

<u>öffentlich</u>	BESCHLUSSVORLAGE
Verantwortlich: Fachdienst Finanzen	

Geschäftszeichen 3-204/Ben	Datum 22.06.2021	BV/2021/043
-------------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	16.08.2021

Haushaltskonsolidierung: Maßnahmen zur Reduzierung des städtischen Zuschusses für die Kombibad Wedel GmbH

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Wedel, die Verwaltung mit der Umsetzung des Haushaltskonsolidierungsvorschlages „Maßnahmen zur Reduzierung des städtischen Zuschusses für die Kombibad Wedel GmbH“ zu beauftragen.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses
(Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)
Handlungsfeld 6 - Transparenz und Beteiligung
Produkt 4240020 Kombibad Wedel

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Das Haushaltskonsolidierungskonzept 2020 enthält auf Seite 94 die Einzelmaßnahme „Maßnahmen zur Reduzierung des städtischen Zuschusses für die Kombibad Wedel GmbH“. Diese Maßnahme ist dem Handlungsfeld 6 „Transparenz und Beteiligung“ zugeordnet.

Die Maßnahme ist in dem Konzeptpapier wie folgt beschrieben:

Der städtische Zuschuss beträgt jährlich 2,1 Millionen Euro.

Sämtliche Maßnahmen zur Effizienzsteigerung sind in den vergangenen Jahren konsequent ausgeschöpft worden. Dadurch ist es gelungen die Höhe des Zuschusses stabil zu halten.

Eine nachhaltige Senkung ist, wie dem beigefügten Konzept zu entnehmen ist, nur durch eine Preiserhöhung, durch Reduzierung der Öffnungszeiten, Schließung des Bades und/oder durch den Bau eines Kongresshotels in unmittelbarer Nähe zu erzielen.

Eine vollständige Schließung halten wir nicht für akzeptabel.

Konkret wäre bei einer Preiserhöhung von einer Ergebnisverbesserung von 80.000 Euro auszugehen. Eine Reduzierung der Öffnungszeiten führt je nach Ausprägung zu Verbesserungen von bis zu 450.000 Euro. Da eine Reduzierung des Angebotes bzw. eine Preiserhöhung eine negative Diskussion und vermutlich einen Besucherrückgang nach sich ziehen würde und die Option „Bau eines Hotels“ zudem auch noch zu einer deutlicheren Reduzierung des städtischen Zuschusses führen würde, wird diese Maßnahme präferiert.

Die Umsetzung sollte daher mit Priorität unter Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen (FFH) erfolgen.

Eine Aufstellung sämtlicher denkbaren Varianten wurde durch die Kombi Bad GmbH erstellt und ist als Anlage beigefügt.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung der Option „Bau eines Hotels“. Sollte dies nicht mehrheitsfähig sein, wird die Reduzierung der Öffnungszeiten dringend empfohlen.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Alternativ könnte die Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses an den Rat der Stadt Wedel nicht erfolgen. Die Verwaltung würde dann nicht beauftragt werden, die Maßnahmenumsetzung vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

ja teilweise nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

ja nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

- vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
 teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
 nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:
--

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2021 alt	2021 neu	2022	2023	2024	2025 ff.
	in EURO					
<small>*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*						
Aufwendungen*	2.500.000	2.500.000	1.599.000	1.630.000	1.630.000	1.660.000
Saldo (E-A)						

Investition	2021 alt	2021 neu	2022	2023	2024	2025 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 Präsentation Kombibad Wedel GmbH aus dem Haushaltskonsolidierungskonzept
Seite 207-233

Anlage 11
Präsentation Kombibad

Badebucht Wedel – Aktualisierung 2025

Stand: 09. April 2020

PROVA Unternehmensberatung GmbH
Jürgen-Graef-Allee 2
59065 Hamm

info@prova-gmbh.net
www.prova-gmbh.net

Tel.: 02381 / 8710330
Fax: 02381 / 8710340

Mögliche Varianten zur Ergebnisverbesserung, die im Folgenden betrachtet werden

Variante 1: Schließung des Kombibades

Variante 2: Erhöhung der Eintrittspreise für die Badebucht

Variante 3: Einschränkung der Öffnungszeiten

Variante 4: Eingeschränkte Nutzung nur für Schul- und Vereinsschwimmen

Variante 5: Verkauf der Badebucht und Entfall des städtischen Defizitausgleiches

Variante 6: Kongresshotel

Variante 1: Schließung des Kombibades

Die vollständige Schließung der Badebucht mit allen Teilbereichen (Bad, Sommerbad, Sportbad, Sauna, etc.) hätte weitreichende Konsequenzen, ist allerdings hinsichtlich des Jahresergebnisses vergleichsweise einfach darzustellen.

Eine vollständige Schließung würde zu einer vollständigen Reduzierung der Erlöse führen. Die Betriebskosten könnten auf ein Minimum reduziert werden (ca. 300.000 € im Jahr; Verkehrssicherungspflicht, Erhalt der Bausubstanz, Overhead-Kosten).

Die Finanzierungskosten würden bestehen bleiben und je nach Weiternutzung von Grundstück und Gebäude bilanziert werden.

Mit einer Schließung aller Bereiche würden auch das Schulschwimmen (Pflichtaufgabe) und das Vereinsschwimmen (freiwillige Pflichtaufgabe) nicht mehr möglich sein. Rechtliche Konsequenzen müssten geprüft und notwendige Ersatzlösungen geschaffen werden. Ein Nachnutzungskonzept für Grundstück und Gebäude müsste entwickelt werden.

Variante 1: Schließung des Sommerbades

Die Umsetzung einer vollständigen Schließung des Sommerbades ist organisatorisch problemlos möglich und hat wenig Einfluss auf die anderen Teilbereiche der Badebucht.

Wegfall Erlöse Bad und Gastro:	rd. 180.000 €
Kostenreduzierung Energie:	rd. 100.000 €
Personal:	rd. 50.000 €
Sonstiges:	<u>rd. 35.000 €</u>
Summe:	rd. 185.000 €

Ergebnis: rd. 5.000 €

Durch die vergleichsweise geringen Zusatzkosten weist das Sommerbad bei guten Besuchszahlen eine kostenneutrale Position auf. Die Schließung des Sommerbades ist somit derzeit keine entscheidende Option zur Kostenreduzierung. Entscheidend sind in den nächsten Jahren die Kosten für die Technik. Diese können schnell einen möglichen Gewinn übersteigen und den Freibadbereich unwirtschaftlich machen.

Variante 1: Schließung der Sauna

Eine Schließung der Sauna sollte derzeit nicht in der Diskussion stehen.

Saunaanlagen an sich tragen meist als Profit-Center zur wirtschaftlichen Darstellung von Freizeitbädern positiv bei. Auch die Sauna der Badebucht kann in der Kostenstellenrechnung positiv dargestellt werden, sie ist allerdings immer im Gesamtzusammenhang zu sehen.

Das Ergebnis der Sauna ohne Umlagen der allgemeinen Betriebskosten der Badebucht beträgt rd. +270.000 € (siehe Profitcenterbetrachtung)

Variante 1: Schließung des Badbereiches

Die Schließung des Badbereiches (Freizeitbad, Sportbad, Kurse, Schulschwimmen, Vereinsschwimmen) hätte weitreichende Konsequenzen in allen Teilbereichen der Badebucht zur Folge und ist nicht umfassend darstellbar.

Das Ergebnis des Badbereiches ohne Umlagen der allgemeinen Betriebskosten der Badebucht beträgt rd. -615.000 € (siehe Profitcenterbetrachtung)

Rein rechnerisch ergibt sich bei der Schließung des Badbereiches ein positives Ergebnis ohne die Berücksichtigung der Umlagen für den allgemeinen Betrieb. (siehe Profitcenterbetrachtung) Dadurch, dass aber gemeinsam mit anderen Bereichen genutzte Anlagen (Lüftung, Wasseraufbereitung, Umkleidebereiche, Verwaltung, etc.) nicht vollständig wegfallen können, bleiben vergleichsweise hohe Kosten bestehen.

Variante 2: Erhöhung der Eintrittspreise für die Badebucht

1. Steigerung der Gästezahl

Anzahl Gäste Plan 2020	Eintritte Bad:	140.000
	Eintritte Sauna:	39.000
	Wellnessanwendungen:	4.000

Potential Bad:

- Potential begrenzt, da starker Wettbewerb und Wiedereröffnung Badepark Elmshorn

Potential Sommerbad:

- Potential vorhanden, aber starke Wetterabhängigkeit

Potential Sauna:

- Potential vorhanden, aber Sättigung des Marktes absehbar

Potential Wellness:

- Potential vorhanden, aber nicht entscheidend für das Jahresergebnis

Variante 2: Erhöhung der Eintrittspreise für die Badebucht

2. Steigerung des Erlöses je Gast bei gleichbleibender Gästezahl

Notwendige Maßnahme zur Steigerung des Erlöses je Gast: Anpassung der Eintrittspreise

Eine moderate Eintrittspreisanpassung ist theoretisch regelmäßig (alle zwei bis drei Jahre) möglich.

Eine deutliche Eintrittspreisanpassung ist aufgrund des starken (Preis-) Wettbewerbs nur bei Besucherverlusten (7 %) und mit starker Unzufriedenheit der Gäste möglich. Rechnerisch ergibt sich gegenüber der moderaten Preiserhöhung kein nennenswerter Vorteil.

Erlösaufstellung ohne Preisanpassung Plan 2020

	Gäste	Erlös je Gast	Erlös
Bad	140.000	4,90 €	686.000,00 €
Sauna	39.000	17,40 €	678.600,00 €
Gastronomie	179.000	2,36 €	423.000,00 €
Wellness	4.000	36,00 €	144.000,00 €
Summe			1.931.600,00 €

Erlösaufstellung mit moderater Preisanpassung; 0,50 € brutto

	Gäste	Erlös je Gast	Erlös
Bad	140.000	5,30 €	742.000,00 €
Sauna	39.000	17,80 €	694.200,00 €
Gastronomie	179.000	2,36 €	423.000,00 €
Wellness	4.000	36,50 €	146.000,00 €
Summe			2.005.200,00 €
Steigerung			73.600,00 €

Erlösaufstellung mit deutlicher Preisanpassung; 1,50 € brutto

	Gäste	Erlös je Gast	Erlös
Bad	130.200	6,20 €	807.240,00 €
Sauna	36.300	18,70 €	678.810,00 €
Gastronomie	166.500	2,36 €	392.940,00 €
Wellness	3.700	36,50 €	135.050,00 €
Summe			2.014.040,00 €
Steigerung			82.440,00 €

Variante 3: Einschränkung der Öffnungszeiten (Freizeitbecken geschlossen, Sportbecken geöffnet)

Ausgangslage:

Der überwiegende Teil der Gäste besucht das Freizeitbad am Freitag und am Wochenende.

Auch die Ferien und die Feiertage sind gut besucht.

Maßnahme:

Das Freizeitbecken bleibt in der „Schwachlastzeit“ von Montag bis Donnerstag geschlossen, außer in den Ferien und an Feiertagen.

Das öffentliche Schwimmen im Sportbecken findet weiterhin statt (6.30 Uhr bis 20.00 Uhr).

Variante 3: Einschränkung der Öffnungszeiten (nur Freizeitbad)

Vergleichsrechnung

Besucher (Wegfall)	Bad	-20.000
-----------------------	-----	---------

Erlöse (Wegfall)	Bad	-98.000 €
	Gastronomie (Rohertrag)	-20.000 €
	Zwischensumme	-118.000 €

Kosten (Einsparung)	Energie	50.000 €
	Personal (Aufsicht)	30.000 €
	Personal (Reinigung)	20.000 €
	Personal (Rezeption)	15.000 €
	Betriebsmittel	30.000 €
	Sonstiges	30.000 €
	Zwischensumme	175.000 €

Ergebnis		57.000 €
-----------------	--	-----------------

Variante 3: Einschränkung der Öffnungszeiten (Freizeit- und Sportbad)

Ausgangslage:

Der überwiegende Teil der Gäste besucht das Freizeitbad am Freitag und am Wochenende.

Auch die Ferien und die Feiertag sind gut besucht.

Maßnahme:

Der Badbereich bleibt in der „Schwachlastzeit“ von Montag bis Donnerstag geschlossen, außer in den Ferien und an Feiertagen.

Es findet kein öffentliches Schwimmen mehr im Sportbecken statt.

Variante 3: Einschränkung der Öffnungszeiten (Freizeit- und Sportbad)

Vergleichsrechnung

Besucher (Wegfall)	Bad- und Sportbad	-40.000
Erlöse (Wegfall)	Bad	-196.000 €
	Gastronomie (Rohertrag)	-47.000 €
	Zwischensumme	-243.000 €
Kosten (Einsparung)	Energie	100.000 €
	Personal (Aufsicht)	100.000 €
	Personal (Reinigung)	40.000 €
	Personal (Rezeption)	20.000 €
	Betriebsmittel	50.000 €
	Sonstiges	50.000 €
	Zwischensumme	360.000 €
Ergebnis		117.000 €

Variante 3: Einschränkung der Öffnungszeiten (Sommerbad)

Ausgangslage:

Das Sommerbad / Freibad wird saisonal von Mai bis August täglich geöffnet. Die Anzahl der Besucher ist stark wetterabhängig, nur ca. 20 Tage im Jahr sind „Starkbesuchstage“.

Maßnahme:

Die Saison wird deutlich verkürzt, das Sommerbad öffnet nur in den Sommerferien.

Der Beckenbereich bis zum Schott wird ganzjährig weiterbetrieben.

Variante 3: Einschränkung der Öffnungszeiten (Sommerbad)

Vergleichsrechnung

Besucher (Wegfall)	Sommerbad	-15.000
Erlöse (Wegfall)	Sommerbad	-73.500 €
	Gastronomie (nur Bad)	-17.000 €
	Zwischensumme	-90.500 €
Kosten (Einsparung)	Energie	50.000 €
	Personal (Aufsicht)	20.000 €
	Personal (Reinigung)	10.000 €
	Personal (Rezeption)	0 €
	Betriebsmittel	20.000 €
	Sonstiges	20.000 €
	Zwischensumme	120.000 €
Ergebnis		29.500 €

Variante 3: Einschränkung der Öffnungszeiten (Sauna)

Eine Reduzierung der Öffnungszeiten in der Sauna ist nicht sinnvoll, da eine Reduzierung des Angebotes bei einer Marktplatzierung kontraproduktiv wäre.

Generell sind die Öffnungszeiten der Sauna und auch die Verteilung der Besuche während der Öffnungszeiten marktüblich.

Variante 4: Eingeschränkte Nutzung nur für Schul- und Vereinsschwimmen

Die Badebucht ist baulich als funktionierende Gesamteinheit zu betrachten. Die Kosten für Lüftung, technische Anlagen, Umkleidebereiche, etc. können nicht nach Bereichen getrennt werden. Das Sportbecken im Speziellen stellt keine eigenständig funktionierende Einheit dar.

Zur alleinigen Nutzung wären umfangreiche Umbaumaßnahmen notwendig.

Um eine rechnerische Vergleichbarkeit herzustellen, kann man von der Variante „Schließung des Badbereiches“ ausgehen und wieder Kosten für das Schul- und das Vereinsschwimmen hinzurechnen.

Bei der Durchführung des Schul- und Vereinsschwimmens ist die allgemeine „Verkehrssicherung“ von Mitarbeitern der Badebucht zu gewährleisten: Wasserwerte, Betriebssicherheit Becken und Umgänge sowie Umkleiden, Reinigung, etc. Aufsichtspersonal wird nicht zur Verfügung gestellt.

Die Ergebnisverbesserung kann dann rd. 450.000 € betragen.

Variante 5: Verkauf der Badebucht und Entfall des städtischen Defizitausgleiches

Hierzu können derzeit keine belastbaren Aussagen gemacht werden. Da der Betrieb öffentlicher Bäder immer ein Verlustgeschäft ist, ist davon auszugehen, dass kein dritter Betreiber – weder als Betreiber, noch als Eigentümer - ohne öffentliche Zuschüsse arbeiten können wird.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass ein dritter Betreiber den Betrieb mit geringeren Zuschüssen aufrecht erhalten können wird, als der heutige Defizitausgleich kostet.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass ein dritter Betreiber über das Betriebsführungsentgelt noch seine eigene Rendite erwirtschaften können will. Gegebenenfalls günstigere Gestehungskosten würden hierdurch voraussichtlich wieder egalisiert.

Vergleich der Szenarien

Maßnahme	Auswirkungen Ergebnis	Auswirkung auf MA	Außenwirkung
Preiserhöhung	Verbesserung um ca. 80.000 €	keine Auswirkung	negative öffentliche Diskussion, Besucherrückgang
Reduzierung Öffnungszeiten Freizeitbad	Verbesserung um ca. 57.000 €	-1,00 Stellen Aufsicht -0,75 Stellen Reinigung -0,50 Stellen Rezeption	Einschränkung des Freizeitangebotes
Reduzierung Öffnungszeiten Freizeitbad + Sportbecken	Verbesserung um ca. 117.000 €	-3,00 Stellen Aufsicht -0,75 Stellen Reinigung -0,50 Stellen Rezeption	Einschränkung des Freizeitangebotes und des Sportangebotes
Reduzierung Öffnungszeiten Sommerbad	Verbesserung um ca. 29.500 €	-0,50 Stellen Aufsicht -0,25 Stellen Reinigung	Einschränkung des Freizeitangebotes; negative öffentliche Diskussion
Schließung des Sommerbades	Verbesserung um ca. 5.000 €	-0,75 Stellen Aufsicht -0,50 Stellen Reinigung -0,25 Stellen Gastronomie	Einschränkung des Freizeitangebotes; negative öffentliche Diskussion
Schließung des gesamten Badbereiches, nur Saunabetrieb	Verbesserung um ca. 615.000 €	-7,00 Stellen Aufsicht -2,50 Stellen Reinigung -1,50 Stellen Rezeption -2,00 Stellen Gastronomie	Einschränkung des Freizeitangebotes, des Sportangebotes und des Vereinsangebotes; Durchführung des Schulschwimmen nicht mehr möglich
Nur Schul- und Vereinsschwimmen sowie Saunabetrieb	Verbesserung um ca. 450.000 €	-6,00 Stellen Aufsicht -2,00 Stellen Reinigung -1,50 Stellen Rezeption -2,00 Stellen Gastronomie	Einschränkung des Freizeitangebotes und des Sportangebotes
Vollständige Schließung der Badebucht	Verbesserung um ca. 1.000.000 €	Entlassung aller Mitarbeiter ca. 30 Stellen	umfangreiche Auswirkungen für Gäste, Mitarbeiter sowie Stadt / Politik

Variante 6: Kongresshotel



Projektentwicklung

Kongress- und Wellnesshotel Wedel
Schulauer Straße, 22880 Wedel



Planungsrecht



Das Gebäude wird in dem B-Plan 50a der Stadt Wedel aus 2004 geplant.

Die für die Hotelentwicklung vorgesehene Grundstücksfläche ist derzeit Grünfläche (z.T. Ausgleichsflächen aus der Bauzeit des Bades) als Teil des Freizeitbades.

Des Weiteren weisen die Flächen an dieser Stelle Bodenverunreinigungen aus, die z.Zt. nicht näher spezifiziert werden können.

Es liegt ein Gutachten aus der Zeit der Aufstellung des B-Plans vor, das in der weiteren Projektarbeit zu prüfen und ggf. zu ergänzen ist.

Nördlich des geplanten Projekts befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet und die sog. „Natura 2000“ – Flächen (Flora, Fauna, Habitat), faktisch herrscht daher aktuell kein Baurecht.

Konzept Kongress- und Wellnesshotel Wedel

Hoteltypus: Modernes Kongress- und Wellnesshotel
Die Hotelimmobilie wird im 4 Sterne Marktsegment (DEHOGA) positioniert.

Zielkunden werden primär Geschäftskunden und Besucher der Stadt Wedel und Umgebung sein.
Es wird ein Hotelinterieur ausgewählt, das durch zeitgemäße Modernität und Funktionalität gekennzeichnet ist.

Gästezimmer

Für das Hotel sind 126 Einheiten vorgesehen, wobei ein Erweiterungsbereich mit ca. 40 Zimmern berücksichtigt ist.

- 1. Obergeschoss - 52 Einheiten
- 2. Obergeschoss - 52 Einheiten
- Staffelgeschoss - 22 Einheiten
- davon 88 Doppelzimmer a 24 - 25 qm
- davon 37 Suiten a 45 qm
- davon 1 Präsidentensuite a 75 qm

Öffentlicher - Bereich

Der öffentliche Bereich setzt sich aus folgenden Bereichen zusammen: Gastronomie, Bar, Bistro, Konferenz, Medical- und Wellnessbereich sowie Nebenflächen.

Grundstück in sehr guter Lage

- Westlicher Bereich der Stadt Wedel
- Elbe in Sichtweite
- Innenstadt fußläufig in 10 Min. zu erreichen
- Touristische Sehenswürdigkeiten gut erreichbar
- Marsch, Blankenese, das Alte Land und verschiedene Golf- und Tennisplätze liegen vor der Tür
- Kombibad mit Premiumsauna & E-Bike-Verleih in unmittelbarer Nachbarschaft
- Distanz vom Hotelstandort zum S-Bahnhof Wedel 1,2 Km
- Distanz zum Flughafen Hamburg 35 Km



Ausgangslage

- Wedel hat kein ausreichendes Hotelangebot
- Keines der insgesamt 5 Hotels in Wedel verfügt über 50 Zimmer
- Veranstaltungen, Tagungen, Konferenzen finden überwiegend in Hamburg statt
- Lediglich das Kombibad hat Kapazitäten für Wellnessangebote

Planungsrecht



Das Gebäude wird in dem B-Plan 50a der Stadt Wedel aus 2004 geplant.

Die für die Hotelentwicklung vorgesehene Grundstücksfläche ist derzeit Grünfläche (z.T. Ausgleichsflächen aus der Bauzeit des Bades) als Teil des Freizeitbades.

Des Weiteren weisen die Flächen an dieser Stelle Bodenverunreinigungen aus, die z.Zt. nicht näher spezifiziert werden können.

Es liegt ein Gutachten aus der Zeit der Aufstellung des B-Plans vor, das in der weiteren Projektarbeit zu prüfen und ggf. zu ergänzen ist.

Nördlich des geplanten Projekts befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet und die sog. „Natura 2000“ – Flächen (Flora, Fauna, Habitat), faktisch herrscht daher aktuell kein Baurecht.

Mögliches Konzept für ein Hotel

- Modernes Kongress- und Wellnesshotel
- Mit Gästezimmern über 100 Einheiten
- Mit öffentlicher Bereich für Restaurant, Bar, Bistro, Konferenz-, Wellness sowie Nebenflächen
- Mit ca. 45 PKW Stellplätzen in Tiefgarage & 19 Außenstellplätze
- Ausgestattet & versorgt mit nachhaltigen Energien auf dem Dach oder Grundstück
- Wellnessbad und E-Bikeverleih ist vorhanden. Synergien können genutzt werden.



Luftbild der Anlage



Ansicht



Gesamtfazit / Handlungsempfehlung der VOTA (1/2)

- Die Analyse des Wedeler Hotellerie-Marktes hat gezeigt, dass es sich bei allen Hotels um inhabergeführte mittelständige Unternehmen im 3-Sterne Segment handelt und dass die Betriebe vermeintlich aufgestellt sind.
- Eine Bettenauslastung von ca. 42-44% spricht für einen gesunden Markt.
- Auch die Hotelbettenanzahl in Wedel ist – entgegengesetzt zur bundes- und landesweiten Entwicklung – seit 2003 leicht gesunken.
- Positiv hat sich in den letzten Jahren die Nachfrage in Wedel entwickelt. (Zunahme Ankünfte 23%, Zunahme Übernachtung um 1%).

Gesamtfazit / Handlungsempfehlung der VOTA (2/2)

- Die aktuellen Entwicklungen im Bereich des Schulauer Hafens und des Businessparks werden die Nachfrage u.E. zukünftig voraussichtlich weiter ankurbeln.
- Aufgrund dieser Datenlage kann die Realisierung eines weiteren Hotels in Wedel durchaus positiv beurteilt werden.
- Auch aus Wettbewerbssicht scheint die Ansiedlung eines neuen, sich von den anderen unterscheidenden, Hotels mit min. 50 Zimmern sinnvoll.

Berechnungsgrundlage Szenario E

Mögliche Einnahmen aus dem Wellness- und Kongresshotel

- Nutzung der Kombibadanlagen durch Gäste Hotel
- Aktueller Planungsstand
 - Ca. 126 Einheiten x 2 Personen x 350 Tage

Max. 88.200 Personen bei 100% Belegung/ Jahr

Hinweis:

Aktuell haben wir in Grömitz mit dem ahja Hotel und dem angrenzenden Sauna- und Wellnessbad die Verhandlung so abgeschlossen, dass 12,00 € auf dem Zimmerpreis aufgeschlagen werden. Dieser Betrag wird der Bade- und Saunaanlage netto gutgeschrieben.

Mögliche Einnahmen aus dem Wellness- und Kongresshotel

	Auslastung (100% = 88.200 Gäste)				
Pro Person	40%	50%	60%	70%	80%
10,00 €	352.800 €	441.000 €	529.200 €	617.400 €	705.600 €