

Hotelbedarfsanalyse für den Landkreis und die Stadt Osnabrück Baustein Standortprüfung Einzelorte

Bad Rothenfelde / Dissen

PROJECT M | 17. Juni 2019



Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Bad_Rothenfelde,_Zentraler_Fress- und_Kauftempel.JPG



PROJECT



GRÜNDUNGSJAHR:

1998 als Spin-off der Leuphana Universität
Lüneburg

GESCHÄFTSFÜHRER:

Dipl.-Kaufm. Cornelius Obier
Mitglieder der Geschäftsleitung:
Johan Schiller Roloff Clausen,
Detlef Jarosch, Peter C. Kowalsky

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT:

Consulting für die Tourismus- und
Freizeitwirtschaft: Strategie- und
Markenmanagement,
Organisationsentwicklung,
Infrastrukturentwicklung, Marktforschung
und Analyse, Gesundheitstourismus

PRAXISORIENTIERTES TEAM

Über 20 feste und 12 freie Mitarbeiter mit
interdisziplinärer Ausrichtung
(Betriebswirte, Touristiker, Marktforscher,
Stadt- und Regionalplaner, Architekten...)

WISSENSCHAFTLICHE VERANKERUNG

Wissenschaftliche Leitung:
Prof. Dr. Heinz-Dieter Quack, Ostfalia
Hochschule Braunschweig-Salzgitter, Dr.
Wolfgang Isenberg

UNTERNEHMENS- STANDORTE

Hamburg, München
und Trier



Übergeordnete Zielsetzung: Durchführung einer Potentialanalyse für den Hotel- und Beherbergungsmarkt zur strategischen Weiterentwicklung des Angebotes im Landkreis und in der Stadt Osnabrück

Nachhaltige Stärkung der Tourismusdestination

1) Masterplan Hotel und Beherbergungsangebot für den Landkreis Osnabrück

- Fokussierte beherbergungsbezogene Makrostandortanalyse und strategische Aufstellung der Region
- Masterplan/ Gesamtkonzept für die Beherbergungsentwicklung im Landkreis Osnabrück

2) Makrostandortanalyse der Stadt Osnabrück

3) Mikrostandortanalysen der Orte

MASTERPLAN FÜR HOTEL & BEHERBERGUNG IM LANDKREIS UND DER STADT OSNABRÜCK

PROJECT^M
PROJECT M GmbH

Masterplan für Hotel- und Beherbergungsangebot für den Landkreis und die Stadt Osnabrück

Angebot

Stand 16.10.2017 – Aktualisierung 04.02.18

Tourismusverband Osnabrücker Land e.V.
Friedr. Pörsch
Geschäftsführung
Hauptgeschäftszentrale 17+18
49074 Osnabrück

Geschäftsführer:
Dipl.-Kfm. Cornelius Ober

Wissenschaftliche Leitung:
Prof. Dr. Edgar Kuschamp
Prof. Dr. Heinz-Dieter Oussek

Büro Hamburg
Gartenstraße 20
20099 Hamburg
Tel. 040 4 19 23 66 0
Fax 040 4 19 23 66 25
osnabruck@projectm.de

Büro München
Landsberger Straße 292
81241 München
Tel. 089 614 66 00 0
Fax 089 614 66 00 8
muenchen@projectm.de

Büro Trier
Am Wissenschaftspark 25+27
54296 Trier
Tel. 0651 9 79 66 0
Fax 0651 9 79 66 18
trier@projectm.de

Kontakt:
Dipl. – Kfm.
Cornelius Ober
Büro Hamburg
Cornelius.ober@projectm.de
www.projectm.de

Ihr Projektteam - Erfahrene Experten mit ergänzenden Schwerpunkten



Dipl.-Geogr., Dipl.-Kfm.
Detlef Jarosch
Senior Consultant
Projektleitung & Moderation

Schwerpunkte:

- Destinationsentwicklung
- Infrastruktur
- Strategien & Konzepte
- Wertschöpfung



Dipl.-Betriebsw.
Ulrike Scheefer
Senior Consultant

Schwerpunkte:

- Gutachter- und Sachverständigentätigkeit
- Standort- und Machbarkeitsanalysen
- Wirtschaftlichkeitsprognosen
- Finanzierungsberatung
- Sanierungskonzepte
- Verkehrswertgutachten
- Gestaltung von Betreiberverträgen
- Gesundheitstourismus
- Strategien und Konzepte
- Organisation- und Prozessmanagement



M.A.
Katharina Goebel
Junior Consultant

Schwerpunkte:

- Destinationsentwicklung
- Strategien & Konzepte
- Touristische Regionalentwicklung
- Nachhaltigkeit im Tourismus
- Beteiligungsprozesse
- Prozesssteuerung



1 Makrostandortanalyse

2 Hotelmarkt

3 Ableitung Hotelbedarf

4 Grundstücksanalysen

5 Erste Einschätzungen

6 Weiteres Vorgehen

Hinweis: Aus Lesbarkeitsgründen wird in vorliegender Präsentation die männliche Sprachform verwendet. Hiermit ist keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts verbunden. Die sprachliche Vereinfachung ist als geschlechtsneutral zu verstehen.

Quelle : https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Bad_Rothenfelde_Zentraler_Fress- und_Kauftempel.JPG





Makrostandortanalyse

Die lebendige Kurstadt Bad Rothenfelde bietet ein breites Spektrum an gesundheitsfördernden Angeboten und hohe medizinische Kompetenz

- **Lebendige Kurstadt** mit großzügigem Kurpark, Konzertmuschel, historischem Kurmittelhaus sowie vielseitige Veranstaltungen
- Breites Spektrum an **gesundheitsfördernden Angeboten** im traditionsreichen **Heilbad Bad Rothenfelde**
- Hohe **medizinische Kompetenz** (Kurhotels, Kliniken, Fachärzte, Therapeuten etc.)
- Umfassende Sole-Wasserwelt, **CarpeSol Spa Therme** mit über 8.000 m²
- **Rad-/Wanderwegenetz**
- Örtliche Vermarktungsthemen: **Erholung und Abwechslung vom Alltag**

Bilder: www.bad-rothenfelde.de



Makrostandortanalyse Bad Rothenfelde

Eckdaten Bad Rothenfelde

- **8.220** Einwohner (2017)
- **3.719** sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- Frequenzbringer: **Kliniken, Thermalbad Carpe Sol Spa, Gradierwerk** und der **Kurpark; Naturpark TERRA-Vita**
- Zudem aufgrund der Nähe von touristischer Relevanz: benachbarte Kurorte Bad Laer und Bad Iburg
- Rund **524.000 Übernachtungen** jährlich (2018)
 - Davon **400.000** Übernachtungen in **Kliniken** (2017*)
 - Davon **97.000** Übernachtungen in **Hotels** (2018)
- Hotellerie: 30-40 % der Übernachtungen sind geschäftlich motiviert, 60-70% freizeitmotiviert (Großteil 70+)

Zielgruppen der Hotellerie



Geschäftsreisende /
Monteure



Wellnessgäste



Radurlauber



Wanderurlauber

* Klinikübernachtungen für das Jahr 2018 liegen noch nicht beim Statistischen Landesamt vor

Quelle: Flaticon.com



Der verkehrsgünstig gelegene Wirtschaftsstandort Dissen wird von einigen großen Unternehmen geprägt

- Wirtschaftliche Prägung durch einige **große Unternehmen**
- **Verkehrsgünstige Lage** direkt an der A 33
- Bahnhof mit stündlicher Verbindung nach Osnabrück und Bielefeld
- Dominierende Lebensmittelindustrie durch Firmen wie z.B. Homann (ca. 1.000 Mitarbeiter)
- Zentrale Lage im **UNESCO-Naturpark TERRA.Vita** und zu **nahegelegenen Kurorten** in der Umgebung



Bilder: <https://www.haz.de/Nachrichten/Wirtschaft/Niedersachsen/Das-Ende-von-Homann-in-Dissen-ist-besiegelt>; <https://www.dissen.de/>

Makrostandortanalyse Dissen

Eckdaten Dissen

- **9.689** Einwohner (2017)
- **6.258** sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- Nachfrage vorrangig durch die ansässigen **Unternehmen der Industriestadt** u.a. Homann, Fuchs, Beucke, Claas, Wiro, Hörmann, etc.
- Geschätzt **6.000 – 7.000 ÜN** p.a. in Privatunterkünften (Keine gewerblichen Unterkünfte)
- Auf Basis **einer ersten Unternehmensbefragung bislang kein ausreichender Bedarf** für ein Hotel in Dissen erkennbar

Zielgruppen der Hotellerie



Geschäftsreisende & Monteure



Tagesgäste Wanderer



Tagesgäste Radfahrer



Stärken

- + **Schnelle Erreichbarkeit: A 33** (=> A1), **Bahnanbindung** (Dissen), kostenlose Busanbindung zwischen den drei Vitalbädern
- + **Natur/Landschaft:** Natur- und Geopark **TERRA.Vita**, Teutoburger Wald, **Fern-Rad- und Wanderwege**; Grünflächen Bad Rothenfelde
- + **Gesundheit/Sport:**
 - Hohe **Gesundheits-Kompetenz** in Bad Rothenfelde
 - Vielseitige **Bäderbetriebe** (CarpeSol, Sole Freibad, Aktiv Bad)
 - Gradierwerk mit Inhalationsgang
 - Nähe zu **Bad Laer, Bad Iburg**



Schwächen

- **Verkehrliche Belastung** an Wochenenden und **Parkplatz-Engpässe** sowie zum Teil unzureichende Radwegführung
- **Gesundheit/Sport**
 - Verkehr **belastet Erholung**
 - Zukünftig: **Mangel an Hausärzten** zu befürchten*
 - Rückläufige Primärprävention und offene Badekultur
 - Dissen ohne eigene gesundheitstouristische Relevanz

* Aussage aus den Expertengesprächen mit den Tourismusverantwortlichen



Stärken

- + **Kulturelle Sehenswürdigkeiten:** Gradierwerk mit unterirdischem **Solegang**, Heimatmuseum
- + **Touristische Infrastruktur:** Bad Rothenfelde mit vielseitiger **Gastronomie**, ansprechenden Geschäften und **Parkanlagen**
- + **Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen** in Bad Rothenfelde
- + **Sonstiges:** hohes Aufkommen an Tagesgästen (> 1.000.000 Tagesgäste) in Bad Rothenfelde
- + **Wirtschaftsstandort:** geschäftlich bedingte Nachfrage durch **Unternehmen** in **Dissen**
- + Einige **größere Unternehmen** in der Region (Homann, Beuke, Fuchs, Apetito, Walter Rau GmbH, Rabe Moden)



Schwächen

- Dissen **ohne** eigene übernachtungsrelevante kulturelle **Sehenswürdigkeiten**
- **Mangel** an jungen **Gastronomie-Konzepten** in beiden Orten
- **Kursaal veraltet** => keine repräsentative Veranstaltungsstätte
- Geringe **Anzahl** an **größeren Unternehmen** im näheren Umfeld
- **Messe und Kongresse:** Distanz zu bedeutenden Messe- und Kongress Städten



Hotelmarkt

Alle Betriebsarten: Stark rückläufige Bettenanzahl (-36%) gegenüber 2009, stagnierende Nachfrage, aber hohe Verweildauer (=> Einfluss der Kliniken)

Alle Betriebsarten	ÜN 2018	Abw. zu 2009	Verweildauer 2018	Abw. zu 2009	Betten 2018	Abw. zu 2009	Bettenbelegung 2018	In 2009
Bad Rothenfelde	523.981	1%	9,2	-0,8	2.521	-36%	57%	37%
Osnabrück	479.661	66%	1,6	0,1	3.463	49%	40%	35%
Bad Essen	208.191	24%	7,0	0,4	1.232	10%	46%	44%
Bad Iburg	166.414	2%	5,1	-0,7	787	-13%	59%	51%
Bad Laer	148.297	25%	2,7	-0,9	778	7%	54%	50%
Melle	99.329	15%	1,8	0,1	1.166	-28%	28%	21%
Georgsmarienhütte	62.298	6%	2,8	+0,6	413	24%	42%	50%
Bramsche	36.804	-15%	1,8	0	684	+50%	18%	29%

- **BR Rang 1** der übernachtungsstärksten Kommunen im Landkreis
- Zzgl. Rd. **35.000 ÜN in Privatunterkünften** (davon 6.000-7.000 Dissen)
- Davon rd. **75% der Nachfrage durch Kliniken**

Keine statistische Erfassung der Stadt Dissen (kein Betrieb über 9 Betten)



Hotellerie: Rückläufige Nachfrage (zu 2015: -16%) und stark rückläufiges Angebot durch Schließung einiger Betriebe (Verlust von nahezu 200 Betten)

Hotellerie	ÜN 2018	Abw. zu 2009	Verweildauer 2018	Abw. zu 2009	Betten 2018	Abw. zu 2009	Bettenbelegung 2018	In 2009
Osnabrück	440.752	68%	1,5	0,1	2.568	48%	47%	42%
Bad Laer	146.004	31%	2,7	-0,9	737	14%	56%	53%
Bad Rothenfelde	97.240	-2%	3,0	-0,7	569	-24%	46%	38%
Melle	66.426	40%	1,5	0	452	51%	41%	47%
Bad Iburg	45.152	80%	1,8	0,1	365	11%	35%	23%
Bad Essen	32.102	6%	2,1	0,2	306	-19%	29%	22%
Bramsche	26.070	-33%	1,7	0	264	-17%	27%	34%
Georgsmarienhütte	13.994	16%	2,6	0,6	127	21%	31%	31%

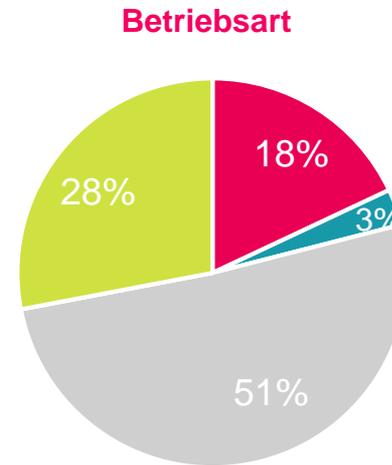
- Gegenüber Kommunen im Landkreis **schwächere Performance**
- **Nachfolgeproblematik** in vielen Kurorten spürbar
- In Bad Rothenfelde weitere **Schließungen zu befürchten** (150 - 200 Betten)

Keine statistische Erfassung der Stadt Dissen (kein Betrieb über 9 Betten)

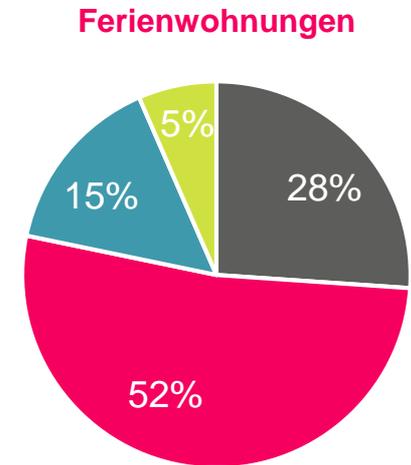


Relevantes Beherbergungsangebot in Bad Rothenfelde

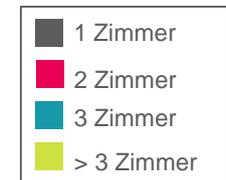
- Dominanz des **Klinikangebotes (51%)**
- **Hotellerie 18%** => Gefahr von weiterem Angebotsrückgang aufgrund von **Nachfolgeproblemen**
- **28% auf dem örtlichen Campingplatz Campotel**
- 3% in Fewos: Rd. 85% der Apartments für **zwei Personen**, nur 5 Fewos > 3 Zimmer



Gesamt: 1.700



Gesamt: 55

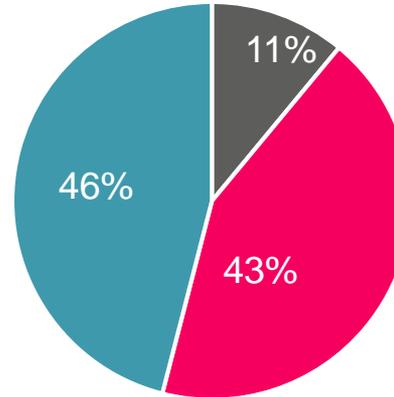


Keine statistische Erfassung der Stadt Dissen (kein Betrieb über 9 Betten)

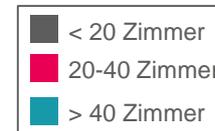
Hotelangebot vorrangig mittelständisch und Mittelklasse

- **Tagungsräume** lediglich in zwei Hotels für max. 50-60 Personen verfügbar
- **Keine ausreichenden Kapazitäten** für größere Gruppen
- Vorrangig im **mittleren Segment** (3 Sterne)
- Nur zwei Hotels sind mit **vier Sternen klassifiziert** (Schüchtermann und Drei Birken)
- **Zentrale Lage** der meisten Häuser
- Aber: Fehlendes Hotel mit direkter Anbindung zur Therme

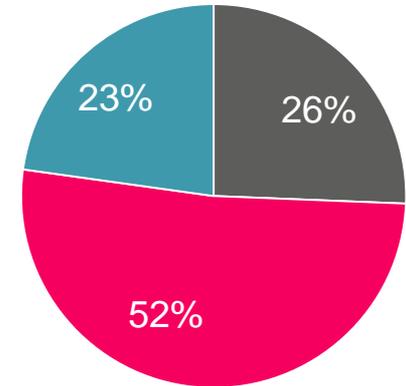
Betriebsgröße



Gesamt: 316 Zimmer



Kategorie



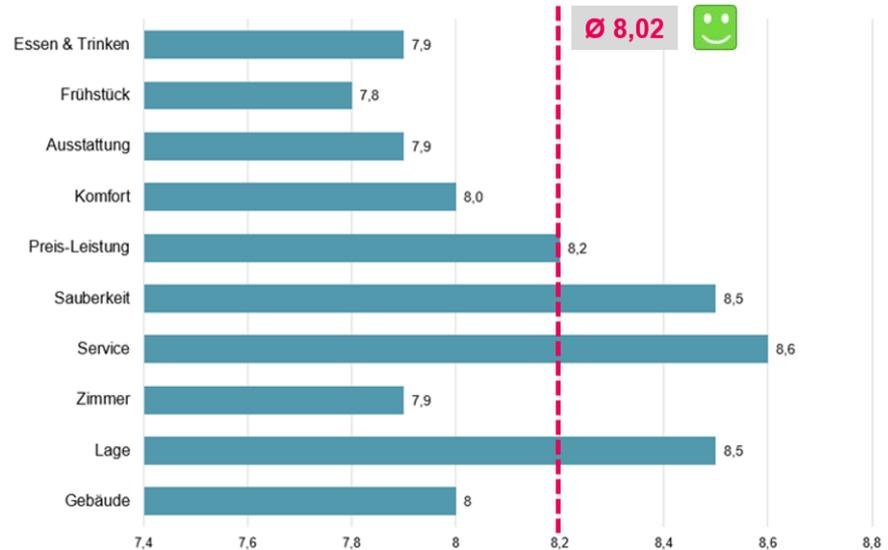
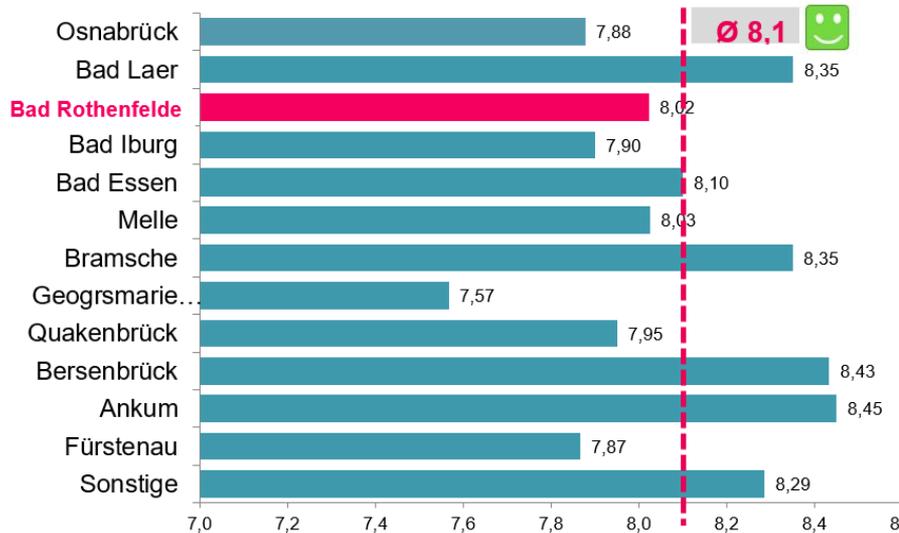
Gesamt: 316 Zimmer



Keine statistische Erfassung der Stadt Dissen (kein Betrieb über 9 Betten)

In der Hotelbewertung schneidet Bad Rothenfelde durchschnittlich mit 8.0 von 10 Punkten gut ab

- **Gute Gesamtbewertung** in Bewertungsportalen (8,0)
- Insbesondere **Lage** der Häuser und **Service** werden gelobt
- Unter Durchschnitt bei **Ausstattung, Komfort und Gastronomie**

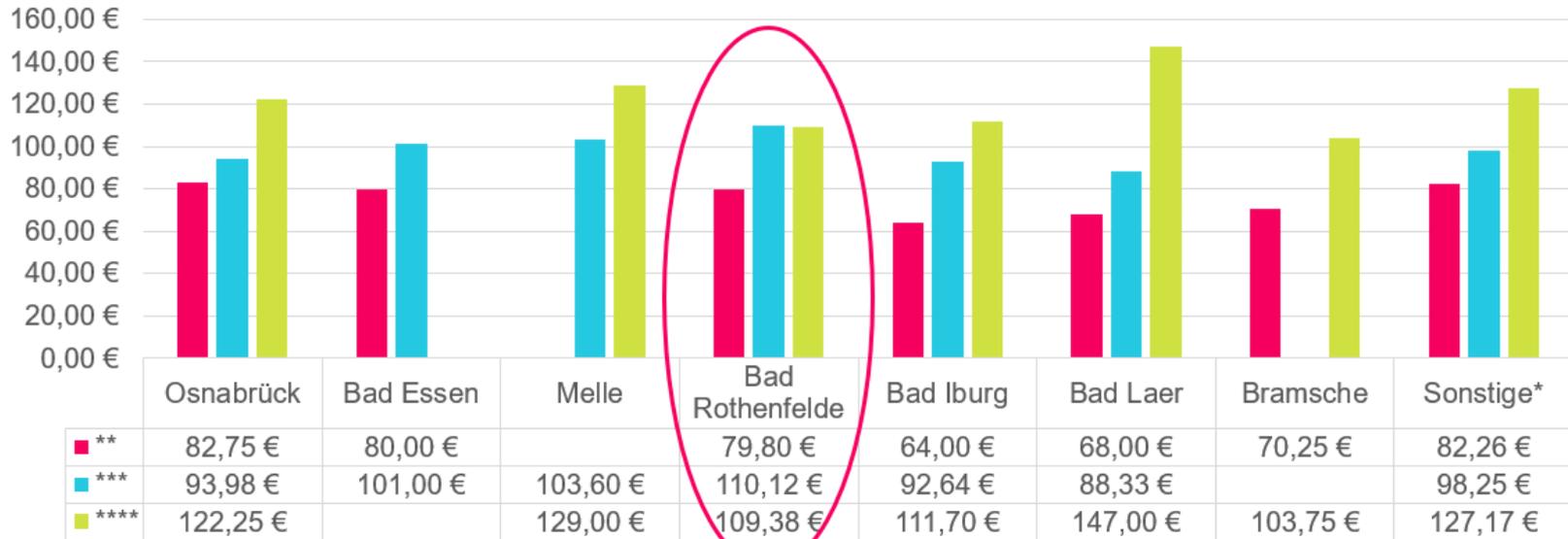


Keine statistische Erfassung der Stadt Dissen (kein Betrieb über 9 Betten)

Hotelpreisanalyse: Raten im *** und **** Segment gleich, insgesamt hohe Preis-Akzeptanz festzustellen

Preisgefüge Hotellerie

Abfrage bei HRS, Booking oder hoteleigene Homepage am 26.11.2018 für die Daten 11.02.2019, 15.02.2019, 08.04.2019, 13.04.2019
(Doppelzimmer inkl. Frühstück)



*Georgsmarienhütte, Quakenbrück, Hagen a. Teutoburger Wald, Bissendorf, Bohmte, Wallenhorst-Rulle, Belm, Bersenbrück, Anikum, Eggermühlen, Fürstenau, Rieste, Ostercappeln, Glandorf, Merzen

Keine statistische Erfassung der Stadt Dissen (kein Betrieb über 9 Betten)





Stärken

- + **Gute Performance** hinsichtlich **Bettenauslastung** (46%) und **Preisniveau**, hoher Stammgäste-Anteil
- + **Zentrale und ansprechende Lage** der meisten Anbieter
- + **Vielseitiges Angebot** an kleineren familiengeführten Hotels
- + **hohe Individualität & Service Qualität**, teils ansprechende **Wellnesseinrichtungen** und hohe Investitionsbereitschaft
- + **Potenzial** bei jüngeren und zahlungskräftigen Zielgruppen im Freizeittourismus
- + **Potenzial bei Geschäftsreisenden und Tagungsgästen** der regionalen Unternehmen



Schwächen

- **Rückläufiges Bettenangebot** und **Nachfrage**
- **Preise** teils zu **hoch** trotz veralteter Ausstattung
- **Überalterung des Gästeklientels**
- **Angebotslücken** in Nachbarschaft zur Therme, am Kurpark und in Dissen vorhanden
- **kein Haus mit größerer Zimmerkapazität** (Gruppen, größere Tagungen), keine größeren, modernen **Veranstaltungskapazitäten**
- **Hoher Renovierungsstau**, viele Häuser **ohne hoteleigene SPA- Einrichtungen**, kein regionaler Bezug im Interieur Design erkennbar
- **Betriebsschließungen** aufgrund von Nachfolgeproblemen
- Gefahr: Weiterer **Nachfragerückgang**



Ableitung Hotelbedarf

Mangel an einem repräsentativen Hotel zur Ansprache des zahlungskräftigen freizeit- und geschäftlich motivierten Gastes

Ableitung des Hotelbedarfs

- **Rückläufige Bettenangebote** => rückläufiges Nachfragepotential
- drohende **Nachfolgeprobleme**
- Mangel an einem **repräsentativen und dem Image des Kurorte entsprechendem Hotel**
- **Hohes Potential am Standort Bad Rothenfelde** aufgrund der vielfältigen touristischen Infrastruktur und der dennoch **kurzen Distanz** zu den umliegenden **Unternehmen (Dissen)**
- Hingegen **Hotelrealisierung in Dissen kritisch** => hohe Abhängigkeit von der Nachfrage durch die ansässigen Unternehmen, daher weitere vertiefendere Prüfung erforderlich
- Ergänzende **Wellnesseinrichtungen**, moderne **Tagungskapazitäten** sowie einen kreatives **Gastronomiekonzept** bieten die Chancen:
 - jüngere Zielgruppen anzusprechen
 - Im Jahres- und Wochenverlauf eine ausgewogene Auslastung der Zimmer zu erzielen.

Empfehlung Nutzungskonzept Bad Rothenfelde: Tagungs-/ Wellness Hotel

Konzeption	<ul style="list-style-type: none">■ Modernes Tagungs- und Wellnesshotel mit 4 Sternen■ Refugium für Entspannung und Produktivität■ Location für Events, Konferenzen, kulturelle sowie private Veranstaltungen
Kapazitäten	<ul style="list-style-type: none">■ 80 bis 100 Zimmer (ggf. inkl. Apartments)■ 5 bis 7 multifunktionale Veranstaltungsräume (inkl. Saal min. 200 bis ca. 500 für öffentliche, kulturelle Veranstaltungen)■ Gruppenarbeitsräume und Trainer-Zimmer
Zielgruppen	<ul style="list-style-type: none">■ Zahlungskräftige Kurzurlauber (40+), Erholungssuchende und Aktiv-Urlauber■ anspruchsvolle Businessgäste der umliegenden Unternehmen■ Tagungen / Veranstaltungen mittlerer Größe (50 bis 200 Personen)■ Touristische, kulturelle Veranstaltungen (bis 500 Personen)
Freizeit	<ul style="list-style-type: none">■ Indoor-Pool■ kleiner Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad, Erlebnisduschen
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none">■ Öffentliches A La Carte Restaurant und Bar/ Lounge
Potenzial	<ul style="list-style-type: none">■ 23.000 –28.000 ÜN p.a. (Basis 60% Belegung, Doppelbelegung 1,3)
Lageanforderung	<ul style="list-style-type: none">■ Repräsentative Lage im Zentrum Bad Rothenfelde



Empfehlung Nutzungskonzept für Dissen: **Business-Hotel** (vorbehaltlich einer konkreten Bedarfsuntersuchung)

Konzeption	<ul style="list-style-type: none">■ Hotel Garni oder Hotel mit öffentlich zugänglicher Gastronomie■ stadtspezifische Thematisierung (z.B. zu Lebensmittelindustrie)■ 3 Sterne
Kapazitäten	<ul style="list-style-type: none">■ Max. 30 Zimmer (ggf. inklusive 5 bis 10 Apartments)
Zielgruppen	<ul style="list-style-type: none">■ Businessgast■ Individualreisender Aktiv- und Kulturreisende
Freizeit	<ul style="list-style-type: none">■ Ggf. Hauseigene Sauna und Fitnessraum
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none">■ Frühstück■ Optional: Öffentliches Bistro im EG in einer gut frequentierten Lage
Potenzial	<ul style="list-style-type: none">■ Ca. 8.000 - 9.000 ÜN p.a. (60% Belegung, Doppelbelegung 1,3)
Lageanforderung	<ul style="list-style-type: none">■ Stadtmitte nahe der Einkaufszone■ In verkehrsgünstiger Lage an den Durchgangsstraßen■ Hohe Passantenfrequenz■ Ausreichend Parkmöglichkeiten



Maßnahmen zur qualitativen Entwicklung der Bestandsbetriebe

Bestehende Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen	<ul style="list-style-type: none">■ Investition in Modernisierung der Ausstattung■ Thematisierung von regionalen Ausstattungskonzepten■ Zertifizierung/ Klassifizierung (z.B. DEHOGA, Bed & Bike, Bio-Hotels)■ Weiterentwicklung von Packages mit einer klaren Profilierung■ Bildung regionaler Vermarktungskoooperationen (z.B. Vital Übernachten, Vital Hotels im Osnabrücker Land)
Betriebe mit Nachfolgeproblemen	<ul style="list-style-type: none">■ Unterstützung bei Nachfolgesuche■ Unterstützung bei der Profilierung und Vermarktung■ Betriebswirtschaftliche Beratung■ Suche nach Interimsmanagement und möglichen Zwischennutzungen
Camping	<ul style="list-style-type: none">■ Überprüfen weiterer Themenunterkünfte auf dem Campingplatz Campotel
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">■ Überprüfen von festen oder mobilen Themenunterkünften: Sleepero, Tiny Houses; Schlafen unter freiem Himmel, Bubble Hotel
Best Practice	<ul style="list-style-type: none">■ Regionale Kooperationen: Best Practices Kuckucksnester; Odenwald-Sterne-Hotels■ Tagen im Grünen unter freiem Himmel■ Zwischennutzung: Pop Up Hotels (Pop Up Hotel Zillertal)





Grundstücksanalysen

Drei potentielle Grundstücke wurden bewertet...





Grundstücksanalyse Kurhaus Bad Rothenfelde

Grundstückseignung: Kurhaus Bad Rothenfelde direkt am Kurpark



- **Hohe Eignung** für ein **repräsentatives Tagungs-/ Wellnesshotel**
- **Synergien** durch Integration touristischer **Veranstaltungsflächen** (Flexible Nutzung für Tagungen und kulturelle Events)
- Aber: **Umnutzung des Bestandsgebäudes Kurhaus kritisch** (Prüfung erforderlich!)
- Etablierung moderner, öffentlicher **Kurpark-Gastronomie**
- Möglichkeit eines **Private Public Partnership Modells (PPP)**
- Empfehlung: **Wellness-Einrichtung mit kleinem Pool** zur Ansprache freizeitmotivierte Gäste
- Neubau sollte sich mit einem **deutlichen architektonischen Akzent** vom benachbarten, optisch dominierenden Kurhotel absetzen



Stärken

- + **Direkt am Kurpark** und im Ortszentrum
- + **Ruhige Lage**
- + **Fußläufige Nähe** zu allen kurörtlichen Einrichtungen
- + **Ebenerdige** Gartenanlage und Grundstück, Fläche- und PKW-Stellplätze ausreichend
- + **Umfeld:** Schöner Kurpark und ansprechende Wohnbebauung
- + **Historie:** Baujahr 1907 neben dem ehemaligen, repräsentativen Kurhotel
- + **Eigentümer:** Stadt Bad Rothenfelde, verpachtet an die örtliche Interessengemeinschaft BRIG



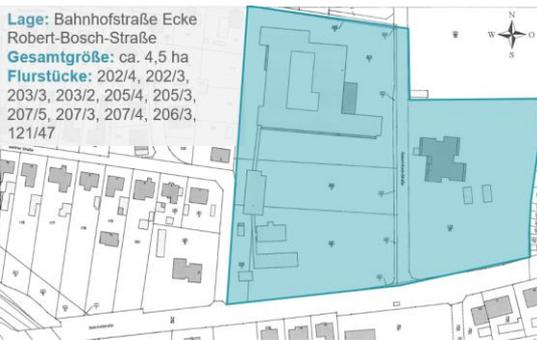
Schwächen

- **Distanz (1 km) zu CarpeSol Therme**
- **Versteckte Lage** hinter dem repräsentativen ehemaligen Kurhotel
- **Immissionen:** Leichte verkehrliche Beeinträchtigung durch Parkstraße
- **Nächster Bahnhof Dissen** 2 km
- **Bestehendes Gebäude** mit eingeschränkter Bausubstanz und Funktionalität => daher Abriss im Falle einer Hotelnutzung vrs. erforderlich
- **Dominanz** durch ehemaliges Kurhotel, Verbindungstrakt und dichte Bebauung der **Wohn-Residenz**

4.2

Grundstücksanalyse Dissen, Bahnhofstraße / Ecke Robert Boch Straße

Grundstückseignung im Falle eines grundsätzlichen Hotelbedarfs: Dissen Bahnhofstraße / Ecke Robert Boch Straße



- verkehrsgünstige Lage an Zufahrtsstraße Dissen
- Hohe **Passanten-Frequenz** (Synergien zu geplantem Wohnquartier)
- Eignung für **modernes Mittelklasse-Businesshotel mit rund 30 Zimmern**
- **Ausreichende Grundstücksfläche und PKW-Stellplätze**
- **Empfehlung zu ergänzenden Nutzungen im Gebäude/Umfeld:** Büros, Praxen, Fitnesscenter und vor Allem Geschäften des täglichen Bedarfs
- Integration eines **öffentlich zugänglichem A La Carte Restaurants**, bzw. Bistros, im Erdgeschoss des Hotelgebäudes
- Bereitstellung eines **kleinen Meetingraumes** (ca. 20 Personen) und ggf. einer kleinen **Sauna-/Fitnessbereiches**



Stärken

- + **Lage** und **Sichtbarkeit** an der Verbindungsstraße Dissen nach Bad Rothenfelde, nahe dem **Ortszentrum** Dissen (1 km)
- + **Kurze Distanz** zu **Unternehmen, A 33, Bahnhof** und Ortsmitte
- + **Grundstück ebenerdig**, großzügig mit PKW-Stellplatzmöglichkeiten
- + **Umfeld:** Mischgebiet Wohnen und Gewerbe, zukünftig neues **Wohn-Quartier** (=> Aufwertung des Areals)
- + **Eigentümer:** Osnabrücker-Land-Entwicklungsgesellschaft (Oleg)



Schwächen

- **Distanz zum Zentrum Bad Rothenfelde** 2 km, keine Aussichtslage
- **Lärmbelästigung** durch PKW-Verkehr
- **Wenig Infrastruktur** (Geschäfte, Restaurants) im näheren Umfeld, kurörtliche Einrichtungen in 2,5 km Distanz
- **Eigentumsverhältnisse:** Entwicklung des Gesamtareals im Zuge des Bebauungsplanes 90, daher längerer Planungs-, Genehmigungs- und Realisierungszeitraum absehbar
- **Historie:** öffentliche Proteste gegen Schließung des Krankenhauses 2014

Wellness- und Tagungshotel: Erste Überlegungen zu potentiellen Investoren und Betreibern

- **Bewirtschaftung** des zukünftigen „**Kursaals**“ durch Hotelbetreiber operativ sinnvoll, aber kein Muss
- Mögliche Betreiber: **nationale Hotelgruppen** oder Betreiber-gesellschaften mit Spezialisierung auf Tagung und Wellness
- Betreiber mit Kenntnis in der **Führung von kommunalen Veranstaltungsstätten**
- Jedoch auch: regional etablierte Hoteliers

...zu klären

- Prüfung **Umnutzung** des bestehenden Gebäudes (Bausubstanz, Wirtschaftlichkeit, Funktionalität etc.)
- **Abwägung Abriss oder Neubau** hinsichtlich Funktionalität!
- Besondere **Anforderungen** z.B. seitens **Denkmalschutz**
- Abgrenzung des **Hotelgrundstückes**
- Zuweisung PKW Stellplätze
- Benennung potenzieller Investoren / Betreiber



Dissen Businesshotel: Erste Überlegungen zu potentiellen Investoren und Betreibern

- Aufgrund der kleinen Betriebsgröße nur **gezielte Ansprache** von Investoren und Betreibern sinnvoll
- Potentielle Investoren: **regionale Hoteliers, Gastronomen** und Unternehmen

.... zu klären

- **Detaillierte Bedarfsprüfung** durch Unternehmensbefragung
- **Zeitschiene der Quartierentwicklung**
- Weitere **gewerbliche Nutzungen der Nachbarschaftsbebauung**
- Abgrenzung des **Hotelgrundstückes**
- Zuweisung PKW Stellplätze
- Benennung potenzieller Investoren / Betreiber



Haben Sie noch Fragen?





Weiteres Vorgehen

Folgende Vorgehensweise schlagen wir zur Inwertsetzung des Potenzials vor ...

1. Konkretisierung und Weiterentwicklung der Nutzungskonzeption
2. Entwicklung eines Exposés zur Ansprache potentieller Betreiber / Investoren
3. Erstellung einer Longlist und begründeten Shortlist an Betreibern und Investoren
4. Gezielte Kontaktaufnahme mit Betreibern und Investoren (aufwandsbezogen)
5. Weitere Umsetzungsbegleitung zum Vertreten der Kommune bzw. des Tourismus



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und aktive Mitarbeit im gesamten Prozess !



PROJECT^M

Büro München

Landsberger Straße 392
81241 München
Tel. 089.614 66 08 0
Fax 089.614 66 08 5

detlef.jarosch@projectm.de
ulrike.scheefer@projectm.de



[PROJECTM.Tourismusinnovation](#)



www.eti-institut.de



www.gesundheit-tourismus-blog.com



www.destinationquality.de



Disclaimer

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.

Soweit Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet wurden, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen, kann jede Wiedergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die PROJECT M GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die PROJECT M GmbH.