

Projekttitle

Durchführungsstudie zur Realisierung eines neuen Jugendherbergsstandortes in Eutin

Projektträger

DJH-Landesverband Nordmark e.V.

Rennbahnstrasse 100

22111 Hamburg

Helmut Reichmann (Geschäftsführer)

Tel. 040/655 995-21, h.reichmann@jugendherberge.de

Ansprechpartnerin für Rückfragen

Andrea Meiswinkel (Bereichsleiterin Marketing, Service & Vertrieb)

Tel. 040/655 995-61, a.meiswinkel@jugendherberge.de

Präambel

Das Deutsche Jugendherbergswerk - Landesverband Nordmark e.V. ist ein gemeinnütziger Mitgliederverband mit zurzeit über 195.000 Mitgliedern, was in etwa 4% der Gesamtbevölkerung im Arbeitsgebiet entspricht. Das Arbeitsgebiet des Verbandes erstreckt sich über Schleswig-Holstein, Hamburg und einen Teil Nordniedersachsens südlich der Elbe über die Landkreise Harburg, Stade sowie den nördlichen Teil des Landkreises Cuxhaven.

Die insgesamt 45 Jugendherbergen des Landesverbandes Nordmark e.V. sind in allen wichtigen touristischen Regionen vertreten und sind heute moderne Freizeit- und Bildungsstätten mit einem breiten Angebot für Gäste aus aller Welt. Dabei fördern wir insbesondere Sport-, Spiel- und Bildungsangebote durch das bewusste Erleben von Kultur, Natur und Bewegung sowie durch aktiven Umwelt- und Naturschutz.

Jährlich zählen die Jugendherbergen rund 1,1 Millionen Übernachtungen. Der höchste Gästeteil liegt im Bereich der Schulklassen (43%), gefolgt von Familien (17%), Lehrgängen und Tagungen (16%), Einzelgästen (10%), sowie Wandergruppen und Kurzaufenthalten (7%), Freizeitgruppen (6%) und Kindergruppen/Vorschulen (1%). Für den täglichen Betrieb seiner 45 Jugendherbergen mit rund 7.500 Betten ist der Landesverband ausschließlich allein verantwortlich. Von hoher Bedeutung sind Kooperationen mit den landesweiten, regionalen und kommunalen Tourismusorganisationen, mit anderen Jugendorganisationen und touristischen Leistungsträgern. Zum Erhalt der Jugendherbergen und zur kontinuierlichen Verbesserung des Angebotes ist ein hoher finanzieller Aufwand

notwendig. Aus diesem Grunde kann der Landesverband Nordmark e.V. für umfangreiche Umbaumaßnahmen und Neubauten auf Antrag Zuschüsse von öffentlicher Hand (EU-, Bundes-, Landes- und Kommunalmittel) erhalten, bringt jedoch stets erhebliche Eigenmittel ein, die durch den Betrieb der Häuser und durch die Mitgliedsbeiträge erwirtschaftet werden.

Jugendherbergen sind relevante regionale Wirtschaftsfaktoren und in manchen Regionen gleichzeitig die größten Beherbergungsbetriebe. Zahlreiche Unternehmen profitieren von den guten Auslastungszahlen der Jugendherbergen. Neben den Leistungen, die Gäste unmittelbar in der Jugendherberge in Anspruch nehmen, beanspruchen sie auch weitere Angebote, Waren und Dienstleistungen aus der Region.

Ausgangslage

Im Oktober 2007 musste die seit Jahrzehnten bestehende Jugendherberge Eutin auf der Jahnhöhe geschlossen werden. Der vorhandene Investitionsbedarf, Brandschutzauflagen sowie die in unmittelbarer Nähe bestehende Einzelhausbebauung ließen keine Perspektive für eine größere Investitionsmaßnahme zu. Zudem war die Wirtschaftlichkeit bei einer notwendigen Reduzierung der Gesamtkapazität nicht mehr gegeben. Bei rückläufiger Entwicklung lagen die jährlichen Übernachtungen zuletzt bei 14.555 (12/2006).

Seit der Schließung der Einrichtung fanden in gemeinsamen Gesprächen mit den Akteuren der Stadt und des DJH immer wieder Bemühungen statt, um die Möglichkeiten und Bedingungen zur Etablierung einer neuen Jugendherberge zu prüfen. Auch bedingt durch die Schließung mehrerer Hotels bei einem gleichzeitigen Streben nach einer Belebung des Tourismus (zentrale Lage in Schleswig-Holstein, kultureller Fokus) ist der grundsätzliche Bedarf am Ausbau von Übernachtungskapazitäten nach wie vor gegeben (z.B. Kapazitätsbedarf für Schulklassen, Mangel an Unterbringungsmöglichkeiten für Mitwirkende und Gäste der Eutiner Festspiele oder von Schülern der landeszentralen Berufsschulen).

Die Beteiligten sind sich einig, dass neben der wirtschaftlichen Machbarkeit vor allem inhaltliche und konzeptionelle Fragen im Vordergrund stehen bei der Entscheidung, eine neue Jugendherberge in Eutin zu etablieren. Eine mögliche Jugendherberge muss sich unabdingbar durch ein alleinstellendes Profil/USP präsentieren (z.B. eindeutiger Schwerpunkt im Bereich Kultur / Musik / Natur / Bildung). Dies ist auch für eine mögliche Förderung unmittelbar relevant, da zukünftig ausschließlich ganzheitliche Konzepte und keine reinen Bauprojekte gefördert werden. Weiterhin ist ausdrückliches Ziel des DJH, eine Befruchtung des Geschäfts zu erzielen und keine Konkurrenzsituation zu nahe gelegenen Standorten (Jugendherberge Plön, Bad Malente oder Scharbeutz) aufzubauen.

Im Zuge erster konzeptioneller Überlegungen wurden in den vergangenen Jahren bereits unterschiedliche, potentielle Grundstücke in Eutin beleuchtet. In diesem Prozess kristallisierte sich eindeutig das Grundstück zwischen Oldenburger Landstraße und Schlossgarten als favorisierte Variante heraus. An dieser Stelle ist nicht nur die Nähe zum

städtischen Kern sowie zu bevorzugten Bezugspunkten des kulturellen Lebens wie dem Schloss, den Museen und den Festspielen gegeben. Gleichzeitig sind weitere Kriterien erfüllt, die für den Betrieb der Jugendherberge eine erhebliche Rolle spielen (keine Konflikte mit Umgebung, da Ortsrand; Grundstücksgröße ausreichend für Bewegungsspiele und Ruhezeiten; vorhandene Parkflächen, Erreichbarkeit/Zuwegung etc.) Auf Grundlage der im bisherigen Prozess entwickelten Vorüberlegungen liegt inzwischen ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der Bau und Betrieb einer Jugendherberge an diesem Standort grundsätzlich ermöglichen würde.

Nach Berücksichtigung der wirtschaftlichen DJH-Gesamtplanung, der Landesgartenschau 2016 in Eutin und Veränderungen der Förderkulisse ist es nun soweit, dass die konzeptionellen, baulichen und wirtschaftlichen Ansätze zeitnah konkretisiert und weiterentwickelt werden sollen.

Projekthalte / Beschreibung

In enger Abstimmung zwischen der Stadt Eutin und dem DJH-Landesverband wurde der Beschluss gefasst, eine externe Beratungsinstanz mit der Erstellung einer Studie zu beauftragen, die wesentliche Aussagen zur Machbarkeit und zu den Potentialen einer neuen Jugendherberge in Eutin liefern soll. Hierbei sollen auch die bereits erfolgten Vorüberlegungen, aktuelle Meinungsbilder und fachliche Einschätzungen unterschiedlicher Akteure durch den Dienstleister berücksichtigt und bewertet werden. Ziel ist ein wissenschaftliches Gutachten mit Kernaussagen zur praktischen Anwendung.

Folgende Fragestellungen sollen im Rahmen des Auftrags professionell, fachgerecht und ergebnisoffen hinsichtlich der Machbarkeit und des Potentials durchleuchtet werden:

- ⇒ Wie sind die gegenwärtigen und die zukünftigen Marktchancen für eine Jugendherberge am geplanten Standort einzuschätzen?
- ⇒ Welche Ausrichtung, welches inhaltliche Konzept und welche Zielgruppenfokussierung entspricht der Standort- und Marktsituation?
- ⇒ Welche Konsequenzen ergeben sich aus der Analyse für die Wirtschaftlichkeit der Jugendherberge?
- ⇒ Ist das angestrebte Jugendherbergsprojekt am Standort Eutin im Hinblick auf Umfang, Standard und Kapazitäten wirtschaftlich machbar und sinnvoll?

Der Dienstleister soll dabei folgende Kernleistungen erbringen:

- ⇒ Desktop- und Vor-Ort-Recherche
- ⇒ Durchführung von Beteiligungs-Workshops; Expertengesprächen; Gästebefragungen
- ⇒ Teilnahme an Treffen einer ausgewählten Projektgruppe und Präsentation von Zwischenergebnissen

- ⇒ Standortbewertung (Makro- und Mikrostandort)
- ⇒ Marktanalyse im Segment Jugendübernachtungseinrichtung (Volumen & Struktur von Angebot und Nachfrage, Wettbewerber, zukünftige Entwicklung etc.)
- ⇒ Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT)
- ⇒ Empfehlungen hinsichtlich geeignetem Typus, USP, Konzeption, Zielgruppenausrichtung, Standard, Größe, Basis-Raumprogramm, Angebots-Portfolio etc.
- ⇒ Prognose der Wirtschaftlichkeit mit Darstellung der Umsatz- und Kostenstrukturen (Erstellung von Szenarien)
- ⇒ Prognose der relevanten Kennzahlen wie Zimmerbelegung und Betten- / Zimmerdurchschnittspreis
- ⇒ Schätzung der Betriebsergebnisse für die kommenden 5 Jahre
- ⇒ Erstellung einer Abschlussdokumentation und Präsentation der Ergebnisse

Zur Angebotsabgabe werden im Rahmen der Ausschreibung ausschließlich renommierte Unternehmen mit entsprechender Expertise aufgefordert, hierzu zählen zum Beispiel:

- ⇒ PROJEKT M GmbH, Hamburg
- ⇒ Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH, Kiel
- ⇒ Tourismus Plan B GmbH – Netzwerk für innovative Lösungen, Berlin
- ⇒ ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH, Köln
- ⇒ inspektour GmbH, Hamburg
- ⇒ dwif-Consulting GmbH, Berlin
- ⇒ PROFUND Consult GmbH

Projektziele / Zielsetzung

Ziel ist es, anhand der Studie eine valide Grundlage zu erhalten, die

- ⇒ die Methodik und Ergebnisse fachgerecht dokumentiert,
- ⇒ eine umfassende Potenzialermittlung, eine konzeptionelle Positionierung und Wirtschaftlichkeitsberechnungen beinhaltet,
- ⇒ eine Bewertung mit abschließender Machbarkeitsprüfung enthält und
- ⇒ konkrete Handlungsempfehlungen ableitet.

Auf Basis dieser Studie soll ermittelt werden, ob eine Realisierung des Projektes auf Basis der vorliegenden Ergebnisse anzustreben ist. Abhängig von der Bewertung soll im Anschluss optimalerweise ein Realisierungskonzept für den Neubau einer Jugendherberge in Eutin entwickelt und dieses in einem angemessenen zeitlichen Rahmen umgesetzt werden.

Zeitplanung

01. November 2017	Versand der Ausschreibungsunterlagen
30. November 2017	Fristende für Angebotsabgabe
bis 22. Dezember 2017*	Beauftragung
ab Januar 2018	Start der Auftragsbearbeitung durch den Dienstleister
bis Mai 2018	Späteste Abgabe des Endberichts und Ende der Maßnahme

** Eine Beauftragung erfolgt erst nach der Entscheidung der AktivRegion über die Bewilligung zur Mitfinanzierung.*

Projektkosten und Finanzierung

Die voraussichtlichen Gesamtausgaben betragen insgesamt 30.000 € (brutto). Diese Einschätzung beruht auf konkreten Erfahrungswerten des DJH aus 2016/2017. Es wird eine Basisförderquote angestrebt von 80%. Der Eigenanteil sowie nicht förderfähige Kosten werden zu 50% vom DJH-Landesverband Nordmark e.V. sowie zu 50% vom Projektpartner, der Stadt Eutin, getragen.

Projektpartner

Finanzielle Beteiligung

Stadt Eutin: Anteilige finanzielle Beteiligung von 50% (Eigenanteil und nicht förderfähige Kosten, s.o.)

Inhaltliche Beteiligung (geplant)

Vertreter der Stadt Eutin: Beteiligung an der inhaltlichen Konzeption, geplante Teilnahme an Workshop(s) und Projektgruppe, z.B. Bürgermeister, Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing

Weitere Partner: Teilnahme an Workshops, Expertenbefragungen o.ä., z.B. weitere Vertreter der Stadt Eutin, Tourismusakteure der Stadt Eutin, Vertreter des Zweckverbandes Tourismuszentrale Holsteinische Schweiz, Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbh, potentielle Belegungspartner sowie Kooperationspartner und Leistungsträger vor Ort, eventuell ehrenamtliche DJH-Akteure, Vorstand des DJH-Landesverbandes.

Anlagen

Anlage A: Präsentationsfolien der Projekt-Vorstellung

Anlage B: Informationsmappe DJH-Landesverband Nordmark e.V.



Durchführungsstudie zur Realisierung eines neuen Jugendherbergsstandortes in Eutin

Projekt-Vorstellung // 28. September 2017

AktivRegion Schwentine-Holsteinische Schweiz e.V.





Vorstellung:

DJH-Landesverband Nordmark e.V.



Gemeinschaft erleben
jugendherberge.de 

Die Jugendherbergen – Gemeinschaft erleben

In den rund 500 Jugendherbergen in Deutschland und 4.500 Youth hostels weltweit kann man nicht nur preiswert schlafen und essen.

Wir bieten umfassend für alle Gästegruppen erlebnispädagogische Freizeit-Programme an.

- ...organisieren Fortbildungsveranstaltungen
- ...haben den Platz für Kinderfreizeiten
- ...bieten Gästen mit Handicap eine sichere Unterkunft
- ...sind Treffpunkte für Menschen aus aller Welt
- ...und vieles mehr...



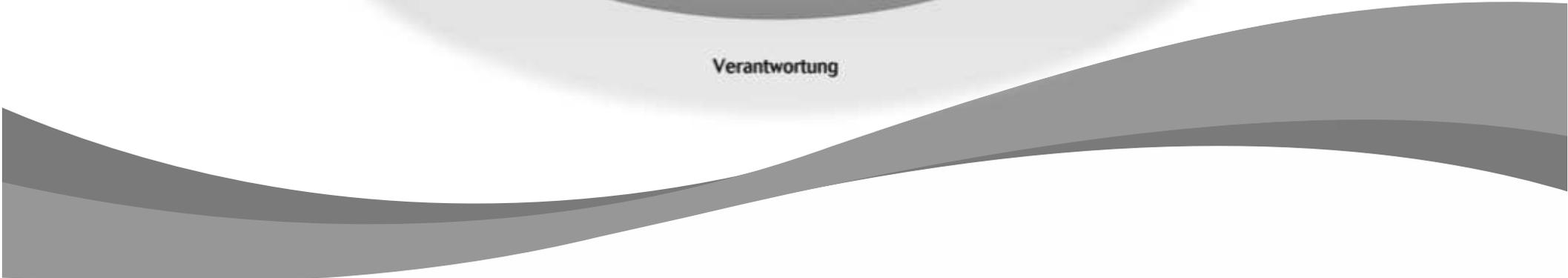
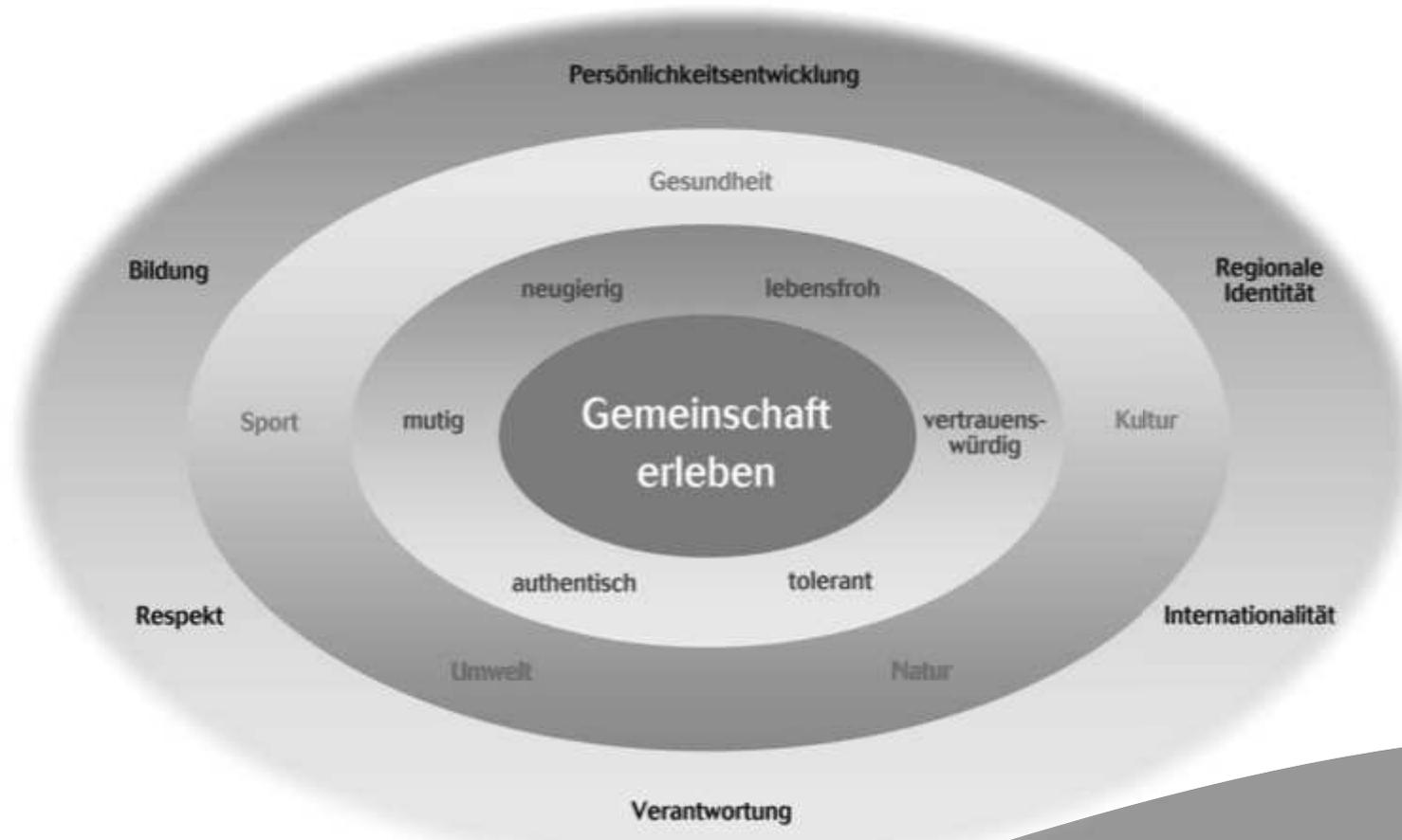
Zweck des Landesverbandes (§2 der Satzung)

Der Landesverband fördert:

- das Reisen und Wandern von jungen Menschen und Familien, ...
ihr Umweltbewusstsein
- die Erholung im Rahmen der Jugendhilfe ...
- die Begegnung von jungen Menschen des In- und Auslandes ...
- die Befähigung zu sinnvoller Ferien- und Freizeitgestaltung
- Schulwandern, Schulfahrten, ...
- Seminare und Bildungsarbeit im Jugendbereich



Unsere Marke – unsere Werte







Rückblick: Das führt uns heute zu Ihnen...!



geschlossen seit Oktober 2007



Jugendherberge

D
JH

Eutin



Gemeinschaft erleben
jugendherberge.de



Vorüberlegungen seit 2007

- Bedarf / Potential bzgl. Neubau einer Jugendherberge in Eutin?
- Inhaltliches Konzept? Anforderungen? Ausstattung/Größe?
- Kontinuierliche Abstimmungsgespräche zwischen Stadt und DJH
- Vorstudie Architekturbüro (und Modell)
- Suche nach einem geeigneten Grundstück



Potentieller, favorisierter Standort in Eutin

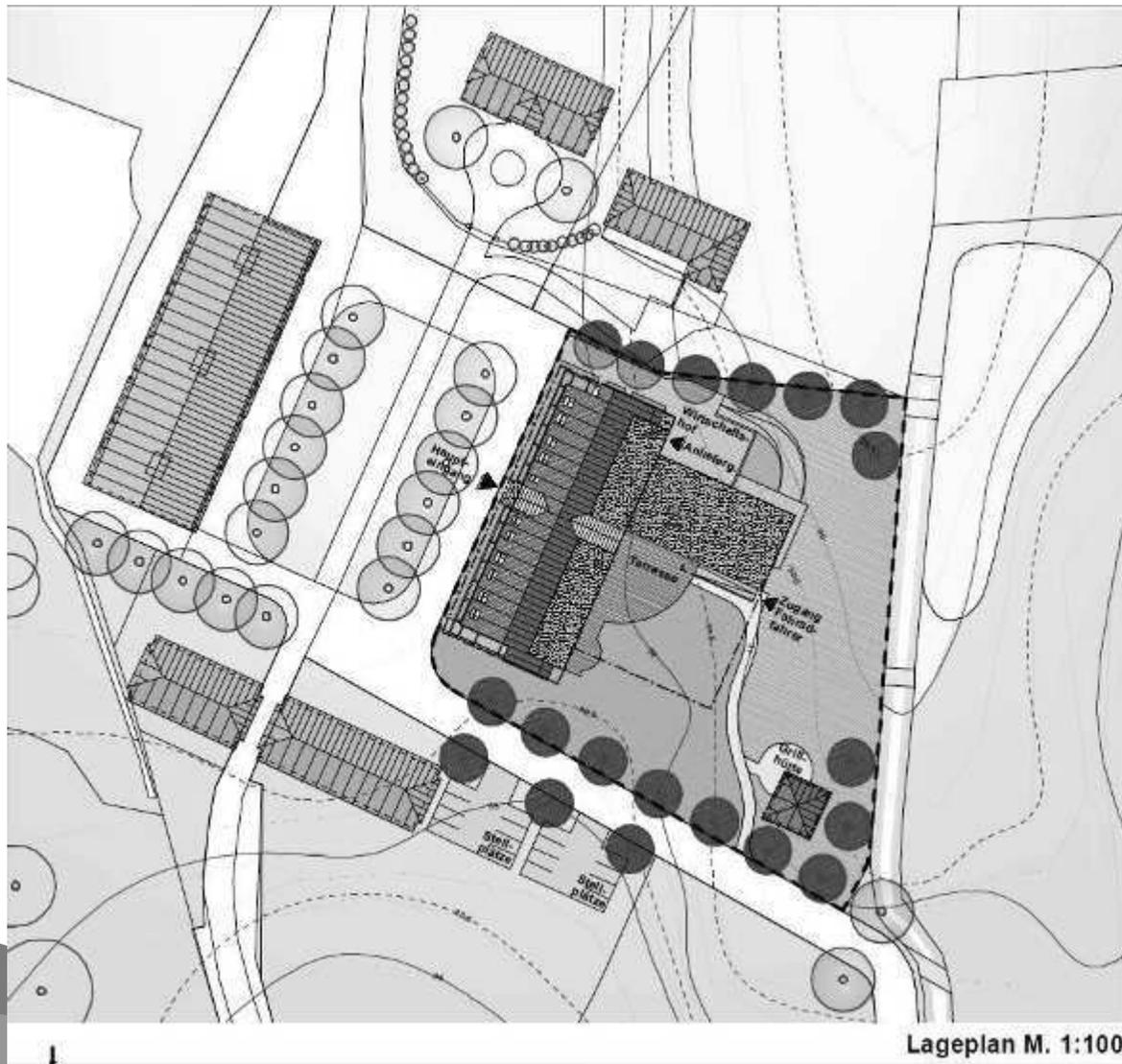
Oldenburger Landstraße / Schlossgarten



Gemeinschaft erleben
jugendherberge.de



Modellhafter Entwurf



	BGF	NGF	
KG	ca. 580 m ²	ca. 501 m ²	
EG	ca. 1.298 m ²	ca. 1.165 m ²	
1. OG	ca. 956 m ²	ca. 748 m ²	80 Betten
2. OG	ca. 867 m ²	ca. 687 m ²	80 Betten
Gesamt	ca. 3.741 m ²	ca. 3.101 m ²	160 Betten



Lageplan M. 1:1000



Gemeinschaft erleben
jugendherberge.de





**Ausblick:
Diesen Schritt möchten wir gehen...!**



Willkommen in SCHLESWIG-HOLSTEIN | HAMBURG | NORDNIEDERSACHSEN



Studie zu Potential und Machbarkeit

Jugendherbergsstandort Eutin



Gemeinschaft erleben
jugendherberge.de 

- Zielgruppenanalyse

Wen wollen wir mit unserem Angebot erreichen? Was sind Potentiale, Trends und Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen?

- Angebotsanalyse

Was hat der Standort Eutin an Angeboten zu bieten? Welche Kooperationspartner können in das zukünftige Angebot einer Jugendherberge einbezogen werden? Ist eine attraktive Produktentwicklung möglich? Wie ist die Wettbewerbssituation?

- Nachfrage und Potentialanalyse

Welche Nachfrage kann prognostiziert werden? Welche Bedarfe sind akut, wie ist die perspektivische Entwicklung? Welche Potentiale und Anforderungen ergeben sich daraus?



- Standortbewertung für die Jugendherberge

Wie wird das Gelände bewertet? Was muss bzgl. des Geländes bei der weiteren Planung berücksichtigt werden (Mikro- und Makrobedingungen)?

- Wirtschaftlichkeitsanalyse

Wie kann man den Betrieb der Jugendherberge wirtschaftlich gestalten? Welche Kennzahlen sind wie zu bewerten (z.B. Bettenanzahl, Auslastung, Deckungsbeitrag, ROI)? Wie sind Konkurrenzeffekte innerhalb des DJH zu bewerten? Was sind denkbare Szenarien?

- Die Zukunft im Blick

Welche zukunftsgerichteten Erwartungen haben wir an einen Jugendherbergsstandort in Eutin?



Starke Partner

- Einbeziehung von Partnern vor Ort während des Prozesses

Finanziell & inhaltlich:

Stadt Eutin (u.a. Mitwirkung in der Projekt-/Lenkungsgruppe)

Inhaltlich:

Diverse weitere Akteure (z.B. Beteiligungsworkshop): Vertreter der Stadt (z.B. Wirtschaftsförderung), Tourismuspartner, Kulturszene, Wirtschaftsvertreter und Leistungsträger, potentielle Belegungspartner (z.B. Berufsschulen) ...

Projektziel

- Fachgerechte Dokumentation von Methodik und Ergebnissen
- Umfassende Potentialermittlung, konzeptionelle Positionierung und Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Bewertung mit anschließender Machbarkeitsprüfung
- Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen



Finanzierung

Die Projektkosten belaufen sich auf ca. 30.000 € brutto.

Konkrete Angebote liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor, da noch keine Ausschreibung erfolgt ist. Die Summe beruht auf Erfahrungswerten (u.a. orientiert an einer ähnlichen Studie aus dem Jahr 2016/2017).

Angestrebte Förderquote: 80%

Die Finanzierung des Eigenanteils sowie nicht förderfähiger Kosten wird getragen von:

- DJH-Landesverband Nordmark e.V. (50%)
- Stadt Eutin (50%)

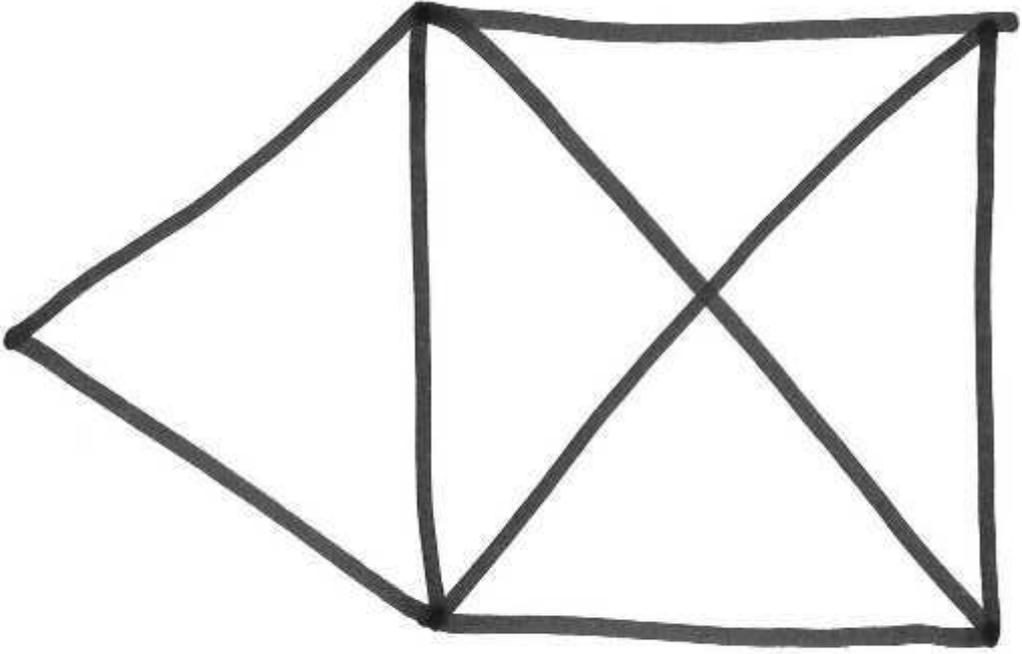


Zeitplanung

01. November 2017	Versand der Ausschreibungsunterlagen
30. November 2017	Frist für Angebotsabgabe
22. Dezember 2017*	Frist für Auftragsvergabe
ab Januar 2018	Start der Auftragsbearbeitung (ca. 3 Monate)
bis Mai 2018	Späteste Abgabe des Endberichts

** abhängig von der Entscheidung & Bewilligung einer Mitfinanzierung*





?



Gemeinschaft erleben
jugendherberge.de



Willkommen in SCHLESWIG-HOLSTEIN | HAMBURG | NORDNIEDERSACHSEN



Vielen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit!



Gemeinschaft erleben
jugendherberge.de

