

Visionen mutig entwickeln

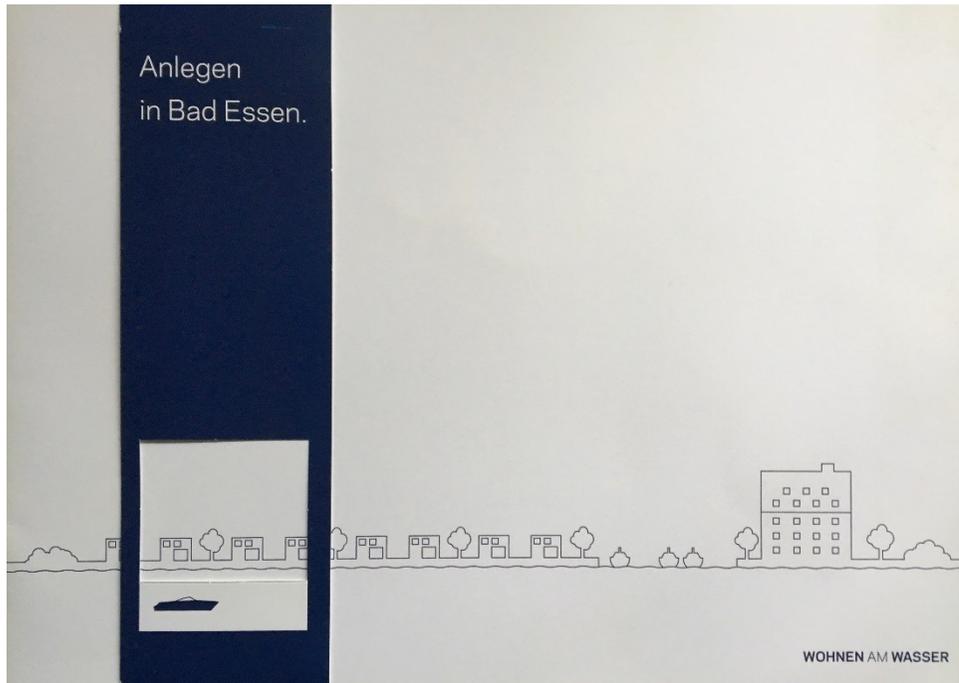
... hat die Gemeinde / der Gemeinderat mit den Planungen zur ersten LGS 2003 und dem Sanierungsgebiet 2008 getan

Erfahrungen machen und **aus Fehlern und Erkenntnissen lernen**

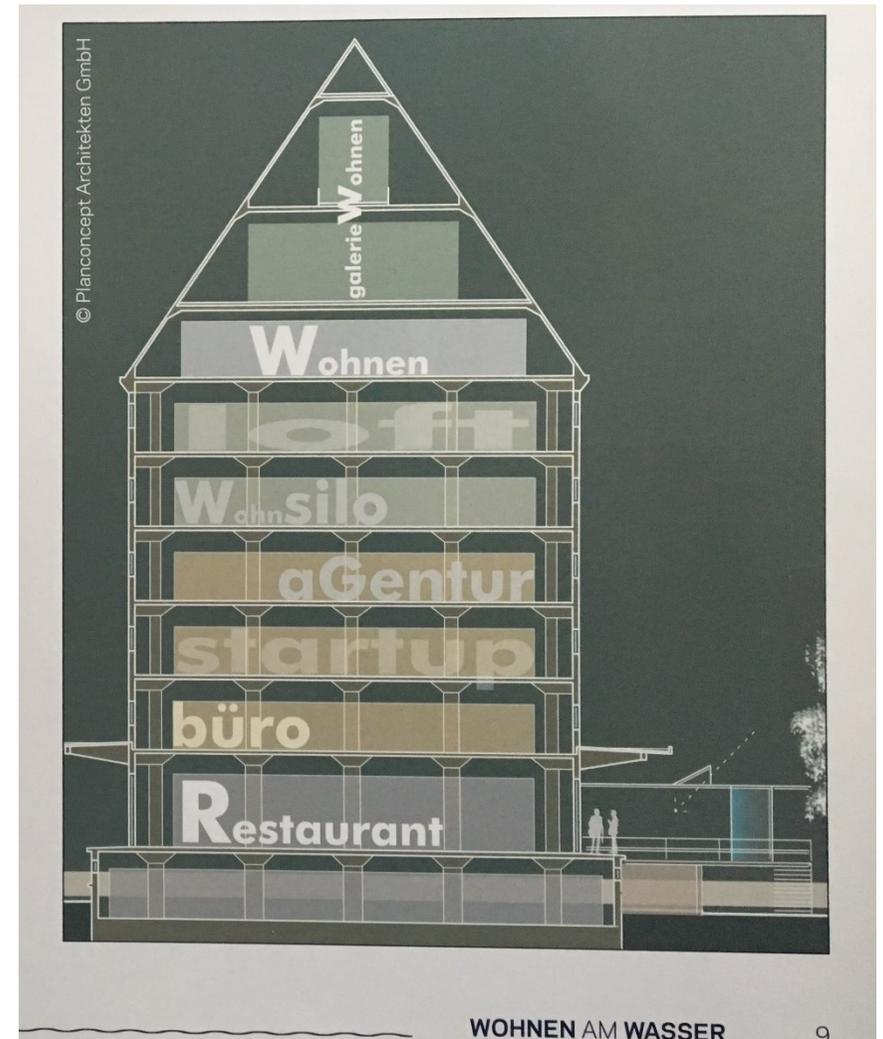
Themen **ernsthaft** und **konsequent** angehen

pragmatisch und **glaubwürdig**
entscheiden und **handeln**

Visionen entwickeln



Entwurf des Büros Hülsmeyer, OS,
aus 2011, basierend auf dem
städtebaul. Entwurf von A + P



Erfahrungen machen

1. Interessent / Investor (Münster)
2. Interessenten / Investoren Hellmuth (Osnabrück)
3. Interessent / Investor Hoff & Partner (Gronau)
4. Interessent / Investor [privat] (Herzessen)
5. Interessent / Investor (Hunteburg)

keine
keine
keine
keine
keine

Vermarktung
Vermarktung
Vermarktung
Vermarktung
Vermarktung

Erfahrungen machen

... auf der Suche nach Gründen für „keine Vermarktungschance“:

- *falsche Idee ?* teilweise
- zu teuer ? ja
- Lage nicht gut genug ? ja
- kein Herzblut für das Projekt ? ja

... eine der Ideen ...

... gastronomische Nutzung im Erdgeschoss

+ Geschäft direkt am Anziehungspunkt

- Lärm im Mehrfamilienhaus

- woher kommen die Besucher?

... Statistik ...

Einwohner in Deutschland: 82.700.000

Gastronomie in Deutschland: 72.000

= ein Restaurant auf 1.148 Einwohner

Einwohner in Bad Essen: 15.500

Gastronomie in Bad Essen: 28

= ein Restaurant auf 554 Einwohner

Gastronomie in Bad Essen

Hannibal

Kleines Haus

Friedenshöhe

Kaffeemühle

Hong Lan

Essbar

Alte Apotheke

Högers

Altes Berghaus

Athen

Da Toni

Ipiros

Cervantes

Alte Rentei

Café Kaase

Titgemeyer

Schmidt

Fattoria

Sivas

Bahar Döner

Jägerkrug

Tönsmeier

Bergwirt Pöhler

Il Cavallino

Döner Lintorf

Böhning

Haus Deutsch Krone

Haus Sonnenwinkel

...

*keine Gastronomie
„An der Marina 1“*

Erfahrungen machen

... auf der Suche nach Gründen für „keine Vermarktungschance“:

- falsche Idee ? teilweise
- **zu teuer ?** ja
- Lage nicht gut genug ? ja
- kein Herzblut für das Projekt ? ja

... zu teuer ...?

... zum Vergleich:



... zu teuer ...?

Hinweis: die folgenden

Berechnungen gelten

auch und besonders für

Genossenschaften !!!

... zu teuer ...!

9.500.000 € für 3.400 qm* rd. = 2.800 €* / qm

125 qm Wohnung* = 125 x 2.800 € = 350.000 €

Vermietung 7€/qm = 875€ p.M. = p.a. = 10.500 €

Amortisation nach **33 Jahren**

* Berechnungen auf Basis
der von Frau Oldenhage
am 17.10. präsentierten
Zahlen aktualisiert

- bei 0% Rendite
- ohne Instandhaltungskosten
- ohne Anschaffungsnebenkosten

... zu teuer ...!

11.500.000 €* für 3.400 qm rd. = 3.382 € / qm

125 qm Wohnung = 125 x 3.382 € = 422.750 €

Vermietung 7€/qm = 875€ p.M. = p.a. = 10.500 €

Amortisation nach **40 Jahren**

- bei 0% Rendite
- ohne Instandhaltungskosten
- ohne Anschaffungsnebenkosten

* Szenario bei unerwartetem Anstieg der Umbaukosten

Erfahrungen machen

... auf der Suche nach Gründen für „keine Vermarktungschance“:

- falsche Idee ? teilweise
- zu teuer ? ja
- **Lage nicht gut genug ? ja**
- kein Herzblut für das Projekt ? ja

... Lage nicht gut genug ...?

- die Lage ist für Bad Essen sehr gut:
 - * Öffnung zum Wasser
 - * exzellente Aufenthaltsqualität
 - * Nähe und gleichzeitiger Kontrapunkt zum Kirchplatz
 - * Nahversorgung
 - * ...

... Lage nicht gut genug ...?

- Lage im Vergleich zu anderen Standorten:
 - * nur 15.500 Einwohner
 - * maximale Anzahl von Tagesgästen bei VA rd. 10.000
 - * kein Weltkulturerbe / Ostsee-Hafen (wie Wismar, 44')
 - * keine Landeshauptstadt (Schwerin, 96')

*... realistische
Einschätzung
ist notwendig !*

Erfahrungen machen

... auf der Suche nach Gründen für „keine Vermarktungschance“:

- falsche Idee ? teilweise
- zu teuer ? ja
- Lage nicht gut genug ? ja
- **kein Herzblut für das Projekt ? ja**

... kein Herzblut für das Projekt?



Schloss Hünnefeld; rd. 2.500qm Nutzfläche und damit kleiner als der Speicher; Baujahr um 1600; **ohne Frage erhaltenswert**; wirtschaftlich ein „Fass ohne Boden“. Unser Respekt gilt der Familie von dem Bussche.

Objekte in der Größe des Bad Essener Speichers, die **keine Chance auf eine Wirtschaftlichkeit** haben, können nur umgesetzt werden, wenn sich jemand persönlich verbunden fühlt.

Sobald eine +/- Null-Rendite erzielt werden muss, gibt es keine Chance.

Visionen mutig entwickeln



Erfahrungen machen und **aus Fehlern und Erkenntnissen lernen**

Themen **ernsthaft** und **konsequent** angehen

pragmatisch und **glaubwürdig**
entscheiden und **handeln**

pragmatisch und glaubwürdig entscheiden und handeln

Als Erkenntnis aus den gemachten Fehlern und als Summe der in 10 Jahren gesammelten Erfahrungen ist der Erhalt des Speichers nicht machbar. Deshalb haben wir, nach intensiver Abwägung, die Entscheidung für den Neuanfang getroffen. Für die Weiterentwicklung Bad Essens.