









Standortuntersuchung für ein "Zentrales Informations- und Besucherzentrum im Geiseltal"

- Zusammenfassung -

Auftraggeber:

Landkreis Saalekreis Landrat Frank Bannert

Domplatz 9 06217 Merseburg

Telefon:

(03461) 40-0

Telefax:

(03461) 40-1099

E-Mail:

buero-landrat@saalekreis.de

Kontaktpersonen:

Facility Lifecycle Management AG

Ankerstraße 3a 06108 Halle (Saale)

Telefon: (0345) 13176-31

Telefax: (0345) 13176-32

Vorstand: Robert Moser

E-Mail: moser@projecteam.ag

Projekte: Jana Neitsch

E-Mail: neitsch@projecteam.ag

Stand:

22.03.2012











1. Aufgabenstellung, Grundlagen und Vorgehen

Aufgabenstellung:

- Errichtung eines Zentralen Besucher- und Informationszentrums im Geiseltal mit Dauerausstellung zum Thema Urzeitwelt / Fossilienwelt
- Einbeziehung insbesondere der Standorte der Städte Mücheln, Braunsbedra und Bad Lauchstädt
- → Beauftragung der Projecteam AG von dem Landkreis Saalekreis für die Durchführung einer Standortuntersuchung

Ziel:

 Erarbeitung einer Entscheidungsgrundlage für die Standortauswahl für das "Zentrale Besucher- und Informationszentrum im Geiseltal" gemeinsam mit dem Landkreis Saalekreis

Vorgehensweise:

- Erarbeitung der Grundlagen und Anforderungen an einen zukünftigen Standort für das "Zentrale Besucher- und Informationszentrum im Geiseltal"
- Aufnahme der Ausgangslage Studium von Dokumenten, Daten, Informationen, Besichtigung der Standorte
- Durchführung von Interviews mit allen am Projekt beteiligten Personen
- Untersuchung der Standorte hinsichtlich bestimmter Kriterien
- Variantenbewertung und Methode des Paarvergleich
- Standortempfehlung
- Erarbeitung einer Grobdimensionierung / Layoutplanung
- Erarbeitung einer Grobkostenschätzung
- Erarbeitung einer Terminplanung
- Aufstellen von Handlungsempfehlungen











2. Das Geiseltal

Einleitung:

- Etablierung des Geiseltals als ein attraktives Naherholungsgebiet
- 1993 Stilllegung des Tagebaus nach 300 Jahren Braunkohlenbergbau
- Entschluss, das Gebiet rund um den Geiseltalsee als Bergbaufolgelandschaft zu rekultivieren → Umgestaltung in ein Freizeit- und Erholungsgebiet
- Seit April 2010 vollständige Flutung mit einer Endwasserspiegelhöhe von 98 m NN
- Geiseltalsee = größter künstlicher See Deutschlands
- Aktuell:
 - See unter der Bergaufsicht der LMBV
 - Noch keine Freigabe f
 ür die Nutzung
 - → Entscheidend für die touristische Entwicklung der Region Geiseltal

3. Standortbetrachtung

Vorgehensweise:

- Recherche / Zusammentragen von Dokumente, Daten und Informationen zu den Makro- sowie Mikrostandorten
- Besichtigung aller potenziellen Standorte
- Untersuchung der Standorte hinsichtlich bestimmter Kritierien:
 - Infrastrukturelle Rahmenbedingungen
 - Rechtliche Rahmenbedingngen
 - Lage und örtliche Gegebenheiten

Ergebnisse:

Erstmalige Erarbeitung eines Gesamt-Abbildes unter Einbeziehung aller wichtiger Akteure der Region





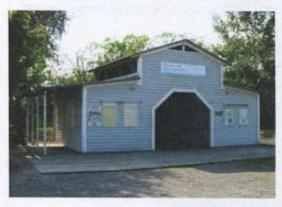






3.1. Makro-Standort Mücheln

3.1.1. Mikro-Standort: Halbinsel Stöbnitz



Pluspunkte:

- + direkte Lage am See
- + keine Lärmbelästigung für Anwohner

Minuspunkte:

- weit abgelegen (fehlende Zentralität)
- fehlende Erschließung
- Kosten für Erschließungs- und Baumaßnahmen
- Zeitverluste durch Genehmigungsverfahren und Baumaßnahmen

Fazit:

In der Entscheidung über ein Für und Wider zu diesem Standort sollte Berücksichtigung finden, dass keines der genannten Negativmomente ein grundsätzliches Scheitern des Vorhabens begründen wird. Es bleibt allerdings festzuhalten, dass die Rahmenbedingungen des Standortes ein reduziertes Format für ein Zentrales Besucher- und Informationszentrum vorgeben, da das Besucherpotenzial nur unvollständig ausgeschöpft wird.

3.2. Makro-Standort Braunsbedra

3.2.1. Mikro-Standort 1: Maschinenhalle, Braunsbedra



Pluspunkte:

- + geringere Baukosten für Umbau + Erweiterung
- + Grundstück bereits erschlossen
- + gute verkehrstechnische Anbindung
- + zentrale Lage
- + kurze Realisierungszeiten
- + ausreichend Räumlichkeiten

Minuspunkte:

- Kraftwerk neben an
- Anbindung an den ÖPNV
- Zuwegung

Fazit:

Die Maschinenhalle eignet sich gut für die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die Vorteile überwiegen. Die Errichtung des Besucher- und Informationszentrums in der Maschinenhalle ist die kostengünstigste Alternative.











3.2.2. Mikro-Standort 2: Hafen Braunsbedra



Pluspunkte:

- + Hafen bietet weitere touristische Attraktion
- + Standort ist mit fertigen Hafen gut erschlossen

Minuspunkte:

- hohe Kosten für Errichtung eines Gebäudes
- keine zentrale Lage

Fazit:

Dieser Standort eignet sich unter Beachtung der gestellten Anforderungen ebenso gut für die Errichtung eines Zentralen Besucher- und Informationszentrums im Geiseltal. Allerdings überwiegt hier der Nachteil der hohen Kosten für die Baumaßnahmen.

3.2.3. Mikro-Standort 3: ehemaliges Kulturhaus Krumpa



Pluspunkte:

+ für Kernfunktionalitäten ausreichend großes Gelände

Minuspunkte:

- komplett sanierungsbedürftig
- keine zentrale Lage im Geiseltal
- fehlende Attraktionen am Standort
- privates Eigentum

Fazit:

Unter Beachtung der gestellten Anforderungen an das Zentrale Besucher- und Informationszentrum ist dieser Standort für das Vorhaben nicht geeignet.

3.3. Makro-Standort Goethestadt Bad Lauchstädt

- → Kein Mikrostandort vorgesehen
- → Kein unmittelbarer Bezug zum ehemaligen Braunkohlegebiet Geiseltal
- → Eignung für Korrespondenzfunktionalitäten wie z. B. Seebühne











4. Standortbewertung

Vorgehensweise:

- Objektiver Variantenvergleich
 - Aufstellung relevanter Kriterien / Abstimmung mit dem Landkreis Saalekreis
 - Wichtung der Kriterien untereinander mittels Paarvergleich
- Bewertung der Standorte mittels Verteilung von Punkten gemäß den Schulnoten 1 5
 - Vergabe der Punkte f
 ür die aufgestellten Kriterien
 - Variante mit der kleinsten Summe entspricht der vorteilhaftesten

Ergebnisse:

- Die Pfännerhall in Braunsbedra erfüllt die Kriterien am besten.
 - → Nur beim Kriterium "weitere touristische Angebote" besteht Verbesserungsbedarf.
- Der Hafen in Braunsbedra erfüllt die meisten Kriterien sehr gut bzw. gut.
 - → Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten des Standortes und die hohen notwendigen Investitionen sind ausschlaggebend für eine schlechtere Gesamtbewertung.
- Standorte Krumpa, Halbinsel Stöbnitz erfüllen viele Kriterien nicht / nicht ausreichend
 - fehlenden touristischen Kernangebote, ungeeignete Beschaffenheit der Gelände, fehlende Infrastruktur sowie hohe Investitionen

	Kriterium /	Wichtig-	Diagnorhall		Braunsbedra Hafen		Krumpa		Mücheln Halbinsel Stöbnitz	
	Einflusstaktor	keit (%)	WZ*1	GWZ %		GWZ %	WZ ¹	GWZ %	WZ*1	GWZ %
des	Infrastruktur	10	1	0,1	2	0,2	3	0,3	2	0.2
	touristische Kernangebote	4	1	0,0	1	0,0	5	0,2	4	0,1
Lage des Standortes	weitere touristische Angebote	1	3	0,0	1	0,0	4	0,1	3	0,0
-	Eesucher	4	- 1	0,0	2	0,1	3	0,1	3	0.1
8	Erweiterungsmöglichkeiten, Flachenvertugbarkeit	5	1	0,1	5	0,3	4	0,2	1	0.1
lorter	Beschaffenheit des Gelänces	5	1	0,1	2	0,1	6	0,3	- 4	0,2
Eigenschaften Standortes	Infrastruktur Medien	5	-1	0,1	1	0,1	5	0,3	5	0,3
Eig	Gesetzliche Grundlagen	5	- 1	0,1	1	0,1	3	0,2	3	0.2
Zeitliche Kriterien	Eereitstellungsfrist	16	1	0,2	2	0,3	2	0,3	3	0.5
Zeitl	Zeitraum Umsetzung	3	1	0,0	3	0,1	3	0,1	3	0,1
9	Kaufpreis	10	1	0,1	2	0,2	2	0,2	2	0,2
Wirtschaftliche Kriterien	Investitionen DIZ	10	1	0,1	5	0,5	4	0,4	5	0,5
Krite	Eetriebskosten	8	2	0,2	1	0,1	3	0,2	1	0,1
*	Fördermittel	10	1	0,1	1	0,1	1	0,1	1	0.1
urbeits- markt	Eeschaffungsmöglichkeiten	2	2	0,0	1	0,0	1	0,0	1_	0.0
Arbeits	Soziale Bedingungan	2	1	0,0	- 1	0,0	1	0,0	1	0,0
	Dewertung Gesamt:	100	20	1,1	31	2,1	49	2,9	42	2,6

Abbildung 4-1 - Bewertung der Varianten











	Kriterium / Einflussfaktor	Erklärung	Wichtig- keit (%)	Σ	
Lage des Standortes	Infrastruktur	Verkehrsanbindung, -erschließung, Rad- und Wanderwege, Parkplätze WC, Gastronomie	10		
	touristische Kemangebote	Übernachtungsmöglichkeiten (I Ictels, Pensionen, Campingplatze). Restaurants, Imbiss	4	19	
	weitere touristische Angebote	Wassersport, Baden, Museen, Spielplätze, Fahrradverleih, Schifffahrt, andere Sehenswurdigkeiten	1		
-	Besucher	zu erwariender Tourismusstrom, vorhandene Bevölkerung	4		
dortes	Erweiterungsmöglichkeiten, Flachen/erfugbarkeit	schrittweise Umsetzung	5		
Eigenschaften des Standortes	Beschaffenheit des Geländes	Tragfähigkeit des Grundes, Ebenheit, Form, Größe	5	20	
chaften	Infrastruktur Medien	Wasser, Abwasser, Stromversorgung 5		20	
Eigens	Gesetzliche Grundlagen	Berückeichtigung Bebauungeplan, Raumordnungsplan und sonstiger gesetzlicher Grundlagen	5		
Zaitliche Kriterien	Boroitstellungsfrist	Kauf, Erschließung, UVP	16	40	
Zoid	7eitra im Umsetziing	erforderliche Zeit für eine schrittweise Umsetzung (Neubau bzw. Umbau)	3	19	
ien	Kaufpreis	Prois bei ggf, notwendigen Kauf von Grundstücken	10		
he Kriterien	Investitionen BIZ	Kosten für Neuhau, Umbau hasierend auf Kernfunktionalitäten des BIZ	10	38	
Wirtschaftliche	Betriebskusten	später anfallende / zu erwartende Bewirtschaftungskosten	6		
Win	Fördormittel	Subventionsmoglichkeiten durch Fördermittel	10		
-markt	Beschaffungsmöglichkeiten	Verfügbarkeit von Arbeitnehmern	2		
Arbeits-markt	Soziale Bedingungen	Lohnnvoau, Wohnraum, Schulungsmöglichkeiten	2	4	
			100	100	

Abbildung 4-2 - Aufstellung/Wichtung der Kriterien











5. Planung des Besucher- und Informationszentrum

5.1. Betrachtung der zu erwartenden Besucherzahlen

Vorgehensweise:

- Identifikation der Zielgruppen
- Analyse von Besucherfrequenzen im Bereich musealer sowie vergleichbarer archäologischer Einrichtungen
- Schätzung und Abstimmung der Besucherzahlen mit dem Landkreis Saalekreis

Ergebnisse:

- Zielgruppen
 - Kindern und Jugendlichen (Schulklassen) einen hohen Anteil der Nutzer vergleichbarer Einrichtungen.
 - Ebenso bildet das 50+ Publikum (aktive Radler, Wanderer) ein wichtiges Publikumssegment.
 - Quellgebiete der Einrichtungen liegen zu einem hohen Anteil im n\u00e4heren Einzugsbereich (Ausflugs- und Erholungsumfeld
 - Die Einrichtungen profitieren unter der Voraussetzung einer Einbindung in den regionalen Tourismus in einer Entfernung bis zu 100 km vom Tages- und Ausflugstourismus.
 - Wenn ein Alleinstellungsmerkmal von überregionaler Bedeutung vorhanden ist, wird ein überregionales Publikum und der klassische Busreisetourist erreicht
 - In Abhängigkeit vom Angebotsprofil und Vermittlungskonzept werden spezielle kulturtouristische Zielgruppen, wie z.B. Studienreisende, Wissenschaftler, Studenten etc. angesprochen.
- Schätzung der Besucherzahlen
 - im 1. Jahr eine Gesamtbesucherzahl von ca. 30.000 Personen
 - größter Besucherstrom (etwa 20.000 Besucher) in den Sommermonaten von April bis September zu erwarten
 - → Annahme: Großteil der Besucher = Tagesgast am Wochenende
 - → Ca. 300 Besucher pro Tag an den Wochenenden in den Sommermonaten

Ausblick:

- Ziel sollte es jedoch sein neben dem Tagestourismus auch einen Dauertourismus zu erzielen
 - → Steigerung des Bekanntheitsgrades über die Region hinaus zu steigern.











5.2. Anforderungen und Funktionalitäten

Vorgehensweise:

- Gemeinsame Erarbeitung von Anforderungen und Funktionalitäten mit dem Landkreis Saalekreis, den beteiligten Gemeinden, Vereinen und Interessensverbänden
- Gliederung der Funktionalitäten in Kern-, erweiterte, Korrespondenzfunktionalitäten
- Gliederung der Funktionalitäten in IST- und PLAN-Zustand

Ergebnisse:

- Anforderungen:
 - Größe ausreichend für Dauerausstellung, Sonderausstellung, kleines Café, ein Shop und Nebenfunktionen.
 - möglichst niedrige Betriebskosten
 - modularer Aufbau des Gebäudes
 - ganzheitliche Informationen über das Geiseltal, seine Sehenswürdigkeiten und Attraktionen
 - spannender Ort zum Verweilen
 - zentraler Anlaufpunkt, an dem qualifiziertes Personal umfangreiche Hinweise und Tipps zu Übernachtungen und Attraktionen sowie zu Entfernungen, Radwanderwege und weiteres gibt
 - zentraler Kartenverkauf für die möglichen Freizeitaktivitäten in der Umgebung
 - Dauerausstellung zum Thema Urzeitwelt/Fossilienwelt am, im oder in unmittelbarer Nähe des Besucher- und Informationszentrums
 - Ausstellung der Fundstücke und der Rekonstruktion eines Waldelefanten = Ausgangspunkt für die touristische Erschließung des Geiseltals
- Aufstellung der Funktionalitäten siehe nachfolgende Tabellen

Ausblick:

- Aufmerksamkeitssteigernde Maßnahmen sind empfehlenswert für das Erreichen der Besucherzahlen, z. B.
 - Aufwertung des Zentralen Besucher- und Informationszentrums zu einem Entdeckungs-Center bzw. Archäologiepark Geiseltal
 - → Einzigartigkeit der Thematik Archäologie sowie der Waldelefanten an diesem Standort ist in Summe noch deutlicher hervorzuheben und zu unterstreichen
 - Erarbeitung eines ganzheitlichen Marketingkonzeptes
 - Ausbau der Zusammenarbeit mit den umliegenden überregionalen Städten und Freizeitanlagen
 - Aufbau bzw. die Intensivierung von Partnerschaften zu anderen Städten bzw. zu ähnlichen Freizeiteinrichtungen











	Einzelfunktionalitäten						
Bereich	IST-Zustand 1 Funktionalitäten sind vorhanden	IST-Zustand 2 Funktionalitäten müssen noch ausgebaut werden	PLAN-Zustand Funktionalitäten müssen noch geschaffen werden				
Kern- funktionalitäten	• Imbiss	 Infocenter rund um den Geiseltalsee Souvenirladen Toiletten Picknickwiese mit Grillplatz Dauerausstellung zum Thema Urzeitwelt / Fossilienwelt → Ergänzen mit verschiedenen Sonderausstellungen → Multimediale Welt 	Parkplatz P+R Geiseltalexpress (Haltepunkt)				
Erweiterte Funktionalitäten		Café, Restaurant Kurse, Seminare, Veranstaltungen	Abenteuerspielplatz Kleintierzoo Ausleihmöglichkeiten für E Mobile und mehr, z. B. Bollerwagen, Kinderwagen, Rollator, Segways etc. Kreativwerkstatt zur Herstellung von Fossilien und oder Steinbruch zum Fossilien suchen				
Korrespondenz- Funktionalitäten	Evtl. mit der Fund- stätte des Waldele- fanten verbinden oder an- deren Fundstel- len von Fossilien	Evtl. mit Hafen verbinden (Hafenverbund, zentraler Ticketverkauf) Enge Zusammenarbeit mit Geiseltalmuseum Halle (Saale) und Landesmuseum für Vorgeschichte Schlafwagen	Seebühne in Kooperation mit dem Goethetheater Übernachtungsmöglichkeiten (Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, Campingplätze, Wohnmobilstellplätze) Sportattraktionen: Paragliding, Kitesurfen, Banane, Draisine				

Tabelle 5-1 - Funktionalitäten des BIZ gegliedert in IST- und PLAN-Situation











Korrespondenzfunktionalität		Vorschlag für möglichen Standort		
	Hotel, Pensionen	THE RESERVE TO STATE OF THE PARTY OF THE PAR		
4 60 -	Ferienwohnungen	Region Geiseltal unter ganzheitli-		
Übernach tungsmög lichkeiten	Campingplätze	chem Aspekt, insbesondere auch Halbinsel Stöbnitz		
ngs	Wohnmobilstellplätze			
はいま	Schlafwagen	Pfännerhall		
-	Seebühne	Goethestadt Bad Lauchstädt		
Kulturelle Attraktionen	 Verbindung mit Fundort des Waldelefants 	Braunsbedra		
Kulturelle Attraktion	Verbindung mit Fundstellen anderer Fossilien	Region Geiseltal + überregionale Partnerschaften		
-	Paragliding			
Sportat- raktionen	Kitesurfen	Frankleben		
Sportat- rraktione	Banane			
Sp	Draisine			

Tabelle 5-2 - mögliche Standorte für Korrespondenzfunktionalitäten

5.3. Dimensionierung

Vorgehensweise:

- Berechnung der Flächen beruht auf den üblichen DIN-Normen sowie auf dem Buch "Bauentwurfslehre" von Neubert
- Angegebene Flächen = Bruttoflächen (inkl. alle Nebenbereiche wie Wege u. ä.)
- Grobdimensionierung auf Basis des jetzigen Kenntnisstandes als Grundlage für die Entwicklung von Layouts und für die Erarbeitung der Grobkostenschätzung

Ergebnisse:

- Pfännerhall:
 - Maschinenhalle: ca. 3.000 m²
 - Grundstück: ca. 10.000 m²
- Kernfunktionalitäten:
 - Innenbereich: ca. 2.500 m²
 - Außenbereich: ca. 9.000 m²
 - Verfügbare sowie optional zukaufbare Grundstücke sind für die Kernfunktionalitäten ausreichend und weisen genügend Raum für eventuelle Erweiterungen

Ausblick:

- Detaillierung der Flächen im Rahmen der Feinplanung durch einen Architekten
- Zukauf umliegender Grundstücke ist empfehlenswert für die Realisierung der erweiterten Funktionalitäten











Flächentyp		Brutto ca. Fläche	Σ	Bemerkungen
Info- Bereich	Touristeninformation Souvenirladen	100,00 m²	100,00 m²	evtl. zusammenlegen
	Dauerausstellung zum Thema Urzeitwelt/Fossilienwelt	350,00 m²		für Elefanten
eich	Sonderausstellung	250,00 m²		
Erlebnis-Bereich	Ausstellung zur Historie	150,00 m²	1 525 00 7	
phis	Ausstellung zum Bergbau	150,00 m²	1.535,00 m²	T-100-100-100-100-100-100-100-100-100-10
Erle	Mischnutzungsbereich	470,00 m²		
	Konferenzbereich	165,00 m²		
	Küche für imbiss	20.00 m²		
ing	Fläche für Sitzgelegenheit Innen	50,00 m²	245,00 m²	für 20 Personen
Catering	Fläche für Sitzgelegenheit Außen	50,00 m²		für 20 Personen
	Picknickwiese mit Grillplatz	125,00 m²		
Ŧ.	Toiletten Mitarbeiter	75.00		für jew. 2 MA (m/w)
Verwaltung-	Toiletten Besucher	75,00 m²	475.00	jew. 5 Toiletten (m/w)
erwal	Büroraum	20,00 m²	175,00 m²	für 2 Personen
> 8	Lagerraum / Archiv	80,00 m²		
ichen	Verkehrsfläche Innen	300,00 m²	18 12	z. T. Mischnutzungs- bereich zugeordnet
iffac	Verkehrsfläche Außen	2.500,00 m²		20,000
d Fre	Parkplätze Mitarbeiter, Verwalter, Gäste	20,00 m²	6.820,00 m²	für 5 Personen
Verkehrs- und Freiffa	Parkplätze Besucher	3.000,00 m²		ca. 150 Stellplätze
kehr	P+R	4 000 00 4		3 Busse
Verl	Haltestelle Geiseltalexpress	1.000,00 m²		
Summe der Fläche		8.875,00 m ²		
yō.	Innenfläche	2.180,00 m²	0.075.00	
Ges.	Außenfläche	6.695,00 m²	8.875,00 m²	

Tabelle 5-3 - Dimensionierung der Kernfunktionalitäten











Flächentyp		Brutto ca. Fläche	Σ	Bemerkungen
Info- Bereich	Touristeninformation Souvenirladen	50,00 m²	50,00 m²	
	Abenteuerspielplatz	500,00 m²		ca 5 Spielstationen
eich	Kleintierzoo	1.700,00 m²		4 Tierarten
Erlebnis-Bereich	Kreatiwerkstatt	190,00 m²	2.390,00 m²	
	Restaurant Küche+Nebenräume+Toiletter	50,00 m²		Küche
ing	Fläche für Sitzgelegenheit Innen	95,00 m²	240,00 m²	erweitert um 30 (=insgesamt 50 Plätz
Catering	Fläche für Sitzgelegenheit Außen	95,00 m²		erweitert um 30 (=insgesamt 50 Plätz
Verwaltung-/ Sozialeinr.			0,00 m²	
Freiflächen	Ausleihmöglichkeiten für z. B. Bollerwagen, Kinderwagen, Segways	100,00 m²		
Verkehrs- und Freiffä			100,00 m²	
Summe der Fläche		2.780,00 m ²		TO THE REAL PROPERTY.
Ges.	Innenfläche	385,00 m²	2 700 002	
Ge	Außenfläche	2.395,00 m²	2.780,00 m²	

Tabelle 5-4 - Dimensionierung der erweiterten Funktionalitäten