

**Standort- und Bedarfsanalyse für das  
Beherbergungsgewerbe in Regensburg  
(Hotelkonzept)**

**Stadt Regensburg  
Amt für Stadtentwicklung  
Juni 2008**

**REGENSBURG PLANT & BAUT**

## IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Regensburg  
Planungs- und Baureferat  
D.-Martin-Luther-Straße 1  
93047 Regensburg

Redaktion: Amt für Stadtentwicklung

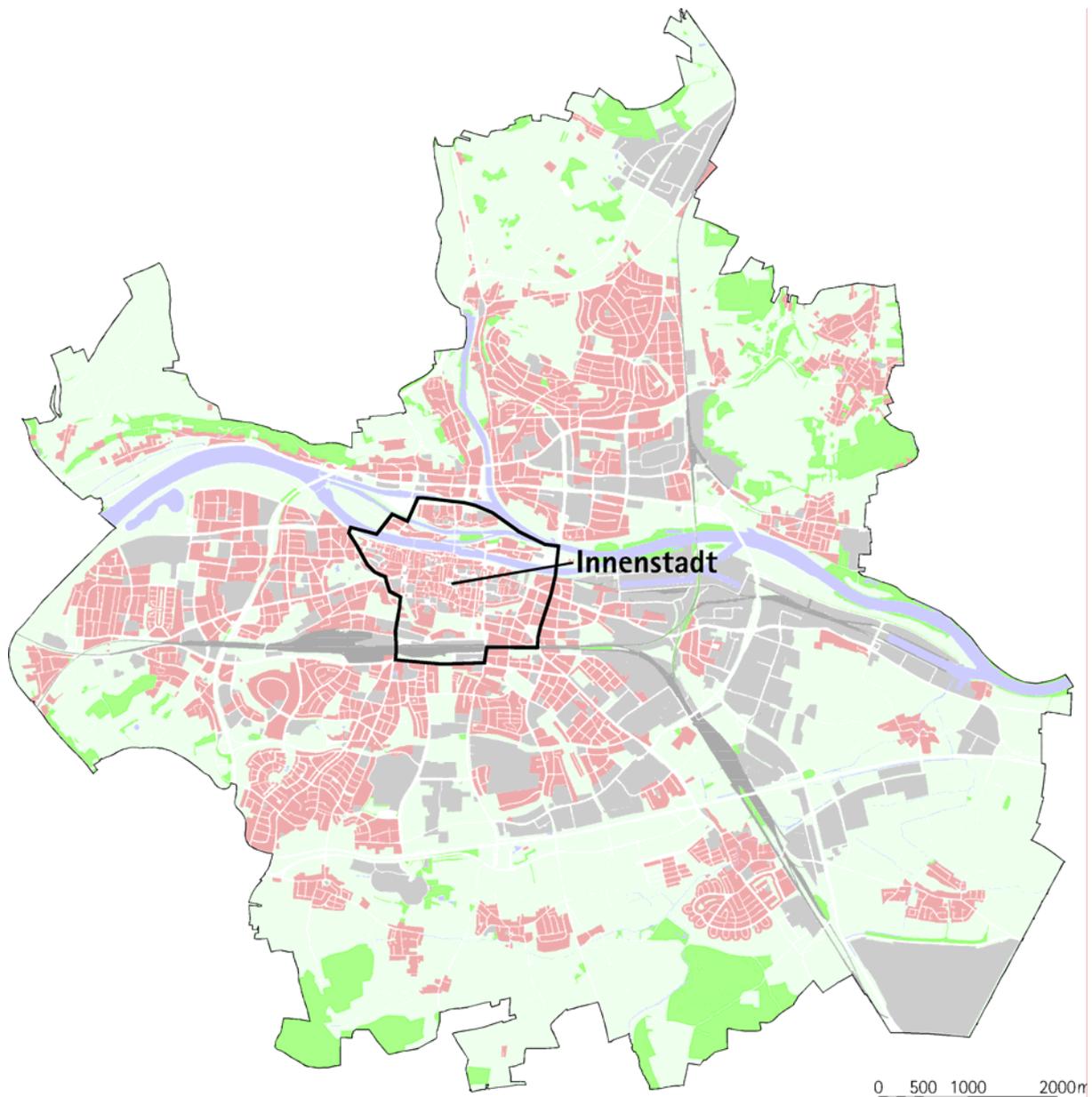
Regensburg 2008

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BESTANDSANALYSE DES TOURISMUSSEKTORS IN REGENSBURG</b>	<b>5</b>
2.1	Die Nachfrageentwicklung in Regensburg	5
2.2	Die Tourismusintensität der Stadt Regensburg	7
2.3	Die Angebotsentwicklung in Regensburg	9
2.4	Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage - Die Entwicklung der Auslastungsquote in Regensburg	11
	Innenstadt	11
	Übrige Stadt	12
	Zusammenfassung für die Gesamtstadt	13
2.5	Klassifikation der Hotelbetriebe	14
<b>3</b>	<b>GEGENWÄRTIGE ENTWICKLUNGEN AUF DEM REGENSBURGER HOTELMARKT</b>	<b>15</b>
3.1	Aktuelle Neueröffnungen von Hotels	16
3.2	Genehmigte und geplante Hotelprojekte	16
<b>4</b>	<b>BEDARFSKONZEPT FÜR ZUSÄTZLICHE HOTELS</b>	<b>17</b>
4.1	Methodik der Prognose	17
4.2	Prognose der Übernachtungsnachfrage	18
	Ergebnisse für die Innenstadt	18
	Ergebnisse für die übrige Stadt	19
	Ergebnisse für die Gesamtstadt	20
4.3	Ergebnisse der Prognose für das Bettenangebot	21
	Innenstadt	21
	Übrige Stadt	22
	Prognose insgesamt	23
4.4	Empfehlungen für das Hotelgewerbe	24
<b>5</b>	<b>POTENZIELLE HOTELSTANDORTE IN DER INNENSTADT</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>26</b>
	Literatur und Datenquellen	28
	ANHANG: Auszug aus dem Kriterienkatalog der Deutschen Hotelklassifizierung	29

# 1 Anlass und Zielsetzung

Anlass der hier vorliegenden Untersuchung ist ein Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft und Fremdenverkehr vom 4.10.2006, in dem die Stadtverwaltung beauftragt wird, ein Standortkonzept für mögliche Hotels zu erarbeiten. Ausgangspunkt war die Vorlage des Fremdenverkehrsberichtes (Vorlage VO/06/1806/004) durch das Kulturreferat und die darin enthaltenen Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Tourismussektors, insbesondere vor dem Hintergrund der Ernennung der Regensburger Altstadt einschließlich Stadthof zum UNESCO-Welterbe und die damit möglicherweise verbundenen Veränderungen auf dem Regensburger Hotelmarkt. Ergebnis des Berichtes ist die Forderung nach zusätzlichen Beherbergungskapazitäten vor allem in der Innenstadt.



**Abb. 1: Abgrenzung Innenstadt – übriges Stadtgebiet**

Der vorliegende Bericht soll einen Einblick bzw. einen Überblick hinsichtlich der Situation im Regensburger Hotelgewerbe geben. Ferner soll er einen Orientierungsrahmen für die Stadt-

verwaltung als kommunaler Aufgaben- und Planungsträger und für die im Hotelgewerbe agierenden privatwirtschaftlichen Entscheidungsträger liefern.

Schwerpunktmäßig werden folgende Aspekte des Regensburger Hotelmarktes betrachtet:

- die Entwicklung der Nachfrage nach Hotelbetten in Regensburg
- die Tourismusintensität in Regensburg
- die Entwicklung des Hotelangebotes in Regensburg.

Auf der Basis der daraus gewonnenen Erkenntnisse wird dann eine mittelfristige Prognose des Bedarfs an Hotelkapazitäten, welche auch Vorschläge hinsichtlich Qualität und Standort der entsprechenden Hotels beinhaltet, erstellt.

Sofern es aufgrund der Datenlage möglich ist, werden sowohl die Bestandsanalysen als auch die Prognosen differenziert für die Innenstadt und das übrige Stadtgebiet dargestellt (→ Abb. 1). Damit soll auch dem Hinweis durch die Regensburg Tourismus GmbH (RTG), wonach es insbesondere in der Innenstadt einen Bedarf an zusätzlichen Hotelbetten gibt, Rechnung getragen werden.

## **2 Bestandsanalyse des Tourismussektors in Regensburg**

Als Indikator für die Nachfrage nach Hotelbetten dient die Anzahl der Übernachtungen. Das Angebot an Hotelbetten ergibt sich aus den Angaben der berücksichtigten Hotels. Sowohl die Übernachtungszahlen als auch die Bettenkapazität müssen von Beherbergungsbetrieben mit mehr als 9 Betten an die jeweiligen Statistischen Landesämter gemeldet werden.

Um eine sinnvolle Basis für die am Ende folgende Prognose zu erhalten, wird die Nachfrage- und Angebotsentwicklung für den Zeitraum zwischen 1996 und 2005 betrachtet. Die Zahlen ab dem Jahr 2006 wurden nicht berücksichtigt, da es zu diesem Zeitpunkt Änderungen hinsichtlich der Meldepflicht gab, so dass keine unmittelbare Vergleichbarkeit mehr gegeben ist.

Zur besseren Einordnung der Regensburger Verhältnisse wird außerdem ein Vergleich mit anderen Städten durchgeführt. Die Auswahl der Vergleichsstädte erfolgte aufgrund folgender Kriterien:

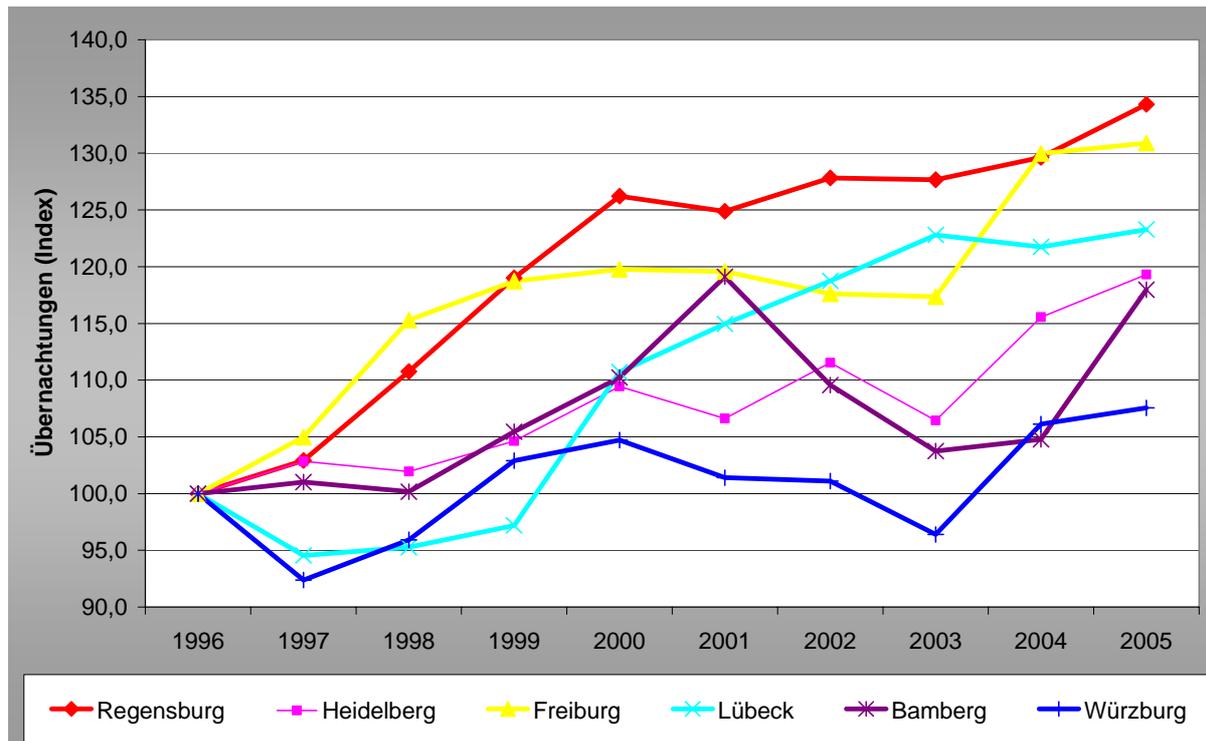
- Städte, die traditionell stark touristisch geprägt sind (Heidelberg, Freiburg)
- Welterbestädte (Bamberg, Lübeck)
- Städte mit ähnlicher Größe (Würzburg)

### **2.1 Die Nachfrageentwicklung in Regensburg**

Der wichtigste Indikator für den Privat- und Geschäftstourismus einer Stadt ist die Anzahl der Gästeübernachtungen pro Jahr. Statistische Basis hierfür sind – wie bereits erwähnt - die amtlich gemeldeten Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit 9 und mehr Betten.

Um die Dynamik der Nachfrageentwicklung in Regensburg und den anderen Städten anschaulicher zu machen und gleichzeitig die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die jeweiligen Übernachtungszahlen in Indexwerte umgerechnet. Für 1996 besitzen demnach alle den Basiswert 100 (→ Abb. 2).

Für Regensburg ergibt sich im Beobachtungszeitraum ein Indexanstieg von 100 auf 134 Punkte. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche jährliche Steigerung von 3,3%. In absoluten Zahlen bedeutet das eine Zunahme von 491.566 (1996) auf 660.176 (2005) Übernachtungen pro Jahr.

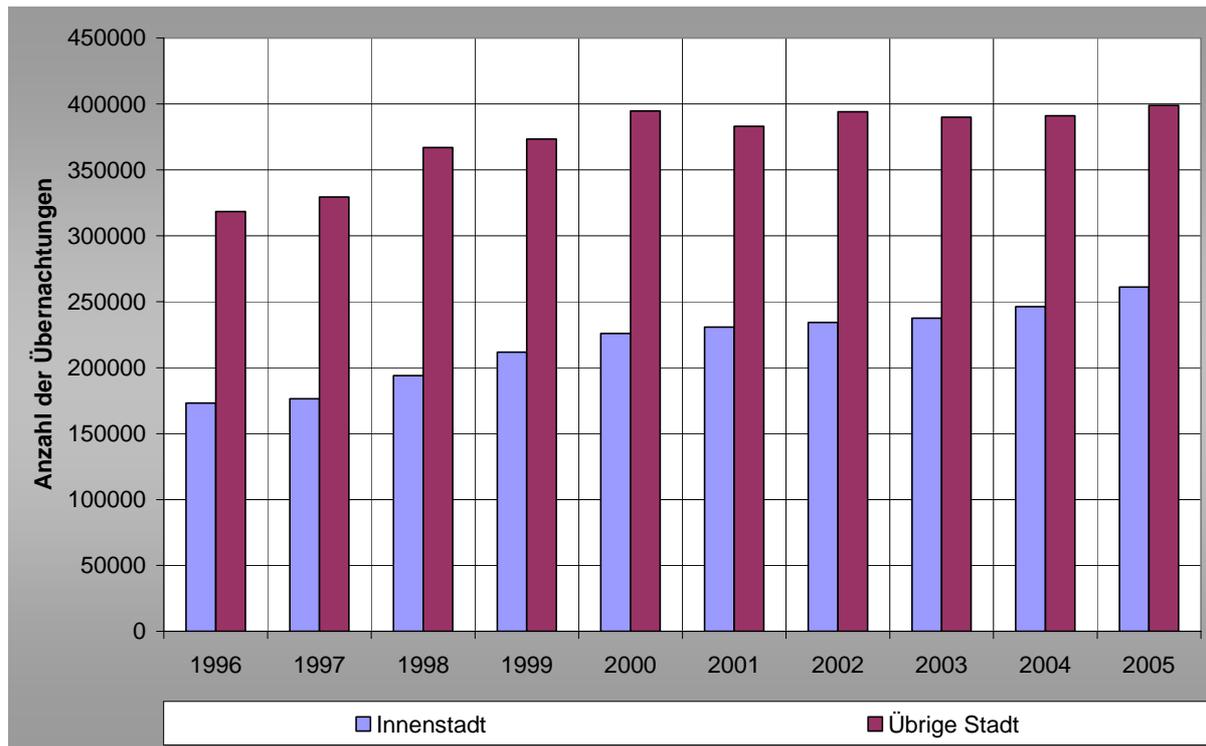


**Abb. 2: Entwicklung der Übernachtungen 1996 bis 2005 – Indexwerte (1996 = 100)**

Wie man → Abb. 2 entnehmen kann, haben die Übernachtungszahlen im Beobachtungszeitraum in Regensburg verglichen mit den anderen Städten relativ am stärksten zugenommen. Es fällt auch auf, dass die positive Entwicklung in Regensburg über den gesamten Zeitraum zu beobachten ist. Größere Schwankungen – wie sie in den meisten Vergleichsstädten zu beobachten sind – gibt es in Regensburg nicht. Man kann aus diesem nachhaltigen Wachstum in der Vergangenheit auf eine, wenigstens mittelfristig ähnliche Entwicklung in der Zukunft schließen.

Bei einer differenzierten Betrachtung ist zu erkennen, dass die Entwicklung in den Innenstadthotels noch stetiger verlief als in denen außerhalb der Innenstadt (→ Abb. 3). Im Untersuchungszeitraum gibt es nicht ein Jahr, in dem die Anzahl der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr nicht gestiegen wäre. In den Hotels außerhalb der Innenstadt ist dagegen seit dem Jahr 2000 eine gewisse Verlangsamung des Wachstums bzw. sogar eine Stagnation zu beobachten.

In der jüngeren Vergangenheit scheint sich allerdings die Situation für die Betriebe außerhalb der Innenstadt wieder verbessert zu haben. Diese Erkenntnis lässt sich zumindest aus der Entwicklung in den Jahren 2006 und 2007 für ganz Regensburg gewinnen, auch wenn die Werte nicht mehr unmittelbar vergleichbar sind. Die Zahl der Übernachtungen stieg im Jahr 2006 deutlich auf 715.798 und im Jahr 2007 nochmals auf ca. 745.000. Räumlich differenzierte Werte für Innenstadt und übriges Stadtgebiet liegen für diesen Zeitraum leider nicht vor. Allerdings kann dieser Anstieg – schon aus Kapazitätsgründen – nicht alleine in der Innenstadt stattgefunden haben.



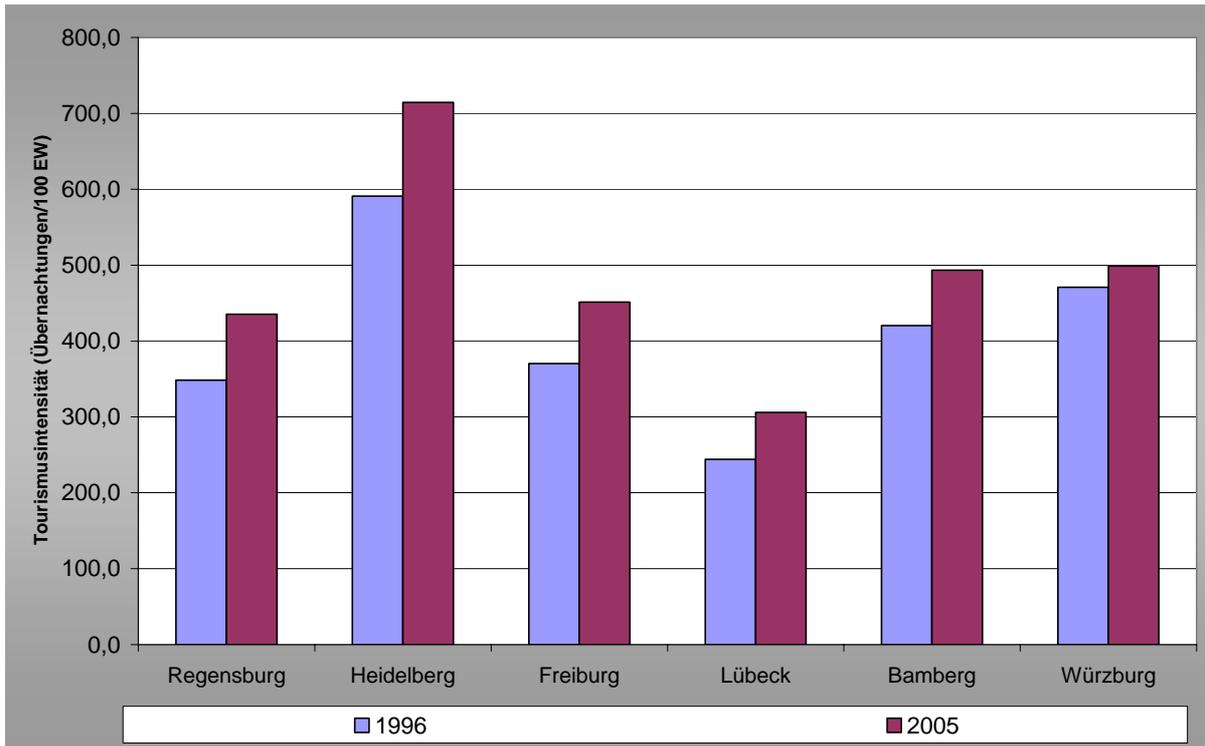
**Abb. 3: Entwicklung der Gästeübernachtungen differenziert nach der Lage des Beherbergungsbetriebes**

## 2.2 Die Tourismusintensität der Stadt Regensburg

Die Tourismusintensität (Übernachtungen pro 100 Einwohner) ist ein Indikator für die touristische Attraktivität einer Stadt in Relation zu ihrer Größe. Sie gibt damit einen Hinweis, welche Bedeutung der Tourismus für die jeweilige Stadt hat.

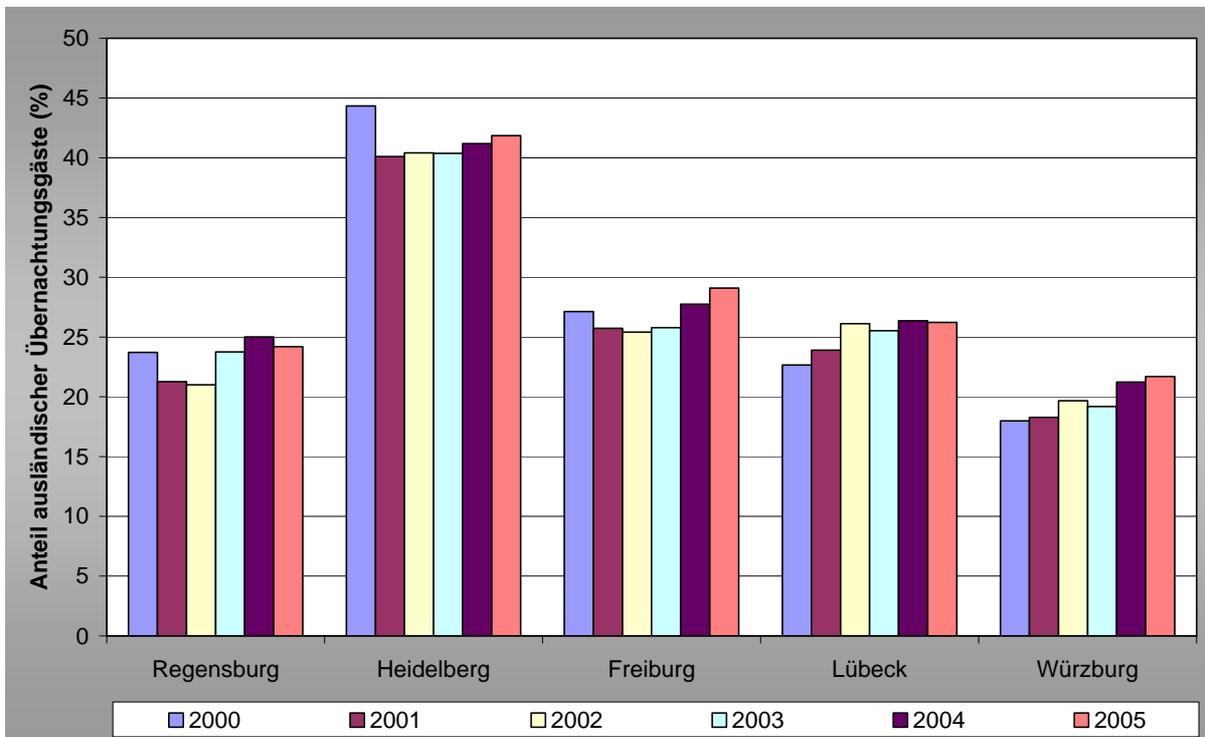
Für die Stadt Regensburg ergab sich für 2005 eine Tourismusintensität von 435. Dies ist in Relation zu den anderen Vergleichsstädten ein eher durchschnittlicher Wert (→ Abb. 4). Dieses Bild relativiert sich etwas, wenn die bundesdeutschen Großstädte mit weniger als 1 Mio. Übernachtungen im Jahr als Basis herangezogen werden. Für diese betrug im Jahr 2003 die Tourismusintensität 278 Übernachtungen/100 Einwohner. Zu erkennen ist aus → Abb. 4 aber auch, dass die Bedeutung des Tourismus für Regensburg während der letzten 10 Jahre deutlich zugenommen hat. Die Tourismusintensität stieg von 348 auf 435. Allerdings ist diese Entwicklung auch in allen Vergleichsstädten zu beobachten, in Heidelberg sogar noch wesentlich deutlicher als in Regensburg.

Betrachtet man die Wachstumsraten der Übernachtungen einerseits und die Tourismusintensität andererseits, so wird sichtbar, dass Regensburg hinsichtlich der Zunahme an Übernachtungen in den letzten 10 Jahren eine im Vergleich überdurchschnittliche Entwicklung durchlaufen hat, was aber gleichzeitig zu keinem entsprechenden überdurchschnittlichen Bedeutungszuwachs des Tourismussektors für die Stadt führte. Grund hierfür ist, dass auch die Einwohnerzahl im Untersuchungszeitraum in Regensburg deutlich angestiegen ist, was für die Vergleichsstädte so nur noch für Freiburg zutrifft. Als Quintessenz kann aus diesen Zahlen geschlossen werden, dass der Tourismus in Regensburg gegenwärtig zwar schon eine beachtliche Position einnimmt, aber die Wachstumspotenziale noch nicht vollständig ausgeschöpft sind.



**Abb. 4: Entwicklung der Tourismusintensität**

Als ein weiterer Indikator für die touristische Attraktivität einer Stadt kann der Anteil ausländischer Übernachtungsgäste gesehen werden. Im Zeitraum zwischen 2000 und 2005 lag der Anteil ausländischer Übernachtungsgäste an allen Übernachtungsgästen zwischen 21 und 25% (→ Abb. 5).

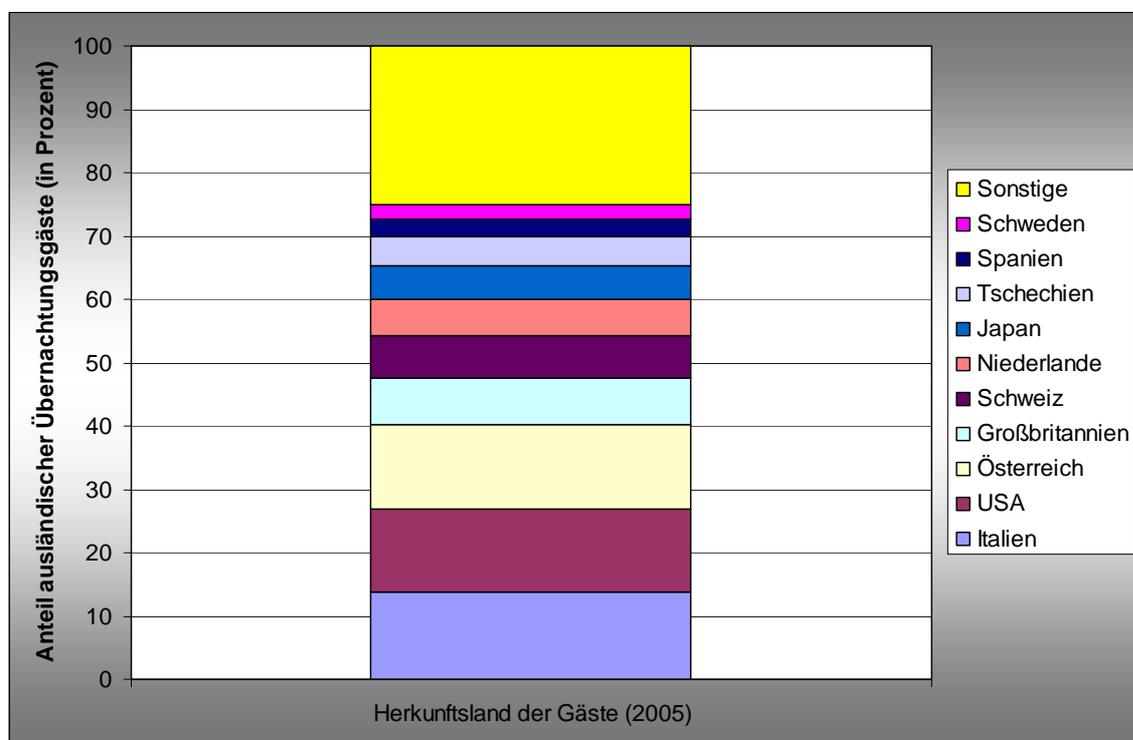


**Abb. 5: Anteil ausländischer Übernachtungsgäste\***

\*Für die Stadt Bamberg waren für den gesamten Beobachtungszeitraum keine entsprechenden Zahlen verfügbar.

Im Spiegel der anderen Vergleichsstädte ist dies wiederum nur ein eher durchschnittlicher Wert. Es war bisher auch kein stetiger und eindeutiger Trend nach oben zu erkennen. Dass es Potenzial nach oben gibt, sieht man in Städten wie Heidelberg mit über 40% Auslandsanteil und Freiburg mit knapp 30% 2005. Der bei fast allen Städten zu beobachtende deutliche Rückgang 2001 gegenüber 2000 ist auf die Ereignisse des 11. September 2001 in New York und Washington zurückzuführen. Für die Zukunft ist im Zuge der Ernennung Regensburgs zum UNESCO-Welterbe mit einer deutlichen Belebung zu rechnen. Insbesondere Reisende aus den USA und Japan bevorzugen häufig Städte und Denkmäler mit Welterbeauszeichnung.

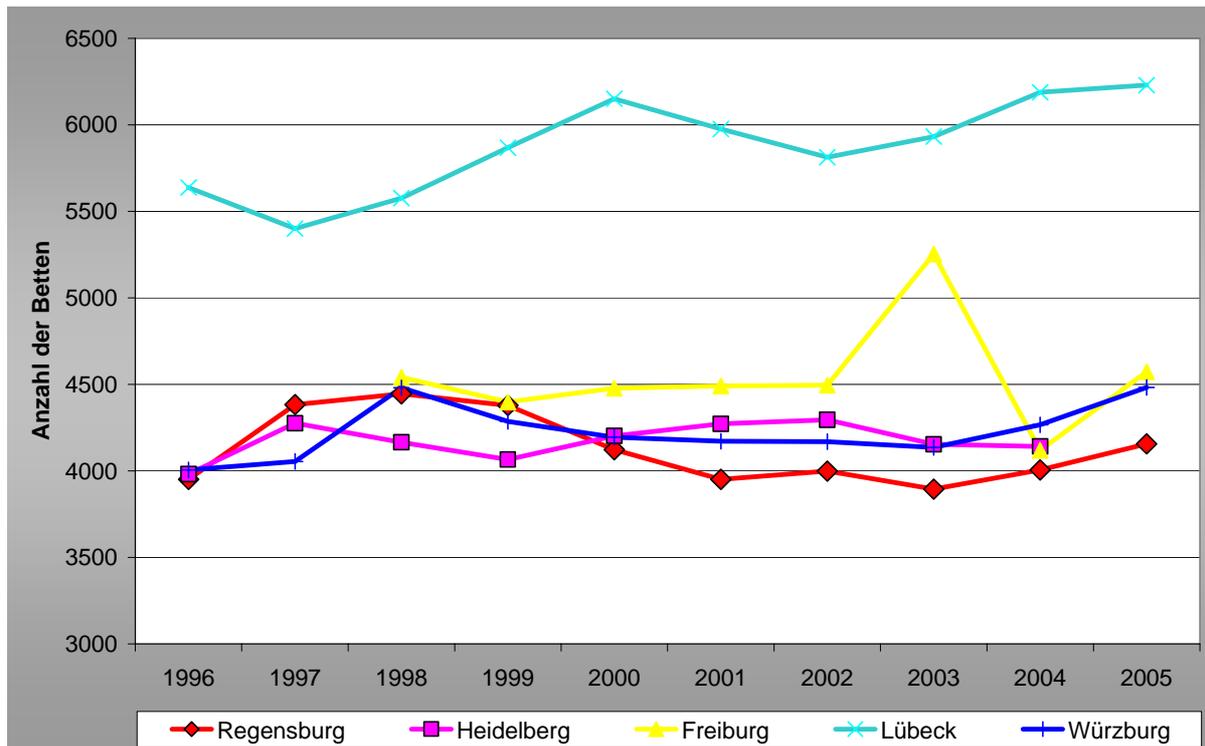
Bei der differenzierten Betrachtung der ausländischen Übernachtungsgäste kann man 2005 deutlich Italien, die USA und Österreich als die wichtigsten touristischen Teilmärkte für Regensburg identifizieren. Insgesamt vereinen die sieben aufkommensstärksten Herkunftsregionen einen Anteil von gut 65% der ausländischen Gäste auf sich (→ Abb. 6) und dokumentieren damit ihre Bedeutung als Schlüsselmärkte für die Akquisition ausländischer Gäste.



**Abb. 6: Herkunft ausländischer Übernachtungsgäste in Regensburg im Jahr 2005 (Gesamt: 124.476 Gäste)**

### 2.3 Die Angebotsentwicklung in Regensburg

Im Mittelpunkt der Angebotsanalyse steht das in Regensburg vorhandene Bettenangebot. Die entsprechende Situation bzw. Entwicklung in den Vergleichsstädten wird daher nur kurz beleuchtet. Basis für den Vergleich der in den jeweiligen Städten vorhandenen Bettenkapazitäten sind die statistischen Daten der gemeldeten Betten in Beherbergungsbetrieben mit 9 und mehr Betten. Die Zimmerkapazitäten werden in diesen Statistiken nicht erfasst, so dass Informationen hierzu für Städtevergleiche nicht zur Verfügung stehen.



**Abb. 7: Entwicklung der Bettenangebote in Regensburg und einigen Vergleichsstädten zwischen 1996 und 2005**

Aus → Abb. 7 wird deutlich, dass das Bettenangebot in allen Städten mehr oder weniger starken Schwankungen unterliegt. Dies lässt darauf schließen, dass notwendige Anpassungsreaktionen, insbesondere bei entstandenen Überkapazitäten, relativ schnell vollzogen werden. Tendenziell ist im Betrachtungszeitraum zwischen 1996 und 2005 in allen Städten eine Zunahme des Bettenangebotes zu konstatieren.

Der starke Einbruch in Freiburg von 2003 auf 2004 ist vermutlich auf Veränderungen in der statistischen Erfassung (Übergang der Zuständigkeit von der Kommune auf das Land) oder auf die Schließung eines größeren Hauses zurückzuführen.

Für Regensburg lässt sich hinsichtlich der Angebotsentwicklung Folgendes festhalten:

- Das Bettenangebot 2005 liegt etwa 5% über dem von 1996.
- Das Maximum des Bettenangebotes wurde 1998 erreicht.
- Zwischen 1998 und 2003 kam es zu einem deutlichen Rückgang der Kapazitäten, nachdem diese zwischen 1992 (ca. 2800 Betten; in der Grafik nicht dargestellt) und 1998 (ca. 4450 Betten) stark angestiegen waren. Zu Buche schlägt hier insbesondere die Schließung eines größeren Hauses mit ca. 400 Betten (Casino-Hotel - Puricellistraße). Darüber hinaus deutet die lange Phase des Rückgangs aber auch auf strukturelle Anpassungsprozesse hin, d.h. es wurden vorhandene Überkapazitäten abgebaut.
- Die abgebauten Kapazitäten befanden sich überwiegend außerhalb der Innenstadt (→ Abb. 8).
- Seit 2003 ist insgesamt wieder ein Anstieg zu beobachten.
- Die neuen Kapazitäten entstanden wiederum fast ausschließlich in der Innenstadt (→ Abb. 8).

- Auch 2006 (4260 Betten) und 2007 (4084 Betten) lag das Angebot bei über 4000 Betten, wobei es 2007 erstmals wieder – bedingt durch die (vorübergehende) Schließung eines 120-Betten Hauses (Hotel „Karmeliten“) - zu einem Rückgang kam.

## 2.4 Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage - Die Entwicklung der Auslastungsquote in Regensburg

Die Rentabilität des Bettenangebotes ist von der Auslastung durch eine entsprechende Nachfrage abhängig. Die Auslastungsquote ist ein Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung und die Situation des Hotelgewerbes und gibt Aufschluss über die Rentabilität des Bettenangebotes; sie ergibt sich aus der Formel:  $(\text{Übernachtungen} / \text{Bettenangebot}) * 365$  (Anzahl der Öffnungstage). Im Bundesdurchschnitt liegt die Bettenauslastung bei ca. 36%. Ein Wert von 50% wird, mit Ausnahme von Kurorten, nur selten (z. B. von München) überschritten.

Nach Meinung von Experten ist die Wirtschaftlichkeit von neu errichteten Kapazitäten bei ca. 41% Bettenauslastung gegeben (Quelle: [6]).

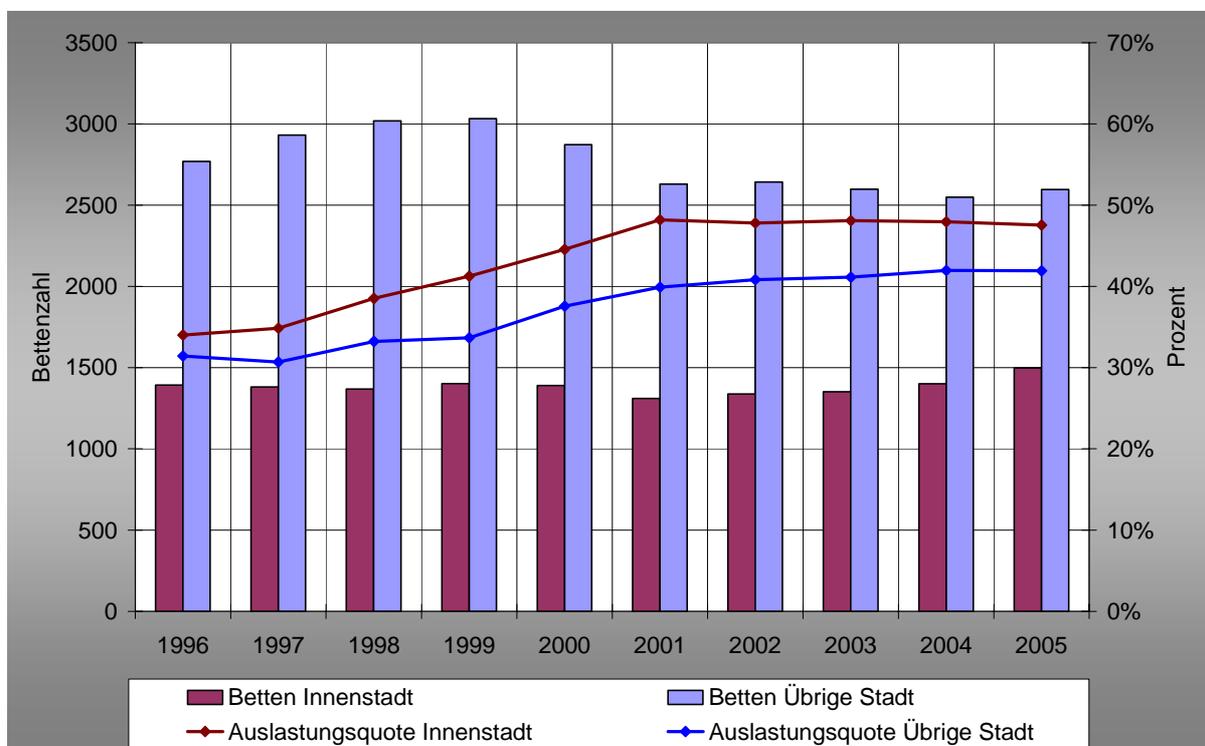


Abb. 8: Entwicklung der Bettenzahlen und Auslastungsquoten zwischen 1996 und 2005

### Innenstadt

Die Auslastungsquote ist in den Innenstadt-hotels zwischen 1996 und 2001 deutlich angestiegen. Zurückzuführen ist dies ganz überwiegend auf die stetig gestiegene Nachfrage in diesem Zeitraum. Seit 2001 liegt sie relativ konstant bei vergleichsweise hohen 47/48%. Dies lässt sich mit dem gleichmäßigen Wachstum von Bettenangebot und Übernachtungsnachfrage zwischen 2001 und 2005 erklären.

Die hohen Auslastungsquoten lassen den Schluss zu, dass es ein Potenzial für zusätzliche Hotelbetten in der Innenstadt gibt. Etwaige Kapazitätsengpässe lassen sich daraus jedoch nicht ablesen. Hierfür muss man die Bettenauslastung im Monatsverlauf betrachten (→ Abb. 9). Hier zeigt sich, dass im Juli bei einer Bettenauslastung von 62% eine Zimmerauslastung (unter den getroffenen Annahmen → S. 5) von ca. 92% erreicht wird, da Doppelzimmer ins-

besondere von Geschäftsreisenden in der Regel nur einfach belegt sind. Selbst wenn die tatsächliche Zimmerauslastung etwas niedriger sein sollte – weil etwa die Annahme, dass es in den Hotels nur Doppelzimmer gibt, nicht ganz korrekt ist – ist doch erkennbar, dass es in der Hochsaison bereits jetzt zu Kapazitätsengpässen kommt. Betroffen hiervon sind insbesondere größere Reisegruppen, aber auch Tagungs- und Kongressveranstaltungen. Laut RTG ist im Jahr 2007 eine viertel Million Umsatz an Betriebe im Umland vermittelt worden.

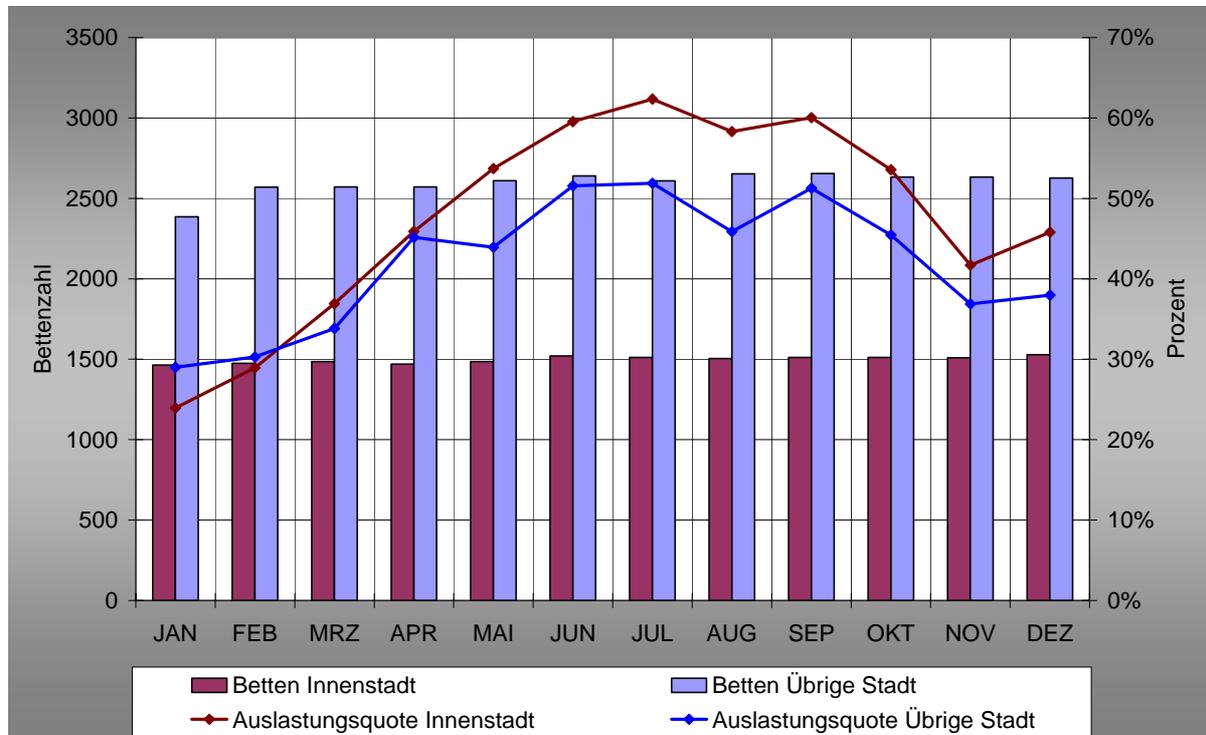


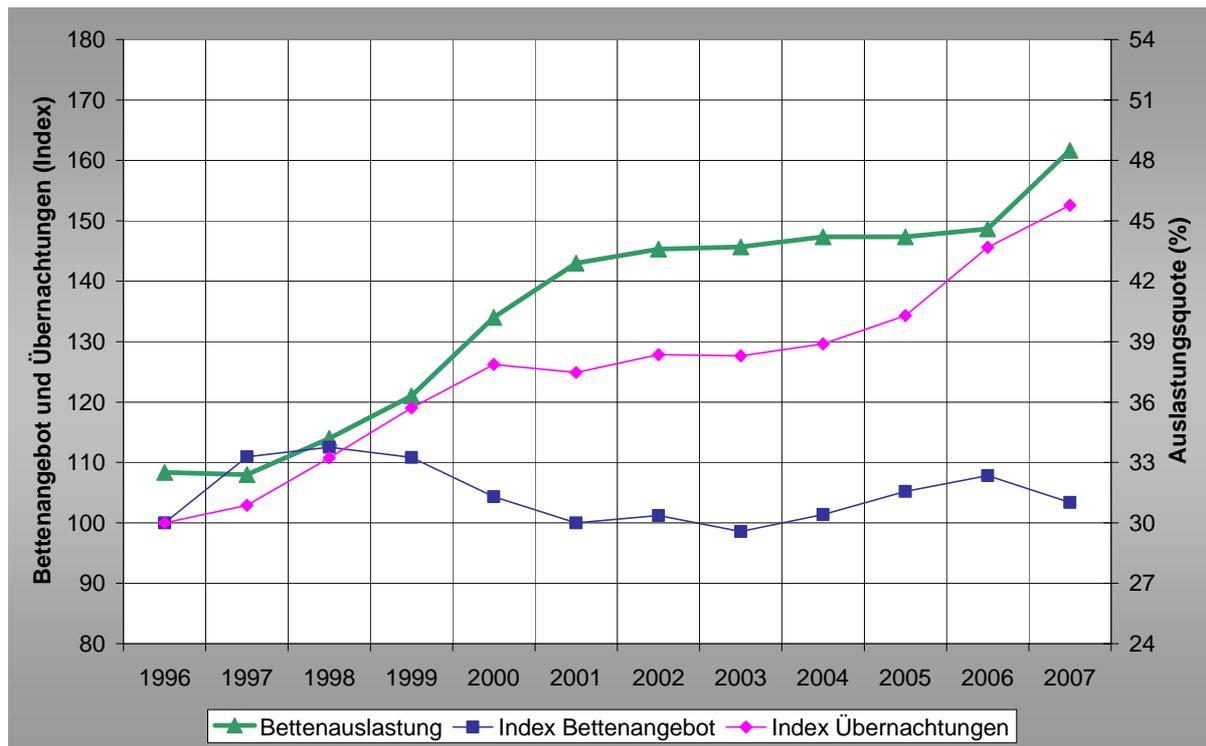
Abb. 9: Anzahl der Betten und Auslastungsquote im Monatsverlauf 2005

## Übrige Stadt

Etwas anders stellt sich die Situation außerhalb der Innenstadt dar. Der Auslastungsgrad ist im Jahresdurchschnitt deutlich geringer als in den Innenstadthotels (→ Abb. 8). Allerdings ist die Belegung im Jahr 2007 deutlich gestiegen. Dies lässt sich daraus ableiten, dass die Auslastungsquote für ganz Regensburg 2007 bei über 48% lag, was nur möglich ist, wenn der entsprechende Wert auch in den Hotels außerhalb der Innenstadt angezogen hat. Ursache ist – neben der gestiegenen Nachfrage – auch der (vorübergehende) Abbau von Betten innerhalb dieses Jahres.

Die Gefahr von Kapazitätsengpässen ist in den Hotels außerhalb der Innenstadt deutlich geringer als bei den Innenstadthotels. Bedingt durch die etwas gleichmäßigere Auslastung der Betten im Jahresverlauf muss insgesamt weniger Kapazität vorgehalten werden, um eine angemessene Auslastung übers Jahr zu erreichen (→ Abb. 9).

## Zusammenfassung für die Gesamtstadt



**Abb. 10: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage in Indexwerten (1996 = 100)**

→ Abb. 10 zeigt die Entwicklung von Angebot und Nachfrage für die Gesamtstadt in Indexwerten, d. h. das Basisjahr 1996 wurde gleich 100 gesetzt. Damit werden die stark variierenden absoluten Zahlen von Angebot und Nachfrage direkt vergleichbar.

Die Bettenauslastung bewegt sich seit dem Jahr 2001 auf einem relativ konstanten und vergleichsweise hohen Niveau. Bis zu diesem Zeitpunkt war die Auslastungsquote stetig gestiegen, was vor allem an der gestiegenen Nachfrage lag.

2007 (48,3%) stieg die Auslastungsquote gegenüber 2006 (44,6%) deutlich um fast 4 Prozentpunkte an. Bei steigender Nachfrage (ca. +35.000 Übernachtungen) sank gleichzeitig das Angebot um etwa 175 Betten (wobei darauf hinzuweisen ist, dass es sich beim Bettenangebot um Jahresdurchschnittswerte handelt).

Neben den tendenziellen Entwicklungen haben auch die jährlichen Schwankungen in der Vergangenheit Einfluss auf die Belastbarkeit einer Prognose für die Zukunft. Je stärker die Schwankungen in der Vergangenheit waren, desto schwieriger wird eine Prognose für die Zukunft.

In → Abb. 11 sind die relativen jährlichen Veränderungen von Übernachtungsnachfrage und Bettenangebot dargestellt. Dabei ergibt sich folgendes Bild:

- Bei den Übernachtungen zeigt sich für die Innenstadt eine ausnahmslos positive Entwicklung. Damit ist die Basis für eine relativ sichere Zukunftsprognose gegeben.
- Für die übrige Stadt sind deutlichere Schwankungen zu erkennen. Auffallend sind insbesondere die negativen Werte in den Jahren 2001 und 2003. Insgesamt kann man aber auch hier von einer relativ kontinuierlichen Entwicklung und einer guten Datengrundlage sprechen, wenngleich die Prognose etwas schwieriger und unsicherer wird als für die Innenstadt.
- Das Bettenangebot unterliegt offensichtlich stärkeren Schwankungen als die Nachfrage.

Die Berechnung des zukünftigen Potenzials für Hotelbetten basiert auf der Prognose der Nachfrageentwicklung. Allerdings zeigt sich, dass Bettenangebot und Übernachtungsnachfrage nicht zwangsläufig parallel verlaufen.

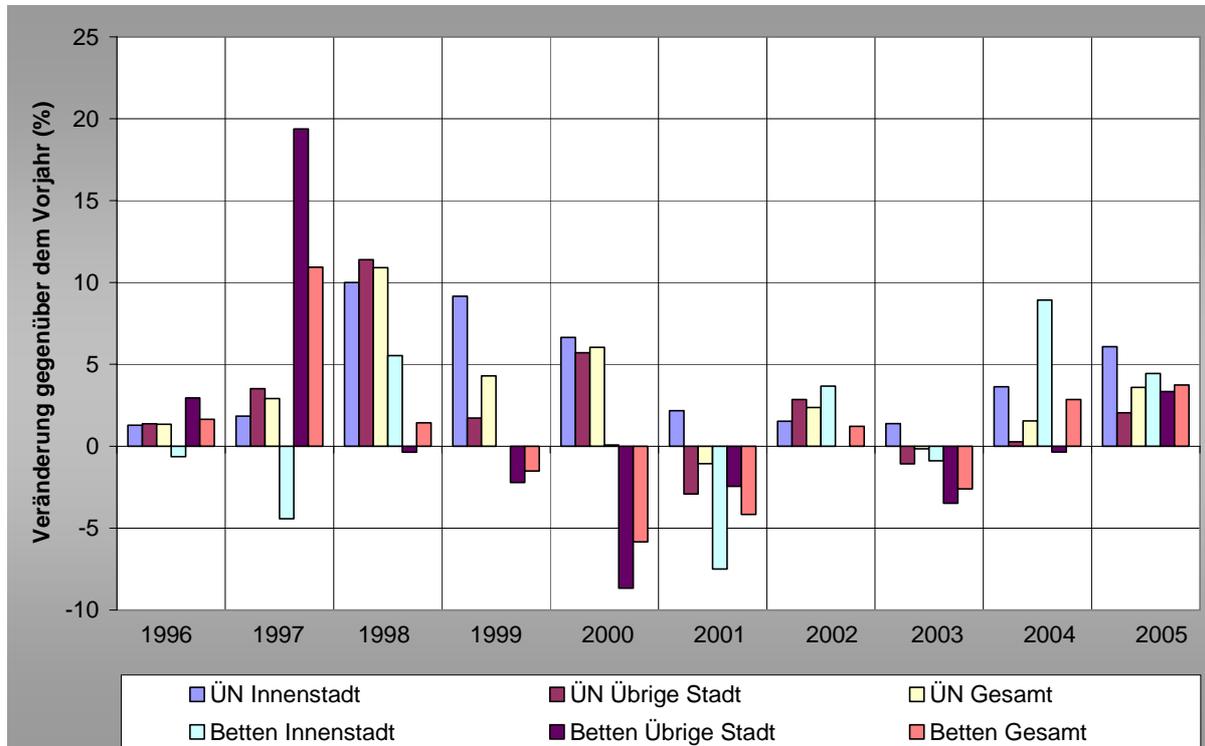


Abb. 11: Veränderung von Bettenangebot und Übernachtungsnachfrage im Vergleich zum Vorjahr in %

## 2.5 Klassifikation der Hotelbetriebe

Neben dem quantitativen Umfang des Bettenangebotes ist es im Rahmen einer Bestandsaufnahme notwendig, auch die qualitative Struktur des Regensburger Bettenangebotes zu erfassen. Dabei kann jedoch nicht auf amtliches statistisches Material zurückgegriffen werden, da es in der Bundesrepublik Deutschland zwar ein allgemein gültiges Hotelklassifikationssystem gibt, das allerdings nicht verpflichtend ist, so dass eine vergleichbare Erfassung der Beherbergungsbetriebe nicht möglich ist.

Auffallend ist der hohe Anteil (ca. 65%) von nicht klassifizierten Hotels in der Innenstadt. Außerhalb der Innenstadt liegt dieser Wert bei lediglich ca. 38%. Dies wäre an sich noch kein Problem, da es grundsätzlich keinen Zusammenhang zwischen der fehlenden Klassifikation und der Qualität eines Hotels gibt. Will man aber in Zukunft noch stärker als bisher internationale Märkte erschließen – was notwendig sein wird, um das touristische Potenzial der Altstadt nach der Ernennung zum UNESCO-Welterbe auszuschöpfen - wäre es sinnvoll, sich klassifizieren zu lassen, auch wenn das Fehlen einer Klassifizierung zunächst keinerlei Schlüsse auf die tatsächliche Qualität des Beherbergungsbetriebes zulässt. Ein Grund für den hohen Anteil an nicht klassifizierten Hotels ist, dass die Klassifizierung für manche Altstadt-Hotels aufgrund ihrer baulichen Besonderheiten nicht immer unproblematisch sein dürfte.

**Tabelle 1: Verteilung der Betriebe, Betten und Zimmer nach Kategorie und Lage**  
Stand: Januar 2008 (vgl. auch Abb. 12)

Kategorie (Sterne)	Daten	Innenstadt	außerhalb	Gesamt
<b>ohne Kategorie</b>	Anzahl der Betriebe	17	7	24
	Anzahl der Betten	924	469	1393
	Anzahl der Zimmer	414	277	691
*	Anzahl der Betriebe	0	1	1
	Anzahl der Betten	0	213	213
	Anzahl der Zimmer	0	73	73
**+	Anzahl der Betriebe	0	1	1
	Anzahl der Betten	0	232	232
	Anzahl der Zimmer	0	114	114
***	Anzahl der Betriebe	3	2	5
	Anzahl der Betten	207	136	343
	Anzahl der Zimmer	116	80	196
***+	Anzahl der Betriebe	0	1	1
	Anzahl der Betten	0	110	110
	Anzahl der Zimmer	0	60	60
****	Anzahl der Betriebe	4	7	11
	Anzahl der Betten	396	1358	1754
	Anzahl der Zimmer	225	708	933
****+	Anzahl der Betriebe	2	0	2
	Anzahl der Betten	231	0	231
	Anzahl der Zimmer	116	0	116
<b>Gesamt</b>	<b>Anzahl der Betriebe</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>45</b>
	<b>Anzahl der Betten</b>	<b>1758</b>	<b>2518</b>	<b>4276</b>
	<b>Anzahl der Zimmer</b>	<b>871</b>	<b>1312</b>	<b>2183</b>
Berücksichtigt ist auch die Jugendherberge (ohne Kategorie; Innenstadt)				

### 3 Gegenwärtige Entwicklungen auf dem Regensburger Hotelmarkt

Die gegenwärtige Situation auf dem Regensburger Hotelmarkt könnte man mit dem Begriff „Aufbruchstimmung“ beschreiben. Neben zahlreichen Anfragen bezüglich möglicher Hotelstandorte, die aber meist nach kurzer Zeit aus verschiedensten Gründen nicht weiter verfolgt werden, gibt es auch einige ganz konkrete Projekte. Dabei reicht das Spektrum von der unmittelbar bevorstehenden Neueröffnung über bereits genehmigte, aber noch nicht begonnene Bauvorhaben bis hin zu Projekten, die sich noch in der Planungsphase befinden, deren Realisierung aber sehr wahrscheinlich erscheint.

Ursächlich für diese Situation sind vor allem folgende Rahmenbedingungen:

- Eine insgesamt positive Entwicklung führt dazu, dass insgesamt mehr Menschen verreisen können. Zudem wirkt sie sich auch positiv auf die Zahl der getätigten Geschäftsreisen aus.

- Innerhalb des Tourismussektors entwickelt sich der Städtetourismus besonders günstig.
- Unter dem Motto „Tagen im Welterbe“ wird Regensburg auch für den Tagungstourismus eine interessante Destination.
- Die Ernennung Regensburgs zum UNESCO-Welterbe scheint auch den Optimismus potenzieller Hotelbetreiber stark zu beflügeln.

### **3.1 Aktuelle Neueröffnungen von Hotels**

Noch 2008 wird ein 4-Sterne+-Haus auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei Renz an der Ziegetsdorfer Straße in Betrieb genommen. Das Hotel verfügt über 120 Zimmer mit 240 Betten. Es wird von der Fa. Best Western betrieben. Daneben haben 2008 noch zwei weitere kleinere Hotels mit einer Kapazität von jeweils etwa 10 bis 15 Betten in der Altstadt eröffnet. Schließlich stand das Hotel „Karmeliten“ am Dachauplatz (ca. 120 Betten) Ende 2007 nach Renovierungsarbeiten wieder dem Markt zur Verfügung.

### **3.2 Genehmigte und geplante Hotelprojekte**

Für folgende Projekte ist bereits eine Baugenehmigung erteilt:

- Hotel im Fürstlichen Schloss Thurn und Taxis am Emmeramsplatz:
  - Das Hotel soll als 5-Sterne-Hotel betrieben werden.
  - Die Kapazität beträgt ca. 220 Betten.
  - Die tatsächliche Realisierung ist offen.
- Hotel an der Margaretenstraße 14:
  - Das Haus soll als 2-Sterne-Hotel betrieben werden.
  - Die Kapazität beträgt ca. 140 Betten.
  - Das Hotel könnte frühestens 2009 eröffnet werden.

Für drei weitere Projekte an der Dr.-Gessler-Straße, an der Straubinger Straße und an der Landshuter Straße gibt es mehr oder weniger konkrete Planungen. Die Realisierung dieser Vorhaben erscheint aber durchaus wahrscheinlich. Über die Größe der Häuser und den möglichen Eröffnungszeitpunkt können zurzeit noch keine Angaben gemacht werden.

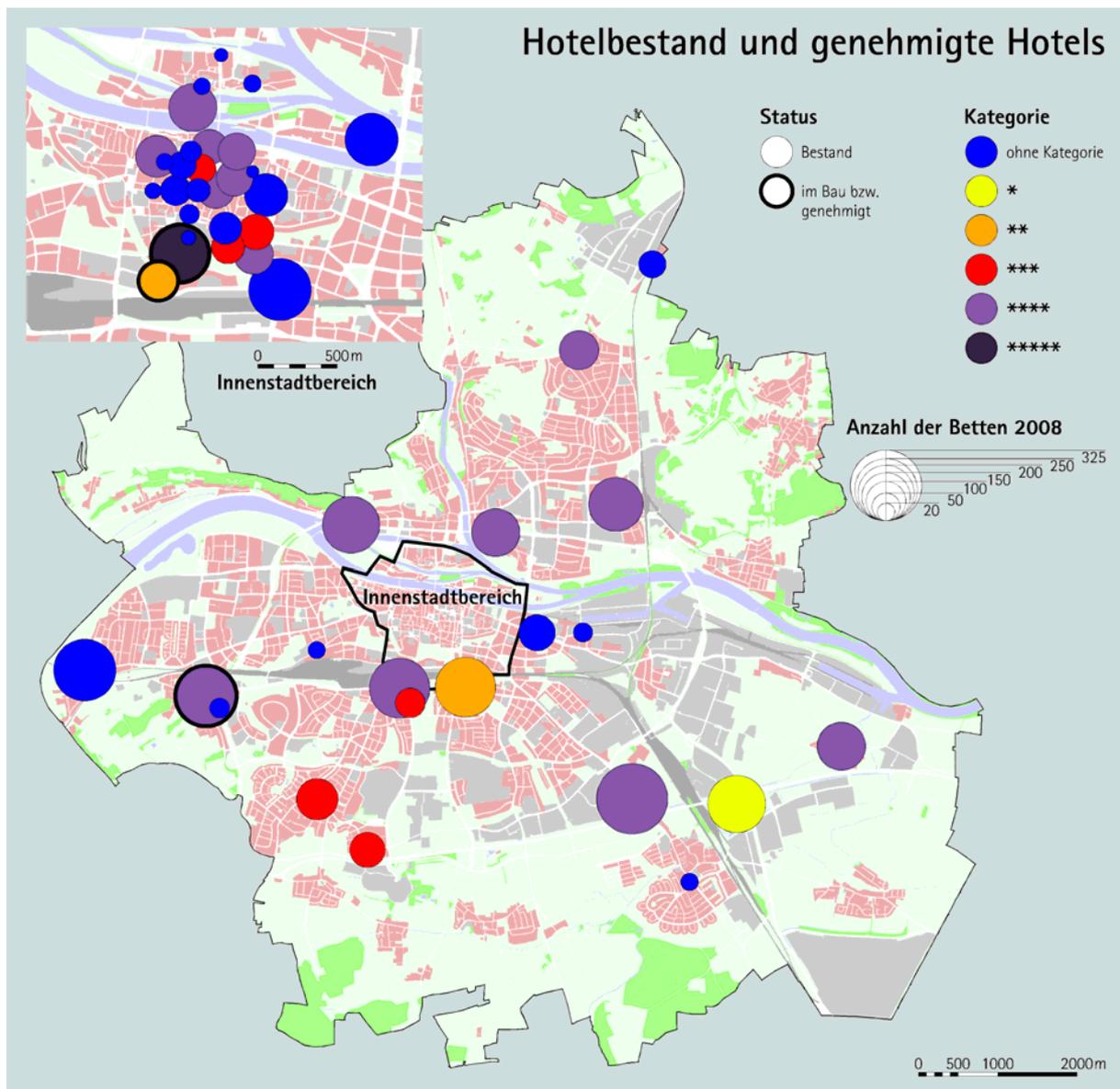


Abb. 12: Hotelbestand und genehmigte Hotels 2008

## 4 Bedarfskonzept für zusätzliche Hotels

Basis für die Ermittlung des eventuellen zukünftigen Bedarfs an zusätzlichen Hotelbetten ist die Prognose der Übernachtungsnachfrage. Die im Folgenden näher beschriebene Prognose umfasst den Zeitraum von 2008 (2006) bis 2012.

### 4.1 Methodik der Prognose

Der Prognose liegen Ereignisse und Entwicklungen aus der Vergangenheit zugrunde. Konkret basiert sie auf den relevanten Daten aus den Jahren 1996 bis 2005. Die Begründung, warum nicht auch die Zahlen für 2006 und 2007 berücksichtigt wurden, ist bereits genannt worden (→ 2. Bestandsanalyse des Tourismussektors in Regensburg, S.2). Dies bedeutet auch, dass die Werte für die Jahre 2006 und 2007 berechnet wurden, obwohl sie tatsächlich bereits bekannt sind. Im Folgenden soll das Prognoseverfahren kurz erläutert werden. Es

basiert im Wesentlichen auf einem Verfahren der Unternehmensberatung G.O.P. GmbH & Co KG aus Frankfurt am Main, einem Unternehmen, das schwerpunktmäßig Hotelbetreiber bei der Entwicklung von Hotelprojekten unterstützt.

- Prognosezeitraum  
Geschätzt wird der Zeitraum zwischen 2006 (2008) und 2012.
- Prognoseverfahren
  - In einem ersten Schritt werden vier Veränderungsraten der Nachfrage errechnet, nämlich
    - die Veränderungsnachfrage für die Übernachtungsnachfrage für den Zeitraum 1996 bis 2005 (10 Jahre),
    - die Veränderungsnachfrage für die Übernachtungsnachfrage für den Zeitraum 2001 bis 2005 (5 Jahre),
    - die Veränderungsnachfrage für die Übernachtungsnachfrage für den Zeitraum 2003 bis 2005 (3 Jahre) und schließlich
    - die Veränderungsnachfrage für die Übernachtungsnachfrage für den Zeitraum 2005 (1 Jahr)
  - In einem zweiten Schritt wird dann aufgrund der Veränderungsraten der Algorithmus für das Prognoseverfahren festgelegt. Für Regensburg findet sich dabei ein auf allen Zeitebenen wachsender Markt. Damit wird davon ausgegangen, dass sich dieser positive Trend grundsätzlich fortschreiben lässt.
  - Berechnung von 3 Szenarien zur Nachfrageentwicklung  
Es wurden die Szenarien „Pessimistisch“, „Realistisch“ und „Optimistisch“ sowohl für die Innenstadt als auch für das restliche Stadtgebiet ermittelt. Dabei werden die oben beschriebenen Veränderungsnachfragen mit unterschiedlicher Gewichtung in die Berechnung einbezogen. Für die Variante „Pessimistisch“ bedeutet dies zum Beispiel, dass die niedrigste der vier ermittelten Veränderungsnachfragen am stärksten gewichtet wird und die höchste am schwächsten.
- Weitere Anmerkungen  
Die mögliche Errichtung eines Kultur- und Kongresszentrums und ähnliche Sondereinflüsse innerhalb des Prognosezeitraums und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Übernachtungsnachfrage werden in der Prognose nicht berücksichtigt.

## 4.2 Prognose der Übernachtungsnachfrage

### Ergebnisse für die Innenstadt

→ Abb. 13 zeigt die 3 verschiedenen Szenarien für die Bettennachfrage in der Innenstadt. Es fällt auf, dass die 3 Varianten nur relativ wenig voneinander abweichen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Entwicklung in der Vergangenheit sehr stabil war. Die durchschnittlichen Veränderungen während der letzten 3, 5 und 10 Jahre waren durchweg positiv und unterscheiden sich nur geringfügig.

Unter Berücksichtigung der Ernennung der Regensburger Altstadt zum UNESCO-Welterbe, was ohne Zweifel positive Auswirkungen auf den Städtetourismus haben wird – eine genaue Quantifizierung des Effektes fällt schwer, zumal auch bei Städten, die bereits seit längerem UNESCO-Welterbe sind, keine einheitlichen Trends zu erkennen sind und unter Berücksichtigung der allgemein positiven Entwicklung im Städtetourismus kann man für die weitere Planung ohne großes Risiko die optimistische Variante heranziehen. Dies würde für 2012 etwa

347.000 Übernachtungen in der Innenstadt bedeuten (→ Abb. 13). Verglichen mit den 261.000 Übernachtungen im Jahr 2005 wäre dies eine Steigerung um über 30%.

Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass regelmäßig die entsprechenden Kapazitäten geschaffen werden, um das mögliche Wachstum auf der Nachfrageseite nicht durch ein zu knappes Angebot zu gefährden.

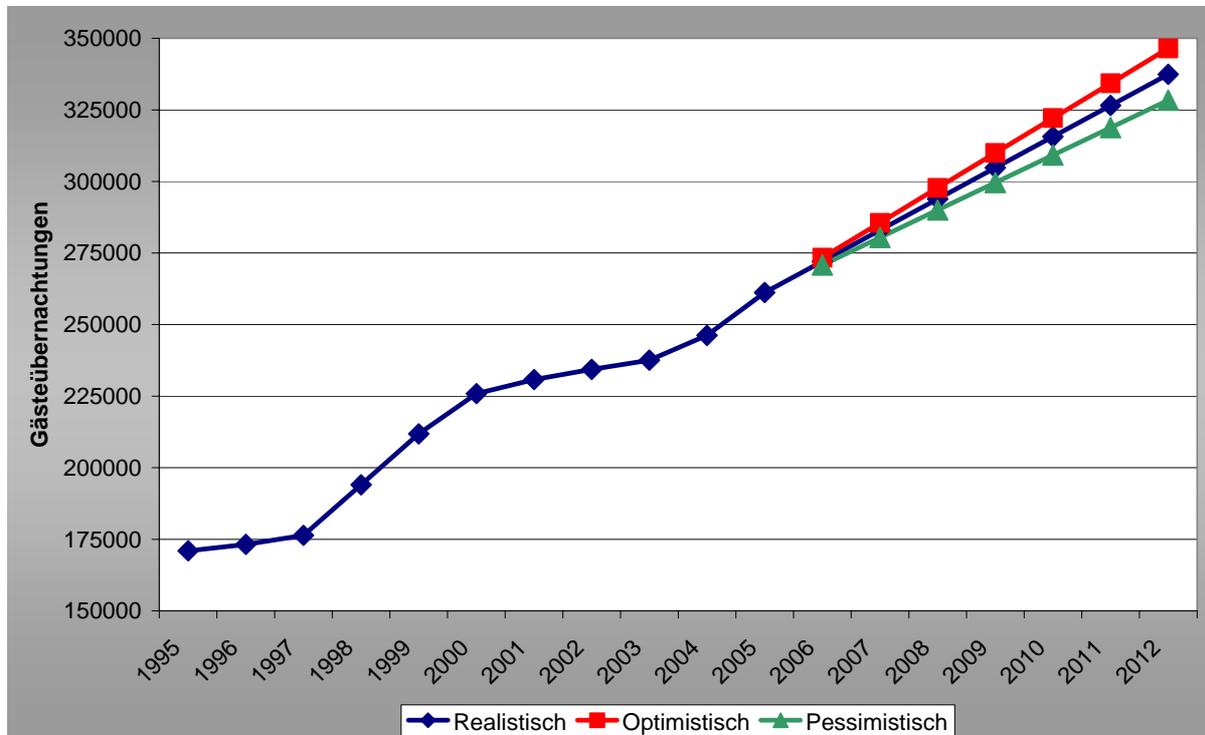


Abb. 13: Prognostizierte Entwicklung der Gästeübernachtungen in der Innenstadt

### Ergebnisse für die übrige Stadt

Für die übrige Stadt unterscheiden sich die 3 Szenarien etwas deutlicher voneinander, als dies für die Innenstadt der Fall ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Entwicklung in der Vergangenheit von mehr oder weniger starken Schwankungen geprägt war. Die Prognose ist damit auch nicht so belastbar wie jene für die Innenstadt, aufgrund der insgesamt durchweg positiven Entwicklung aber relativ sicher (→ Abb. 14).

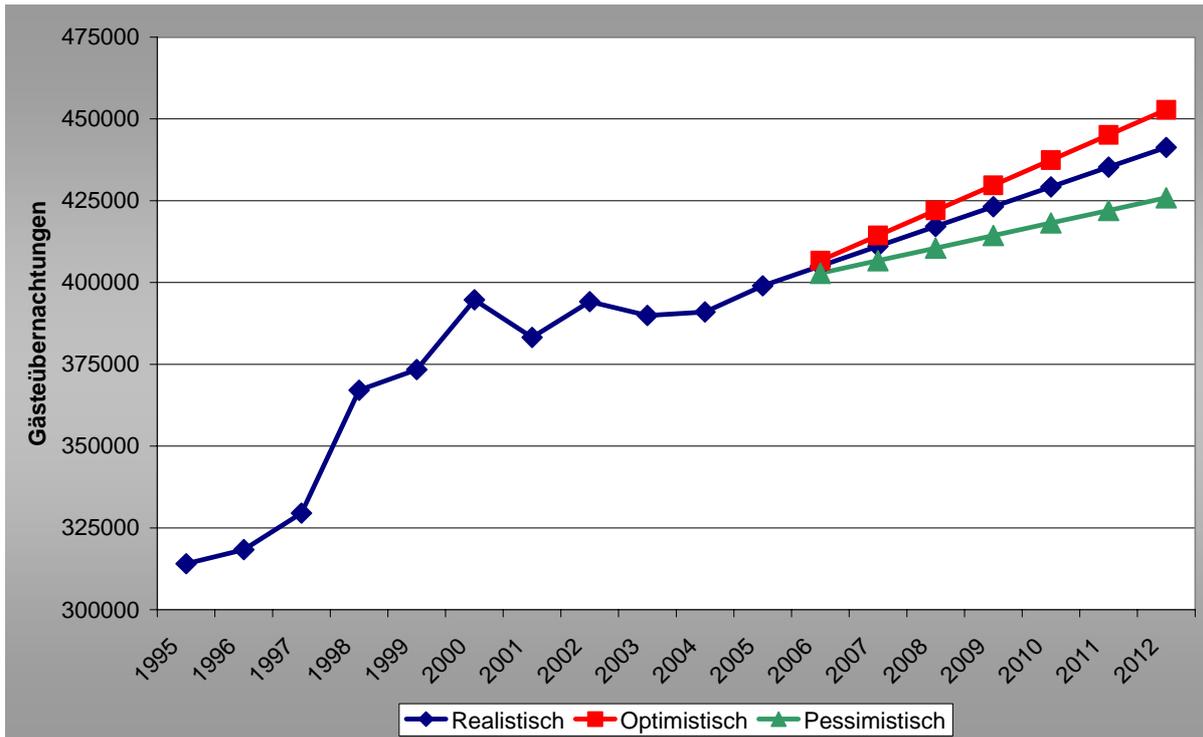


Abb. 14: Prognostizierte Entwicklung der Gästeübernachtungen außerhalb der Innenstadt

### Ergebnisse für die Gesamtstadt

Legt man für beide Gebietseinheiten die optimistische Variante zugrunde, so steigt die Anzahl der Gästeübernachtungen bis zum Jahr 2012 insgesamt auf ca. 800.000 (→ Abb. 15).

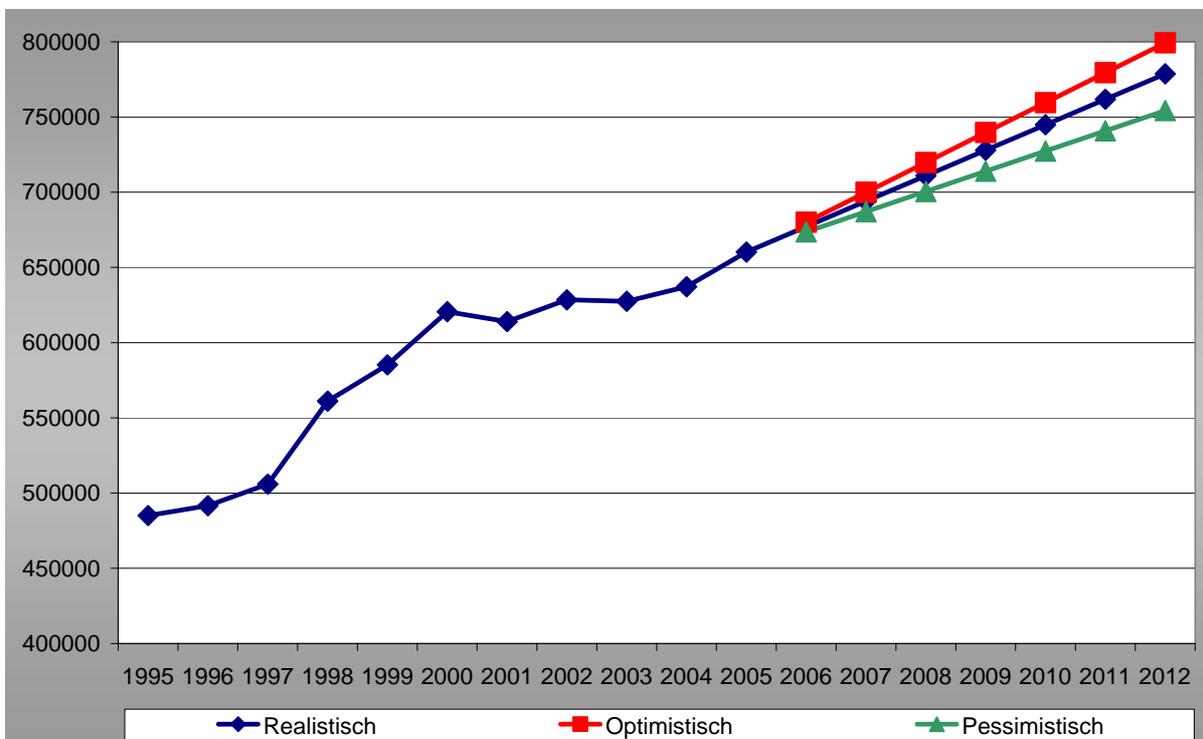


Abb. 15: Prognostizierte Entwicklung der Gästeübernachtungen für die Stadt Regensburg

Dies mag angesichts der Tatsache, dass die Zahl der Übernachtungen in 2007 bereits auf etwa 745.000 gestiegen ist, zu niedrig erscheinen. Man sollte dabei aber bedenken, dass

sowohl das Jahr 2006 (Besuch von Papst Benedikt XVI) als auch das Jahr 2007 (Ernennung von Regensburg zum UNESCO-Welterbe mit entsprechender Medienpräsenz und Werbewirkung) durch Sondereinflüsse gekennzeichnet waren. Dass sich diese Entwicklung in ähnlicher Weise fortsetzt, ist unwahrscheinlich und hat daher nur insofern Einfluss auf die Prognose, als man ohne großes Risiko die optimistische Variante als Planungsgrundlage heranziehen kann. Es sei an dieser Stelle auch noch einmal darauf hingewiesen, dass im Jahr 2006 eine Umstellung im Bereich der Statistik stattgefunden hat. Dies allein kann schon zu einer Erhöhung der Werte für 2006 und 2007 im Vergleich zu den Vorjahren geführt haben. Eine genaue Quantifizierung dieses Effekts ist allerdings nicht möglich.

### **4.3 Ergebnisse der Prognose für das Bettenangebot**

Auf der Grundlage der oben prognostizierten Übernachtungsnachfrage wird nun das entsprechend notwendige Bettenangebot für die Jahre 2008 bis 2012 ermittelt. Der Berechnung liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten ist der rechnerische Wert, der die prozentuale Inanspruchnahme der Übernachtungsmöglichkeiten (Bettentage) im Berichtszeitraum ausdrückt ( $\text{Übernachtungen} \times 100 / \text{Bettentage}$ ). Die Zahl der Bettentage wird bei der Auslastung des Angebots durch Multiplikation der angebotenen Betten mit der Zahl der betrieblichen Öffnungstage im Berichtszeitraum ermittelt.
- Die Anzahl der betrieblichen Öffnungstage beträgt 365.
- Die Wirtschaftlichkeit neuer Kapazitäten in Städten ist bei einer Bettenauslastung von mindestens 41% gegeben.
- Bei Neubauten sind alle Zimmer als Doppelzimmer eingerichtet.
- 25% aller Zimmer sind mit mehr als einer Person belegt.
- Es ergibt sich bei einer Bettenauslastung von 41% eine Zimmerbelegung von 65,6%. Bei einer durchschnittlichen jährlichen Zimmerauslastung von 65,6% bewegt sich ein konventionelles Neubauhotel deutlich oberhalb seiner Gewinnschwelle.

#### **Innenstadt**

In der Innenstadt stehen gegenwärtig 1758 Betten zur Verfügung (Stand: 2007). Dieser Wert liegt um ca. 150 Betten unter dem rechnerisch ermittelten Potenzial zu diesem Zeitpunkt (→ Abb. 16). Da die tatsächlichen Übernachtungszahlen für das Jahr 2007 noch deutlich über den prognostizierten liegen, „fehlen“ in der Innenstadt gegenwärtig ca. 200 bis 225 Betten. Diese „fehlenden“ Betten führen im Ergebnis dann zu einem Auslastungsgrad von ca. 50% im Jahr 2007. Dies mag auf den ersten Blick positiv erscheinen, hat aber aufgrund der relativ ungleichmäßigen Verteilung der Gästeübernachtungen im Jahresverlauf zur Folge, dass es in der Hochsaison (Juni bis September) bereits jetzt zu Kapazitätsengpässen kommt.

Aus → Abb. 16 wird weiterhin deutlich, dass es bis zum Jahr 2012 selbst wenn man die pessimistische Variante zugrunde legt – ein zusätzliches Potenzial von über 400 Betten im Vergleich zum gegenwärtigen Bestand gibt. Beim wahrscheinlicheren optimistischen Szenario liegt das Potenzial sogar bei 550 zusätzlichen Betten.

Dem gegenüber steht zum einen die Wiedereröffnung des Hotels „Karmeliten“ Ende 2007 (ca. 120 Betten), wobei der langfristige Bestand dieses Hauses nicht sicher ist, sowie das Projekt an der Margaretenstraße (ca. 140 Betten) für das Jahr 2009/10.

Für die Innenstadt ergibt sich demnach auf jeden Fall Handlungsbedarf, wenn man das mögliche Wachstum nicht behindern oder gar gefährden will.

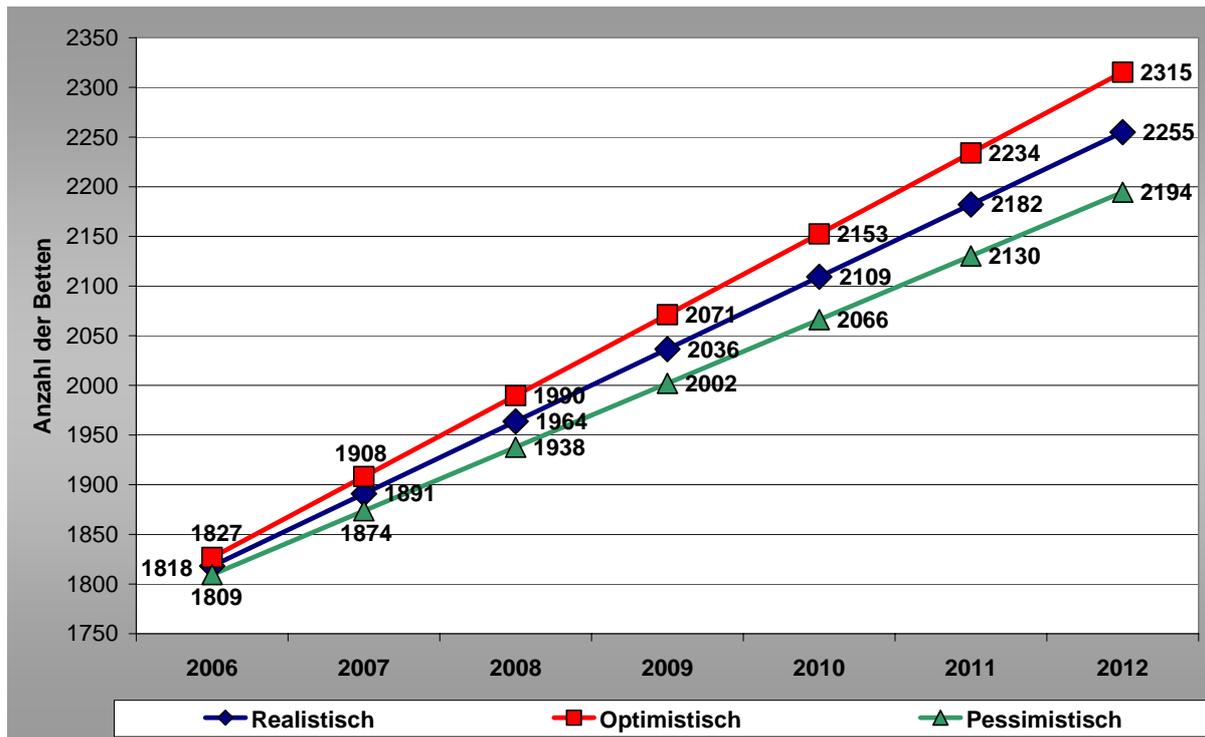


Abb. 16: Potenziale für das Bettenangebot in der Innenstadt aufgrund der prognostizierten Übernachtungsnachfrage (Auslastungsgrad: 41%)

## Übrige Stadt

Etwas entspannter stellt sich die Situation außerhalb der Innenstadt dar. Zwar liegt auch hier die gegenwärtige Bettenzahl mit 2518 um gut 200 unterhalb des Potenzials (→ Abb. 17). Allerdings wird 2008 ein 4-Sterne+-Haus mit 240 Betten in Dechbetten eröffnet. Hinzu kommen relativ weit gediehene Planungen für ein 100-Betten Haus, dessen Eröffnung für 2010 geplant ist (→ Punkt 1 auf S.5). Sollten zudem die erwähnten Projekte in der Dr.-Gessler-Straße und der Straubinger Straße in den nächsten 2 bis 4 Jahren realisiert werden, wäre das Angebot für den Prognosezeitraum bis 2012 mehr als ausreichend.

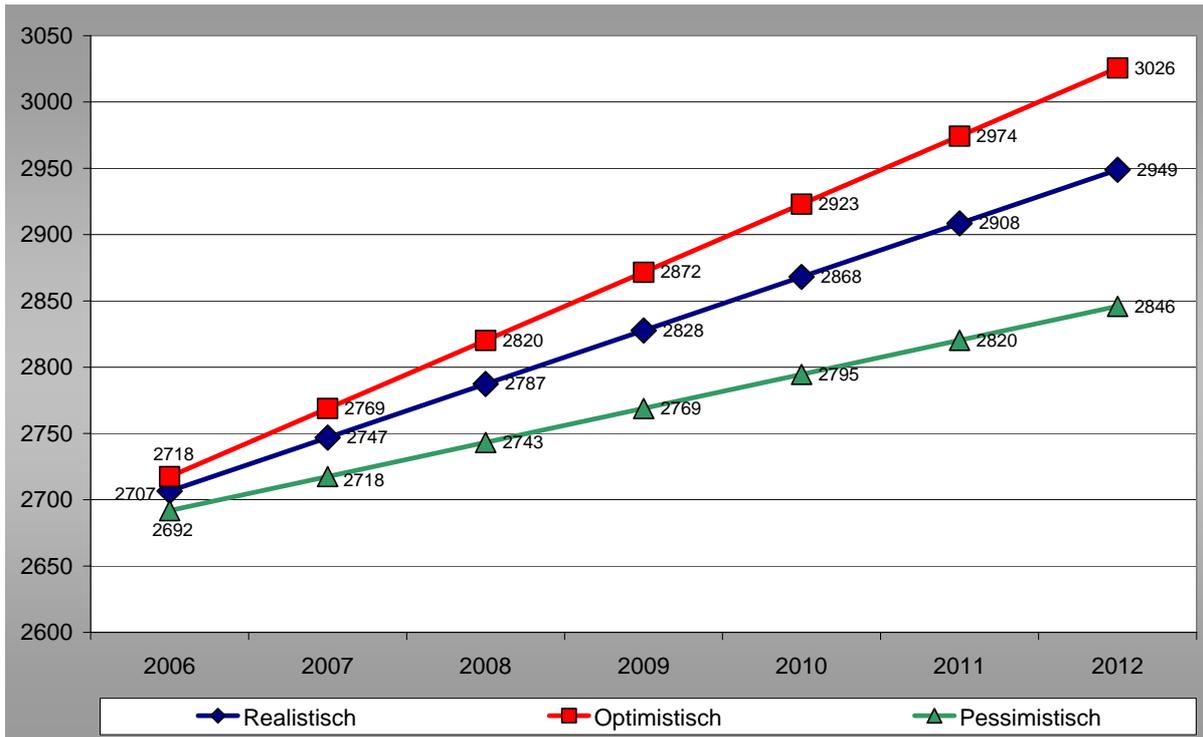


Abb. 17: Potenziale für das Bettenangebot außerhalb der Innenstadt aufgrund der prognostizierten Übernachtungsnachfrage (Auslastungsgrad: 41%)

### Prognose insgesamt

Fasst man beide Prognosen zusammen (→ Abb. 17) und berücksichtigt die für 2008 bereits realisierten bzw. in Bau befindlichen Projekte, so könnten in Regensburg gegenwärtig etwa

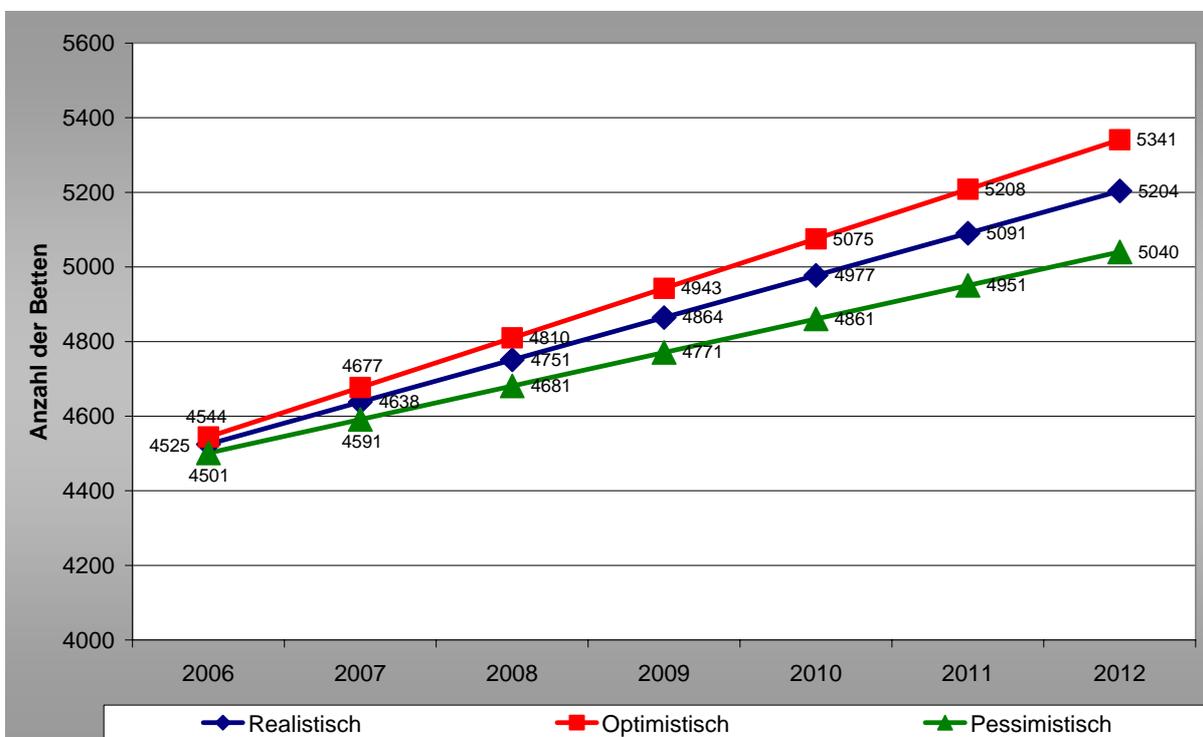
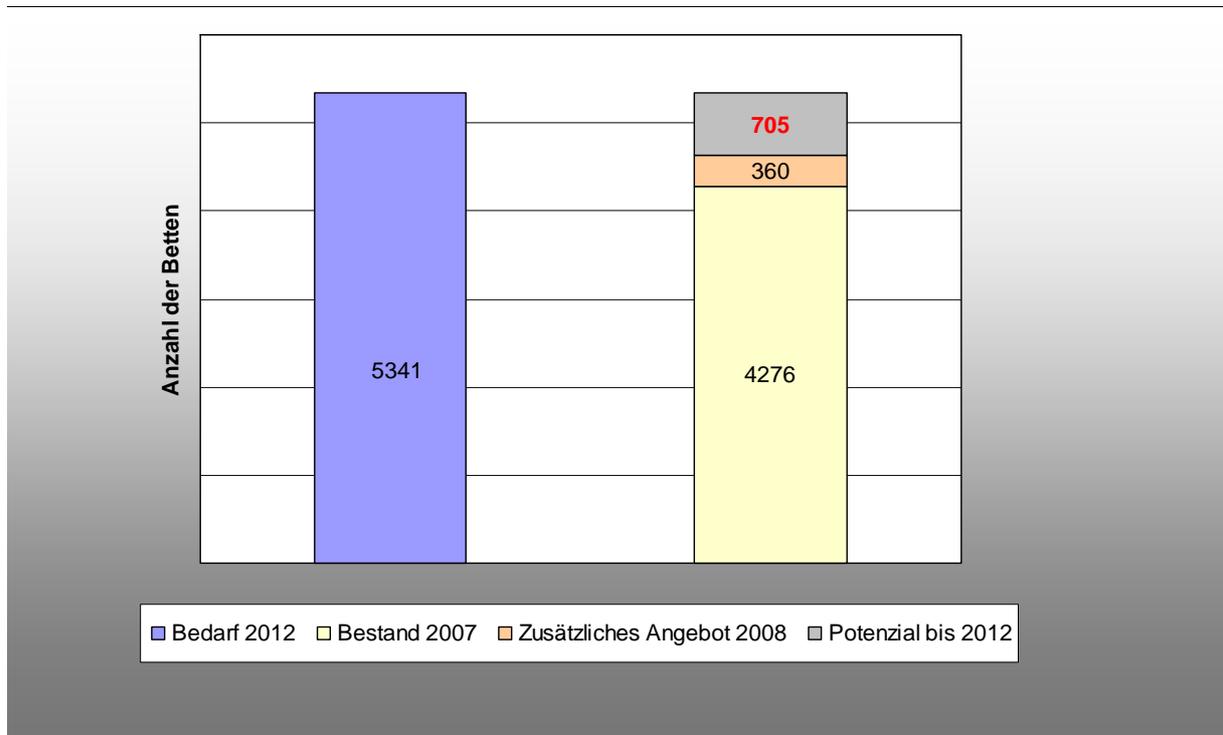


Abb. 18: Potenziale für das Bettenangebot insgesamt aufgrund der prognostizierten Übernachtungsnachfrage (Auslastungsgrad: 41%)

200 zusätzliche Hotelbetten wirtschaftlich betrieben werden. Bis zum Jahr 2012 ergäbe sich bei Annahme der optimistischen Prognose für die Gästeübernachtungen ein Potenzial von ca. 700 neuen Hotelbetten (→ Abb. 19).



**Abb. 19: Gegenüberstellung von Bettenangebot und –potenzial bis zum Jahr 2012 (optimistische Variante)**

#### 4.4 Empfehlungen für das Hotelgewerbe

Aus den oben aufgezeigten Entwicklungen auf der Nachfrageseite und den daraus resultierenden Notwendigkeiten auf der Angebotsseite ergeben sich für das Hotelgewerbe folgende Handlungsempfehlungen:

- Der Schwerpunkt der Entwicklung sollte nach Möglichkeit an Standorten in der Innenstadt bzw. in Innenstadtnähe stattfinden.
- In der Innenstadt fehlen insbesondere ein oder zwei größere Häuser (200 bis 250 Betten) zur Unterbringung auch größerer Reisegruppen. Um die Entwicklung speziell im Bereich des Städtetourismus nicht durch Engpässe auf der Angebotsseite zu gefährden, besteht hier mittelfristig ein eindeutiger Handlungsbedarf. Dies gilt umso mehr, wenn es in den nächsten 3 bis 5 Jahren zur Errichtung eines Kultur- und Kongresszentrums kommen sollte.
- Das geplante 5-Sterne-Haus im Fürstlichen Schloss ist in Bezug auf die Regensburger Hotellandschaft absolut zu befürworten. Es wäre dringend notwendig, diese Angebotslücke zu schließen. Eine adäquate Standortalternative für ein solches Projekt ist gegenwärtig nicht zu erkennen.
- Um Überkapazitäten zu vermeiden, sollte außerhalb der Innenstadt eine moderate Weiterentwicklung stattfinden. Dies gilt umso mehr, als gegenwärtig mehrere Projekte (Dechbetten; Landshuter Straße; Straubinger Straße) im Bau bzw. in Planung sind. Zudem gilt es, hier auch immer die Konkurrenzsituation zu den Umlandgemeinden zu berücksichtigen. Verwiesen sei insbesondere auf ein Hotel in Pentling mit ca. 400 Betten.

Das Hotel ist gegenwärtig außer Betrieb, steht aber zum Verkauf und hätte bei Wiedereröffnung sicher Auswirkungen auf die Betriebe im Stadtsüden.

## 5 Potenzielle Hotelstandorte in der Innenstadt

Im Folgenden werden 14 Standorte in der Innenstadt und in Innenstadtnähe, die grundsätzlich als geeignet für die Errichtung eines Hotels angesehen werden können, kurz bezüglich ihrer Qualität und ihrer Verfügbarkeit bewertet. Zur genauen Lage der Standortvorschläge vgl. Abb. 20.

**Tabelle 2: Bewertung potenzieller Hotelstandorte im Innenstadtbereich**

Lfd. Nr.*	Standort	Qualität	Verfügbarkeit**
1	Stobäusplatz	nach entsprechender Umgestaltung des Platzes, welche auch angedacht ist, prinzipiell als Standort geeignet.	kurz- bis mittelfristig
2	Marina-Quartier	guter Standort für ein 3-Sterne-Haus.	kurz- bis mittelfristig
3	Bäckergasse	sehr guter Standort für ein 3-Sterne-Haus; gute Verkehrsanbindung; gute Erreichbarkeit der Altstadt über Stadtamhof; interessante Lage am Zusammenfluss von Donau und Regen; gegenwärtig nicht HW100 frei Bemerkung: Das Gelände wird gegenwärtig auch als möglicher Standort für das Regensburger Kultur- und Kongresszentrum (RKK) untersucht.	mittelfristig
4	Unterer Wöhrd / Jacobigrundstück	sehr guter Hotelstandort; sehr gute Erreichbarkeit der Altstadt, Planungsrecht bereits vorhanden.	kurzfristig
5	Unterer Wöhrd / Ehemaliges Eisstadion neben der Jugendherberge	grundsätzlich als Standort geeignet; gegenwärtig kein ansprechendes Umfeld; Bemerkung: Der Gelände wird gegenwärtig auch als möglicher Standort für das Regensburger Kultur- und Kongresszentrum (RKK) untersucht.	mittelfristig
6	Donaumarktareal	hervorragender Standort auch für ein 4-Sterne-Haus.	kurzfristig
7	Umnutzung Katharinenkloster im Sanierungsgebiet nördlich der Ostengasse	möglich wäre eine Umnutzung von Teilbereichen in ein Jugendhotel.	mittelfristig
8	Prüfeninger Straße: Umnutzung des E.ON/OBAG - Gebäudes	gute Lage am Stadtpark, gute Erreichbarkeit der Altstadt; Parkhaus vorhanden; Bemerkung: Das Gelände wird gegenwärtig auch als möglicher Standort für das Regensburger Kultur- und Kongresszentrum (RKK) untersucht.	mittelfristig
9	Neubau im Rahmen der künftigen Stadtentwicklung im Gebiet Ladehofstraße	grundsätzlich als Standort im Umfeld der Kumpfmühler Brücke denkbar; Bemerkung: Das Gelände wird gegenwärtig auch als möglicher Standort für das Regensburger Kultur- und Kongresszentrum (RKK) untersucht.	mittelfristig

Lfd. Nr.*	Standort	Qualität	Verfügbarkeit**
	ße und Bahn-areal	untersucht.	
10	Keplerareal am Ernst-Reuter-Platz	sehr guter Standort mit unmittelbarer Nähe zum Bahnhof; Bemerkung: Das Gelände wird gegenwärtig auch als möglicher Standort für das Regensburger Kultur- und Kongresszentrum (RKK) untersucht.	mittel- bis langfristig
11	Friedenstraße	möglicher Standort für ein Business-Hotel; Bahnhofsnähe; Bemerkung: asr Gelände wird gegenwärtig auch als möglicher Standort für das Regensburger Kultur- und Kongresszentrum (RKK) untersucht.	mittelfristig
12	Südlich der Friedenstraße neben evangelischem Zentralfriedhof	möglicher Standort für ein Business-Hotel; Bahnhofsnähe.	kurzfristig
13	Ehem. HypoVereinsbank-Gebäude (derzeit: Bürgerzentrum)	hervorragender Standort im Zentrum; Bahnhofsnähe; wäre sehr interessant in Verbindung mit dem bestehenden Hotel „Maximilian“, so dass eine größere Einheit entstehen könnte.	mittelfristig
14	Bahnhofstraße	gute Lage; gute Erreichbarkeit der Altstadt; Bahnhofsnähe; für mittelgroßes Haus geeignet; gegenwärtig bebaut.	mittel- bis langfristig
<p>* entspricht der Nummer in der Abb.20 „Hotelbettenpotenziale in der Innenstadt und angrenzenden Bereichen“  ** Verfügbarkeit: kurzfristig = bis 3 Jahre; mittelfristig = 4 bis 7 Jahre; langfristig = 8 Jahre und später</p>			

Die aufgeführten Standorte sind nur „mögliche Standorte“ aus Sicht der Entwicklungsplanung, d. h. es gibt hier keinerlei konkrete Planungen von Seiten der Stadtverwaltung. Die Verfügbarkeit im angegebenen Zeitraum wäre nur dann gegeben, wenn die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude zum Verkauf bereit sind. Daneben gibt es sicher eine Reihe von kleineren Objekten, für die, nach entsprechenden Umbaumaßnahmen, eine Nutzung als Hotel möglich wäre

## 6 Schlussbemerkung

Das Ziel des Hotelkonzepts ist es, aufbauend auf relativ plausiblen Annahmen die Entwicklungsperspektiven für das Beherbergungsgewerbe am Standort Regensburg aufzuzeigen. Damit soll für die Marktteilnehmer/Innen eine fachlich fundierte Informationsgrundlage bereitgestellt werden, die als Basis für Investitionen mit herangezogen werden kann. Da es bei der Ansiedlung von Hotels nur sehr geringe planungs- und baurechtliche Einflussmöglichkeiten gibt, entfaltet eine solche informelle Planungsgrundlage durchaus eine nicht unerhebliche Steuerungsfunktion.

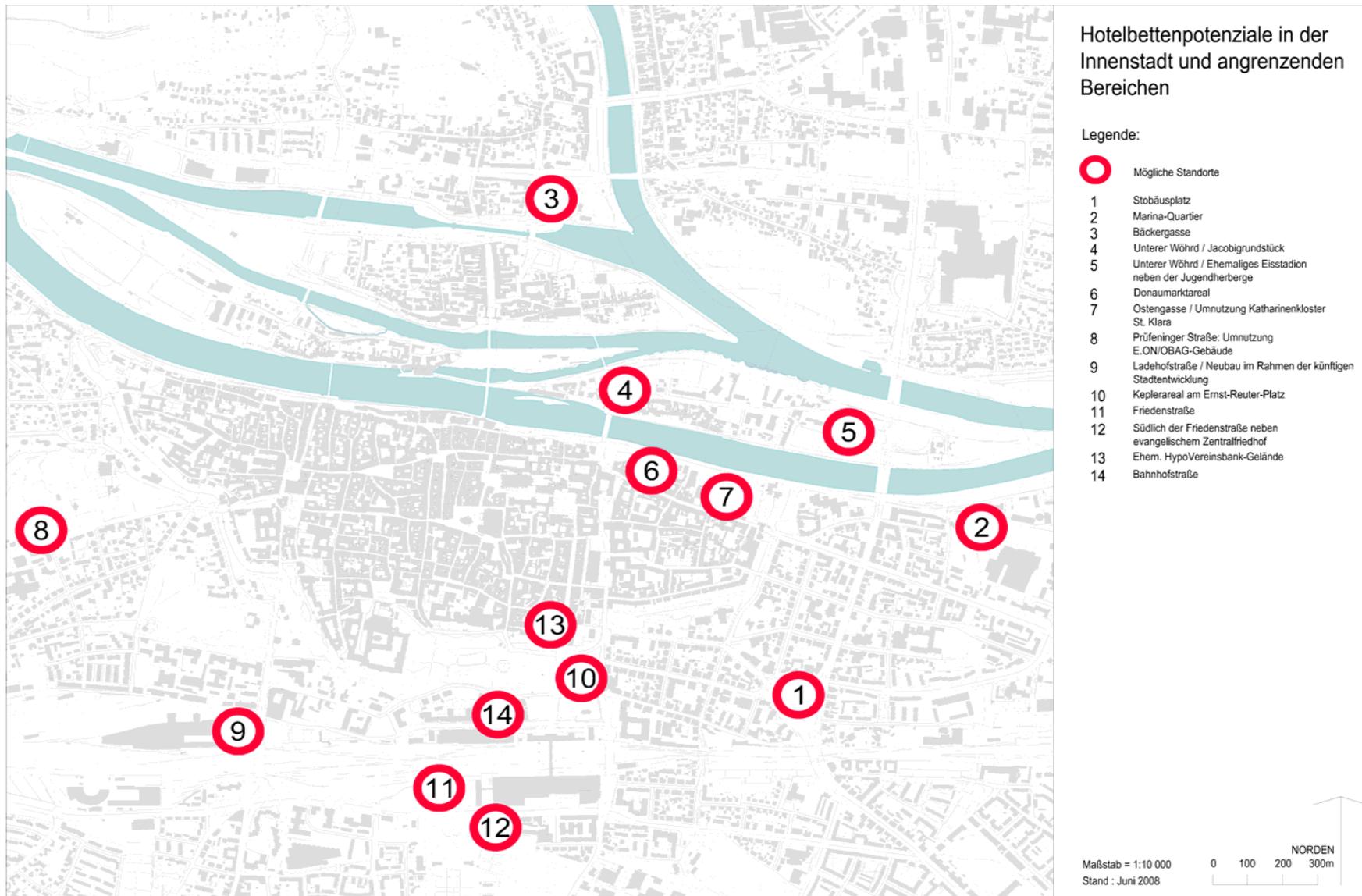


Abb. 20: Hotelbettenpotenziale in der Innenstadt und angrenzenden Bereichen

## Literatur und Datenquellen

- [1] Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.):  
Auswertungen für die Stadt Regensburg für die Jahre 1996 bis 2005
- [2] Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.):  
Fremdenverkehr in Bayern im Dezember und im Jahr 2006. München, 2007
- [3] Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.):  
Fremdenverkehr in Bayern im Dezember und im Jahr 2007. München, 2008
- [4] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.):  
Städtebaulicher Denkmalschutz und Tourismusentwicklung – unter besonderer Berücksichtigung der UNESCO-Welterbestädte. Berlin / Bonn, 2007
- [5] Bundesanstalt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.):  
BBR-Expertenpanel Nr. 01 / 2007 (2. Hj.)
- [6] G.O.P. GmbH & Co KG  
Potenzialanalyse Beherbergungsmarkt. Deutschland und Standort Regensburg. Frankfurt am Main, 2004
- [7] Stadt Augsburg  
Standort- und Bedarfskonzept für das Hotel- und Beherbergungsgewerbe in Augsburg bis zum Jahr 2000
- [8] Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Statistik
- [9] Stadt Regensburg, Kulturreferat:  
Fremdenverkehrsbericht und Entwicklung der Hotelkapazitäten. Vorlage VO/06/1806/004 vom 4.10.2006 für den Ausschuss für Wirtschaft und Fremdenverkehr.

## **Anhang:**

### **Auszug aus dem Kriterienkatalog der deutschen Hotelklassifizierung:**

#### **\* Tourist – Unterkunft für einfache Ansprüche**

- Einzelzimmer 8 m<sup>2</sup>, Doppelzimmer 12 m<sup>2</sup>
- Alle Zimmer mit Dusche/WC oder Bad/WC
- Alle Zimmer mit Farb-TV samt Fernbedienung
- Tägliche Zimmerreinigung
- Empfangsdienst
- Telefax am Empfang
- Dem Hotelgast zugängliches Telefon
- Restaurant
- Erweitertes Frühstücksangebot
- Ausgewiesener Nichtraucherbereich im Frühstücksraum
- Getränkeangebot im Betrieb
- Depotmöglichkeit

#### **\*\* Standard – Unterkunft für mittlere Ansprüche**

- Einzelzimmer 12 m<sup>2</sup>, Doppelzimmer 16 m<sup>2</sup>
- Frühstücksbuffet
- Sitzgelegenheit pro Bett
- Nachttischlampe oder Leselicht am Bett
- Badetücher
- Wäschefächer
- Angebot von Hygieneartikeln (Zahnbürste, Zahncreme, Einmal-Rasierer etc.)
- Kartenzahlung möglich

#### **\*\*\* Komfort – Unterkunft für gehobene Ansprüche**

- Einzelzimmer 14 m<sup>2</sup>, Doppelzimmer 18 m<sup>2</sup>
- 10% Nichtraucherzimmer
- 14 Stunden besetzte separate Rezeption, 24 Stunden erreichbar
- Zweisprachige Mitarbeiter, Sitzgruppe am Empfang, Gepäckservice
- Getränkeangebot auf dem Zimmer
- Telefon auf dem Zimmer, Internetzugang
- Heizmöglichkeit im Bad, Haartrockner, Papiergesichtstücher
- Ankleidespiegel, Kofferablage, Safe

- Nähzeug, Schuhputzwerkzeuge, Waschen und Bügeln der Gästewäsche
- Zusatzkissen und -decke auf Wunsch
- Systematischer Umgang mit Gästebeschwerden

#### **\*\*\*\* First Class – Unterkunft für hohe Ansprüche**

- Einzelzimmer 16 m<sup>2</sup>, Doppelzimmer 22 m<sup>2</sup>
- 18 Stunden besetzte separate Rezeption, 24 Stunden erreichbar
- Lobby mit Sitzgelegenheiten und Getränkeservice, Hotelbar
- Frühstücksbuffet mit Roomservice
- Minibar oder 24 Stunden Getränke im Roomservice
- Sessel/ Couch mit Beistelltisch
- Bademantel, Hausschuhe auf Wunsch
- Kosmetikartikel (z.B. Duschhaube, Nagelfeile, Wattestäbchen), Kosmetikspiegel, großzügige Ablagefläche im Bad
- Internet-PC / Internet-Terminal
- À la carte-Restaurant

#### **\*\*\*\*\* Luxus – Unterkunft für höchste Ansprüche**

- Einzelzimmer 18 m<sup>2</sup>, Doppelzimmer 26 m<sup>2</sup>, Suiten
- 24 Stunden besetzte Rezeption mit Concierge, mehrsprachige Mitarbeiter
- Doorman- oder Wagenmeisterservice
- Empfangshalle mit Sitzgelegenheiten und Getränkeservice
- Personalisierte Begrüßung mit frischen Blumen oder Präsent auf dem Zimmer
- Minibar und 24 Stunden Speisen und Getränke im Roomservice
- Körperpflegeartikel in Einzelflacons
- Internet-PC auf dem Zimmer und qualifizierter IT-Supportservice
- Kopfkissenauswahl, zentrale Bedienbarkeit der Zimmerbeleuchtung vom Bett, Safe im Zimmer
- Bügelservice (innerhalb einer Stunde), Schuhputzservice
- Abendlicher Turndownservice
- Mystery Men Checks