

# Konzeptbeschreibung Projekt Hotelstudie

## - Hotelansiedlung im nördlichen Oberallgäu mit Schwerpunkten Immenstadt und Altusried -

### 1 Einleitung

Sowohl der Markt Altusried als auch die Stadt Immenstadt sehen den Ausbau der gewerblichen Beherbergung mit der Ansiedlung eines Hotels als mögliches Schlüsselprojekt für die weitere Entwicklung des Tourismus an. Hierzu bedarf es zunächst einer Überprüfung der Machbarkeit, die Gegenstand des vorliegenden Projektantrages ist.

### 2 Ausgangssituation und Problemstellung

#### 2.1 Tourismus im Allgäu

Der touristisch bedeutsame Raum Allgäu insgesamt zählt durch eine Fülle von Highlights wie intakte Landschaft mit Landschaftsschutzreservaten, Berge, Wälder, Seen, renommierte Seilbahnen und Lifte, Winter- und Sommersport, Wandermöglichkeiten, Kur- und Gesundheitsangebote, Erlebnisbäder, Burgen, Schlösser (u.a. Schloss Neuschwanstein), Klöster, Museen, Legoland sowie zahlreiche kulturelle Spitzenangebote und Events – Ski-Weltcup, Vierschanzentournee, Nordische Ski-Weltmeisterschaften im Jahre 2005 – zu den Topregionen des Tourismus in Bayern.

Touristische Zahlen des Landkreises 2002: ca. 1,2 Mio. Gäste und etwa 8 Millionen Übernachtungen
---

#### 2.2 Tourismus in Immenstadt

Immenstadt ist ein regional bedeutsamer wirtschaftlicher und touristischer Mittelpunkt in der Ferienregion Oberallgäu. Im gesamten Landkreis Oberallgäu leben und arbeiten rund 150.000 Einwohner, davon 15.000 in Immenstadt.

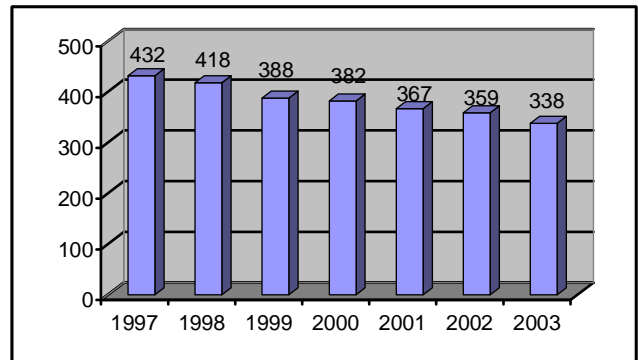
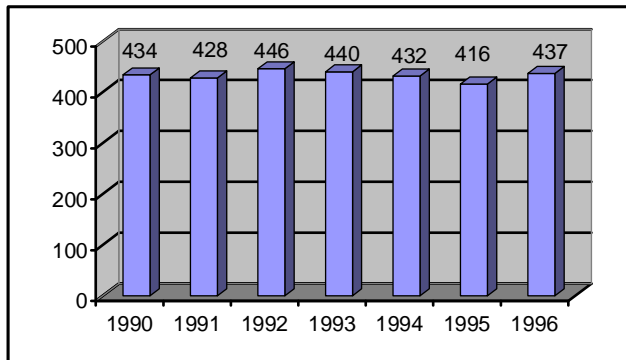
Immenstadt am Alpsee – die Ferienregion im Oberallgäu – betreibt im Zuge einer positiven Weiterentwicklung der gesamten wirtschaftlichen Infrastruktur besonders intensiv die Förderung des Tourismus mit den Schwerpunkten Erholung, Sport und Gesundheit. Die grundsätzliche Motivation ist die Steigerung der Wertschöpfung aus dem Tourismus, die in Immenstadt, laut einer Studie des Deutschen Wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr e.V. (dwif) an der Universität München aus dem Jahr 1997, bei rund 10 Prozent liegt (Bundesdurchschnitt 11,5 Prozent). Ebenso wie ist in den letzten 15 Jahren ein strukturbedingter Bettenrückgang bei Kleinbetrieben zu verzeichnen.

Touristische Zahlen der Ferienregion Immenstadt 2003: ca. 70.000 Gäste und etwa 400.000 Übernachtungen
---

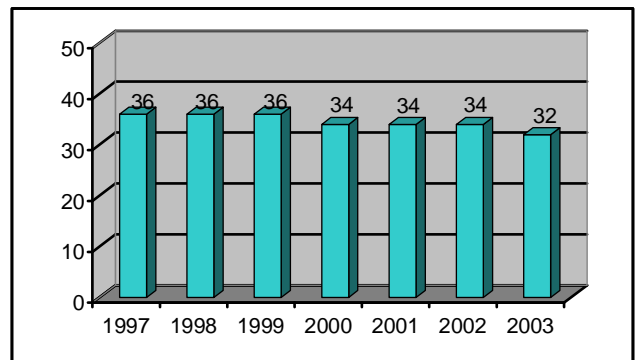
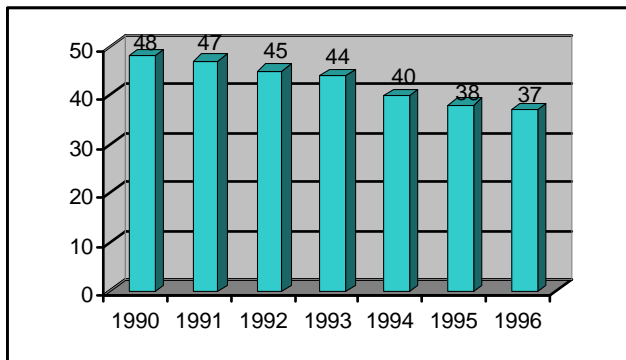
Die Verkehrsanbindungen zum Feriengebiet sind sehr gut mit kurzen Entfernungen nach Sonthofen, Hindelang, Oberstdorf, Kleinwalsertal, Oberstaufen, Kempten und Füssen. Des Weiteren liegt die Region zentral zu bekannten Feriengebieten wie z.B. Tirol und Vorarlberg oder dem Bodenseeraum mit Lindau, Liechtenstein und der Nordostschweiz.

Das Bettenangebot der Ferienregion Immenstadt stellt sich derzeit wie folgt dar:

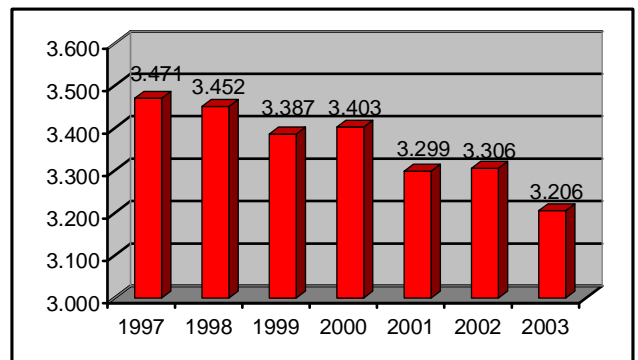
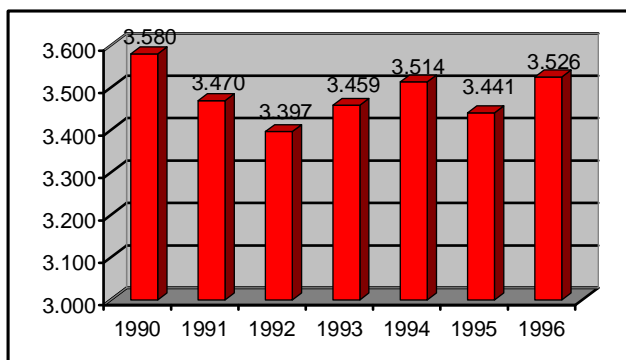
**Beherbergungsbetriebe insgesamt:**



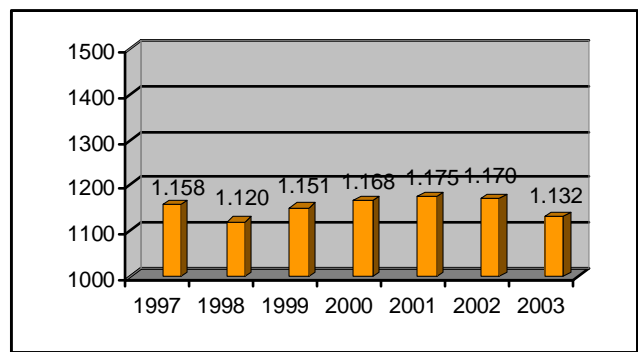
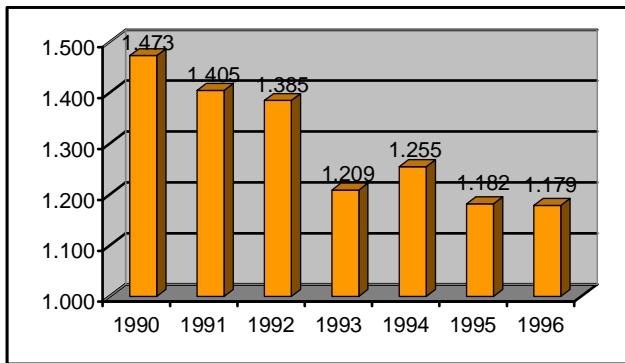
**Beherbergungsbetriebe gewerblich:**



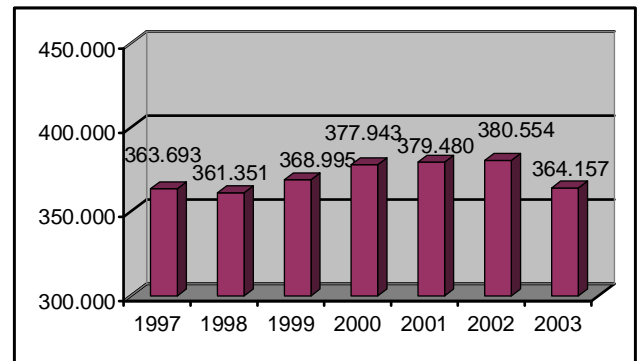
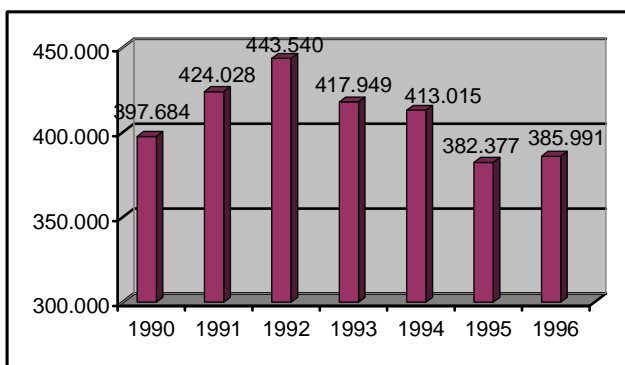
**Betten insgesamt:**



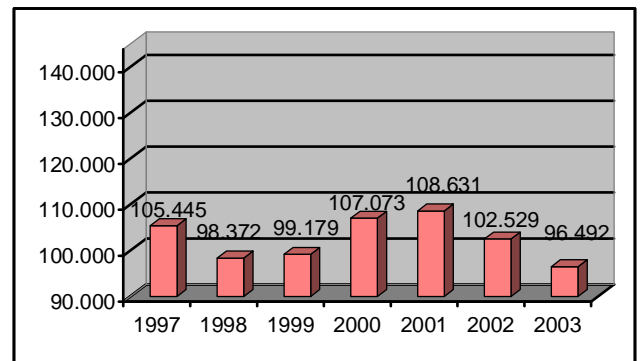
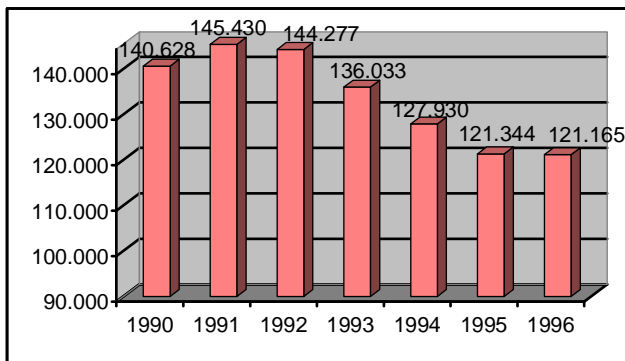
### Betten gewerblich:



### Übernachtungen insgesamt:



### Übernachtungen gewerblich:



Von den derzeitigen 1.132 gewerblichen Betten liegen lediglich 237 Betten (21 %) im \*\*\*Sterne-Bereich, die restlichen befinden sich teilweise sogar weit unterhalb dieses Levels und sind somit nicht mehr zeitgemäß.

Die Wertschöpfung aus dem Tourismus liegt bei etwa 10%. Damit nutzt die Stadt ihr Potential mit Großem und Kleinem Alpsee sowie dem Bergstättgebiet bei weitem nicht aus. Die Stadt hat in den letzten Jahren in die touristische Infrastruktur mehrere Millionen Euro investiert. Das dazugehörige Beherbergungsangebot am Alpsee und im Bergstättgebiet fehlt allerdings noch.

## **2.3 Tourismus in Altusried**

Altusried mit seinen fünf Ortsteilen und etwas über 10.000 Einwohnern liegt äußersten Nordwesten des Landkreis Oberallgäu an der Grenze zum Landkreis Unterallgäu und zu Baden-Württemberg.

Der Tourismus ist hier weniger ausgeprägt als im südlichen Teil des Landkreises. Die Bettenkapazität beträgt 402 Betten, davon 61 in Gasthöfen/Pensionen, 103 in Ferienwohnungen, 51 in Privatzimmern, 98 auf Bauernhöfen und 89 in Schüler-/Freizeitheimen). Ein Hotel gibt es nicht. Von den ca. 30.000 Übernachtungen entfallen knapp 19.000 auf Privatvermieter. Die Ankünfte sind in den letzten Jahren leicht rückläufig, bei 6.797 Ankünften (2003) gegenüber jeweils über 7.200 in 2000-2002.

Touristische Zahlen von Altusried 2003:  
ca. 6.800 Gäste und etwa 30.000 Übernachtungen

Ein Besuchermagnet der besonderen Art ist die erst vor einigen Jahren fertig gestellte Freilichtbühne, eine außergewöhnliche und architektonisch ansprechende Holzkonstruktion. Bis zu 70.000 Besucher pro Jahr zieht die Bühne an: in regelmäßigem Turnus finden die großen Freilichtspiele statt, die übrigens eine über 125-jährige Tradition haben. In den Zwischen-Spiel-Jahren werden von der theaterbegeisterten Gemeinde kleinere eigene Theaterproduktionen (Schneewittchen, Im weißen Rössl) aufgeführt, aber auch Musicals und Konzerte in Fremdproduktion (z.B. Grease, AbbaMania, Nabucco, Chris de Burgh, Aida,...) sind zu sehen.

Weitere Attraktionen sind unter anderen der Illerdurchbruch nahe der Burgruine Kalden, die Wallfahrtskapelle Gschnaidt und das beheizte Freibad.

Auch in Altusried wird das vorhandene touristische Potenzial, vor allem was Gäste und Schauspieler der Freilichtbühne angeht, nicht ausreichend genutzt.

## **3 Handlungsbedarf**

### **3.1 Die Sicht Immenstadts**

In Immenstadt wird ein erheblicher Mangel an qualifizierten gewerblichen Betten ausgemacht (siehe Punkt 1.2).

Gleichzeitig muss die Zukunft des Bergstättgebietes mit seiner vorwiegend bäuerlich orientierten Monostruktur (Land- und Forstwirtschaft) aus den aktuellen politischen und strukturellen Gründen und den daraus resultierenden wirtschaftlichen und soziologischen Folgen als äußerst gefährdet eingestuft werden. Der schleichende Verlust der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft geht mit einem Sterben der Höfe einher. Ein großer Teil der Landwirte findet derzeit sein Einkommen aus der Berufstätigkeit in der Industrie (Bosch, ABS-Fertigung). Ob diese Arbeitsplätze auch künftig ein stabiles Einkommen absichern bleibt abzuwarten und muss langfristig eher skeptisch gesehen werden.

Maßnahmen wie Golfplatz- und Hotelansiedlung sind deshalb in erster Linie dazu geeignet, diesen Prozess aufzuhalten und einem großen Teil der Landwirte ihre

Existenz und somit auch stabile Arbeitsplätze auf Dauer zu sichern. Folgende positiven Effekte sind zu erwarten:

- Ein Hotel (Ressort) z. B. mit 400 Betten in mindestens \*\*\*\*Sternekategorie würde bei einer durchschnittlichen Auslastung von 80 % eine Steigerung der Übernachtungen um ca. 120.000 Übernachtungen p. a. bringen und auch die Wertschöpfung aus dem Tourismus erheblich durch die entstehende Saisonverlängerung und Kaufkraft (Einzelhandel und Gewerbe) steigern.
- Das neue Hotel würde zur Qualitätsverbesserung bestehender Betriebe beitragen. Zudem ist mit 200 bis 300 zusätzlichen Arbeitsplätzen (qualifiziertes Fachpersonal) zu rechnen.
- Ebenfalls könnten durch Direktvermarktung und Lieferung einheimischer Produkte Arbeitsplätze in der produzierenden Landwirtschaft gesichert werden.
- Durch das Einbeziehen der Jod-Solequelle Stein - einer eisen- und jodhaltigen Natrium-Chlorid-Sole, die in den 70er Jahren erschlossen, jedoch wegen unsicherer Schüttung vorerst vernachlässigt wurde, in die Planung könnte der Wellnessaspekt mit einem Kurangebot untermauert werden. Eine erneute Auswertung der Unterlagen im Juli 2003 durch Geoteam GmbH, Univ. Prof. Dr. Johann Goldbrunner, A-8200 Gleisdorf ergab, dass die Erschließung für Thermal- und Heilwässer durchaus erfolgversprechend ist.

### **3.2 Die Sicht Altusrieds**

Weder die Künstler, die auf der Altusrieder Freilichtbühne auftreten, noch die Besucher können vor Ort adäquat untergebracht werden. Das Potenzial aus der Freilichtbühne kann mit dem derzeitigen Beherbergungsangebot, das hauptsächlich auf Privatvermietern aufbaut, nicht ausgeschöpft werden. Das Fehlen eines Hotels wird als Manko betrachtet, gleichzeitig bestehen aber Zweifel, ob eine entsprechende Auslastung außerhalb der Freilichtspiele erzielt werden kann. Der Markt Altusried und u.a. der Arbeitskreis Tourismus des (im Rahmen des LEADER+-Programmes gegründeten) Gemeinde-Entwicklungsvereins GEVA erhoffen sich dass die Zweifel mit Hilfe einer Machbarkeitsstudie ausgeräumt werden können.

Neben der generellen Rentabilität und Ausrichtung eines Hotelbetriebs sowie der Darstellung für einen eventuellen Hotelneubau ist auch zu untersuchen inwieweit der Ausbau vorhandener kleinerer Beherbergungsbetriebe (insbesondere Gaststätten mit Ausbaupotenzial) sinnvoll erscheint. Diese Standorte sind ebenfalls in Abhängigkeit der empfohlenen Zielgruppen zu bewerten.

Es ist weiter zu klären, welches Potenzial zur Auslastung des neuen Beherbergungsangebotes zusätzlich erschlossen werden kann, indem z. B. verstärkt Busreiseunternehmen angesprochen werden oder durch mögliche Kooperation mit einer in Gründung begriffenen Theater/Kulturakademie. Denn es ist klar, dass eine gesicherte Auslastung alleine in der Spielzeit den Bedarf und die Rentabilität eines Hotelbaus nicht hinreichend begründet.

## **4 Projektziele**

Generelle Zielsetzung ist eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Beherbergungsangebotes, ggf. mit der Neuansiedlung einer größeren Hotelanlage mit zukunftsorientierter Gesamtkonzeption.

Die von Immenstadt definierten Ziele formulieren sich wie folgt:

- a) Neuansiedlung von leistungsfähigen Spitzenhotels bzw. Hotel-Anlagen im Bergstättgebiet mit Angebotsschwerpunkten im Golf-, Wellness-, Tagungs- und Incentivebereich,
- b) Neuansiedlung einer wettkampfgerechten 18-Loch-Golfanlage mit Erweiterungsmöglichkeiten und
- c) eine sportlich orientierte Nutzung des Golfgeländes während der Wintermonate als Nordisches Skizentrum.

Die erwarteten positiven Effekte sind unter 2.1 aufgelistet.

Für Altusried geht es darum, fachkundig klären zu lassen, inwiefern eine Hotelansiedlung rentabel ist, und zwar nicht nur hinsichtlich der Zielgruppe Künstler und Besucher der Freilichtbühne, sondern auch hinsichtlich folgender Potenziale:

- Potenzial Theater/Kulturakademie
- Potenzial bei Busreisen
- Potenzial bei ansässigen Gewerbebetrieben (Geschäftspartner usw.)

Der Landkreis erhofft sich durch die Studie Aufschluss über die Wertschöpfung eines solchen Hotels für die Region in Bau und Betrieb.

## **5 Konkrete Maßnahmen – Schwerpunkte der Machbarkeitsstudie**

Als zuverlässige Entscheidungsgrundlage für ein solches Projekt wird eine neutrale Feasibility Studie (Machbarkeitsstudie) benötigt. Auf der Grundlage einer Standort- und Hotelmarktuntersuchung (Beschreibung und Bewertung von Angebot und Nachfrage) soll der Auftragnehmer für jeden der beiden regionalen Schwerpunkte zu den folgenden Fragen Stellung nehmen:

- Wie viele Zimmer werden im Hinblick auf eine optimale Rentabilität und die Marktbedingungen empfohlen?
- Welche Sterne-Kategorie nach der deutschen Hotelklassifizierung und welcher Hoteltyp bzw. welche Ausrichtung des Hotels werden empfohlen?
- Welche Gastronomie-, Bankett- und Konferenzeinrichtungen sowie sonstigen Einrichtungen sind erforderlich?
- Welches finanzielle Ergebnis ist in den ersten zehn Betriebsjahren zu erwarten?

Gegenstand des Auftrags ist im Einzelnen die Untersuchung folgender Elemente:

- Standort (Makro-/Mikrostandort)
- Markt (Angebot/Nachfrage/Marktentwicklung in Bezug auf Hotels)
- Produkt (Positionierung des Hotels)
- Definition der Gästesegmente und Untersuchung der erwarteten Nachfragestruktur, ausgehend von den Ergebnissen der Standort- und Marktuntersuchung
- Empfehlungen für eine optimale Ausgestaltung des geplanten Hotels
- Ergebnisprognose (Abteilungsergebnisse, Gemeinkosten und sonstige Aufwendungen, Betriebsergebnis)

- Schätzung des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises und der durchschnittlichen Zimmerbelegung in einem repräsentativen Jahr nach Eröffnung des Hotels
- Schätzung der Erträge und Aufwendungen aller relevanten Hotelabteilungen (insbesondere Logis, Speisen, Getränke, sonstige Abteilungen sowie Vermietung und Sonstiges)
- Ergebnisvorschauberechnung für ein repräsentatives Jahr nach Eröffnung des Hotels und für die ersten zehn Betriebsjahre
- Investition (Rendite, Risiken)

Außerdem ist auf folgende Fragen einzugehen:

- Aussagen zur grundsätzlichen Wertschöpfung des Hotels in der Bauphase für die Region
- Wertschöpfung des Hotels im Betrieb pro Jahr
- Marketingkraft (Budget und Fachkompetenz) des Hotels incl. des Netzwerkes bei einer Hotelkette

## **6 Einbindung in das LEADER-Konzept**

Eine entsprechende Machbarkeitsstudie ist im Regionalen Entwicklungskonzept für die Lokale Aktionsgruppe Regionalentwicklung Altusried-Oberallgäu e.V. aufgeführt (Schlüsselprojekt 22, Handlungsfeld Ländlicher Tourismus). Sie bezieht sich zwar lediglich auf den Standort Altusried, im Zuge der Gebietserweiterung der LAG Altusried auf den Bereich Altusried-Oberallgäu und ganz im Sinne einer kommunalen Zusammenarbeit und der Nutzung von Synergien haben sich die Stadt Immenstadt und der Markt Altusried jedoch in Abstimmung mit den LEADER+-Programmbehörden entschieden, die Studie gemeinsam in Auftrag zu geben.

Es handelt sich bei dem Projekt um einen Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Verbesserung von Wirtschaftsstrukturen und Behebung von Funktionsschwächen in den Bereichen Tourismus und Landwirtschaft. Maßnahmen wie Golfplatz- und Hotelansiedlung sind in erster Linie dazu geeignet, den Prozess der schleichenden Arbeitsplatzverluste in der Landwirtschaft aufzuhalten und einem großen Teil der Landwirte ihre Existenz und somit auch stabile Arbeitsplätze auf Dauer zu sichern. Als gesichertes Erkenntnis gilt auch, dass sich Golf und Ökologie ebenso gut vertragen wie Golf und Landwirtschaft.

Ein neues Hotel würde zudem zur Qualitätsverbesserung bestehender Betriebe beitragen. Je nach Größe des Betriebes ist mit bis zu 300 zusätzlichen Arbeitsplätzen (qualifiziertes Fachpersonal) zu rechnen. Ebenfalls könnten durch Direktvermarktung und Lieferung einheimischer Produkte Arbeitsplätze in der produzierenden Landwirtschaft gesichert werden.

Die vorwiegend bäuerlich orientierten Monostruktur (Land- und Forstwirtschaft) des Bergstättgebietes kann aus den aktuellen politischen und strukturellen Gründen und den daraus resultierenden wirtschaftlichen und soziologischen Folgen derzeit als äußerst gefährdet eingestuft werden. Die derzeitige regionale Wirtschaftsstruktur der Bergstätte wird sich vom primären Sektor zum tertiären Sektor (Handel, Dienstleistungen) hin wandeln. Mittelfristig ist außerdem ein Wandel der demographischen Struktur zu erwarten.

Im Winter ist Knottenried schon heute als professionelles „Langlaufparadies“ bekannt und beliebt. Denkbar ist die Entwicklung zu einem „Nordischen Skizentrum“ auf dem Gelände des Golfplatzes. Das bisherige Angebot mit 35 km Loipennetz, Winterwanderwegen und Wildbeobachtungen könnte z.B. durch Biathlon und einem Snow-Fun-Park erweitert werden. Die unmittelbare Nähe zu den bekannten Skigebieten des Allgäus (z.B. Fellhorn, Nebelhorn, Kleinwalsertal) runden das Wintersport-Angebot ab. Für den Sommerbetrieb empfiehlt sich am Rande der Golf- und Hotelanlage Wanderwege, Mountainbike-Strecken und Reitwege – Anlegen einer offiziellen Reitstrecke mit Reiterhof – zu integrieren. Blumenwiesen, Biotope, Feuchtflächen, Moore, Tümpel und Weiher sollen den Artenreichtum an Flora und Fauna darstellen, erhalten und ergänzen (Naturlehrpfad).

In der Studie sollen spezielle, regionalspezifische Fragen beantwortet werden, die sich mit anderen Elementen des Regionalen Entwicklungskonzepts decken, z.B. die Nutzung des Hotels für Theaterworkshops im Rahmen der Altusrieder Sommerakademie.

Die Ergebnisse, insbesondere was allgemeine oder regionsübergreifende Fragestellungen betrifft, sollen anderen interessierten Gemeinden zur Verfügung gestellt werden.

## 7 Co-Finanzierung

Die Co-Finanzierung wird gemeinsam von der Stadt Immenstadt und vom Markt Altusried getragen. Auch der Landkreis Oberallgäu beteiligt sich.

## 8 Projektträger

Das Projekt wird gemeinsam von der Stadt Immenstadt und dem Markt Altusried beantragt, und zwar unter Federführung der Stadt Immenstadt. Der Landkreis Oberallgäu tritt nicht als Projektträger auf, sondern hat lediglich eine Beteiligung an der Finanzierung in Aussicht gestellt.

Ansprechpartner für das Projekt sind:

Herr Siegfried Zengerle Stadt Immenstadt i. Allgäu Marienplatz 3-4 87509 Immenstadt i. Allgäu Tel. 08323-914 115	Herr Bgm. Heribert Kammel Markt Altusried Rathausplatz 1 87452 Altusried Tel. 08373-299 10
---	---

Immenstadt, den  
STADT IMMENSTADT i. ALLGÄU

Altusried, den  
MARKT ALTUSRIED

Bischoff  
1. Bürgermeister

Kammel  
Bürgermeister