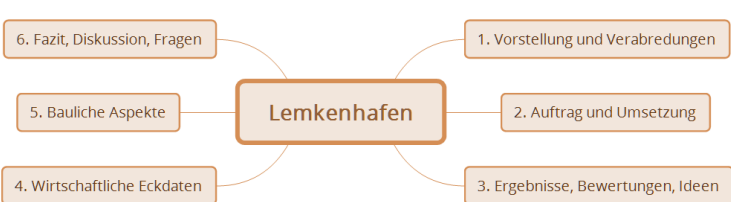
 **Lemkenhafen** Was bringt der Abend... ?




```
graph LR; LH[Lemkenhafen] --- N1[1. Vorstellung und Verabredungen]; LH --- N2[2. Auftrag und Umsetzung]; LH --- N3[3. Ergebnisse, Bewertungen, Ideen]; LH --- N4[4. Wirtschaftliche Eckdaten]; LH --- N5[5. Bauliche Aspekte]; LH --- N6[6. Fazit, Diskussion, Fragen];
```

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

1

1

 **Lemkenhafen** 1. Vorstellung und Verabredungen

- Horst Bötcher
- Ablauf, Zeitschiene
- Keine „Schelte“, wenig „Blick zurück“

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

2

2


 **Lemkenhafen** Impressionen von „heute“




17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

3

3

 **Lemkenhafen**



00 BESTAND UNZERFÜHRT

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

4

4

 **Lemkenhafen**



17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

5

5

 **Lemkenhafen**



17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

6

6



Lemkenhafen

2. Auftrag und Umsetzung

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, zunächst mögliche Betreiberkonzepte – auch unter Betrachtung des Bedarfs bzw. des Marktes – ggf. mit externer Unterstützung zu erarbeiten und dem Jugendhilfeausschuss vorzulegen.

Einschub:

- Der Markt
- Die Gäste
- Die Standards

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

7



Lemkenhafen

- Der Markt
- Die Gäste
- Die Standards



Gesamtmarkt	Häuser der unterschiedlichsten Kategorien	5.000-5.500
größte Anbietergruppe	kirchliche Häuser aller Art	< 800
größter Einzelanbieter	Deutsches Jugendherbergswerk mit rund 10 Millionen ÜN (2016)	< 500
zweitgrößter Hausbetreiber	„Die NaturFreunde Deutschlands“ (Verband)	< 400
drittgrößter Hausverbund	Schullandheime	> 300

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

8



Lemkenhafen


Weiter steigende Nachfrage bei:

- **attraktiven Standorten:**
 - Gebirge, Alpen
 - Meer, Ostseeküste
 - Großstädte
- **sehr attraktiven Programmen**
 - Schulfahrtenprogramme, Hochwertige Bildungsangebote
- **speziellen Nutzungen**
 - Eigene Veranstaltungen, eigene Verbandsarbeit
 - Chor- und Musikveranstaltungen, Trainingslager

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

9

9



Lemkenhafen


„Forderungen“ der Gäste: (Auszug)

Komplette Nasszelle im Zimmer

Eigener Tagesraum

Gute Programme

Essen und Unterkunft „besser als erwartet“



17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

10

10

 **Lemkenhafen** Bilder sagen mehr....



17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018 11

11

 **Lemkenhafen**



17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018 12

12


 **Lemkenhafen**

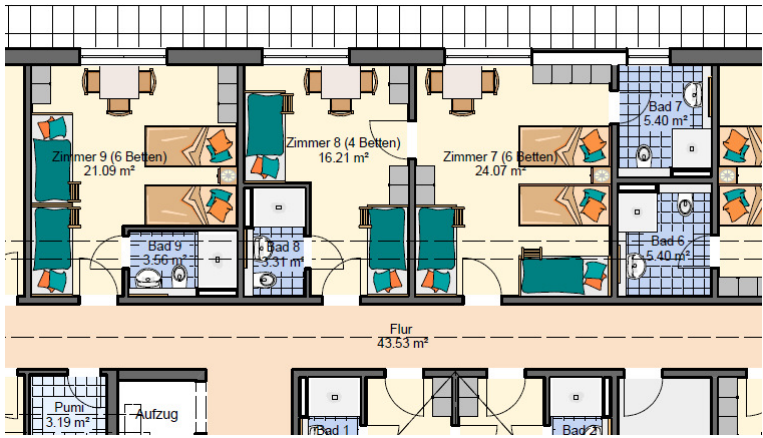


17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

13

13

 **Lemkenhafen**



Zimmer 9 (6 Betten) 21.09 m²

Zimmer 8 (4 Betten) 16.21 m²

Zimmer 7 (6 Betten) 24.07 m²

Bad 9 3.56 m²

Bad 8 3.31 m²

Bad 7 5.40 m²

Bad 6 5.40 m²

Flur 43.53 m²

Pum 3.19 m²

Aufzug

Bad 1

Bad 2

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

14

14



Lemkenhafen

2. Auftrag und Umsetzung

3. Ergebnisse, Bewertungen, Ideen

2. Besuche vor Ort, Gespräche mit Verein, Verwaltung etc.


3. Wesentliche Erkenntnisse:

I.

- Anforderungen aus Brandschutz (und weitere?) erfordern teils erhebliche Investitionen.
- Mit den aktuellen Standards gewinnen wir keine neuen Gäste.
- Wir können deshalb die notwendigen Einnahmen nicht erzielen, leben von der Substanz und sind auf Zuschüsse angewiesen.
- Ohne erhebliche Verbesserungen muss das Haus in den nächsten wenigen Jahren geschlossen werden.

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

15


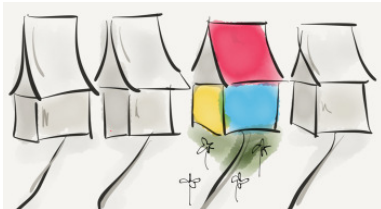


Lemkenhafen

II:

Sanierung reicht nicht.

- Es bleiben viele Kompromisse.
- Es werden wesentliche Eckdaten einer wirtschaftlichen Betriebsführungen nicht zu erreichen sein.
- Das Haus ist nicht „alleinstehend“.

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

16



Lemkenhafen

Empfehlung

Was brauchen wir?

- Etwa 90 Betten mit gutem Standard
- Tagesräume
- Küche, Speisesaal


- Programme (extern!)
- Professioneller Aufbau von Profil, Marketing & Kommunikation

- Gutes Personal
- Passendes Betreiberkonzept, inkl. „wer hat die Mütze auf?“

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

17

17



Lemkenhafen

Wirtschaftlichkeit 12 bis 14.000 ÜN


Deckungsbeitrag 1	9,12 €	8,41 €	78.200 €	6,52 €	122.500 €	8,75 €
./. Anlagebedingte Kosten	3,91 €	5,90 €	76.999 €	6,42 €	87.999 €	6,29 €
DB 2 Betriebsergebnis	5,21 €	2,51 €	1.201 €	0,10 €	34.501 €	2,46 €

Gesamteinnahmen	41,30 €	57,90 €	540.600 €	45,05 €	645.800 €	46,13 €
Personalkosten	17,23 €	25,65 €	252.000 €	21,00 €	294.000 €	21,00 €
Personalkostenquote:	42%	44%	47%	47%		46%

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

18

18



Lemkenhafen

Empfehlung

Was haben wir dann?

Mit 90 Betten wird bei einer Auslastung von (nur) 37-40% ein operatives Ergebnis von 100 TEUR realisiert, ohne Zuschuss


Ein Zuschuss könnte ggfls. „Norderstedter Gästen“ zu Gute kommen.

Das Haus wäre mindestens für die nächsten 20, 30 Jahre gut aufgestellt.

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

19

19



Lemkenhafen

Kosten

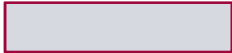

Nächste Schritte

Kosten:

Vorweg: ein Abriss scheidet aus, weil mit Sicherheit „Baufläche“ wegfielen, vor allem an den Grundstücksgrenzen.

Ein „Neubau in der Hülle“ liegt bei 2,5 bis 3 Mio., wie etliche Vergleichsbauten belegt haben. (28 TEUR p. Bett)

Nächste Schritte:


	
Baukosten ermitteln	Betreiber und -Konzept


Dazu: Verwaltung erarbeitet Vorlage zum weiteren Vorgehen

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

20


20

 **Lemkenhafen 2025**



...sicher wird Ihr Lemkenhafen ganz anders aussehen, aber es wird einmalig sein, wird Kindern, Jugendlichen, Familien und Gruppen unvergessliche Erlebnisse ermöglichen.

Ein Standort wie Lemkenhafen ist nahezu einmalig, mit einem stimmigen Konzept, einem guten Team und einem guten Haus ist er zukunftssicher!





Lassen Sie uns anfangen!

17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

21

21

 **Lemkenhafen** Fragerunde



17.06.2019 | Vertrauliche Unterlagen. © Horst Bötcher GmbH 2018

22

22