

Projektkriterien

Für die Bearbeitung von attraktionstouristischen Projekten durch ecoplus sind folgende Projektkriterien ausschlaggebend:

- **Thema** - Klare thematische Ausrichtung, Alleinstellungsmerkmal - die inhaltliche Konzeption gruppiert sich um ein Schwerpunktthema, das dazu geeignet ist, sich von ähnlichen Angeboten abzuheben und das Interesse einer bestimmten Zielgruppe zu wecken
- **Besucherorientierung** - die einzelnen Elemente der Anlage sind so aufbereitet, dass sie möglichst optimal der Bildung, Unterhaltung und Erholung der Besucher dienen; die zeitgemäßen Mittel der Besucherbetreuung und -lenkung werden bewusst angewandt
- **Touristische Relevanz** - das Projekt ist dazu geeignet, einen Impuls im Bereich der Tourismus- und Freizeitwirtschaft zu setzen; die Erzielung von wertschöpfungs-steigernden Maßnahmen (Eintritte, Verkauf von Mitnahmeartikeln, Gastronomie-Angebot, etc.) ist Bestandteil des Konzeptes; mögliche Zielgruppen (z.B.: Tagestouristen, Familien, Schulen) werden aktiv angesprochen und deren Bedürfnisse bei der Angebotsgestaltung berücksichtigt
- **Regionalwirtschaftliche Relevanz** - das Projekt trägt zur Attraktivitätssteigerung des regionalen Angebots bei; die Bereitschaft zur Kooperation mit den sonstigen touristischen Anbietern im unmittelbaren örtlichen Umfeld ist vorhanden
- **Nachhaltigkeit & Wirtschaftlichkeit** - das Projekt muss sich langfristig rechnen

Planungsleitfaden

Vorgehensweise bei der Planung einer Freizeitanlage¹

1) Standortbestimmung

- Verkehrsanbindung, Landesentwicklungsplan, Landschaft

2) Standortanalyse (Macro)

- Verkehrszuführung
- Erreichbares Bevölkerungspotential in Zonen (0-30 / 30-60 etc.) Fahrtrminuten
- „Qualität“ bzw. Struktur der Bevölkerung (Lebensstil, Konsumkraft)
- Touristische Gesamtattraktivität und Image der Region
- Mögliche Synergien mit (touristischen) Regionsleitthemen

3) Standortanalyse (Micro)

- Geländegröße
- Geländebeschaffenheit
- Flora, Fauna
- Nachbarschaft
- Zufahrt vom Fernstraßensystem
- Erschließung
- Erweiterungsmöglichkeit
- vorhandene (nutzbare) Gebäude

4) Überprüfung der Eignung des Standorts

- ausreichendes Bevölkerungspotential?
- ausreichende Qualität des Potentials?
- Eignung des Grundstücks?
- ausreichende Reserveflächen?
- Aussicht auf Genehmigung?
- Erschließung und Grundstückskosten angemessen?
- Konkurrenzsituation zu anderen Freizeit- und Erlebnisparks
- Konkurrenzsituation zu anderen Freizeitangeboten

Zwischenresultat 1:

- Eignung
- Keine Eignung
- Risikobereich mit zu klärenden Fragen

¹ Quelle: FdV, Dr. Scherrieb

5) Festlegung des maximalen Investitionsvolumens

- Hochrechnung der erzielbaren Umsätze in den ersten Betriebsjahren aktivierbares Bevölkerungspotential x durchschnittlicher Branchenumsatz pro Person abzüglich Wareneinsatz
- Festlegung des Investitionsvolumens
 $\text{Nettoumsatz} \cdot / \cdot \text{branchenübliche Betriebskosten} = \text{Restbetrag für Finanzierung (15 Jahre), Rückstellungen für Folgeinvestitionen und Gewinn}$

Zwischenresultat 2:

- Verbleiben genügend finanzielle Mittel für die Finanzierung und Abschreibung einer attraktiven Anlage auf dem Branchenstandard?
- Ist die Investition ausreichend, sich als Freizeitanlage gegenüber anderen Freizeitangeboten zu profilieren?
- **Wenn nein, Abbruch des Vorhabens!**

6) Festlegung der Betriebsform

- Eigenbetrieb
- Verpachtung
- Management-Vertrag
- Teilverpachtung (Gastronomie, Souvenir)
- Teilmanagement (Gastronomie, Souvenir)
- Co-Management durch Consulting-Unternehmen für Anfangsphase (bei Verpachtung oder Management-Vertrag Betreibersuche und Einbeziehung des Betreibers in die folgenden Planungsschritte)

7) Konzeptionsphase

- Betriebsphilosophie/Theming
- Imagineering/Festlegung der Attraktionen in Form einer Ideenstudie
- Aufbau der Szenarien und Planung des Rundgangs
- überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten
- überschlägige Ermittlung der Baukosten und Begrünungskosten
- überschlägige Ermittlung der Kosten für die Attraktionen
- überschlägige Ermittlung der Kosten für die Dekoration

Zwischenresultat 3:

- Finanzierungsbudget ausreichend für Realisierung (inkl. 10% Reserve)
- Wenn nein, kann mit reduziertem Attraktionsumfang ein vom Publikum akzeptierbares Angebot geschaffen werden
- Wenn nein → Beendigung des Projektes
- Wenn ja → Unterteilung in Baustufen

8) Finanzierung und Finanzwesen

- verfügbares Eigenkapital
- Sacheinlagen
- Einbringung von Grundstücken
- Kontaktaufnahme mit Finanzierungsinstituten
- vorläufige Finanzierungszusagen
- Einrichtung eines Controllingsystems für Bau- und Betriebsphase

9) Detailplanung

- Erschließungsplan
- Grünordnung/Bepflanzung
- Gebäude
- Versorgungskonzeption (Tarife, Erschließung)
- Attraktionen

10) Kostenermittlung

- detaillierte Kostenermittlung Erschließung und Begrünung
- detaillierte Kostenermittlung Gebäude
- detaillierte Kostenermittlung Attraktionen
- Festlegung der nächsten Investitionsschritte
- Finanzierungsplan
- Ablaufplan
- Personalbesetzungsplan
- Marketingbudget
- Preopeningkosten

11) Lieferanten und Sponsoring

- Klärung der Lieferkonditionen (F+B, Souvenir)
- lieferantenbezogenes Sponsoring
- Fremdsponsoring

12) Betriebskostenrechnung

- Einnahmen-/Überschussrechnung (aus laufendem Betrieb)
- Finanzierungs- und Abschreibungsaufwendungen

13) Genehmigungsphase

- ROV
- Flächennutzungsplan und Bebauung
- Einzelgenehmigungen

14) Ausschreibung

- Bau
- Bepflanzung
- Attraktionen

15) Bau der Anlage

16) Personalrekrutierung

- Gewinnung
- Schulung
- Sukzessive Einstellung

17) Marketing-Konzeption

- Endgültige Festlegung der Preise und des Preissystems
- Öffnungszeiten
- Public Relations
- Werbeplan

18) Pre-Opening

- Test unter verschiedenen Bedingungen
- Korrektur von Ablauf- und Angebotsmängeln

19) Inbetriebnahme

- Kundenbefragung und Angebots-/Ablaufkorrektur
- Qualitätsmanagementsystem

20) Detailplanung der ersten Ausbaustufe

Ansprechpartner bei ecoplus:

Mag. Christian Weinberger

Tel. +43-2742-9000-19754

Fax: DW 19769

Email: c.weinberger@ecoplus.at

www.ecoplus.at/erlebniswelten