

# Westfalenpark Dortmund

## Gastronomie.

### Gesamtkonzept.

11/16

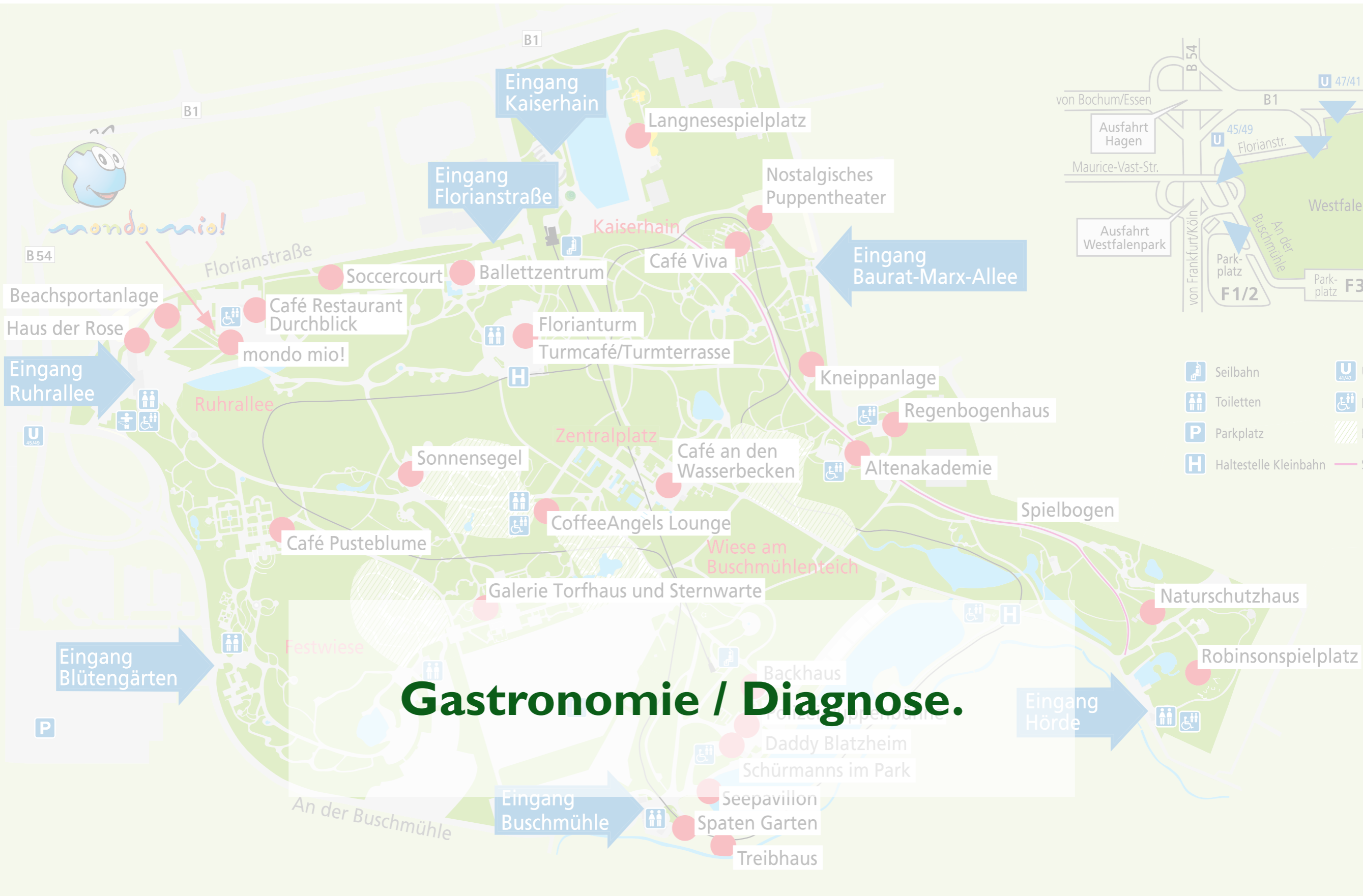
update 06/18

Präsentation 09/18 & 05/19



hospitality development

gastronomie | kulturimmobilien | freizeitimobilien | destinationen

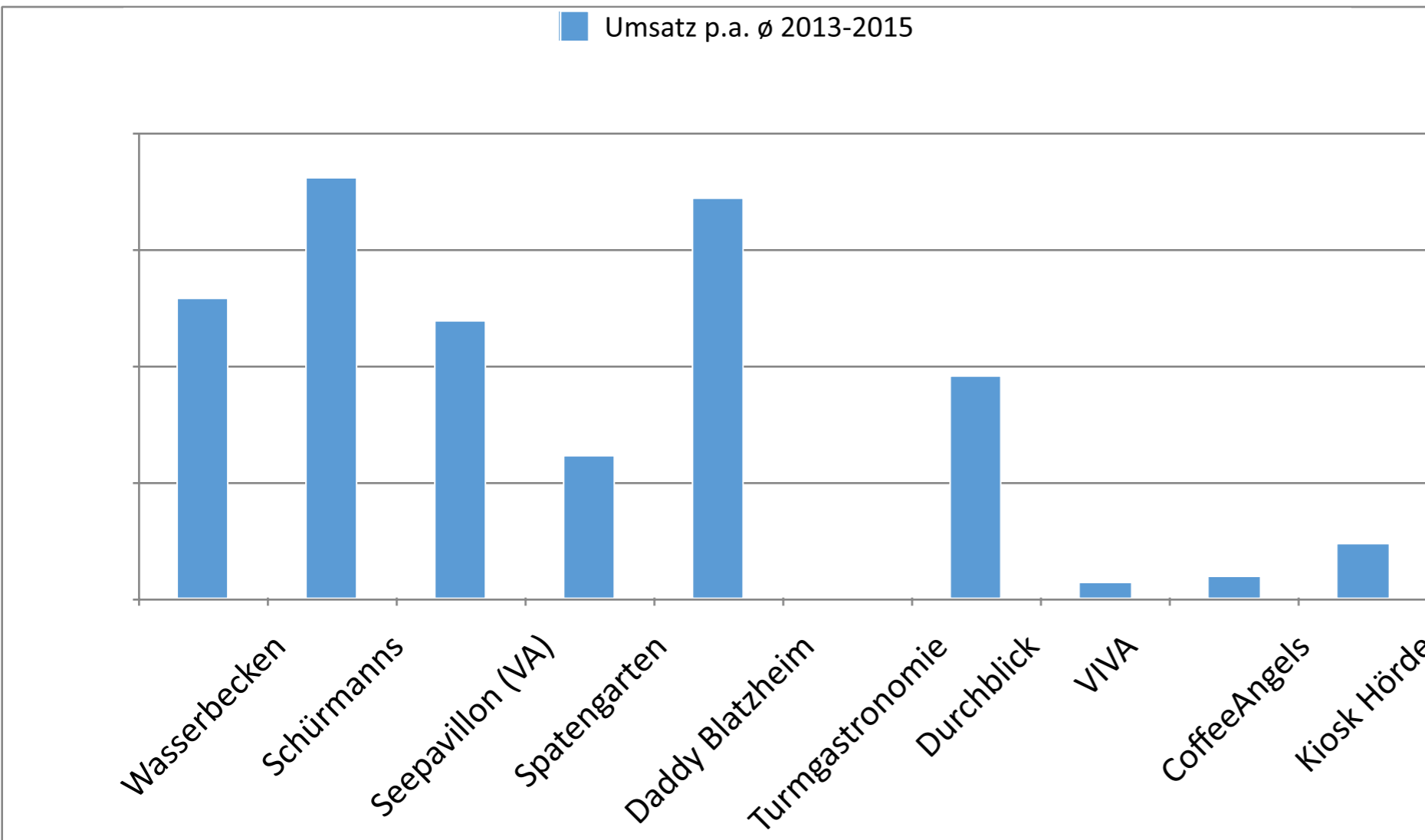


# Gastronomie im Westfalenpark. Experten-Einschätzung / Überblick.



- viele Gastronomie-Einheiten.
- Gastronomie stark verteilt.
- 3 besondere Standorte:  
Turm, Wasserbecken, Buschmühle.
- nur 2 Einheiten haben direkte Außenanbindung.
- heterogene Betreiber-Struktur.
- wenig Angebote mit höherem Niveau oder besonderer Profilschärfe.
- kaum aktuelle gastronomische Konzepte.
- geringe Umsatzgrößen pro Betrieb.

# Gastronomie im Westfalenpark. Umsatz / Kategorien.



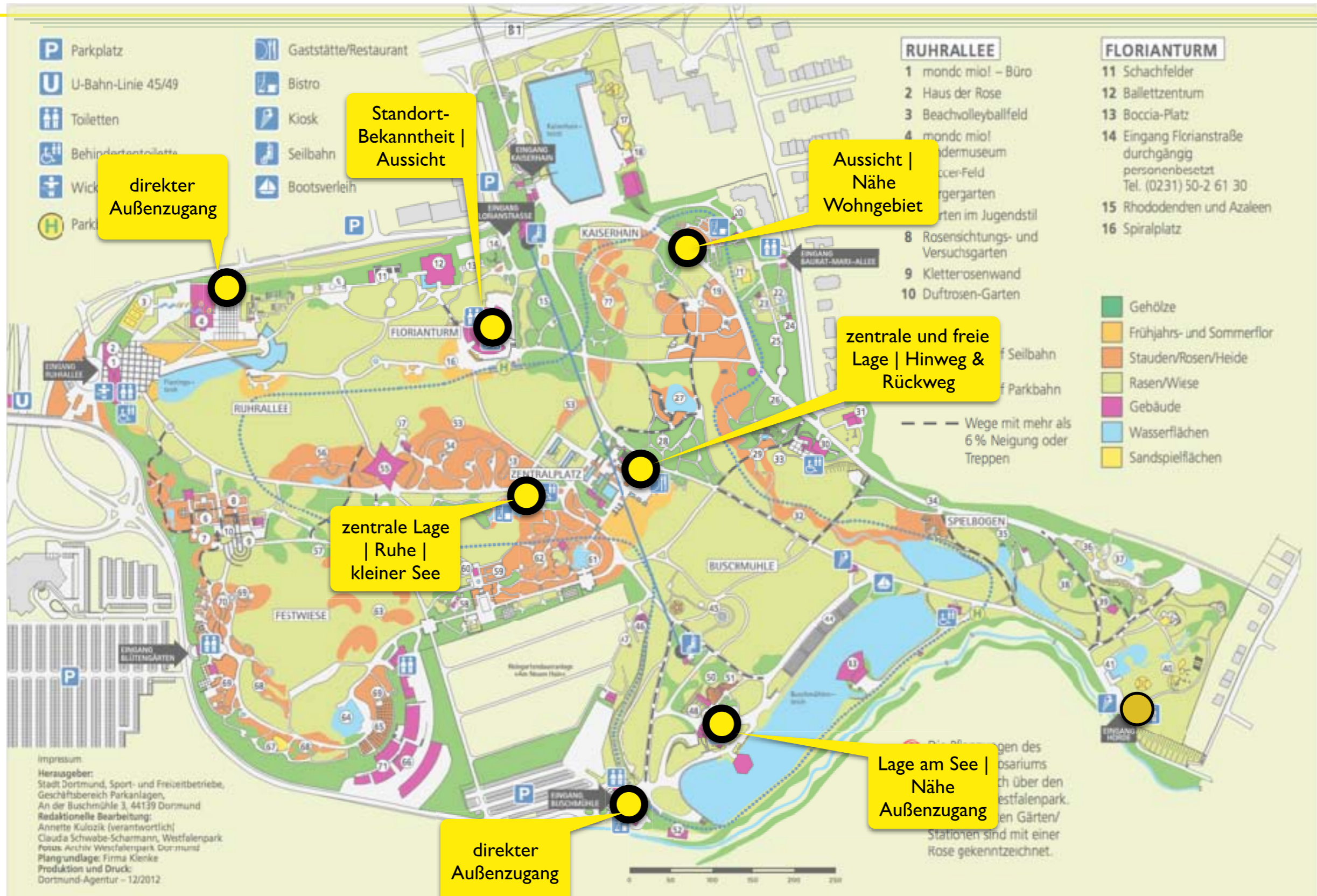
- Umsätze verteilt
- kaum Betriebe in auskömmlichen Umsatzklassen
- Betriebs-Verbindungen zielführend und notwendig

Betrieb am Turm nur Veranstaltungen. Umsatzzahlen nur bis 2015 verfügbar (Stand: 2016)



# Gastronomie im Westfalenpark.

## Standorte / Besonderheiten aus gastronomischer Sicht.



# Gastronomie im Westfalenpark / Bestand.

## Diagnose Zusammenfassung

---

- viele Betriebe
- zu viele Betreiber
- Café an den **Wasserbecken** in optimaler zentraler Lage bis 31.12.19 unverändert
- Kleleinheiten: bisher „Liebhaberobjekte“ > profilierte Angebote Coffee, Eis, Crepes, Grill!
- CaféBar **Durchblick**: Geschäftsmodell unklar. Für Parkbesucher wenig positioniert und offen
- **Florianturm**: Bewirtschaftung aufgrund hoher Kosten in verschiedenen Konzepten und Modellen offensichtlich unwirtschaftlich. Flächen/ Betrieb **Turmterrassen** klein für eigenständige öffentliche Gastronomie-Einheit
- **Buschmühle** im Bestand nicht zu sanieren > wirtschaftliches Multi-Konzept Neubau
- allein aus den Parkbesuchern kaum noch Umsatz-**Potenziale**
- Umsatz-Potenzial Zielgäste > Profilierung, Konzepte, Vermarktung > Parkbesucher
- Umsatz- und Ertrags-Potenzial Feiern im Westfalenpark





Gastronomie-Betrieb in einem Park.  
Quellmärkte für einen stabilen Umsatz-Mix.

Parkbesucher à la carte

Zielgäste à la carte



Feiern von Parkbesuchern

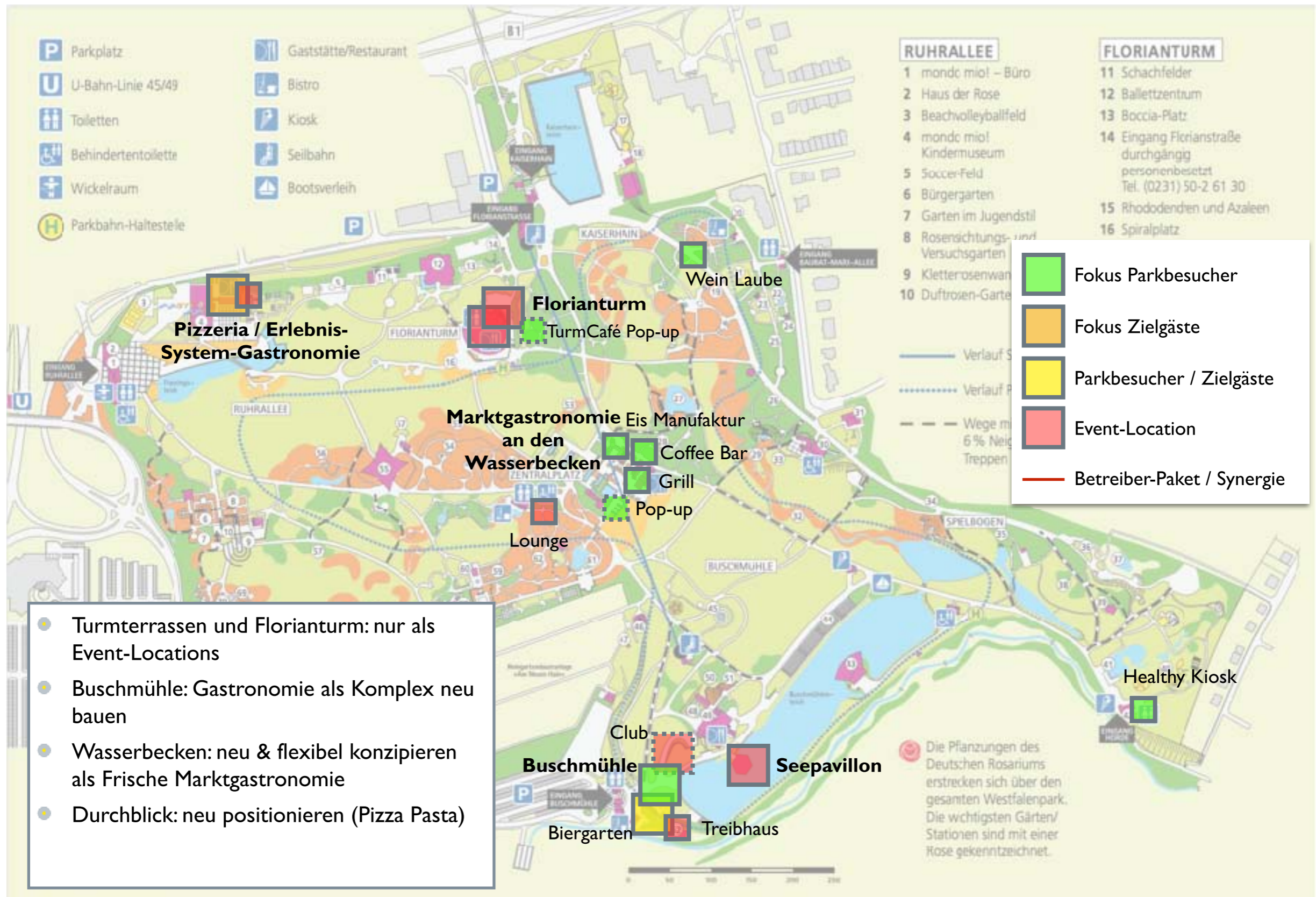
Veranstaltungen von extern



# Westfalenpark Dortmund Gastronomie. Konzepte Betriebe Betreibermodelle / Szenarien.

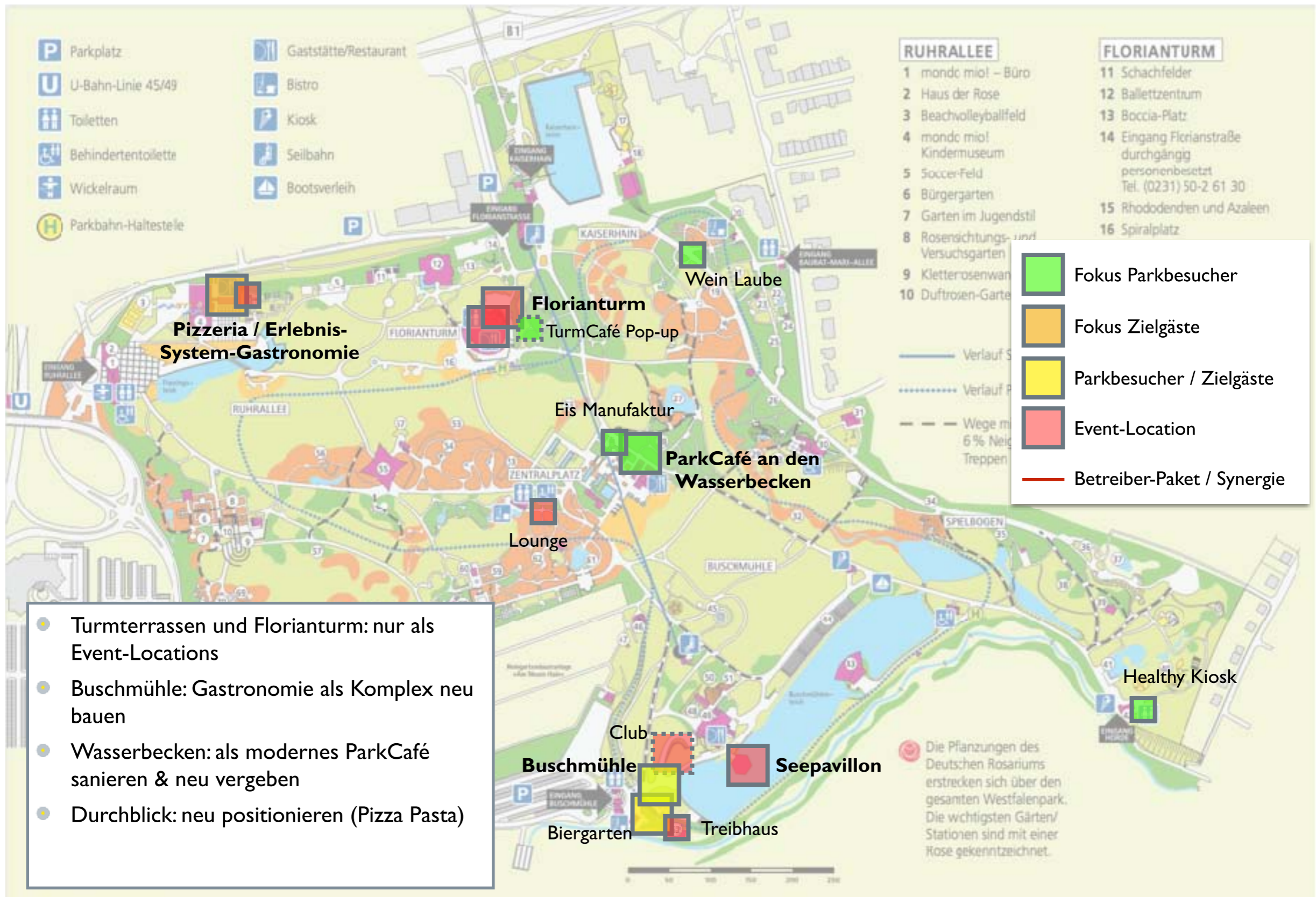
	Szenario 1A	Szenario 1B	Szenario 2A	Szenario 2B
<b>Turm</b>	Event-Location + TurmCafé pop-up		Event-Location + TurmCafé pop-up	
<b>Turmterrassen</b>	Event-Location		Pizzeria Pastaria	
<b>Wasserbecken</b>	Markt-Konzept	ParkCafé neu	Markt-Konzept	
<b>Buschmühle</b>	Neubau Ensemble		Event-Locations	Sanierung im Bestand
<b>Biergarten</b>	Neubau (vgl. Spatengarten)		(am Durchblick)	
<b>Auszeit/ Durchblick</b>	Pizzeria / Pastaria / Erlebnis-System-Gastronomie		Craft Beer Braugaststätte mit Biergarten	
<b>kleine Einheiten</b>	Wein-Laube, Coffee Lounge, Kiosk,		Wein-Laube, Coffee Lounge, Kiosk,	
<b>Betreiber</b>	1: Buschmühle + Wasserbecken 2: Durchblick & Wein Laube, Kiosk, Spezialisten		1:Wasserbecken + kleine Einheiten 2: Braugaststätte 3:Turmterrassen & Wein L., Kiosk & Buschmühle nur noch Events	1: Buschmühle + Wasserbecken 2: Braugast 3:Turmterrassen & Wein L., Kiosk

# Westfalenpark. Gastronomie Einheiten / Szenario I A.



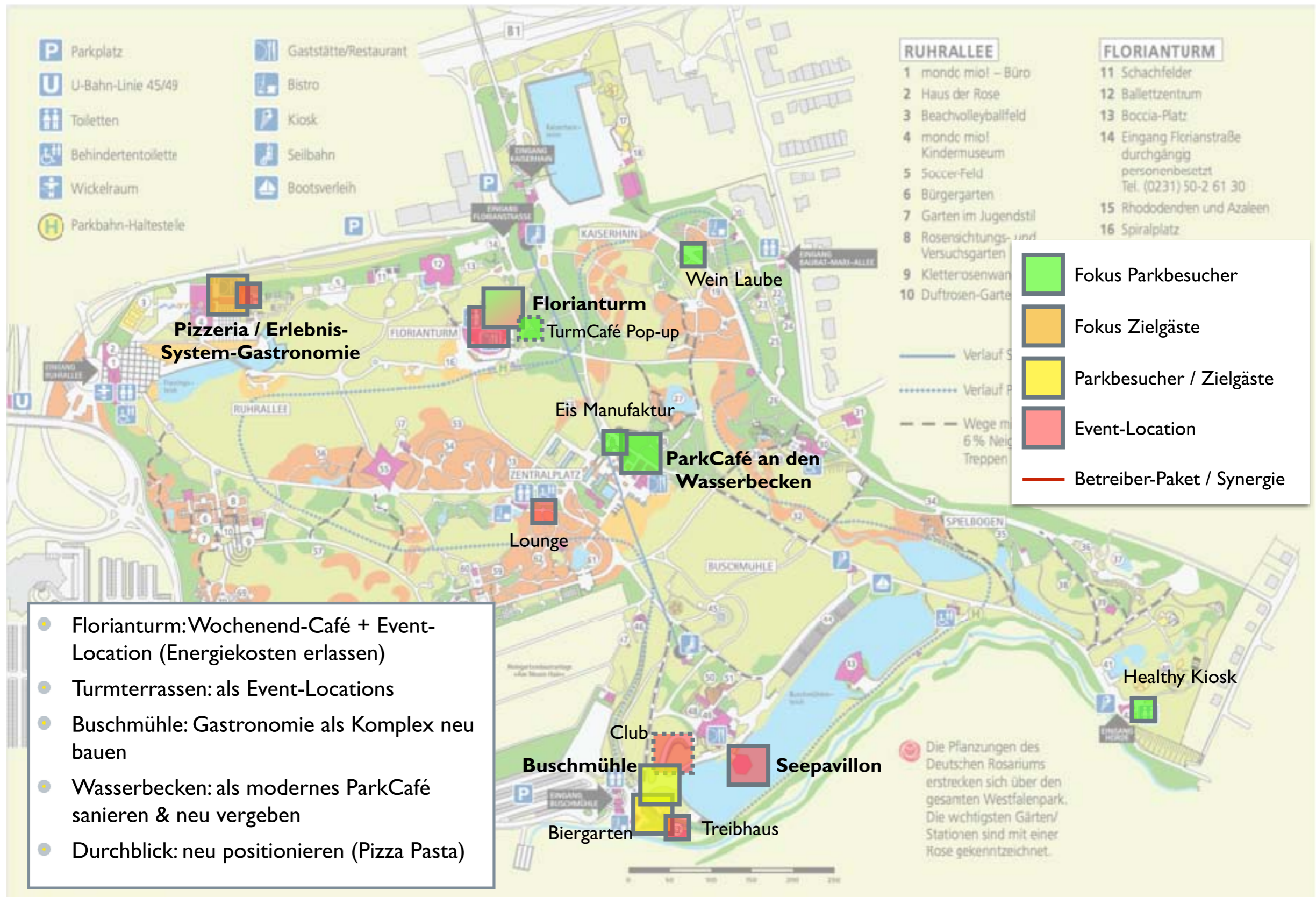


# Westfalenpark. Gastronomie Einheiten / Szenario I B.



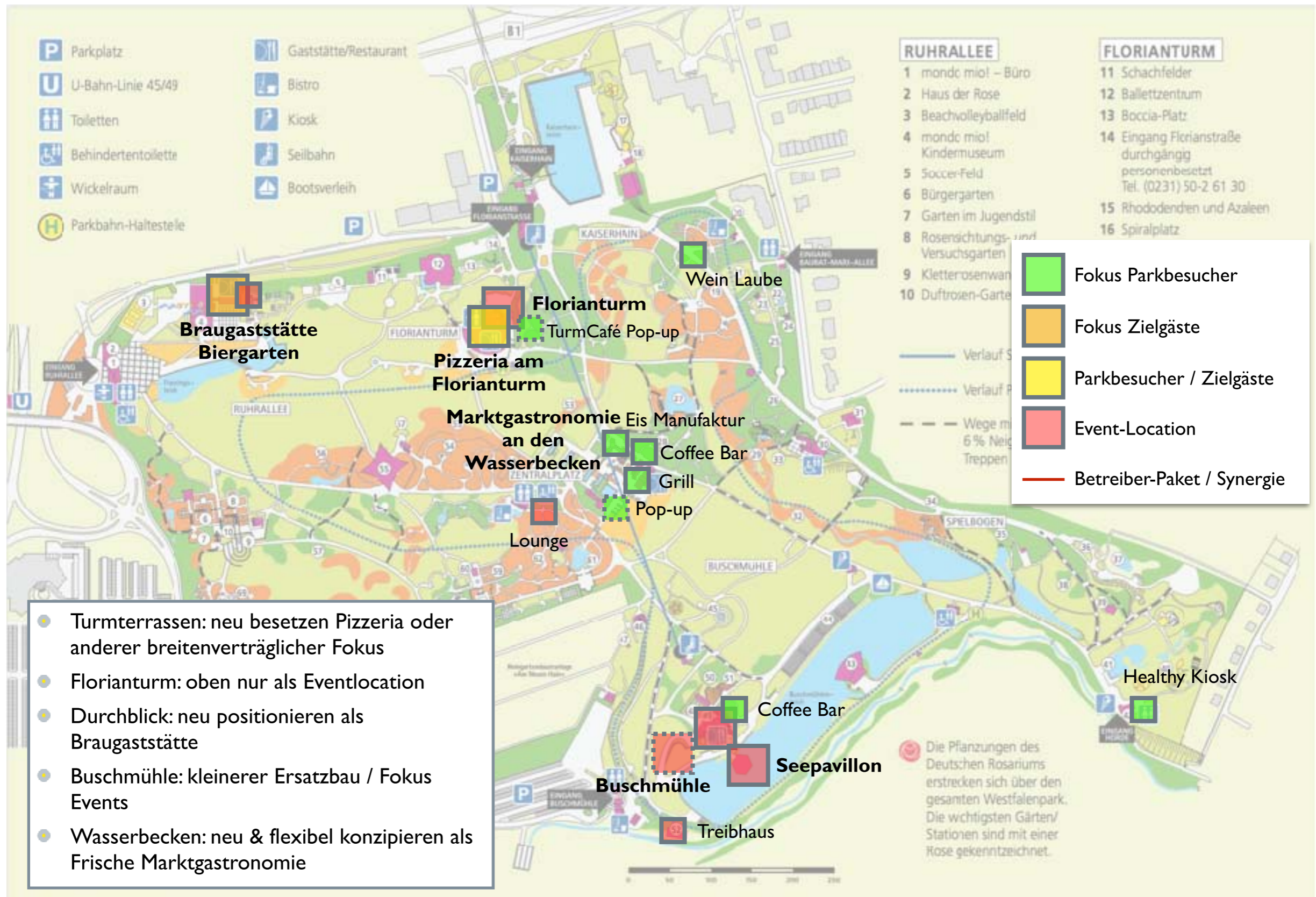


# Westfalenpark. Gastronomie Einheiten / Szenario IBT.



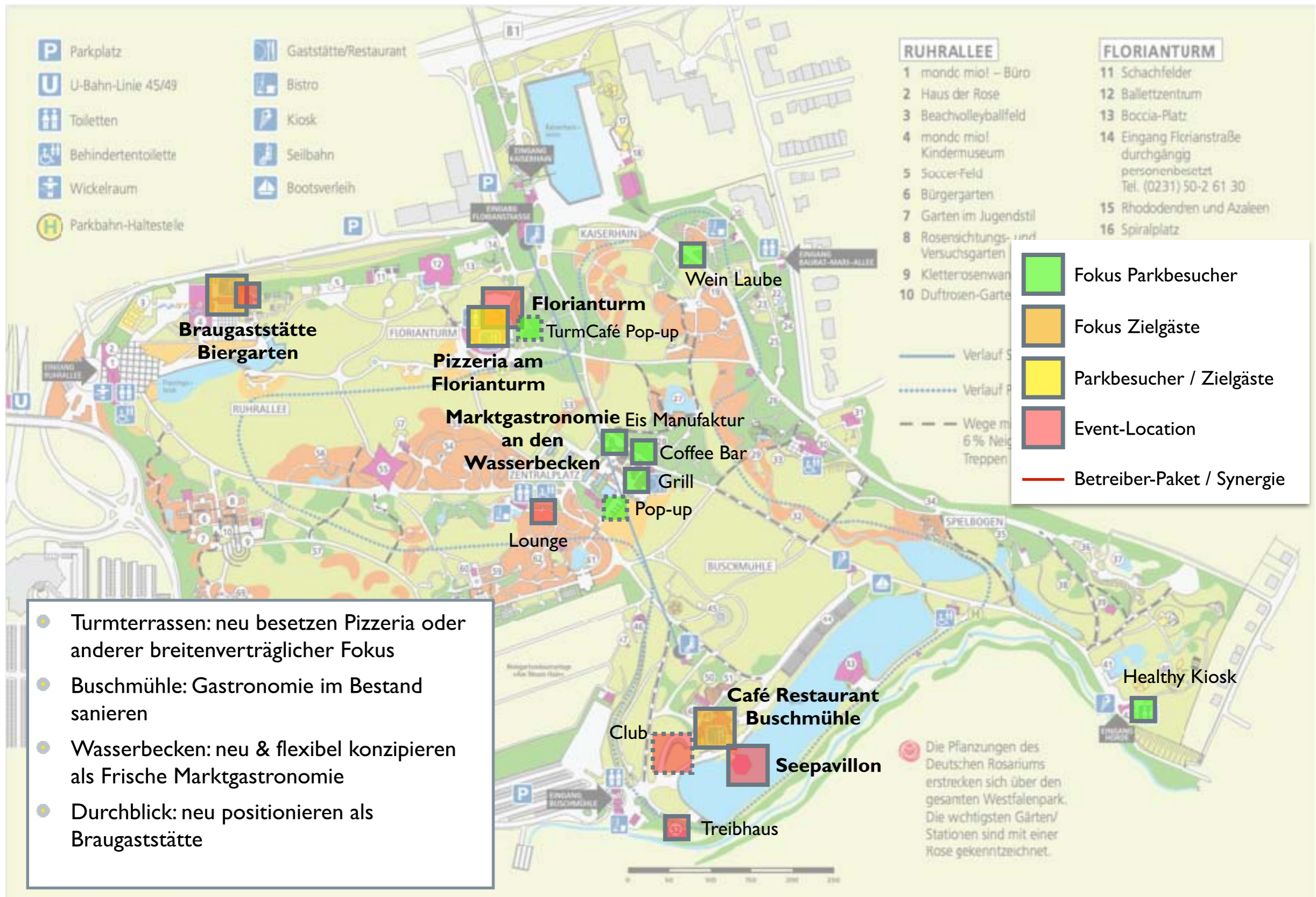


# Westfalenpark. Gastronomie Einheiten / Szenario 2A.





# Westfalenpark. Gastronomie Einheiten / Szenario 2B.



## FÜR BESUCHER & GÄSTE

- **Florianturm**  
gastronomisch erlebbar  
(Turmfuß und Turm).
- **Feiern** im Park  
ausbauen.
- **Street-Food.**
- **Extras:** Club, Fine  
Dining pop-up-  
Restaurant, Craft Beer  
...

## FÜR GASTRONOMEN

- Betriebsgrößen  
**wirtschaftlich**, externe  
Gäste.
- **Engagement, Profil,  
Qualität** > Stabilität  
und Profitabilität.
- **Wertschätzung**  
Standort > nachhaltige  
Kooperation mit Park/  
Stadt.

## FÜR DEN WESTFALENPARK

- **stabile**  
Gastronomiebetriebe.
- Gastronomie zieht **eigene  
Gäste** in den Park.
- ausgewogene **Vielfalt** an  
Betrieben und Betreiber-  
Paketen.
- **Investitionen** der  
Gastronomen stabilisiert  
langfristiges Interesse.
- **Pacht & Konzessionen**  
angemessen.
- **Partnerschaften** mit  
durchgehend begleiteter  
**Steuerung.**

## **Ingo Wessel hospitality development**

[post@ingowessel.com](mailto:post@ingowessel.com)

[www.ingowessel.com](http://www.ingowessel.com)

### **Hinweis**

Die Ausführungen von Ingo Wessel hospitality development beruhen auf Annahmen, die aufgrund des zugänglichen Datenmaterials und der Auskünfte der jeweiligen Ansprechpartner im Unternehmen für richtig erachtet werden. Gleichwohl übernimmt i Ingo Wessel hospitality development für die Richtigkeit der gemachten Annahmen sowie die darauf aufbauenden Aussagen keine Haftung.

### **Copyright**

Alle in dieser Dokumentation enthaltenen Strategien, Modelle, Konzepte, Ideen, Berechnungen und Schlussfolgerungen sind ausschließliches geistiges Eigentum (Ausnahme: Quellenangaben) von Ingo Wessel hospitality development und urheberrechtlich geschützt. Sie werden dem Auftraggeber zu dessen ausschließlicher Nutzung zeitlich unbefristet überlassen. Alle hierin enthaltenen Informationen unterliegen der Geheimhaltung und sind nur für den Auftraggeber bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt diese Dokumentation zu verändern oder außerhalb seines Unternehmens zu veröffentlichen oder zu verbreiten. Diese Bestimmung kann ausschließlich mit schriftlicher Zustimmung von Ingo Wessel hospitality development abgeändert oder widerrufen werden. Mündliche Vereinbarungen besitzen keine Gültigkeit.



# Westfalenpark - Konzept Buschmühle

An der Buschmühle  
44122 Dortmund  
Projekt-Nr. 20-002

Marcus Patrias  
Architekten BDA  
Ostwall 3  
44135 Dortmund

## Kostenrahmen

### Bisherige Planungen von Theißen Architekten mit aktueller Kostenanpassung

#### Buschmühle & Pächterhaus

Bauteil	Position	Maßnahme	Lösung / Kosten		
			Menge / Einheit	Eh.-Preis (€)	Gesamt (€)
Sanierungsstau	1	Wärmebrücken ausbessern	10 m	250	2.500
Sanierungsstau	2	Korrosionsschäden umlaufende Stahlblenden	360 m	75	27.000
Sanierungsstau	3	Feuchtigkeitsschäden in Kellerräumen und am Schornstein	1 Stk.	150.000	150.000
Dach	4	Energetische Sanierung unter Berücksichtigung heutiger Standards, Freilegen der besonderen Konstruktion	850 m <sup>2</sup>	200	170.000
Innere Umbauten	5	Sanierung Personalumkleideräume	1 Stk.	45.000	45.000
Innere Umbauten	6	Wechsfugen erneuern	200 m	18	3.600
Innere Umbauten	7	Schäden am Estrich im Heizungsraum	260 m <sup>2</sup>	50	13.000
Innere Umbauten	8	Parkett im Daddy Blatzheim ausbessern	350 m <sup>2</sup>	50	17.500
Innere Umbauten	9	Erneuerung von Bodenfliesen im Daddy Blatzheim	35 m <sup>2</sup>	165	5.775
Innere Umbauten	10	Erneuerung von Bodenfliesen bei Toilettenanlage im Daddy Blatzheim	20 Stk.	50	1.000
Innere Umbauten	11	Parkett in den Büroräumen im Pächterhaus ausbessern	110 m <sup>2</sup>	50	5.500
Innere Umbauten	12	Erneuerung von Wandfliesen bei Toilettenanlage der Polizeibühne	30 Stk.	50	1.500
Tragkonstruktion	13	Beseitigung der Korrosionsschäden an den Gebäudeteilen I, II, III	250 m	50	12.500
Tragkonstruktion	14	Beseitigung der Korrosionsschäden am Pächterhaus	45 m	50	2.250
Tragkonstruktion	15	Beseitigung der Korrosionsschäden am Verbindungsgang, Sanierung der Betonplatte	110 m	50	5.500
Treppen / Geländer	16	Erneuerung der Treppe im Bereich Anlieferung	1 Stk.	24.000	24.000
Treppen / Geländer	17	Ersetzen des Geländers beim Eingang Daddy Blatzheim	25 m	360	9.000
Treppen / Geländer	18	Ersetzen des Geländers beim Pächterhaus, Erneuerung des Bodenbelags	30 m	500	15.000
TGA	19	Restaurant: Erneuerung der Wasserleitungen und optional Verkleinerung der WC-Anlagen zugunsten der neuen Lüftungsanlage	1 Stk.	235.000	235.000
TGA	20	Optional: Unterbringung der Heizungs- und Lüftungsanlage für die Puppenbühne im EG	1 Stk.	100.000	100.000
TGA	21	Erneuerung der Heizungsleitungen, Heizkörper im Pächterhaus	150 m <sup>2</sup>	180	27.000
TGA	22	Sanierung der Elektroanlage: Erneuerung der ELA-Anlage im Restaurant, Sicherheitsbeleuchtung im OG, Neue Beleuchtung in Küche, in den Nebenräumen, in den Fluren; neue Verteilung im EG und OG, Verkabelung Lüftungsanlage	1 Stk.	60.000	60.000
TGA	23	Pächterhaus: Sanierung der Elektroanlagen, neue Hauptverteilung, neue Brandmeldeanlage, neue Einbruchanlage, neue Beleuchtung im KG und Treppenhaus, neue Außenbeleuchtung und Außenverkabelung	1 Stk.	57.000	57.000
<b>Gesamt</b>					<b>989.625</b>

### Bisherige Planungen von Theißen Architekten mit aktueller Kostenanpassung

#### Seepavillon

Bauteil	Position	Maßnahme	Lösung / Kosten		
			Menge / Einheit	Eh.-Preis (€)	Gesamt (€)
Gebäudehülle	24	Neue Pfosten-Riegel-Fassade, mit Fensteranteil	260 m <sup>2</sup>	800	208.000
Dach	25	Energetische Sanierung unter Berücksichtigung heutiger Standards	510 m <sup>2</sup>	200	102.000
Sanierungsstau	26	Risse im Boden des umlaufenden Balkons	80 m	60	4.800
Sanierungsstau	27	Sanierung der Bodenplatte	80 m	100	8.000
Sanierungsstau	28	Erneuerung Geländer	80 m	500	40.000
TGA	29	optional: Erneuerung der Lüftungsanlage	1 Stk.	150.000	150.000
TGA	30	Erneuerung der Zuleitung der Lüftungsanlage, inkl. Erdarbeiten	1 Stk.	18.000	18.000
TGA	31	Einrichtung von Sicherheitsbeleuchtung	1 Stk.	15.000	15.000
TGA	32	Unterverteilung und			
TGA		Elektrokabelerneuerung	1 Stk.	45.000	45.000
<b>Gesamt</b>					<b>590.800</b>

## Optionale Maßnahmen

#### Buschmühle & Pächterhaus

##### Neue Analyse zur Notwendigkeit einer neuen Lüftungs- und Heizungsanlage erforderlich

Bauteil	Position	Maßnahme	Lösung / Kosten		
			Menge / Einheit	Eh.-Preis (€)	Gesamt (€)
TGA	33	Erneuerung der Heizungs- und Lüftungsanlage, Reduzierung des zu belüftenden Raumvolumens, Umstrukturierung der Raumbelegung im EG	1 Stk.	450.000	450.000
TGA	34	Umbaumaßnahmen der Toilettenanlagen zur Schaffung einer größeren Nutzfläche für die Lüftungsanlage	1 Stk.	100.000	100.000
<b>Gesamt</b>					<b>550.000</b>

## Neuplanung

#### Buschmühle & Pächterhaus

Bauteil	Position	Maßnahme	Lösung / Kosten		
			Menge / Einheit	Eh.-Preis (€)	Gesamt (€)
Gebäudehülle	35	Neue Pfosten-Riegel-Fassade, wärmedämmte Paneele	1000 m <sup>2</sup>	200	300.000
Fenster EG	36	Erneuerung der Fenster	250 m <sup>2</sup>	450	112.500
Fensterfassade OG	37	Neue, innenliegende Fensterfassade mit Zwischenraum	400 m <sup>2</sup>	800	320.000
Fensterfassade Pächterhaus	38	Pächterhaus: Neue Pfosten-Riegel-Fassade, mit Fensteranteil	110 m <sup>2</sup>	800	88.000
<b>Gesamt</b>					<b>820.500</b>

## Neuplanung

#### Spatengarten

Bauteil	Position	Maßnahme	Lösung / Kosten		
			Menge / Einheit	Eh.-Preis (€)	Gesamt (€)
Außenanlagen	39	Erdarbeiten für das Anlegen einer neuen Wasserfläche	1 Stk.	250.000	250.000
Außenanlagen	40	Errichtung von Brücken über die neue Wasserfläche	1 Stk.	100.000	100.000
Außenanlagen	41	Neuer Ausschank am See	1 Stk.	10.000	10.000
Außenanlagen	42	Umbau des Lagers beim bestehenden Ausschank und Errichtung von neuen Toilettenanlagen	1 Stk.	30.000	30.000
<b>Gesamt</b>					<b>390.000</b>

## Neuplanung

#### Seepavillon

Bauteil	Position	Maßnahme	Lösung / Kosten		
			Menge / Einheit	Eh.-Preis (€)	Gesamt (€)
Heizung mit Luft-Wärmepumpe	44	Niedrigtemperatur-Heizungsanlage	1 Stk.	100.000	100.000

## Gesamtkosten in €

<b>Gesamt, ohne optionale Maßnahme Heizung-Lüftung Buschmühle</b>	<b>2.890.925</b>
<b>Gesamt, mit optionaler Maßnahme Heizung-Lüftung Buschmühle</b>	<b>3.440.925</b>

**Legende**

- UZ = Unterzug
- OKFF = Oberkante Fertigfußboden
- OKRF = Oberkante Rohfußboden
- UKRD = Unterkante Rohdecke
- LH = lichte Raumhöhe
- BRH = Brüstungshöhe OKFF bis OK Rohbau

Neuplanung

Abbruch

Bestand

Alle Maße sind am Bau zu prüfen.  
Maßstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären.  
Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure sowie die Angaben der Sonderfachleute zu beachten.  
Firmendetails und -ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Freigabevermerk des Architekten.  
Alle Höhenangaben sind auf OKFF bezogen, sofern nicht anders vermerkt.

Datum	gez. Nr.	Änderung/Kurzbeschreibung

Projekt-Nr.: **20-002**    Plan-Nr.: **E 310**    Index:

**Planinhalt:**  
**Grundriss Erdgeschoss**

Maßstab: 1:200    Datum: 2.03.2020  
Gezeichnet: KI    Blattgröße: DIN A3 - 42,0 x 29,7

Freigabevermerk:

Stempelfeld Fachplaner:

Projekt:  
**Westfalenpark - Konzept Buschmühle**  
An der Buschmühle, 44122 Dortmund

Bauherr:  
**Sport- und Freizeitbetriebe**  
An der Buschmühle 3, 44122 Dortmund

Architekten:  
**Marcus Patrias**  
Architekten BDA  
Ostwall 3  
D - 44135 Dortmund  
Tel. 0231 - 477 989 30  
Fax 0231 - 477 989 40  
eMail: mpatrias@patrias.pro  
www.patrias.pro

Diese Zeichnung unterliegt dem Urheberrecht der Architekten. Vervielfältigung ist nur mit deren ausdrücklicher Genehmigung erlaubt.



**Legende**

- UZ = Unterzug
- OKFF = Oberkante Fertigfußboden
- OKRF = Oberkante Rohfußboden
- UKRD = Unterkante Rohdecke
- LH = lichte Raumhöhe
- BRH = Brüstungshöhe OKFF bis OK Rohbau

■ Neuplanung

■ Abbruch

■ Bestand

Alle Maße sind am Bau zu prüfen.  
Maßstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären.  
Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure sowie die Angaben der Sonderfachleute zu beachten.  
Firmendetails und -ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Freigabevermerk des Architekten.  
Alle Höhenangaben sind auf OKFF bezogen, sofern nicht anders vermerkt.

Datum	gez. Nr.	Änderung/Kurzbeschreibung

Projekt-Nr.: **20-002**    Plan-Nr.: **E 320**    Index:

**Grundriss Obergeschoss**

Maßstab: 1:200    Datum: 2.03.2020  
Gezeichnet: KI    Blattgröße: DIN A3 - 42,0 x 29,7

Freigabevermerk:

Stempelfeld Fachplaner:

Projekt:  
**Westfalenpark - Konzept Buschmühle**  
An der Buschmühle, 44122 Dortmund

Bauherr:  
**Sport- und Freizeitbetriebe**  
An der Buschmühle 3, 44122 Dortmund

Architekten:  
**Marcus Patrias**  
Architekten BDA  
Ostwall 3  
D - 44135 Dortmund  
Tel. 0231 - 477 989 30  
Fax 0231 - 477 989 40  
eMail: mpatrias@patrias.pro  
www.patrias.pro

Diese Zeichnung unterliegt dem Urheberrecht der Architekten. Vervielfältigung ist nur mit deren ausdrücklicher Genehmigung erlaubt.



Obergeschoss Pächterhaus