

PROJECT M GmbH · Landsberger Straße 392 · 81241 München

Gemeinde Bad Rothenfelde / Gemeinde Dissen

Herr Bürgermeister Klaus Rehkämper / Herr Bürgermeister Hartmut Nümann

Frankfurter Straße 3 / Große Straße 33

49214 Bad Rothenfelde / 49201 Dissen am Teutoburger Wald

München, 28.08.2018

Angebot: Masterplan für Hotel- und Beherbergungsangebote für den Landkreis Osnabrück und die Stadt Osnabrück – Baustein „Standortprüfungen Einzelorte“ – Bad Rothenfelde inklusive Dissen

Sehr geehrter Herr Rehkämper,
sehr geehrter Herr Nümann

auf diesem Wege zunächst vielen Dank für das mit Ihnen geführte Expertengespräch am 03. Mai 2018 sowie die Teilnahme am 1. Workshop am 26.06.2018 im Rahmen des laufenden Masterplans für Hotel- und Beherbergungsangebote im Landkreis Osnabrück. Die Ergebnisse der bislang durchgeführten Bestandsaufnahme und Recherche weisen für den Standort Bad Rothenfelde unter besondere Berücksichtigung der Nachbargemeinde Dissen auf einen möglichen Hotelbedarf hin. Wir empfehlen daher für Bad Rothenfelde / Dissen eine vertiefende Bedarfsprüfung im Rahmen einer Mikrostandortanalyse anhand konkreter aus Ihrer Sicht grundsätzlich denkbarer Grundstücke durchzuführen, für die wir Ihnen gerne nachfolgendes Angebot unterbereiten möchten (s. Varianten 1 bis 3).

Die Grundlage der standortspezifischen Analyse und Bewertung sowie Potenzialermittlung bildet der durch den Tourismusverband beauftragte Baustein „Makrostandortanalyse und Masterplan Osnabrücker Land“.

1. Leistungen

Einzelörtliche Standort- und Objektanalysen

Für die Gemeinden Bad Rothenfelde und Dissen bieten wir auf Grundlage der vom Tourismusverband beauftragten standortübergreifenden Leistungen, folgende standortbezogenen Arbeiten inklusive der Definition von Anforderungen an geeignete Standorte (Variante 1), der Eignungsbewertung potenzieller Grundstücke/Objekte (Variante 2) oder bei Bedarf auch einschließlich einer Grundkonzeption (Variante 3) an:

Variante 1: Beherbergungsbezogene Standortanalyse der Gemeinde Bad Rothenfelde und Dissen sowie Ableitung der segmentbezogenen Anforderungen an geeignete Grundstücke

- a. **Konkretisierung des Beherbergungsangebotes** vor Ort nach Größe (Zimmer, Betten), Qualität (DeHoGa-Sterne, DTV-Klassifizierung, Trust Score), Nachfrage (Ankünfte, Übernachtungen, Bettenauslastungen), Zielgruppen / Reisemotive auf Grundlage von Verzeichnissen, Statistiken und einzelnen Mystery Checks)
- b. **Segmentspezifische Bedarfs- und Potenzialabschätzung** und **Spezifizierung** zusätzlicher Beherbergungsangebote am Standort auf Grundlage der bisherigen Struktur, Entwicklungen und saisonalen Verläufen. Ableitung korrespondierender Nutzungsangebote zur Stärkung des Produktes unter Berücksichtigung der Marktsituation speziell in der Region und der Gästebedürfnisse.
- c. **Ableitung und Darlegung der segmentbezogenen Anforderungen an geeignete Grundstücke** zur Realisierung der unter Schritt b. abgeleiteten Bedarfe und Potenziale. Jedoch OHNE konkrete Mikrostandortanalysen

Variante 2: Beherbergungsbezogene Standortanalyse der Gemeinde Bad Rothenfelde und Dissen sowie grundsätzliche Eignungsbewertung geeigneter Grundstücke

- a. Siehe Variante 1
- b. Siehe Variante 1
- c. Siehe Variante 1
- d. **Mikrostandortanalyse** als kriterienbezogene Stärken-Schwächen-Betrachtung (z.B. Lage, verkehrliche Anbindung, Grundstücksgröße, Planungsrecht, Baurecht, Attraktivität, ...) mit Aussagen zur grundsätzlichen Eignung als Standort für Beherbergung und grobem Vorschlag geeigneter Nutzungsalternativen

Variante 3: Beherbergungsbezogene Standortanalyse der Gemeinde Bad Rothenfelde und Dissen, Detailprüfung vakanter Grundstücke sowie Eckpunkte der geeigneten Nutzungskonzeption

- a. Siehe Variante 1
- b. Siehe Variante 1
- c. Siehe Variante 1
- d. Siehe Variante 2
- e. **Beherbergungsspezifische Konkretisierung der Trends in den jeweils profilierungsbezogen relevanten Segmenten** der Standorte (z.B. Natur-Aktiv, Familien, Gesundheit, Geschäftsreise, ...) und deren Bedeutung für den Standort, einschließlich der Aufarbeitung **passender Bench-**

marks in Profilform, mit Herausarbeiten der spezifischen **Besonderheiten und Standortanforderungen**.

f. Quantifizierung und Qualifizierung möglicher Nutzungen bzw. Bewertung der vorhandenen Nutzungsüberlegungen; Empfehlung eines geeigneten Beherbergungskonzeptes für den jeweiligen Standort und ggf. ergänzender Nutzungen im Umfeld als inhaltliche Konzeption mit insbesondere

- Angebotsschwerpunkten und Positionierung,
- Kapazitäten, Raumbedarf, Funktionalität,
- Themen und anzusprechender Zielgruppen
- Lage, Anbindung und Flächenbedarf innerhalb des Grundstücks.

Weitere Leistungen als in **Variante 1 bis 3** angeboten, wie z.B. die Erarbeitung einer Wirtschaftlichkeitsabschätzung für das Konzept, ein Workshop zur Abstimmung und Konkretisierung der Konzeption sowie Unterstützung bei der Vermarktung durch Exposé-Erarbeitung oder/und Investoren- und Betreiberansprache können bei Bedarf gerne angeboten werden.

2. Kostenkalkulation

Die unter Kapitel 1 aufgeführten Leistungen bieten wir wie folgt an:

- **Variante 1 (OHNE Prüfung von Grundstücken/Objekten):**
4.600 € netto (= 4,5 Arbeitstage (AT) à 950,00 € netto zzgl. ca. 8% Nebenkosten)
- **Variante 2 (bei Prüfung von einem Grundstück/Objekt):**
6.150 € netto (= 6 Arbeitstage (AT) à 950,00 € netto zzgl. 8% Nebenkosten); für die Untersuchung weiterer Grundstücke pauschal 1.000 € netto je Grundstück/Objekt
- **Variante 3 (bei Prüfung von zwei Grundstücken/Objekten)**
10.260 € netto (= 10 Arbeitstage (AT) à 950,00 € netto zzgl. 8% Nebenkosten); für die Untersuchung weiterer Grundstücke pauschal 2.500 € je Grundstück

Darüber hinaus gehende Leistungen werden individuell mit dem Auftraggeber inhaltlich definiert und dafür anschließend ein individuelles Angebot erarbeitet.

Den Kosten liegt ein durchschnittlicher **Tagessatz in Höhe von 950 EUR** netto zugrunde,. Hinzu kommen Reisekosten für die Vor-Ort-Termine. Weitere Kosten entstehen dem Auftraggeber nicht. Bei der Kalkulation wurden folgende Tagessätze für Beratungsleistungen zugrunde gelegt: Geschäftsführung / Standortleitung: 1.290,- EUR, Senior-Consultant: 950,- EUR, Consultant: 800,- EUR, Junior Consultant: 600,- EUR; Assistenz: 400,- EUR.

Das Honorar wird nach Rechnungsstellung fällig. Bei Beauftragung wird mit dem Auftraggeber ein Zahlungsplan vereinbart. Die Beauftragung erfolgt direkt durch die jeweiligen Gemeinden. PROJECT M verantwortet gegenüber den Gemeinden die Leistungserbringung und zieht bei Bedarf Spezialisten aus dem eigenen Netzwerk wie z.B. Architekten, Betriebsmanager hinzu.

3. Vertragsbedingungen

Bindungsfrist

An dieses Angebot halten wir uns für den Zeitraum von sechs Wochen gebunden. Ein Auftrag ist nur dann bindend, wenn dieser vom Auftraggeber schriftlich erteilt und von PROJECT M schriftlich bestätigt wurde.

Nebenabreden

Nebenabreden bedürfen der Schriftform.

Urheber- und Nutzungsrechte

Sämtliche von PROJECT M erarbeiteten Konzepte und sonstige Werke und damit auch sämtliche Nutzungsrechte erbrachter Leistungen bleiben bis zur Abnahme und Honorierung durch den Auftraggeber Eigentum von PROJECT M. Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind bis dahin lediglich mit schriftlicher Einwilligung von PROJECT M zulässig. Kommt kein Vertrag zustande, ist es untersagt, die durch das Angebot bekannt gewordenen Informationen zu nutzen.

Einbeziehung von Dritten

Der Auftragnehmer behält sich vor, Teilleistungen von geeigneten Dritten erbringen zu lassen. Das Vertragsverhältnis zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer wird dadurch nicht berührt. Verantwortlich für die gegenüber dem Auftraggeber zu erbringenden Leistungen ist ausschließlich der Auftragnehmer.

Freistellung von Rechten Dritter

Soweit der Auftraggeber Material zur Verfügung stellt, stellt er den Auftragnehmer von Rechten Dritter an diesem Material frei.

Haftung

PROJECT M haftet in Fällen des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit von PROJECT M oder einem Vertreter oder Erfüllungsgehilfen von PROJECT M nach den gesetzlichen Bestimmungen. Im Übrigen haftet PROJECT M nur wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, oder wegen der schuldhaften Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Der Schadensersatz für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist jedoch auf den typischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Die Haftung von PROJECT M ist auch in Fällen grober Fahrlässigkeit auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, wenn keiner der in Satz 2 dieses Absatzes aufgeführten Ausnahmefälle vorliegt. Die Haftung für Schäden an Rechtsgütern des Kunden, z. B. Schäden an anderen Sachen, ist jedoch ganz ausgeschlossen. Dies gilt nicht, soweit Vorsatz oder grobe

Fahrlässigkeit vorliegt oder wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit gehaftet wird.

Abnahme der Leistungen

Abnahme ist die Erklärung des Auftraggebers, dass die Leistungen der Hauptsache nach erbracht wurden. Die Prüfung der Abnahme erfolgt innerhalb von maximal vier Wochen nach Erbringung der Leistungen. Liegt ein nicht wesentlicher Mangel vor, so kann der Auftraggeber die Abnahme nicht verweigern, wenn der Auftragnehmer seine Pflicht zur Beseitigung des Mangels ausdrücklich anerkennt. Bei Nichtabnahme gibt der Auftraggeber die Gründe bekannt und setzt, sofern eine Nacherfüllung möglich und beiden Parteien zumutbar ist, eine Frist zur erneuten Vorstellung zur Abnahme. Hat der Auftragnehmer die Leistung in Benutzung genommen, so gilt die Abnahme mit Beginn der Benutzung als erfolgt, soweit nichts anderes vereinbart ist.

Zahlungsbedingungen

Die Zahlungsbedingungen und –fristen gelten wie oben vereinbart. Alle Zahlungen sind innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung netto Kasse ohne Abzüge per Überweisung oder Scheck zu leisten.

Vertraulichkeit

Der Auftragnehmer sichert für alle ihm im Rahmen dieses Projektes zur Kenntnis gelangenden Daten und Informationen strenge Vertraulichkeit zu. Alle vertraulichen Unterlagen werden unter Verschluss gehalten, computergespeicherte Daten durch entsprechende Sicherheitsmechanismen serverseitig geschützt.

Gerichtsstandvereinbarung

Der Gerichtsstand ist Hamburg.

Wir freuen uns sehr, dass Sie in Ihrem Projekt mit uns zusammenarbeiten möchten und garantieren Ihnen größtes Engagement für die erfolgreiche gemeinsame Umsetzung. Für ergänzende Fragen zu unserem Angebot freuen wir uns über Ihren Anruf.

Herzliche Grüße



Cornelius Obier

Geschäftsführer PROJECT M GmbH