

AZ: -61.2-

**Drucksache Nr.: 0470/2018/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	05.02.2020	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	11.02.2020	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	18.02.2020	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM / Stadtbaurat

**Verhandlungsgegenstand:**

**Hotelmarktstudie /  
Hotelbedarfsanalyse für Neumünster**

**A n t r a g :**

1. Die Ratsversammlung nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Die Ratsversammlung beschließt die Hotelmarktstudie/Hotelbedarfsanalyse für Neumünster.

**ISEK:**

Wirtschaftsstandort strukturell stärken

**Finanzielle Auswirkungen:**

- Keine zusätzlichen Auswirkungen -

# **Begründung:**

## **Vorbemerkung**

Das Vorliegen einer Hotelmarktstudie / Hotelbedarfsanalyse wird vom Markt sehr häufig verlangt, um überhaupt in erste Standortüberlegungen eintreten zu können. Der Wirtschaftsagentur Neumünster obliegt es häufig, im Rahmen ihrer Betriebsansiedlungsaufgaben zu agieren. Die Hotelmarktstudie / Hotelbedarfsanalyse soll hierzu aktuelle Fakten liefern.

## **1. Sachstandsbericht**

Die Ankünfte und Übernachtungszahlen in den Betrieben mit mehr als neun Betten steigen laut amtlicher Statistik seit dem Jahr 2012, abgesehen von leichten Dämpfern, kontinuierlich an:

<b>Jahr</b>	<b>Ankünfte</b>	<b>%</b>	<b>Übernachtungen</b>	<b>%</b>	<b>Ø Dauer</b>
2011	49.262	2,6	116.469	12	2,4
2012	52.992	+ 7,6	112.567	- 3,4	2,1
2013	68.773	+ 29,8	137.916	+ 22,5	2,0
2014	75.554	+ 9,9	154.507	+ 12	2,0
2015	82.252	+ 8,9	161.133	+ 4,3	2,0
2016	82.746	+ 0,6	157.878	- 2,0	1,9
2017	90.244	+ 9,1	190.906	+ 20,9	2,1
2018	93.659	+ 3,8	187.823	- 1,6	2,0

Aufgrund dieser Entwicklung erfolgten wiederholt Anfragen von Hotelentwicklern und Investoren, diverse Flächen wurden für einen Hotelneubau diskutiert. Daher stellte sich seitens der Stadtverwaltung die Frage, wie die zukünftige Entwicklung des Hotelmarktes in Neumünster einzuschätzen ist. Eine Hotelmarktstudie/Hotelbedarfsanalyse sollte Antworten auf die folgenden Fragen bieten:

1. Besteht in Neumünster noch ein Bedarf an weiteren Hotelbetten?
2. Falls Ja, in welchem Segment, für welche Zielgruppe, in welcher Preiskategorie?
3. Falls Ja, wo wäre ein geeigneter Standort für das entsprechende Hotel?

Die Wirtschaftsförderung und Technologietransfer Schleswig-Holstein GmbH (WTSH) - Standortberatung Hotelprojekte - war von Beginn an eingebunden und hat die Stadt Neumünster bei der Erstellung der Hotelmarktstudie / Hotelbedarfsanalyse intensiv unterstützt.

Während der Untersuchung erschien die Hotelmarktstudie Kiel, in der für die Landeshauptstadt neun Hotelneubauten mit 1.150 Zimmern aufgeführt waren.

Zudem wurde seitens der Kommunalpolitik mit dem Einfelder See ein möglicher Standort für ein 4- bzw. 5-Sterne-Hotel vorgeschlagen, der im Rahmen der Studie gezielt zu betrachten sein.

Nach Fertigstellung des Entwurfes der Studie unter Einbeziehung der Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH und der WTSH wurden die Ergebnisse den Hoteliers aus Neumünster vorgestellt. Abschließend erfolgte eine Präsentation vor Vertreter/-innen touristischer Einzelziele. Die im Rahmen der Präsentationstermine hervorgebrachten Anmerkungen sind in die Studie eingeflossen.

## **2. Kernaussagen und Empfehlungen der Hotelmarktstudie / Hotelbedarfsanalyse**

Förderlich für den Standort Neumünster wäre ein qualitativ hochwertiges (Themen-)Hotel mit Strahlkraft, das eigene Kunden generiert. Auf Basis einer Markt- und Wettbewerbsanalyse und einer Untersuchung zur Positionierung des Standortes Neumünster kommt die Hotelmarktstudie / Hotelbedarfsanalyse zu weiteren folgenden Empfehlungen:

### **a) Potenziale auf Basis von Anfragen und Vorschlägen**

#### **Neuprojektierung (Kap. 4.3 und 4.4.1 sowie 5.1):**

- in Nähe zu der Innenstadt oder dem LOG IN
- modernes, designorientierte Hotelkonzept
- 3- bis 4-Sterne-Kategorie (Upper Midscale)
- mindestens 80 bis 100 Zimmer
- Hotelfazilitäten: Open-Lobby-Konzept; Standard- und Komfort-Zimmern mit einer durchschnittlichen Zimmergröße von rund 16 - 22 m<sup>2</sup>; zwei bis drei multifunktionale Meetingräume (ca. 80 - 120 m<sup>2</sup>, für max. 100 Personen)

#### **Erweiterung Bestandshotel (Kap. 4.4.2 sowie 5.1):**

- In Nähe zum Designer Outlet Neumünster,
- Erweiterung um mind. 80 bis 100 Zimmer,
- Modernisierung für ein einheitliches Hotelprodukt

#### **Innerstädtische Konversion einer Bestandsimmobilie (Kap. 4.4.3 sowie 5.1):**

- Modernes, designorientierte Hotelkonzept angelehnt an die Bestandsimmobilie,
- mindestens 80 bis 100 Zimmer,
- 3- bis 4-Sterne-Kategorie (Upper Midscale),
- je nach Möglichkeit Integration von 2 bis 3 multifunktionalen Meetingräumen (ca. 80 - 120 m<sup>2</sup>, für max. 100 Personen)

### **b) Zusätzliche Projektierung (Kap. 4.3):**

- Bei künftigen Nachfragezuwachsen allenfalls – um ein qualitatives, konzeptstarkes Bettenangebot in Zentrumsnähe nicht zu gefährden – ein 2-Sterne-(Budget-)Hotel als Ergänzung, z. B. außerhalb der (Innen-)Stadt bzw. in Autobahnnähe (zielkonform, aber nicht prioritär zu verfolgen)

### **c) Zielgruppe Geschäftsreisende (Kap. 4.2):**

- anzustrebende Basisauslastung im Segment Geschäftsreisende durch Kooperationen mit ansässigen Firmen

### **d) Primär attraktive Entwicklungsstandorte (Kap. 5.1):**

- LOG-IN Gründerzentrum – Neubau
- Standorte Innenstadt Groß- / Kleinflecken - Neubau / Konversion
- Nähe Designer Outlet - Erweiterung einer Bestandsimmobilie

### **e) Marktbedürfnisse (Kap. 3.6):**

- Ferner: Überlegungen der Betriebe (kleinbetrieblich und privat geführt), wie man trotz schwieriger Rahmenbedingungen den Bedürfnissen heutiger Hotelgäste entsprechen und zukunftsfähig werden will

f) Gesamtbetrachtung (Kap. 6):

- Einbindung in ein übergeordnetes, städtisches Gesamtkonzept unter Berücksichtigung touristischer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Aspekte einer attraktiven und lebenswerten Stadt, das mit Maßnahmen hinterlegt ist

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak  
Stadtbaurat

**Anlage:**

- Hotelmarktstudie / Hotelbedarfsanalyse für Neumünster