

Konzept zur Erweiterung des Bauvorhabens Schul- und Familienbad Lüdinghausen

1. Status Quo des Schul- und Familienbades in Lüdinghausen

Die Grundlage des Hotelkonzeptes basiert auf dem derzeitigen Umbau des Schul- und Familienbades Lüdinghausen. Die Kernelemente des neuen Schul- und Familienbades sind die Erweiterungen des bisherigen Hallenbades in einen vollumfassenden gesundheits- und Badepark mit verschiedenen Modulen. Das Gesamtangebot der Stadt Lüdinghausen wird durch diesen Umbau deutlich verbessert. Ein Hotel mit 30 Doppelzimmern in der Kategorie 3-Sterne-plus würde zur Unterbringung der Gäste, die ein mehrtägiges Programm in Anspruch nehmen möchten, dienen, so dass sich ein ganzheitliches Konzept darstellt, das die Bedürfnisse der Kunden umfassend erfüllt. Dabei wird sich die gesamte Infrastruktur des Hotels in der Hauptanlage befinden, d. h. der Hotelbereich ist nur zum Übernachten gedacht. Die Gäste befinden sich für mögliche kosmetische Anwendung genauso wie für die Einnahme von Speisen und Getränken im Haupttrakt des Gesundheits- und Badeparkes.

2. Touristisches Potential der Stadt Lüdinghausen

Lüdinghausen und seine Umgebung verfügt über ein hohes touristisches Potential. Historische Sehenswürdigkeiten, Bewegung in der Natur, Erlebnis. Es locken 3 Wasserburgen in der Region, Stadtführungen für geschichtlich Interessierte, sowie Burgführungen und Besichtigungen. Sportlich ambitionierte Radfreunde finden ein gut ausgebautes, 4.000 km ausgeschildertes Radwandernetz und Thementouren. Spaß und Action versprechen Kanutouren in der Umgebung. Auch Wanderbegeisterte kommen auf ihre Kosten. Diese Potential bildet die ideale Grundlage für ein Hotel.

3. Geänderte Bedürfnisstruktur und Zielgruppenerweiterung durch ein Hotel

Der Grund für die veränderten Bedürfnisse der Kunden ist das gesteigerte Gesundheitsbewusstsein in den letzten Jahren. Gesundheit ist ein Thema womit sich jeder beschäftigt und was jeden betrifft. Im Alltag finden allerdings die wenigsten Menschen Zeit und Möglichkeiten sich um ihre Gesundheit zu kümmern. Doch der Körper gibt Zeichen, die beachtet werden müssen. Werden diese erkannt, muss die viel versprechende Lösung eines „Wellness-Urlaubes“ her. Doch wenige Tage nur massiert zu werden machen noch niemanden richtig gesund. Deshalb geht das Angebot des zukünftigen Schul- und Familienbades darüber hinaus. Um die Anlage in ihrer Ganzheitlichkeit optimal betreiben und nutzen zu können wäre eine Erweiterung durch ein Hotel ideal. Durch die daraus resultierende Steigerung des Dienstleistungsangebotes lässt sich die Zielgruppe nochmals erweitern. Als wesentliche neue Zielgruppe kommen Wellnesstouristen, gesundheits-, vital- und fitnessorientierte Kurzurlauber, sowie Seminargäste und Gäste für Coaching-Maßnahmen hinzu, die durch das geplante Angebot massiv angesprochen werden.

Eine Zielgruppenerweiterung bei der Zielgruppe 50+ ist ein realistisches Ziel. Die Zielgruppenerweiterung in diesem Segment führt zu einer Verbesserung

- der touristischen Infrastruktur des Ortes
- des Images des Ortes und
- der Bekanntheit des Ortes.

Eine Zielgruppenerweiterung in Richtung Hotel- und Tagungsgäste erhöht zusätzlich die oben genannten Verbesserungen. Insbesondere Tagungssegmente im Umfeld Gesundheit können in Lüdinghausen durchaus platziert werden. Allein durch die Marketing-Arbeit des Tagungshotels wird diese Zielgruppe dauerhaft befruchtet.

Darüber hinaus kann insgesamt von einer spürbaren Erhöhung der Aufenthaltszeiten ausgegangen werden. Diese Gewissheit beruht nicht zuletzt auf den Erfahrungswerten des Vergleichsobjektes aqua mountain im österreichischen Lingenau. Der Gesundheits- und Badepark aqua mountain, der ebenfalls von der s.a.b. Sport- und Anlagenbau Bodensee GmbH betrieben wird, erfährt durch den Hotelkomplex eine deutliche Umsatzsteigerung. Diese resultiert aus der erhöhten Frequenz der Anlage.

4. Betriebswirtschaftliche und vertragliche Beachtung

4.1 Gesellschaftsform

Das zukünftige Hotel mit 30 Doppelzimmern (60 Betten) in der Kategorie 3-Sterne-Plus soll von einer neu zu gründenden Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) finanziert werden. Diese Gesellschaft soll sowohl der Inhaber als auch der Investor sein.

4.2 Betrieb

Der Investor beauftragt die Betreibergesellschaft des Schul- und Familienbades Lüdinghausens mit dem Betrieb des Hotels. Dies ist notwendig damit eine einheitliche Konzeption eingehalten wird und eine gemeinsame Linie verfolgt wird. Der Betreiber wird sich der zukünftigen Gewinn- und Verlustsituation des Hotels zu verantworten haben.