

STADT ZEULENRODA-TRIEBES



Markterkundung zu

Unternehmerisch eigenständige Errichtung und Betrieb einer Beherbergungseinrichtung zur touristischen Weiterentwicklung der tropischen „Badewelt Waikiki“

1. Art und Ziel der Markterkundung

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat seit 2012 den Standort „Talsperre“ systematisch auf der Grundlage eines Masterplanes zu einer touristisch attraktiven Binnensee-Destination „Zeulenrodaer Meer“ entwickelt. Dazu wurden auch planerische Grundlagen für die Erschließung und Umsetzungen wichtiger Vorhaben geschaffen, welche bis 2020 durch Stadt und auch private Vorhabensträger im Wesentlichen realisiert worden sind.



Blick auf das „Zeulenrodaer Meer“

Die Verfolgung der touristischen Ziele der Stadt spiegelt sich auch darin, dass 2019 Zeulenroda-Triebes als „anerkannter Erholungsort“ ausgezeichnet wurde.

Grundlegend werden zwei Zielgruppen angesprochen. Mit dem 4-Sterne-BioSeehotel (380 Betten) und seinen 21 in 2020 fertiggestellten hochwertigen Ferienhäusern am Strandbad Zeulenroda wird das gehobene Gäste-Segment angesprochen. Neben der Ansprache von Gästen aus diesem Kaufkraft-Segment, bildet die Schaffung von Angeboten für *Familien mit Kindern* eine zweite wichtige Säule der Zielgruppenstrategie.

Um in Zukunft diese Zielgruppe noch besser touristisch zu erreichen, soll die über die Grenzen Thüringens hinaus bekannte tropische Badewelt „Waikiki“, das touristisch gesehen als Ganzjahres-Indoorangebot fungiert, entsprechend den Erwartungen der definierten Zielgruppe ertüchtigt und um weitere Wasser-Attraktionen ergänzt werden. Die Stadt Zeulenroda-Triebes plant in den Jahren 2022 bis 2025 in mehreren

Realisierungsabschnitten die Sanierung und Attraktivierung der Badewelt. Darum steht dieses Projekt auf der obersten Prioritätsstufe und es wurden bereits erste Planungen beauftragt. Auf der Grundlage des Planungsfortschrittes Stand LH 2 und teilweise LP 3 liegen zur Betreibung und Neuausrichtung der tropischen Badewelt „Waikiki“ konkrete Unterlagen vor. Das Land Thüringen hat der Stadt entsprechende Finanzmittel aus dem Programm GRW Tourismus in Aussicht gestellt.

Der Bau und der Betrieb eines Übernachtungsbetriebes gehört nicht zu den Pflicht- und Kernaufgaben einer Kommune. Daher sucht die Stadt Zeulenroda-Triebes am Markt entsprechend interessierte Partner, für das sowohl im Folgendem näher erläuterte Bauvorhaben als auch für die langfristige Betreibung des Übernachtungsbetriebes.

Ziel der Markterkundung ist es, neben dem prinzipiellen Investitionsinteresse, insbesondere auch die Vorstellungen der privatwirtschaftlichen Investition über die Art der Beherbergung, deren Errichtung und wirtschaftliche Betreibung in Erfahrung zu bringen, die sich in die Gesamtkonzeption der der tropischen Badewelt „Waikiki“ einfügen.

Die 100%ige Tochter der Stadt Zeulenroda-Triebes, die Stadtwerke Zeulenroda GmbH, verfügt über die entsprechenden Grundstücke am vorgesehenen Standort. Diese können entweder verkauft (Grundlage bildet ein Verkehrswertgutachten) oder über einen Erbbaupachtvertrag einem Investor zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt wird dafür Sorge tragen, dass erforderliches Baurecht, insbesondere das für eine Hotelinvestition gemäß BauGB, geschaffen wird.

Parallel zu den ersten Bauplanungen wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie das Gäste-Potenzial am Standort der tropischen Badewelt „Waikiki“ hinsichtlich einer Ergänzung um einen Beherbergungsbetrieb ermittelt. Die Studie weist für den Standort bzw. für die Attraktion ein Basispotenzial von rund 40.000 Übernachtungen jährlich aus. Zielgruppe sind *Familien mit Kindern*, wofür ein entsprechend thematisiertes Übernachtungssegment geschaffen werden soll.

2. Die Vorhabensbeschreibung

Auf dem Grundstück unmittelbar an der „Badewelt Waikiki“ soll ein Beherbergungsbetrieb (ein Hotel mit direkter Anbindung an die Badewelt und einige Ferienhäuser) für Kurzurlaubsaufenthalte entstehen. Zur Einordnung der Machbarkeit eines solchen Beherbergungsbetrieb werden im Folgenden ein paar grundlegende Informationen zur touristischen Entwicklung der Region und der Zielgruppen sowie zu Gästepotenzialanalysen gegeben:



2.1. Touristische Rahmenbedingungen

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 ist das Vogtland als einer der „Schwerpunkträume Tourismus“ Thüringens ausgewiesen: *„Die Potenziale liegen insbesondere in einem naturnahen, umweltschonenden, sanften Tourismus und bedürfen einer besonderen Unterstützung Im Vogtland gilt es zudem insbesondere die Talsperren um Zeulenroda-Triebes in Wert zu setzen.“* Die Talsperre Zeulenroda („Zeulenrodaer Meer“) verfügt über 2,28 km² Wasseroberfläche und ist Bestandteil des Entwicklungskonzepts *„Destination Vogtland – touristische Entwicklung der Region um die Talsperre Zeulenroda“* der Freistaaten Thüringen und Sachsen und wurde als ein *„best of-Angebot“* des Vogtlands definiert. 2019 wurden im Vogtland in gewerblichen Unterkunftsbetrieben 546.480 Ankünfte gezählt (davon 357.775 im sächsischen und 188.705 im Thüringer Teil der Destination Vogtland), die insgesamt 1.794.590 Übernachtungen generierten.

2.2 Die touristische Standortentwicklung der Talsperre

Nach Aufgabe des Trinkwasserstatus an der Talsperre konnten zahlreiche touristische Attraktionen in der Talsperrenregion geschaffen werden. Auch die Innenstadt wurde in den zurückliegenden Jahren umfassend bereichert, z.B. durch die Sanierung des städtischen Museums, des Tiergeheges sowie durch Verbindungen zum Vogtland-Tourismus, insbesondere durch die Kreisstadt Greiz mit ihrem historischen Schloss.

Die aktuell wichtigsten Bausteine der touristischen Infrastruktur der Talsperre sind:

Das Bio-Seehotel. Das 4-Sterne-Haus mit 380 Betten und SPA-Bereich wurde mehrfach als bestes deutsches Tagungshotel ausgezeichnet. An das Hotel angebunden ist ein öffentlicher Badestrand mit Biergarten-Gastronomie.

Der Talsperren-Promenadenweg: Dieser als „Qualitätsweg Wanderbares Deutschland“ ausgezeichnete Rundwanderweg ist u. a. das erste Nordic-Walking-Zentrum des Deutschen Skiverbandes in den neuen Bundesländern.

Die Seestern-Panoramabühne bietet auf 600 qm Veranstaltungsfläche 999 Sitzplätze und einen Panoramablick über die Talsperre.

Darüber hinaus wurde das Strandbad Zeulenroda geschaffen, mit großer Liegewiese, Umkleiden und Sanitäranlagen.

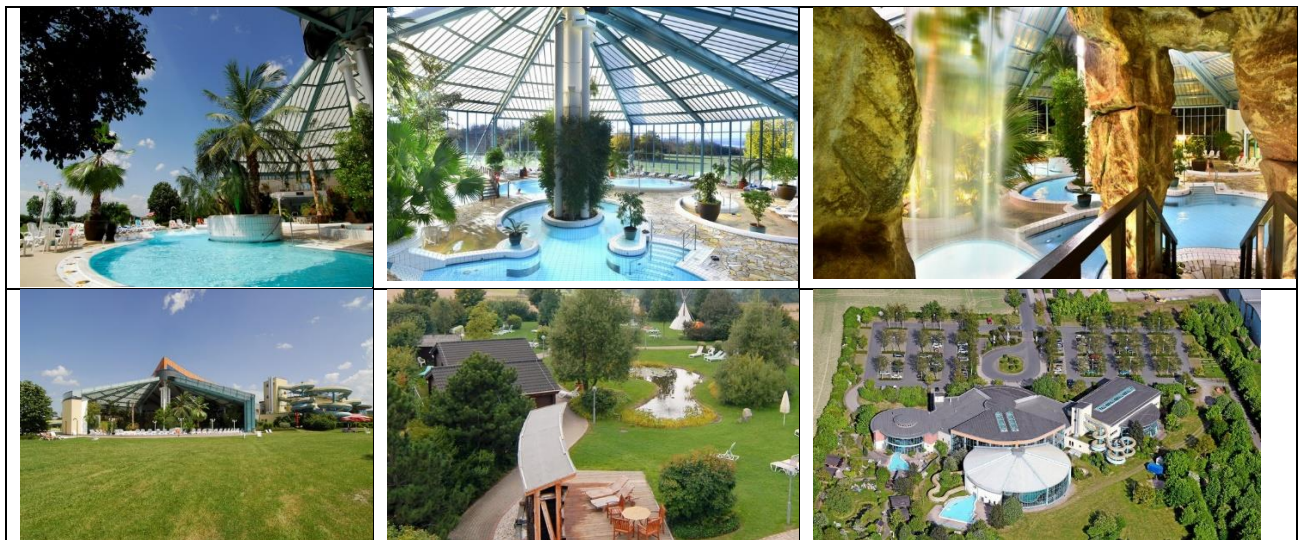
Ebenso zu nennen ist das Bungalowdorf Zadelsdorf mit eigenem Badestrand sowie die Wanderwege zur nahen Weidatalsperre.

Nächster Baustein ist die Erweiterung der Badewelt Waikiki, um die Zielgruppe Familien mit Kindern durch entsprechend thematisierte Übernachtungsmöglichkeiten auch touristisch zu erschließen. In den letzten Jahren besuchten im Schnitt jährlich rund 185.000 überwiegend regionale Tagesbesucher die Anlage. Durch den Aufbau von Hotelkapazitäten soll das Einzugsgebiet erweitert werden.

3. Die tropische Badewelt „Waikiki“

Die im hawaiianischen Ambiente thematisierte Badewelt „Waikiki“ (<https://www.badewelt-waikiki.de>) wurde 1997 eröffnet. Sie umfasst ein thematisiertes „Tropenbad“ (u.a. mit Wasserfall, Grotte, Strömungskanal, Wasserrutschen), eine Saunalandschaft (u.a. mit finnischer Sauna, Dampfbad, Biosauna) und vier Blockhaussaunen im Garten sowie ein 25 Meter-Sportbad. Ebenso sind große Liegeflächen im Außenbereich vorhanden.

Die Gastronomie unterteilt sich in eine Self Service- und Saunagastronomie. Eine bauliche Besonderheit liegt darin, dass an schönen Sommertagen das Vario-Dach der Halle geöffnet werden kann.



3.1 Die Produkt- und Zielgruppenstrategie

Es wurde im Zuge der Attraktivierungsplanung ein neues Produktkonzept mit stringenter hawaiianischer Thematisierung entwickelt, abgerundet durch eine Virtual Reality-Wasserrutsche als neue zusätzliche Attraktion.

Ausgangspunkt hierfür ist eine neue Marketingstrategie, die ein Testimonial im Sinne eines in der Kernzielgruppe *Familien mit Kindern* bekannten Sympathieträgers nutzt, der auch die Grundlage des „Storytellings“ bietet und sich in den architektonischen Kontext harmonisch einfügt. Hierzu wird künftig die Merchandisingfigur des Piraten „Käpt´n Sharky“ (Coppentrath Verlag) eingesetzt. Der Bekanntheitsgrad dieser Figur liegt in der Zielgruppe *Familien mit Kindern* bei 50 Prozent.

Der zweite tragende Pfeiler des Produktkonzeptes basiert darauf, dass sich das Thema auch in der Beherbergung widerspiegelt, weshalb hier konzeptionell gesehen von einer thematisierten Hotellerie ausgegangen wird.

Das Konzept wurde im Hinblick auf die Einordnung in die Tourismusstrategien des Landes durch die touristischen Organisationen *Tourismusverband Vogtland e.V.* und *Thüringen Tourismus GmbH* überprüft und wird von ihnen befürwortet.

3.2 Potenzialanalyse und Machbarkeitsstudie für ein thematisiertes Hotel

Die Studie, basierend auf einem Marktforschungs-Konzepttest in der Zielgruppe *Familie mit Kindern* bis 14 Jahre im Haushalt (Stichprobe: 1.500 Befragte) ergab ein Buchungsvolumen von jährlich rund 40.000 Übernachtungen mit anwachsender Tendenz.

4. Entwicklung eines Konzeptes für den Geschäftsbetrieb

Ein Ziel der Markterkundung liegt darin, zu erfahren, welches Geschäftskonzept zwischen dem Hotelbetreiber und den Stadtwerken Zeulenroda zu beiderseitigem Vorteil definiert werden kann. Die vorliegende Machbarkeitsstudie sieht exemplarisch ein Geschäftsmodell vor, wonach fixierte Badeintrittsentgelte pro Hotelgast und Tag sowie bestimmte Gastronomieleistungen (die Verpflegung der Hotelgäste in Halbpension wird durch das „Waikiki“ erbracht) die tragenden Säulen der Umsatzgenerierung für die Stadtwerke sind. Alternativen zu diesem Modell (z.B. die Übernahme der gesamten Hotel- und Badewelt-Gastronomie) sind aber grundsätzlich vorstellbar.

5. Bewerbung

5.1 Vorhandene Unterlagen zur weiteren Information

Folgende Unterlagen werden allen Interessierten zur Verfügung gestellt:

- Konkrete Beschreibung des Bauvorhabens zur Attraktivierung der Badewelt Waikiki sowie eine Marktforschungs-Potenzialanalyse
- Auszüge aus der vorliegenden Machbarkeitsstudie zum wirtschaftlichen Betrieb eines Hotels am Standort.

5.2 Bewerbungsfrist

Interessenten werden gebeten, bis zum **30.04.2021** verbindliche Unterlagen bei der

Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes
Markt 1
07934 Zeulenroda-Triebes

unter der Angabe „Hotelprojekt Waikiki“ postalisch mit Anschreiben und Unterschrift als auch digital als PDF-Dokument einzureichen.

5.3 Rückfragen / Besichtigungstermine vor Ort

Rückfragen zum Projekt und Anfragen zur Besichtigung der Anlage vor Ort können schriftlich oder telefonisch an die Stadtverwaltung, Bauamtsleiterin Frau Förster

Telefon: 036628 48-300

Telefax: 036628 97395

E-Mail: c.foerster@zeulenroda-triebes.de

gerichtet werden.

5.4 Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen:

- a) Aussagen zum Unternehmen bzw. ARGE
- b) Grobkonzept zur Investitionshöhe, zur Zimmer- bzw. Bettenanzahl, Ausstattung des Hotels und zur zeitlichen Realisierung der Errichtung sowie Aussagen zur wirtschaftlichen Betreibung (Geschäftsmodellkonzept).
- c) Skizzenhafte Darstellung der Gestaltungsvorstellung und Grundangaben zum Baukörper (BGF, Gebäudemaße u.a.), KFZ-Stellplätze, Bedarf an Ver- und Entsorgungsmedien (Angaben sind für die Bauleitplanung erforderlich).
- d) Referenzen zu bereits realisierten Standorten und deren Betreibung.
- e) Kreatividee zur Attraktivitätssteigerung hinsichtlich der „inhaltlichen und baulichen Verzahnung“ der Badewelt Waikiki und des Hotels. In der aktuellen Machbarkeitsstudie ist neben einem „Bademantelgang“ vorgesehen, dass ein transparentes Teilstück der Wasserrutsche durch die Hotellobby verläuft. Diese kann, aber muss nicht, zwingend übernommen werden.

5.5 Bewertungsgremium

Es wird eine Jury gebildet. Die eingereichten Unterlagen werden vorab durch die Verwaltung aufbereitet. Es ist vorgesehen, im Rahmen einer Verhandlung die Positionen der Partner offen und konstruktiv auszutauschen. Schwerpunkte sind insbesondere die Wirtschaftlichkeit beider Betriebe sowie das Verzahnen der Thematisierung der Badewelt mit der Attraktivität des Übernachtungsangebotes.

5.6 Vertragliche Gestaltung

Nach Einigung der Partner wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet und verhandelt, wobei die Stadt zur Sicherstellung des Investments eine harte Patronatserklärung oder ggf. eine andere Sicherheit abfordern wird. Die Grundstücksregelungen erfolgen mittels Notarvertrag.

Da der Freistaat Thüringen für die Attraktivierung des Bades Fördermittel in Aussicht gestellt hat und die Stadt bereits Förderanträge eingereicht hat, besteht hinsichtlich Betreibung der Badewelt Waikiki eine Bindefrist von rund 15 Jahren.