

Hospitality Development AGGLOlac Biel



Grobe Analyse, Grobkonzept und Raumprogramm

Stand: 28.03.2014

1 Grobe Analyse

1.1 Wettbewerbsperimeter in Biel und Nidau



Modellfoto CITÉLAC | BAUZEIT ARCHITEKTEN GMBH, BIEL/BIENNE



Technischer Plan CITÉLAC



1.2 Lage, Adressierung Hotel



Die beste Lage für das Hotel bietet sich auf dem Areal der heutigen Feuerwehr an, wie hier im Situationsplan CITÉLAC dargestellt. Dort ist eine einfache fast sichtbare fussläufige Anbindung zur Bahn gegeben. Auch führt die geplante Busverbindung an der Liegenschaft vorbei. Die Anbindung an den geplanten Autobahnanschluss mit dem Individualverkehr wäre dort auch ideal.

Die vorgelagerten Freiflächen für Events, Konzerte, der See, der Hafen und das Restaurant sind weitere Vorteile dieses Standorts.

Eine gute Adressierung für das Hotel wäre mit einem mehrgeschossigen Gebäude auch gegeben an diesem Standort.

1.3 Hotelmarkt Stadt Biel

Quelle: HESTA, BfS 2013

Jahr	Betriebe ¹	Zimmer ²	Ankünfte	Logiernächte	Zimmernächte	Nettozimmerauslastung ³
2009	10	377	50'165	87 636	68 675	50.4%
2010	10	379	52'918	89 531	71 219	51.8%
2011	10	375	57'238	96 895	77 598	56.8%
2012	9	362	55'529	96 599	76 443	57.9%
2013	9	359	55'072	96 759	78 002	59.6%

2013	Betriebe	Zimmer	Betten
2-Stern	1	15	25
3-Stern	2	98	161
4-Stern	2	174	230
Keine Sterne	4	72	136

0.2	Betriebe pro 1000 Einwohner	0.6	Durchschnitt Schweiz
7	Zimmer pro 1000 Einwohner	16.2	Durchschnitt Schweiz
39.3	Zimmer pro Betrieb	26.3	Durchschnitt Schweiz

Die Nettozimmerauslastung in der Stadt Biel liegt mit 59.6% über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 51.6%.

Die Betriebsstruktur in der Stadt Biel ist mit 39.3 Zimmern pro Betrieb im Vergleich zum Durchschnitt der Schweiz recht gut. Das erklärt auch die relativ gute Nettozimmerauslastung. Leistungsfähige Hotels die unter internationalen Brands wirtschaftlich nachhaltig betrieben werden sollen, müssen jedoch wesentlich mehr Zimmer pro Betrieb aufweisen.

Die Betriebe bzw. Zimmer pro 1000 Einwohner liegen weit unter dem schweizerischen Durchschnitt. Die Zimmerkapazität könnte mehr als verdoppelt werden, um sich dem gesamtschweizerischen Durschnitt zu nähern. Dies lässt Potenzial für zumindest ein leistungsfähiges Hotel in Biel erkennen. Belastbare Aussagen dazu wird die später auszuführende Potenzialanalyse liefern.

In Biel besteht nur ein Hotel mit einem der top internationalen Brands, nämlich das Mercure, somit dürften die Chancen gegeben sein, einen weiteren der top Brands nach Biel zu akquirieren.

¹ Geöffnete Betriebe: Anzahl der im Erhebungsmonat während mindestens einem Tag geöffneten Betriebe

² Verfügbare Zimmer/Betten: Anzahl der Zimmer/Betten in den geöffneten Betrieben

³ Nettozimmerauslastung: Anzahl Zimmernächte dividiert durch die gesamte Nettozimmerkapazität der betreffenden Periode, in Prozenten ausgedrückt.

2 Grobkonzept Hotel

2.1 Empfehlung Hotelkonzept

Im Raumprogramm wird ein **Economy – Kongresshotel mit 175 Zimmern** zu Grunde gelegt. Das Hotel würde rund 8'500 m² Geschossfläche konsumieren und über ein Restaurant / Bar / Lobby Lounge und Konferenzräume mit rund 600m² Nutzfläche verfügen. Mit dieser Grösse würde das Hotel als Kongresshotel nach Hotelleriesuisse qualifiziert werden. Des Weiteren soll das Hotel ein noch näher zu definierendes Wellness / Fitness Angebot aufweisen.

Das Hotel wird unter einem der internationalen Brands geführt werden.

Die im Raumprogramm dargestellten Betriebseinheiten bedingen eine flächeneffiziente Planung bzw. die Vorgaben sind einzuhalten, um die im Hintergrund gerechnete Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Sollte dies bei der Planung nicht möglich sein z. B. wegen eines Hochhausgrundrisses mit weniger als 25 Zimmern pro Geschoss oder einer einbündigen Bauweise, ist zu empfehlen, die Simulation anhand der tatsächlich geplanten Flächen anzupassen.

2.2 Produktbeschreibung

2.2.1 Hotelzimmer

Der Standard der Zimmer bewegt sich im 3 – Stern Bereich. Die Zimmergrundrisse sollen flächeneffizient mit guter Raumwirkung geplant werden. Es sollte nur ein Zimmertyp vorgesehen werden, nämlich das Doppelzimmer. Trotz der sparsamen Flächen soll das Produkt alle gestellten Anforderungen erfüllen können.

Ein Teil der Zimmer soll mit Verbindungstüren versehen werden, um verschiedene Kombinationen zu ermöglichen. An den Flurenden könnten Türen erlauben, mehrere Zimmer zu Privatbereichen zusammenzulegen.

Die Badelemente könnten teilweise räumlich aufgegliedert werden, um im Zuge einer flächeneffizienten Planung eine bessere Raumwirkung zu erzielen.

Das Badezimmer soll mit einer grosszügigen Dusche ausgestattet sein.

Nebst einer kompletten funktionalen Grundausstattung sollen auch alle modernen Hilfsmittel zum Arbeiten angeboten werden, wie z. B. Wireless LAN, Flatscreen.

2.2.2 Public Area

Über die Lobby erreicht der Gast die Rezeption, die Gästeaufzüge, die Konferenzräume, das Businesscenter und die Bar mit angrenzendem Restaurant. Hinter der Rezeption, die übersichtlich angeordnet ist, befindet sich der Back Office Bereich des Hotels. Die Public Areas sollen möglichst einen kompakten, übersichtlichen und daher offenen Raum bilden.

2.2.3 Konferenz

Konferenzräume mit Tageslicht die zusammen schaltbar sind und mit modernster Konferenztechnik ausgestattet sind.

2.2.4 Wellness / Fitness

Das Hotel sollte über einen kompakten Fitnessbereich verfügen mit modernen Fitnessgeräten und kleinem Ruheraum. Die Gäste sollen diese Infrastruktur ohne besonderen Personaleinsatz seitens des Hotels nutzen.

Zusätzlich ist ein noch zu definierendes Wellnessangebot empfehlenswert.

2.2.5 Administration (Back Office)

Die der Hoteladministration dienenden Büroräume befinden sich möglichst in der Nähe der Rezeption.

2.2.6 Nebenräume

Die Nebenräume können fast ausnahmslos im Untergeschoss angesiedelt werden. Auf eine sinnvolle logistische Anbindung ist zu achten. Die Ver- und Entsorgung des Hotels mit dem entsprechenden LKW – Verkehr ist speziell zu beachten.

2.2.7 Personalräume

Die Angestellten des Hauses verfügen über einen Personales- / Aufenthaltsraum. Damen und Herren verfügen über separate Garderoben mit Duschen und WCs.

2.2.8 Umgebung

Der Gast erreicht den Hotelhaupteingang zu Fuss oder per Fahrzeug über eine gedeckte Vorfahrt, die auch Platz für zumindest einen Reisebus bietet. Dort finden sich auch Kurzzeitabstellplätze für einige Pkws, Taxen und einen (Shuttle-) Hotelbus. Zudem ist es vorteilhaft einen permanenten Busparkplatz in der Nähe des Hotels zu definieren.

2.2.9 Parking

Dem Hotel soll ein fremd oder eigen bewirtschaftetes Parkhaus möglichst als Tiefgarage mit direkter Anbindung zur Verfügung stehen. Möglicherweise wird durch den Hotelbetrieb gewünscht ca. 10 PP fest anzumieten. Die PP sollten dann in der Nähe des Hotelzugangs liegen.

2.2.10 Anzahl, Grössen und Flächen

Die detaillierten Grössen und Flächen der Räume des prototypischen Hotels sind im Raumprogramm detailliert dargestellt.

3 Gebäudekonzept

Das Hotel sollte als mehrgeschossiges zweibündiges Gebäude realisiert werden. Dabei ist aus Gründen der Flächeneffizienz darauf zu achten, das idealerweise mit mindestens 25 Zimmern pro Geschoss geplant wird.

In einem Hochhaus mit mehreren Nutzungen wird die vertikale Erschliessung aufwändig und vermindert die Flächeneffizienz und damit die Wirtschaftlichkeit.

Um das Hotel gut platzieren bzw. verkaufen zu können, ist es vorteilhaft das Hotel als Solitär oder verbunden mit weiteren gewerblichen Nutzungen wie z. B. Ärztezentrum, Wellness / Fitness / Health – Angeboten, Retail, Service Shops, Entertainment, etc. zu planen; also möglichst Angebote die mit dem Hotel Synergien ergeben.

r e d K G
Real Estate Development



Karl Giger