

Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH · EGOH

NIT – Institut für Tourismus- und  
Bäderforschung in Nordeuropa GmbH  
Herrn Kai Zieseemer  
Fleethörn 23  
24103 Kiel

Datum	Ansprechpartner/in	Durchwahl	E-Mail	Standort
12.01.2021	Jens Meyer	04521 / 808 800	meyer@egoh.de	Eutin

### **Hotelplanung der Ostsee-Betriebsvermögens GmbH & Co. KG, Bliesdorf | Studie zu den regionalwirtschaftlichen Effekten**

Sehr geehrter Herr Bendfeldt,  
sehr geehrter Herr Zieseemer,

vielen Dank an dieser Stelle für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Aus unserer Sicht als Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Ostholstein ist die von Ihnen erstellte „Bewertung der regionalwirtschaftlichen Effekte einer Hotelentwicklung in Bliesdorf/Ostsee“ schlüssig und die berechneten Szenarien nachvollziehbar.

Die Errichtung eines Familienhotels in Schashagen begrüßen wir grundsätzlich. Es wäre ein wertvoller Baustein für die Weiterentwicklung des Tourismus im Kreis Ostholstein sowie der Gemeinde Schashagen.

Mit der Realisierung des beschriebenen Vorhabens werden in der Gemeinde Schashagen vielseitige neue Arbeitsplätze entstehen. Dies wird zu einer positiven Entwicklung auf dem regionalen Arbeitsmarkt beitragen.

Durch die von Ihnen dargestellten Mehreinnahmen für den kommunalen Haushalt wird sich die Investition auch für die Gemeinde positiv darstellen.

Ihre Untersuchungen kommen auf den Punkt und geben in der dargestellten Fassung einen umfangreichen Einblick in die Auswirkungen unter der Berücksichtigung aller relevanten analysierten Daten, von daher haben wir keine weiteren Anmerkungen oder Ergänzungen.

Für ergänzende Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Meyer  
*Geschäftsführer*



Tourismus-Agentur Lübecker Bucht, Strandallee 134, 23683 Scharbeutz

NIT GmbH  
Kai Ziesemer  
Fleethörn 23

24103 Kiel

Ihr Ansprechpartner  
André Rosinski

Telefon-Durchwahl  
0172-4792160

Email  
[arosinski@luebecker-bucht-ostsee.de](mailto:arosinski@luebecker-bucht-ostsee.de) Scharbeutz, 07.12.2020

## Plausibilitätsbewertung zur Studie „Bewertung der regionalwirtschaftlichen Effekte einer Hotelentwicklung in Bliesdorf/ Ostsee“ in der Lübecker Bucht

Sehr geehrter Herr Ziesemer,

gerne komme ich Ihrer Bitte nach und gebe Ihnen eine kompakte Rückmeldung zu den Inhalten der o.g. Studie.

Inhaltlich ist das Konzept schlüssig aufgebaut. Auf Basis einer fundierten Bewertung der Marktsituation und der folgerichtigen Potenzialermittlung für die Region kommen die Autoren zu dem Ergebnis, das die Entwicklung eines hochwertigen Familienhotels als marktgerecht erscheint. Dies kann ich nur unterstreichen. Der zielgruppenspezifische Ausbau der Hotelbetten in der Region gehört zu einem der bedeutendsten strategischen Leitlinien innerhalb unseres Touristischen Entwicklungskonzeptes 2030 für die Lübecker Bucht.

Auch Ihre Schlussfolgerungen zum Mikrostandort für das Entwicklungsvorhaben unterstütze ich zu 100 Prozent. Mit großem Erfolg betreibt und entwickelt die Familie Bendfeldt seit Jahren ihren eigenen Ferienhof und verfügt bereits über umfangreiche Erfahrungen in der Vermietung von Ferienhäusern im Segment „Hochwertiger Landurlaub für Familien“. Die Erweiterung um ein Hotel in Kooperation mit der Familotel-Gruppe ist daher schlüssig. Die daraus resultierenden regionalwirtschaftlichen Effekte ebenfalls. Die von Ihnen angenommenen Kennziffern zu Aufenthaltstagen, Auslastungsraten und Ausgabekennziffern, sind für die Lübecker Bucht als realistisch zu bewerten.

### TOURISMUS-AGENTUR LÜBECKER BUCHT AöR

Strandallee 134, 23683 Scharbeutz, Fon +49 4503 7794-100, Fax +49 4503 7794-200  
[www.luebecker-bucht-ostsee.de](http://www.luebecker-bucht-ostsee.de)

Volksbank Eutin, IBAN: DE49213922180000256994, BIC: GENODEF1EUT  
Sparkasse Holstein, IBAN: DE64213522400179076716, BIC: NOLADE21HOL  
Tourismus-Agentur Lübecker Bucht, Anstalt öffentlichen Rechts, Sitz Scharbeutz,  
Amtsgericht Lübeck, HRA 7368 HL  
Vorstand: André Rosinski  
Steuer-Nr. 22 299 03043, USt-IDNr. DE 289111337



Hinzu kommt das professionelle Engagement der Familotel AG und die Tatsache, dass das angestrebte Hotel über Alleinstellungsmerkmale im norddeutschen Marktsegment „Hotelurlaub für Familien“ verfügen wird.

Alles in allem verfügt das Projekt somit über gute Voraussetzungen für einen nachhaltig-erfolgreichen Betrieb und stellt eine wertvolle Angebotsergänzung für die Lübecker Bucht dar. Dies gilt insbesondere für die Stärkung der Ganzjahresdestination.

Neben den reinen Standortfaktoren und Marktkennziffern hängt der spätere Erfolg insbesondere vom Betreibermodell ab. Und genau hier liegt der Schlüssel. Eine Familie aus der Region möchte expandieren, blickt auf eine bisher erfolgreiche Entwicklung zurück und ist in der Lage ein Investment dieser Größe privat zu realisieren. Hierfür wünsche ich Familie Bendfeldt alles Gute!

Mit freundlichen Grüßen

André Rosinski  
Vorstand Tourismus-Agentur Lübecker Bucht AÖR



DEHOGA Ostholstein • An der Bäderstr. 33 • 23701 Süsel

**NIT - Institut für Tourismus- und  
Bäderforschung in Nordeuropa GmbH  
zu Hd. Kai Zieseimer  
Fleethörn 23**

**D-24103 Kiel**

## Matthias Drespling

Vizepräsident des DEHOGA  
Landesverbandes SH

Vorsitzender der Fachgruppe  
Hotels und andere  
Beherbergungsbetriebe

Vorsitzender des DEHOGA  
Kreisverbandes Ostholstein

An der Bäderstr. 33  
23701 Süsel  
☎ 04524 7030790  
FAX 04524 7030799

matthias@drespling.de  
[www.dehoga-sh.de](http://www.dehoga-sh.de)  
[www.dehoga-oh.de](http://www.dehoga-oh.de)

Süsel, 12.01.2021

### **Stellungnahme zum Bauvorhaben Familotel „Bauer Martin“ in Bliesdorf**

Sehr geehrter Herr Zieseimer,

zu o.a. Bauvorhaben möchte ich folgende Stellungnahme geben.

#### **Allgemeine Feststellung:**

In Anbetracht der letztjährigen Saisonauslastungen im Bereich Ostholstein kann man pauschal sagen, dass ein Angebot für Familien-Urlaub immer noch mehr ausbaubar ist. Dabei ist die derzeitige Situation (Pandemie) nicht zu berücksichtigen.

Es bestehen im Bereich Ostholstein nur wenige Angebote, die ein so umfangreiches Angebot vorhalten. Man redet von dem USP das ein Unternehmen haben sollte, um sich vom Gesamtmarkt abzuheben. In dem Projekt von „Bauer Martin“ handelt es sich nach meiner Einschätzung genau um so ein Projekt.

#### **Zum Bestand des heutigen Angebotes „Bauer Martin“:**

- Sehr gutes Marketing mit dementsprechenden Belegungszahlen
- Einzelhäuser und Hotel im absolut konkurrenzfähigen Marktbereich
- Lage dicht an der Ostsee und kaum beeinträchtigend im normalen Verkehrsbereich
- Gerade als 2. bestes Familienhotel in Deutschland bewertet worden
- Charakter der Anlage: Resort

Quelle Auszeichnungen:

<https://www.bauer-martin.de/ueber-uns/auszeichnungen.html>

### Zum neu geplanten Ausbau/Neubau:

Bei dem geplanten Hotelneubau handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Unternehmens. Es dient dazu das Portfolio, um mehrere Wohneinheiten und Angebote für die Familien zu erweitern. Eine umfangreiche Planung mit starker Visualisierung liegt seit längerer Zeit vor und ist geprägt durch Offenheit und gut umgesetzter Vorstellung des Projektes.

Einschätzung der Machbarkeit, Nachhaltigkeit, Marktchance, Auswirkung auf die Destination:

#### **Machbarkeit:**

Da es eine umfangreiche Planung mit auch wirtschaftlichen Erwägungen bereits gibt und diese klar darstellt, wie dieses Projekt verwirklicht werden kann, habe ich kein Zweifel an der Machbarkeit des Projektes. Hinsichtlich der finanziellen Situation kann ich hier keine Auskunft geben. Hier bin ich auf die Aussagen von Martin Bendfeldt angewiesen. Dieser sagte mir klar, dass die Businesspläne auf die finanziellen Bedürfnisse angepasst wurden. Heißt im Umkehrschluss: Die Finanzierung steht.

Die Machbarkeit hinsichtlich der örtlichen Gegebenheit scheinen aufgrund von Entscheidungsproblemen in der Gemeinde doch etwas schwieriger sich darzustellen. Trotz der bisher langen Planungsphase ist es noch immer nicht gelungen ein GO für dieses Projekt zu bekommen. Die Situation halte ich für sehr kritisch, da es sich hier auch um Zeitschienen handelt, die nicht unendlich durchhaltbar sind.

#### **Nachhaltigkeit:**

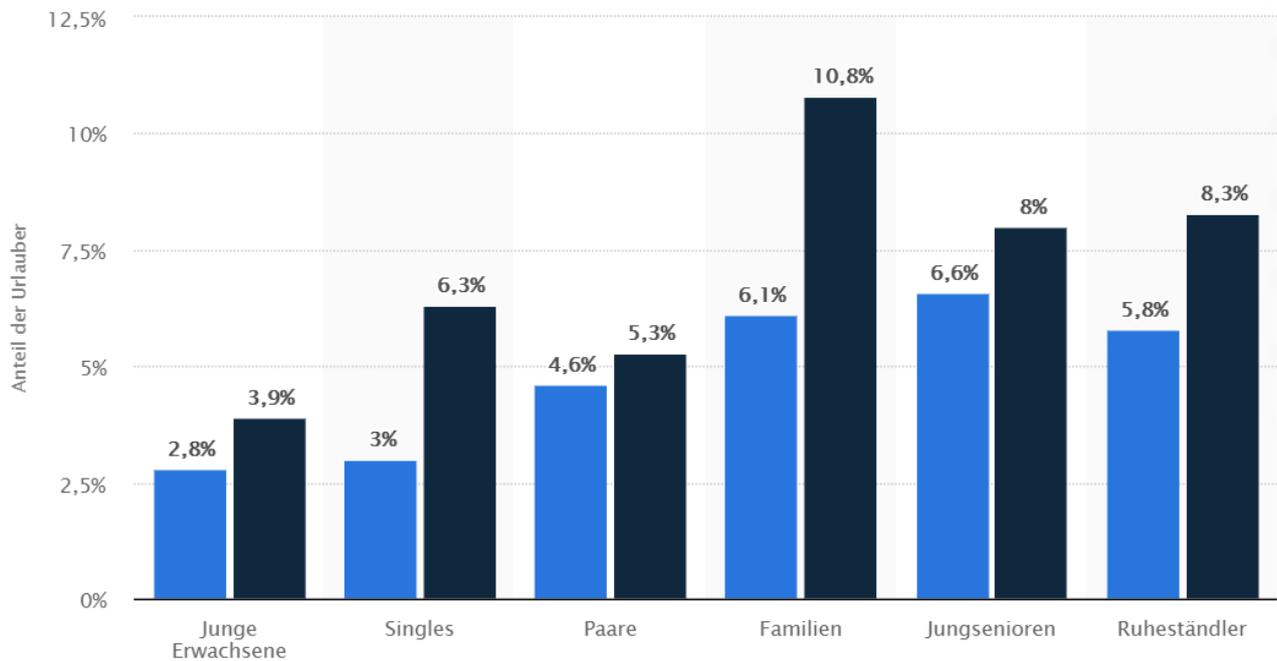
Dieser Punkt ist kurz zu begründen. Der Betreiber ist gleichzeitig der Investor und langjährig im Standort verwurzelt. Dieses stellt eine Sicherheit schon in der Sache dar. Wir haben es hier nicht mit einem Fremd- oder Franchise-Unternehmen zu tun. Auch die Produktlinie zielt auf eine Klientel ab, welches in der Region schon lange und beständig funktioniert.

#### **Marktchance:**

Mehrfach ist schon in Branchenkreise klar, dass wir uns im touristischen Wandel befinden. Der Kunde/Gast hat ein deutlich gesteigertes Interesse an qualitativ hochwertigen Angeboten. Diese Angebote dürfen durchaus auch in einem höheren Preissegment sein, dieses wird lt. Studien akzeptiert. Insofern ist das geplante Projekt genau in dieser Range. Es wird kein Problem sein dieses zu vermarkten und dadurch eine geschätzte Auslastung von 70 – 90% Jahresauslastung zu schaffen. Beispiele dafür gibt es schon.

Die Grafik auf der nächsten Seite stellt im dunkelblauen Balken die Frequenzen für Region Ostsee (Hellblau Nordsee) aus dem Jahr 2019 dar. Hier ist klar zu erkennen, welchen Stellenwert der Familienurlaub hat.

Quelle: © Statista 2021



#### Auswirkung auf die Destination bzw. Region:

Breiteres Angebot im Sektor Familienurlaub, längere Verweildauer, neue Gästestrukturen durch besonderes in Teilen einmaliges Angebot.

#### Fazit:

Ich unterstütze die Studie des NIT zur Situation Bauvorhaben Familiotel „Bauer Martin“ in Bliesdorf. Es wäre jetzt wichtig, dass so schnell wie möglich eine positive Entscheidung für das Projekt auf den Weg gebracht wird.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Drespling  
Vorsitzender DEHOGA Ostholstein



Do 03.12.2020 14:16

Johannes Grunwald <Grunwald@ihk-luebeck.de>

AW: Hotelplanung der Ostsee-Betriebsvermögens GmbH & Co. KG, Bliesdorf | Studie zu den regionalwirtschaftlichen Effekten

An Kai Zieseimer

Cc 'Martin Bendfeldt'; Rüdiger Schacht; Marlene von Zamory

---

Sehr geehrter Herr Zieseimer,

Dankeschön für Ihre E-Mail und die in der Studie aufgezeigten Ergebnisse.

Als IHK zu Lübeck unterstützen wir grundsätzlich alle wirtschaftlich nachhaltig gestalteten Investitionen. Daher haben wir seiner Zeit auch eine fachkundige Stellungnahme zu dem besagten Projekt gegenüber dem verantwortlichen Bauausschuss abgegeben. Nach einer persönlichen Sichtung des Konzeptes bei einem Termin vor Ort, bleibt unsere Haltung gegenüber dem Vorhaben nach wie vor positiv. Auch sind die in der Studie aufgeführten Aspekte für uns nachvollziehbar. Eine tiefer gehende Bewertung der Studie, insbesondere zu betriebs- und volkswirtschaftlichen Aspekten, können wir als IHK zu Lübeck jedoch nicht vornehmen.

Wir wünschen der Durchführung des Projektes viel Erfolg und stehen grundsätzlich gerne weiterhin im Bereich Interessensvertretung an der Seite des Unternehmers.

Freundliche Grüße

Johannes Grunwald  
Referent Tourismuswirtschaft | Existenzgründung und Unternehmensförderung

---

Industrie- und Handelskammer zu Lübeck  
Fackenburger Allee 2, 23554 Lübeck  
Tel.: 0451 6006-176  
Fax: 0451 6006- 4176  
E-Mail: [grunwald@ihk-luebeck.de](mailto:grunwald@ihk-luebeck.de)  
[www.ihk-schleswig-holstein.de](http://www.ihk-schleswig-holstein.de)