

**Machbarkeitsstudie (gekürzte Fassung)**

# **BIG FISH**

**In- and Outdoorfishing**

**Tameling ♦ Unternehmensberatung  
Dipl.-Kfm. R. Tameling  
Bertastraße 9, 44388 Dortmund**

Member of



[www.copeco.de](http://www.copeco.de)

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
<b>(1) OBJEKTDESCHEIBUNG</b>	<b>5</b>
(1.1) ANGELHALLE	5
(1.2) ANGELFACHGESCHÄFT	10
(1.3) FISCHRESTAURANT	11
(1.4) KIOSK / BÜRO	12
(1.5) WOHNUNG	13
(1.6) AUSSENBEREICH	13
(1.7) PARKPLATZ	18
<b>(2) MARKTPOTENZIAL</b>	<b>19</b>
<b>(3) RENTABILITÄTSBERECHNUNG / ERGEBNIS</b>	<b>20</b>

**BIG FISH \* In- and Outdoor-Fishing** ist ein Unternehmen der Freizeitindustrie, das für Angler mit ihren Familien auf einer Fläche von mindestens 15.000 qm (5.000 qm Angel-Halle, 5.000 qm Außengelände, 5.000 qm Parkplätze) einen Vergnügungs-, Sport- und Erlebnisraum schafft.

Ein sinnvoller Standortbereich für das Unternehmen ist das Ruhrgebiet/NRW.

Allein in Dortmund gibt es mehr als 15.000 aktive Angler. Dazu kommen noch die Personen aller Altersgruppen (Kinder bis Senioren), die ohne Angelschein angeln, so dass nur für Dortmund von einer Anzahl von mindestens 20.000 potenziellen Kunden ausgegangen werden kann. Bereits in einem Umkreis von 50km besteht ein Potenzial von mindestens 80.000 Anglern.

Für diesen Bedarf fehlt ein ausreichendes und attraktives Angebot. BIG FISH ist in Deutschland und darüber hinaus konkurrenzlos.

Im Ruhrgebiet gibt es nur wenige ertragreiche Gewässer. Selbst bei langen Anfahrten und sorgfältigster Vorbereitung wie z.B. Anfüttern ist der Erfolg nicht garantiert. Im näheren Umkreis von Dortmund z.B. existieren lediglich zehn Angelteiche, die nur Angeln ohne großen Erlebniswert bieten.

BIG FISH dagegen ist ein naturidentisch gestaltetes Angellparadies, das nicht nur simples Angeln sondern auch alles roundabout Angeln bietet wie:

- Fischrestaurant
- Angel-Fachgeschäft
- Kiosk zur Versorgung der Gäste
- Fischmarkt
- Grillplatz
- Kinderspielplatz

- Fischräucherei
- Schlachträume um die gefangenen Fische küchenfertig zu machen
- Angelaufsicht (Tierschutz, Hilfestellung)
- Angelverleih (inkl. Zubehör)
- Toiletten innen und auf dem Außengelände
- Angelkurse der umliegenden Vereine und/oder der unteren Fischereibehörde zum Erwerb des Sportfischereischeins usw.
- Sonderveranstaltungen wie z.B. Angeln für Kinder unter Aufsicht, Angeln für Senioren und Behinderte, Wettangeln

BIG FISH arbeitet nach folgenden Unternehmensgrundsätzen:

- Das allgemeine Verständnis für Fisch und seinen Lebensraum soll gefördert und somit auch ein bewusstes Angeln herbeigeführt werden.
- Beachtung von Tier- und Naturschutz.
- Waidgerechtes Angeln an allen Wasserflächen
- Bau und Betrieb erfolgen ökologisch und umweltbewusst (alternative Energien, Brauchwassernutzung u.a.)
- Das Angebot ist familienorientiert - die ganze Familie soll am Hobby des (in der Regel) Mannes teilhaben.
- Die gesamte Anlage ist barrierefrei.

## (1) Objektbeschreibung

### **Firmenzeichen**

Weithin sichtbares Firmensymbol mit hoher Signalwirkung ist die Figur eines überdimensionaler Angler, der auf dem Dach der Angelhalle aufgestellt wird. Der Angler ist eingeschränkt beweglich und hat eine Forelle an der Angel. Die Figur ist 3m - 5m hoch, wird mit Strahlern beleuchtet und zeigt unter der gespannten Sehne das Firmenlogo "**BIG FISH**"

### (1.1) Angelhalle

---

Die Angelhalle mit Angellandschaft, Erlebnis-Gastronomie (Fischrestaurant), Kiosk/Verwaltung, Besatzbecken, Geräteraum, halengebundene Wohnung, sanitäre Anlagen und Schlachtraum hat eine Grundfläche von 50m x 100m und eine Höhe von 8m -10m.

Die Angelhalle bietet Platz für ca. 350 Angler, so dass zusammen mit den 100 Plätzen am Außensee 450 Personen gleichzeitig angeln können.

Sie besitzt ein Glasdach. Durch die tageslichtdurchlässige Bedachung sollen sowohl bei der Beleuchtung als auch beim Heizen der Halle Energie eingespart werden. Die lange Wand zum Außengelände ist komplett verglast. Die Halle ist freitragend - im Innenraum befinden sich keine Stützpfeiler.

Auf den Seiten der Halle sind die sanitären Anlagen untergebracht. Eingangs-Seite: 3 Damen- und 3 Herrentoiletten, Wasserfall- Seite: je 1 Damen- und Herrentoilette, behindertengerecht, je 3m x 3m.

### (1.1.1) Eingangsbereich

#### **Fischmarkt**

Vor dem Eingangsbereich befindet sich ein Fischmarkt, auf dem mindestens 2-mal wöchentlich je 4 Std. ein Fischverkauf stattfindet.

Der Raum ist 3m lang x 4m breit und 3,5m hoch. Außen ist ein kleines Vordach über die gesamte Breite angebracht. In einem überdachten Stand werden in zwei Verkaufsbecken ausschließlich Fisch aus dem eigenen Besatz angeboten, so dass die Frische und die Qualität der Ware gleich bleibend gewährleistet sind.

Der Fischmarkt wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in Eigenregie geführt. Die Fische werden nur vom eigenen Personal vor der der Ausgabe an den Kunden ausgenommen.

Die Ausstattung besteht aus einem Verkaufstresen und einer Arbeitsfläche aus Edelstahl mit über Eck integrierten Abfallbehälter und einer Waschmöglichkeit. Boden (rutschfest) und Wände sind gefliest. Frisch- und Brauchwasseranschluss, Abflüsse Kanalisation, Bodenabfluss und Beckenablass sind installiert.

Der Fischmarkt befindet sich an der dem Parkplatz zugewandten Seite. Er ist von der Halle abgeteilt und kann sowohl vom Parkplatz (Kunden), als auch vom Halleninnern (Personal) aus betreten werden. Von Außen ist er durch ein Rolltor, von Innen mit einer Tür zu verschließen

#### **Halleneingang**

Der Eingangsbereich befindet an einer 50m- Wand. Er ist vorne 6m breit und öffnet sich zum Innenraum trichterförmig auf 10m Breite. Im vorderen Bereich befindet sich ein Tresen, hinter dem zwei Computer-Kassen stehen.

Rechts des Tresens ist als Eingang ein Drehkreuz mit Zählwerk installiert. Nicht angelnde Besucher (z. B. Kinder) gehen durch ein Tor neben dem Drehkreuz. Als Ausgang ist links des Tresens ebenfalls ein Drehkreuz mit Zählwerk installiert, so dass eine Gegenkontrolle der Besucherzahlen möglich ist. Ferner ist im Ausgang das Drehkreuz mit einem Kassenautomaten kombiniert, der die verbrauchte Zeit kontrolliert und gegebenenfalls erst bei Nachzahlung der Zeitüberziehung den Weg freigibt. Brandschutz- u.a. Sicherheitsbestimmungen werden eingehalten. Bei Alarm jeglicher Art lassen sich beide Durchgänge problemlos vom Personal öffnen.

Nach Außen kann der Eingangsbereich mit einem elektrischen Rolltor verschlossen werden. Der Kassenbereich wird durch eine Überwachungskamera kontrolliert. Im Anschluss an den Kassenbereich ist ein großer Schaukasten an der Wand befestigt, in dem Veranstaltungen wie Feste, Kurse, Wettangeln usw. angekündigt werden.

### (1.1.2) Angellandschaft Halle

Die Kunden müssen beim ersten Blick in die Halle den Eindruck einer möglichst naturgetreuen Landschaft haben. Diesem Ziel muss sich die gesamte Innengestaltung unterordnen.

Die Wasserlandschaft mit Wasserfall, Flusslauf und See schafft dafür die Grundvoraussetzungen, verstärkt durch:

- Beschallung mit Naturgeräuschen und das
- gezielter Einsatz von Licht.
- üppige Begrünung von Boden- und Wandflächen mit z.B. Elefantenohr, mittlere Efeutüten, Philodendron-Ranken, Yukka-Palmen, Drachenbäume. Keine Kübel.
- Belegung der Laufflächen mit Kunstrasen und/oder mit Kiesbetonplatten.
- feiner Kies zur Umrandung der inneren Wasserflächen, der mit Dränagerohren unterlegt ist.

## Wasserlandschaft

Durch die Halle schlängelt sich ein Fluss, der ca. 200m lang ist, eine unterschiedliche Breite von 3m - 9m und eine Tiefe von 2m - 2,5m hat. Drei Holzstege je 2m breit ermöglichen das Überqueren.

Der Flusslauf beginnt mit einem 4m - 6m hoher Wasserfall, der die Strömung garantiert und zusätzlich zur Sauerstoffversorgung des inneren Wasserkreislaufes beiträgt. Dieser Aspekt kann durch eine Gegenstromanlage verstärkt werden

Der Fluss mündet über ein Überlaufgitter in einen Innensee, der einen Umfang von 100m und eine Tiefe von ca. 2,5m hat. Das überschüssige Wasser läuft durch ein weiteres Überlaufgitter in den Außensee. Eine Pumpe fördert es von dort zum Wasserfall. Damit die Fische sowohl im Fluss als auch im See stehen, werden an den Überläufen Fluchtgitter angebracht, die man öffnen kann.

Das Fluss- und Teichwasser aus dem Halleninnern läuft durch ein Rohr in den außen liegenden Angelteich, aus dem es wiederum durch eine Pumpe zurück zum Wasserfall geleitet wird. Dadurch entsteht ein geschlossener Wasserkreislauf, der das Zuführen von Frischwasser nahezu überflüssig macht und die Abwassermenge stark reduziert.

Da der zweite Angelteich außen liegt, ist das Filtern des Wassers und die Zufuhr von Regenwasser sichergestellt. Durch ein einfaches Belüftungssystem, das lediglich aus Springbrunnen und/oder aus Wassersprudler besteht, ist der Einsatz einer internen Kläranlage überflüssig. Der Außenteich wird mit Regenwasser zusätzlich gespeist. Durch den Wasserkreislauf bis in den Außenbereich wird das Wasser laufend gefiltert und mit Sauerstoff versorgt. Die entsprechenden Pumpen verfügen über selbstreinigende Filter, die sich in Garten- und Angelteichen vielfach bewährt haben.

Bei den eingesetzten Fischen handelt es sich vorwiegend um Bach- und Regenbogenforellen mittlerer bis kapitaler Größe, aber auch um andere heimische Süßwasserfische. Die eingesetzten Fische sind anspruchslos und benötigen weder beheiztes noch gekühltes Wasser.

Zur Ausstattung der Angelhalle gehören:

- Wiegestelle für gefangenen Fisch (Theke oder Tisch, Waage bis 25 kg, Maßband, Tafel ca. 1m x 1,5 m)
- 50 eingelassene Rutenhalter am See, 75 am Flussufer
- Sitzbänke, Klapptische, Aschenbecher, Stapelstühle

### Besatzbecken

Die Besatzbecken befinden sich in einem 8m lang x 3m breit Raum. Es sind zwei separate Becken mit einer Größe von je 3,25m x 3m, die sich mittels Metallgitter unterteilen lassen, um die verschiedenen Arten und/oder Größen trennen zu können. Sie sind gemauert oder aus Beton gegossen und komplett gefliest. Es gibt je einen Abfluss. Kompressoren gewährleisten die Sauerstoffversorgung des Wassers.

Auf dem Dach des Raumes befindet sich ein Raum für Futtermittel.

Der Raum für die Besatzbecken muss mit dem Elektro-Fahrzeug befahrbar sein.

Ausstattung: 2 Abläufe, Waage 500 kg- 1.000kg, Doppel-Kompressor, feuchtraumgeeignete Beleuchtung, Metall-Trenngitter mit entspr. Führungsleisten, Kunststoff- Fass mit Abdeckung für Futter.

### Geräteraum

Der Geräteraum ist ebenfalls von der Halle abgeteilt. Er dient zur Aufbewahrung der Gartenschläuche, Hochdruckreiniger, Besen usw. Dieser Raum ist 8m x 3,5m groß und ebenfalls 3,5m hoch.

### Schlachtraum

Der gefangene Fisch darf nur im Schlachtraum ausgenommen und gesäubert werden. Dieser Raum muss täglich vom Personal mit einem Hochdruckreiniger gründlich gereinigt werden.

Er enthält eine Waschgelegenheit und Abfallbehälter zur Entsorgung der Fischabfälle. Dieser Raum ist 8m x 4m groß und 3,5m hoch. Er ist bis auf die Decke komplett gefliest. Um Kondenswasser und Gerüchen entgegenzuwirken, wird ein Abluftventilator installiert. Im Boden befindet sich ein großer Abfluss mit Fangeimer, der das Reinigen des Raumes erleichtert.

Zur weiteren Ausstattung gehören Edelstahlarbeitsflächen mit integriertem Waschbecken und Abfallbehältern.

Des Weiteren befinden sich im Halleninnenraum ein Schlachtraum und ein Geräteraum.

## (1.2) Angelfachgeschäft

---

Das Angelfachgeschäft wird verpachtet. Es soll eine Größe von 8m lang x 8,2m breit und 3,5m hoch haben. Es befindet sich zwischen dem Halleneingang und dem Zisch-Restaurant.

Eine Glasfront soll einen freien Blick in die Angelhalle ermöglichen. Es hat zwei Eingänge, einer nach außen zum Parkplatz und einen nach innen zur Angelhalle Halle.

Das Angelfachgeschäft führt ein möglichst umfassendes Angebot.

Neben dem Angelsortiment (Angeln + Zubehör) soll durch ein geschultes Personal auch kompetente Beratung und Tipps zum Angeln anbieten.

In diesem Geschäft ist ein separater Toilettenraum, der mit einem WC und einer Waschgelegenheit ausgestattet ist. Eine Glasfront gibt den Blick in die Angelhalle frei.

### (1.3) Fisch-Restaurant

---

Das Fisch-Restaurant ist als Erlebnisgastronomie konzipiert und wird wie das Angel-Fachgeschäft verpachtet.

Es verfügt ebenfalls über zwei Eingänge - nach Außen zum Parkplatz und zur Halle. Die Eingänge sind ebenerdig. Über sie gelangt der Gast zunächst zur Garderobe und dann zum Tresenbereich. Auch hier ermöglicht eine Glaswand den Blick in die Angelhalle. Küche und Toiletten befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Die Geschäftsfläche im Erdgeschoss beträgt: 16,5m breit x 8m lang x 3,5 hoch.

Hinter dem Tresen führt eine Treppe ins Untergeschoss in den eigentlichen Gastronomie-Bereich, wo die Gäste gewissermaßen eine Unterwasserwelt erwartet.

Die einzigartige Atmosphäre wird durch eine große Glasscheibe erreicht, die den Blick in den Fluss freigibt. Eine maritim gestaltete Einrichtung unterstützt das Erlebnis. Die Geschäftsfläche im Untergeschoss beträgt: 6m breit x 14,5m bis 19,5m lang x 2,6m hoch.

Angrenzend zum Restaurant soll ein Konferenzzimmer/ Versammlungsraum für mindestens 30 Personen errichtet werden, aus dem ebenfalls durch eine Glasscheibe ein freier Blick in den Fluss möglich ist.

In dem Restaurant werden fast ausschließlich Fischgerichte angeboten. Dabei werden vorwiegend Fische aus dem eigenen Bestand verarbeitet, wodurch eine gleich bleibende Qualität des Produktes garantiert ist. Das Angebot wird ergänzt Meeresfische, Krebse, Muscheln usw.

## (1.4) Kiosk / Büro

---

Kiosk und Büro grenzen aus organisatorischen Gründen (Publikumsverkehr, Kontrolle u.a.) aneinander an.

Der **Kiosk**, der ebenfalls über eine Glasfront (Boden bis Decke) den Blick ins Halleninnere freigibt, dient dem Service für die Besucher und ist nach deren Bedürfnissen ausgerichtet. Er bietet vor allem folgende Dienstleistungen:

**Speisen, Getränke (warm und kalt):** Brühwürste, Frikadellen, Kaffee, Cola Fanta, Sprite usw.

**Ergänzungssortiment:** Tabakwaren, Süßwaren, Zeitschriften usw.

**Angelbedarf:** Kleinteile (Haken, Sehnen, Fliegen ...), Ködersortiment (Maden, Tauwürmer, Mistwürmer ... ) usw.

**Verleih von Angelausrüstungen:** 50 komplette Angelausrüstungen zum Verleih mit je 1 Rute, Rolle mit Sehne (100m; 0,25-0,3), Unterfangkescher, Hakenlösezange, Hakenlöser, Schlagholz, kleines Messer, Kleinteilebox mit: Wirbel, Haken, Bleie, Twister.

Die Ausstattung des Kiosk besteht entsprechend dem Angebot aus: Ladeneinrichtung, Kühlschränke/Tiefkühltruhe, gewerbliche Kaffeemaschine, Heißleger für Brühwürste, Mikro-Welle, Registrierkasse, kleine Spülmöglichkeit (evt. Spülmaschine) u.a.

Für die Bevorratung muss eine ausreichende Lagermöglichkeit vorhanden sein.

Das angrenzende **Büro** hat zum Halleninneren eine große Glas-scheibe, die unten mit einer Kunststoffkassette geschlossen ist, so dass Unterlagen ohne lange Wege aus der Halle übergeben werden können.

Neben einer üblichen Büroeinrichtung verfügt es über ein kleines Waschbecken und eine kleine Sitzgruppe mit Tisch z.B. für den Empfang von Geschäftspartnern. Zur technischen Ausstattung gehören Computeranlage mit geeigneter Software und Kommunikationstechnik wie Telefonanlage (Schnurloses Telefon mit AB/ Fax) und Mobil-Telefonen, die auch zur Kommunikation zwischen den Mitarbeitern genutzt werden.

## (1.5) Wohnung

---

Die Wohnung ist hallengebunden. Durch sie soll eine kontinuierliche Personenpräsenz u.a. zur Überwachung gewährleistet sein. Die Wohnung befindet sich über den Räumen von Kiosk/ Verwaltung, Angelfachgeschäft, Geräteraum usw. Dadurch geht einerseits keine Erlebnisfläche verloren, andererseits besteht rundum aufgrund der Höhe ein guter Überblick.

## (1.6) Außenbereich

---

Die Trennung zwischen der Angelhalle und dem Außenbereich bildet eine Glaswand mit einem breiten Durchgang, die die optische Verbindung zwischen den Bereichen herstellt und so einen einheitlichen Erlebnisraum schafft.

Der Außenbereich ist mindestens 50m x 100m groß. Für ihn gelten die gleichen naturnahen Gestaltungsvorgaben wie für die Angelhalle. Das Außengelände ist komplett begrünt mit Rasen und Bäumen/Büschen.

### (1.6.1) Außensee

Wichtigster Teil und optischer Blickfang ist ein Außensee, der einen Umfang von 200m- 250m hat und eine natürliche Form besitzt. Er ist 2m bis 5m Tief, um das Wasser ausreichend kühl zu halten und den Fischen somit eine artgerechte Umgebung zu garantieren.

Uferbepflanzung und einige Wasserpflanzen lassen den See natürlich wirken und verbessern zudem die Wasserqualität. Eine schmalere Stelle wird aus optischen Gründen mit Sand wie ein kleiner Strand gestaltet, an dem jedoch nicht gebadet werden darf, da der See nur zum Angeln freigegeben ist. Die Wasserbepflanzung des Sees darf nicht zu üppig sein.

Ein Wassersprudler (z.B. Springbrunnen) sorgt für eine gute Sauerstoffversorgung des Sees. Überschüssiges Wasser fließt durch ein Überlaufgitter ab und wird mittels einer ausreichend starken Pumpe zum Wasserfall in der Halle zurückgeführt.

Die Umrandung des Sees besteht aus einem ca. 3m breiten Streifen aus feinem Kies oder ähnlichem Material. In ihm sind ca. 50 Rutenhalter in den Boden einbetoniert. Um den See werden Bänke und/oder Stühle aufgestellt.

Die tierschutz- und gewerberechtiglichen Vorgaben so wie der Natur- und Umweltschutz werden beachtet. Des Weiteren ist nur das waidgerechte Angeln (nur mit kompletter Ausrüstung!) gestattet.

### (1.6.2.) Besatzbecken Außen

Die Besatzbecken dürfen keinen gemeinsamen Wasserkreislauf mit den anderen Wasserbereichen haben, damit z.B. durch eventuelle Krankheiten bei den neu angelieferten Lebendfischen der übrige Fischbestand nicht gefährdet wird.

Die Besatzbecken müssen genug Platz für einen Außenbesatz von 3 - 4 Wochen bieten.

Die beiden äußeren Besatzbecken befinden sich in einer Fertiggarage o.ä., die 8m breit x 5m lang ist. Sie sind von einander getrennt und haben eine Größe von 3,25m x 5m x 1,5m. Sie können durch Metallgitter unterteilt werden, um die Fische nach Art und Größen trennen zu können. Die Becken sind gemauert oder aus Beton und komplett gefliest. Auch hier sorgen Kompressoren für die Sauerstoffversorgung.

Wegen der Außenlage muss dieser Raum beheizbar sein, da sonst das Wasser mit den Fischen gefrieren könnte. Er ist zudem mit einem Lüfter ausgestattet.

Das Gebäude für die Besatzbecken ist bis auf die Decke ist komplett gefliest und hat im Boden einen Abfluss. Die Besatzbecken haben ebenfalls einen Abfluss, um eine gute Reinigung zu ermöglichen. Die Futtermittel befinden sich in einem Raum über der Garage, der über eine Treppe zu erreichen ist.

Zur weiteren Ausstattung gehören: große Kescher, Waagen 500 - 1000 kg, Anschluss für Brauch- und evtl. Frischwasser, Kunststoff-Fass mit Abdeckung für Futtermittel, feuchtraumgeeignete Leuchtstoffröhren.

Tierschutz- und Umwelt- /Wasserschutzbestimmungen werden beachtet.

### (1.6.3) Geräteschuppen Außen

Der Geräteschuppen befindet sich in der Nähe der Halle. Es reicht ein einfacher Blech- oder Holzverschlag, dessen Eingang aus zwei sich weit öffnenden Flügeltüren besteht, um einen geräumigen Zugang zu ermöglichen. Der Geräteschuppen darf nur vom Personal betreten werden.

Er muss genügend Platz für folgende Arbeitsgeräte bieten: 2 Rasenmäher mit Fangkorb, Laub- und Straßenbesen, Harken, Schubkarren, Rasenkantenschneider, Reinigungskescher, Heckenschere, Astschere, Häcksler, komplett ausgestatteten Werkzeugkoffer, TÜV-geprüfter Feuerlöscher, Schredder, Schnellkomposter, Rasensprenger, Streukarre, Streusalzvorrat, Schneeschieber, Laubsauger u.a.

### (1.6.4) Grill-, Räucherplatzplatz

Der Grill-, Räucherplatzplatz sollte möglichst zwischen Außensee und Spielplatz liegen, um ein Treffen zwischen den Anglern und deren Familien zu ermöglichen, ohne dabei andere Angler zu stören.

Er ist mit drei Grillmöglichkeiten in Form von Kamingrillen und Räuchertonnen ausgestattet, in denen bis zu 15 Forellen gleichzeitig geräuchert werden können. Zur weiteren Ausstattung gehören Abfallbehälter.

Der Grillplatz ist 6m x 5m groß. Sein Untergrund muss feuerfest sein (Sand- oder Steinplatz), um bei evt. Funkenflug einen Brand zu vermeiden. Zubehör wie etwa Grillkohle wird von den Gästen entweder selbst mitgebracht oder am Kiosk gekauft.

Das Grillen darf nur von Erwachsenen durchgeführt werden. Andere Gäste dürfen weder gefährdet noch belästigt werden. Das Entfachen von Feuer ist ausschließlich auf dem Grillplatz unter Verwendung zulässiger Grillanzünder vorzunehmen. Das Benut-

zen der Grill- und Räuchermöglichkeiten erfolgt auf eigene Gefahr.

#### (1.6.5) Spielplatz

Der Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches zum Außengelände. Er hat eine Fläche von 10m x 15m und stellt eine Sandfläche mit einer Tiefe von 0,6m dar, die mit Holz eingefasst ist.

An verschiedenen Stellen sind Sitzbänke und Abfallbehälter aufgestellt. An Spielgeräten sind vorhanden: Rutsche, Schaukel, Klettergerüst, Tischtennisplatte, Magnetangelteich mit 50 Fischen und 10 Angeln für die kleinen Kinder.

Die gesetzlichen (z.B. TÜV) Bestimmungen werden beachtet. Die Benutzung erfolgt auf eigene Gefahr. Die Ausstattung mit Spielgeräten darf nicht beim Spielen im Sand einengen.

#### (1.6.6) Außentoiletten

Auf dem Außengelände befinden sich zwei Toilettenanlagen, eine in unmittelbarer Nähe des Spielplatzes, eine auf der gegenüberliegenden Seite des Sees. Sie bestehen jeweils aus einer Damen- und einer Herrentoilette und sind barrierefrei.

#### (1.6.7) Schlachtplatz Außen

Auf dem Außengelände sind zwei Schlachtplätze untergebracht. Einer befindet sich zwischen dem Außensee und dem Grillplatz, einer auf der anderen Seite des Sees. Sie dienen zum Ausnehmen und Säubern der gefangenen Fische. Die Fischabfälle werden in dafür vorgesehenen Behältern entsorgt. Diese Plätze sind je 2m x 2m groß und ähnlich dem Schlachtplatz im Halleninern ausgestattet.

Zur Ausstattung gehören: Zwei rechtwinklig einander zugeordnete Edelstahl- Arbeitsflächen mit einer Größe von 2m x 0,6m und 1,4m x 0,6m mit integrierten Waschmöglichkeiten und Abfallbehältern, Frischwasseranschluss mit entsprechenden Armaturen.

## (1.7) Parkplatz

---

Der Parkplatz befindet sich vor einer Längsseite der Halle. Er bietet Platz für 200-250 PKW, inkl. 3 Behinderten-Parkplätze.

Die Gesamtfläche von ca. 50m x 100m besteht aus Steinmehl und Schotter. Durch Markierungen werden Fahr- und Fußwege von einander getrennt, eine Aufteilung der einzelnen Parzellen vorgenommen und die Behindertenparkplätze kenntlich gemacht. Die Markierungen werden so angelegt, dass eine möglichst optimale Orientierung und Sicherheit auf dem Parkplatz gewährleistet ist. Die Wege bestehen aus Verbundsteinpflaster oder Gehwegplatten und werden mit Randsteinen versehen.

Die Beleuchtung dient der Orientierung und des „Sich-sicher-Fühlens“ auf dem Parkplatz. Sie besteht aus 10 Parkplatzlaterne, die unabhängig vom Stromnetz mit eigenen Solarzellen betrieben werden und mit einem Dämmerungsfühler ausgestattet sind, um bei einsetzender Dunkelheit das Licht einzuschalten. Es gilt die Straßenverkehrsverordnung.

## (2) Marktpotenzial

Das Angeln zählt zu den beliebtesten Freizeitbeschäftigungen der Deutschen. Knapp 1,3 Mio. Bundesbürger über 19 Jahre betreiben diesen Freizeitsport häufig. Die überwiegend männliche Zielgruppe findet sich im mittleren Alterssegment und ist finanziell überdurchschnittlich gut ausgestattet. Neben Bauen und Heimwerken interessieren sich die Angler besonders für moderne Telekommunikation. Lebensversicherungen und Bausparverträge stehen bei dieser Zielgruppe ebenfalls hoch im Kurs (Allensbacher Meinungsforschungsinstitut).

Ein Großteil der Angler ist organisiert. In NRW werden insgesamt ca. 250.000 Fischereischeine ausgegeben, d.h. es gibt in diesem Bundesland eine Viertelmillion Angler mit Angelschein. Von diesen sind etwa 130.000 in Vereinen organisiert, die ihren Mitgliedern die Gelegenheit bieten, an gepachteten oder im Eigentum des Vereins befindlichen Gewässern zu fischen. Nichtorganisierte Angler gehen an den großen Talsperren zum Fischen oder erwerben Gasterlaubnisscheine für bestimmte Gewässer (Landesfischereiverband Westfalen).

Nach einer Besucherumfrage des Deutschen Anglerverband e.V. auf der Grünen Woche, Berlin beträgt der durchschnittliche individuelle Fang der deutschen Angler in Binnengewässern mindestens 13,6 kg pro Jahr. Der geangelte Fisch ist als Nahrungsmittel sogar ein bedeutender volkswirtschaftlicher Faktor.

Bereits in Dortmund gibt es mehr als 15.000 aktive Angler. Dazu kommen noch die Personen aller Altersgruppen (Kinder bis Senioren), die ohne Angelschein angeln, so dass allein für Dortmund von einer Anzahl von mindestens 25.000 Anglern und damit potentiellen Kunden ausgegangen werden kann.

Die Machbarkeitsstudie basiert auf einer Besucherzahl von 350 Personen täglich bzw. 126.000 pro Jahr. Selbst wenn unrealistisch unterstellt wird, dass jeder Besucher nur einmal pro Jahr BIG FISH besucht, ist das Marktpotential bereits im näheren Umfeld ausreichend.

BIG FISH ist als naturidentisch gestaltetes Angellparadies, das nicht nur simples Angeln sondern auch alles round-about Angeln anbietet, in Deutschland und darüber hinaus konkurrenzlos.

Im näheren Umkreis von Dortmund z.B. existieren lediglich zehn nennenswerte Angelteiche mit stark begrenzten Kapazitäten, die nur Angeln ohne großen Erlebniswert bieten. Darüber hinaus gibt es im Ruhrgebiet nur wenige ertragreiche Gewässer. Selbst bei langen Anfahrten und sorgfältigster Vorbereitung wie z.B. Anfüttern ist der Erfolg nicht garantiert.

**BIG FISH** wird bei den Anglern eine sehr positive Resonanz hervorrufen.

### (3) Rentabilitätsbetrachtung / Ergebnis

Die Daten basieren auf der oben vorgestellten Objektbeschreibung.

<b>Rentabilitätsübersicht BIG FISH</b>	
<b>Alle Beträge in Euro und ohne MwSt.</b>	<b>Jahr</b>
Baukosten Gebäude	10.000.000,00
Landschaftsbau (Halle und Außenbereich)	2.000.000,00
Baukosten Parkplatz	400.000,00
Baunebenkosten	2.200.000,00
Einrichtung, Ausstattung	400.000,00
<b>Summe Investitionen</b>	<b>15.000.000,00</b>
1.1 Eintrittsgelder	5.670.000,00
1.2 Einnahmen Kiosk	1.000.000,00
1.3 Einnahmen Fischverkaufsstand	100.000,00
1.4 Mieteinnahmen Fischrestaurant	67.500,00
1.5 Mieteinnahmen Angelfachgeschäft	9.360,00
1.6 Werbeeinnahmen	50.000,00
1.7 Sonstige Einnahmen	0,00
<b>1. Gesamteinnahmen</b>	<b>6.896.860,00</b>
2.1 Fischbesatz (inklusive Futterkosten)	1.900.000,00
2.2 Wareneinsatz Kiosk	700.000,00
2.3 Miete	720.000,00
2.4 Rücklagen für Instandhaltung	124.000,00
2.5 Personalkosten	295.000,00
2.6 Energie	90.000,00
2.7 Verbrauchsmaterial (Reinigungs-, Düngemittel etc.)	35.000,00
2.8 Marketing	100.000,00
2.9 Kraftfahrzeugkosten	15.000,00
2.10 Reisekosten	10.000,00
2.11 Kommunikation	20.000,00
2.12 Büromaterial	8.000,00
2.13 Reparatur/Ersatz	25.000,00
2.14 Versicherungen / Beiträge	15.000,00
2.15 Buchführungskosten / Beratung	20.000,00
2.16 Finanz. Kosten	1.100.000,00
2.17 Sonstige Kosten	40.000,00
<b>2. Summe Aufwendungen</b>	<b>5.217.000,00</b>
<b>3. Operatives Betriebsergebnis</b>	<b>1.679.860,00</b>
4.1. Abschreibungen	1.250.000,00
<b>4. Betriebsergebnis (vor Steuern)</b>	<b>429.860,00</b>

„**BIG FISH - \* In- and Outdoor-Fishing**“ ist wirtschaftlich rentabel realisierbar.

- BIG FISH ist einmalig - es ist weltweit kein einziges Projekt dieser Art bekannt.
  
- Die Realisierung von BIG FISH ist weitgehend standortunabhängig.
  - die Größe des Projektes ist variabel an die vorhandenen Standort-Kapazitäten anpassbar. Nur eine Mindestgröße von 15.000qm sollte eingehalten werden, um die notwendige Attraktivität zu gewährleisten
  - Die Gestaltung der Angellandschaft und die funktionale Aufteilung und Zuordnung der einzelnen Unternehmensbereiche sind individuell an die gegebenen Standortbedingungen anpassbar.
  - Vorhandene Gebäude (z.B. ungenutzte Fabrikhallen) können in das Projekt mit einbezogen werden.
  - Da BIG FISH einen eigenen, von der Umgebung abgekoppelten Wasserkreislauf hat, kann es auch auf Industriebrachen realisiert werden.
  
- BIG FISH ist attraktiv und wettbewerbsneutral (es gibt kaum Überschneidungen mit anderen Branchen). BIG FISH steigert das wirtschaftliche Potenzial und die Anziehungskraft der Region.
  
- Wegen der naturidentischen Gestaltung, der strikten Einhaltung ökologischer Rahmenbedingungen und der umweltorientierten Ausrichtung hat BIG FISH eine große Akzeptanz in der Bevölkerung.

- Der konsequente Einsatz von Umwelttechnologien macht BIG FISH auch für Unternehmen aus den entsprechenden Wirtschaftsbereichen interessant, die BIG FISH als Werbe-/Präsentationsinstrument oder auch als Demonstrationsprojekt für ihre Produkte/Technologien nutzen können.

*R. Tameling*

**Tameling ♦ Unternehmensberatung**  
Dipl.-Kfm. R. Tameling  
Bertastraße 9, 44388 Dortmund

Member of



[www.copeco.de](http://www.copeco.de)