



Machbarkeitsstudie zur touristischen Inwertsetzung des Freizeitbereichs „Im Staden“ in Idar-Oberstein

Endbericht

07.09.2023

Gefördert durch:



*Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.*

FUTOUR

Die Umsetzungsberatung.



- Umsetzungsberatung für Tourismus und Regionalentwicklung im In- und Ausland
- 6 Standorte in Deutschland
- seit 30 Jahren innovative Konzepte und ganzheitliche Lösungen mit hoher Umsetzungsqualität
- Kombination von Berufskompetenz und Projekterfahrung



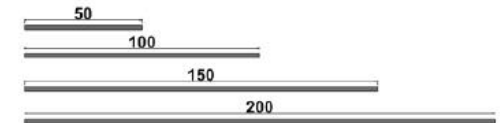
Machbarkeitsstudie
Service-Qualität Gartentourismus
Moderation **Umsetzung**
Destination Regionale Produkte Kultur
Storytelling **Regionalentwicklung** Rad
Leidenschaft **Tourismuskonzept** Social Media
Förderprogramme **Marketing** Innovation sanfte Mobilität Kommunikation
Organisationstrukturen **Guerilla-Marketing** Naturerlebnis **LEADER** **Umwelt**
Kulturlandschaft **Angebotsentwicklung** Dorfvermarktung
Nachhaltigkeit

- Zielsetzung:
Wie können wir das Gebiet „Im Staden“ für Bewohner:innen und Gäste gleichermaßen touristisch aufwerten?
- Arbeitsschritte:
 1. IST-Analyse mit
 - Mehr als 15 Expert:innengesprächen
 - Atmosphäre-Check (light)
 - Ortsbegehung
 - SWOT
 2. Bürger:innenbeteiligungs-Workshop
 3. Machbarkeitsstudie

Ausgangssituation



Maßstablinie in m:



100 m x 100 m
= 10000 m²

75 m x 75 m
= 5625 m²

50 m x 50 m
= 2500 m²

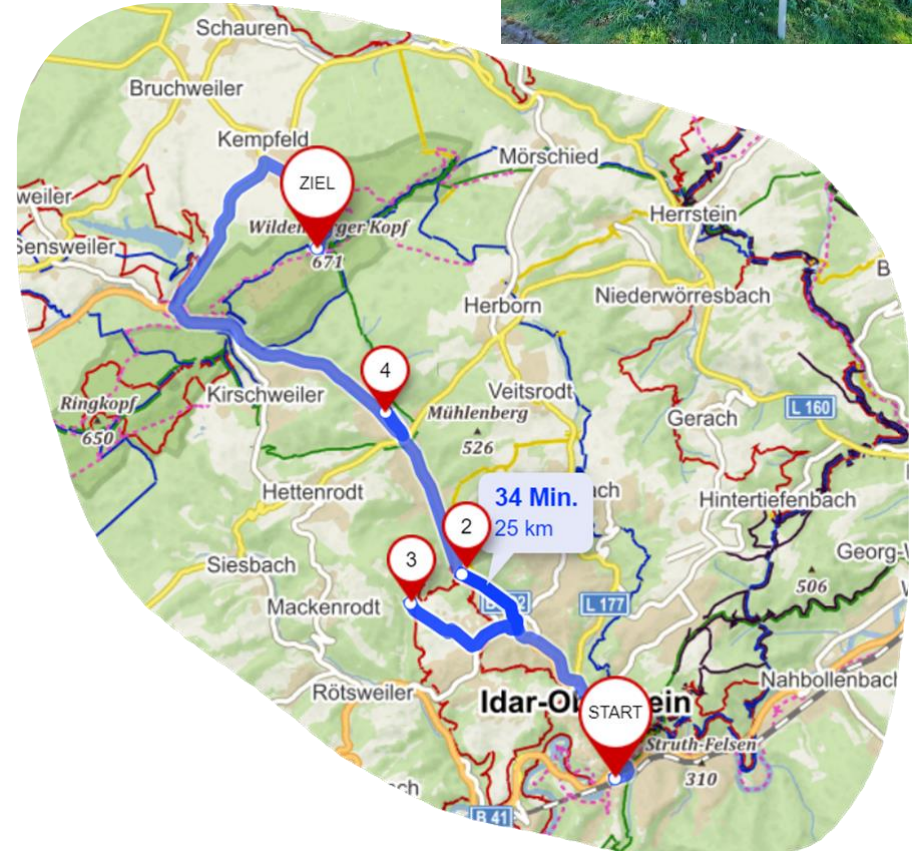
25 m
x 25 m
= 625 m²

Themen – Nationalpark Hunsrück-Hochwald und EdelSteinLand



■ Atmosphäre-Check „light“:

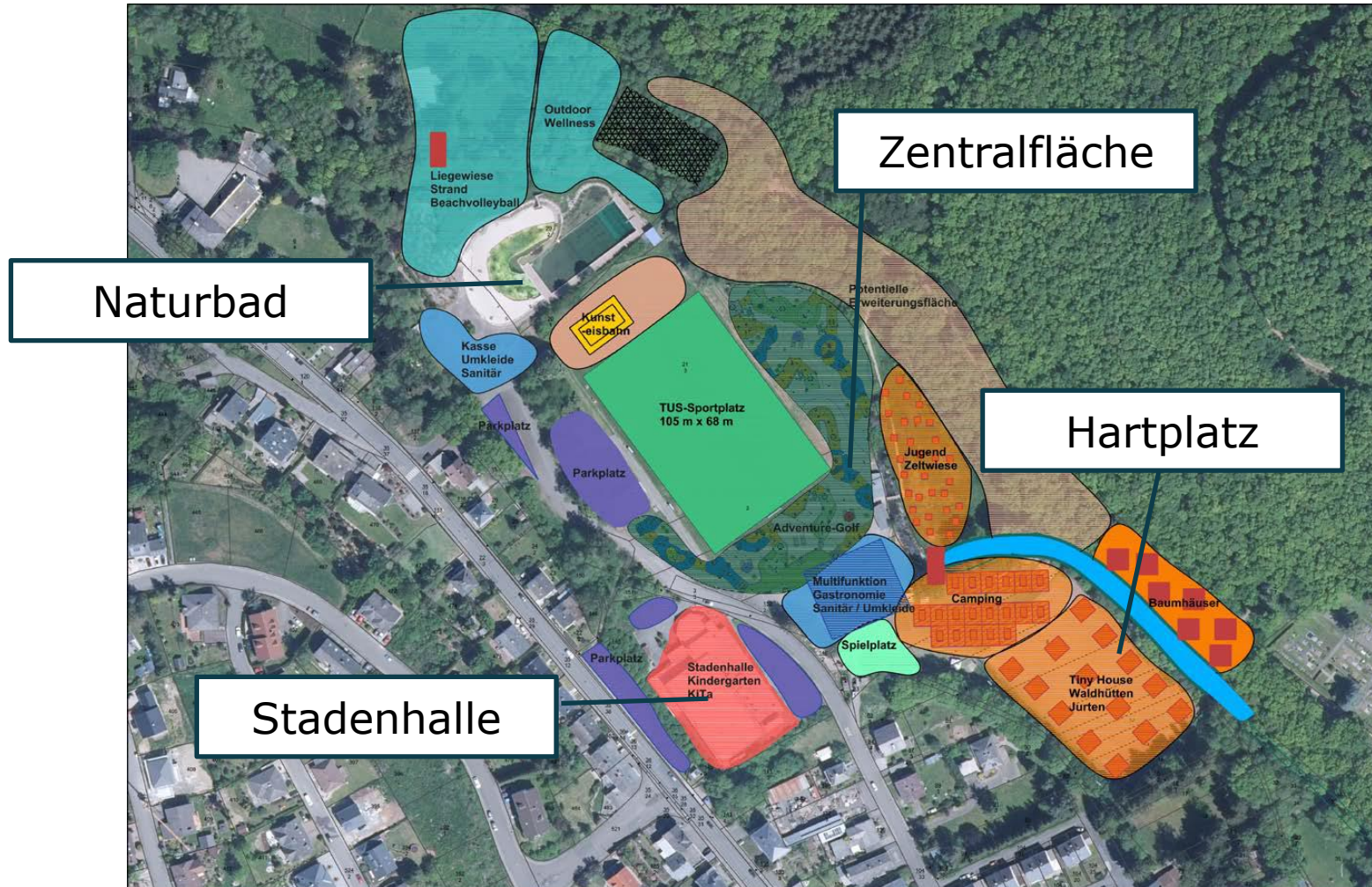
- Start Bahnhof
- (2) Weiherschleife
- (3) Steinkaulenberg Edelsteinmine (nur Eingang)
- (4) Staden
- Ziel Wildenburg und Wanderwege



Bürger:innenbeteiligung



Erarbeitete Zonierung



Geschätzter Aufwand insgesamt:

30.000.000,-€ Brutto

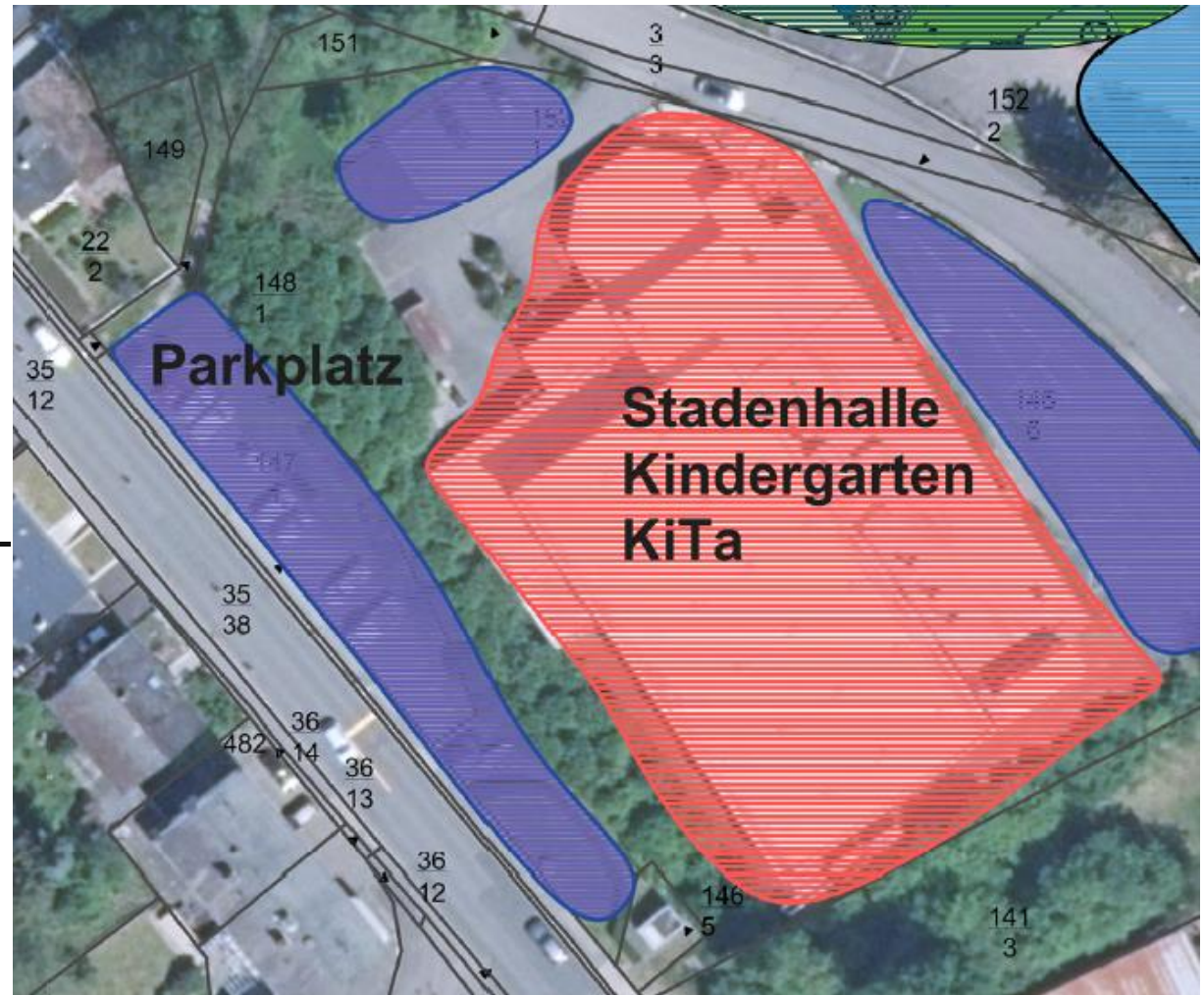
Grundstück insgesamt

- Vermessungsgebühren
- Planungskosten
- Abriss und Entsorgung
- Basisinfrastruktur verlegen (Strom, Wasser, etc.)
- Beschilderung
- Landschaftsgestalterische Maßnahmen
- etc.

KG	Name Kostengruppe	Betrag, netto
100	Grundstück	25.000,- €
200	Vorbereitende Maßnahmen	2.345.000 €
300	Bauwerk, Baukonstruktionen	185.000,-€
500	Außenanlagen und Freiflächen	105.000,-€
700	Baunebenkosten	4.967.000,-€
		7.627.000,-€

Stadenhalle

- Fassaden- und Dachbegrünung
- Parkflächen (gesondert)
- Energetische Sanierung als gesonderte Ausgabe
- Vorgeschlagene Eigentums und damit Nutzungsänderung



Stadenhalle



KG	Name Kostengruppe	Betrag, netto
500	Außenanlagen und Freiflächen	25.000,- €
536	Baukonstruktionen: Fassadenbegrünung Stadenhalle	2.345.000 €
537	Pflanzflächen: Fassadenbegrünung Stadenhalle	185.000,-€
		2.555.000,-€



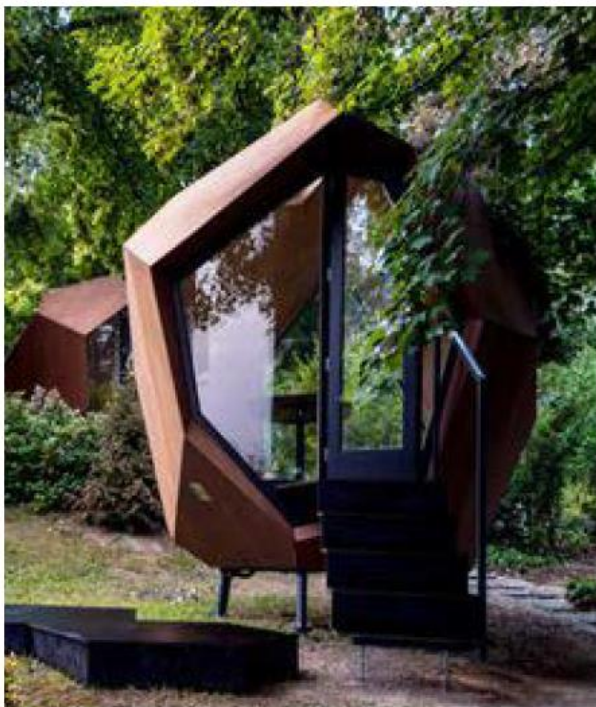
Hartplatz

- Alternative Beherbergung, hier
 - 10 Destinaire Hütten
 - 10 Jurten
 - 10 Tiny Houses
 - Insg. 8 Baumhäuser in Edelsteinform
- Campingplatz
- Renaturierung Idarbach



Erweiterung besonderer Übernachtungsangebote:

Baumhäuser, Jurten, Waldhütten, Tiny-Häuser



Erweiterung besonderer Übernachtungsangebote:

Baumhäuser in Edelsteinform
(<https://www.robins-nest.de/de/allebaumhauser>)
(<https://www.hochkant.de/startseite.html>)



Alternative Beherbergung

- Tiny-, Hütten-, Jurten-Unterkünfte: insgesamt 30 Stück kalkuliert, Gesamtbetrag 4.140.000,- €.
- Baumhäuser in hoher Qualität: 4 Stück geplant, mit Bad, WC, zwei Schlafräumen, Küche und Wohn-Essbereich. Einheitspreis je Baumhaus 325.000,- €. Insgesamt 1.300.000,- €.
- Baumhäuser in einfacher Qualität: 4 Stück geplant, mit reduzierten Ausstattungsmerkmalen. Einheitspreis je Baumhaus 220.000,- €. Insgesamt 880.000,- €.

KG	Name Kostengruppe	Betrag, netto
200	Vorbereitende Maßnahmen	40.000 €
221	Abwasserentsorgung für Baumhäuser	20.000,- €
222	Wasserversorgung für Baumhäuser	20.000,- €
300	Bauwerk, Baukonstruktionen	4.140.000,-€
300	Tiny Houses	1.000.000,- €
300	Jurten	450.000,-€
300	Destinature-Hütten	550.000,-€
300	Baumhäuser, hohe Qualität: mit Bad, WC, zwei Schlafräume, Küche Wohn-Essbereich	1.300.000,- €
300	Baumhäuser, einfache Qualität: mit Bad, WC, zwei Schlafräume, Küche Wohn-Essbereich	880.000,- €
500	Außenanlagen und Freiflächen	70.000,-€
541	Einfriedungen: Tiny-, Camping-, Baumhaus-Bereiche	70.000,-€

(naturnaher) Campingplatz

- Ca. 1.500m²
- 20 - 25 Stellplätze



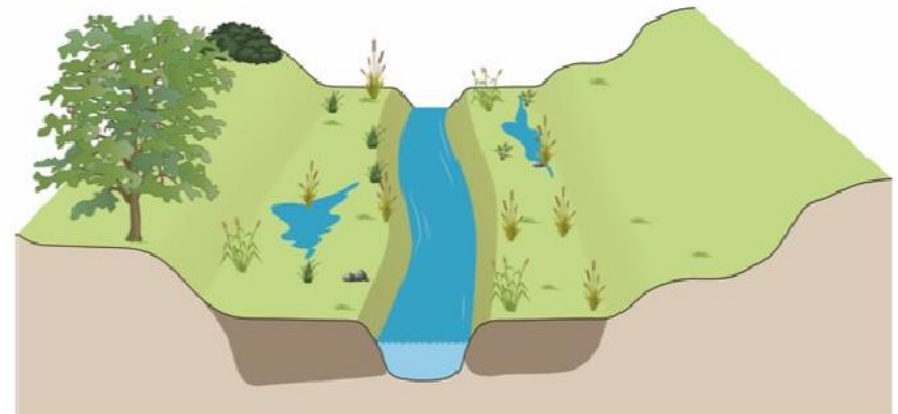
KG	Name Kostengruppe	Betrag, netto
500	Außenanlagen und Freiflächen	324.000,-€
520	Gründung/Untergrund	120.000,-€
530	Oberbau, Deckschichten	72.000,-€
531	Wege	27.000,-€
560	Strom-/Wasserversorgungssäulen für Campingwagen-Stellplätze, inkl. Zuleitung	105.000,-€

Renaturierung Idarbach

- Bachrenaturierung, ca. 150 lfm
- Brücke über Idarbach
- Aufenthaltsbereich

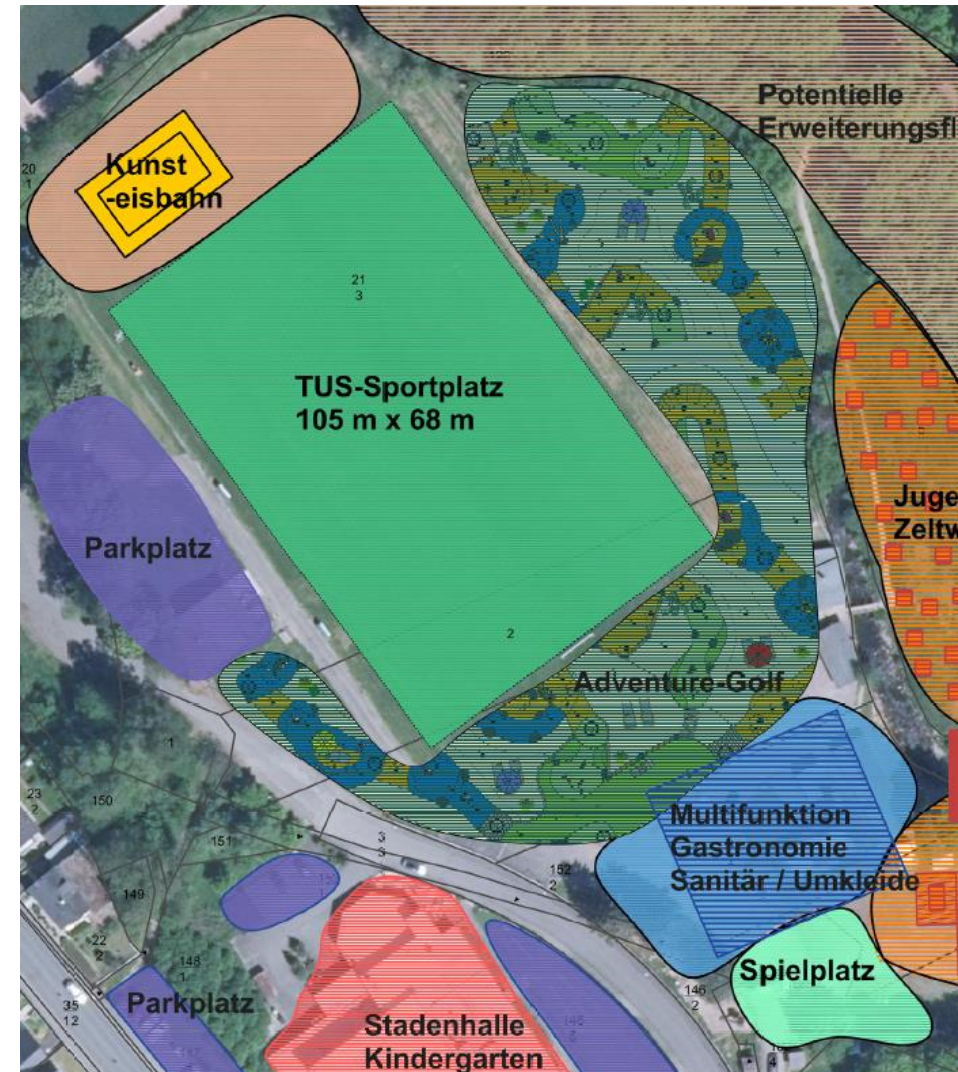


KG	Name Kostengruppe	Betrag, netto
500	Außenanlagen und Freiflächen	410.000,-€
536	Bach-Renaturierung, inkl. Uferbefestigung	165.000,-€
537	Aufenthaltsbereich Bach inkl. Sitzstufen	60.000,-€
546	Bogenbrücke über Idarbach zur Zeltwiese	185.000,-€



Zentralfläche

- Spielfeld
- Multifunktionsgebäude
- Adventure Golf
- Spielplatz
- Potentielle Erweiterungsfläche



Multifunktionsgebäude

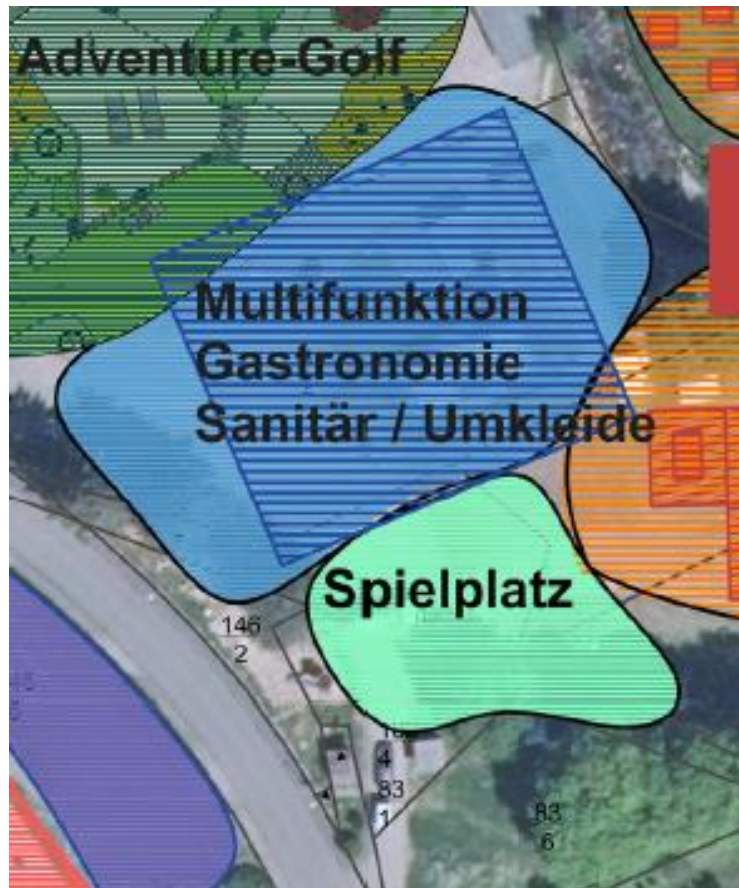
- Gastronomie
- Veranstaltungsräume
- Sanitär (für Camping)
- Lagerflächen



KG	Name Kostengruppe	Betrag, netto
200	Vorbereitende Maßnahmen	25.000 €
300	Bauwerke, Baukonstruktionen	6.600.000,-€
400	Bauwerk - Technische Anlagen	85.000,-€
500	Außenanlagen und Freiflächen	112.500,-€
600	Ausstattung und Kunstwerke	1.350.000,-€
	gesamt	8.172.500,-€

Spielplatz

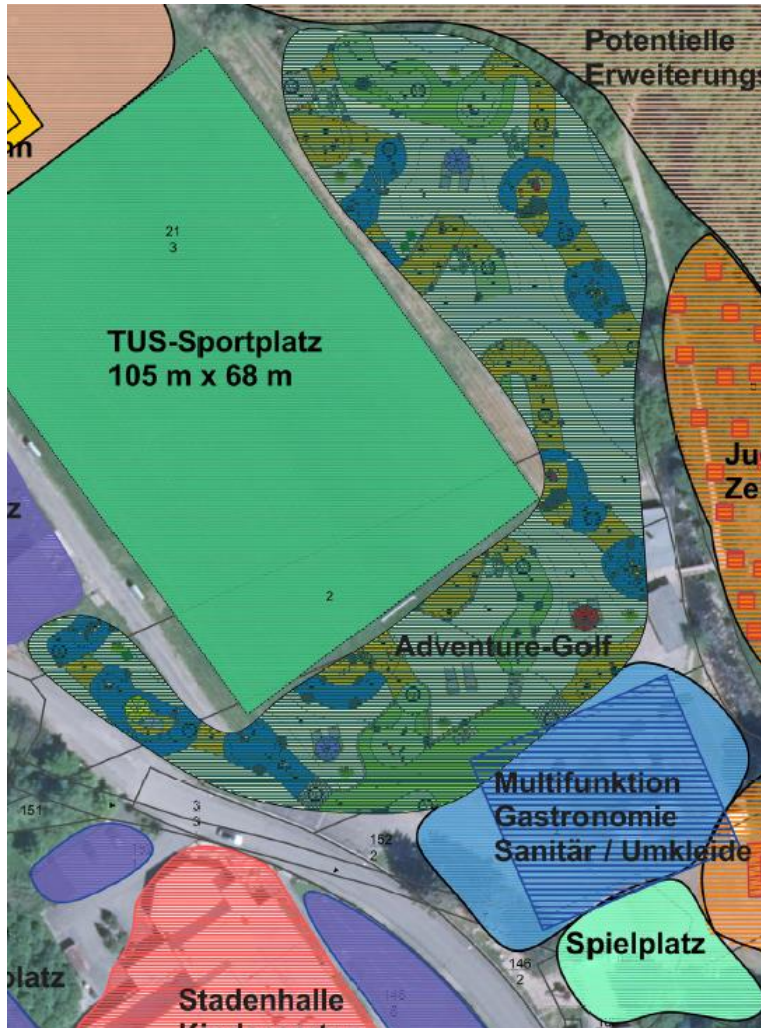
- „alla Hopp!“



KG	Name Kostengruppe	Betrag, netto
500	Außenanlagen und Freiflächen	430.000,-€
536	Spielplatzflächen	430.000,-€



Adventure-Golf , 5.000m²



KG	Name Kostengruppe	Betrag, netto
500	Außenanlagen und Freiflächen	525.000,-€
	Adventure Golf-Anlage, ca. 18 Loch-Anlage	475.000,-€
541	Einfriedungen: Adventure-Golf	50.000,-€



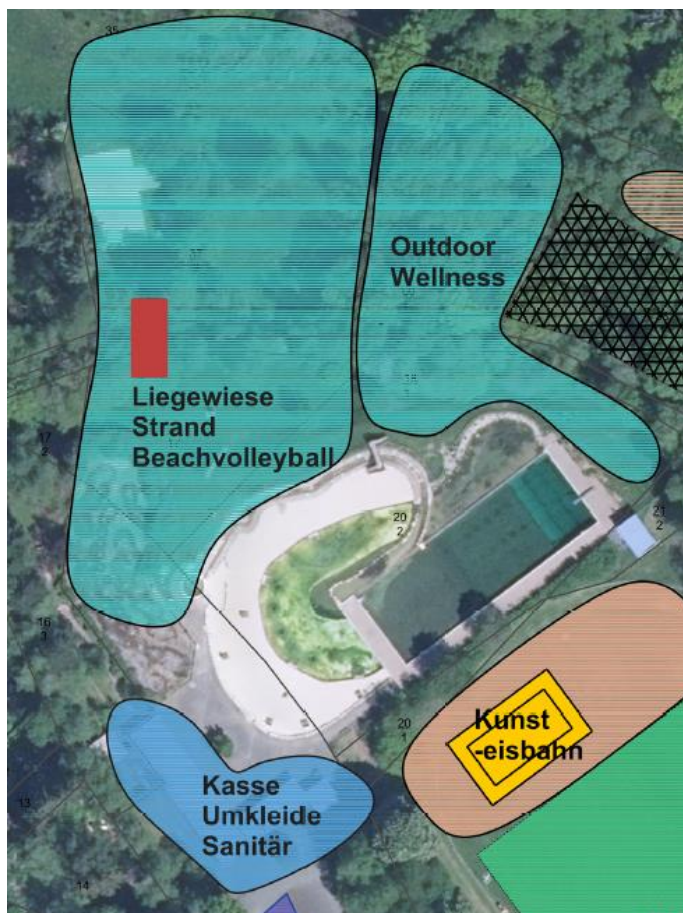
Adventure-Minigolf

- Minigolf entlang des Idarbachs



Naturbad

Outdoor-Wellness

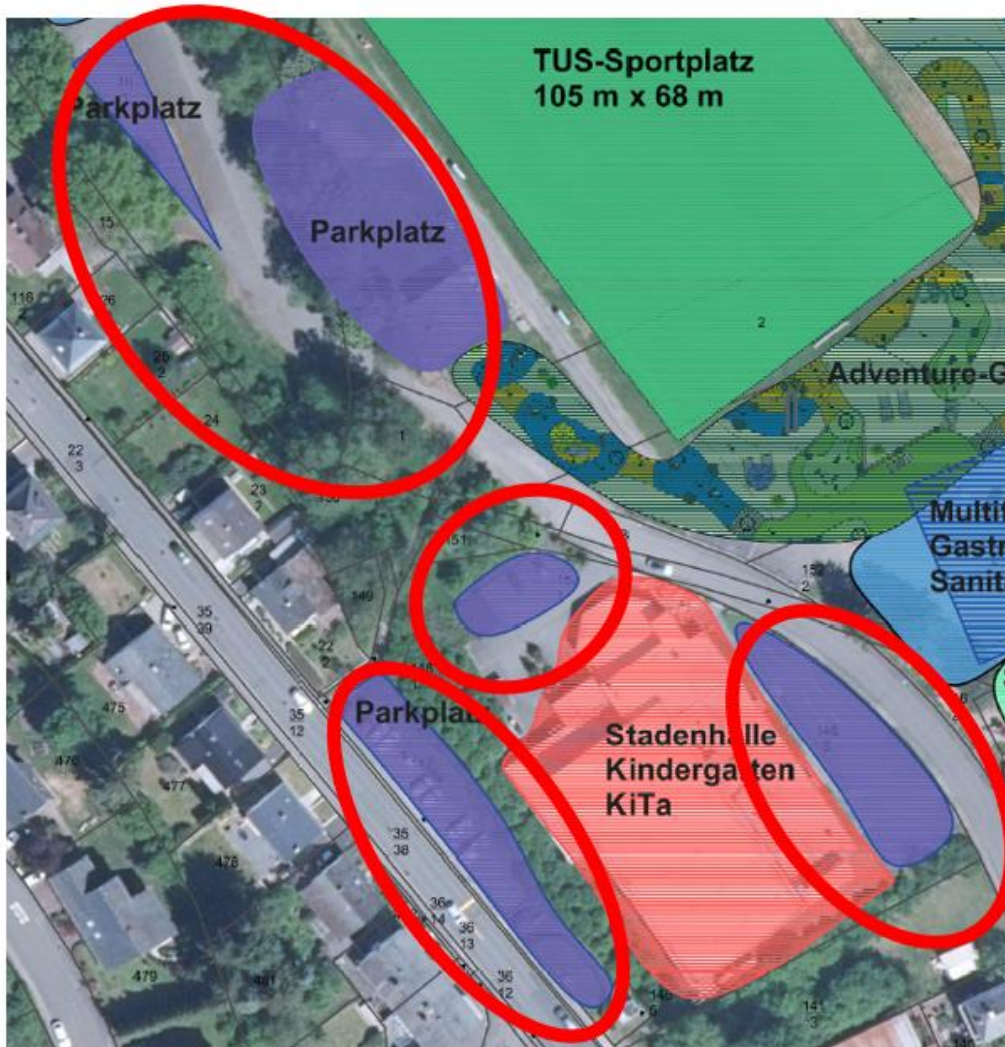


KG	Name Kostengruppe	Betrag, netto
300	Bauwerke, Baukonstruktionen	1.080.000,-€
	Funktionsgebäude Naturbad (Kasse, Sanitär, Umkleide)	950.000,-€
	Ruhebereiche Outdoor-Wellness a 50m ²	130.000,-€
500	Außenanlagen und Freiflächen	67.500,-€
540	Sonnensegel Naturbad inkl. Masten, 3x 30m€	22.500,-€
541	Einfriedungen: zwischen Naturbad und Outdoor-Wellness	20.000,-€
556	Beleuchtung	25.000,-€
600	Ausstattung und Kunstwerke	409.000,-€
610	Allgemeine Ausstattung: Eingang	175.000,-€
610	Allgemeine Ausstattung: Wellnessbereich	90.000,-€
620	Besondere Ausstattung Badezuber	30.000,-€
620	Besondere Ausstattung Sauna groß	90.000,-€
620	Besondere Ausstattung Fass-Sauna	24.000,-€
	gesamt	1.556.500,-€





Verkehrsflächen



KG	Name Kostengruppe	Betrag, netto
500	Außenanlagen und Freiflächen	795.000,-€
525	Drainage	187.500,-€
532	Straßen, 5m Breite	430.000,-€
534	Rasengittersteine	112.500,-€
556	E-Ladestationen: PKW, inkl. Verkabelung	30.000,-€
556	E-Ladestationen: Fahrräder, inkl. Verkabelung	35.000,-€

Gesamtrechnung

Kostengruppe	Betrag
KG 100, netto	25.000 €
KG 200, netto	2.410.000 €
KG 300, netto	12.045.000 €
KG 400, netto	115.000 €
KG 500, netto	3.664.000 €
KG 600, netto	1.759.000 €
KG 100-600, netto	20.018.000 €
KG 700, netto	4.967.000 €
Summe, netto	24.985.000 €
19% MwSt.	4.747.150 €
SUMME, brutto	29.732.150 €

Ausblick

- Derzeit keine Umsetzung in Sicht wegen fehlender Mittel

ABER

- Modulare Umsetzung einzelner Projekte möglich, z.B.
 - **Naturbad**: neben der Sanierung können bspw. Outdoor-Wellness-Elemente gekauft werden
 - **Adventure-Golf** mit guter Wirtschaftlichkeitsprognose (ca. 2-3 Jahre bis Amortisierung)
 - **Campingplatz** mit mittelfristiger Wirtschaftlichkeitsprognose (ca. 7 Jahre bis Amortisierung)
 - **Alternative Beherbergung** mit längerfristiger Wirtschaftlichkeitsprognose (ca. 10 Jahre bis Amortisierung)
- Intensivierung des Marketings kann die Wirtschaftlichkeitsprognosen positiver gestalten!

Betreibermodelle

- **Einzelbetreibermodell**

bspw. TUS Tiefenstein (bekannter Player, alles aus einer Hand), dafür müsste jedoch ein Wirtschaftsmodell gefunden werden

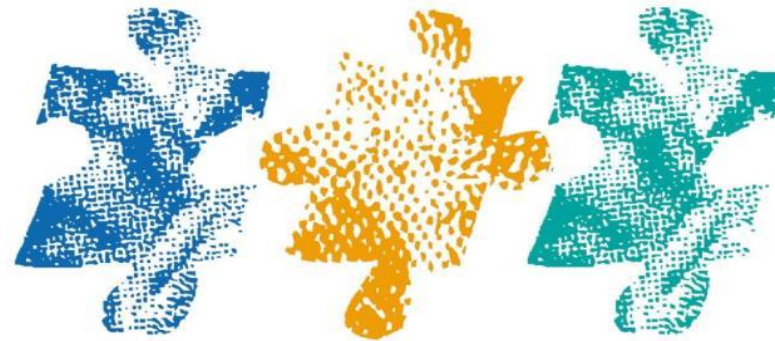
- **Konsortiumsmodell**

mehrere Unternehmen teilen sich die wirtschaftlichen Risiken. Unterschiedliche Investoren müssten gewonnen werden

- **Öffentlich-privates Partnerschaftsmodell (PPP)**

die Stadt Idar-Oberstein gewinnt mehrere Partner (bspw. TUS Tiefenstein plus weitere Investoren). Die Stadt müsste in finanzielle Vorleistung gehen.

F U T O U R



www.futour.com

FUTOUR Umwelt-, Tourismus- und Regionalberatung

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit