

Gesundheits- und Thermalprojekte in der Region Rosalia

KURZINFORMATION

Gemeinde Pötsching

1 AUSGANGSLAGE

Die Heilbad Sauerbrunn Betriebsges.m.b.H. & CoKG – in Zusammenarbeit mit 8 Gemeinden der Region Rosalia (Bad Sauerbrunn, Pöttsching, Neudörfel, Wiesen, Sigleß, Krensdorf, Forchtenstein und Mattersburg) beabsichtigen die Errichtung eines „spezialisierten Gesundheitshotels“.

Aufgrund der positiven Entwicklung des Thermentourismus in Ostösterreich und der damit zusammenhängenden touristischen und regionalwirtschaftlichen Effekte gibt es in der „Region Rosalia“ bereits seit längerem die Überlegung die vorhandenen Ressourcen besser zu nutzen.

Bad Sauerbrunn verfügt über eine der magnesiumreichsten Quellen Österreichs, die Bohrung nach Thermalwasser war erfolgreich.

Des Weiteren verfügt Bad Sauerbrunn bzw. die Region über ein ausgezeichnetes Image als „Gesundheitsanbieter“ und erfüllt die wesentlichsten Voraussetzungen um sich gegenüber den Mitbewerbern am Markt durchsetzen zu können.

Neben den Basisvoraussetzungen wie Gesundheitskompetenz und natürliche Heilvorkommen weist die Region eine besondere Standortgunst auf; in einem Einzugsbereich von ca. einer Fahrstunde von Bad Sauerbrunn entfernt

- ⇒ wohnen ca. **2,165 Mio.** Menschen
- ⇒ haben ca. **294.000** Personen ihren Zweitwohnsitz
- ⇒ werden ca. **1,053 Mio.** Ankünfte (ohne Wien) erreicht.

Neben den hervorragenden Rahmenbedingungen, der positiven Standortsituation und leichten Erreichbarkeit waren es vor allem die erkennbaren Nachfragesteigerungen im „Gesundheitstourismus“ die die Projektinitiatoren bewogen haben sich mit der Realisierung von „spezialisierten Gesundheitsangeboten“ in der Region auseinanderzusetzen.

Von Seiten eines fachlich renommierten, unabhängigen Beratungsunternehmens wurde eine Untersuchung über die – aus Marktsicht – sinnvollste Betriebskonzeption durchgeführt und eine wirtschaftliche Machbarkeitsprüfung erstellt.

Unter zusätzlicher Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen und Voraussetzungen sowie der Zielsetzungen der Projektinitiatoren konnten im wesentlichen **zwei** Projekte identifiziert werden

- a) **Errichtung eines spezialisierten Gesundheitshotels**
- b) **Errichtung einer kleinen – öffentlich zugänglichen Thermalbadeanlage mit angeschlossenen Beherbergungsbetrieben.**

Für das Projekt „**Gesundheitshotel**“ wurde eine Ertragsvorschaurechnung erstellt; das Projekt „kleine öffentliche Hoteltherme“ wurde als Alternative zu einer großen „Thermalbadeanlage“ vorerst nur andiskutiert und im Detail noch nicht durchgerechnet.

Nachfolgende Aussagen und Informationen beschränken sich auf einige wesentliche Eckdaten und dienen als Erstinformation für mögliche Investoren oder Interessenten.

Die Informationen stellen keine detaillierte Projektunterlage dar – bei Interesse kann selbstverständlich die ausführliche Machbarkeitsstudie übermittelt werden.

2 SPEZIALISIERTES GESUNDHEITSHOTEL

Das Konzept

Auf Basis der vorhandenen Ressourcen – magnesiumreichste Quelle und Thermalwasser – einem Hardware-Angebot höchster Qualität und gediegener Annehmlichkeit, sowie einer perfekten Dienstleistungsqualität soll ein „**Gesundheits-Wohlfühl-Produkt**“ modernster Prägung geschaffen werden.

Die Eckpfeiler des Angebotes stellen

- eine herausragende **Hotelanlage** der **4*/5***-Kategorie
- eine „**Wellness-SPA-Thermal- und Therapieabteilung**“ mit eindeutigem Fokus auf **medizinische Massagen** dar.

Die Alleinstellungsmerkmale für den Gast werden in dem „**spezialisierten Wellness-SPA-Bereich**“ mit einem Top-Angebot von Massagen gesehen – wobei die Kombination

- Gesundheit und Erholung
- Gesundheit und Freizeit
- Gesundheit und Wohlfühlen

mit intensiver Betreuungstätigkeit am Gast im Vordergrund steht.

Zielgruppen / Zielmärkte

Als Zielgruppe werden kaufkraftstarke Personen mit begrenztem Zeitbudget angesprochen, die sich durch einen besonderen „Wohlfühlaufenthalt regenerieren“ bzw. vorbeugend etwas für die Gesundheit tun wollen.

Als Herkunftsmarkt wird der Wiener Raum, Ostösterreich und die angrenzenden osteuropäischen Nachbarländer gesehen.

Das Projekt

Das Hotel weist **130 Zimmer** mit **240 Betten** auf

- 20 Einzelzimmer (ca. 30 m²)
- 110 Junior Suiten (ca. 42 m²).

Die Zimmer sind nach den neuesten Erkenntnissen ausgestattet und eingerichtet.

Neben einer ausreichend kommunikativen Hotellounge verfügt das Haus über die erforderlichen Gastronomieflächen – aufgeteilt auf zwei unterschiedlich thematisierte Restauranttypen.

Die **SPA-Wellness-Thermalabteilung** stellt das Kernangebot des „Gesundheitshotels“ dar.

Die Anlage gliedert sich in

- einen „Innenbereich“ und
- einen „Außenbereich“

wobei beide Bereiche im wesentlichen von den unterschiedlichsten Saunaanlagen und Wasserangeboten geprägt sind.

Im Innenbereich finden inszenierte „Abläufe“ statt – ein wesentliches Angebot dieser Abteilung sind die attraktiven Ruheräume.

Des Weiteren gibt es eine großzügige „Therapie- und Massageabteilung“ sowie eine „Beauty-Abteilung“.

Investition

Die Gesamtinvestition – ohne Grund – muss mit ca. **€ 25,0 Mio. - € 28,0 Mio.** angesetzt werden.

Wirtschaftlichkeit

Für das Hotel können folgende Annahmen getroffen werden (Realistische Variante, für die ersten 5 Betriebsjahre):

• Bettenauslastung	49,3 % – 68,5 %
• Nächtigungen	43.200 – 60.000
• Ø Erlös/Gast/HP	€ 104,- – € 118,-
• Beherbergungserlöse	€ 4,492 Mio. – € 7,096 Mio.
• Getränkeerlöse	€ 0,340 Mio. – € 0,532 Mio.
• Erlöse Anwendungen	€ 1,771 Mio. – € 2,819 Mio.
• Sonstiges	€ 0,024 Mio. – € 0,038 Mio.
<u>Gesamterlöse</u>	<u>€ 6,627 Mio. – € 10,485 Mio.</u>

-
- **Aufwendungen** für Personal, Wareneinsatz, Betriebskosten, Verwaltung, Versicherung, Werbung usw. müssen ca. **€ 5,584 Mio. - €8,076 Mio.** angesetzt werden.
 - **Betriebsergebnis I**
(vor Afa und Zinsen) **€1,043 Mio. - €2,409 Mio.**

Das **Hotel** erreicht ein Betriebsergebnis von ca. **15,7 %** bis **23,0 %** der Erlöse.

Finanzierung

Die Finanzierung ist derzeit noch offen – unter Berücksichtigung einer Investitionsrücklage von ca. **2,5 %** der Gesamtinvestition ab dem 4. Betriebsjahr kann Fremdkapital von ca. **€17,8 Mio.** (Basis 5 % Zinsen, 15 Jahre Laufzeit) bedient werden.

Es besteht somit ein theoretischer Finanzierungsbedarf von ca. **€7,0 Mio. - €1,0 Mio.** der durch Eigenmittel, Förderungen, Zuschüsse, Beteiligungen etc. aufgebracht werden muss.

Bei einer entsprechenden Verzinsung des Beteiligungskapitales (z.B. ab dem 3. Jahr) und einer eventuellen Abschichtung ab dem 10. Jahr müsste die Eigenkapitalquote (incl. Förderungsanteil – Annahme ca. 20 %) auf ca. **50 % (€ 14,0 Mio.)** erhöht und der Fremdmittelanteil reduziert werden.

3 ÖFFENTLICHE HOTELTHERME MIT BEHERBERGUNGSIINFRASTRUKTUR

Als Ergänzung zum „profilieren Gesundheitshotel“ wird in der Region die Errichtung einer kleinen öffentlichen „Hoteltherme“ mit angeschlossener Beherbergungsinfrastruktur überlegt.

Die Projektidee geht davon aus, dass interessierte Hotel- bzw. Beherbergungsbetreiber ihre Beherbergungsbetriebe

- Hotels
- Pensionen
- Ferienwohnungsanlagen
- Campingplätze etc.

auf einer zur Verfügung stehenden Grundfläche errichten und als **gemeinsame** Infrastruktur eine kleine öffentlich zugängliche Thermalbadeanlage betreiben.

Die „Badeanlage“ wird von **allen** Beherbergungsbetrieben unter Berücksichtigung von Zuschüssen und Förderungen der Gemeinden, des Landes etc. finanziert – der Investitionsbedarf für die Thermalbadeanlage muss mit ca. **€ 7,0 Mio. - € 8,0 Mio.** angesetzt werden.

Der Betrieb der Thermalbadeanlage kann – unter Berücksichtigung von externen Gästen – kostendeckend geführt werden; erwirtschaftbare Überschüsse sind für Reinvestitionen zu verwenden.

Die Beherbergungsbetriebe sind von den jeweiligen Interessenten – unter Ausnutzung der höchstmöglichen Förderungen – selber zu finanzieren.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Vorliegende Information stellt eine erste Unterlage für Investoren etc. dar, die an einer Beteiligung am Gesundheitshotel und / oder an der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes interessiert sind.

Je nach Interesse und Zielsetzung

- strategisches Investment,
- Kapitalanlage etc.

ergeben sich interessante Möglichkeiten, die im Detail noch genau geprüft werden müssen.

Für weitere Informationen und Auskünfte stehen Ihnen die Gemeindeämter bzw. die Direktion der Heilbad Sauerbrunn Betriebsges.m.b.H. & CoKG gerne zur Verfügung.

Pöttsching, am 22. Aug. 2003

Gemeinde Pöttsching
Fr. Bürgermeisterin Irene Izmenyi
Tel. 02631 2225