



HOHENFELDEN
S E E R E S O R T

Kurzexposé

Standortvorstellung für
Hotelvorhaben am
Stausee Hohenfelden



Standort

Der Stausee Hohenfelden, gelegen in einer der landschaftlich wohl reizvollsten Regionen Thüringens, ist mit seinen vielfältigen und attraktiven touristischen Angeboten jährlich Anziehungspunkt für ca. 500.000 „Naherholer“ und Mehrtagestouristen und damit eines der bedeutendsten touristischen Ziele Thüringens. Zu den Standortvorteilen gehört auch die zentrale Lage im unmittelbaren Einzugsgebiet der größten Städte des Freistaates. Erfurt als Landeshauptstadt, Weimar als international bekanntes Weltkulturerbe und „Gothestadt“ sowie Jena, insbesondere bekannt über die Weltmarke „Zeiss“ sowie als Stadt der Wissenschaft und Forschung sind z.B. mit dem PKW in max. 30 min. erreichbar. Im Zusammenspiel dieser Möglichkeiten basierend auf der intakten Natur des Stausees Hohenfelden mit seiner stabil guten Wasserqualität sind hervorragende Voraussetzungen

für touristische Investitionen an diesem Standort. Mit der Nähe zu den Bundesautobahnen A4, A9 und A71/A73, dem Erfurter Kreuz und dem Hermsdorfer Kreuz ist für die Mehrtagestouristen eine gute Erreichbarkeit des Freizeit- und Urlaubsziels „Freizeitpark Stausee Hohenfelden“ gegeben. Durch die in 2017 eröffnete ICE-Verbindung München-Berlin mit Halt am neuen ICE-Bahnhof in Erfurt ist Region nun auch hervorragend an den innerdeutschen Schnellzugverkehr angebunden.

Neben dem vorgesehenen Hotelvorhaben (genehmigter B-Plan liegt vor) ermöglicht eine angepasste Flächendisposition des bestehenden Areals „Camping-/Caravanplatz“ mittelfristige weitere Entwicklungspotenziale, zum Beispiel auch zu einem Feriendorf. Das perspektivische Zusammenwachsen der Infrastrukturen nördlich und südlich des Stausee Hohenfelden definiert ein für Thüringen einzigartiges touristisches Angebot.



Der Stausee Hohenfelden ist mit der Erlebnisregion Hohenfelden ca. 20 km von der Landeshauptstadt Erfurt entfernt. Das Hotelvorhaben steht allerdings in keinem direkten Wettbewerbsverhältnis mit der Hotellandschaft Erfurts. Die Ausrichtung hinsichtlich der zukünftigen Zielgruppen unterscheidet sich von den typischen Touristenstrukturen der Landeshauptstadt.

Der Standort Stausee Hohenfelden verzeichnet seit Jahren eine überdurchschnittlich positive Standortentwicklung, insbesondere als touristischer Standort mit überregionaler Bedeutung. In den vergangenen Jahren etablierten sich zur bestehenden Akteurslandschaft weitere touristische Akteure, welche sich heute unter der Dachmarke „Erlebnisregion Hohenfelden“ gemeinschaftlich vermarkten. Über 15 Einzelakteure stehen heute für die touristische Angebotsvielfalt am Stausee Hohenfelden. Unter dem gemeinsamen Thema „Aktiv sein. Landschaft genießen und dies im Herzen Thüringens“ wird die Angebots- und Aktivitätsvielfalt der Stauseeregion auf einer gemeinsamen Internetplattform www.erlebnisregion-hohenfelden.de vermarktet.

Die Grundlage für das heutige touristische Potenzial der Stauseeregion wurde bereits in den 1960er Jahren gelegt. 1966 bis 1975 erfolgte der Bau des Naherholungsgebietes Stausee Hohenfelden mit einem rund 42 Hektar großen Badesee. Zur gleichen Zeit wurden unter anderem der heutige Campingplatz mit ca. 660 Jahrescampingstellplätzen und ca. 800 Stellplätze für Zelte und Touristcamper mit Wohnwagen, 80 Ferienbungalows, das Strandbad, das Tiergehege und die Gaststätte „Bootstelle“ errichtet. Allerdings sind große Teile dieser touristischen Übernachtungsinfrastruktur im Zuge der Wiedervereinigung verloren gegangen und werden heute bedingt durch steigende Besucherzahlen wieder benötigt.

1971 erfolgt die Inbetriebnahme der Gaststätte Seeblick am Nordufer des Stausee Hohenfelden. Das Restaurant wird heute unter dem Namen

Seeterrassen Bella-Vista geführt. Der Spatenstich der Avenida-Therme folgte 1999, sowie 2001 die Aufnahmen des öffentlichen Betriebs der Avenida-Therme Hohenfelden. In den Folgejahren wurden erfolgreich umfangreiche Anstrengungen und konkrete Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Wasserqualität des Stausees Hohenfelden unternommen.

Durch eine veränderte fischereiliche Bewirtschaftung, Maßnahmen der Biomanipulation und Phosphatfällungen konnten die Sichttiefe des Gewässers stetig verbessert und das Auftreten von Blaualgenbildung verhindert werden. Heute verfügt der Stausee Hohenfelden über eine gute Wasserqualität, welche fortlaufend analysiert wird.

Mit der Etablierung des Kletterwalds Hohenfelden 2008 und der Ansiedlung weiterer Akteure am Stausee Hohenfelden in den Folgejahren konnte die Angebotsvielfalt weiter ausgebaut werden.

Der touristischen Tradition des Standorts und der positiven Standortentwicklung steht eine noch nicht optimale Bettensituation am Stausee Hohenfelden entgegen, welcher mit dem vorgestellten Hotelprojekt begegnet werden soll.



Angebotsstruktur

Für alle Akteure am Stausee Hohenfelden erzeugt das geplante Hotelprojekt deutliche Synergie-Effekte. Bisher können mehr Tagestouristen keine adäquaten Übernachtungsangebote am Stausee Hohenfelden in Anspruch nehmen. Es verbleibt daher bisher meist bei der Nutzung eines oder zwei touristischer Angebote am Stausee. Durch die Schaffung eines Übernachtungsangebotes am Stausee können Gäste künftig mehrere Tage alle Angebote am Stausee Hohenfelden ganzheitlich nutzen. Allein die bisherigen Gästestrukturen verfügen über

ein gutes Potenzial. Neben diesen können für Mehrtagesaufenthalte völlig neue Zielgruppen erschlossen werden. Durch die zentrale Lage in Mitteleuropa und die gute infrastrukturelle Anbindung an Straße und Bahn können künftig neue touristische Segmente erschlossen werden.



Angeln



Boot fahren



Campen



Entdecken



Fischen lernen



Floß bauen



Geocachen



Golfen



Lagerfeuer machen



Lernen



Massagen



Segeln



Spielen



Springen



Wandern



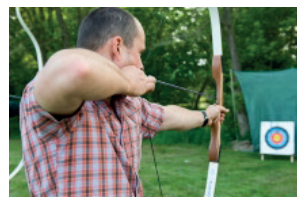
Mountainbike



Geschichte entdecken



Volleyball



Bogenschießen



Klettern

Am Stausee Hohenfelden sind über 30 verschiedene Aktivitäten für alle Altersgruppen verfügbar. Das in den 1990er und Anfang 200er Jahre noch heterogene Leistungsspektrum wurde in den vergangenen Jahren kooperativ so über die Dachmarke gebündelt, dass dieses heute als ein Gesamtangebot am Stausee Hohenfelden vermarktet wird. Für den Gast stellt sich das An-

gebotsspektrum so als eine Einheit dar, welches um ein modernes Übernachtungsangebot ergänzt werden soll. Für alle touristischen Leistungsträger stellt das Hotelprojekt einen deutlichen Mehrwert dar, da die Region sich dadurch auch für Mehrtagesausflüge anbietet.

Zielgruppen

Das geplante Seehotel verfügt über eine für die Region einzigartige Positionierung im Tourismussegment. Das Seehotel soll sich in einem heute in der Region deutlich unterrepräsentierten Segment im Bereich der Mittelklassehotels positionieren. Der Standort am Stausee Hohenfelden in der Tourismusregion Ilmtalurlaub verfügt derzeit in der gesamten Region lediglich über sieben Hotels. Davon ist das Spa & GolfResort Weimarer Land ****s in der Luxusklasse einzuordnen und spricht andere Zielgruppen an. Die übrigen bestehenden Angebote verorten sich als klassische Landhotels ohne spezifische Zielgruppenansprache. Unser Hotelvorhaben soll preisbewusste und naturbegeisterte Gäste aller Altersgruppen ansprechen. Durch die Diversifizierung der Zimmerkategorien in Einzelzimmer, Doppelzimmer und Apartments für den Familienurlaub und Selbstversorger schaffen wir

ein Zimmerangebot, welches in dieser Form in der Region bisher nicht zu finden ist. Die Zielgruppenbedürfnisse und der Kundennutzen sind dabei recht unterschiedlich. Die geplanten ca. 25.000 Übernachtungen p.a. sollen durch verschiedene Kundenkreise erreicht werden.





Durch die direkte Anbindung an die Avenida-Therme sprechen wir Gäste an, bei welchen der Thermen- und Saunabesuch sowie die Aktivitäten rund um den Stausee im Mittelpunkt stehen. Durch die Kooperation mit dem Eventkoch Hans am See können Kochseminare mit Unterkunft im Seehotel angeboten werden. Nicht zuletzt profitieren wir durch die zentrale Lage in Mitten der Erlebnisregion Stausee Hohenfelden durch die Gäste, welche die Erlebnisregion als Ausflugsziel für einen Mehrtagsaufenthalt gewählt haben.

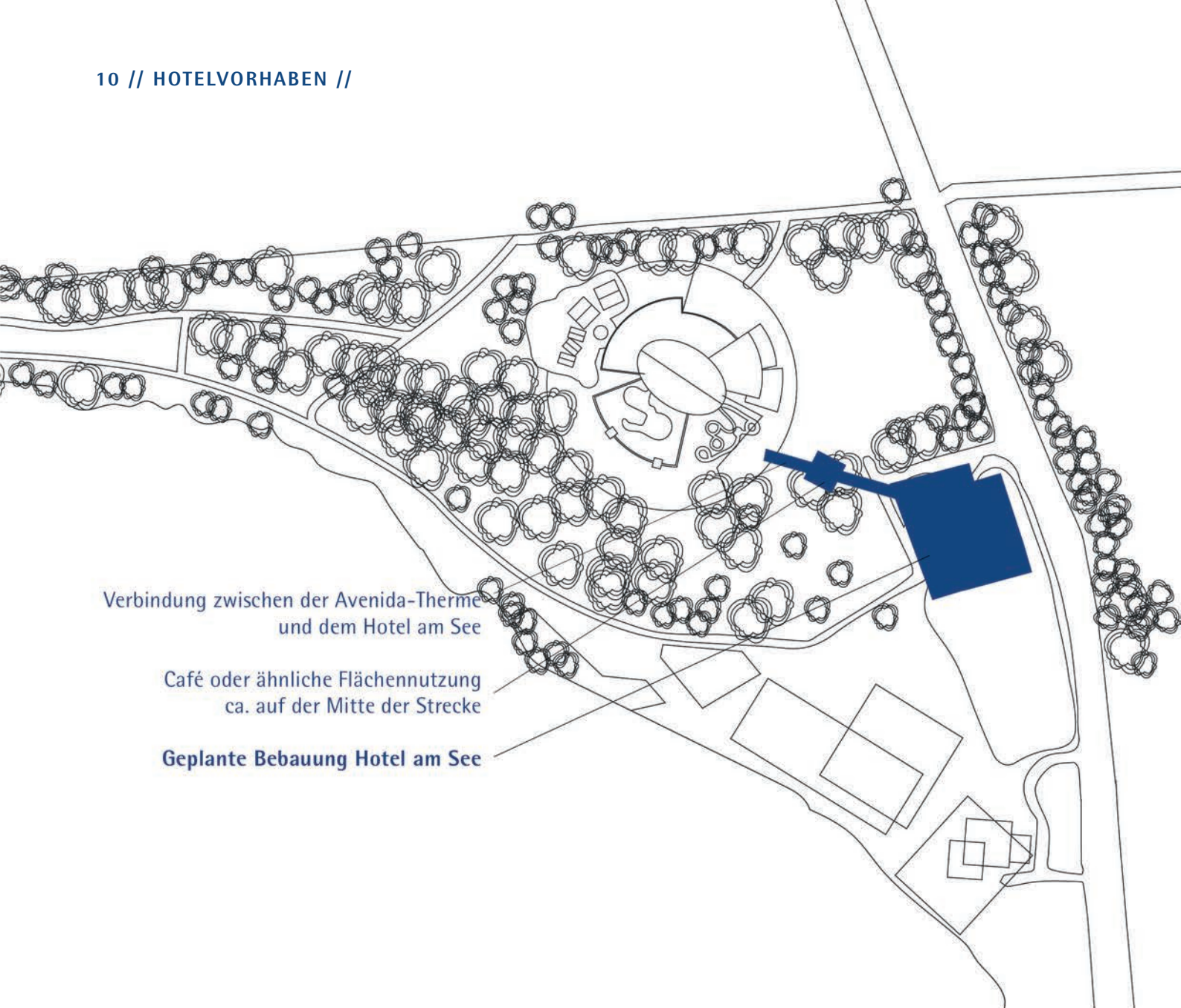
Die Grundlage für eine gemeinsame Vermarktungsplattform aller Akteure wurde bereits mit dem Portal www.erlebnisregion-hohenfelden.de

gelegt. Die Breite der angebotenen Aktivitäten und touristischen Leistungsträger in Kombination mit den Angeboten der Avenida-Therme und den neu geschaffenen Übernachtungsangeboten wird zukünftig auch unter dem bereits geschaffenen gemeinsamen Dach weiter vermarktet. Die Synergie-Effekte für alle beteiligten Akteure, Gemeinden und Leistungsträger sind für die kommenden Jahre klar sichtbar. Durch die hervorragende Lage am Stausee Hohenfelden und den modernen Angebotsmix können alle Akteure durch steigende Besucherzahlen profitieren und Region über Thüringen aus den Wettbewerb mit anderen überregionalen touristischen Regionen aufnehmen.



Bestehende Übernachtungsangebote in der Region

Die Erlebnisregion Stausee Hohenfelden verfügt derzeit über unterschiedliche Übernachtungsangebote. Die Region verfügt über Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Privatvermietern, Pensionen, Herbergen, Camping sowie Wohnmobilstellplätze. Wie bereits beschrieben gibt es zwar in der Region insgesamt sieben Hotelangebote, diese sind allerdings mit dem geplanten Hotelvorhaben nicht vergleichbar und sprechen meist andere Zielgruppen an.



Verbindung zwischen der Avenida-Therme
und dem Hotel am See

Café oder ähnliche Flächennutzung
ca. auf der Mitte der Strecke

Geplante Bebauung Hotel am See

Das Hotelvorhaben

Das geplante Hotelvorhaben skizziert ein Hotel mit 85 Zimmern. Es werden die Zimmertypen Einzelzimmer, Doppelzimmer, Familienzimmer und Apartments für Selbstversorger geschaffen. Die Einzelzimmer und die Doppelzimmer sind im ersten und zweiten Geschoss des Hotels geplant. Im dritten Geschoss des Hotels befinden sich die Familienzimmer und Apartments. Die Gesamt-

ausstattung des Hotels soll sich auf einem Drei-Sterne-Plus Niveau bewegen. Es wird angestrebt, zeitnah nach der Eröffnung des Hotels eine entsprechende Zertifizierung durch die DEHOGA Thüringen, dem Berufsverband der Gastronomen und Hoteliers, zu erhalten.

Im Erdgeschoss des Hotels sollen eine Hotelrezeption und eine Hotelbar geschaffen werden. Ein Hotelrestaurant soll nicht angeboten werden. Die Hotelbar soll durch mit einer kleinen Speisekarte für ein rudimentäres Speisenangebot sorgen.

Im Erdgeschoss des Hotels sollen Seminarräume und Räume für kleinere Veranstaltungen entstehen. Durch den Charakter als Seehotel und die verschiedenen Angebote am Standort eignet sich das Hotel auch für Mehrtagesseminare und soll in diesem Kontext auch beworben werden. Durch die räumliche Nähe zu den bereits vorhandenen Parkplatzsituation sind ausreichend Parkplätze gegeben. Die Hotelgäste sollen diese kostenlos nutzen können. Im gesamten Hotel soll den Gästen kostenloses WLAN zur Verfügung gestellt werden. Im Erdgeschoss des Hotels befinden sich auch die Räumlichkeiten für das Frühstücksangebot.

Das gastronomische Angebot des Hotels kann sich auf einfache Snackgerichte beschränken. Durch die breite gastronomische Angebotsvielfalt in direkter Nachbarschaft des Hotelvorhabens, haben die Hotelgäste eine gute Auswahl unterschiedlichster Küchen. Vom Restaurant Bella Vista (Seeterrassen) über die Gaststätte Schnitzel & Co., dem Scheunencafe Hohenfelden und nicht zuletzt dem umfangreichen gastronomischen Angebot der Avenida-Therme wird ein guter gastronomischer Mix angeboten. Alle gastronomischen Akteure profitieren somit durch die Etablierung des Hotels.





Das Vorhaben im Kontext der Avenida-Therme

Die Avenida-Therme, direkt am Stausee Hohenfelden gelegen, ist der zentrale touristische Leistungsträger in der Region. Mit den Angeboten Sport- und Freizeitbad, Saunenwelt und Wellnessangeboten verfügt die Avenida-Therme über ein für die Region einzigartiges Angebotsmix. Die Avenida-Therme zählt zu den beliebtesten Wasserfreizeitanlagen Thüringens und ist Anlaufpunkt für überregionale Gäste aus Thüringen und Deutschland. Im Freizeit- und Familienbad stehen den Besuchern ein Innenbereich, ein Aussenbereich, Strömungskanäle, Whirlpools und weitere Wasserattraktionen zur Verfügung. Die Saunenwelt wurde 2015 erweitert und modernisiert und ist heute eine der modernsten Saunaangebote in Thüringen. Mit verschiedenen Innen- und Aussensaunen, Ruhebereichen und hochwertigen gastronomischen Angeboten ist die Saunenwelt bereits heute ein wichtiger An-

gebotsaspekt am Stausee Hohenfelden. Durch die gute Grundstückssituation könnte die Saunenwelt bei steigenden Besucher- und Gästezahlen auch erweitert werden.

Seit Eröffnung der Therme im März 2001 stehen zwei Zielgruppen im Fokus des Thermenangebots. Regionale Besucher aus dem lokalen Einzugsgebiet und überregionale touristische Besucher. Für beide Zielgruppen in der Region ist und bleibt die Avenida-Therme von herausragender Bedeutung für die Standortqualität. Die Therme gilt als die Schlechtwetteralternative, sowohl für Urlauber in der Region als auch für regionale Kunden und Stammgäste.

Zu den beiden Zielgruppen Familien und wellnessaffine Kunden (Saunanutzung, kombinierte Bad- und Saunanutzung) soll künftig die Zielgruppe gesundheitsbewusster Kunden durch zusätzliche Leistungsangebote wie der Außen-/Erlebnissauna angesprochen werden.

Studien zeigen, dass moderner Wellnesstourismus seit Jahren im Aufwärtstrend begriffen ist. Es setzen sich die Regionen bei den Touristenkunden durch, welche mit einem breiten touristischen Angebot, insbesondere aber auch mit einem breiten Leistungsangebot der in die Standortpolitik integrierten jeweiligen Therme, bei den Kunden punkten. War zur Eröffnung der Therme die Nachfrage nach Sauna- und Wellnessanwendungen noch sekundär, so besteht heute in diesem Bereich ein Investitionsbedarf. Die gesteigerte Nachfrage nach Spa-Anwendungskapazitäten bedingt einen Ausbau des Angebots. Die Region und die Therme können sich somit auch in Zukunft gegenüber anderen touristischen Regionen im Wettbewerb positionieren.

Dazu gehört auch eine intensiviertere Zusammenarbeit von Therme, Region und allen regionalen Teilnehmer der Tourismusbranche wie Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen. Die FUR Reiseanalyse 2005-2014 zeigt deutlich, dass der Trend zu Urlaubsreisen im Inland anhält und sich auf einem stabilen hohen Niveau eingependelt hat. Diese Zielgruppen gilt es auch künftig verstärkt anzusprechen.

Das geplante Hotelvorhaben schließt sich baulich direkt an die Außenanlagen der Avenida Therme an. Der Hotelgast kann so durch einen überdachten Übergang in die Avenida Therme gelangen. Durch die Anbindung der Avenida Therme an das Hotel können kombinierte Angebote geschaffen werden. Angebotspauschalen mit Übernachtung, Eintritt in das Freizeit- und Familienbad, Eintritt in die Saunenwelt und Wellnessangebote sind Grundlage für überregional verkaufbare mehrtägige touristische Produkte. Die Avenida Therme profitiert dabei durch die zusätzlichen Gäste aus dem Übernachtungsbereich. Das Hotel profitiert durch Übernachtungen, welche mangels Alternativangebote nicht stattgefunden hätten. Die Nachfrage nach Übernachtungsangeboten vor Ort auf einem 3-Sterne-Niveau ist vorhanden und kann derzeit nicht gedeckt werden.

Übersicht zu Fördermöglichkeiten des Tourismusprojektes Errichtung eines Hotels

Unter Berücksichtigung von bis zu 30% Nettoförderung auf die Gesamtinvesti- tionen im Rahmen des Landesprogramm Tourismus

Ausgehend von der Art und dem Umfang des geplanten Hotelprojektes könnten verschiedene Förderinstrumente genutzt werden. Durch die Thüringer Aufbaubank werden die Bereiche Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur GRW I“, „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur GRW II“, GREEN Invest (Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen) sowie Thüringen Invest angeboten. Auch von der Thüringer Aufbaubank aufgelegt ist das Landesprogramm Tourismus, welches die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit im Thüringer Tourismus zur Aufgabe hat. Seitens des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und seitens der GFAW existieren weitere Förderprogramme.

Insbesondere das Landesprogramm Tourismus der Thüringer Aufbaubank könnte das geplante Projekt umfangreich unterstützen. Hierfür ist die inhaltliche Unterstützung von Kommunen und touristischen Akteuren eine wichtige Grundlage um für das Thema auf Landesebene zu werben.

Mehr Informationen

Ausführliche Informationen finden Sie im Hauptexpose zum Projektvorhaben.

Das Hauptexpose zum Projektvorhaben erhalten Sie auf Anfrage und nach Unterzeichnung unseres non-disclosure-agreement.

PMR Consulting
Büro Warnemünde
Am Bahnhof 1
18119 Warnemünde
Tel.: +49 (0) 381 / 45 39 40 39

PMR Consulting
Büro München
Corneliusstraße 12
80469 München
Tel.: +49 (0) 89 / 21 11 11 61