

**2016/004**

öffentlich



Dezernat C  
Planungsamt  
Peter Mauch  
Norbert Geissel

Wirtschaftsförderung  
Stadtentwicklung und  
Umweltplanung

Bezugsvorlagen: DS 2005 Nr. V 5/2 ö

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeinderat (Vorberatung)	22.11.2016	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	26.01.2017	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	31.01.2017	Ö

## Hotelmarkt- und Standortstudie Leonberg

**- Einbringung der Untersuchungsergebnisse der sog. "Treugast-Studie"**

**- Festlegung des hotelmarktbezogenen Nutzungskonzeptes für das Postareal/ den Brückenschlag innerhalb der Stadtumbaumaßnahme "Leonberg-Mitte"**

### Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme

für den Gemeinderat (Sitzung am 22.11.2016) als TISCHVORLAGE:

Die dargelegten Ergebnisse der sog. Treugast- Studie zum Hotelmarkt in Leonberg und dessen Entwicklungsspielräumen werden zur Kenntnis genommen.

für den Planungsausschuss (Sitzung am 26.01.2017) als Empfehlung an den Gemeinderat (Sitzung am 31.01.2017):

1. Auf Grundlage der Ergebnisse der Treugast- Studie wird ein möglicher Hotelstandort innerhalb des Postareals bzw. des Brückenschlags priorisiert. Ergänzend sind für diesen Bereich auch bauliche Entwicklungen in Form von Boardinghouse- Konzepten denkbar.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dieses Nutzungskonzept als Baustein einer Ausschreibung eines Investorenauswahlverfahrens aufzunehmen und die Ausschreibungsinhalte für eine entsprechende Beschlussfassung vorzubereiten.

### Zusammenfassung des Sachverhalts

Im Rahmen der GR- Sitzung am 22.11.2016 werden die Gutachter ihre Untersuchungsergebnisse im Sinne einer Einbringung darlegen, eine inhaltliche Beratung ist in der Januar-Sitzungsrunde 2017 vorgesehen.

Die Verfasser der Studie sehen entsprechende Entwicklungsspielräume für einen weiteren Hotelbetrieb in Leonberg. Die Grundlage dieser Einschätzung bildet eine umfassende Wettbewerbsanalyse, die Leonberg und die unmittelbare Umgebung betrachtet hat. Im Landkreis Böblingen fand in den letzten 10 Jahren eine angebotsseitig wechselhafte Entwicklung statt, die insgesamt jedoch einen leicht positiven Trend erkennen lässt.

Die nachfrageseitig schwankende Entwicklung zeigt die Abhängigkeit vom konjunkturanfälligen Geschäftsreise-Segment. In Leonberg besteht ein insgesamt moderater Nachfrage- druck bei durchschnittlicher Bettenauslastung.

Die Gutachter sehen für Leonberg ein Marktpotential für ein Budget- bis Midscale- Hotel (2- bis 3- Sterne nach DEHOGA) mit Anschluss an eine strahlkräftige Marke mit starkem Ver- triebssystem (ca. 80 Betten). Eine gewisse Standortpräferenz besteht im Bereich des Ge- werbegebiets LeoWest aufgrund seiner besonderen Lagegunst in Verbindung mit nationalen und internationalen Geschäftsreisenden als Primärzielgruppe.

In der städtebaulichen Gesamtabwägung wird das Postareal bzw. der Bereich des Brückenschlags aufgrund seines höherwertigen Umfelds, seiner besseren Infrastruktur bei annähernd gleich guten Erreichbarkeiten priorisiert. Erwartet werden mit einer solchen Ansiedlung weitere Impulse auf die Innenstadtentwicklung. Boardinghouse- Konzepte sollen den Hotelbetrieb abrunden.

### **Ziele der Maßnahme**

Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für das Postareal mit Brückenschlag als Grundlage für ein Investorenauswahlverfahren.

### **Sachverhalt/Sachstand**

Der bundesweite Hotelmarkt ist bereits seit Jahrzehnten in Bewegung. Waren früher in- habergeführte Unternehmen marktbestimmend, sind zwischenzeitlich konzern- oder fran- chisegeführte Hotelbetriebe innerhalb eines vertrieblichen Verbundes führend. Leonberg war von dieser Entwicklung beispielsweise durch die Schließung des traditionsreichen „Hotel Eiss“ kurz nach der Jahrtausendwende betroffen.

Zur Klärung des aktuellen Hotelmarktes sowie zur Bestimmung möglicher Entwicklungs- potentiale hat die Treugast Unternehmensberatungsgesellschaft mbH eine aktuelle Marktstudie erstellt. Die wichtigsten Ergebnisse dieser Studie werden im Rahmen der Sitzung des Gemeinderates am 22.11.2016 vorgestellt. Auszüge dieser Ergebnispräsen- tation sind als Anlage dieser Drucksache beigelegt.

Innerhalb einer aktuellen Markt- und Wettbewerbsanalyse legt die Studie die realisierten Marktentwicklungen in Form eines quantitativen und qualitativen Hotelbedarfs innerhalb der Stadt sowie eines näheren Einzugsbereichs dar. Im Rahmen einer Standortanalyse werden potentielle Standorte im Bereich „LeoWest“ und „Postareal/ Brückenschlag“ gegenüber gestellt.

Das Hotelmarktprofil in Leonberg wird wesentlich bestimmt durch 2 größere Anbieter (Hotel Hirsch und Amber-Hotel) sowie 2 kleinere Betriebe lokaler Spezifikation. Die Übernach- tungskapazität wurde zuletzt von rund 370 auf knapp über 400 Betten erhöht. Die Zahl der Übernachtungen in Leonberg schwankt zwischen ca. 50.000 und 55.000 Übernachtungen pro Jahr, die Bettenauslastung liegt bei ca. 41 % (Bundesdurchschnitt ca. 43 %).

Der Markt wird wesentlich von Geschäftsreisenden bestimmt, was eine gewisse Konjunk- turanfälligkeit erkennen lässt. Erkennbar ist ein regionales Nachfragepotential von zahl- reichen internationalen Großunternehmen, die ihre Standorte in der näheren Umgebung Leonbergs haben.

Relevante Hotelwettbewerber sitzen in Gerlingen (Bonjour Tagungshotel), Rutesheim (Hotel 2050) und Renningen (Hotel Campo). In der Region sind aktuell 10 neue Hotelprojekte mit zusammen rd. 1.800 Zimmern in der Projektierungs-/ Realisierungsphase, kein Projekt befindet sich im Umkreis von ca. 15 Kilometern von Leonberg.

Das Wettbewerbsumfeld zeigt ein umfassendes Angebot auf dem Tagungsmarkt. Die Studie zeigt einen gering ausgebildeten Wettbewerb in der Budget-/ Midscale- Kategorie (2- bis 3- Sterne Kategorie nach DEHOGA). Insoweit werden in diesem Segment entsprechende Potentiale in Leonberg gesehen, wobei eine strahlkräftige Marke mit einem starken Vertriebssystem ausdrücklich empfohlen wird. Insoweit ergibt sich ein konzeptioneller Rahmen mit einer Konzentration auf Logiskapazitäten, vorrangig als schlanke F & B- Konzeptionen. Als typische Infrastrukturelemente sind ein (Frühstücks-) Restaurant, Bar, ca. 80 Zimmer zwischen 16- 22 qm Nutzfläche (inkl. Sanitärbereich) und hoher Flächeneffizienz denkbar.

Als mögliche Standorte kommen insbesondere in Frage das sog. „Postareal mit Brückenschlag“ oder das neue Gewerbegebiet „LeoWest“:

- Standort „LeoWest“ als Hotel in der Budget- Kategorie (vergleichbar 2- Sterne nach DEHOGA) mit ca. 80- 100 Betten und schlankem Gastronomiekonzept. Primärzielgruppen sind nationale und internationale Geschäftsreisende sowie Messebesucher, Sekundärzielgruppe können preissensible Freizeit-/ Urlaubsreisende sein (Markenkonzepte NOVUM style hotels, B&B Hotels, ibis styles, ibis budget o.ä.).
- Standort „Postareal/ Brückenschlag“ als Hotel in der höherwertigen Midscale- Kategorie (vergleichbar 3- Sterne nach DEHOGA) mit ca. 80- 100 Betten und vergleichbarem Angebotskonzept (Markenkonzepte Holiday Inn Express, Mercure Hotels o.ä.).

Eine Realisierung beider Standorte würde ein erhebliches lokales Marktwachstum bedeuten in Verbindung mit einer deutlichen Wettbewerbsintensivierung zu Lasten bestehender Hotelbetriebe in Leonberg.

In der städtebaulichen Gesamtabwägung wird eine hotelbezogene Projektentwicklung im Bereich des Postareals empfohlen, da mit dieser Standortentscheidung eine funktional höherwertige Entwicklung sowie eine weitere Belebung der Innenstadt erwartet werden kann. Ergänzende Nutzungen im Bereich von sog. „Boardinghouse“ Konzepten (boarding = Verpflegung/Beköstigung, house = Haus) sollen angestrebt werden. Dabei handelt es sich um Appartements mit hotelähnlichen Leistungen für einen längeren Aufenthalt („Zuhause auf Zeit“). Die Zimmer und Wohnungen in einem Boardinghouse werden vor allem von Firmen genutzt, die über längere Zeit Mitarbeiter projektbezogen beschäftigen und entsprechende Unterkünfte benötigen. Die Unterbringung in einem Boardinghouse ist in der Regel günstiger als in einem Hotel.

### **Weiteres Vorgehen**

- Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse mit Vertreter/innen des Leonberger Einzelhandels im AKT Stadtmarketing (3. KW 2017)
- Identifikation und Definition weiterer Nutzungspotentiale (u.a. Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung etc.) für das Postareal/ Brückenschlag
- Definition und Verabschiedung eines städtebaulichen Konzeptes und eines Nutzungskonzeptes für das Postareal/ Brückenschlag als Grundlage für ein Investorenauswahlverfahren
- Durchführung des Investorenauswahlverfahrens.

### **Alternativen zum Beschlussvorschlag**

Keine oder eine abweichende Festlegung von möglichen Nutzungen für das Postareal bzw. den Bereich Brückenschlag.

**Finanzierungsübersicht**

Der Beschlussvorschlag hat keine finanziellen Auswirkungen.

	<b>Jahr</b>	<b>verfügbares Budget</b>	<b>Finanzbedarf</b>	<b>Bemerkung</b>
--	-------------	---------------------------	---------------------	------------------

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid  
Erster Bürgermeister

Bernhard Schuler  
Oberbürgermeister

**Anlage/n**

1	DS 2016_004_Anlage zu Hotelbedarfsanalyse (Auszug der Ergebnispräsentation)
---	---

# Hotelbedarfsanalyse - Leonberg

---

Ergebnispräsentation

**TREUGAST** | Solutions Group

---

# Hotelbedarfsanalyse Leonberg

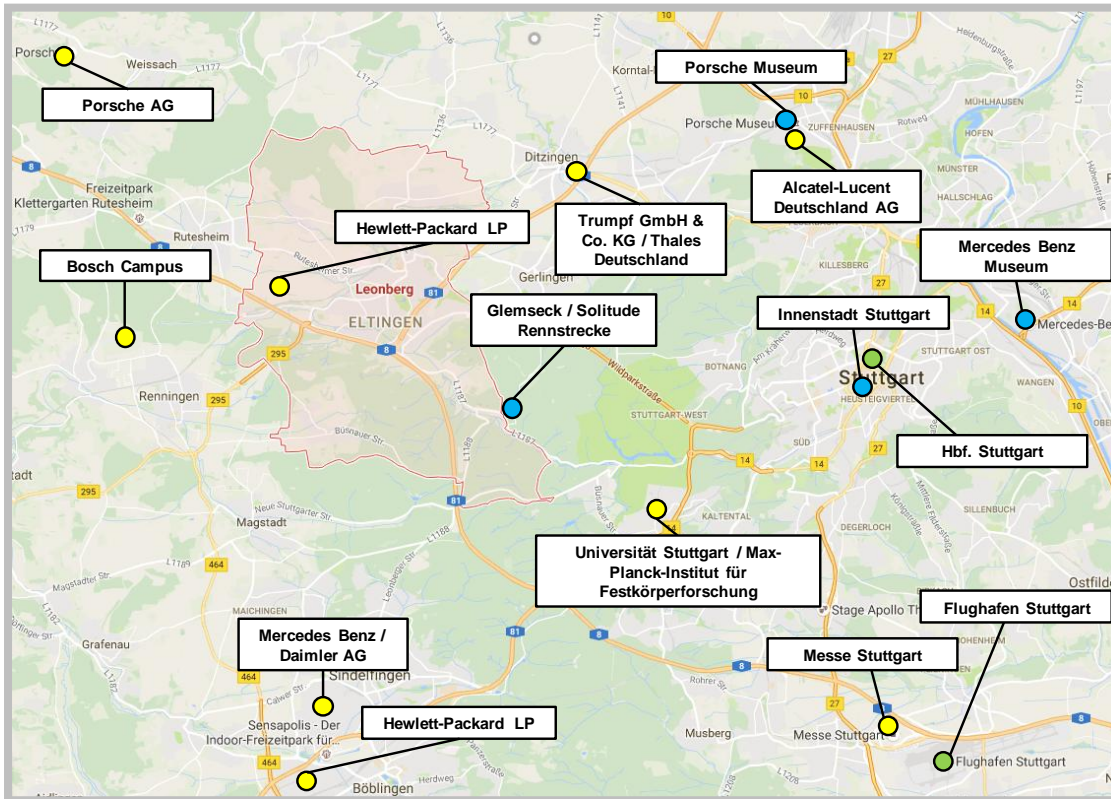
- **Auftraggeberin:** Planungsamt Leonberg  
Bellforter Platz 1  
71229 Leonberg
- **Auftragnehmerin:** TREUGAST Unternehmensberatungsgesellschaft mbH  
Bavariaring 29  
80336 München  
+49 (0) 89 622 866 10
- **Ansprechpartner:** Stefanie Salwender                      Julian Miebach  
Senior Consultant                                      Junior Consultant
- **Erstellungsdatum:** 04.10.2016

Die Studie einschließlich aller ihrer Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der TREUGAST Unternehmensberatungsgesellschaft mbH oder einer mit ihr unmittelbar oder mittelbar verbundenen Gesellschaften. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

# Inhalt

1. Auftragserteilung und Auftragsdurchführung
2. Markt- & Wettbewerbsanalyse
  - 2.1 Standort- und Hotelmarktprofil Leonberg / Landkreis Böblingen
  - 2.2 Wettbewerbsanalyse
  - 2.3 Betriebstypendefinition
3. Standortanalyse
  - 3.1 Untersuchung der Standortgegebenheiten
  - 3.2 Nutzwertanalyse
4. Standort- & Konzeptempfehlung
  - 4.1 Betriebstypendefinition
  - 4.2 Flächenplanung
  - 4.3 Markenempfehlungen
5. Glossar

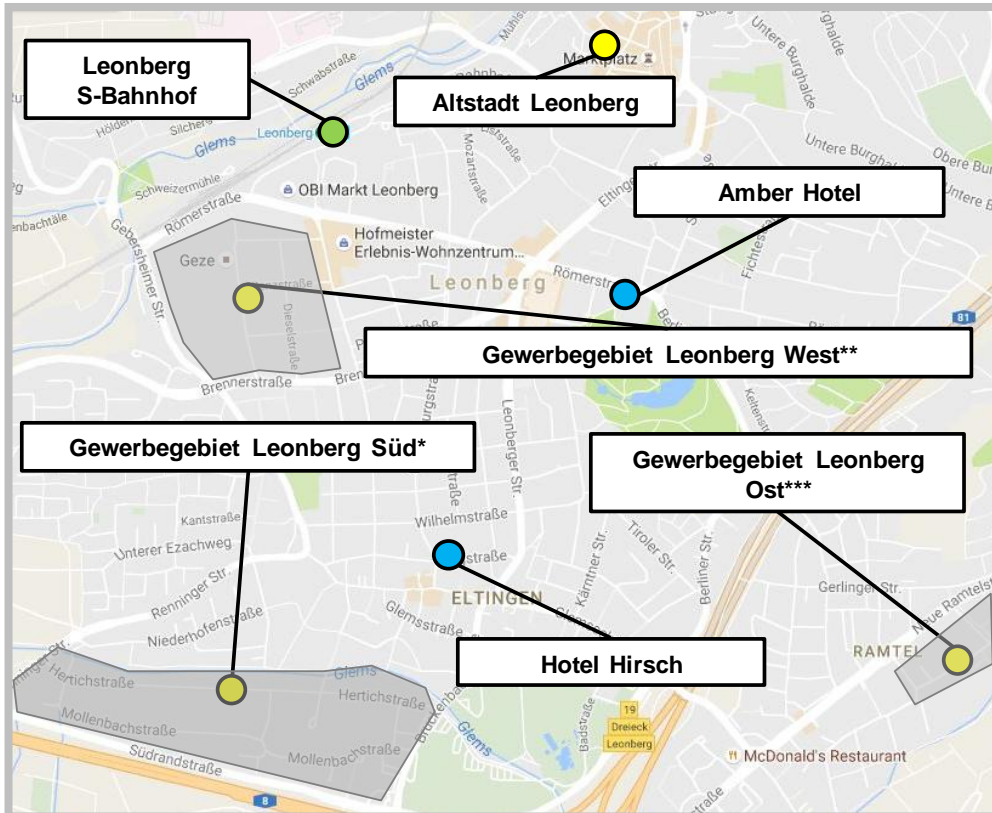
## Ausgewähltes Nachfragepotential in der Region



- geschäftstouristische Nachfragegeneratoren
- freizeittouristische Nachfragegeneratoren
- überregionale Verkehrsanbindungen

- bedeutendste Unternehmen der Region:
  - Mercedes Benz / Daimler AG (rund 26.000 Mitarbeiter)
  - Porsche AG (rund 6.500 Mitarbeiter)
  - Hewlett-Packard (rund 3.200 Mitarbeiter)
- **Bosch Campus** mit rund 1.700 Mitarbeitern seit 2015 in Renningen (Entfernung: ca. 12 km)
- **freizeittouristisch** sind Nachfragegeneratoren der Stadt Stuttgart sowie die direkt in der Nachbarschaft befindliche Solitude Rennstrecke relevant

## Ausgewähltes Nachfragepotential in Leonberg



● **touristische Nachfragegeneratoren**   ● **Wettbewerbsbetriebe**   ● **ÖPNV**

- Leonberg maßgeblich von Unternehmen aus dem Maschinenbau und der Automobilbranche geprägt
- Bedeutendste Unternehmen:
  - Robert Bosch GmbH (rund 1.100 Mitarbeiter)
  - GEZE GmbH (rund 900 Mitarbeiter)
  - LEWA GmbH (rund 560 Mitarbeiter)
- Stadt Leonberg arm an freizeittouristischen Nachfragegeneratoren
- Leonberg profitiert von Lage in wirtschaftlich florierender Region und Nähe zu Stuttgart

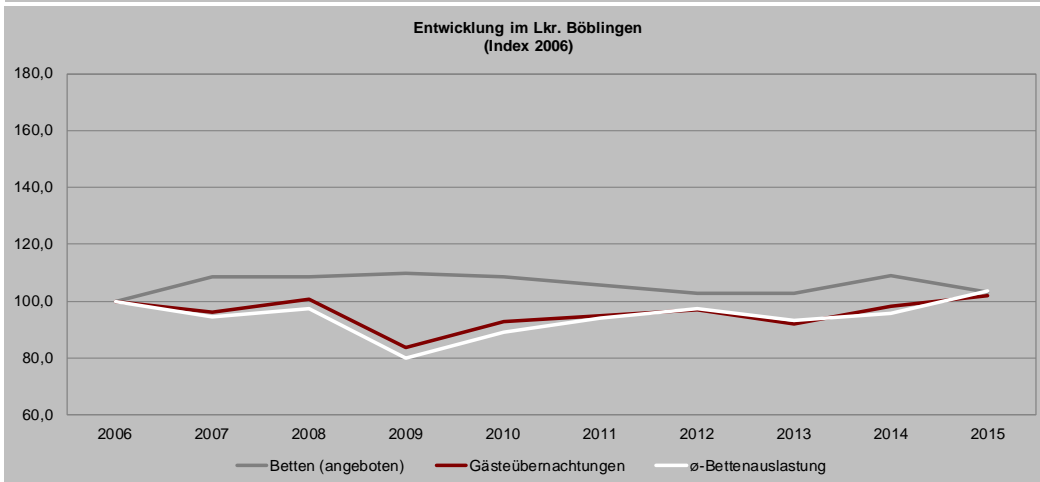
\*Unternehmen: Gemballa GmbH, TDK Europe, Pfeiffer & May GmbH & Co. KG

\*\*Unternehmen: Geze GmbH, Robert Bosch GmbH, Brückner GmbH & Co. KG

\*\*\* Unternehmen: Pfeiffer Carl A. GmbH & Co. KG, LEWA GmbH

## Hotelmarktprofil Landkreis Böblingen: Entwicklung Hotelangebot & -nachfrage

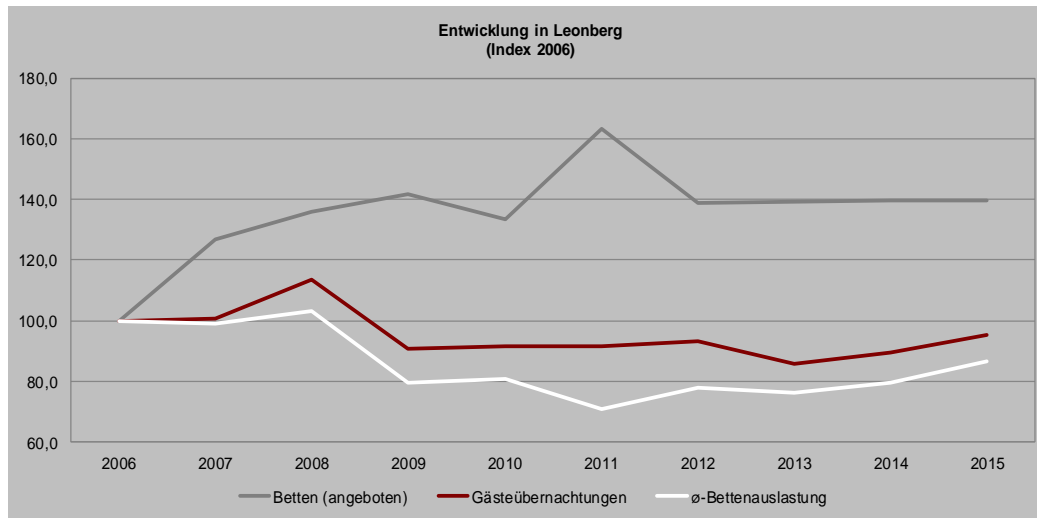
Lkr. Böblingen	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	CAGR*	Prognose
<b>Entwicklung des Angebots</b>												
Betriebe (geöffnet)	45	48	49	49	49	50	49	49	48	47	0,5 %	→
Betten (angeboten)	3.794	4.111	4.126	4.168	4.123	4.012	3.902	3.894	4.137	3.916	0,4 %	↗
Ø-Betriebsgröße (Betten)	84	86	84	85	84	80	80	79	86	83	-0,1 %	↗
<b>Entwicklung der Nachfrage</b>												
Gästeankünfte	312.354	298.658	291.154	278.012	303.430	328.335	334.089	284.334	286.074	304.354	-0,3 %	↗
Gästeübernachtungen	615.540	592.356	618.782	514.533	570.244	582.676	597.541	564.816	603.471	628.257	0,2 %	↗
Ø-Bettenauslastung	42,4 %	40,0 %	41,2 %	33,9 %	37,7 %	39,8 %	41,3 %	39,5 %	40,6 %	44,0 %	0,4 %	→



- im Betrachtungszeitraum **angebotsseitig** wechselhafte Entwicklung, insgesamt jedoch leichter Zuwachs (angebotene Betten: +3,2 %)
- **nachfrageseitig** schwankende Entwicklung mit deutlichem Nachfrageeinbruch im Krisenjahr 2009 (-16,8 % ggü. VJ) zeigt Abhängigkeit vom konjunkturanfälligen Geschäftsreise-Segment
- **Vorkrisenniveau** erst 2015 wieder erreicht / übertroffen
- insgesamt moderat positive Entwicklung am Hotelmarkt im Lkr. Böblingen, mit positiven Tendenzen ab 2014

## Hotelmarktprofil Stadt Leonberg: Entwicklung Hotelangebot & -nachfrage

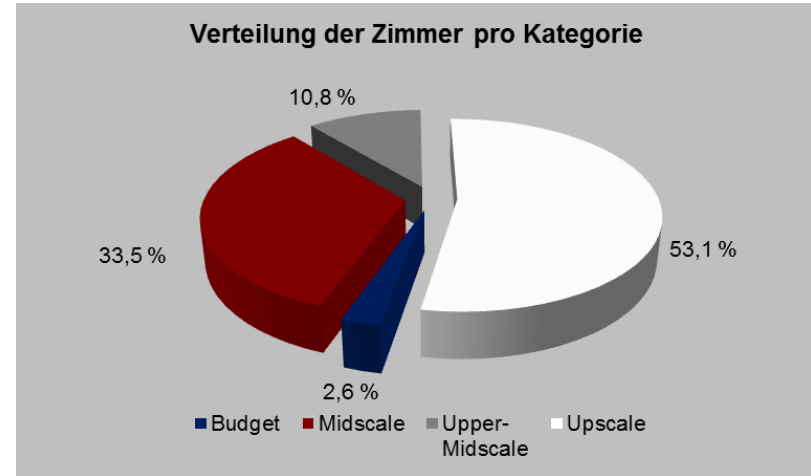
Leonberg	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1. HJ 2015	1. HJ 2016	CAGR*	Prognose
<b>Entwicklung des Angebots</b>														
Betriebe (geöffnet)	5	4	5	5	4	5	4	4	4	4	4	4	-2,4 %	→
Betten (angeboten)	264	335	359	374	352	431	367	368	369	369	369	418	3,8 %	→
Ø-Betriebsgröße (Betten)	53	84	72	75	88	86	92	92	92	92	92	105	6,4 %	→
<b>Entwicklung der Nachfrage</b>														
Gästeankünfte	31.663	31.699	33.151	31.803	37.340	38.121	37.464	26.795	29.391	29.070	14.161	15.449	-0,9 %	→
Gästeübernachtungen	57.744	58.140	65.653	52.290	52.899	52.741	53.862	49.399	51.714	54.967	26.359	28.714	-0,5 %	→
Ø-Bettenauslastung	48,2 %	47,7 %	49,8 %	38,3 %	39,0 %	34,2 %	37,5 %	36,7 %	38,4 %	41,7 %	39,5 %	40,8 %	-1,6 %	→



- im Betrachtungszeitraum **angebotsseitig** volatile Entwicklung, seit 2012 aber vergleichsweise konstant
- **nachfrageseitig** zwischen 2006 und 2008 konstant positive Entwicklung (Gästeübernachtungen: +13,7 %)
- deutlicher Nachfrageeinbruch im Krisenjahr 2009 (-20,4 % ggü. VJ) zeigt Abhängigkeit vom konjunkturanfälligen Geschäftsreise-Segment
- Vorkrisenniveau der Nachfrage konnte nicht wieder erreicht werden
- Insgesamt eher moderater Nachfragedruck am Hotelmarkt Leonberg (Bettenauslastung 2015 Leonberg: 41,7 %, BRD: 43,1 %)

## Wettbewerbsanalyse – Alle Wettbewerber in Leonberg (15 km Umkreis)

Anzahl Hotels pro Kategorie	Budget	Midscale	Upper-Midscale	Upscale	Gesamt
Absolut	3	13	6	14	36
Prozentualer Anteil	8,3 %	36,1 %	16,7 %	38,9 %	
Anzahl Zimmer pro Kategorie	Budget	Midscale	Upper-Midscale	Upscale	Gesamt
Absolut	85	1.078	347	1.707	3.217
Prozentualer Anteil	2,6 %	33,5 %	10,8 %	53,1 %	
Betriebsstruktur	Budget	Midscale	Upper-Midscale	Upscale	Gesamt
Durchschnittliche Anzahl Zimmer	28	83	58	122	89
Markendurchdringung (Betriebe)	0,0 %	30,8 %	16,7 %	71,4 %	41,7 %
Markendurchdringung (Zimmer)	0,0 %	43,2 %	34,6 %	90,7 %	66,4 %

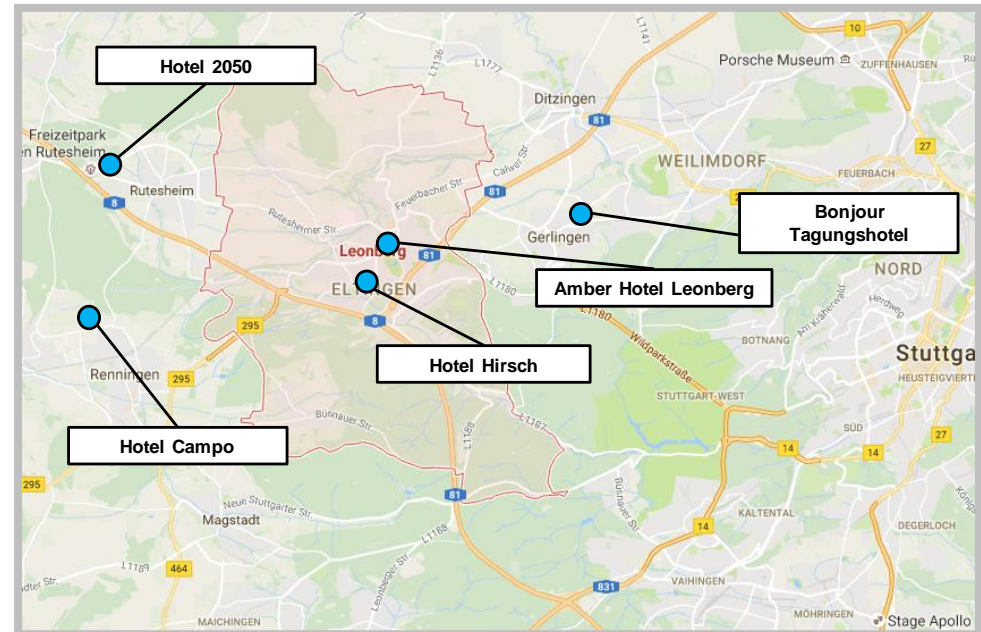


- Leonberger Hotelmarkt wird von Betrieben der **Upscale-Kategorie** dominiert (38,9 % der Betriebe, 53,1 % der angebotenen Zimmer)
- **Midscale-Kategorie** von mittlerer Betriebsgröße und einer moderaten Markendurchdringung
- Upscale-Kategorie größtenteils in der Hand der **internationalen Markenhotellerie** (Markendurchdringung 71,4 % der Betriebe und 90,7 % der Zimmer) → erhöhtes Maß an Professionalität, insbesondere im Hinblick auf Vertrieb und Marketing
- **Budget-Kategorie** mit kleinbetrieblichen Strukturen und keinem Markenanbieter vergleichsweise gering ausgeprägt

## Wettbewerbsanalyse – Relevante Wettbewerber

- Zur Detaildarstellung des relevanten Wettbewerbes wurden Hotels anhand der folgenden Kriterien ausgewählt:
  - profilierte Anbieter am lokalen und regionalen Markt
  - Zimmervolumen >40 Zimmer
- Folgende direkte Wettbewerber wurden daher hinsichtlich ihrer quantitativen und qualitativen Merkmale im Detail untersucht:

- Amber Hotel Leonberg-Stuttgart
- Hotel Hirsch
- Bonjour Tagungshotel
- Hotel 2050
- Hotel Campo



## Wettbewerbsanalyse – Relevante Wettbewerber

### Amber Hotel Leonberg-Stuttgart

<b>Anschrift</b>	Römerstraße 102 71229 Leonberg
<b>Entfernung zum Standort</b>	Standort "Leonberg Mitte": 0,6 km Standort "Leo West": 3,0 km
<b>Kategorie</b>	Upscale
<b>Anzahl Zimmer</b>	Gesamt 141
<b>Zimmermix (m²)</b>	Standard 42 (22 m²) Comfort 42 (22 m²) Business 57 (22 m²)
<b>Gastronomisches Angebot</b>	1 Restaurant 1 Bar Außengastronomie
<b>Tagungskapazitäten</b>	Gesamtfläche 428 m² Anzahl Räume 6 Max. Personenanzahl* 70 Tagungspauschale** € 55,00
<b>Wellnessangebot</b>	<b>Freizeitangebot</b>
• Sauna	• "House Running"
<b>Sonstiges</b>	• 30 Außenparkplätze (€ 4,00 / Tag) • 30 Tiefgaragenplätze (€ 7,50 / Tag) • W-Lan (kostenfrei)
<b>Bewertungen</b>	• www.hrs.de 6,9 / 10 • www.booking.com 7,6 / 10 • www.tripadvisor.com 3,5 / 5 • www.holidaycheck.de 4,5 / 6

\* Kapazität im größten Raum bei parlamentarischer Bestuhlung

\*\* beinhaltet: Tagungsraum, Standard Tagungstechnik, Tagungsgetränke, 2 Kaffeepausen, 1 Mittagessen



## Wettbewerbsanalyse – Relevante Wettbewerber

### Hotel Hirsch

<b>Anschrift</b>	Hindenburgstraße 1 71229 Leonberg	
<b>Entfernung zum Standort</b>	Standort "Leonberg Mitte": 1,4 km Standort "Leo West": 2,1 km	
<b>Kategorie</b>	Upper-Midscale	
<b>Anzahl Zimmer</b>	Gesamt	77
<b>Zimmermix (m²)</b>	Einzelzimmer	12 (20 m²)
	Doppelzimmer	65 (20 - 32 m²)
<b>Gastronomisches Angebot</b>	1 Restaurant 1 Weinkeller Außengastronomie	
<b>Tagungskapazitäten</b>	Gesamtfläche	120 m²
	Anzahl Räume	2
	Max. Personenanzahl*	33
	Tagungspauschale**	k.A.
<b>Wellnessangebot</b>	<b>Freizeitangebot</b>	
● kein Angebot	● kein Angebot	
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 80 Außenparkplätze (kostenfrei)</li> <li>● W-Lan (kostenfrei)</li> </ul>	
<b>Bewertungen</b>	● <a href="http://www.hrs.de">www.hrs.de</a>	8,3 / 10
	● <a href="http://www.booking.com">www.booking.com</a>	8,4 / 10
	● <a href="http://www.tripadvisor.com">www.tripadvisor.com</a>	4,0 / 5
	● <a href="http://www.holidaycheck.de">www.holidaycheck.de</a>	5,0 / 6

\* Kapazität im größten Raum bei parlamentarischer Bestuhlung

\*\* beinhaltet: Tagungsraum, Standard Tagungstechnik, Tagungsgetränke, 2 Kaffeepausen, 1 Mittagessen



## Wettbewerbsanalyse – Relevante Wettbewerber

### Bonjour Tagungshotel

<b>Anschrift</b>	Weilimdorfer Straße 70 70839 Gerlingen	
<b>Entfernung zum Standort</b>	Standort "Leonberg Mitte": 6,8 km Standort "Leo West": 9,0 km	
<b>Kategorie</b>	Midscale	
<b>Anzahl Zimmer</b>	Gesamt	120
<b>Zimmermix (m²)</b>	Standard DZ	120 (20 m²)
<b>Gastronomisches Angebot</b>	1 Restaurant 1 Bar	
<b>Tagungskapazitäten</b>	Gesamtfläche	1.700 m²
	Anzahl Räume	21
	Max. Personenanzahl*	150
	Tagungspauschale**	€ 49,00
<b>Wellnessangebot</b>	<b>Freizeitangebot</b>	
● kein Angebot	● kein Angebot	
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 25 Außenparkplätze (€ 12,00 / Tag)</li> <li>● 100 Tiefgaragenplätze (€ 12,00 / Tag)</li> <li>● W-Lan (kostenfrei)</li> </ul>	
<b>Bewertungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● www.hrs.de</li> <li>● www.booking.com</li> <li>● www.tripadvisor.com</li> <li>● www.holidaycheck.de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>7,4 / 10</li> <li>7,6 / 10</li> <li>3,5 / 6</li> <li>4,5 / 6</li> </ul>

\* Kapazität im größten Raum bei parlamentarischer Bestuhlung

\*\* beinhaltet: Tagungsraum, Standard Tagungstechnik, Tagungsgetränke, 2 Kaffeepausen, 1 Mittagessen



## Wettbewerbsanalyse – Relevante Wettbewerber

### Hotel 2050

<b>Anschrift</b>	Drescher Straße 46 71277 Rutesheim	
<b>Entfernung zum Standort</b>	Standort "Leonberg Mitte": 9,0 km Standort "Leo West": 7,6 km	
<b>Kategorie</b>	Upper Midscale	
<b>Anzahl Zimmer</b>	Gesamt	40
<b>Zimmermix (m²)</b>	Standard DZ	40 (28 m²)
<b>Gastronomisches Angebot</b>	1 Frühstücksraum 1 Bar	
<b>Tagungskapazitäten</b>	Gesamtfläche	250 m²
	Anzahl Räume	1
	Max. Personenanzahl*	140
	Tagungspauschale**	-
<b>Wellnessangebot</b>	<b>Freizeitangebot</b>	
● kein Angebot	● kein Angebot	
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 31 Außenparkplätze (kostenfrei)</li> <li>● W-Lan (kostenfrei)</li> </ul>	
<b>Bewertungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● www.hrs.de 9,0 / 10</li> <li>● www.booking.com 8,7 / 10</li> <li>● www.tripadvisor.com 3,5 / 5</li> <li>● www.holidaycheck.de -</li> </ul>	

\* Kapazität im größten Raum bei parlamentarischer Bestuhlung;

\*\* beinhaltet: Tagungsraum, Standard Tagungstechnik, Tagungsgetränke, 2 Kaffeepausen, 1 Mittagessen



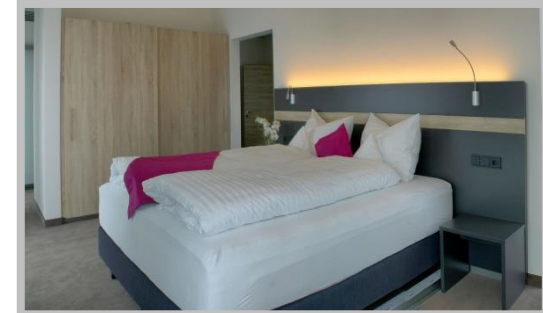
## Wettbewerbsanalyse – Relevante Wettbewerber

### Hotel Campo

<b>Anschrift</b>	Reitestraße 26 71272 Renningen		
<b>Entfernung zum Standort</b>	Standort "Leonberg Mitte": 9,7 km Standort "Leo West": 6,5 km		
<b>Kategorie</b>	Upscale		
<b>Anzahl Zimmer</b>	Gesamt	71	
<b>Zimmermix (m²)</b>	Standard EZ / DZ	64 (21 m²)	
	Suiten / Apartments	7 (44 - 45 m²)	
<b>Gastronomisches Angebot</b>	1 Restaurant / Bistro 1 Bar Außengastronomie		
<b>Tagungskapazitäten</b>	Gesamtfläche	180 m²	
	Anzahl Räume	2	
	Max. Personenanzahl*	97	
	Tagungspauschale**	€ 58,00	
<b>Wellnessangebot</b>	<b>Freizeitangebot</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Angebot</li> </ul>		
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 Außenparkplätze (kostenfrei)</li> <li>• 35 Tiefgaragenplätze (€ 5,00 / Tag)</li> <li>• W-Lan (kostenfrei)</li> </ul>		
	<b>Bewertungen</b>	www.hrs.de	8,7 / 10
		www.booking.com	8,8 / 10
		www.tripadvisor.com	5,0 / 5
www.holidaycheck.de		4,9 / 6	

\* Kapazität im größten Raum bei parlamentarischer Bestuhlung;

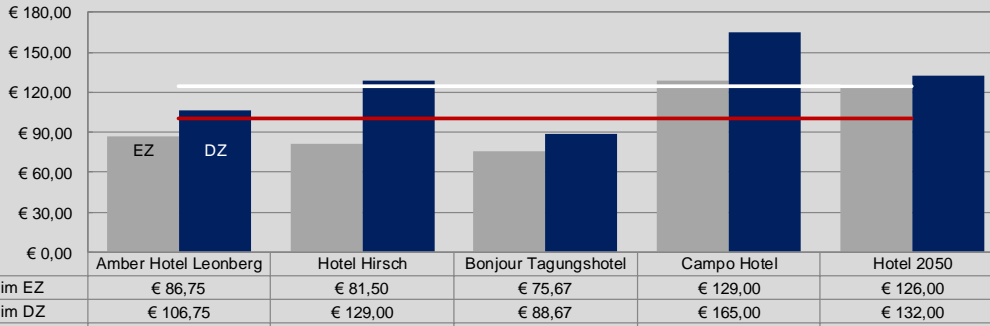
\*\* beinhaltet: Tagungsraum, Standard Tagungstechnik, Tagungsgetränke, 2 Kaffeepausen, 1 Mittagessen



## Wettbewerbsanalyse – Relevante Wettbewerber - Preisvergleich

Preisvergleich - Logis  
(Preise beziehen sich auf Übernachtung mit Frühstück an Werktagen)

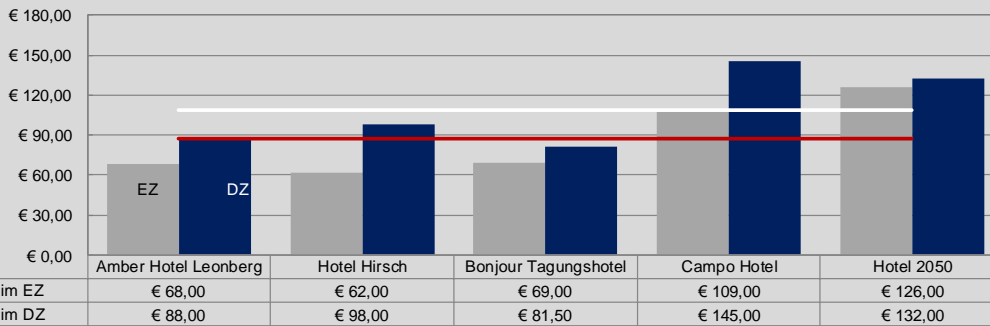
— Ø EZ € 93,23 — Ø DZ € 122,36



- signifikant höhere Preise an Werktagen im Vergleich zum Wochenende, verdeutlichen hohe Bedeutung des Geschäftsreisetourismus
- Campo Hotel ist Qualitäts- und Preisführer
- Frühstückspreise vom Amber Hotel Leonberg im Übernachtungspreis inkludiert. Frühstückspreise p.P. der weiteren Wettbewerber:

Preisvergleich - Logis  
(Preise beziehen sich auf Übernachtung mit Frühstück an Wochenenden)

— Ø EZ € 77,00 — Ø DZ € 103,13



- Hotel Hirsch: € 12,00
- Bonjour Tagungshotel: € 6,00
- Campo Hotel: € 6,00
- Hotel 2050: € 6,00

## Wettbewerbsanalyse – Tagungs- & Veranstaltungssegment (Leonberg & Umfeld\*)

Tagungskapazitäten	Hotels	Zimmer insgesamt	Ø Zimmeranzahl	Tagungskapazitäten insgesamt m <sup>2</sup>	Ø Tagungskapazitäten	Größter Tagungsraum
Midscale Hotels	4	626	157	3.329 m <sup>2</sup>	832 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>
Upper-Midscale Hotels	6	947	158	2.476 m <sup>2</sup>	413 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
Upscale Hotels	18	3560	198	17.337 m <sup>2</sup>	963 m <sup>2</sup>	2.127 m <sup>2</sup>
Upper Upscale Hotels	5	1286	257	4.391 m <sup>2</sup>	878 m <sup>2</sup>	564 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>33</b>	<b>6419</b>	<b>195</b>	<b>27.533 m<sup>2</sup></b>	<b>834 m<sup>2</sup></b>	<b>2.127 m<sup>2</sup></b>

- **umfangreiches Tagungsangebot** in Leonberg und der Umgebung (bis 20 km)
- insbesondere mit zunehmender Nähe zu **Stuttgart** nimmt Tagungsangebot stetig zu
- zusätzlich umfangreiches Angebot an Tagungskapazitäten ohne Logis-Einheiten (Tagungszentren / Messegelände) im Umfeld vorhanden

→ Tagungs- und Veranstaltungsmarkt in Leonberg und Umgebung mit **umfangreichen Angebot**

## Fazit Markt- & Wettbewerbsanalyse Leonberg

- ✓ Leonberg profitiert von Lage in Metropolregion Stuttgart, mit zahlreichen internationalen Großunternehmen sowie der sehr guten Autobahnanbindung
  - ✓ geschäftstouristische Nachfrage durch mittelständische Unternehmen in Leonberg sowie internationale Großunternehmen in der Region
  - ✓ gering ausgeprägter Wettbewerb in der Budget-Kategorie
  - ❑ freizeittouristisches Nachfragepotenzial beschränkt sich auf die Nachfragegeneratoren der Stadt Stuttgart, sodass Leonberg auf Overflow-Nachfrage angewiesen ist.
  - ❑ Entwicklung am Hotelmarkt Leonberg zeigt hohe Abhängigkeit vom konjunkturanfälligen Geschäftsreisetourismus und einen lediglich moderaten Nachfragedruck
- konservative Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung in Leonberg mit stagnierender Nachfragesituation wird bei deutlich wachsendem Angebot zu einem lokalen Verdrängungswettbewerb führen

## Bedarfsprognose Hotelmarkt Leonberg

- **Wettbewerbsumfeld** mit steigender Kategorie zunehmend professionalisiert. **Budget- bis Midscale-Kategorie** mit kleinbetrieblicher Struktur und geringem Professionalisierungsgrad und folglich vorhandenen Marktpotentialen
- **Tagungsmarkt** aufgrund der Nähe zu Stuttgart mit umfangreichen Angebot
- **größte Marktpotentiale für ein Budget- bis Midscale-Hotel (2- bis 3- Sterne-Kategorie nach DEHOGA) mit Anschluss an eine strahlkräftige Marke mit starkem Vertriebssystem**
- **Konzeptioneller Rahmen:**
  - Fokus auf Logiskapazitäten
  - Reduzierung / Auslagerung von Services und Funktionsbereichen
  - vorrangig schlanke F&B-Konzeptionen
  - Steuerung und Übernahme von Services durch den Kunden
  - Trend zu hohem Design-Anspruch und Emotionalisierung
  - unteres Preissegment

### Quantitative Merkmale:

- übliche Zimmeranzahl: ab 80 Zimmer
- Ø-Größe Standardzimmer inkl. Bad: 16 m<sup>2</sup> - 22 m<sup>2</sup>
- Richtgröße BGF / Zimmer: 30 m<sup>2</sup> - 35 m<sup>2</sup>
- typische Infrastruktur: (Frühstücks-) Restaurant, Bar, kleiner Fitnessbereich, gestraffte öffentliche Flächen (hohe Flächeneffizienz)

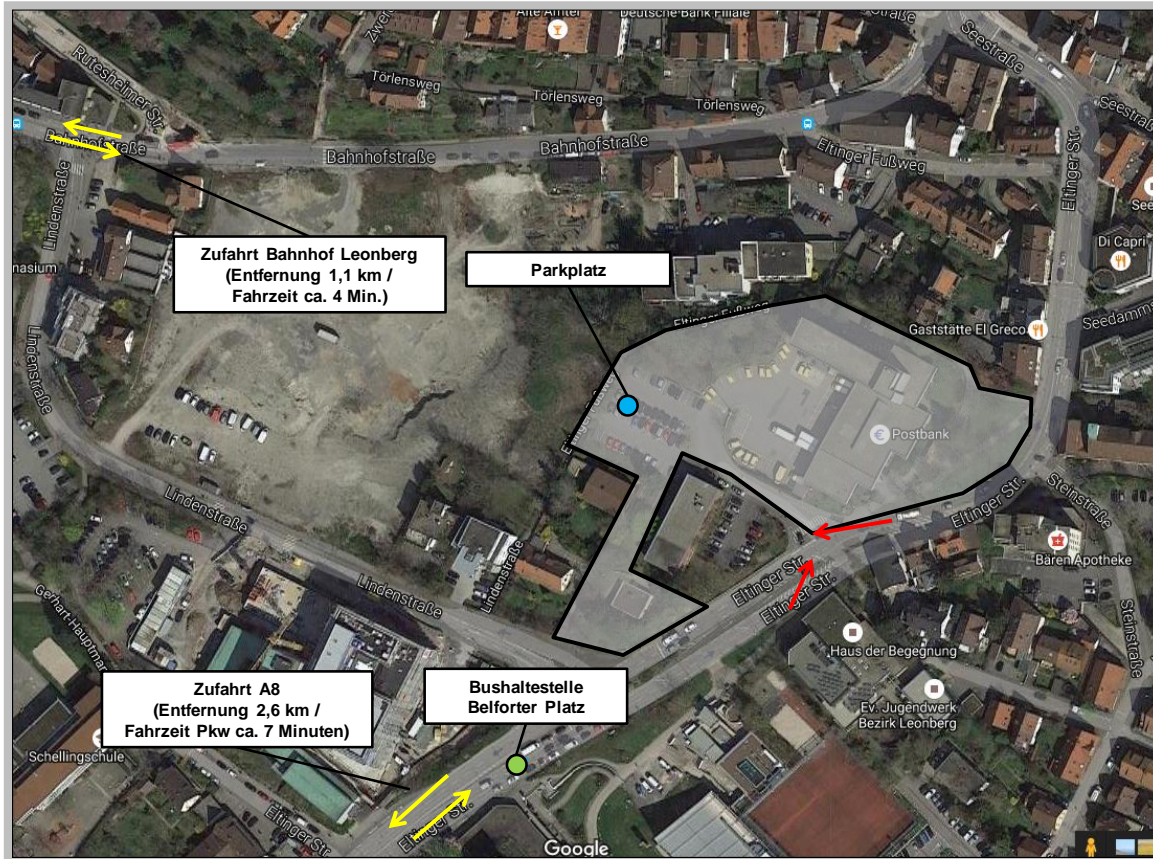
# 3. Standortanalyse



## Qualitative Standortbewertung – Vorgehensweise

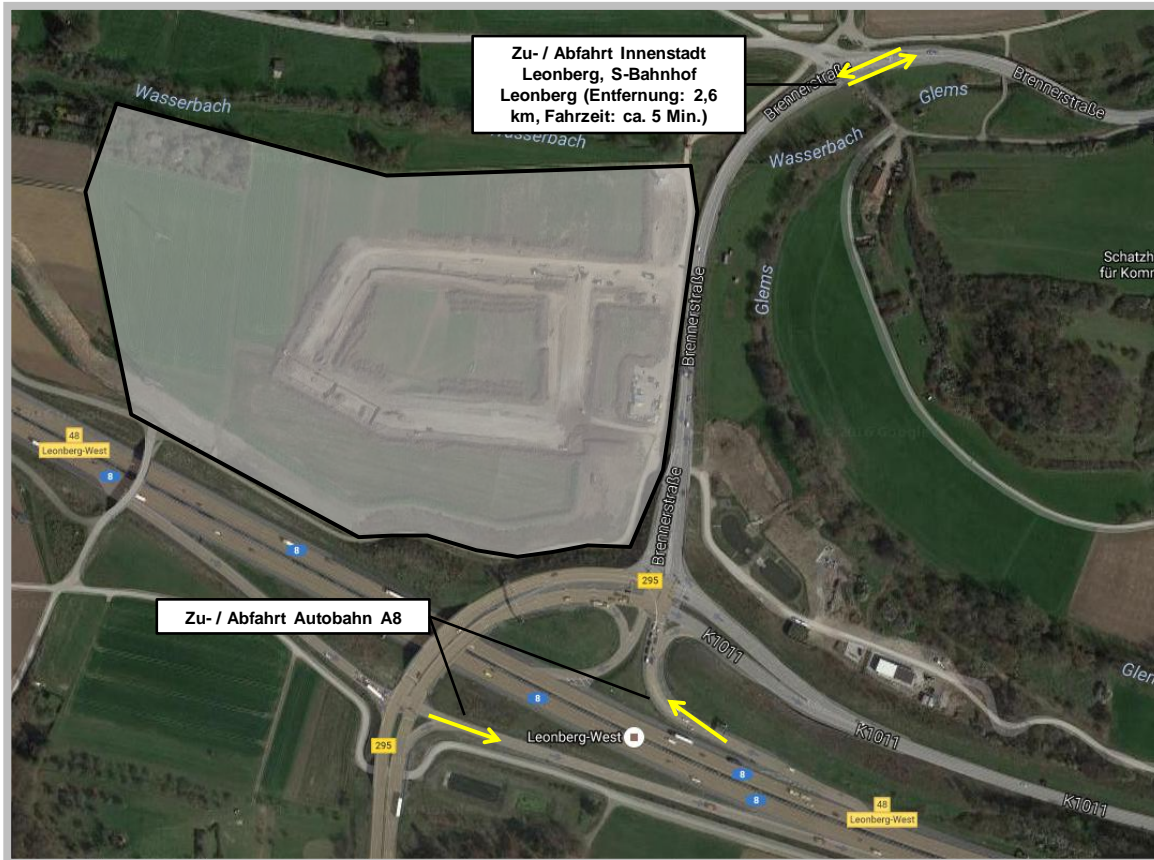
- Folgende Kriterien wurden in die **qualitative Bewertung** der Grundstücke einbezogen:
  - **Lage des Grundstücks**
    - Qualität der Aussicht, allg. Attraktivität der Lage sowie Sichtbarkeit von einer Hauptstraße
    - Grundstücksform und potentielle Flächennutzung sowie potentielle Erweiterungsmöglichkeit
  - **Anbindung und verkehrliche Aspekte**
    - Vorhandensein oder Baumöglichkeit von ausreichend Parkplätzen
    - Verkehrsanbindungen und Erreichbarkeit der Stadtzentren Leonbergs und Stuttgarts
    - Anbindung an das Pkw-Straßennetz sowie den ÖPNV
    - Höhe der Passanten- / Pkw-Frequenz am Standort
  - **Umfeld und Nachbarschaft**
    - Vorhandensein infrastruktureller Gegebenheiten wie Gastronomie, Einzelhandel etc.
    - Nähe zu potentiellen Nachfragegeneratoren in Leonberg
    - Nähe zu potentiellen Nachfragegeneratoren in der Region
    - Wettbewerbsintensität im direkten Standortumfeld

## (1) Postareal: Standortgegebenheiten



- **Lage:** Die Sichtbarkeit des Grundstückes kann aufgrund der direkten Lage an der Eltinger Straße als gut bewertet werden, eine Positionierung zur Straßenfront vorausgesetzt.
- **Anbindung:** Die Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr ist als befriedigend zu bewerten. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt in fußläufiger Entfernung über die Bushaltestelle Belforter Platz.
- **Umfeld:** Die infrastrukturellen Gegebenheiten sind aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum als gut zu bewerten. Als direkte geschäftstouristische Nachfragegeneratoren können die drei Gewerbegebiete Leonbergs (Fahrzeit Pkw: 4-6 Minuten) gewertet werden.

## (2) Leo West: Standortgegebenheiten



- **Lage:** Die Sichtbarkeit des Grundstückes kann aufgrund der direkten Lage an der A8 als gut bewertet werden, eine entsprechende Lokalisierung / Bauweise mit ausreichender Sichtbarkeit vorausgesetzt.
- **Anbindung:** Die Verkehrsanbindung via Pkw ist aufgrund der direkten Nähe zur A8 als sehr gut zu bewerten. Eine fußläufig erreichbare Anbindung an den ÖPNV ist aktuell nicht gegeben und sollte daher im Planungsprozess für das Gewerbegebiet berücksichtigt werden.
- **Umfeld:** Die Attraktivität des Umfelds ist aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und der Nähe zur Autobahn gering. Neben den drei Gewerbegebieten Leonbergs (Fahrzeit Pkw: 4-11 Minuten) besitzen auch die regionalen Nachfragegeneratoren (Messe / Flughafen Stuttgart, regionale Großunternehmen) eine erhöhte Relevanz, basierend auf der sehr guten Erreichbarkeit via Pkw.

# Übersicht Standortbewertung - Nutzwertanalyse

Nutzwertanalyse (Ziel-Wert-Matrix)		Potentielle Projektstandorte				
		"Postareal"		"Leo West"		
Zielkriterien (Auswirkung)	Alternativen (Standort)	Gewichtung g	Note (1-5) n	g*n	Note (1-5) n	g*n
<b>A.) Grundstück / Lage</b>		<b>20</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>110</b>
Lage (Attraktivität Umfeld, Qualität)		10	4	40	2	20
Sichtbarkeit (von nächster Hauptstraße)		10	4	40	5	50
Entwicklungspotentiale Standort		10	2	20	4	40
<b>B.) Anbindung / Erreichbarkeit</b>		<b>45</b>	<b>2</b>	<b>170</b>	<b>1</b>	<b>185</b>
Parkplätze		15	4	55	4	65
<i>auf Grundstück möglich</i>		10	4	40	5	50
<i>im Umfeld</i>		5	3	15	3	15
Erreichbarkeit		30	4	115	4	120
<i>Erreichbarkeit Stadtzentrum Leonberg</i>		5	5	25	3	15
<i>Erreichbarkeit Stadtzentrum Stuttgart</i>		5	4	20	3	15
<i>Erreichbarkeit Gewerbegebiete</i>		10	3	30	4	40
<i>Erreichbarkeit Messe / Flughafen</i>		10	4	40	5	50
<b>C.) Umfeld / Nachbarschaft</b>		<b>20</b>	<b>1</b>	<b>70</b>	<b>2</b>	<b>60</b>
Infrastrukturelle Gegebenheiten		10	4	40	2	20
Wettbewerbsintensität am Standort		10	3	30	4	40
<b>Gesamtnutzwert je Standort</b>		<b>85</b>	<b>340</b>		<b>355</b>	
<b>Anhand der qualitativen Bewertung ergibt sich folgendes Standortranking:</b>			<b>2</b>	<b>1</b>		

- **Lage:** Standort „Postareal“ insbesondere mit optischen Vorteilen gegenüber Standort „Leo West“. Entwicklung des Gewerbegebiet Leo West birgt Potentiale für eine Standortaufwertung hinsichtlich des lokalen Nachfragedrucks (500 bis 600 Arbeitsplätze geplant).
  - **Anbindung:** Standort „Leo West“ profitiert von der sehr guten Erreichbarkeit via Pkw über die A 8. Der Standort Postareal verfügt im Gegenzug über den besseren Anschluss an den ÖPNV.
  - **Umfeld:** Insgesamt leichte Vorteile des Standorts „Postareal“ aufgrund deutlich besserer Infrastruktur (Gastronomiebetriebe, Supermärkte etc.), wengleich die Wettbewerbsintensität ebenfalls stärker ausgeprägt ist.
- Grundsätzlich weisen beide Standorte gute Voraussetzungen für die vorgeschlagene Hotelkonzeption auf. Im Ergebnis der Nutzwertanalyse, werden die Potentiale am Standort „Leo West“ durch TREUGAST gleichwohl als höher bewertet.

**Legende:** g = Gewichtung (Einfluss Zielkriterium auf die Gesamtbewertung in %), n = Note Erfüllungsgrad:  
 1 – sehr schlecht, 2 – schlecht, 3 – befriedigend, 4 – gut, 5 – sehr gut

## Betriebstypendefinition – Standort „Leo West“

- Basierend auf den Ergebnissen der Markt- und Wettbewerbsanalyse sowie den spezifischen Standortgegebenheiten, bewerten die Berater die Realisierung eines

**modernen Hotels  
in der Budget-Kategorie  
(vergleichbar mit 2-Sterne Niveau nach DEHOGA)  
mit 80 bis 100 Zimmern**

**schlankem Gastronomieangebot und kleinem Fitnessbereich** als marktkonform.

- Als **Primärzielgruppe** sollten nationale und internationale Geschäftsreisende sowie Messebesucher fokussiert werden. Als **Sekundärzielgruppe** können preissensible Freizeitreisende angesprochen werden.
- Den Anschluss an eine **internationale Marke mit hoher Strahlkraft** und einem umfangreichen Vertriebsnetz, als Alleinstellungsmerkmal am Standort Leonberg, bewerten die Berater hierbei als erfolgskritischen Faktor.
- Weitere **Alleinstellungsmerkmale** / Verkaufsargumente sollten zudem am Standort erfolgswirksam herausgearbeitet und den Zielgruppen gegenüber kommuniziert werden.

## Alleinstellungsmerkmale – Budget Hotel Standort „Leo West“

- Potentielle **Alleinstellungsmerkmale** für ein Budget-Hotel am Standort „Leo West“ sind:
  - **neuwertiges Hotelprodukt** in direkter Nähe zur Autobahn A8 und der Stadt / Metropolregion Stuttgart
  - einziger Anbieter in Leonberg mit Anschluss an eine **internationale Marke** mit hoher Strahlkraft
  - einziger kapazitätsstarker und professioneller Anbieter in der **Budget-Kategorie**
  - funktionale und **moderne Gästezimmer**, welche die Ansprüche von Geschäftsreisenden (funktional und ergonomisch eingerichteter Arbeitsplatz, high-speed Internet) und Freizeitreisenden (Gemütlichkeit) bestmöglich erfüllen
  - **Schlankes, personaleffizientes Gastronomiekonzept** mit Fokus auf regionale Speisen und Produkte

## Weiteres Vorgehen / Empfehlungen

- Basierend auf den vorliegenden Ergebnissen der Hotelbedarfsanalyse für Leonberg empfehlen die Berater von TREUGAST folgende weitere Schritte:
  - erweiterte Markt- und Wettbewerbsbetrachtung für den Standort Leonberg sowie die Region
  - Primärerhebung zur Quantifizierung des zu erwartenden Nachfragedrucks am Standort durch eine statistische Befragung der regionalen Firmen
  - Verfeinerung der konzeptionellen Planungen für den favorisierten Standort anhand eines Flächenanforderungsprofils
  - Wirtschaftlichkeits-Vorausschaurechnung für die ersten 5 Betriebsjahre inkl. Pachtindikation
  - Investitionskostenschätzung
  - Betreiber- und / oder Investorenansprache