

# Machbarkeitsstudie vom März 2010

Die Unternehmensberatung ghh consult GmbH Dr. Hank-Haase & Co. aus Wiesbaden wurden von der Stadt Finsterwalde mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine neue Sänger-Stadthalle mit anliegendem Tagungshotel beauftragt.

Zusammenfassend hat die Machbarkeitsstudie folgendes ergeben.

- Das Projekt Sänger-Stadthalle mit Hotel (mit zwei etwa gleichwertigen Standortalternativen: Brandenburger Straße oder Brunnenstraße) würde der Stadt Finsterwalde nachhaltige touristische und wirtschaftliche Impulse verleihen.
- Um jedoch die prognostizierten Betriebsergebnisse auf der einen und die geschätzte Wertschöpfung von rund 2,5 Mio. Euro sowie die durch das Projekt gesicherten 90 - 120 Arbeitsplätze zu erreichen, müssen eine Reihe von Erfolgsfaktoren greifen (weitere Schärfung des touristischen Profils der Sängerstadt Finsterwalde, Umsetzung des wirtschaftlich tragfähigen Raumprogramms, Gewinnung einer prominenten Hotelgesellschaft als Betreiber des Hotels etc.).
- Auch der Faktor „Hundertwasser-Architektur“ greift nur dann, wenn neben einer sichergestellten Funktionalität auch ein attraktives Ensemble geschaffen werden kann, das sowohl als einmaliges Verkaufsmerkmal und Wettbewerbsvorteil vom Markt akzeptiert und honoriert wird und andererseits auf Akzeptanz in Finsterwalde selbst stößt. Andererseits könnte sonst sehr schnell ein Negativ-Image entstehen.
- Die Marktanalyse untermauert eindrücklich den Bedarf an Tagungs- und Übernachtungskapazitäten in Finsterwalde; die statistische Entwicklung von Angebot und Nachfrage im Beherbergungssektor der Sängerstadt zeigt, dass durch den Rückgang der ohnehin schon niedrigen Beherbergungskapazitäten in den letzten 10 Jahren (-23 % bei den Bettenkapazitäten) auch ein drastischer Rückgang der Übernachtungsnachfrage erfolgte (-18 %).
- Für das Hotel (ca. 90 Zimmer, 3-Sterne-Standard) ergibt sich bei eher konservativer Prognose ein Unternehmenswert (als maximaler Richtwert für die Investition des Hotels) von ca. 8,3 Mio. Euro und eine Kapitalrendite von 7,5 % p.a. im Durchschnitt der ersten 10 Betriebsjahre. Bei der Stadthalle übersteigen die Betriebskosten die betrieblichen Erlöse deutlich; dies ist jedoch bei Stadthallen und Kongresszentren immer der Fall. Unter den getroffenen Einschätzungen der Erlössituation und der betrieblichen Kosten ergibt sich ein jährliches negatives Ergebnis aus dem Betrieb (ohne Kosten des Kapitalsdienstes etc.) von ca. -820.000 Euro.
- Die Nutzendimensionen eines solchen Projektes bestehen somit vor allem in einem nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung sowie in der hohen wirtschaftlichen Bedeutung für zahlreiche Branchen wie Gastgewerbe, Einzelhandel, Kultur & Freizeit etc.
- Finsterwalde würde sich mit einem solchen Projekt neu und überregional touristisch profilieren und im Tagungsmarkt positionieren.

## SWOT-Analyse für eine neue Sänger-Stadthalle mit Tagungshotel in Finsterwalde

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ weitere Aufwertung des Umfeldes im Bereich Einzelhandel und Freizeit</li> <li>➤ attraktives und professionelles Produkt ermöglicht den weiteren Ausbau des Sängerstadt-Images (Chor- bzw. Musikwettbewerbe und –Festivals)</li> <li>➤ nachhaltige Akquisition im Segment Tagungen und Seminar</li> <li>➤ Positionierung im Segment Bustouristik</li> <li>➤ Vernetzung mit umliegenden Regionen (Spreewald, Lausitz etc.)</li> <li>➤ Positionierung in den Medien (Hundertwasserprojekt)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ hoher Investitionsbedarf (Stadthalle und Hotel) an einem bislang touristisch nicht nachhaltig entwickelten Standort</li> </ul>

Quelle: ghh consult 2010



Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ attraktive Lage in der Innenstadt (Standort: Brandenburger Straße)</li> <li>➤ attraktives Umfeld (Schloss, Innenstadt, Einzelhandel, Gastronomie etc.)</li> <li>➤ Schaffung einer „Marke“ durch Hundertwasser-Architektur und damit Erzeugung eines hohen Bekanntheitsgrades mit hohem Imagewert für das Gesamtprojekt</li> <li>➤ Sängerstadt Image prädestiniert das Projekt für Chöre und Musikgruppen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ deutlicher Nachholbedarf in Hotellerie und Tourismus in der engeren Region</li> <li>➤ gesamte Region trotz attraktiver Angebote zu wenig bekannt</li> </ul>

Quelle: ghh consult 2010



## Nutzen und Chancen durch ein Tagungszentrum in der Stadt

### Nutzen und Chancen durch ein Tagungszentrum für eine Stadt



Quelle: ghh consult