



St. Dionys

Resortentwicklung  
vision 2020

## Die Vorgeschichte

Fast auf den Tag genau vor 45 Jahren bin ich das erste Mal mit meiner Vision von der Entwicklung der Gemeinde ST. DIONYS an die Öffentlichkeit gegangen.

### Meine Idee war:

Statt auf einem 33.000 m<sup>2</sup> großen Areal am Ostrand der Gemeinde nüchterne Wohnblocks zu bauen lieber ein Heidedorf in Fachwerk / Reetdach mit Dorfhotel und einem Golfplatz zu realisieren.

Das Heidedorf wurde mit insgesamt 22 unterschiedlichen Fachwerk-Reetdach-Häusern (alle mit alten Steinen und altem Eichenfachwerk [teilweise Baudenkmäler]), verwirklicht.

Der **Golfplatz St. Dionys** hat „Karriere“ gemacht. Er gehört seit über 20 Jahren zu den **TOP 10** von 750 deutschen Golfanlagen.

# Die aktuelle Situation

Dank privater Initiativen, teilweise mit Unterstützung aus dem Dorferneuerungsprogramm der Gemeinde, sind sowohl im HEIDEDORF als auch in der Kernzone des ALT-DORFES erhebliche Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt der historischen Gebäude durchgeführt worden (siehe Bildteil).

Leider sind aber auch „historische“ Bestandteile des Ortes wie der ehemalige Landgasthof FEHLHABER und der ehemalige Landgasthof VÖLKER „gestorben“ und bisher trotz vieler Bemühungen nicht wieder reaktiviert. Auch das als Hotel geplante HAUPTHAUS im Heidedorf wird als solches nicht genutzt (siehe Bildteil). Die Zukunft dieser drei Objekte ist mehr als „ungewiss“.

Noch trauriger ist der Zustand von hochrangigen Baudenkmalern im ALT-DORF.

Die ehemalige ZEHNTSCHEUNE und das älteste HOF-ENSEMBLE von St. Dionys (1726) dümpeln vor sich hin und drohen zu verfallen (siehe Bildteil).



Deputathaus  
im Heidedorf



Giebelscheune  
im Heidedorf



Altenteil  
im Heidedorf



Brennerei  
im Heidedorf



Scheune im Heidedorf



Kornspeicher im Heidedorf



Baudenkmal  
TACKENBERG (Altdorf)

Die positiven  
Elemente der  
St. Dionyser  
Entwicklung



Baudenkmal  
Haase (Altdorf)

# Der Ortsteil St. Dionys

mit

dem Altdorf

und

dem Heidedorf

und

dem Golfplatz

Online ohne  
Luftbild

Alte  
Netze

Alte  
Netze

Online ohne  
Luftbild

Gemeindegrenze

## Resort-Module für St. Dionys

Modul 1 (M 1): Alte „Zehntscheune“

Modul 2 (M 2): ehemaliges „Gasthaus  
Fehlhaber“

Modul 3 (M 3): ehemaliges „Gasthaus  
Völker“

Modul 4 (M 4): Haupthaus „Heidedorf“

Modul 5 (M 5): Reiterhof „Gut St. Dionys“

Modul 6 (M 6): Erweiterung Golfplatz

Wenn die Akteure / Eigentümer der verschiedenen Resort-Module im Rahmen einer „konzertierten Aktion“ eine gemeinsame Projektentwicklung betreiben, kann aus einer Vision  Wirklichkeit werden



## Die negativen Elemente der St. Dionyser Entwicklung

Oben: Drei Module, die seit Jahren vor sich hin dümpeln, obwohl sie gemeinsam viel Potenzial hätten.

Unten: Zwei Ensemble, die auf einzigartige Weise die oberen Module ergänzen und ST. DIONYS zu einem Highlight des Nordens entwickeln.



# Ein Resort was ist das ?

Es gibt viele Definitionen für diesen Begriff. Eine einfache lautet:

Ein Resort ist eine fußläufig vernetzte, naturnahe Ferienanlage mit einer Vielzahl von **Sport-, Freizeit- und Beherbergungsangeboten.**

Zu einem Resort können viele verschiedene Akteure gehören, die jeder für sich verschiedene Gewerbe betreiben können.

Gemeinsam sollten die Akteure unter einer „Dachmarke“ agieren und so sich im Touristischen Wettbewerb als Resort einen Namen machen.

## Wesentlich ist folgende Erkenntnis und Markterfahrung:

Ein Akteur, ob als Gastronom oder als Hotelier oder als Reiterhof usw. hat als **EINZELKÄMPFER** keine Chance, nachhaltig und wirtschaftlich bestehen zu können. Und dabei sind alle aufeinander angewiesen.

Ein Gastronom kann in St. Dionys nur überleben, wenn es ganzjährig Übernachtungsgäste gibt. Der Übernachtungsgast kommt aber nur, wenn es Angebote für Sport, Tagungen, Feierlichkeiten, Natur und Kultur gibt.



was ist zu tun,

Um ein Resort erfolgreich zu entwickeln?

Es gibt in St. Dionys mindestens 6 zukunftsfähige Module – jedes für sich ohne Marktchancen, gemeinsam mit viel Potenzial!

Das Resortkonzept funktioniert aber nur, wenn alle Module zeitgleich „in den Markt“ gehen können.

Um die Module 1 – 6 gleichzeitig eröffnen zu können, ist ein Investment von ca. 10 Millionen EURO erforderlich. Diese Summe kann kein „Einzelkämpfer stemmen“ – dieses Kapital kann nur durch einen Investoren-Pool bereitgestellt werden.

Solche so genannte Equity-Funds gibt es in großer Zahl und sie suchen nach individuellen Investitionsmöglichkeiten.

Aber sie sind nur „Kapitalgeber“ – sie investieren nur in Projekte,

- die konzeptionell marktfähig sind
- die vor keinen genehmigungsrechtlichen Risiken stehen
- die geklärte Flächenverfügbarkeit zu Marktkonditionen haben

Um diese Rahmenbedingungen schaffen zu können, bedienen Investoren so genannter Projektentwickler wie mich.

## Zusammenfassung:

- St. Dionys besitzt Tourismuspoteziale für viele Arbeitsplätze
- Investmentkapital ist vorhanden, wenn eigentums- und genehmigungsrechtliche Klarheit geschaffen werden kann
  - durch bauleitplanerische Beschlusslage
  - durch gemeindliche Unterstützung
  - durch marktgerechte Verträge bzgl. der Grundstücke
  - durch objektiv richtige Weichenstellung bei Planungsabsichten
- Die konkrete Kapitalbeschaffung kann erst beginnen, wenn in Vorgesprächen eine einvernehmliche Mitwirkung u. Unterstützung durch Vorverträge mit Eigentümern und Gemeinde dokumentiert werden kann

In den nächsten Wochen werde ich Kontakt aufnehmen zu Eigentümern und in Einzelgesprächen deren Bereitschaft zur Mitwirkung ausloten.

An die Gemeinde habe ich die Bitte, ein eigenes Positionspapier zu entwickeln und sich gern jederzeit bei Fragen an mich zu wenden.

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit