

Anlage 2: Email von Volz & Partner

Swyter, Jan-Berndt

Von: Adnan Azrak [azrak@volz-partner.de]
Gesendet: Montag, 16. Juni 2014 12:07
An: Swyter, Jan-Berndt
Betreff: Re: Quick Check - kommunale Hotelstandortanalyse

Sehr geehrter Herr Swyter,

herzlichen Dank für die Übersendung der Stellungnahme vom 10. Juni 2014. Die aufgeführten Punkte hätten anlässlich des Präsentationstermins am 12. März 2014 in Norden von den Verfassern des Schreibens idealerweise in einem persönlichen Gespräch erörtert werden können, zumal allen Teilnehmern die Unterlagen bereits vorlagen. Zu den meisten Fragen der Stellungnahme hatte ich auch in der anschließenden Diskussion Stellung genommen. Dennoch nehme ich eine konstruktive Kritik jederzeit gerne an.

Zunächst möchte ich aber nochmals auf die Aufgabenstellung hinweisen, die in der Beauftragung fixiert wurde. Bei dem Quick Check handelt es sich nicht um eine vollumfängliche Markt- und Standortanalyse, sondern lediglich um eine Kurzeinschätzung von Angebot und Nachfrage vor Ort, die in eine erste Handlungsempfehlung mündet. Diese Handlungsempfehlung soll als Diskussionsgrundlage dienen, um das vorhandene Hotelangebot zu optimieren.

Volz & Partner beraten inzwischen seit über 25 Jahren Städte und Gemeinden zum Thema Hotelansiedlung. Unsere Aussagen sind immer neutral, und werden weder von den Kommunen, noch von Investoren, Betreibern, Verbänden und sonstigen Interessengruppen beeinflusst. So kommen wir im Rahmen von Potenzialanalysen bei anderen Standorten auch klar zu dem Schluss, dass eine Erweiterung des Hotelangebotes zu einem scharfen Verdrängungswettbewerb führt, und daher nicht genehmigt werden sollte (z.B. im Auftrag der Landeshauptstadt Mainz).

Das von unserer Homepage entnommene Projekt mit 120 Zimmern bezieht sich nicht auf den Standort Norden, denn wie allseits bekannt, sind vor Ort weder zahlreiche weltweit operierende Unternehmen ansässig, noch ist Norden/Norddeich ein wirtschaftsstarker Standort.

Wir sind der Ansicht, dass sich Norden-Norddeich nur mit einem erweiterten Angebot zukünftig weiterhin am Markt behaupten kann. Mit dem Status Quo wird eine Steigerung der Gästezahlen nur schwer möglich sein. Ein neues Hotel sollte sich, wie erwähnt, zum einen auf Wellness- und Gesundheitsurlauber konzentrieren, zum anderen auf Tagungs- und Seminargäste, die das Haus üblicherweise unter der Woche außerhalb der Saison- und Ferienzeiten frequentieren.

In den uns vorliegenden Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass es essentiell wichtig ist, neue Gästegruppen zu gewinnen. Gerade die bürgerliche Mitte, Best Ager, Aktive und Gesundheitsbewusste, die als potenzielle Zielgruppen erwähnt werden, sind für das Segment Wellness und Gesundheit ein entscheidender Faktor. Somit ließe sich auch die Saison verlängern bzw. entzerren, da diese Gästegruppe nicht unbedingt zu Hochsaisonzeiten verreisen muss im Gegensatz zu Familien mit Kindern. Das angedachte Hotel sehen wir dabei auch keineswegs im Luxussegment sondern im klassischen First-Class-Segment (4-Sterne).

Wie in der Stellungnahme beschrieben, wird die Mitbewerbersituation zu den gut ausgebauten Regionen an der Nord- und Ostseeküste bereits rege diskutiert, eine fundierte Untersuchung fand aber nicht statt. Wir sehen aus hotelfachlicher Sicht hier eine klare Konkurrenz, denn schließlich entscheidet das Gesamtpaket und die touristische Infrastruktur einer Destination, wohin der Gast letztendlich reist.

Destinationen, die das Angebot nicht entsprechend modernisieren und auf die Anforderungen der potenziellen Gästegruppen abstimmen, werden nur schwer am Markt bestehen können. Gerade aus diesem Grund erachten wir ein Leuchtturm-Projekt mit überregionaler Strahlkraft für die weitere touristische Entwicklung in Norden-Norddeich als sehr wichtig. Selbstverständlich sollte dies in einer vertiefenden Analyse nochmals geprüft werden, um ein schlüssiges und tragfähiges Gesamtkonzept erarbeiten zu können.

Sollten Sie weitere Fragen haben, sehr geehrter Herr Swyter, so stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Adnan Azrak

VOLZ&PARTNER

Die privaten Hotelexperten

Graf-Stauffenberg-Strasse 43

D - 66121 Saarbrücken

Tel. +49 681 62679

Fax. +49 681 62768

azrak@volz-partner.de

www.volz-partner.de

GF: Olaf W. F. Volz, Adnan Azrak