

Tischvorlage Nr. I/ 301/2023-2
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 1

Machbarkeitsstudie für eine neue Jugendherberge Bremerhaven

A Problem

Die Koalitionäre von SPD, CDU und FDP haben in ihrer Vereinbarung zur Zusammenarbeit in der 21. Wahlperiode von 2023-2027 festgehalten, dass die Seestadt Bremerhaven dringend ein neues Jugendgästehaus benötigt. In einem Antrag für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13. September 2023 wurde seitens der Koalitionäre ausgeführt, dass „das bisherige Jugendgästehaus in Bremerhaven mit über 60.000 Besucher:innen maßgeblich zur Steigerung der touristischen Attraktivität der Stadt beigetragen hat. Es hat vielen Menschen, insbesondere Jugendlichen, eine kostengünstige Übernachtungsmöglichkeit geboten und somit die Chance eröffnet, die Seestadt zu erkunden und die vielfältigen Angebote im Bereich der Wissens- und Erlebniswelten zu genießen. Um diese positive Entwicklung für junge Besucher:innen fortzusetzen, ist von großer Bedeutung, ein neues Jugendgästehaus zu errichten.

Für ein neues Jugendgästehaus ist der Standort von entscheidender Bedeutung. Ein Jugendgästehaus in zentraler Innenstadtlage wird die Attraktivität der Stadt als touristisches Ziel erheblich steigern. Von diesem strategischen Standort aus wären die Besucher:innen in der Lage, die Seestadt bequem zu Fuß zu erkunden und die Vielfalt an Attraktionen, kulturellen Angeboten und Freizeitaktivitäten der Stadt in unmittelbarer Nähe zu entdecken.“

Vor diesem Hintergrund empfehlen die Koalitionäre der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen, den Bau eines neuen Jugendgästehauses in zentraler Innenstadtlage zu befürworten, um die touristische Attraktivität der Stadt weiter zu steigern und den Magistrat zu beauftragen, die nötigen Schritte zur Umsetzung des Projektes einzuleiten, einschließlich der Erstellung eines detaillierten Konzeptes und einer Finanzierungsplanung.

B Lösung

Die Bremerhavener Beschäftigungsgesellschaft „Unterweser“ mbH (im Folgenden bbu GmbH), die seit dem Jahr 1993 die Jugendherberge Bremerhaven bewirtschaftet, hatte die Unternehmensberatung Vota Freizeit und Tourismus aus Hamburg mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine neue Jugendherberge in Bremerhaven beauftragt. Aufgabe der Studie war es herauszufinden, welche Potenziale für den Betrieb einer neuen Jugendherberge mit welchen Kapazitäten, Angeboten und Ausstattungen gesehen werden und wie sich ein zukünftiger Betrieb wirtschaftlich entwickeln könnte.

Das Augenmerk der Studie lag dabei insbesondere auf der Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Bedeutung hat eine Jugendherberge für die Stadt Bremerhaven im Zentrum rund um die touristischen Attraktionen der Havenwelten und die damit verbundene Wirtschaftlichkeitsprognose.
2. Aus der Beantwortung der vorgenannten Fragestellung wird abgeleitet, wie groß eine Jugendherberge bezogen auf das damit vorhandene Potenzial sein kann (Anzahl der Bettenkapazität, die eine neue Jugendherberge bewirtschaften und vorhalten kann).

3. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht gilt es zu beantworten, wie viele Zimmer/Betten kann die neue Jugendherberge am neuen Standort vertragen? Welche Preise können pro Zimmer/Bett aufgerufen werden und können Einschätzungen gegeben werden, wie viel Personal für die Bewirtschaftung benötigt wird, wenn die Herberge größer wird?

Vor diesem Hintergrund führte der Gutachter zunächst eine Analyse sowohl des Makro- als auch des Mikrostandortes durch. Im Rahmen der Mikroanalyse bewertete der Gutachter sowohl den ehemaligen Standort an der Gaußstraße als auch zwei Grundstücke in der Innenstadt, zum einen das Feuerwachen-Grundstück an der Barkhausenstraße und zum anderen das ehemalige Karstadt-Areal – als Standort für eine neue Jugendherberge.

Als Fazit der Standortanalyse vermerkte der Gutachter u. a., dass durch Verlagerung der Jugendherberge in die Innenstadt eine höhere Belegung möglich wäre. Damit wäre sowohl eine Aufwertung für den Standort als auch für die Jugendherberge erreicht.

Im Vergleich der untersuchten Innenstadtstandorte, spricht für das ehemalige Karstadt-Areal die geschützte, zum Teil verkehrsberuhigte Lage, sowie die Lage direkt gegenüber dem Klimahaus. Der Standortverbund mit den Attraktionen der Havenwelten steigert den Bekanntheitsgrad der neuen Jugendherberge und bietet sich für Kooperationen an, die von den Gutachtern empfohlen werden. Zudem sind aufgrund der Flächengröße attraktive Kombinationen mit anderen Nutzungen denkbar.

Im Rahmen einer sich anschließenden Marktanalyse beleuchtete der Gutachter die Angebots- und die Nachfrageseite, indem er den Wettbewerb einschätzte, die Gästestruktur und die Quellgebiete analysierte, Nachfragesegmente herausfilterte und Trends im Tourismus einbezog. Das Zwischenergebnis der Standort- und Marktanalyse wurde im Rahmen einer SWOT-Analyse dargestellt.

Für die Ausgestaltung eines Betriebskonzeptes befasste sich der Gutachter mit der Positionierung und den Zielgruppen der zukünftigen Jugendherberge sowie mit den Standards des Angebotes und dem Thema Energie und Nachhaltigkeit. Der Gutachter empfahl Bremerhaven als Green-Blue-City als Hauptprofilthema des zukünftigen Jugendgästehauses den Bau des nachhaltigen energieautarken Topangebotes im Beherbergungsmarkt. Des Weiteren sollten im Rahmen der Bearbeitung der Zielgruppen insbesondere die Schulklassen der Quellgebiete, Familien mit Kindern sowie Gruppen der beruflichen Bildung im Focus der Marketingaktivitäten stehen und das Thema Wissensvermittlung als Alleinstellungsmerkmal bei der Gewinnung von Gästen genutzt werden.

Bei der Prognose relevanter Kennzahlen nahm der Gutachter Vergleiche mit anderen Standorten hinsichtlich der Kapazität, der Auslastung und des Übernachtungsaufkommens vor und leitete daraus ab, welche Zimmergrößen und welches Raumprogramm für den Neubau einer Jugendherberge in Bremerhaven angemessen sind.

Der Gutachter stellte fest, dass die Zimmeraufteilung der bisherigen Jugendherberge für den Standort Bremerhaven angemessen war, empfahl jedoch aufgrund der Verschiebungen in den Gästegruppen bei der Neukonzeption weitere 2-Bett- und 3-Bettzimmer einzuplanen. Vor dem Hintergrund der Auslastungen der letzten Jahre sollten insgesamt 54 Zimmer mit 176 Betten (davon zwei rollstuhlgerechte Zweibettzimmer) sowie vier Speiseräume mit zweimal 60 und zweimal 30 Plätzen zur Verfügung stehen. Laut Gutachten stellt die Erhöhung um 20-30 Betten durchaus eine Option dar; wobei aber eine Auslastungserhöhung in der Nebensaison im Fokus der Betrachtung stehen sollte.

Um eine Prognose für die Wirtschaftlichkeit aufzustellen, wurden Faktoren wie die Preisgestaltung im Marktumfeld analysiert, eine Prognose der Übernachtungszahlen aufgestellt, Rahmenbedingungen der Kapazitätsgestaltung aufgezeigt, eine Kalkulation des betrieblichen Erfolges vorgenommen, der betriebliche Erfolg bewertet, die mögliche Positionierung des Hauses sowie erforderliche Investitionen betrachtet und der Entwicklungsverlauf berücksichtigt.

Die Modellrechnung für das neue Jugendgästehaus für die Jahre 2027 (Eröffnungsjahr) bis

2031 lässt einen wirtschaftlichen Betrieb mit Überschüssen erwarten, die für Mietzahlungen verwendet werden können. Vor dem Hintergrund bedarf es laut des Gutachtens einen Investor, der das Gebäude erstellt. Die bbu GmbH würde in diesem Fall als Betreiberin fungieren, mit einer Mietzahlung als vertragliche Verpflichtung. Die bbu GmbH geht von einer benötigten Gesamtfläche von rund 3.000 qm aus. Da die Kosten für eine Erstellung möglicherweise mit gelieferter Ausstattung nicht bekannt sind, ist eine konkrete Mietkalkulation derzeit nicht möglich. Die fehlenden Kennzahlen - auf Basis einer Entwurfszeichnung mit Kostenkalkulation nach DIN 276 - müssen in die von der bbu GmbH zu aktualisierende Wirtschaftlichkeitsberechnung einfließen.

Eine Standortverlagerung in die Innenstadt wird sich laut Gutachten positiv auswirken und deutlich dazu beitragen, dass die Übernachtungszahlen im zukünftigen Jugendgästehaus in der Bremerhavener Innenstadt signifikant ansteigen. Dabei geht der Gutachter davon aus, dass die Übernachtungszahlen von rd. 27.000 Übernachtungen auf 37.000 Übernachtungen im fünften Betriebsjahr ansteigen, wodurch wiederum auch positive regionalwirtschaftliche Effekte entstehen.

C Alternativen

Keine.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlages

Es sind keine personal- oder finanzwirtschaftlichen Effekte erkennbar. Anhaltspunkte für klimaschutzrelevante Auswirkungen oder eine Genderrelevanz bestehen nicht. Besondere Belange von ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürgern, Menschen mit Behinderung oder des Sports sind nicht betroffen. Eine besondere örtliche Betroffenheit eines Stadtteils kann nicht festgestellt werden.

E Beteiligung / Abstimmung

Dez. VI, Stadtkämmerei, bbu GmbH, SI, BIS.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat nimmt die Machbarkeitsstudie für die neue Jugendherberge Bremerhaven zur Kenntnis.

Der Magistrat bittet die Dezernate I und III Gespräche mit dem Deutschen Jugendherbergswerk aufzunehmen, ob dort Bereitschaft besteht ein Jugendgästehaus in der Bremerhavener Innenstadt zu betreiben.

Neuhoff
Bürgermeister

Anlage: Machbarkeitsstudie für eine neue Jugendherberge Bremerhaven