



UMNUTZUNG GRUND- UND HAUPTSCHULE IN DAUN (VULKANEIFEL)

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
Tel. 040 637 078
Fax. 040 413 388 34

www.georg-ic.de
info@georg-ic.de



Immobilienwirtschaft
Regionalökonomie

Zielfindung Umnutzung

Hintergrund und Aufgabe

Seit Sommer 2011 steht die ehemalige Grund- und Hauptschule (GHS) Niederstadtfeld in der Verbandsgemeinde Daun leer. Im Rahmen der vorliegenden Studie sollen Nachnutzungsmöglichkeiten für die Schule untersucht und Nachnutzungsoptionen identifiziert werden.

Die Erarbeitung der Nachnutzungsoptionen erfolgte in aufeinander aufbauenden Leistungsphasen. In der Analyse- und Bewertungsphase wurden z.B. eine Standort- und Objektbewertung vorgenommen sowie verschiedene Markt-Checks durchgeführt und erste Projektideen entwickelt. Die erste Phase wurde mit einem Kick-Off der denkbaren Nachnutzungen beendet.

Die zweite Leistungsphase umfasste die Erarbeitung von Konzepten für ausgewählte Projektideen. Hierbei wurden auch grobe Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt und Rückschlüsse für das weitere Projektmanagement gezogen. Die zweite Phase schließt mit konkreten Projektempfehlungen.

Die dritte Phase umfasst die Umsetzungsphase. Hierzu wurden für die Betreiber- und Investorenansprache Exposés und Objektinformationsunterlagen konzipiert.

Abb. Leerstehende Schule in Daun



Zielfindung Umnutzung

Lage und Erreichbarkeit

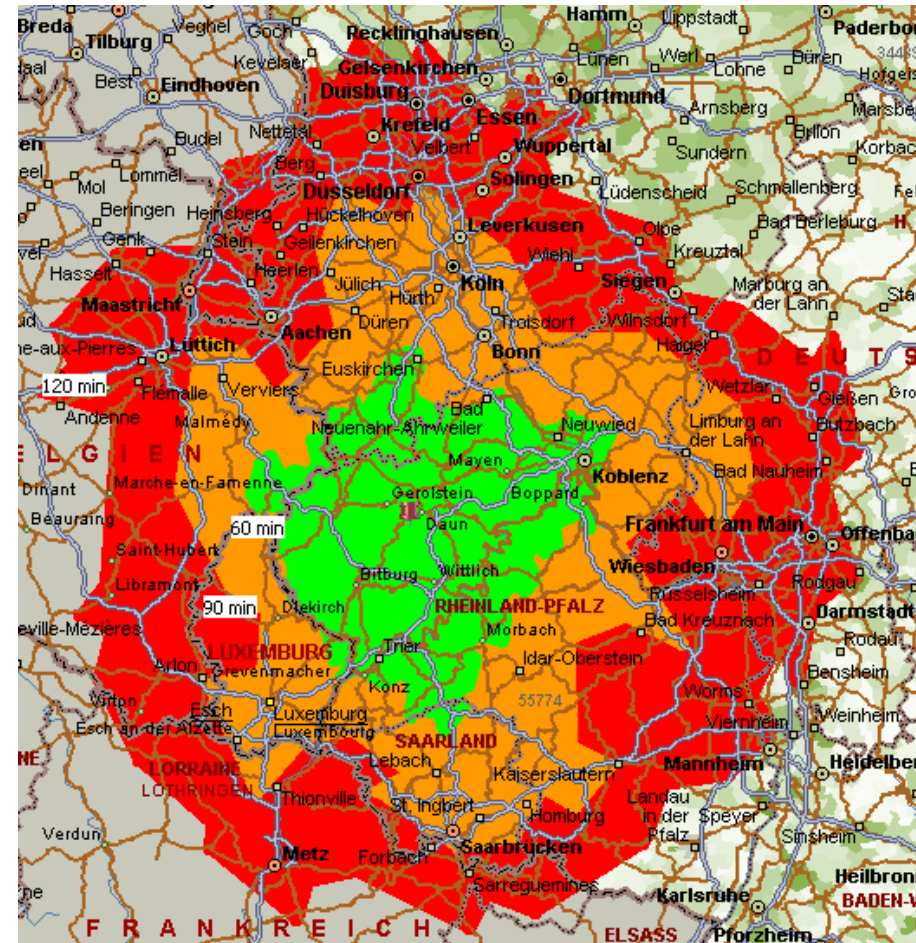
Im Rahmen bis 60 PKW-Fahrminuten können vom Standort Daun/Niederstadtfeld aus etwas mehr über eine Millionen Einwohner erreicht werden.

Das Potenzial steigt in einem Fahrradius von bis zu 90 Minuten sprunghaft auf über 6,1 Millionen Einwohner bzw. potenzielle Gäste und Kunden für den Tourismus an.

Im Rahmen von einer Fahrzeit von zwei Stunden ist das Rhein-Main-Gebiet und die "Rheinschiene" erreichbar, so dass sich für Daun ein Marktgebiet mit fast 17 Millionen Einwohnern ergibt.

Fahrzeit (PKW)	Bevölkerung
0-60 Minuten	1.022.800
61-90 Minuten	5.101.300
0-90 Minuten	6.124.100
91-120 Minuten	10.801.000
0-120 Minuten	16.925.100

Abb. Erreichbarkeitsradien Daun



Quelle: Georg Consulting

Zielfindung Umnutzung

Bevölkerung und Beschäftigung

Die VG Daun hat insgesamt rd. 23.150 Einwohner (2010). Davon leben in der Kreisstadt Daun rd. 8.220 Einwohner. Der Rest verteilt sich auf die Verbandsgemeinden. Seit 2005 zeigt sich eine rückläufige Einwohnerentwicklung im LK Vulkaneifel, in der VG Daun und in Niederstadtfeld.

Die Bevölkerungsprognose für die VG Daun (mittlere Variante, Basisjahr 2006) geht bis 2020 von einem Bevölkerungsrückgang von 6,1 % aus. Im Jahr 2020 wird laut der Prognose jeder Vierte über 65 Jahre alt sein.

Im Gegensatz zur Einwohnerentwicklung zeigt sich eine tendenziell stabile bis ansteigende Beschäftigung im LK Vulkaneifel, in der VG Daun und in Niederstadtfeld.

Abb. Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Bevölkerung und Beschäftigung: Niederstadtfeld, VG Daun, LK Vulkaneifel						
Jahr	Niederstadtfeld		VG Daun		LK Vulkaneifel	
	insg.	in %	insg.	in %	insg.	in %
Bevölkerung						
1970	500	109	20.360	88	56.620	92
1975	468	102	20.441	88	55.891	91
1980	441	96	20.277	88	55.707	91
1985	446	98	20.273	88	56.100	92
1990	506	111	22.373	97	58.980	96
1995	531	116	23.636	102	62.748	102
2000	495	108	24.189	104	64.367	105
2005	497	109	24.091	104	63.646	104
2010	457	100	23.151	100	61.267	100
SVP Beschäftigte am Arbeitsort						
2000	164	96	6.783	98	15.698	96
2001	164	96	6.891	99	15.910	97
2002	160	94	6.716	97	15.844	96
2003	166	97	6.691	96	15.719	96
2004	174	102	6.517	94	15.484	94
2005	165	96	6.465	93	15.320	93
2006	169	99	6.534	94	15.499	94
2007	172	101	6.663	96	15.655	95
2008	171	100	6.782	98	15.919	97
2009	166	97	6.822	98	16.086	98
2010	171	100	6.954	100	16.433	100

Quelle: Georg & Ottenströer auf Datenbasis Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und BA Statistik (2011)

Zielfindung Umnutzung Wirtschaftsstruktur

In der VG Daun gibt es aktuell 6.954 SVP-Beschäftigte am Arbeitsort und 7.703 SVP-Beschäftigte am Wohnort. Niederstadtfeld hat 171 SVP-Beschäftigte am Arbeits-ort und 178 SVP-Beschäftigte am Wohnort.

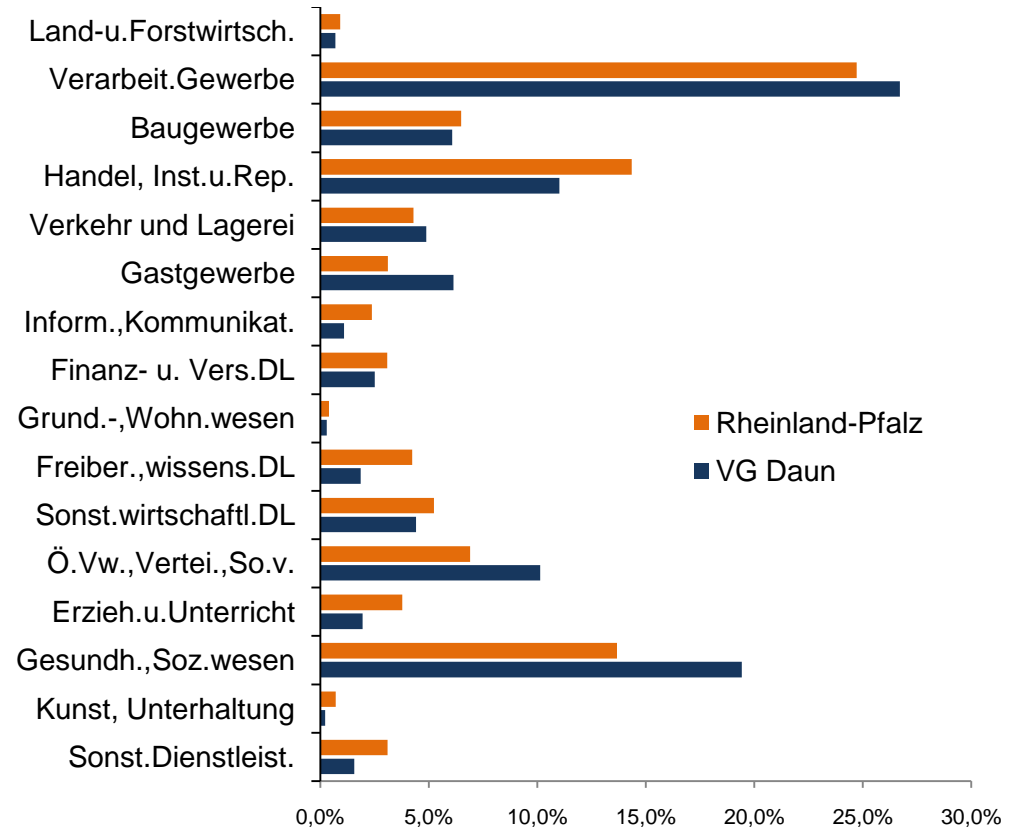
Die VG Daun besitzt komparative Branchen- und Beschäftigungsschwerpunkte u.a. in folgenden Wirtschaftszweigen:

- Verarbeitendes Gewerbe (D = rd. 22,9%)
- Gastgewerbe (D = 2,9%)
- Öffentliche Verwaltung (D = 6,2%)
- Gesundheits- und Sozialwesen (D = 12,6%)

Unterdurchschnittliche Beschäftigtenanteile finden sich in der VG Daun u.a. in folgenden Bereichen:

- Handel (D = 14,7%)
- Dienstleistungen (verschiedene Bereiche)
- Erziehung und Unterricht (D = 4,1%)

Abb. Anteil SVP-Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in %



Quelle: Georg Consulting n. A. der Bundesagentur für Arbeit

Zielfindung Umnutzung Gesundheitslandschaft Vulkaneifel

Im Bereich Gesundheit lässt sich ein deutlicher Strukturwandel von der klassischen Krankenmedizin hin zur Prävention und zu Wohlfühlangeboten feststellen. Der Bereich Prävention (u.a. auch Prävention zur beruflichen Gesundheit) ist ein stark wachsender Zukunftsmarkt. Daun hat im Gegensatz zu anderen Kurorten in Rheinland-Pfalz noch kein ausgeprägtes gesundheits-touristisches Profil. Die VG Daun will sich daher zusammen mit den Verbandsgemeinden Ulmen und Manderscheid als **Gesundheitslandschaft Vulkaneifel** im Kompetenzcluster **Gesundheitstourismus** u.a. mit folgenden Aspekten profilieren:

- Bündelung der Organisation, Aufgaben, Koordinierungsstelle für Gäste und Marketingaktivitäten im Gesundheitstourismus von drei Kurorten und den ländlichen Räumen durch ein medizinisch-touristisches Kompetenzzentrum
- Vernetzung der Landschaft, Therapieangebote und gesundheitsfördernden Angebote
- Zusammenführung von touristischen und medizinischen Anbietern
- Gestaltung therapeutischer Landschaften mit modernen Angeboten zur Gesunderhaltung und Steigerung der Lebenskraft (natur- und gesundheitsorientierter Tourismus)
- Anbieten von Raum für Entschleunigung und mentaler Gesundheitsförderung (Ich-Zeit, Leitlinien Gesundheitstourismus Rheinland Pfalz)
- Positionierung im Gesundheitstourismus mit den Segmenten „Medical/Mentale Wellness“, „Wellness mit mentalen Schwerpunkten“, „Entschleunigung“ und ergänzend „Kur/Reha“

Die angestrebte Positionierung im Gesundheitstourismus trägt unter dem demographischen Blickwinkel zusätzlich zu einer Stabilisierung der gesundheitsnahen und der Versorgungsinfrastruktur bei. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Planungen zur landschafts-therapeutischen Anpassung der Kurparke Daun hinzuweisen.

Zielfindung Umnutzung

Kick-off der Nachnutzung

Um überhaupt geeignete Nachnutzungsmöglichkeiten zu finden, werden verschiedene Nutzungsoptionen im Rahmen eines Kick-Off-Verfahrens bewertet.

Die relevanten Bewertungsgrößen hierbei sind die:

- Standortanforderungen von Nutzern im Abgleich mit den Standortgegebenheiten
- Marktpotenziale und mögliche Bindungskraft des Standortes und Objektes
- Objektanforderungen von Nutzern im Abgleich mit den Objekteigenschaften
- Möglichkeit Betreiber und Investoren zu finden
- regionalwirtschaftlichen Aspekte

Die möglichen Nachnutzungsideen wurden im Rahmen eines Workshop-Verfahrens abgestimmt und diskutiert. Im Folgenden werden die einzelnen Marktbereiche fokussiert analysiert und im Hinblick auf die Nachnutzung bewertet.

Abb. Zuordnung von Nutzungsideen nach Marktbereichen

Nachnutzungsidee	Marktbereich
Tagungshotel und Bildungszentrum	Beherbergungs- markt / Hotelmarkt
Familienhotel	
Wellness-/ Gesundheitshotel	
Sport-/Aktivhotel	
Youth-Hotel (Sonderfall)	
Gesundheitszentrum	Gesundheits- und Pflegermarkt
Pflegezentrum und Seniorenheim	
Pflegehotel	
Präventionszentrum berufliche Gesundheit	
Kreativzentrum	Impulsnutzungen Kultur + Gewerbe
Gewerbe- und Dienstleistungszentrum	
Ferienwohnungen	Wohnungsmarkt
Wohnen	
Mischkonzept	Mietermarkt

Zielfindung Umnutzung

Bewertung der Projektideen

Nachnutzungsidee	Standort	Markt	Objekt (Gewichtung mit Faktor 2)	Punktzahl	Überregionale Imageeffekte
Tagungshotel und Bildungszentrum	+	-	-	-2	positiv
Familienhotel	++	+	-	+1	eher neutral
Wellness-/Gesundheitshotel	+	+	--	-2	eher neutral
Sport-/Aktivhotel	++	+	-	+1	eher neutral
Youth-Hotel	++	+	+	+5	positiv
Gesundheitszentrum	-	k. A.	-	-3	positiv
Pflegezentrum und Seniorenheim	-	++	--	-3	eher neutral
Pflegehotel	+	++	-	+1	positiv
Präventionszentrum für berufliche Gesundheit	+	++	-	+1	positiv
Kreativzentrum	-	k. A.	-	-3	positiv
Gewerbe- und Dienstleistungszentrum /TZ/GZ	-	-	+	0	positiv
Ferienwohnungen	+	+	-	0	eher neutral
Wohnen	+	+	-	0	eher neutral
Mischkonzept (teilweise/ansatzweise Elemente Gewerbe- u. Dienstleistungszentrum		k. A.			eher neutral

Zielfindung Umnutzung

Ausgewählte Projektideen

Das so genannte Mischkonzept ist als Zwischenlösung und Instrument der Verringerung / bzw. Kompensation zu den Leerstandskosten zu betrachten und sollte - trotz der schwierigen markt- und standortseitigen Rahmenbedingungen - als naheliegende Option angestrebt werden.

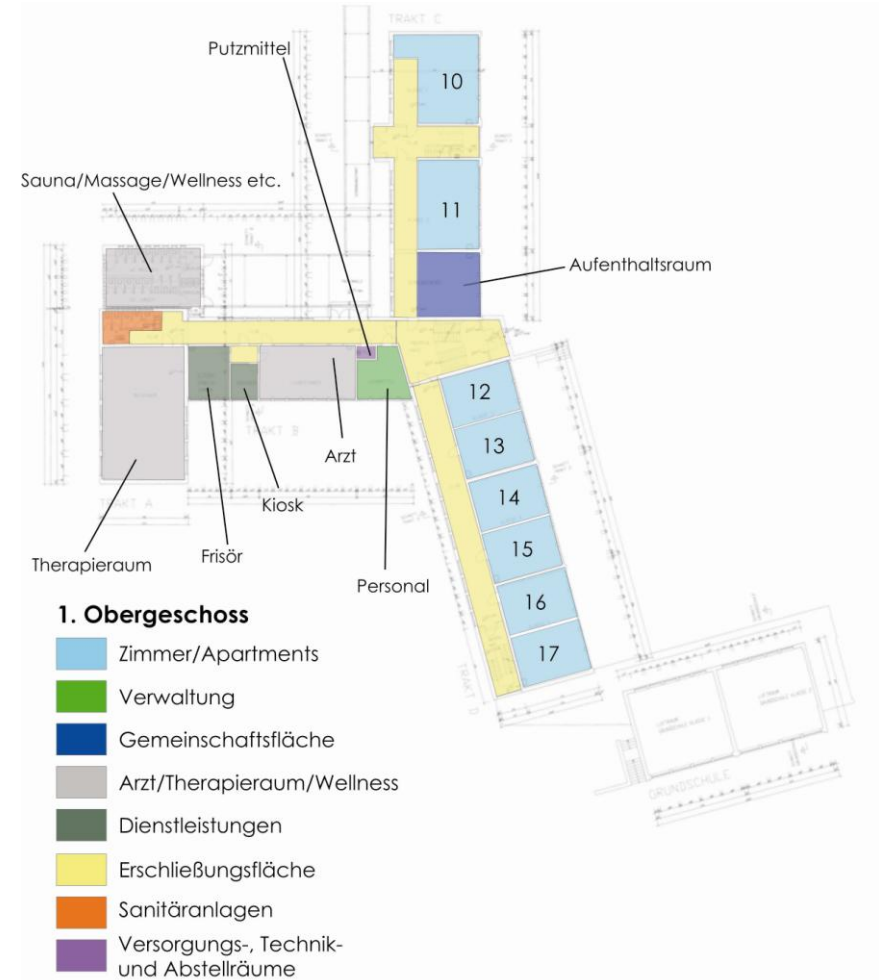
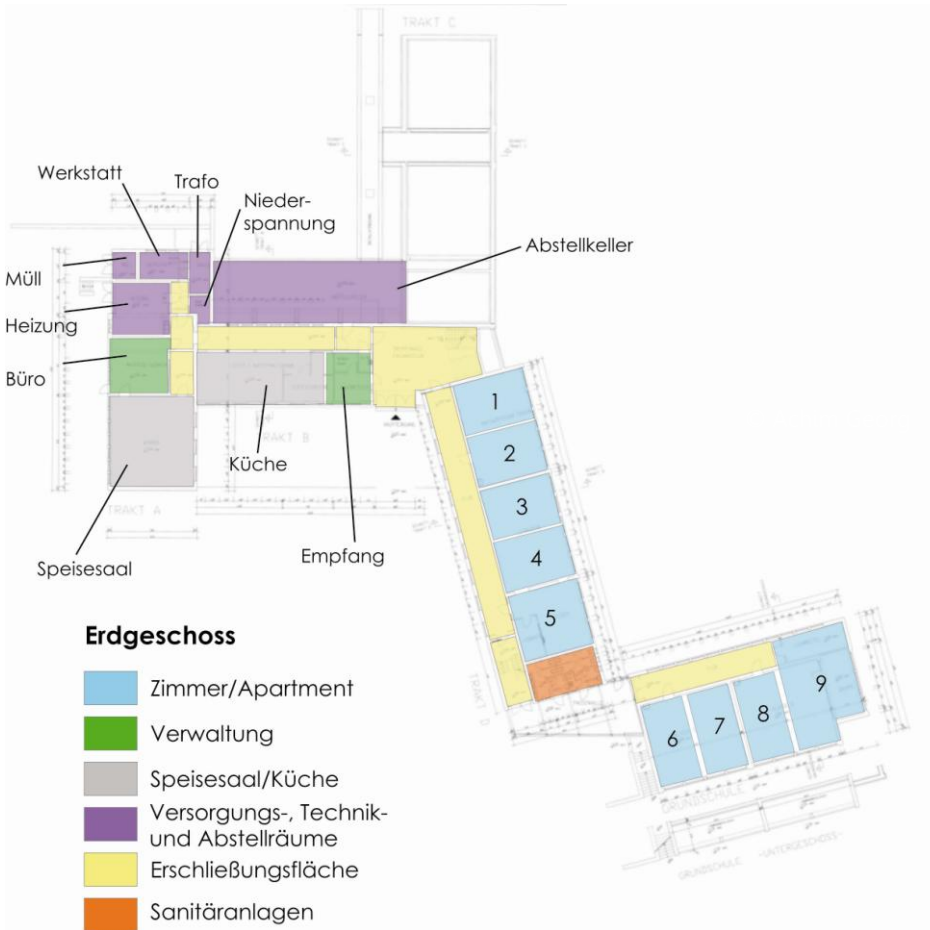
Nach Abschluss des Kick-Off-Verfahrens werden im Folgenden die Nachnutzungsoptionen konzeptionell vertiefend skizziert:

- **Mischkonzept (mit und ohne Investition)**
- **Pflegehotel**
- **Youthhotel**
- **Präventionszentrum für berufliche Gesundheit**

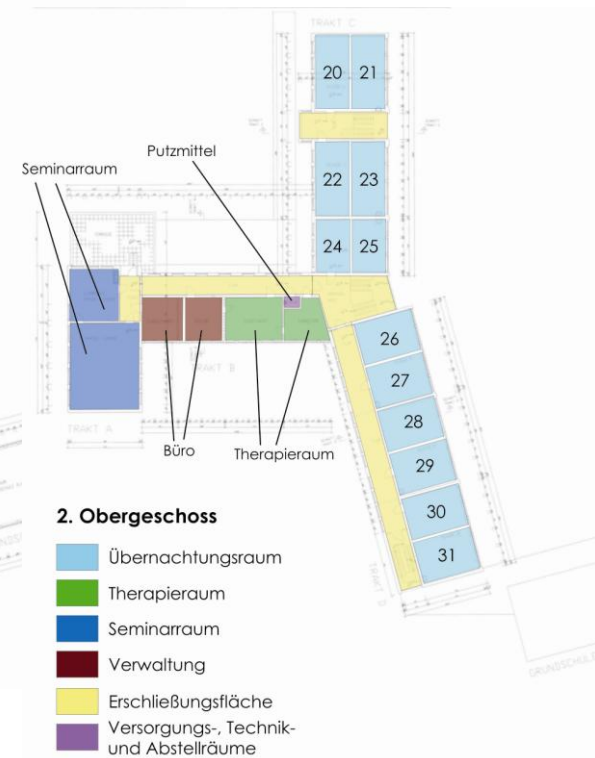
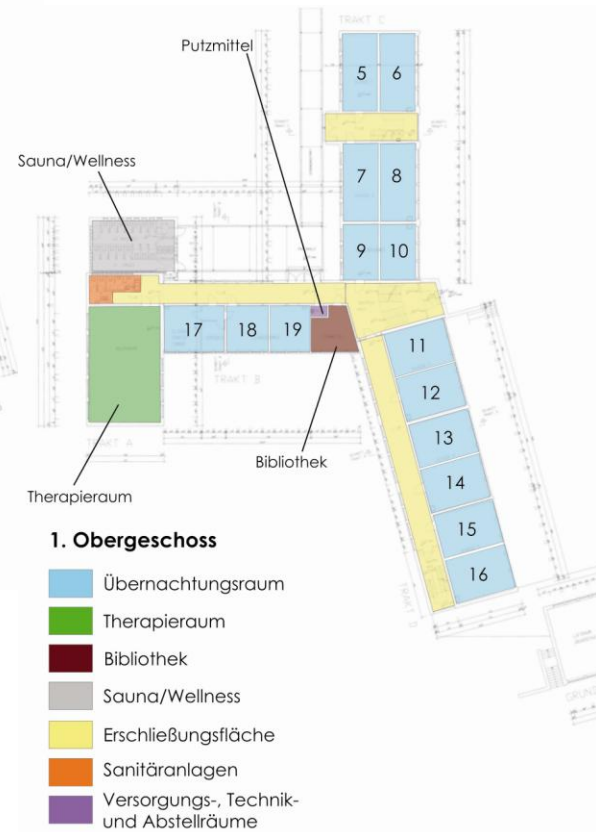
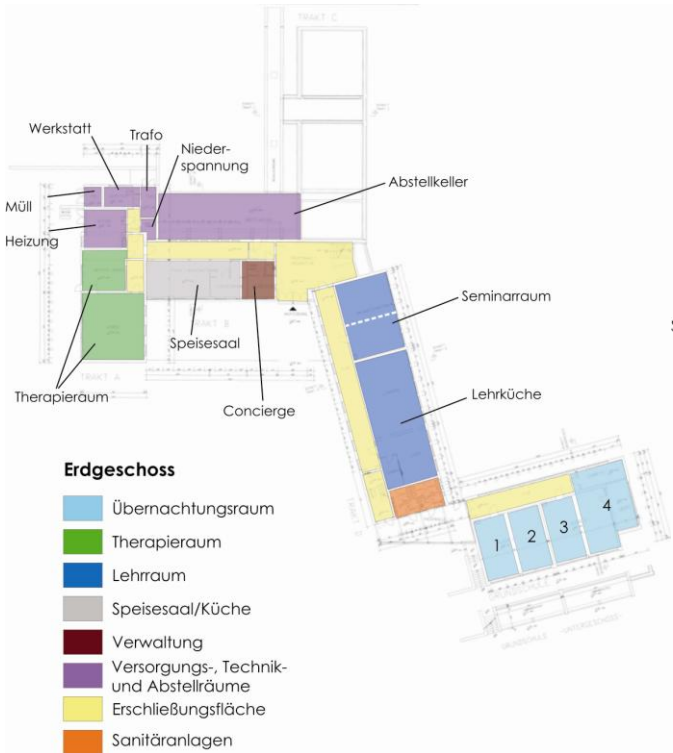


Quelle: Georg Consulting

Zielfindung Umnutzung Nachnutzungskonzept Youthhotel



Zielfindung Umnutzung Nachnutzungskonzept Präventionszentrum für berufliche Gesundheit



Zielfindung Umnutzung

Fazit und Empfehlungen

In der Zusammenschau der vertiefend bearbeiteten Nachnutzungskonzepte für die GHS Niederstadtfeld zeigen sich leichte Vorteile für die Realisierung eines Youthhotels ab.

Dennoch sollten für alle vier ausgewählten Nachnutzungskonzeptionen Akquisitions- und Informationsunterlagen erstellt und potenzielle Interessenten, Betreiber und Investoren angesprochen werden.

Jedoch wird deutlich, dass eine Wirtschaftlichkeit im laufenden Betrieb zwar beim Pflegehotel und Youthhotel durchaus erreicht werden kann. Die Kosten für die Grundsanierung können aber kaum aus dem laufenden Betrieb bzw. nur unter sehr erschwerten Bedingungen refinanziert werden.

Die Aktivierung von Fördermöglichkeiten erscheint daher für eine erfolgreiche Umnutzung eine Grundvoraussetzung. In diesem Zusammenhang könnte das Nachnutzungsmodell „Präventionszentrum für berufliche Gesundheit“ aufgrund der Förderlandschaft und regionalen Positionierung als Gesundheitslandschaft an Bedeutung gewinnen. Während bei dem Youth- und Pflegehotel eine Reihe potenzieller Betreiber und Investoren vorhanden sind, die angesprochen werden können, wird sich die Betreibersuche beim Präventionszentrum als relativ schwieriger gestalten (evtl. stellen hier kooperative Betreiberansätze wie beim euvea Tagungs- und Freizeithotel eine Lösung dar).

Leistungsangebot und Referenzen

Nach- und Umnutzungskonzepte/Konversion

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Nach- und Umnutzungskonzepten bietet das Institut Georg Consulting das folgende Leistungsspektrum an:

- Standort- und Marktbetrachtungen
- Machbarkeitsstudien
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Konzeptentwicklung
- Besucherprognosen
- Erstellung von Vermarktungsunterlagen
- Betreiber- und Investorenansprache

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
Tel. 040 637 078
Fax. 040 413 388 34

www.georg-ic.de

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Nach- und Umnutzungskonzepten kann das Institut Georg Consulting auf die folgenden ausgewählten Referenzen hinweisen:

- Umnutzung von Büroimmobilien für Wohnzwecke im Rahmen des Wohnungsbauprogramms Altona
- Umnutzungskonzepte (Varianten) für eine leerstehende Grund- und Hauptschule in Daun
- Repositionierung von drei Punkthochhäusern in Stuttgart-Esslingen (Boardinghaus, Studentisches Wohnen)
- Standort- und Marktanalyse Wohnen für die Alte Feuerwache in Hameln (inkl. ergänzendem Neubau)
- Verwertungskonzept für eine 4 ha große Industrieliegenschaft in Lübeck (inkl. Wertermittlung)
- Nachnutzungsvarianten für eine große Industrieliegenschaft in Augsburg
- Optimierungskonzept für ein Hotel in Barth an der Boddenküste (Alternative Umwandlung in Ferienapartments und Eigentumswohnungen)
- Freizeitorientierte Nachnutzungskonzepte für eine Großraum-Diskotheek in Kaltenkirchen
- Portfolioanalyse zur Vermarktung von ca. 1.200 problematischen Gewerbeeinheiten in Berlin
- Nachnutzungskonzept für die ehemaligen Markthallen in Berlin-Marzahn (Indoor-Spielanlage)