

Impressum

Herausgeber

Stadtbürgermeister
Bad Sobernheim

Hotelexposé

Bad Sobernheim 2017

dwif-Consulting GmbH
Sonnenstraße 27
80331 München
info@dwif.de
www.dwif.de



Ansprechpartner:

**Wirtschaftsförderungsgesellschaft
der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim mbH**

Bahnhofstraße 4
Germany · 55566 Bad Sobernheim
Telefon +49 (0) 67 51 / 81 - 241

**Rolf Kehl, Bürgermeister
der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim**
buergermeister@bad-sobernheim.de

www.bad-sobernheim.de

HOTEL-EXPOSÉ BAD SOBERNHEIM



**INVESTIEREN
SIE NAHE AN
DER ZUKUNFT**



**DER BESTE WEG,
DIE ZUKUNFT
VORAUSZUSAGEN, IST,
SIE ZU GESTALTEN.**

WILLY BRANDT



GESTALTEN SIE MIT ...

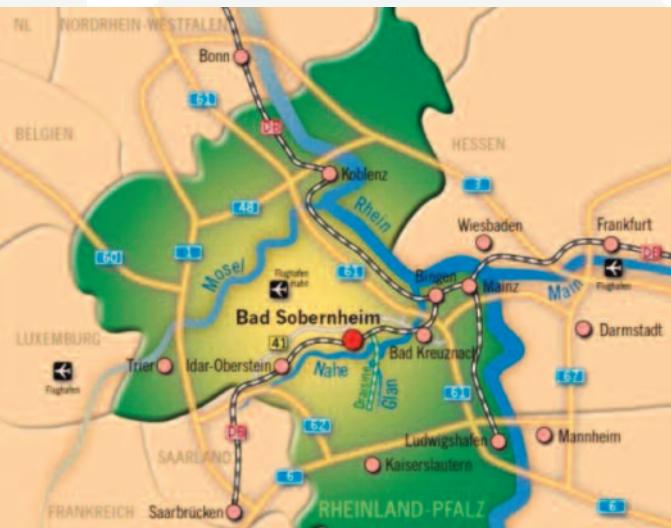
... und ergreifen Sie die Gelegenheit und investieren Sie in ein Hotelprojekt an der mittleren Nahe – eine Ferienregion zwischen Weinbergen und Wäldern.

Um die touristischen und wirtschaftlichen Potentiale für die Notwendigkeit eines Hotels darstellen zu können, hat die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim eine Hotelstandortanalyse in Auftrag gegeben. Diese wird das Ansinnen der Stadt unterstützen, ein weiteres Hotel in Bad Sobernheim zu platzieren.

Die Basis für eine lohnende Investition ist vorrangig der richtige Standort. Bad Sobernheim bietet hier mit seiner zentralen Lage ideale Voraussetzungen.



LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG



Standort Bad Sobernheim

Bad Sobernheim liegt ca. 50 Kilometer südwestlich von Mainz und Wiesbaden und hat knapp 6.400 Einwohner. Die Stadt ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim und ein staatlich anerkanntes Felke-Heilbad. Sie gehört zum Landkreis Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz.

Durch die unmittelbare Nähe zur B 41, die als Verkehrsader entlang der Nahe mitten durch die Verbandsgemeinde verläuft, verfügt Bad Sobernheim über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Bundesautobahn A 61 erreicht

man in rund 20 bis 25 Minuten. Die größeren Städte Koblenz, Mainz, Frankfurt (Main) und Kaiserslautern sind in rund 60 Minuten erreichbar. Der internationale Flughafen Frankfurt liegt ebenso nur 60 Autominuten entfernt.

Der Bahnhof Bad Sobernheim ist sehr gut an das Nahverkehrsnetz angeschlossen. Es bestehen direkte Verbindungen nach Mainz, Bad Kreuznach sowie nach Saarbrücken. Im Halbstundentakt ist man in knapp 20 Minuten in Bad Kreuznach und mit dem stündlich verkehrenden schnellen Regionalexpress in einer dreiviertel Stunde in Mainz. Alle zwei Stunden besteht eine Direktverbindung von und nach Frankfurt am Main mit einer Fahrzeit von ca. einer Stunde.

AUF EINEN BLICK:

Einwohner Bad Sobernheim 2015: ca. 6.400

Fahrzeit nach Frankfurt (Main): ca. 60 min

Fahrzeit zum Flughafen Frankfurt: ca. 60 min.

Fahrzeit nach Mainz: ca. 45 min

TOURISMUS DESTINATION BAD SOBERNHEIM

In der Ferienregion und der Stadt Bad Sobernheim gibt es zahlreiche touristische Attraktionen, die sich im Rahmen von Kultur, Natur und Wellness bewegen.

Mit dem Rheinland-Pfälzischen Freilichtmuseum, der Kloster ruine Disibodenberg, Wirkungsstätte der Hl. Hildegard von Bingen, und dem 3,5 Kilometer langen Barfußpfad bietet Bad Sobernheim ein abwechslungsreiches Ausflugsprogramm.

Überregional lockt das Weinanbaugebiet Nahe Gäste in die Region.

Mitten im Naturpark Soonwald Nahe stehen Aktiv-Angebote wie Radfahren auf dem Naheradweg und Glan-Blies-Radweg, Wandern, Golf, u.a. auf dem Programm. Ein Saunarium und das Erlebnis-Freibad ergänzen das Angebot.

Die traditionelle Felkekur wird in den drei vielfach ausgezeichneten Kur- und Wellnesshäusern im einzigen Felkeheilbad Deutschlands angeboten. Bedeutend für den Tourismus ist neben den Felkekurhäusern die Therapieeinrichtung der Asklepios Katharina-Schroth-Klinik.



HOTELMARKT BAD SOBERNHEIM



Die Übernachtungszahlen in der Stadt Bad Sobernheim sind in den vergangenen zehn Jahren um 10% auf rund 155.000 Übernachtungen im Jahr 2015 gestiegen. Die Ankünfte hatten dagegen einen überproportionalen Zuwachs um 25,6%.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag im Jahr 2015 bei 3,5 Tagen. Das Bettenangebot ging dagegen in den letzten fünf Jahren auf Grund des Wegfalls zweier Hotelbetriebe auf rund 830 Betten zurück. Durch diese Entwicklung stieg die Bettenauslastung auf 55,5% an.

Der Hotelmarkt der Region ist schwerpunktmäßig auf den klassischen Urlauber und Gesundheitsurlauber ausgerichtet. Der Geschäftsreiseturismus ist sekundär.

Die Anzahl der Betriebe ist in der Vergangenheit leicht gesunken. Aktuell gibt es zwei große Hotelbetriebe und fünf Pensionen bzw. Gasthöfe in Bad Sobernheim. Die großen Hotelbetriebe liegen nördlich der Bundesstraße bzw. am südlichen Stadtrand und damit außerhalb des Stadtzentrums. Ein modernes und zentral gelegenes Hotel in der Innenstadt könnte somit über Alleinstellungsmerkmale verfügen.

Die Wettbewerbssituation auf dem lokalen Hotelmarkt stellt sich insgesamt günstig und überschaubar dar. Übernachtungspotenziale ergeben sich vor allem durch die Gesundheitsangebote, die lokalen Weinbetriebe und die Kultur- und Freizeiteinrichtungen (Verweis auf Rad & Aktiv).

AUF EINEN BLICK:

Zahl der Übernachtungen in Bad Sobernheim
2015: 155.000

Wachstum Übernachtungen 2006-2015: 10%

Bettenangebot Bad Sobernheim 2015: 828

Durchschnittliche Bettenauslastung: 55,5%

KONZEPTIDEE UND ZIELGRUPPE

Innerstädtisches Fahrrad- und Aktivhotel mit attraktivem Ambiente

Die Hotelexpertise der dwif Consulting sieht am Standort Bad Sobernheim hohes Potenzial für ein leistungsstarkes Aktiv und Fahrradhotel mit eigener Gastronomie im mittleren Segment, zwischen 2-Sterne-Superior und 3-Sterne-Superior angesiedelt. Ein Sternekonzept ist nicht zwingend notwendig. Wichtig ist vielmehr, dass ein neues Hotel über spezielle Ausstattungsqualitäten verfügt und sich durch diese Alleinstellungsmerkmale klar von den bisherigen Hotels in Bad Sobernheim abhebt. Das Ambiente sollte sich an einem zeitlosen und modernen Lifestyle-Konzept mit Elementen aus den Bereichen Radfahren und Wandern orientieren und auch Akzente von Designhotels berücksichtigen. In der Gastronomie sollten das lokalspezifische Thema „Wein“ und das zielgruppenbezogene Thema „gesunde Ernährung“ fokussiert werden.

Auf Grund der touristischen Struktur Bad Sobernheims und der Fokussierung auf Urlaubsreisende stellen allgemein Individualurlauber und Aktivurlauber die am meisten relevanten Zielgruppen dar. Insofern sollte ein neues Hotel entsprechende Einrichtungen vorhalten

(z.B. Services, Ausrüstungsverleih, Bike-Waschstationen, Fahrradgarage, Wander-Shuttles etc.) oder auch Kooperationen mit bestehenden Einrichtungen (z.B. Day-SPA, Saunarium) eingehen.

Ergänzende Zielgruppen, die durch professionelles Marketing angesprochen werden könnten, sind Familien und Gruppenreisende, aber auch „Mitreisende der Klinikgäste“ und Geschäftsreisende. Diese Zielgruppen werden bisher am Standort Bad Sobernheim auf Grund geringer Betriebsgrößen oder auch zu hochpreisiger Angebote kaum gebunden. Mit einem attraktiven und professionell betriebenen Hotel können diese Marktpotenziale optimal für die Stadt Bad Sobernheim und ihre Umgebung erschlossen werden.

PRIMÄRE UND ERGÄNZENDE ZIELGRUPPE:

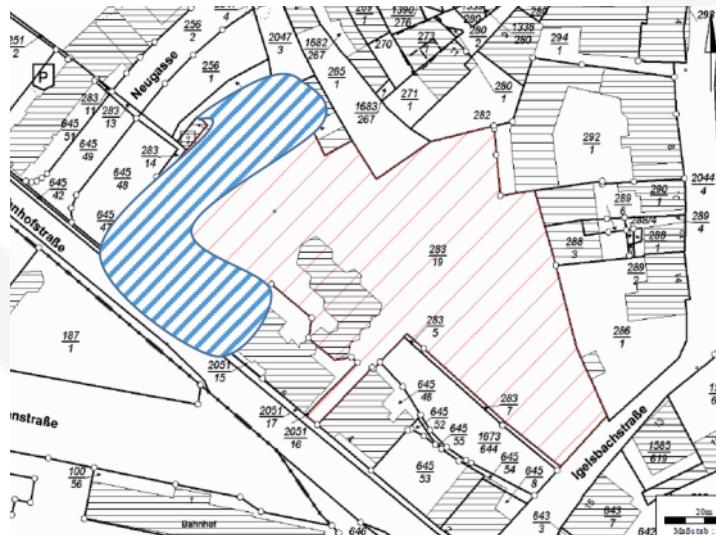
- Hauptzielgruppe: Urlauber aus den Segmenten Aktiv (Fahrrad, Wandern)
- zusätzlich: Familien
- zusätzlich: Potenzial für Gruppen auf Grund der Betriebsgröße
- zusätzlich: Mitreisende der Klinikgäste und Geschäftsreisende/Handwerker aufgrund des Preis-Leistungs-Verhältnisses

POTENZIELLE STANDORTE

Standort Marumpark

Der stadteigene „Marumpark“ liegt an der Landesstraße L 232 und umfasst rund 5.197 m². Der Standort ist in fußläufiger Entfernung zur Altstadt gelegen. Zudem befindet sich der Bahnhof gleich gegenüber und die Anbindung an den Naheradweg ist gegeben. Unterhalb des Areal befindet sich eine Tiefgarage. Durch die offene, unverbaute Lage des Grundstücks ist der Standort sowohl von der Bahnhofstraße als auch vom Bahnhof aus gut sichtbar.

Die Innenstadt liegt direkt hinter dem Standort und der Barfußpfad und das Saunarium können auf dem Fußweg erreicht werden. Das vorhandene gastronomische Angebot etc. befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Standort am Bahnhof wirkt belebt und könnte als „Hotelstandort“ schnell wahr- und angenommen werden.

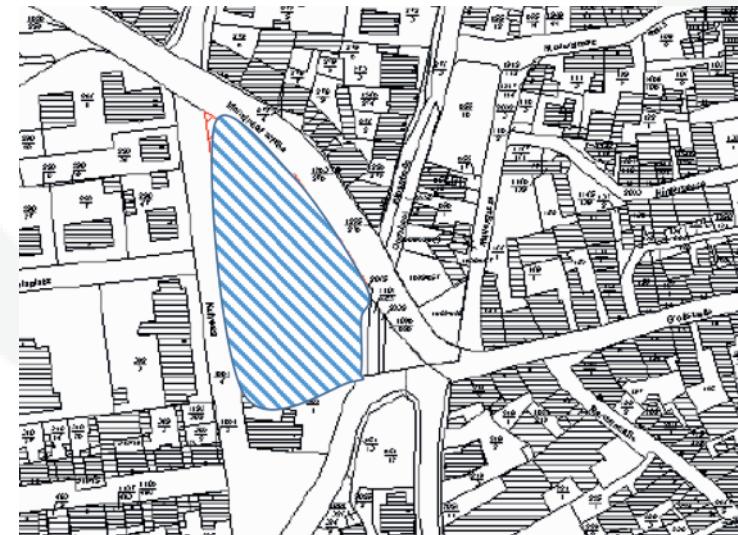


Standort Kuhweg

Der Standort Kuhweg liegt zwischen der Landesstraße L 232 (Monzinger Straße) und der Gemeindestraße Kuhweg. Die Flurstücke sind Stadteigentum und liegen im Sanierungsgebiet der Stadt. Die Freifläche befindet sich auf der nordwestlichen Verlängerungsachse der Altstadt, somit ist die Altstadt fußläufig schnell zu erreichen. Das potenzielle Hotel ist für PKW-Fahrer gut erreichbar und gut sichtbar. Der Bahnhof ist ca. 6 Gehminuten entfernt.

Die Innenstadt und die städtischen Attraktionen können in wenigen Minuten erreicht werden.

Das vorhandene gastronomische Angebot etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auf Grund des anschließenden Gewerbegebiets wäre ein potenzielles Hotel ein attraktiver Abschluss der Innenstadt.



GRÖSSENORDNUNG & WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Konzeptidee geht von einem leistungsstarken Hotel in einer mittleren Größenordnung von mindestens 50 Zimmern aus. Ein kleiner Teil der Zimmer sollte als spezielle Familienzimmer konzipiert werden, damit diese Zielgruppe noch besser angesprochen werden kann. Das Hotel sollte über ein attraktives Restaurant und eine Weinbar/Lounge verfügen. An beiden potenziellen Standorten ist zudem eine Außengastronomie möglich. Die Gastronomieangebote sollten sowohl für Hotelgäste als auch für Außerhaus-Gäste zugänglich sein. Sie leisten in der Regel einen wesentlichen Beitrag zum Umsatz und damit zur Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebs. Die Größe der Gastronomie und die Anzahl der themenspezifischen Räume sind abhängig vom Projektstandort. Am Projektstandort Marumpark könnte ein größerer Außenbereich inkl. Terrassengastronomie realisiert werden.

Auch kleine Einzelhandelsflächen sind an dem Standort denkbar.

Mit dem favorisierten Konzept in der skizzierten Größenordnung ist ein wirtschaftlicher Betrieb bereits ab dem ersten Normaljahr möglich. Bei der Betrachtung wurde von einer Hotelgröße mit 50 Doppelzimmern, einer Zimmerauslastung von 55% im ersten Jahr, und einem durchschnittlichen Preis von 65,00 EUR pro Nacht ausgegangen.

Die Verzinsung des eingesetzten Kapitals bewegt sich zwischen 3% und 5%. Die Rendite kann durch Eigenkapital und/oder mögliche Fördermittel noch erhöht werden.

Bei Pachtbetrieb reicht der maximal erzielbare Pachtsatz von 20 % selbst unter vollständig konservativen Annahmen aus, um die Abschreibungs- und Fremdkapitalkosten des Projektträgers zu finanzieren.

AUSBLICK

Die Ansiedlung eines neuen Hotels mit dem vorgeschlagenen Konzept stellt eine wichtige und notwendige Ergänzung des Übernachtungsangebots in Bad Sobernheim und in der Region dar. Die Hotelexpertise vom dwif Consulting kommt zu dem Ergebnis, dass ein Aktiv- und Fahrradhotel mit angeschlossener Gastronomie in Bad Sobernheim erfolgreich betrieben werden kann. Es würde sowohl bisher nicht genutzte Marktpotenziale als auch bisher nicht angesprochene Zielgruppen erschließen und trägt dazu bei, dass die Übernachtungszahlen in Bad Sobernheim zukünftig ansteigen.

Durch die Etablierung eines modernen und leistungsfähigen Hotelbetriebes in Bad Sobernheim entstehen weitreichende, volkswirtschaftliche Effekte für die Stadt und die Region. Qualitativ steigert das Hotel das Image und die Bekanntheit der Stadt, belebt die Innenstadt, erleichtert die Ansiedlung neuer Unternehmen und bietet die Möglichkeit für Synergieeffekte mit den bestehenden Anbietern vor Ort.

Ein Hotelinvestment ist für Investoren und Projektentwicklung besonders im Kontext des Städtebauförderungsprogramms interessant.



ORIENTIERUNGSRAHMEN FÜR DIE HOTELPROJEKTENTWICKLUNG:

- mindestens 50 Zimmer
- Restaurant mit ca. 100 Sitzplätzen (innen und außen)
- Weinbar/Lounge
- Flächen für verschiedene Services rund um Fahrrad und Wandern
- ein Multifunktionsraum für Tagungen und Seminare

