

Region Midtjylland  
Skottenborg 26  
8800 Viborg  
Mrk. "Internationale Oplevelsesfyrtårne"

Nimtofte 11. november 2007

Vedr.: Ansøgning om analysebevilling

Hermed fremsendes ansøgning om analysebevilling på 1 mio. kr. til brug for international vidensindsamling, analyser og konceptudvikling med henblik på etablering af et internationalt oplevelsesfyrtårn i Region Midtjylland i regi af Djurs Sommerland og Lübker Golf Resort.

Djurs Sommerland og Lübker Golf Resort danner i fællesskab det konsortium der står bag ansøgningen.

Ansøgningen er ligeledes fremsendt postalt.

Vi ser frem til at høre fra jer.

Med venlig hilsen



Poul Anker Lübker  
Adm. direktør  
Lübker Golf Resort



Henrik B. Nielsen  
Adm. direktør  
Djurs Sommerland

## **Ansøgning om analysebevilling.**

Hermed ansøges om analysebevilling til brug for international vidensindsamling, analyser og konceptudvikling med henblik på etablering af et internationalt oplevelsesfyrtårn i Region Midtjylland i regi af Djurs Sommerland og Lübker Golf Resort (herefter kaldet konsortiet).

### **Baggrund**

I februar 2005 blev opførelsen af Lübker Golf Resort, beliggende i Nimtofte på Djursland, offentliggjort. Lübker Golf Resort er et resort på et højt internationalt niveau, som blandt andet består af to 18 hullers golfbaner, der er designet af én af verdens førende golfbanearkitekter. Resortet er på 200 ha, og det har integrerede ferieboliger beliggende ud langs golfhullerne, hotel, eksklusive restauranter og wellness center mv. Fuldt udbygget rummer Lübker Golf Resort i alt 80.000 m<sup>2</sup> bebyggelse og 3.800 sengepladser. Desuden etablerer Lübker Golf Resort et golf akademi, som vil rangere på et højt internationalt niveau. Med afsæt i en interesse for golf appellerer resortet bredt målgruppemæssigt. Resortet er blevet modtaget med meget stor national og international interesse, og indvies etapevis i 2008.

Mindre end 1 kilometer fra Lübker Golf Resort ligger Djurs Sommerland. Djurs Sommerland er, med 500.000 gæster i åbningsperioden maj til september, blandt Danmarks største turistattraktioner. Gennem produktudvikling og investeringer på mere end 100 mio. kr. de seneste år har Djurs Sommerland oplevet stor vækst i såvel besøgstal som omsætning. I 2008 investerer Djurs Sommerland yderligere 60 mio. kr. i Danmarks største rutschebane, en rutschebane på internationalt niveau.

Konsortiets samlede investering i Djurs Sommerland og Lübker Golf Resort vil være ca 2,1 mia. kr., når Lübker Golf Resort indvies i 2008.

En væsentlig del af den kommende vækst hos Djurs Sommerland, Lübker Golf Resort og turisterhvervet på Djursland skal skabes gennem sæsonforlængelse samt flere turister i den egentlige højsæson. For at realisere dette kræves flere og relevante overnatningsfaciliteter i nærheden af de to virksomheder. Rapporten, "23 mulige helårsdestinationer", der er udarbejdet af NIRAS konsulenterne for VisitDenmark november 2006 peger netop på, at der på Djursland "mangler geografisk sammenhæng mellem overnatningssteder og placering af oplevelser/aktiviteter."

Det er konsortiets overbevisning, at der vil ske en yderligere professionalisering af oplevelsesøkonomien, og at innovation i oplevelsesøkonomien skabes gennem viden om og inspiration fra globale analyser og studier af succesfulde projekter fra hele verdenen. Denne tilgang ligger til grund for, hvordan projektet om etablering af et internationalt oplevelsesfyrtårn angribes.

### **Idé**

Imellem Djurs Sommerland og Lübker Golf Resort er et areal på ca. 100 ha, som konsortiet enten allerede råder over, eller som det har mulighed for at komme til at råde over. På dette areal ønsker konsortiet at etablere overnatningsfaciliteter og et oplevelsesområde, der oplevelses- og arealmæssigt binder de to virksomheder

sammen til én enhed. Dermed skabes et unikt internationalt stort fysisk oplevelsesfyrtårn bestående af blandt andet de eksisterende tilbud som forlystelsespark, vandland, golfbaner, restauranter, wellness faciliteter og overnatningsfaciliteter samt det nye oplevelsesområde med service-, sports-, underholdnings-, kursus- og konferencefaciliteter og nye overnatningsenheder, der kan være i form af hytter, hotel, feriehus og ferielejligheder mv. Oplevelsesfyrtårnet henvender sig til både regionens borgere samt til nationale og internationale erhvervs- og ferieturister.

Det er konsortiets primære mål, at oplevelsesfyrtårnet skal tiltrække flere danske og udenlandske turister til regionen. Det skal ske ved at tiltrække flere erhvervs- og ferieturister, men også ved en konvertering af endagsturister til ferieturister, der normalt kun kommer til Djursland for at besøge én af Djurslands mange turistattraktioner. Der er fokus på såvel sæsonforlængelse samt flere turister i den egentlige højsæson. Udgangspunktet herfor er at indfri de krav, som fremtidens turister stiller til oplevelser døgnet rundt samt til overnatningsformer. For Djurs Sommerland og Lübker Golf Resort samt for de fleste turistvirksomheder på Djursland gælder det, at de i dag primært kun underholder deres gæster i dagtimerne.

Desuden vurderes det også, at oplevelsesfyrtårnet har potentiale til erhvervsturisme i form af blandt andet company days, kurser og konferencer, hvilket på nuværende tidspunkt er et marginalt forretningsområde på Djursland.

Oplevelsesfyrtårnets placering er tæt på både lufthavn, færgeforbindelser og motorvejsnet, hvilket giver en nem tilgængelighed for både ferie- og erhvervsturister fra ind- og udland.

Oplevelsesfyrtårnet er et kommercielt projekt med et stort privatøkonomisk drive i regi af de to økonomisk etablerede virksomheder Djurs Sommerland og Lübker Golf Resort. Foruden udvikling af de to virksomheder ser konsortiet oplevelsesfyrtårnet som midlet til at skabe markant større synergi på hele Djursland. Oplevelsesfyrtårnet skal dermed være en fødekæde til erhvervene i dele af regionen fx gennem flere gæster hos attraktionerne, flere overnatninger hos overnatningsstederne samt større omsætning i detailhandlen.

Oplevelsesfyrtårnet vil skabe flere arbejdspladser, som igen tiltrækker flere fastboende borgere, og dermed gør Djursland til et mere attraktivt sted at bo. Oplevelsesfyrtårnet perspektiveres som en stor samfundsøkonomisk gevinst på sigt.

Oplevelsesfyrtårnet placeres på Djursland midt i en fantastisk natur. Der er på Djursland ikke mindre end 200 km kystlinie med flere gode badestrande samt Mols Bjerge, der forventes at blive udnævnt til Danmarks næste nationalpark. I kort køreafstand er der yderligere fem firestjernede attraktioner samt en række mindre museer og attraktioner. Ligeledes er der flere kulturelle tilbud og attraktioner på vej, herunder Havets Hus i Grenå. Blot 40 minutters kørsel fra oplevelsesfyrtårnet ligger Danmarks 2. største by Århus.

Hvad indholdet af oplevelsesfyrtårnet skal være, udover det allerede eksisterende hos Djurs Sommerland og Lübker Golf Resort, er ikke fastlagt. Om det skal være overnatning i hytter, feriehus, luksuslejligheder eller på motel, og om

oplevelsesområdet skal indeholde sportsfaciliteter, vandland, skøjtebane, skibakke eller biograf, traditionelle eller utraditionelle mødefaciliteter vides endnu ikke. Ligeledes har konsortiet ikke taget stilling til, hvordan oplevelsesområdet samt de nye overnatningsfaciliteter skal finansieres. Endvidere har konsortiet ej heller lagt sig endeligt fast på bestemte målgrupper. Det er elementer som disse, at analysebevillingen skal bruges til at afdække gennem analyser, international vidensindsamling samt analyse af, hvad der driver udviklingen i nogle af verdens mest succesfulde ferieresorts/oplevelsesområder.

Konsortiets planer understøtter VisitDenmarks udnævnelse af Djursland som deltager i det nationale projekt om helårsturisme. Det overordnede mål med Djurslands helårsturismeprojekt er at få skabt Danmarks mest attraktive helårsdestination, hvor alle aktører i området tænker helårsturisme og ikke kun højsæsonsturisme. Der er stor opbakning fra både Norddjurs og Syddjurs Kommune, samt turisterhvervet på Djursland til, at Djursland skal være en helårsdestination. Begge konsortiets parter sidder i styregruppen for helårsturismeprojektet på Djursland.

Konsortiet anser sig selv som en væsentlig aktør i realiseringen af Djursland som helårsdestination i 2015.

## **Motiver**

Konsortiet har følgende motiver med oplevelsesfyrtårnet:

- At øge den nationale og internationale turisttilstrømning til Djursland og regionen i både højsæson samt off-season, hvilket vil forbedre kapacitetsudnyttelsen i hele turisterhvervet.
- At øge udbuddet af oplevelser på Djursland for bedre konkurrenceevne.
- At tiltrække nye segmenter til Djursland.
- At højne kvalitetsniveauet i turisterhvervet samt være med til at skabe en professionel tilgang til oplevelsesøkonomien.
- At tilbyde turisten en helstøbt ferieoplevelse.
- At turisten, med udgangspunkt i Djurs Sommerland, Lübker Golf Resort, det nye oplevelsesområde samt bekvemmelighed i form af centrale og attraktive overnatningsfaciliteter, motiveres til et længere ophold på Djursland til gavn for både turisterhvervet og detailhandlen på Djursland samt i regionen.
- Styrke og udvikle konsortiets nuværende forretningsområder.
- At skabe en eftertragtet destination, hvor destinationen er resortet indeholdende oplevelser, faciliteter og services.
- At tiltrække yderligere erhvervsturisme til Djursland.

## **Vision for oplevelsesfyrtårnet**

Oplevelsesfyrtårnet skal, med sin størrelse, sine aktiviteter og et stærkt kvalitetskoncept, være en eftertragtet destination for både danske og udenlandske turister. Oplevelsesfyrtårnet skal ligeledes sikre afkast til eventuelle investorer og blive en samfundsøkonomisk gevinst for regionen.

Ovenstående vision understøtter den udarbejdede vision for helårsturismeprojektet på Djursland.

## Analyseplan inkl. finansiering

Formålet med analyseplanen er at skabe en vidensplatform, der dokumenterer en efterspørgsel og inspirerer til udvikling af et konkurrencedygtigt koncept for et internationalt oplevelsesfyrtårn.

Konsortiet vil benytte analysebevillingen til international vidensindsamling, analyser og konceptudvikling i et tæt samarbejde med én af verdens førende leverandører indenfor udvikling af resorts/oplevelsesområder. Der overvejes følgende leverandører:

Forrec Limited, Canada - [www.forrec.com](http://www.forrec.com) Internationalt anerkendt for konceptudvikling og planlægning af succesfulde tematiserede attraktioner samt resorts/oplevelsesområder (referenceliste se [www.forrec.com/company.html](http://www.forrec.com/company.html)).

Jack Rouse Associates – [www.jackrouse.com](http://www.jackrouse.com) Specialister i udvikling, planlægning, design og management af resorts/oplevelsesområder (referenceliste se [www.jackrouse.com/flash/index.htm](http://www.jackrouse.com/flash/index.htm)).

Konsortiet forventer at nedenstående spørgsmål besvares i analysearbejdet:

- Hvordan ser udviklingen i oplevelsesøkonomien ud frem til år 2020?
- Hvordan ser fremtidens turist ud frem mod år 2020?
  - Hvem er fremtidens turist?
  - Hvilke oplevelser efterspørges?
  - Hvordan ser feriemønstret ud for fremtidens turist?
  - Hvilke overnatningsfaciliteter efterspørges?
  - Hvilke kvalitetsmæssige krav stiller fremtidens turist?
  - Hvilke krav er der til fremtidig erhvervsturisme?
- Hvad skal der til for at gøre et oplevelsesfyrtårn internationalt?
- Hvilke krav stiller sæsonforlængelse til et oplevelsesfyrtårn?
- Historisk, nuværende og fremtidig efterspørgsel efter et sådan oplevelsesfyrtårn?

En af måderne at analysere sig frem til svar på ovennævnte spørgsmål er ved at gennemføre en international analyse og sammenligning af nogle af verdens mest succesrige resorts/oplevelsesområder. Analysen skal vise, hvad der har skabt nuværende succeser, og hvordan disse resorts fremadrettet forholder sig til oplevelsesøkonomiens udvikling.

På baggrund af den opnåede indsigt udvikles et koncept for oplevelsesfyrtårnet, der definerer og illustrerer den overordnede vision, herunder hvordan sammenhængen mellem bygninger, services, faciliteter og oplevelser skal være. Desuden skal den overordnede stil, form og funktion udvikles under hensyntagen til miljø, natur, borgere og øvrige omgivelser etc.

## Samlet analyseplan

Intern projektledelse	kr.	120.000
Intern kravspecifikation til eksterne analyser	kr.	70.000
International vidensindsamling, analyser og konceptudvikling, minimum budget*	kr.	1.000.000
Interne studieture ifb. vidensindsamling	kr.	150.000
Dialogmøder på Djursland med lokale interessenter	kr.	50.000
<u>Intern afrapportering</u>	kr.	<u>25.000</u>
Samlet budget	kr.	<u>1.415.000</u>

\*) Konsortiet søger om 1 mio. kr. til international vidensindsamling, eksterne analyser og konceptudvikling. Den del af beløbet der overstiger 1 mio. kr. betales af konsortiet. Budgettet er udarbejdet på baggrund af et anslået prisniveau fra mulige eksterne leverandører.

Resultatet af ovenstående kan danne baggrund for en eventuel ansøgning til fase 4.

## Samarbejdspartnere

Af relevante samarbejdspartnere tilknyttet projektet kan nævnes:

Midtjysk Turisme  
Destination Djursland  
Norddjurs Kommune\*  
Syddjurs Kommune\*

\*) Der er udarbejdet en hensigtserklæring for opbakning til oplevelsesfyrtårnet fra både Norddjurs og Syddjurs Kommune.

Derudover forventes en række af turistvirksomhederne på Djursland at blive inddraget i processen. Ligeledes vil der blive samarbejdet med relevante regionale videnskompetencer indenfor oplevelsesøkonomi, uddannelses- og vidensinstitutioner samt kulturinstitutioner.

## Organisation

Konsortiet etablerer i forbindelse med projektet en organisation bestående af en styregruppe og en projektledelse.

Styregruppe:

Poul Anker Lübker, adm. direktør, Lübker Golf Resort  
Henrik B. Nielsen, adm. direktør, Djurs Sommerland

Projektledelse:

Projektleder: Martin Jensen, Lübker Golf Resort

Fagligt ansvar og

kvalitetssikring: Martin Jensen, Lübker Golf Resort

Økonomiansvarlig:

Martin Jensen, Lübker Golf Resort

## Bilag: Tilsagnsskrivelse

Nedenstående virksomheder giver hermed tilsagn om at stå inde for ansøgningen for projektet: "Etablering af et internationalt oplevelsesfyrtårn i Region Midtjylland i regi af Djurs Sommerland og Lübker Golf Resort" samt den ansvarsfordeling, der er beskrevet i ansøgningen.

Yderligere forpligter konsortiet sig til et finansielt engagement som minimum i henhold til ansøgningens analyseplan og den deri beskrevne private finansiering, som er fordelt således:

Djurs Sommerland	kr.	207.500
Lübker Golf Resort	kr.	<u>207.500</u>
I alt	kr.	415.000

Dato: 9. november 2007

Sted: Nimtofte

Dato: 9. november 2007

Sted: Nimtofte



---

Henrik B. Nielsen  
adm. direktør

Djurs Sommerland  
Randersvej 17  
8581 Nimtofte



---

Poul Anker Lübker  
adm. direktør

Lübker Golf Resort  
Ramtenvej 51  
8581 Nimtofte