



## Stadt um 1470 – Zentrum für erlebbare Geschichte

### Projektbeschreibung

Mit der „Stadt um 1470“ wurde ein völlig neuartiges und einzigartiges Konzept für einen hoch interessanten Markt mit erheblichen Wachstumspotenzialen entwickelt. Das Konzept der „Stadt um 1470“ vereint dabei die wichtigsten Trends des Freizeitmarktes und ist an den Bedürfnissen der „Touristen der Zukunft“ orientiert. Es verbindet auf außergewöhnliche Weise den Megatrend der Zukunft nach quasi authentischen Umwelten der Entertainment-Gesellschaft des 21. Jh. mit den Bedürfnissen des Menschen nach Authentizität, Erlebnis, Orientierung und Sensationen.

Das Angebotsspektrum von Erlebnis, Bildung, Unterhaltung, Kultur, Natur, Nostalgie und Gemeinschaft der mittelalterlichen Stadt war deutschlandweit einzigartig (USP) und wurde als Projektkonzeption der „Stadt um 1470“ umsetzungsreif entwickelt.

Für die Projektumsetzung wurde eine zentrale Lage in Deutschland mit guter verkehrstechnischer Anbindung an mehrere Ballungsgebiete, eingebunden in bereits entwickelte Tourismusregionen und hervorragender flugtechnischer Erreichbarkeit aus dem europäischen Raum gewählt. Für einen gut geeigneten Standort im Hunsrück wurde die eigentumsrechtliche Machbarkeit geprüft und ein Planungskonzept erstellt. Auf Grundlage des Planungskonzeptes wurden Gespräche mit den Genehmigungsbehörden geführt und die Kosten für die Wirtschaftlichkeitsprognose ermittelt.

Für den Businessplan wurde der Markt im Freizeitbereich analysiert und die zukünftige Entwicklung abgeleitet. Im Marketingkonzept wurden Angebotspalette, Zielgruppen und Preisstrategie definiert und das Kommunikations- und Vertriebskonzept dargelegt.

Das Umsetzungskonzept stellt die Anforderungen an den potentiellen Standort dar und erläutert die Vorgehensweise zur Genehmigung und Umsetzung. Für den potentiellen Standort wurde eine detaillierte Projektkonzeption erstellt. Die Wirtschaftlichkeit des Projektes wurde für eine Projektlaufzeit von 20 Jahren mit vorsichtigen Schätzungen der Besucherzahlen betrachtet.

Die Grundlagen und Annahmen der Wirtschaftlichkeitsprognose wurden im Detail dargelegt. Für die Projektrealisierung ist eine Gesamtfinanzierungssumme von 1,567 Mio. € erforderlich. Es wurde ein Investitions- und Finanzierungsplan mit einer Eigenkapitalfinanzierung in Höhe von 500.000,00 € über Fremdinvestoren erstellt. Das Kostenrisiko für das Projekt ist überschaubar. Die Investitionskosten sind vergleichsweise gering, da weder hohe Investitionskosten für die Errichtung der mittelalterlichen Häuser entstehen, noch in der Betriebsphase mit hohen Kosten für Verschleiß und Wartung zu rechnen ist.

Kosten für Energie-, Wasser und Entsorgung fallen nicht ins Gewicht. Die kostenrelevanten Faktoren Personalkosten und Wareneinsatz für Merchandisingprodukte lassen sich variabel nach der tatsächlichen Umsatzentwicklung steuern. Das Erzielen der geplanten Besucherzahlen stellt den größten Risikofaktor für die Projektrentabilität dar.



**Gesamtkostenplan**

Anschaffungskosten	gesamt	in %
Bauliche Investitionen, Rodung	25.000 €	1,59%
Grundstücksherstellung / Freianlagen	125.000 €	7,97%
Erschließung	50.000 €	3,19%
Zuwegung	50.000 €	3,19%
Gebäude	633.464 €	40,41%
Büroausstattung	10.000 €	0,64%
Geländebedarf	105.000 €	6,70%
<b>Summe Anschaffungskosten</b>	<b>998.464 €</b>	<b>63,70%</b>

Anlaufkosten	gesamt	in %
Ausgleichskosten (Aufforstung)	75.000 €	4,79%
Reserve für Ausgleich	20.000 €	1,28%
Planungskosten	25.000 €	1,59%
Rechts- und Gründungsberatung	10.000 €	0,64%
Genehmigungskosten	25.000 €	1,59%
Personalkosten Anlaufphase	73.290 €	4,68%
Geschäftsführung Anlaufphase	45.500 €	2,90%
Betriebskosten Anlaufphase	210.196 €	13,41%
Erstes Warenlager	85.050 €	5,43%
<b>Summe Anlaufkosten</b>	<b>569.036 €</b>	<b>36,30%</b>

<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.567.500 €</b>	<b>100,00%</b>
---------------------	--------------------	----------------

Das Projekt ist wirtschaftlich rentabel und bietet hervorragende Renditechancen für einen potentiellen Investor. Für die Verzinsung des bereitgestellten Kapitals kann eine risikoadäquate Rendite mit unterschiedlichen Laufzeiten angeboten werden. Auch wenn die Besucherzahlen hinter den vorsichtig geschätzten Erwartungen zurückbleiben, ist ein rentabler Betrieb möglich. Selbst mit 30 % weniger Tagesbesuchern als geplant, ist bei einem Betrachtungszeitraum von 20 Jahren bei gleich bleibenden Kosten noch ein kostendeckender Betrieb möglich, bei dem sowohl die Auszahlung der Gewinnanteile an den Investor als auch die Rückzahlung des Investorenkapitals finanziell möglich sind.

Durch die vorsichtige Prognose der Besucherzahlen hat das Projekt darüber hinaus gute Chancen, die prognostizierten Umsatzzahlen zu übertreffen und damit die Rendite noch erheblich zu steigern.

**AG:** Lutz Schmitz

**Umfasst:** Teilnahmeantrag Harvard Unternehmerpreis 2006, Businessplan, Marketing-, Kommunikations- und Vertriebskonzept, Standortplanung, wirtschaftliche Konzeption, Standortsuche, Naturschutzfachlicher Beitrag, Raumordnerische Prüfung (ROV), Projekt- und Genehmigungsmanagement