine ausreichende Präsenz vor Ort unerlässlich, die möglichst kompakt gehalten wird. Die Kommunikation mit Ihnen und den Entscheidungs- und Leistungsträgern vor Ort spielen für uns in Projekten eine sehr wichtige Rolle. Für den reibungslosen Austausch mit Ihnen und zur Information und Einbeziehung der Akteur*innen empfehlen wir folgende Vorgehensweise:

1. Auftaktgespräch und Auftragsklärung

Zeitnah nach Auftragsvergabe findet eine Auftaktbesprechung vor Ort statt, an der alle für das Projekt wichtigen Personen der Gemeinde und des Regionalverbandes Saarbrücken teilnehmen. Ziel dieses Auftaktgespräches ist es, den konkreten **Projekttablauf** zu definieren, wichtige Materialien zu übergeben und Zielsetzungen festzulegen. Folgende Punkte sollten bei diesem Termin besprochen und geklärt werden:

- zu beachtende Rahmenbedingungen zu den Projektbausteinen (z.B. Auflagen aus dem LEADER-Zuwendungsbescheid)
- zu beachtende Rahmenbedingungen zu den einzelnen Standorten
- zu betrachtender Suchraum für weitere Flächen (z.B. Begrenzung auf die Gemeinde Großrosseln)
- notwendige Unterlagen (Karten, etc.)
- Ansprechpersonen und Kontaktdaten für vertiefende Informationen
- Terminabstimmungen / Festlegung von Meilensteinen

Hinweis: Aufgrund der aktuellen Situation rund um die **Corona-Krise** kann eine erste Auftaktbesprechung auch per **Videokonferenz** stattfinden. **Hierzu benötigen Sie keine eigenen PC-Tools.** Wir können Sie über Microsoft Teams zu einer Videokonferenz einladen und Sie können sich über einen Link dann unkompliziert und einfach einwählen. Damit gewährleisten wir einen zeitnahen Projektstart, unabhängig von der weiteren Krisenentwicklung. Der Vor-Ort-Termin kann dann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Flächenbesichtigungen nachgeholt werden.

2. Markt- und Umfeldanalyse

2.1 Trends und Entwicklungen auf dem Wohnmobil- und Campingmarkt

Ein Ziel der Studie ist die Bewertung der Marktfähigkeit vorhandener Projektideen in der Gemeinde Großrosseln bzw. die Entwicklung neuer Konzepte. Dafür liefern wir Ihnen eingangs einen Überblick über die **wichtigsten Nachfragetrends** und Entwicklungen im Segment des naturnahen Übernachtungsmöglichkeiten. Die relevanten Entwicklungen der einzelnen Übernachtungstypen Zelten, Trekking, Camping, Glamping und Reisemobile (im Folgenden mit dem Überbegriff „Camping und Wohnmobilmarkt“ zusammengefasst) stellen wir detailliert dar und liefern passfähige **Good-Practice-Beispiele**, auch aus dem Ausland. An diesen Beispielen zeigen wir auf, wie Einrichtungen und Produkte für Touristen gestaltet sein sollten und welche **Erfolgsfaktoren** dabei wesentlich sind. Ziel ist es, sinnvolle und übertragbare Parameter und Charakteristika für die eigenen Weiterentwicklung zu gewinnen.

2.2 Nachfrageverhalten von Wohnmobilisten und Campern

Ergänzend zu den Trends und Entwicklungen auf dem Camping und Wohnmobilmarkt erhalten Sie wesentliche Informationen zum **Nachfrageverhalten der Zielgruppe „Camping-Gäste“**. Ziel ist es, die wesentlichen **Ansprüche und Erwartungen** von Reisenden im Camping- und Wohnmobilsegment darzustellen. Hierfür greifen wir auf die Daten des Qualitätsmonitor Deutschlands sowie auf unsere Grundlagenuntersuchungen zum Campingtourismus zurück. Die Nachfragedaten beinhalten unter anderem Informationen zum Buchungsverhalten, zu Reisemotiven, zum Ausgabeverhalten sowie Auskünfte zu soziodemografischen Merkmalen (Einkommenssituation etc.).

2.3 Wettbewerbsrelevante, naturnahe Angebote im Umfeld

Im Rahmen der Umfeldanalyse recherchieren wir die **wettbewerbsrelevanten Camping- und Wohnmobilstellplätze in der näheren Umgebung** der Region Warndt-Saargau sowie weitere, weitestgehend als naturnahe Übernachtungsmöglichkeit zählende Angebote. Dabei berücksichtigen wir auch wettbewerbsrelevante Angebote aus den angrenzenden französischen Gemeinden. Zudem prüfen wir, ob es womöglich Synergieeffekte zum benachbarten Frankreich gibt, z.B. Ausblick vom Warndt-Wald-Weg über die Sandgrube Freyming (Frankreich), Musee Les Mineurs Wendel. Der Anspruch liegt hierbei weniger darin, das Angebot in diesem Segment vollumfänglich zu quantifizieren, sondern eine qualifizierte Einschätzung zu den Marktchancen neuer Angebote in Ihrer Region treffen zu können. Im Mittelpunkt stehen daher die zu ziehenden **Schlussfolgerungen für das zukünftige Angebot** in der Gemeinde Großrosseln.

Im Ergebnis erhalten Sie die wesentlichsten Nachfragetrends auf dem Wohnmobil- und Campingmarkt sowie die wichtigsten Wettbewerber im Marktumfeld, woraus ein Erkenntnisgewinn für neue Übernachtungsangebote abgeleitet werden kann.

2.4 Bewertung bestehender Konzepte

Die aktuellen Projekte am Jagschloss Karlsbrunn und am Bogenschießparcours Warndt werden wir im Rahmen einer Flächenbesichtigung vor Ort ansehen. Mit den Ansprechpartner*innen führen wir Gespräche und prüfen, ob die grundsätzliche Ausrichtung mit den im Vorfeld identifizierten Markterfordernissen und dem strategischen touristischen Entwicklungsrahmen übereinstimmt. Ob die Projekte bzw. Flächen sich für die Entwicklung naturnaher Übernachtungsmöglichkeiten eignen, prüfen wir in der folgenden Standortanalyse. Gegebenenfalls werden wir die Ideen aufgreifen und im weiteren Bearbeitungsschritt zu einer Grobkonzeption verdichten.

3. Standortanalyse: Standortbesichtigungen und Bewertung der Mikrostandorte

In diesem Arbeitsschritt werden die für zukünftige, naturnahe Übernachtungsangebote am besten geeigneten Standorte identifiziert. Dafür bereisen wir **die in der Ausschreibung genannten sechs Standorte sowie maximal vier zusätzliche Standorte** in der Gemeinde Großrosseln gemeinsam mit dem Auftraggeber. Zur Gewinnung weiterer Informationen zu den Flächen planen wir maximal 15 Expertengespräche in Form von Einzelgesprächen. Im Anschluss fertigen wir für jeden Standort eine Detailanalyse an. Wir analysieren sowohl die Makrostandorte mit ihrem strukturellen Angebot und ihrer Anbindung als auch die vorgeschlagenen Mikrostandorte in ihren relevanten Merkmalsausprägungen und stellen diese vergleichend gegenüber. Die Auswahl der Kriterien erfolgt in enger Abstimmung mit Ihnen. Unter anderem sind folgende Kriterien erfolgsrelevant:

3.1 Bauplanerische Kriterien

In diesem Bearbeitungsschritt erfolgt die Grundlagenermittlung für potenzielle Flächen bzw. Beschaffung entsprechender Plangrundlagen in Verbindung mit dem Auftraggeber. Die Standorte werden im Hinblick auf folgende Faktoren untersucht:

- Eignungssituation, Verfügbarkeit und planungsrechtlicher Zustand
- Größe, bzw. Erweiterungsmöglichkeiten
- Verkehrslage und –anbindung
- Wegestrecke bis zu den Versorgungsangeboten

- Erschließungsmöglichkeiten und -kosten

Neben Eignungskriterien können je nach Standort i.d.R. auch **Konfliktpotentiale**, die es zu betrachten gilt, relevant sein. Nicht jedes Konfliktpotential muss dabei von vorneherein zum Ausschluss einer potentiellen Fläche führen (Tabukriterien). Vielmehr ist bei den betrachteten Standorten einzuschätzen, ob ein relatives Konfliktpotential akzeptabel ist oder durch geeignete Maßnahmen minimiert werden kann.

Wir gehen bei unserem Angebot davon aus, dass Plangrundlagen in Verbindung mit Ihnen beschafft werden. Das heißt, dass Sie uns alle die Ihnen verfügbaren Unterlagen (z.B. Plangrundlagen, vorhandene Gutachten, vorhandene Planungen usw.) zur Verfügung stellen. Darüber hinausgehend erforderliche Grundlagen werden soweit verfügbar von uns besorgt. Sofern Kosten für zu beschaffende Plangrundlagen anfallen, sind diese im Angebot nicht enthalten und würden an den Auftraggeber weitergegeben werden.

3.2 Tourismusfachliche Kriterien

Zusätzlich betrachten wir bei den Flächen mindestens folgende Kriterien:

- Standortimage / Bekanntheit
- Standortumfeld und Komplementärangebote
- Synergien mit möglicherweise vorhandenen Betreibern
- Authentizität / Passfähigkeit mit den Tourismuskonzepten

3.3 Bewertungsmatrix

Die anhand der bisherigen Arbeitsschritte gewonnenen Informationen werden je Mikrostandort in einer **Scoring-Matrix** zusammengeführt. Dabei werden die Kriterien nach Absprache mit Ihnen in ihrer Relevanz gestaffelt und dementsprechend unterschiedlich gewichtet. Mit diesem Verfahren ermitteln wir die grundsätzliche touristische Eignung der Flächen und leiten daraus die Passfähigkeit für verschiedene Arten naturnahen Übernachtens ab. Sollten für die am besten bewerteten Flächen mehrere Arten naturnahen Übernachtens in Frage kommen, werden wir in Absprache mit Ihnen noch eine SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen, Chancen-Risiken) durchführen.

Die Ergebnisse der bisherigen Bearbeitungsschritte werden vor Ihnen und der Projektgruppe in einer **Zwischenpräsentation** vorgestellt. Hierbei stehen vor allem die Ergebnisse der Standortanalyse im Fokus. Im daran direkt anschließenden **Workshop** werden wir gemeinsam eine Vorzugsfläche auswählen, und Ideen für die Konzeption entwickeln. Ganz im Sinne eines

offenen Brainstormings sollen die Teilnehmer ihre Ideen benennen können und wir entwickeln diese ergebnisoffen im Laufe des Workshops weiter. Ziel des Workshops ist es, viele konzeptionelle Ideen für die Angebotsgestaltung sowohl aus Sicht der Touristiker vor Ort als auch aus Marktsicht und aus planerischer Sicht zu entwickeln. Welche Idee zu einem Grobkonzept verdichtet wird, entscheiden wir im Anschluss gemeinsam.

4. Konzeptentwicklung, Flächenprogramm und Umsetzungsleitfaden für einen geplanten Betrieb

Bei der Konzeptentwicklung setzen wir die eingangs in der Markt- und Trendanalyse herausgestellten Merkmale zielführend um. In dem vorangegangenen Workshop wurde ein sinnvoller und geeigneter Standort ausgewählt, für den wir modellhaft ein Konzept für ein naturnahes Übernachtungsangebot entwickeln. Weitere Konzeptionen sind nicht Gegenstand dieses Angebots und können zusätzlich beauftrag werden. Damit in weiterer Folge eine Wirtschaftlichkeitshochrechnung erfolgen kann, sind erste konzeptionelle Empfehlungen hinsichtlich der Positionierung, der Ausgestaltung sowie der zu erbringenden Dienstleistungen zu treffen, da diese Parameter wesentlichen Einfluss sowohl auf die Ertrags- wie auch Aufwandsseite haben. Deshalb geben wir erste grobe Empfehlungen zu folgenden Inhalten:

- Positionierung / Klassifizierung des Angebots
- Mögliche Alleinstellungsmerkmale gegenüber Wettbewerbern
- Konzeptionelle Eckpfeiler für die Angebotsinfrastruktur (Anzahl und Qualität der Sanitäreinrichtungen, Größe der Rezeption, etc.)
- Kapazitäten und Struktur (je nach Übernachtungsart: Anzahl Stand- bzw. Zeltplätze, Einschätzung zum Stellplatz-Mix, z.B. Anteil Touristikplätze, Dauerstellplätze, Mobilheime, Mietobjekte)
- Zielgruppendefinition und Zielgruppenbedürfnisse in Kürze
- Ausstattung und mögliche Service-Angebote (Gastronomie, Sport- und Freizeiteinrichtungen etc.)
- Preispolitik (auf Basis branchenspezifischer Werte sowie der Wettbewerbsanalyse)
- Öffnungstage Hotel bzw. Öffnungszeiten Service-Angebote und Gastronomie
- Flächenbedarf allgemein (Einschätzung auf Basis branchenüblicher Kennzahlen)
- Flächendefinition der Gast- / Konsumenten-, Produktions-, Lager-, Verkehrs- und Nebenflächen oder besondere Anforderungen an die Erschließung. Es erfolgt diesbezüglich eine Abschätzung anhand von branchenüblichen Vergleichsmaßstäben oder

Erfahrungswerten. Fachplanungen (z.B. Stellplatzanlagen, hochbauliche Planungen) oder Sondergutachten (z.B. Zustand Infrastruktur) sind im Angebot nicht enthalten.

Im Anschluss bündeln wir alle Informationen in einem **Umsetzungsleitfaden**, in dem zeitlich untersetzt alle weiteren, notwendige Bearbeitungsschritte im Rahmen der Projektentwicklung beschrieben werden. In dem Leitfaden geben wir auch Hinweise auf eventuell notwendige Sondergutachten.

Hinweis: Sollte sich einer der Standorte als besonders geeignet für eine Übernachtungsart herausstellen, die nur sehr geringen Planungsaufwand benötigt, so können wir für diese – zusätzlich zu der oben beschriebenen Gesamtkonzeption - eine Teilkonzeption erstellen.

5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Auf Basis der vorangegangenen Bearbeitungsschritte führen wir eine **Plan-Gewinn- und Verlustrechnung** durch. Sie erfordert eine Vorscheurechnung der zu erwartenden Betriebserträge (=Umsatz) und der betriebsbedingten Aufwendungen:

- **Umsatzvorscheurechnung;** die Berechnung erfolgt auf Grundlage der Gästeschätzung, sowie der Einnahmen aus Zusatzleistungen (Gastronomie, Veranstaltung, Events, Tagung, Wellness, Produktverkäufe usw.). Das Gästepotenzial leitet sich wiederum auf Basis der Markt- und Wettbewerbsanalysen, dem vorgeschlagenen Konzept, dem Standort sowie darauf aufbauend auf Erfahrungswerten hinsichtlich der Kapazitätsauslastung ab. Dabei greift das dwif auf die umfangreichen Daten aus den Betriebsvergleichen sowie elektronischen Bilanzdaten eines Bankinstituts zurück.
- **Kostenschätzung: Betriebsbedingte Aufwendungen** (Personalbedarf, Kosten der Ver- und Entsorgung, sonstige Betriebs- und Verwaltungskosten) hängen sehr stark von der zukünftigen Organisationsstruktur und vielen weiteren Fragen ab. Entsprechend können hierzu nur „Szenario-Berechnungen“ unter der Annahme von bestimmten Prämissen durchgeführt werden. Für die Schätzung der **Abschreibungen und Fremdkapitalkosten** werden möglichst genaue Angaben zu den Investitionskosten für das Bauvorhaben sowie zu dessen Finanzierung benötigt.

Das **Betriebsergebnis I**, das sich als Differenz zwischen Betriebserträgen und betriebsbedingten Aufwendungen ergibt, lässt Rückschlüsse auf die Höhe des betriebswirtschaftlich vertretbaren Investitionsvolumens zu.

Auf Basis dieser Wirtschaftlichkeitshochrechnung wird das dwif-Beraterteam die folgenden Einzelberechnungen erstellen:

- Berechnung & Prognose der Erträge und Aufwendungen für ein „**Normaljahr**“ (= ein nach der Eröffnung laufendes normales Jahr, welches als nachhaltig und konstant hinsichtlich der Einnahmen und Ausgaben anzusehen ist).
- Die Berechnung erfolgt in Form der im Gastgewerbe üblichen Darstellung in Form eines SKR 70 (Sonderkontorahmen).
- Berechnung des zu erwartenden **Cash-Flows** für das Normaljahr.
- Berechnung der **Reinvestitionen im Planobjekt**. Bezugsgröße bilden die angenommenen Investitionskosten der Machbarkeitsstudie.

Im Rahmen einer **Szenario-Betrachtung** wird zudem überprüft, wie sich Änderungen bei den wichtigsten Berechnungsparametern, vor allem Preisniveau und Auslastung der Kapazitäten, auf das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsrechnung auswirken. Die Ergebnisse werden kommentiert und Schlussfolgerungen in Bezug auf die Erfolgswahrscheinlichkeit bzw. die mit dem Projekt verbundenen Chancen und Risiken dargestellt.

Im Ergebnis erhalten Sie eine kommentierte Wirtschaftlichkeitsvorschaurechnung mit einer Einschätzung zur Marktfähigkeit des Vorhabens.

6. Investition und Finanzierung

Investitionskosten

Bei der abschließenden Prüfung der Machbarkeit kommen grundsätzlich zwei Möglichkeiten in Betracht:

- Wenn bereits konkrete Vorstellungen zur voraussichtlichen Höhe der geplanten Investitionen und deren Finanzierung bestehen, wird überprüft, ob diese mit der Höhe des ermittelten Betriebsergebnis I in Einklang stehen.
- Liegen noch keine Vorstellungen zum Investitionsvolumen und zur Finanzierung vor, dann errechnen wir - das dwif und die agsta Umwelt - auf Basis branchenspezifischer Kennzahlen eine grobe Schätzung hinsichtlich der zu erwartender Investitionskosten vornehmen.

Finanzierung

Auf Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird das dwif den notwendigen Finanzierungsbedarf ermitteln bzw. mögliche Finanzierungsszenarios aufzeigen.

7. Dokumentation und Präsentation der Ergebnisse

Die Zwischenergebnisse und Arbeitssitzungen sowie auch wichtige Absprachen werden von uns schriftlich dokumentiert. Die Projektergebnisse werden in einem schriftlichen Bericht zusammengeführt. Der Auftraggeber erhält den Ergebnisbericht in digitaler Form (PDF). In dem Gesamthonorar sind eine Auftaktbesprechung, ein Akteursworkshop inkl. Präsentation des Zwischenstands und eine Abschlusspräsentation jeweils vor Ort enthalten.

Sollten die Corona-bedingten Regeln keine Präsenzveranstaltungen mit dem erforderlichen Personenkreis ermöglichen, werden die Termine virtuell stattfinden. Weitere Präsentationen, z.B. vor politischen Gremien, sind jederzeit möglich und werden pro weiteren Termin als Bietergemeinschaft mit 1.000 Euro (netto, inkl. Reisekosten) verrechnet.

8. Flexibel hinzubuchbare Erweiterungsmodule

Prüfung zusätzlicher Flächen

Gern bieten wir Ihnen an, zusätzliche Flächen zu bereisen und nach dem oben beschriebenen Schema zu bewerten. Je Standort berechnen wir als Bietergemeinschaft gemeinsam 1.000 EUR.

Prüfung weiterer Varianten

Sofern neben der Gesamtkonzeption für die Vorzugsfläche weitere Varianten ausgearbeitet und berechnet werden sollen, bedarf dies einer zusätzlichen Beauftragung. Die Kosten sind hierbei abhängig von den Abweichungen zur Ursprungsvariante. Der Mindestaufwand bei geringeren Abweichungen, wie z.B. der Änderung der Übernachtungsart (z.B. Wohnmobilstellplatz anstatt Zeltplatz) stellt sich wie folgt dar:

- Überprüfung der Mikro-Standortbewertung gemäß der veränderten Ausgangssituation
- Definition der neuen konzeptionellen Eckpunkte als Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Anpassung des Flächenbedarfs und entsprechend der Nutzungsänderung neue Eignungsprüfung

Für weitere Varianten erstellen wir Ihnen gern nach Absprache ein zusätzliches, passgenaues Angebot.

IV. ZEITPLAN

Die Bearbeitungszeit für die Machbarkeitsstudie beträgt **rund 3-4 Monate** nach Auftragsvergabe, jedoch frühestens ab Januar 2021. Sofern aus Ihrer Sicht ein anderer Zeitplan wünschenswert ist bzw. der Zuwendungsgeber andere Fristen vorgibt, kann gerne eine Abstimmung hierzu erfolgen. Ein detaillierter Zeitplan wird zum Auftaktgespräch erarbeitet und mit Ihnen abgestimmt. Voraussetzung für die Einhaltung dieses Zeitrahmens ist die Termintreue aller Beteiligten. Verzögerungen, die nicht durch die Auftragnehmer verursacht werden, können zu einer Verlängerung der Laufzeit führen. Sofern Teilnahmen an politischen Gremien u. ä. erforderlich sind, kann dies Einfluss auf die Zeitschiene haben, der durch uns nicht beeinflussbar ist.

V. KOSTEN

Die angegebenen Kosten sind nachhaltig kalkuliert. Sie sichern die Arbeitsplätze und eine faire Bezahlung unserer Mitarbeiter*innen. Darüber hinaus gewährleisten sie eine verantwortungsvolle Auswahl von Lieferanten und Verbrauchsmaterialien.

Unsere Leistungen	Kosten
Markt-, Trendanalyse, Konkurrenzanalyse am Makrostandort	3.000 €
Mikrostandortsuche und Standortbewertung dwif (Bereisung und Bewertung)	6.000 €
Mikrostandortsuche und Standortbewertung agstaUMWELT (Bereisung und Bewertung)	6.000 €
Grundlagenermittlung und Beschaffung von Plangrundlagen (ohne Kosten für Plangrundlagen, Gutachten oder ähnliches)	2.500 €
Grobkonzeption für einen geplanten Betrieb (Positionierung, Unternehmensphilosophie, Betriebsstruktur)	2.500 €
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Betreiberprofil für einen geplanten Betrieb	3.500 €
Darstellung Raumprogramm auf der ausgewählten Fläche	2.400 €
Planerische Darstellung des Konzeptes unter Berücksichtigung der für die Planung relevanten Grundlagen	4.100 €
Projektentwicklungs- und Umsetzungsplan	1.500 €
Projektmanagement dwif inkl. 1 Präsenzworkshop inkl. Zwischenpräsentation, 1 Abschlusspräsentation, maximal 15 Expertengespräche, Dokumentation, Reisekosten inklusive.	5.500 €
Projektmanagement Aufwand agstaUMWELT inkl. 1 Präsenzworkshop inkl. Zwischenpräsentation, 1 Abschlusspräsentation, Reisekosten inklusive.	2.000 €
Gesamtkosten netto	39.000 €
Umsatzsteuer	6.240 €
Gesamtkosten brutto	45.240 €

In dieser Studie nicht enthalten sind Sondergutachten (z.B. Untergrundverhältnisse, Baumstandfähigkeit (z.B. bei Baumhäusern), ökologische Kartierungen (Fauna/Flora), Zustand Infrastruktur, Mobilität, usw. Diese können nach Absprache separat beauftragt werden bzw. können wir Ihnen geeignete Ansprechpartner nennen.

Der konkrete Auszahlungsplan wird nach Auftragsvergabe mit Ihnen besprochen. Wir schlagen vor:

- 50% nach Auftragsvergabe und
- 50% nach Abgabe des Endberichtes.

Dieses Angebot ist in der vorliegenden Form bis 31. März 2020 gültig. Mit der Projektbearbeitung kann im Januar 2021 begonnen werden.

VI. PROJEKTREFERENZEN

1. Projektreferenzen dwif-Consulting GmbH

Marktforschung, Grundlagenstudien und Wirtschaftsfaktor Camping (Auswahl)

- „Zwischen Zelt und Glamping – Chancen für den Campingtourismus durch Innovation“ Impulsvortrag von Dr. Mathias Feige, Auftraggeber: Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V., 2018:
- Der Campingmarkt als Wirtschaftsfaktor in Deutschland, Caravaning Industrie Verband e.V. (CIVD), aktuell in Bearbeitung, zuletzt 2017.
- Der Campingmarkt in Deutschland, Auftraggeber: Deutscher Tourismusverband e.V., 2010.
- Wirtschaftsfaktor Campingtourismus. Auftraggeber: Deutscher Tourismusverband e.V. (DTV), 2002 bis 2004.
- Entwicklungschancen des Campingtourismus in Mecklenburg-Vorpommern, Auftraggeber: Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern, 2014.

Potenzialanalysen, Machbarkeitsstudien im Campingsegment (Auswahl)

- Machbarkeitsstudie für einen Reisemobilstellplatz in Suhl, Auftraggeber: Suhler Betriebs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, 2020.
- Strategieberatung zur zukünftigen Ausrichtung eines Camping-Resorts in Bayern inkl. Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu geplanten Investitionen, Auftraggeber: Kaiser Camping Outdoor Resort Bad Feilnbach, 2019
- Nationale Standort-Eruierung für die Glamping GmbH und Exposé-Erstellung, Auftraggeber: WYRD GASTRO GmbH, 2018.
- Konzept- und Machbarkeitsstudie zur Einrichtung touristischer Campingplätze und Wohnmobilplätze in der Region Saarbrücken, Auftraggeber: Regionalverband Saarrücken e.V., 2016.
- Vergleichende Campingplatz-Standortanalyse für den Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2014.

Potenzialanalysen, Machbarkeitsstudien für den Beherbergungsmarkt (Auswahl)

- Machbarkeitsuntersuchung für ein Hotelprojekt in der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe, Auftraggeber: VG Rhein-Nahe, 2019
- Machbarkeitsuntersuchung für Beherbergungsansiedlung in Beuren, Auftraggeber: Beuren, 2019

- Strategische Marketingberatung für das Familien-Kinder-Hotel Waldhof, Auftraggeber: Seetelhotels, 2018.
- Plausibilitätsprüfung für Chalet-Dorf in Gunzenhausen, 2018.
- Betriebsanalyse für das Weinhoteledelacker, zuletzt 2018.
- Strategische Marketingberatung für ein Feriendorf-Resort Reetland am Meer auf Rügen, Auftraggeber: ReValue GmbH, 2018.
- Potenzialanalyse für hochwertige Ferienwohnungen in der Burg Lauenstein, Auftraggeber: Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen, 2017.

Gerne nennen wir Ansprechpartner für diese und weitere Referenzen.

Mehr zum dwif unter www.dwif.de

2. Projektreferenzen agsta Umwelt GmbH

Referenzprojekte im touristischen Kontext

Wir versichern die Richtigkeit der folgenden Angaben:

- **Saarländisches Industriekulturkonzept**

Auftraggeber: Ministerium für Bildung und Kultur

Leistungen agstaUMWELT: Erstellung des Saarländischen Industriekulturkonzeptes im Rahmen eines integrierten territorialen Konzeptes für das EFRE-Programm Saarland 2021-2027 im Ziel „Investition in Beschäftigung und Wachstum“

Stand: In Arbeit.

Projektteam: Dipl.-Ing Claudia Lennartz, B.Sc. Laetitia Bieringer

- **Gemeinde Mettlach-Orscholz, Maßnahmen rund um das Cloefatrium (incl. Baumwipfelpfad) an der Saarschleife**

Rahmenplan, Bebauungspläne, Ökologische Baubegleitung und weitere Projekte für Teilmaßnahmen, z.B. Freianlagenplanung Neuer Cloefparkplatz, Projektsteuerung für Einzelmaßnahmen, Naturschutzfachliche Anträge, u.v.m.

Auftraggeber: Gemeinde Mettlach, sowie für Teilmaßnahmen Saarschleifentouristik, eak (Erlebnisakademie)

Leistungen agstaUMWELT: Aufstellung (teilweise Änderung) verschiedener Bebauungspläne u.a. für den Baumwipfelpfad Saarschleife,

Rahmenplanung „Rund um das Cloef-Atrium), Projektsteuerung für Teilmaßnahmen, Freianlagenplanung, Ökologische Baubegleitung Baumwipfelpfad, u.v.m., Organisation und Betreuung der Mehrfachbeauftragung zur Findung des Standortes des Cloef-Atrium, usw.

Stand: Größtenteils fertiggestellt, durchgängige Bearbeitung in vielen verschiedenen Projekten seit 2001

Projektteam: Dipl.-Ing. Tobias Rexer, Dipl.-Ing. Claudia Lennartz, Dipl.-Geogr. Harald Schuler

- **Visitor Management Plan, Bebauungsplan und weitere Leistungen für das Nationalparktor Hunsrück Hochwald und Keltenpark in Otzenhausen, Gemeinde Nonweiler**

Auftraggeber: Gemeinde Nonweiler, Teilweise Zweckverband „Nationalparktor Keltenpark“

Leistungen agstaUMWELT: Visitor Management Plan für das Besucherzentrum des Nationalparks Hunsrück Hochwald & Keltenpark in Otzenhausen. Der Visitor Management Plan beinhaltet u.a. die Untersuchung von Impacts und ein darauf aufbauendes Maßnahmenkonzept.

Weitere Leistungen: Bebauungsplan „Nationalparktor“, Organisation und Betreuung verschiedener Vergabeverfahren, ISEK Otzenhausen

Stand: Teilweise noch in Arbeit.

Projektteam: Dipl.-Ing. Claudia Lennartz, Dipl.-Ing. Tobias Rexer

- **Verschiedene Planungen und Projekte für das Weltkulturerbe Völklinger Hütte**

Auftraggeber: Weltkulturerbe Völklinger Hütte – Europäisches Zentrum für Kunst und Industriekultur

Leistungen agstaUMWELT: Verschiedene Machbarkeitsstudien „Touristische Entwicklung“ für das Weltkulturerbe in verschiedenen Förderperioden

Weitere Leistungen: Projektsteuerung VisitorCenter in der Sinteranlage, Organisation und Betreuung verschiedener EU-weiter Vergabeverfahren

Stand: Abgeschlossen

Projektteam: Dipl.-Ing. Claudia Lennartz, Dipl.-Ing. Yvonne Volgger

- **Bebauungsplan, FNP-Teiländerung und verschiedene Änderungen des Bebauungsplanes Ferienpark Bostalsee (heute CenterParcs), Gemeinde Nohfelden**

Auftraggeber:	Gemeinde Nohfelden, sowie für Teilmaßnahmen Center-Parcs
Leistungen agstaUMWELT:	Aufstellung verschiedener Bebauungspläne (Gesamtplan 114 ha), Entwurf der ursprünglichen Bebauungskonzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde, Ökologische Baubegleitung (Monitoring), FNP-Änderung
Stand:	Bebauungspläne sind rechtskräftig, Monitoring Maßnahmen laufen noch
Projektteam:	Dipl.-Ing. Claudia Lennartz, Dipl.-Geogr. Harald Schuler, Dipl.-Ing. Tobias Rexer, Dipl.-Biogeogr. Björn Girkens

- **Bebauungsplan und verschiedene Änderungen des Bebauungsplanes Sole-/Thermalbad Rilchingen (heute Saarland-Therme, einschließlich Wohnmobilstellplätze, Clamping-Anlage, u.v.m.), Gemeinde Kleinblittersdorf**

Auftraggeber:	Gemeinde Kleinblittersdorf
Leistungen agstaUMWELT:	Aufstellung verschiedener Bebauungspläne (Gesamtplan 64 ha), ökologische Begleitmaßnahmen
Stand:	Bebauungspläne sind rechtskräftig.
Projektteam:	Dipl.-Ing. Claudia Lennartz, Dipl.-Geogr. Harald Schuler

- **Freiraumkonzept mit integriertem Städtebaulichen Bezug (FISB) Deutsch Französischer Garten in der Landeshauptstadt Saarbrücken**

Auftraggeber:	Landeshauptstadt Saarbrücken
Leistungen agstaUMWELT:	Erstellung des FISB im Rahmen der Förderprojekte „Zukunft Stadtgrün“ und „Sozialer Zusammenhalt“ mit intensiver Nutzerbeteiligung (Besucherbefragungen im Rahmen verschiedener Veranstaltungen, Workshops an Schulen, Infostände, usw.) Inhalt: Vorbereitung der Gesamtmaßnahme des DFG in Saarbrücken, Formulieren von Handlungsansätzen und von einem Maßnahmenkonzept
Stand:	Fertiggestellt 2020
Projektleiter:	M.Sc. Alexander Knoll, Dipl.-Ing. Claudia Lennartz

- **Bebauungspläne Erlebnisort Reden und Garten Reden und weitere Projekte**

Auftraggeber:	Gemeinde Schiffweiler / Industriekultur Saar
Leistungen agstaUMWELT:	Erstellung verschiedener Bebauungspläne für den Standort der ehemaligen Tagesanlage Reden auf der ein Nutzungsmix, v.a. auch mit touristischer Zielsetzung entstanden ist (z.B. „Gondwana – Das Prähistorium“, Wassergarten, Ausstellungen „Das Erbe – Bergbau im Saarland“, usw.) Bebauungspläne „Garten Reden“ für die Große Halde und den Schlammweiher mit dem Ziel der touristischen Inwertsetzung (Skaterweg, SommerAlm, geplante Nutzungen wie Glamping, Veranstaltungen, Skiprider, usw.) Verschiedene begleitende Maßnahmen, z.B. Vergabeverfahren
Stand:	Verschiedene Planungen über mehrere Jahre
Projektleiter:	Dipl.-Ing Claudia Lennartz, Dipl.-Geogr. Harald Schuler

Darüber hinaus gehören zu unseren Referenzen im Bereich Tourismus und Naherholung eine Vielzahl von Bebauungsplänen (z.B. für mehrere Hotels, für mehrere Kultur- und Festhallen, Naherholungsprojekte, usw.) Freianlagenplanungen und Vergabeverfahren (z.B. Mountain-Bike-Park in Perl, Haldenmetro, Sanierung Congresshalle, Standortfindung Saarlandhalle, u.v.m.)

Gerne nennen wir Ansprechpartner für diese und weitere Referenzen.

VERTRAGSBEDINGUNGEN DWIF-CONSULTING GMBH

Ansprechpartner für die Vertragsabwicklung	Lars Bengsch, Geschäftsführer dwif-Consulting GmbH Sonnenstraße 27, 80331 München Tel.: +49(0)89 / 237 028 9-0
Bindungsfrist	An dieses Angebot halten wir uns bis zum 31.03.2021 gebunden.
Nebenabreden	Nebenabreden bedürfen der Schriftform.
Urheberschutz	Alle Bestandteile dieses Angebots unterliegen dem Urheberschutzgesetz. © 2020 dwif Das Angebot darf nicht an Dritte, insbesondere nicht an Konkurrenzunternehmen, weitergeben werden.
Freistellung von Rechten Dritter	Soweit der Auftraggeber Material zur Verfügung stellt, stellt er den Auftragnehmer von Rechten Dritter an diesem Material frei.
Haftung	Der Auftragnehmer haftet gegenüber dem Auftraggeber für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden. Die Haftung beträgt dabei maximal die Höhe des Auftragsvolumens. Die weitere Haftung ist ausgeschlossen.
Zahlungsbedingungen	Die Zahlungsbedingungen und -fristen gelten wie folgt: 50% bei Auftragsvergabe 50% nach Abgabe des Endberichtes. Alle Zahlungen sind innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung netto Kasse ohne Abzüge per Überweisung zu leisten. Bei Nichtzahlung gerät der Auftraggeber auch ohne zusätzliche Mahnung in Verzug. Bei späterer Zahlung sind Verzugszinsen fällig.
Vertraulichkeit	Der Auftragnehmer sichert für alle ihm im Rahmen dieses Projektes zur Kenntnis gelangenden Daten und Informationen strenge Vertraulichkeit zu. Alle vertraulichen Unterlagen werden unter Verschluss gehalten, computergespeicherte Daten durch entsprechende Sicherheitsmechanismen serverseitig geschützt.
Gerichtsstandvereinbarung	Der Gerichtsstand ist München.



dwif

WEGWEISEND IM TOURISMUS

Leistungs- und Kostenangebot

**KONZEPT- UND MACHBARKEITSTUDIE FÜR
NATurnaHE ÜBERNACHTUNGSANGEBOTE IN DER
GEMEINDE GROßROSSELN**



KONZEPT- UND MACHBARKEITSTUDIE FÜR NATUR- NAHE ÜBERNACHTUNGSANGEBOTE IN DER GE- MEINDE GROßROSSELN

LEISTUNGS- & KOSTENANGEBOT

Ihre Ansprechpartner*innen



HEIKO RAINER

Senior Consultant
h.rainer@dwif.de
Tel. +49(0)89 / 237 028 9-22



DIANA PINNOW

Consultant
d.pinnow@dwif.de
Tel. +49(0)30 / 757 94 9-15



TOBIAS REXER

Projektingenieur
tobias.rexer@agsta.de
Tel. +49(0)6898 933990-0

Dieses Angebot ist in der vorliegenden Form bis zum 31. März 2021 gültig.
Über eine Beauftragung zu den benannten Inhalten und Konditionen würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Diana Pinnow".

Diana Pinnow

Consultant

dwif-Consulting GmbH

Berlin/München/Völklingen, den 22. Januar 2021

INHALT

I.	AUSGANGSSITUATION & AUFGABENSTELLUNG	- 4 -
II.	UNSERE KOMPETENZ FÜR IHRE FRAGESTELLUNG	- 5 -
	1.1 Unternehmensdarstellung und Projektteam dwif-Consulting GmbH.....	- 5 -
	1.2 Unternehmensdarstellung und Projektteam agstaUMWELT GmbH..	- 9 -
III.	UNSERE VORGEHENSWEISE.....	- 13 -
	1. Auftaktgespräch und Auftragsklärung	- 13 -
	2. Markt- und Umfeldanalyse	- 14 -
	2.1 Trends und Entwicklungen auf dem Wohnmobil- und Campingmarkt.....	- 14 -
	2.2 Nachfrageverhalten von Wohnmobilisten und Campern.....	- 14 -
	2.3 Wettbewerbsrelevante, naturnahe Angebote im Umfeld.....	- 14 -
	2.4 Bewertung bestehender Konzepte.....	- 15 -
	3. Standortanalyse: Standortbesichtigungen und Bewertung der Mikrostandorte	- 15 -
	3.1 Bauplanerische Kriterien	- 15 -
	3.2 Tourismusfachliche Kriterien	- 16 -
	3.3 Bewertungsmatrix.....	- 16 -
	4. Konzeptentwicklung, Flächenprogramm und Umsetzungsleitfaden für einen geplanten Betrieb	- 17 -
	5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	- 18 -
	6. Investition und Finanzierung	- 19 -
	7. Dokumentation und Präsentation der Ergebnisse	- 20 -
	8. Flexibel hinzubuchbare Erweiterungsmodule.....	- 20 -
IV.	ZEITPLAN	- 21 -
V.	KOSTEN.....	- 22 -
VI.	PROJEKTREFERENZEN.....	- 24 -

1.	Projektreferenzen dwif-Consulting GmbH.....	- 24 -
2.	Projektreferenzen agsta Umwelt GmbH	- 25 -

I. AUSGANGSSITUATION & AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Großrosseln möchte sich touristisch weiterentwickeln. Bisher sind sowohl die freizeittouristischen Angebote als auch das Beherbergungssegment sehr kleinteilig strukturiert und kaum überregional bekannt. Die Grundlagen der Weiterentwicklung fußen auf der Landestourismuskonzeption sowie den Positionierungsstrategien der Landeshauptstadt Saarbrücken, in der auch die Leitlinien für die touristische Profilierung und Weiterentwicklung der Region Saarbrücken beschrieben sind. Im Rahmen der neuen „Tourismusstrategie Region und Landeshauptstadt Saarbrücken 2025“ sollen unter anderem die Naturräume rund um Saarbrücken stärker inszeniert werden. Dabei steht in der Gemeinde Großrosseln der Warndt-Wald als Naturschutzgebiet im Fokus.

Der Naturtourismus steht auch in der Landestourismuskonzeption 2025 im Zentrum. In der Zielgruppendefinition wird vor allem auf die Gästegruppe der „Explorer“ gesetzt. Um diese Zielgruppe zu gewinnen, bedarf es passender Übernachtungsangebote. Hier setzt die Gemeinde Großrosseln an und plant die Einrichtung von naturnahen Übernachtungsangeboten.

Die wesentlichen Ziele des Projekts sind die Prüfung und Bewertung der vor Ort angedachten Projektideen und Flächen für die Einrichtung von naturnahen Übernachtungsangeboten unter Berücksichtigung der Interessen beteiligter Akteure, naturschutzfachlicher sowie bauplanerischer Restriktionen und betriebswirtschaftlicher Machbarkeit und darauf basierend die Entwicklung eines marktfähigen Konzepts.

Wir, die dwif-Consulting GmbH und die agstaUMWELT GmbH, möchten als Projektpartner auf Augenhöhe die Gemeinde Großrosseln bei der Weiterentwicklung unterstützen. Wir sehen in der Bündelung unserer jeweiligen Kernkompetenzen – Tourismus Know-How und städtebauliche Expertise – die optimale Kombination zur Bearbeitung dieser Aufgabe. Die dwif-Consulting GmbH tritt federführend auf und ist für das Projektmanagement verantwortlich.

II. UNSERE KOMPETENZ FÜR IHRE FRAGESTELLUNG

1.1 Unternehmensdarstellung und Projektteam dwif-Consulting GmbH

UNTERNEHMENSDESCHREIBUNG DWIF



Hervorragendes touristisches Know-how, exklusive Marktdaten und die Freude daran, gemeinsam mit unseren Kunden nutzenstiftende Strategien und Lösungen für den Tourismus zu entwickeln, machen uns seit unserer Gründung im Jahr 2003 aus.

Für unsere wegweisende Tourismusberatung setzen wir bewusst Schwerpunkte:

- | | |
|---|---|
| DESTINATIONS-MANAGEMENT | Wir machen Ihre Destination fit für den härter werdenden Wettbewerb. |
| MARKTFORSCHUNG | Wir stehen für innovative und zielgerichtete Marktforschung im Tourismus. |
| BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE BERATUNG | Wir coachen Sie in allen Phasen von der Gründung, über den laufenden Betrieb bis zur Nachfolgeregelung. |
| ÖKONOMISCHE ANALYSEN | Wir ermitteln die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus – für fundierte tourismuspolitische Entscheidungen. |

Zu unseren Kunden zählen Destinationsmanagement-Organisationen, Betriebe aus der Tourismus-, Kultur- & Freizeitwirtschaft, das Gastgewerbe, touristische Verbände, Finanzdienstleister und öffentliche Institutionen.

Mehr über uns und unsere aktuellen Projekte finden Sie unter www.dwif.de.

Wir sind Experten für Beherbergungsbedarfsanalysen, Machbarkeitsstudien und zukunftsfähige Infrastrukturentwicklung

Umfangreiche Marktinformationen

Unser Unternehmen besitzt für den Bereich Camping- und Wohnmobiltourismus in Deutschland **langjährige sowie kontinuierliche Marktinformationen**, insbesondere durch periodische Gesamterhebungen für das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie sowie den Deutschen Tourismusverband. Dabei befasst sich das dwif nicht nur mit dem wichtigen Bereich des Touristcamps, sondern verfügt auch über Kennzahlen und Erfahrungswerte im Bereich des statistisch nur unzureichend erfassten, betriebswirtschaftlich jedoch umso bedeutsameren Dauercampings. Durch die in der Vergangenheit in enger Kooperation mit dem ADAC durchgeführten periodischen Betriebsvergleiche verfügen wir über fundierte Kenntnisse zur betriebswirtschaftlichen Situation sowie den Kosten- und Ertragsstrukturen bei unterschiedlichen Betriebstypen von Campingplätzen.

Saarland-Expertise

Zudem ist das dwif mit dem Tourismus im Saarland bestens vertraut. Schon seit dem Jahr 2004 erstellen wir das Sparkassen-Tourismusbarometer für das Saarland u.a. mit exklusiven Daten zur Besucherentwicklung der Freizeiteinrichtungen im Land. Zudem haben wir die Tourismuskonzeption Saarland 2025 erstellt. Sie widmet sich der zentralen Frage, wie der Tourismus einen entscheidenden Beitrag zum Strukturwandel im Saarland leisten kann. Das dwif ist daher mit der aktuellen und zukünftigen Tourismusausrichtung des Saarlandes bestens vertraut und kann daraus Schlussfolgerungen für den Camping- und Wohnmobilmarkt ziehen.

Planungssicherheit für zukunftssichere Infrastrukturentwicklung

Dank unserer **betriebswirtschaftlichen Kompetenz** liefern wir Ihnen die notwendige Planungssicherheit für marktfähige, touristische Infrastrukturentwicklung. Von der reinen Plausibilitätsprüfung touristischer Vorhaben, über strategische Marketing-Beratung, bis hin zu der vollumfänglichen Potenzial- und Machbarkeitsanalyse mit Wirtschaftlichkeitsvorschaurechnungen und Sensitivitätsanalysen erhalten unsere Kunden **maßgeschneiderte Entscheidungshilfen**. Folgende Auswahl an Referenzen verdeutlicht unsere Kompetenz in der Erstellung von fundierten Studien für Beherbergungsbedarf und Ansiedlungen von Beherbergungsprojekten, vor allem im Bereich Camping und Wohnmobil:

- Machbarkeitsstudie für einen Reisemobilstellplatz in Suhl, 2020
- IST-Analyse und zukünftige Ausrichtung eines Camping-Resorts in Bayern, 2019
- Beherbergungsmarktanalyse und Bewertung der Projekte „Hotel“, „Stellplätze“ und „Feriendorf“ in Beuren, 2019

- Nationale Standort-Eruierung für die Glamping GmbH und Exposé-Erstellung, 2018.
- Konzept- und Machbarkeitsstudie zur Einrichtung touristischer Campingplätze und Wohnmobilplätze in der Region Saarbrücken, 2016.
- Strategische Marketingberatung für das Familien-Kinder-Hotel Waldhof, Auftraggeber: Seetelhotels, 2018.
- Plausibilitätsprüfung für ein Chalet-Dorf in Gunzenhausen, 2018.
- Strategische Marketingberatung für ein Feriendorf-Resort Reetland am Meer auf Rügen, 2018.
- Der Campingmarkt als Wirtschaftsfaktor in Deutschland, Caravaning Industrie Verband e.V. (CIVD), aktuell in Bearbeitung, zuletzt 2017.
- Potenzialanalyse für hochwertige Ferienwohnungen in der Burg Lauenstein, 2017.
- Hintergrundwissen aufgrund zahlreicher Daten/Informationen aus den fortlaufenden Analysen zum **Sparkassen-Tourismusbarometer** sowie die Grundlagenstudie „Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland“, die zur Einschätzung der Preis- bzw. Ertragsstruktur der Beherbergungsbetriebe viele notwendige Daten bereitstellen

Unser Team für Ihr Projekt

Unser **Team** hat sich einen exzellenten Ruf als praxisorientierte Tourismusberater*innen erarbeitet.

Wir sind vieles: Geograf*innen, Betriebs- und Volkswirt*innen, Tourismus- und Datenmanager*innen, Event- und Regionalplaner*innen aber auch neugierige Kulturfans, Radverliebte und Wanderbegeisterte, Fußballverrückte, passionierte Skifahrer*innen und reiselustige Abenteuer*innen. Das gibt uns Kraft, Ideen und macht uns aus.

Wir schätzen unsere Unterschiede und teilen die Faszination für den Tourismus.

Die Neugier für aktuelle Themen treibt uns ständig an.

Ihr Projekt ist bei unseren erfahrenen Kolleg*innen aus dem Bereich „Betriebswirtschaftliche Beratung“ in den besten Händen.

DIANA PINNOW

M.Sc. Nachhaltiges Tourismusmanagement, B. Sc. Betriebswirtschaftslehre und Consultant des dwif am Standort Berlin

Zu meinen Arbeitsschwerpunkten zählen Machbarkeitsstudien, Potenzialanalysen, Wirtschaftlichkeitshochrechnungen sowie Hotelbedarfsanalysen und Kommunale Kosten-Nutzen-Bilanzen. Im Rahmen unserer betriebswirtschaftlichen Analysen prüfen wir Ihre Vorhaben auf Machbarkeit und berechnen das zu erwartende Nachfragepotenzial.

Um Ihnen Entscheidungsalternativen zu bieten, zeige ich realistische Ziele und sinnvolle Wege dorthin auf und unterfüttere sie mit Zahlen und Fakten aus der dwif-Datenwelt. Natürlich mit kaufmännischer Vorsicht, denn das Ziel ist auch hier das Erreichen solider, langfristig tragfähiger Lösungen.



*Meine Rolle im dwif:
Realistische Szenarien aufzeigen.
Ich berate unsere Kund*innen in
betriebswirtschaftlichen Themenfeldern und erstelle kommunale Kosten-Nutzen-Bilanzen.*



HEIKO RAINER

Magister der Betriebswirtschaft, Hotelkaufmann und Senior Consultant des dwif am Standort München

Ich bin Teil unseres Teams für die betriebswirtschaftliche Beratung und kümmere mich im dwif insbesondere um Machbarkeits- und Potenzialstudien sowie Hotelmarktanalysen, Betriebsvergleiche und einzelbetriebliche Beratungen.

*Meine Rolle im dwif:
Klarheit in wirtschaftliche Zusammenhänge bringen. Ich bin der Betriebswirt der Projekte ganzheitlich erfasst und über die Zahlen hinausschaut.*

Zu klären, ob bestehende oder geplante Projekte bedarfsgerecht sind, liegt mir dabei besonders am Herzen. Dabei sind Praxisnähe und realistische Umsetzbarkeit für mich das A und O. Unsere Lösungen bleiben keine graue Theorie, sondern tragen sofort zu Ihrer Entscheidungsfindung oder zur Verbesserung der betrieblichen Situation bei. Gleichzeitig bin ich unser interner Datenschutzbeauftragter und begleite im dwif alle dafür relevanten Prozesse.

1.2 Unternehmensdarstellung und Projektteam agstaUMWELT GmbH

UNTERNEHMENSBECHREIBUNG AGSTA UMWELT

Die agstaUMWELT GmbH mit Sitz in Völklingen wurde 1975 gegründet und ist seit Dezember 1988 eine GmbH. Das Team besteht aus Diplom-Ingenieuren (Master of Science der Raum- und Umweltplanung, der Stadt- und Regionalentwicklung, der Landschaftsarchitektur sowie aus Diplom-Geografen. Die Leistungsbereiche der agstaUMWELT GmbH umfassen formelle und informelle städtebauliche Planungen, Machbarkeitsstudien und Gutachten, ökologische Gutachten und Freianlagenplanungen, ebenso wie Projektsteuerung und Verfahrensbetreuung (z.B. von Wettbewerben, Mehrfachbeauftragungen und Vergabeverfahren). Die agstaUMWELT GmbH beschäftigt derzeit 15 Mitarbeiter.

Interdisziplinäre Zusammensetzung und langjährige Erfahrung ermöglichen uns eine umfassende und zügige Bearbeitung komplexer Aufgabenstellungen.

agstaUMWELT GmbH

Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung

Saarbrücker Straße 178

66333 Völklingen

Tel. 06898 933990 0

Fax 06898 933990 20

Mail: info@agsta.de

Gründungsjahr: 1975, seit Dezember 1988 GmbH

Geschäftsführende Gesellschafter

Claudia Lennartz, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung, Stadtplaner AKS

Harald Schuler, Dipl.-Geograf

Sabine Schüßler, Office Managerin (IHK)

Mehr über uns und unsere aktuellen Projekte finden Sie unter www.agsta.de.

Das Projektteam der agstaUMWELT GmbH setzt sich im Auftragsfall wie folgt zusammen:

Gesamtverantwortlich auf Seiten der agstaUMWELT GmbH ist Dipl.-Ing. Tobias Rexer.

Stellvertretend stehen Frau Dipl.-Ing. Claudia Lennartz und Herr Dipl.-Geogr. Harald Schuler zur Verfügung. Das Projektteam kann bei Bedarf durch weitere Mitarbeiter verstärkt werden.

DIPL.-ING. TOBIAS REXER

Geboren: 14. Juli 1983
Staatsangehörigkeit: deutsch
Hochschule: Hochschule für Wirtschaft und Umwelt,
Nürtingen-Geislingen
Berufserfahrung: Diplom/Projektleiter agstaUMWELT
GmbH seit 2008
Kammermitglied L Architektenkammer des Saarlandes,
Landschaftsarchitekt Nr. LBA 38



Tobias Rexer ist seit 2008 im Bereich der formellen und informellen städtebaulichen Planungen in unserem Hause tätig und verfügt damit über 12 Jahre Berufserfahrung als Dipl.-Ingenieur.

Er betreut unter anderem Bauleitplanungen, Projektsteuerung, sowie Planungskonzepte insbesondere in den Bereichen Tourismus, Gewerbe und Industrie, Verkehrsanlagen und Infrastruktur.

Beispiele sind u.a. die Untersuchung potentieller gewerblicher Entwicklungsflächen in Nonnweiler, die Bauleitplanung für das Nationalparktor in Otzenhausen, die Bauleitplanungen und sonstigen Planungen mit touristischem Schwerpunkt „Rund um das Cloef-Atrium“ (Baumwipfelpfad, Beschilderungskonzept, Neu- und Umbau Parkplätze rund um die Cloef, usw.), den Bebauungsplan für das Nationalparktor Otzenhausen oder auch die Bauleitplanungen für das Industrie-, Energie- und Ressourcenzentrum in Ens Dorf.



DIPL.-ING. CLAUDIA LENNARTZ.

Geboren: 29. Januar 1966
 Staatsangehörigkeit: deutsch
 Hochschule: TU Kaiserslautern
 Raum- und Umweltplanung
 Berufserfahrung: Diplom / Projektleiterin
 agstaUMWELT GmbH seit 1993
 Geschäftsführerin seit September
 2017
 Kammermitglied: Architektenkammer des Saarlandes,
 Stadtplanerin Nr. SBA3

Claudia Lennartz ist seit 1993 als Projektleiterin und zwischenzeitlich als Geschäftsführerin tätig. Sie verfügt damit über mehr als 27 Jahre Berufserfahrung (Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung).

Ihre Schwerpunkte liegen in der Stadtplanung (formell und informell) und im Bereich von Vergabeverfahren. Darüber hinaus gehören Machbarkeitsstudien/-konzepte und informelle städtebauliche Planungen vorrangig zu ihrem Aufgabengebiet.

Beispiele sind u.a. der Visitor-Management-Plan für das Nationalparktor in Otzenhausen, das Freiraumkonzept mit integriertem städtebaulichen Bezug (FISB) für den denkmalgeschützten Deutsch-Französischen Garten oder auch die Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepte (ISEK) für mehrere Ortsteile in der Gemeinde Nonnweiler und viele mehr. Beispiele zum Thema Standortfindung, die Frau Lennartz bearbeitet hat sind zum Beispiel die Standortfindung für das Helmholtz-Institute für pharmazeutische Forschung (HIPS) auf dem Campus der Universität des Saarlandes oder auch verschiedene Standortfindungskonzepte für Wohngebiete, Gewerbegebiete, usw.

Frau Lennartz ist seit über 27 Jahren als Projektleiterin im Bereich Stadtplanung tätig, so dass sie sehr erfahren im Umgang mit Bürgern, Akteuren, politischen Gremien, Fachbehörden und Fördergebern ist. Frau Lennartz verfügt über langjährige Erfahrungen auch als Moderator bei Beteiligungs- und Öffentlichkeitsveranstaltungen und in der Organisation von unterschiedlichsten Planverfahren und -prozessen.

DIPL.-GEOGR. HARALD SCHULER

Geboren: 05. Juli 1959
Staatsangehörigkeit: deutsch
Hochschule: Universität des Saarlandes
Studium der Physik und
Studium der Geografie

Berufserfahrung: Projektleiter
agstaUMWELT GmbH seit 1989
Geschäftsführer seit September 2017



Die Tätigkeitsschwerpunkte von Harald Schuler liegen im Bereich Ökologie / Landschaftsplanung / Freianlagenplanung, Umweltprüfungen (Umweltbericht) zur Bauleitplanung, Landschaftspflegerische Begleitplanungen (LBP), Landschaftsplanung (LP), Ökologische Gutachten, FFH-Verträglichkeitsstudien (FFH-VS), Artenschutzbeiträge mit spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gem. § 44 BNatSchG, Prüfung auf Biodiversitätsschäden gem. § 19 BNatSchG (i.V.m. USchadG), Ökologische Baubegleitung (öBB / UBB) / Monitoring und Bauleitplanung.

Viele der von ihm bearbeiteten Projekte haben in der Vergangenheit auch touristische Themen betroffen, z.B. die Planungen rund um das Cloef-Atrium Saarschleife oder die grünordnerischen Planungen für das Kurgebiet in Rilchingen-Hanweiler oder den Ferienpark Bostalsee.

Als weitere Mitarbeiter im Projektteam kommen Alexander Knoll, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung, und Sebastian Ernst, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung sowie Laetitia Bieringer, B.Sc. Humangeographie in Frage.

III. UNSERE VORGEHENSWEISE

Bei der Projektbearbeitung empfehlen wir die folgenden Beratungsbausteine. In Ihrem Interesse streben wir aus Kostengründen und unter Berücksichtigung aktueller Reise- und Kontaktbeschränkungen an, möglichst viele analytische und konzeptionelle Arbeiten an den Bürostandorten zu erbringen. Dabei ist die Expertise vor Ort durch die in Völklingen ansässige agsta Umwelt GmbH und eine Vielzahl durch das dwif durchgeführter Projekte im Saarland gegeben. Dennoch ist für eine fundierte Bestandsaufnahme und qualifizierte Bewertung eine ausreichende Präsenz vor Ort unerlässlich, die möglichst kompakt gehalten wird. Die Kommunikation mit Ihnen und den Entscheidungs- und Leistungsträgern vor Ort spielen für uns in Projekten eine sehr wichtige Rolle. Für den reibungslosen Austausch mit Ihnen und zur Information und Einbeziehung der Akteur*innen empfehlen wir folgende Vorgehensweise:

1. Auftaktgespräch und Auftragsklärung

Zeitnah nach Auftragsvergabe findet eine Auftaktbesprechung vor Ort statt, an der alle für das Projekt wichtigen Personen der Gemeinde und des Regionalverbandes Saarbrücken teilnehmen. Ziel dieses Auftaktgespräches ist es, den konkreten **Projektablauf** zu definieren, wichtige Materialien zu übergeben und Zielsetzungen festzulegen. Folgende Punkte sollten bei diesem Termin besprochen und geklärt werden:

- zu beachtende Rahmenbedingungen zu den Projektbausteinen (z.B. Auflagen aus dem LEADER-Zuwendungsbescheid)
- zu beachtende Rahmenbedingungen zu den einzelnen Standorten
- zu betrachtender Suchraum für weitere Flächen (z.B. Begrenzung auf die Gemeinde Großrosseln)
- notwendige Unterlagen (Karten, etc.)
- Ansprechpersonen und Kontaktdaten für vertiefende Informationen
- Terminabstimmungen / Festlegung von Meilensteinen

Hinweis: Aufgrund der aktuellen Situation rund um die **Corona-Krise** kann eine erste Auftaktbesprechung auch per **Videokonferenz** stattfinden. **Hierzu benötigen Sie keine eigenen PC-Tools.** Wir können Sie über Microsoft Teams zu einer Videokonferenz einladen und Sie können sich über einen Link dann unkompliziert und einfach einwählen. Damit gewährleisten wir einen zeitnahen Projektstart, unabhängig von der weiteren Krisenentwicklung. Der Vor-Ort-Termin kann dann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Flächenbesichtigungen nachgeholt werden.

2. Markt- und Umfeldanalyse

2.1 Trends und Entwicklungen auf dem Wohnmobil- und Campingmarkt

Ein Ziel der Studie ist die Bewertung der Marktfähigkeit vorhandener Projektideen in der Gemeinde Großrosseln bzw. die Entwicklung neuer Konzepte. Dafür liefern wir Ihnen eingangs einen Überblick über die **wichtigsten Nachfragetrends** und Entwicklungen im Segment des naturnahen Übernachtungsmöglichkeiten. Die relevanten Entwicklungen der einzelnen Übernachtungstypen Zelten, Trekking, Camping, Glamping und Reisemobile (im Folgenden mit dem Überbegriff „Camping und Wohnmobilmarkt“ zusammengefasst) stellen wir detailliert dar und liefern passfähige **Good-Practice-Beispiele**, auch aus dem Ausland. An diesen Beispielen zeigen wir auf, wie Einrichtungen und Produkte für Touristen gestaltet sein sollten und welche **Erfolgsfaktoren** dabei wesentlich sind. Ziel ist es, sinnvolle und übertragbare Parameter und Charakteristika für die eigenen Weiterentwicklung zu gewinnen.

2.2 Nachfrageverhalten von Wohnmobilisten und Campern

Ergänzend zu den Trends und Entwicklungen auf dem Camping und Wohnmobilmarkt erhalten Sie wesentliche Informationen zum **Nachfrageverhalten der Zielgruppe „Camping-Gäste“**. Ziel ist es, die wesentlichen **Ansprüche und Erwartungen** von Reisenden im Camping- und Wohnmobilsegment darzustellen. Hierfür greifen wir auf die Daten des Qualitätsmonitor Deutschlands sowie auf unsere Grundlagenuntersuchungen zum Campingtourismus zurück. Die Nachfragedaten beinhalten unter anderem Informationen zum Buchungsverhalten, zu Reisemotiven, zum Ausgabeverhalten sowie Auskünfte zu soziodemografischen Merkmalen (Einkommenssituation etc.).

2.3 Wettbewerbsrelevante, naturnahe Angebote im Umfeld

Im Rahmen der Umfeldanalyse recherchieren wir die **wettbewerbsrelevanten Camping- und Wohnmobilstellplätze in der näheren Umgebung** der Region Warndt-Saargau sowie weitere, weitestgehend als naturnahe Übernachtungsmöglichkeit zählende Angebote. Dabei berücksichtigen wir auch wettbewerbsrelevante Angebote aus den angrenzenden französischen Gemeinden. Zudem prüfen wir, ob es womöglich Synergieeffekte zum benachbarten Frankreich gibt, z.B. Ausblick vom Warndt-Wald-Weg über die Sandgrube Freyming (Frankreich), Musee Les Mineurs Wendel. Der Anspruch liegt hierbei weniger darin, das Angebot in diesem Segment vollumfänglich zu quantifizieren, sondern eine qualifizierte Einschätzung zu den Marktchancen neuer Angebote in Ihrer Region treffen zu können. Im Mittelpunkt stehen daher die zu ziehenden **Schlussfolgerungen für das zukünftige Angebot** in der Gemeinde Großrosseln.

Im Ergebnis erhalten Sie die wesentlichsten Nachfragetrends auf dem Wohnmobil- und Campingmarkt sowie die wichtigsten Wettbewerber im Marktumfeld, woraus ein Erkenntnisgewinn für neue Übernachtungsangebote abgeleitet werden kann.

2.4 Bewertung bestehender Konzepte

Die aktuellen Projekte am Jagschloss Karlsbrunn und am Bogenschießparcours Warndt werden wir im Rahmen einer Flächenbesichtigung vor Ort ansehen. Mit den Ansprechpartner*innen führen wir Gespräche und prüfen, ob die grundsätzliche Ausrichtung mit den im Vorfeld identifizierten Markterfordernissen und dem strategischen touristischen Entwicklungsrahmen übereinstimmt. Ob die Projekte bzw. Flächen sich für die Entwicklung naturnaher Übernachtungsmöglichkeiten eignen, prüfen wir in der folgenden Standortanalyse. Gegebenenfalls werden wir die Ideen aufgreifen und im weiteren Bearbeitungsschritt zu einer Grobkonzeption verdichten.

3. Standortanalyse: Standortbesichtigungen und Bewertung der Mikrostandorte

In diesem Arbeitsschritt werden die für zukünftige, naturnahe Übernachtungsangebote am besten geeigneten Standorte identifiziert. Dafür bereisen wir **die in der Ausschreibung genannten sechs Standorte sowie maximal vier zusätzliche Standorte** in der Gemeinde Großrosseln gemeinsam mit dem Auftraggeber. Zur Gewinnung weiterer Informationen zu den Flächen planen wir maximal 15 Expertengespräche in Form von Einzelgesprächen. Im Anschluss fertigen wir für jeden Standort eine Detailanalyse an. Wir analysieren sowohl die Makrostandorte mit ihrem strukturellen Angebot und ihrer Anbindung als auch die vorgeschlagenen Mikrostandorte in ihren relevanten Merkmalsausprägungen und stellen diese vergleichend gegenüber. Die Auswahl der Kriterien erfolgt in enger Abstimmung mit Ihnen. Unter anderem sind folgende Kriterien erfolgsrelevant:

3.1 Bauplanerische Kriterien

In diesem Bearbeitungsschritt erfolgt die Grundlagenermittlung für potenzielle Flächen bzw. Beschaffung entsprechender Plangrundlagen in Verbindung mit dem Auftraggeber. Die Standorte werden im Hinblick auf folgende Faktoren untersucht:

- Eignungssituation, Verfügbarkeit und planungsrechtlicher Zustand
- Größe, bzw. Erweiterungsmöglichkeiten
- Verkehrslage und –anbindung
- Wegestrecke bis zu den Versorgungsangeboten

- Erschließungsmöglichkeiten und -kosten

Neben Eignungskriterien können je nach Standort i.d.R. auch **Konfliktpotentiale**, die es zu betrachten gilt, relevant sein. Nicht jedes Konfliktpotential muss dabei von vorneherein zum Ausschluss einer potentiellen Fläche führen (Tabukriterien). Vielmehr ist bei den betrachteten Standorten einzuschätzen, ob ein relatives Konfliktpotential akzeptabel ist oder durch geeignete Maßnahmen minimiert werden kann.

Wir gehen bei unserem Angebot davon aus, dass Plangrundlagen in Verbindung mit Ihnen beschafft werden. Das heißt, dass Sie uns alle die Ihnen verfügbaren Unterlagen (z.B. Plangrundlagen, vorhandene Gutachten, vorhandene Planungen usw.) zur Verfügung stellen. Darüber hinausgehend erforderliche Grundlagen werden soweit verfügbar von uns besorgt. Sofern Kosten für zu beschaffende Plangrundlagen anfallen, sind diese im Angebot nicht enthalten und würden an den Auftraggeber weitergegeben werden.

3.2 Tourismusfachliche Kriterien

Zusätzlich betrachten wir bei den Flächen mindestens folgende Kriterien:

- Standortimage / Bekanntheit
- Standortumfeld und Komplementärangebote
- Synergien mit möglicherweise vorhandenen Betreibern
- Authentizität / Passfähigkeit mit den Tourismuskonzepten

3.3 Bewertungsmatrix

Die anhand der bisherigen Arbeitsschritte gewonnenen Informationen werden je Mikrostandort in einer **Scoring-Matrix** zusammengeführt. Dabei werden die Kriterien nach Absprache mit Ihnen in ihrer Relevanz gestaffelt und dementsprechend unterschiedlich gewichtet. Mit diesem Verfahren ermitteln wir die grundsätzliche touristische Eignung der Flächen und leiten daraus die Passfähigkeit für verschiedene Arten naturnahen Übernachtens ab. Sollten für die am besten bewerteten Flächen mehrere Arten naturnahen Übernachtens in Frage kommen, werden wir in Absprache mit Ihnen noch eine SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen, Chancen-Risiken) durchführen.

Die Ergebnisse der bisherigen Bearbeitungsschritte werden vor Ihnen und der Projektgruppe in einer **Zwischenpräsentation** vorgestellt. Hierbei stehen vor allem die Ergebnisse der Standortanalyse im Fokus. Im daran direkt anschließenden **Workshop** werden wir gemeinsam eine Vorzugsfläche auswählen, und Ideen für die Konzeption entwickeln. Ganz im Sinne eines

offenen Brainstormings sollen die Teilnehmer ihre Ideen benennen können und wir entwickeln diese ergebnisoffen im Laufe des Workshops weiter. Ziel des Workshops ist es, viele konzeptionelle Ideen für die Angebotsgestaltung sowohl aus Sicht der Touristiker vor Ort als auch aus Marktsicht und aus planerischer Sicht zu entwickeln. Welche Idee zu einem Grobkonzept verdichtet wird, entscheiden wir im Anschluss gemeinsam.

4. Konzeptentwicklung, Flächenprogramm und Umsetzungsleitfaden für einen geplanten Betrieb

Bei der Konzeptentwicklung setzen wir die eingangs in der Markt- und Trendanalyse herausgestellten Merkmale zielführend um. In dem vorangegangenen Workshop wurde ein sinnvoller und geeigneter Standort ausgewählt, für den wir modellhaft ein Konzept für ein naturnahes Übernachtungsangebot entwickeln. Weitere Konzeptionen sind nicht Gegenstand dieses Angebots und können zusätzlich beauftrag werden. Damit in weiterer Folge eine Wirtschaftlichkeitshochrechnung erfolgen kann, sind erste konzeptionelle Empfehlungen hinsichtlich der Positionierung, der Ausgestaltung sowie der zu erbringenden Dienstleistungen zu treffen, da diese Parameter wesentlichen Einfluss sowohl auf die Ertrags- wie auch Aufwandsseite haben. Deshalb geben wir erste grobe Empfehlungen zu folgenden Inhalten:

- Positionierung / Klassifizierung des Angebots
- Mögliche Alleinstellungsmerkmale gegenüber Wettbewerbern
- Konzeptionelle Eckpfeiler für die Angebotsinfrastruktur (Anzahl und Qualität der Sanitäreinrichtungen, Größe der Rezeption, etc.)
- Kapazitäten und Struktur (je nach Übernachtungsart: Anzahl Stand- bzw. Zeltplätze, Einschätzung zum Stellplatz-Mix, z.B. Anteil Touristikplätze, Dauerstellplätze, Mobilheime, Mietobjekte)
- Zielgruppendefinition und Zielgruppenbedürfnisse in Kürze
- Ausstattung und mögliche Service-Angebote (Gastronomie, Sport- und Freizeiteinrichtungen etc.)
- Preispolitik (auf Basis branchenspezifischer Werte sowie der Wettbewerbsanalyse)
- Öffnungstage Hotel bzw. Öffnungszeiten Service-Angebote und Gastronomie
- Flächenbedarf allgemein (Einschätzung auf Basis branchenüblicher Kennzahlen)
- Flächendefinition der Gast- / Konsumenten-, Produktions-, Lager-, Verkehrs- und Nebenflächen oder besondere Anforderungen an die Erschließung. Es erfolgt diesbezüglich eine Abschätzung anhand von branchenüblichen Vergleichsmaßstäben oder

Erfahrungswerten. Fachplanungen (z.B. Stellplatzanlagen, hochbauliche Planungen) oder Sondergutachten (z.B. Zustand Infrastruktur) sind im Angebot nicht enthalten.

Im Anschluss bündeln wir alle Informationen in einem **Umsetzungsleitfaden**, in dem zeitlich untersetzt alle weiteren, notwendige Bearbeitungsschritte im Rahmen der Projektentwicklung beschrieben werden. In dem Leitfaden geben wir auch Hinweise auf eventuell notwendige Sondergutachten.

Hinweis: Sollte sich einer der Standorte als besonders geeignet für eine Übernachtungsart herausstellen, die nur sehr geringen Planungsaufwand benötigt, so können wir für diese – zusätzlich zu der oben beschriebenen Gesamtkonzeption - eine Teilkonzeption erstellen.

5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Auf Basis der vorangegangenen Bearbeitungsschritte führen wir eine **Plan-Gewinn- und Verlustrechnung** durch. Sie erfordert eine Vorscheurechnung der zu erwartenden Betriebserträge (=Umsatz) und der betriebsbedingten Aufwendungen:

- **Umsatzvorscheurechnung;** die Berechnung erfolgt auf Grundlage der Gästeschätzung, sowie der Einnahmen aus Zusatzleistungen (Gastronomie, Veranstaltung, Events, Tagung, Wellness, Produktverkäufe usw.). Das Gästepotenzial leitet sich wiederum auf Basis der Markt- und Wettbewerbsanalysen, dem vorgeschlagenen Konzept, dem Standort sowie darauf aufbauend auf Erfahrungswerten hinsichtlich der Kapazitätsauslastung ab. Dabei greift das dwif auf die umfangreichen Daten aus den Betriebsvergleichen sowie elektronischen Bilanzdaten eines Bankinstituts zurück.
- **Kostenschätzung: Betriebsbedingte Aufwendungen** (Personalbedarf, Kosten der Ver- und Entsorgung, sonstige Betriebs- und Verwaltungskosten) hängen sehr stark von der zukünftigen Organisationsstruktur und vielen weiteren Fragen ab. Entsprechend können hierzu nur „Szenario-Berechnungen“ unter der Annahme von bestimmten Prämissen durchgeführt werden. Für die Schätzung der **Abschreibungen und Fremdkapitalkosten** werden möglichst genaue Angaben zu den Investitionskosten für das Bauvorhaben sowie zu dessen Finanzierung benötigt.

Das **Betriebsergebnis I**, das sich als Differenz zwischen Betriebserträgen und betriebsbedingten Aufwendungen ergibt, lässt Rückschlüsse auf die Höhe des betriebswirtschaftlich vertretbaren Investitionsvolumens zu.

Auf Basis dieser Wirtschaftlichkeitshochrechnung wird das dwif-Beraterteam die folgenden Einzelberechnungen erstellen:

- Berechnung & Prognose der Erträge und Aufwendungen für ein „**Normaljahr**“ (= ein nach der Eröffnung laufendes normales Jahr, welches als nachhaltig und konstant hinsichtlich der Einnahmen und Ausgaben anzusehen ist).
- Die Berechnung erfolgt in Form der im Gastgewerbe üblichen Darstellung in Form eines SKR 70 (Sonderkontorahmen).
- Berechnung des zu erwartenden **Cash-Flows** für das Normaljahr.
- Berechnung der **Reinvestitionen im Planobjekt**. Bezugsgröße bilden die angenommenen Investitionskosten der Machbarkeitsstudie.

Im Rahmen einer **Szenario-Betrachtung** wird zudem überprüft, wie sich Änderungen bei den wichtigsten Berechnungsparametern, vor allem Preisniveau und Auslastung der Kapazitäten, auf das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsrechnung auswirken. Die Ergebnisse werden kommentiert und Schlussfolgerungen in Bezug auf die Erfolgswahrscheinlichkeit bzw. die mit dem Projekt verbundenen Chancen und Risiken dargestellt.

Im Ergebnis erhalten Sie eine kommentierte Wirtschaftlichkeitsvorschaurechnung mit einer Einschätzung zur Marktfähigkeit des Vorhabens.

6. Investition und Finanzierung

Investitionskosten

Bei der abschließenden Prüfung der Machbarkeit kommen grundsätzlich zwei Möglichkeiten in Betracht:

- Wenn bereits konkrete Vorstellungen zur voraussichtlichen Höhe der geplanten Investitionen und deren Finanzierung bestehen, wird überprüft, ob diese mit der Höhe des ermittelten Betriebsergebnis I in Einklang stehen.
- Liegen noch keine Vorstellungen zum Investitionsvolumen und zur Finanzierung vor, dann errechnen wir - das dwif und die agsta Umwelt - auf Basis branchenspezifischer Kennzahlen eine grobe Schätzung hinsichtlich der zu erwartender Investitionskosten vornehmen.

Finanzierung

Auf Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird das dwif den notwendigen Finanzierungsbedarf ermitteln bzw. mögliche Finanzierungsszenarios aufzeigen.

7. Dokumentation und Präsentation der Ergebnisse

Die Zwischenergebnisse und Arbeitssitzungen sowie auch wichtige Absprachen werden von uns schriftlich dokumentiert. Die Projektergebnisse werden in einem schriftlichen Bericht zusammengeführt. Der Auftraggeber erhält den Ergebnisbericht in digitaler Form (PDF). In dem Gesamthonorar sind eine Auftaktbesprechung, ein Akteursworkshop inkl. Präsentation des Zwischenstands und eine Abschlusspräsentation jeweils vor Ort enthalten.

Sollten die Corona-bedingten Regeln keine Präsenzveranstaltungen mit dem erforderlichen Personenkreis ermöglichen, werden die Termine virtuell stattfinden. Weitere Präsentationen, z.B. vor politischen Gremien, sind jederzeit möglich und werden pro weiteren Termin als Bietergemeinschaft mit 1.000 Euro (netto, inkl. Reisekosten) verrechnet.

8. Flexibel hinzubuchbare Erweiterungsmodule

Prüfung zusätzlicher Flächen

Gern bieten wir Ihnen an, zusätzliche Flächen zu bereisen und nach dem oben beschriebenen Schema zu bewerten. Je Standort berechnen wir als Bietergemeinschaft gemeinsam 1.000 EUR.

Prüfung weiterer Varianten

Sofern neben der Gesamtkonzeption für die Vorzugsfläche weitere Varianten ausgearbeitet und berechnet werden sollen, bedarf dies einer zusätzlichen Beauftragung. Die Kosten sind hierbei abhängig von den Abweichungen zur Ursprungsvariante. Der Mindestaufwand bei geringeren Abweichungen, wie z.B. der Änderung der Übernachtungsart (z.B. Wohnmobilstellplatz anstatt Zeltplatz) stellt sich wie folgt dar:

- Überprüfung der Mikro-Standortbewertung gemäß der veränderten Ausgangssituation
- Definition der neuen konzeptionellen Eckpunkte als Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Anpassung des Flächenbedarfs und entsprechend der Nutzungsänderung neue Eignungsprüfung

Für weitere Varianten erstellen wir Ihnen gern nach Absprache ein zusätzliches, passgenaues Angebot.

IV. ZEITPLAN

Die Bearbeitungszeit für die Machbarkeitsstudie beträgt **rund 3-4 Monate** nach Auftragsvergabe, jedoch frühestens ab Januar 2021. Sofern aus Ihrer Sicht ein anderer Zeitplan wünschenswert ist bzw. der Zuwendungsgeber andere Fristen vorgibt, kann gerne eine Abstimmung hierzu erfolgen. Ein detaillierter Zeitplan wird zum Auftaktgespräch erarbeitet und mit Ihnen abgestimmt. Voraussetzung für die Einhaltung dieses Zeitrahmens ist die Termintreue aller Beteiligten. Verzögerungen, die nicht durch die Auftragnehmer verursacht werden, können zu einer Verlängerung der Laufzeit führen. Sofern Teilnahmen an politischen Gremien u. ä. erforderlich sind, kann dies Einfluss auf die Zeitschiene haben, der durch uns nicht beeinflussbar ist.

V. KOSTEN

Die angegebenen Kosten sind nachhaltig kalkuliert. Sie sichern die Arbeitsplätze und eine faire Bezahlung unserer Mitarbeiter*innen. Darüber hinaus gewährleisten sie eine verantwortungsvolle Auswahl von Lieferanten und Verbrauchsmaterialien.

Unsere Leistungen	Kosten
Markt-, Trendanalyse, Konkurrenzanalyse am Makrostandort	3.000 €
Mikrostandortsuche und Standortbewertung dwif (Bereisung und Bewertung)	5.000 €
Mikrostandortsuche und Standortbewertung agstaUMWELT (Bereisung und Bewertung)	5.000 €
Grundlagenermittlung und Beschaffung von Plangrundlagen (ohne Kosten für Plangrundlagen, Gutachten oder ähnliches)	2.500 €
Grobkonzeption für einen geplanten Betrieb (Positionierung, Unternehmensphilosophie, Betriebsstruktur)	2.500 €
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Betreiberprofil für einen geplanten Betrieb	3.500 €
Planerische Darstellung des Konzeptes unter Berücksichtigung der für die Planung relevanten Grundlagen	4.100 €
Projektentwicklungs- und Umsetzungsplan	1.500 €
Projektmanagement dwif inkl. 1 Präsenzworkshop inkl. Zwischenpräsentation, 1 Abschlusspräsentation, maximal 15 Expertengespräche, Dokumentation, Reisekosten inklusive.	5.500 €
Projektmanagement Aufwand agstaUMWELT inkl. 1 Präsenzworkshop inkl. Zwischenpräsentation, 1 Abschlusspräsentation, Reisekosten inklusive.	2.000 €
Gesamtkosten netto	34.600 €
Umsatzsteuer	6.574 €
Gesamtkosten brutto	41.174 €
OPTIONAL: Darstellung Raumprogramm auf der ausgewählten Fläche	2.400 €

In dieser Studie nicht enthalten sind Sondergutachten (z.B. Untergrundverhältnisse, Baumstandfähigkeit (z.B. bei Baumhäusern), ökologische Kartierungen (Fauna/Flora), Zustand Infrastruktur, Mobilität, usw. Diese können nach Absprache separat beauftragt werden bzw. können wir Ihnen geeignete Ansprechpartner nennen.

Der konkrete Auszahlungsplan wird nach Auftragsvergabe mit Ihnen besprochen. Wir schlagen vor:

- 50% nach Auftragsvergabe und
- 50% nach Abgabe des Endberichtes.

Dieses Angebot ist in der vorliegenden Form bis 31. März 2020 gültig. Mit der Projektbearbeitung kann im Januar 2021 begonnen werden.

VI. PROJEKTREFERENZEN

1. Projektreferenzen dwif-Consulting GmbH

Marktforschung, Grundlagenstudien und Wirtschaftsfaktor Camping (Auswahl)

- „Zwischen Zelt und Glamping – Chancen für den Campingtourismus durch Innovation“ Impulsvortrag von Dr. Mathias Feige, Auftraggeber: Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V., 2018:
- Der Campingmarkt als Wirtschaftsfaktor in Deutschland, Caravaning Industrie Verband e.V. (CIVD), aktuell in Bearbeitung, zuletzt 2017.
- Der Campingmarkt in Deutschland, Auftraggeber: Deutscher Tourismusverband e.V., 2010.
- Wirtschaftsfaktor Campingtourismus. Auftraggeber: Deutscher Tourismusverband e.V. (DTV), 2002 bis 2004.
- Entwicklungschancen des Campingtourismus in Mecklenburg-Vorpommern, Auftraggeber: Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern, 2014.

Potenzialanalysen, Machbarkeitsstudien im Campingsegment (Auswahl)

- Machbarkeitsstudie für einen Reisemobilstellplatz in Suhl, Auftraggeber: Suhler Betriebs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, 2020.
- Strategieberatung zur zukünftigen Ausrichtung eines Camping-Resorts in Bayern inkl. Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu geplanten Investitionen, Auftraggeber: Kaiser Camping Outdoor Resort Bad Feilnbach, 2019
- Nationale Standort-Eruierung für die Glamping GmbH und Exposé-Erstellung, Auftraggeber: WYRD GASTRO GmbH, 2018.
- Konzept- und Machbarkeitsstudie zur Einrichtung touristischer Campingplätze und Wohnmobilplätze in der Region Saarbrücken, Auftraggeber: Regionalverband Saarrücken e.V., 2016.
- Vergleichende Campingplatz-Standortanalyse für den Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2014.

Potenzialanalysen, Machbarkeitsstudien für den Beherbergungsmarkt (Auswahl)

- Machbarkeitsuntersuchung für ein Hotelprojekt in der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe, Auftraggeber: VG Rhein-Nahe, 2019
- Machbarkeitsuntersuchung für Beherbergungsansiedlung in Beuren, Auftraggeber: Beuren, 2019

- Strategische Marketingberatung für das Familien-Kinder-Hotel Waldhof, Auftraggeber: Seetelhotels, 2018.
- Plausibilitätsprüfung für Chalet-Dorf in Gunzenhausen, 2018.
- Betriebsanalyse für das Weinhoteledelacker, zuletzt 2018.
- Strategische Marketingberatung für ein Feriendorf-Resort Reetland am Meer auf Rügen, Auftraggeber: ReValue GmbH, 2018.
- Potenzialanalyse für hochwertige Ferienwohnungen in der Burg Lauenstein, Auftraggeber: Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen, 2017.

Gerne nennen wir Ansprechpartner für diese und weitere Referenzen.

Mehr zum dwif unter www.dwif.de

2. Projektreferenzen agsta Umwelt GmbH

Referenzprojekte im touristischen Kontext

Wir versichern die Richtigkeit der folgenden Angaben:

- **Saarländisches Industriekulturkonzept**

Auftraggeber: Ministerium für Bildung und Kultur

Leistungen agstaUMWELT: Erstellung des Saarländischen Industriekulturkonzeptes im Rahmen eines integrierten territorialen Konzeptes für das EFRE-Programm Saarland 2021-2027 im Ziel „Investition in Beschäftigung und Wachstum“

Stand: In Arbeit.

Projektteam: Dipl.-Ing Claudia Lennartz, B.Sc. Laetitia Bieringer

- **Gemeinde Mettlach-Orscholz, Maßnahmen rund um das Cloefatrium (incl. Baumwipfelpfad) an der Saarschleife**

Rahmenplan, Bebauungspläne, Ökologische Baubegleitung und weitere Projekte für Teilmaßnahmen, z.B. Freianlagenplanung Neuer Cloefparkplatz, Projektsteuerung für Einzelmaßnahmen, Naturschutzfachliche Anträge, u.v.m.

Auftraggeber: Gemeinde Mettlach, sowie für Teilmaßnahmen Saarschleifentouristik, eak (Erlebnisakademie)

Leistungen agstaUMWELT: Aufstellung (teilweise Änderung) verschiedener Bebauungspläne u.a. für den Baumwipfelpfad Saarschleife,

Rahmenplanung „Rund um das Cloef-Atrium), Projektsteuerung für Teilmaßnahmen, Freianlagenplanung, Ökologische Baubegleitung Baumwipfelpfad, u.v.m., Organisation und Betreuung der Mehrfachbeauftragung zur Findung des Standortes des Cloef-Atrium, usw.

Stand: Größtenteils fertiggestellt, durchgängige Bearbeitung in vielen verschiedenen Projekten seit 2001

Projektteam: Dipl.-Ing. Tobias Rexer, Dipl.-Ing. Claudia Lennartz, Dipl.-Geogr. Harald Schuler

- **Visitor Management Plan, Bebauungsplan und weitere Leistungen für das Nationalparktor Hunsrück Hochwald und Keltenpark in Otzenhausen, Gemeinde Nonweiler**

Auftraggeber: Gemeinde Nonweiler, Teilweise Zweckverband „Nationalparktor Keltenpark“

Leistungen agstaUMWELT: Visitor Management Plan für das Besucherzentrum des Nationalparks Hunsrück Hochwald & Keltenpark in Otzenhausen. Der Visitor Management Plan beinhaltet u.a. die Untersuchung von Impacts und ein darauf aufbauendes Maßnahmenkonzept.

Weitere Leistungen: Bebauungsplan „Nationalparktor“, Organisation und Betreuung verschiedener Vergabeverfahren, ISEK Otzenhausen

Stand: Teilweise noch in Arbeit.

Projektteam: Dipl.-Ing. Claudia Lennartz, Dipl.-Ing. Tobias Rexer

- **Verschiedene Planungen und Projekte für das Weltkulturerbe Völklinger Hütte**

Auftraggeber: Weltkulturerbe Völklinger Hütte – Europäisches Zentrum für Kunst und Industriekultur

Leistungen agstaUMWELT: Verschiedene Machbarkeitsstudien „Touristische Entwicklung“ für das Weltkulturerbe in verschiedenen Förderperioden

Weitere Leistungen: Projektsteuerung VisitorCenter in der Sinteranlage, Organisation und Betreuung verschiedener EU-weiter Vergabeverfahren

Stand: Abgeschlossen

Projektteam: Dipl.-Ing. Claudia Lennartz, Dipl.-Ing. Yvonne Volgger

- **Bebauungsplan, FNP-Teiländerung und verschiedene Änderungen des Bebauungsplanes Ferienpark Bostalsee (heute CenterParcs), Gemeinde Nohfelden**

Auftraggeber:	Gemeinde Nohfelden, sowie für Teilmaßnahmen Center-Parcs
Leistungen agstaUMWELT:	Aufstellung verschiedener Bebauungspläne (Gesamtplan 114 ha), Entwurf der ursprünglichen Bebauungskonzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde, Ökologische Baubegleitung (Monitoring), FNP-Änderung
Stand:	Bebauungspläne sind rechtskräftig, Monitoring Maßnahmen laufen noch
Projektteam:	Dipl.-Ing. Claudia Lennartz, Dipl.-Geogr. Harald Schuler, Dipl.-Ing. Tobias Rexer, Dipl.-Biogeogr. Björn Girken

- **Bebauungsplan und verschiedene Änderungen des Bebauungsplanes Sole-/Thermalbad Rilchingen (heute Saarland-Therme, einschließlich Wohnmobilstellplätze, Clamping-Anlage, u.v.m.), Gemeinde Kleinblittersdorf**

Auftraggeber:	Gemeinde Kleinblittersdorf
Leistungen agstaUMWELT:	Aufstellung verschiedener Bebauungspläne (Gesamtplan 64 ha), ökologische Begleitmaßnahmen
Stand:	Bebauungspläne sind rechtskräftig.
Projektteam:	Dipl.-Ing. Claudia Lennartz, Dipl.-Geogr. Harald Schuler

- **Freiraumkonzept mit integriertem Städtebaulichen Bezug (FISB) Deutsch Französischer Garten in der Landeshauptstadt Saarbrücken**

Auftraggeber:	Landeshauptstadt Saarbrücken
Leistungen agstaUMWELT:	Erstellung des FISB im Rahmen der Förderprojekte „Zukunft Stadtgrün“ und „Sozialer Zusammenhalt“ mit intensiver Nutzerbeteiligung (Besucherbefragungen im Rahmen verschiedener Veranstaltungen, Workshops an Schulen, Infostände, usw.) Inhalt: Vorbereitung der Gesamtmaßnahme des DFG in Saarbrücken, Formulieren von Handlungsansätzen und von einem Maßnahmenkonzept
Stand:	Fertiggestellt 2020
Projektleiter:	M.Sc. Alexander Knoll, Dipl.-Ing. Claudia Lennartz

- **Bebauungspläne Erlebnisort Reden und Garten Reden und weitere Projekte**

Auftraggeber:	Gemeinde Schiffweiler / Industriekultur Saar
Leistungen agstaUMWELT:	Erstellung verschiedener Bebauungspläne für den Standort der ehemaligen Tagesanlage Reden auf der ein Nutzungsmix, v.a. auch mit touristischer Zielsetzung entstanden ist (z.B. „Gondwana – Das Prähistorium“, Wassergarten, Ausstellungen „Das Erbe – Bergbau im Saarland“, usw.) Bebauungspläne „Garten Reden“ für die Große Halde und den Schlammweiher mit dem Ziel der touristischen Inwertsetzung (Skaterweg, SommerAlm, geplante Nutzungen wie Glamping, Veranstaltungen, Skiprider, usw.) Verschiedene begleitende Maßnahmen, z.B. Vergabeverfahren
Stand:	Verschiedene Planungen über mehrere Jahre
Projektleiter:	Dipl.-Ing Claudia Lennartz, Dipl.-Geogr. Harald Schuler

Darüber hinaus gehören zu unseren Referenzen im Bereich Tourismus und Naherholung eine Vielzahl von Bebauungsplänen (z.B. für mehrere Hotels, für mehrere Kultur- und Festhallen, Naherholungsprojekte, usw.) Freianlagenplanungen und Vergabeverfahren (z.B. Mountain-Bike-Park in Perl, Haldenmetro, Sanierung Congresshalle, Standortfindung Saarlandhalle, u.v.m.)

Gerne nennen wir Ansprechpartner für diese und weitere Referenzen.

VERTRAGSBEDINGUNGEN DWIF-CONSULTING GMBH

Ansprechpartner für die Vertragsabwicklung	Lars Bengsch, Geschäftsführer dwif-Consulting GmbH Sonnenstraße 27, 80331 München Tel.: +49(0)89 / 237 028 9-0
Bindungsfrist	An dieses Angebot halten wir uns bis zum 31.03.2021 gebunden.
Nebenabreden	Nebenabreden bedürfen der Schriftform.
Urheberschutz	Alle Bestandteile dieses Angebots unterliegen dem Urheberschutzgesetz. © 2021 dwif Das Angebot darf nicht an Dritte, insbesondere nicht an Konkurrenzunternehmen, weitergeben werden.
Freistellung von Rechten Dritter	Soweit der Auftraggeber Material zur Verfügung stellt, stellt er den Auftragnehmer von Rechten Dritter an diesem Material frei.
Haftung	Der Auftragnehmer haftet gegenüber dem Auftraggeber für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden. Die Haftung beträgt dabei maximal die Höhe des Auftragsvolumens. Die weitere Haftung ist ausgeschlossen.
Zahlungsbedingungen	Die Zahlungsbedingungen und -fristen gelten wie folgt: 50% bei Auftragsvergabe 50% nach Abgabe des Endberichtes. Alle Zahlungen sind innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung netto Kasse ohne Abzüge per Überweisung zu leisten. Bei Nichtzahlung gerät der Auftraggeber auch ohne zusätzliche Mahnung in Verzug. Bei späterer Zahlung sind Verzugszinsen fällig.
Vertraulichkeit	Der Auftragnehmer sichert für alle ihm im Rahmen dieses Projektes zur Kenntnis gelangenden Daten und Informationen strenge Vertraulichkeit zu. Alle vertraulichen Unterlagen werden unter Verschluss gehalten, computergespeicherte Daten durch entsprechende Sicherheitsmechanismen serverseitig geschützt.
Gerichtsstandvereinbarung	Der Gerichtsstand ist München.