

# EXPOSÉ

## Gewerbeflächen Bad Staffelstein

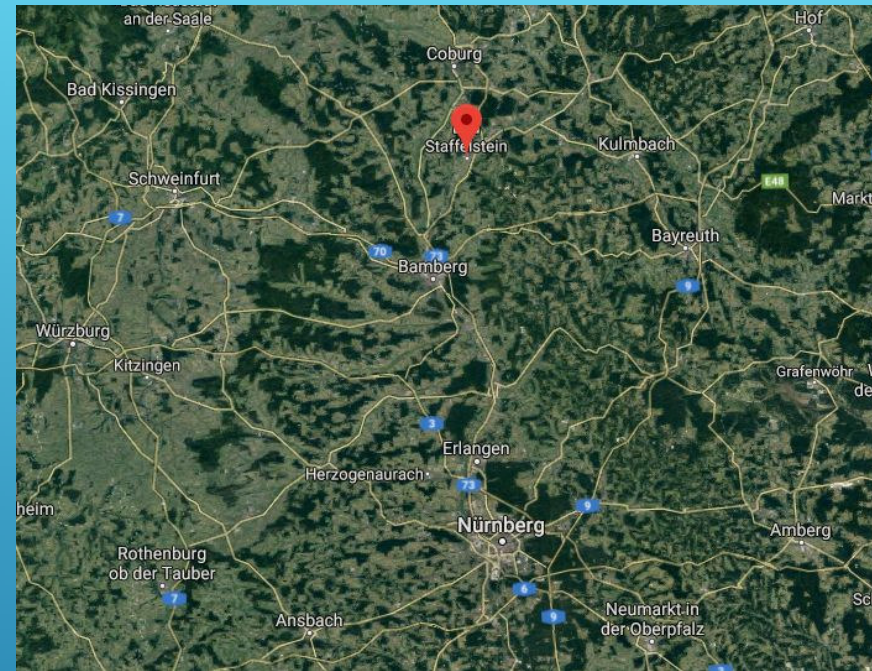
Areal ehemalige Gaststätte / Brauerei „**Zum Bären**“

Marktplatz – Bad Staffelstein



► **Bad Staffelstein liegt:**

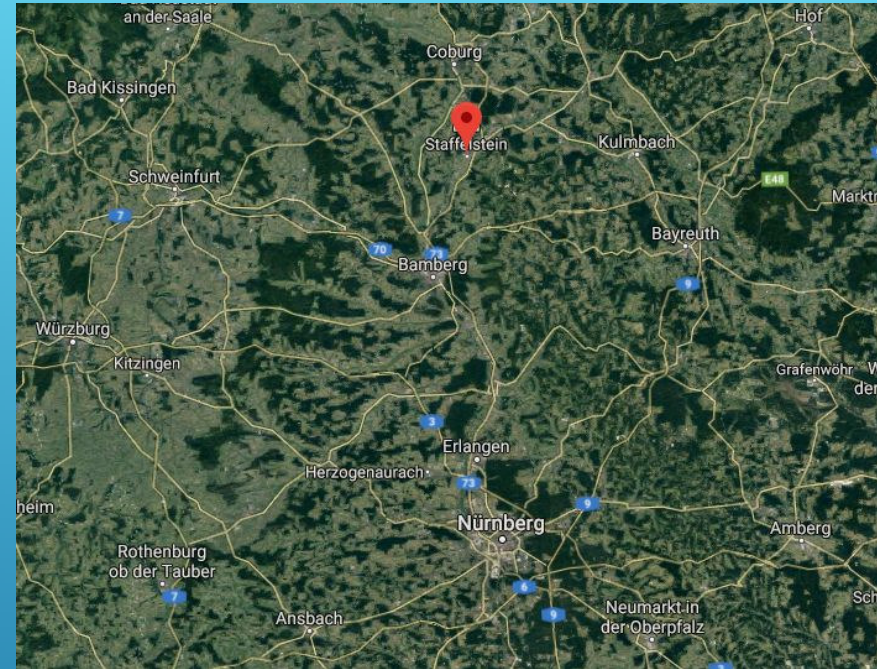
- direkt an der Autobahn A73 mit zwei Ausfahrten
- vom Flughafen Nürnberg ca. 1,0 Std.
- vom Flughafen Erfurt ca. 1,5 Std.
- vom ICE Bahnhof Bamberg ca. 30 Minuten (Bahn oder Auto)
- vom ICE Bahnhof Lichtenfels ca. 10 Minuten (Bahn und Auto)
- vom ICE Bahnhof Coburg ca. 20 Minuten (Auto) entfernt.



# STANDORT



- angeschlossen über den VGN Nürnberg an der Europäischen Metropolregion Nürnberg
- hoher Bekanntheitsgrad in einem Umkreis von 200 km durch die Obermain Therme

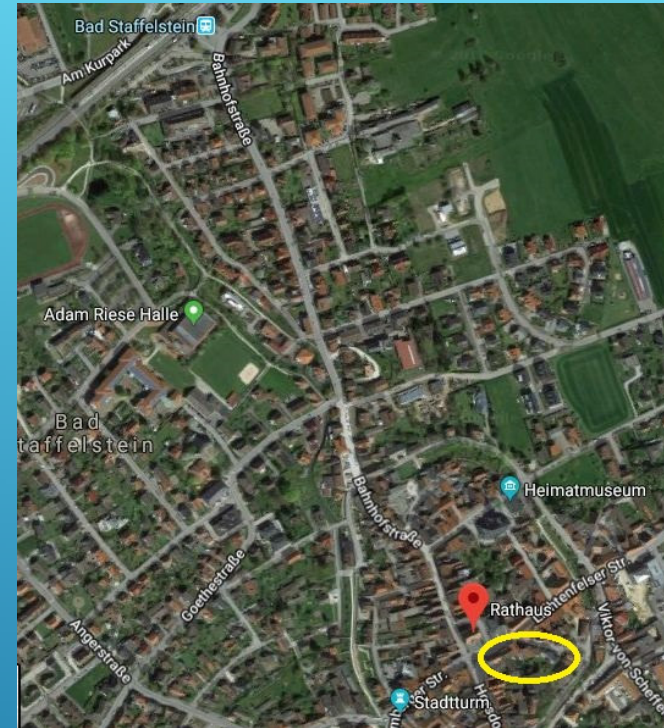


# STANDORT



► **Das Objekt befindet sich:**

- im Stadtkern von Bad Staffelstein
- ca. 5 Minuten zur Autobahn
- ca. 15 Minuten (zu Fuß) vom Bahnhof
- ca. 15 Minuten (zu Fuß) zur Obermain Therme
- an der Hauptstraße durch die Innenstadt



# STANDORT







# STANDORT



► **Das Gelände befindet sich**

- im Erschließungsgebiet des Glasfaserausbau (FTTH) der Telekom und gehört somit zu drei Standorten **mit dem schnellsten Internet-Anschluss bundesweit.**
- ist vollständig erschlossen
- Tiefgarage auf dem Gelände und öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe sind vorhanden.



# INFRASTRUKTUR



Das Bärenareal liegt in der Altstadt südlich des Markplatzes. Es handelt sich um das größte Flurstück in der Altstadt. Im vorderen Bereich an der Lichtenfelser Straße wird es durch den ehemaligen Gasthof (Einzeldenkmal) begrenzt, rückwärtig schließt die „Alte Schießstätte“ (ehemals alter Stadtgraben) an. Die Gebäude auf dem Grundstück wurden mehrfach überformt und erweitert. Die Biergartenatmosphäre im hinteren, eher grünen Bereich ist noch wahrzunehmen. Allerdings ist die Größe des Grundstücks von der Straße aus nicht zu erkennen.



## BESCHREIBUNG



Möglichkeiten der Förderprogramme:

- ▶ Kommunale Förderprogramme
- ▶ Denkmalförderung
- ▶ Landesprogramme (z.B. EFRE)
- ▶ Bundesprogramme (z.B. erneuerbare Energie)
- ▶ Förderprogramme zur Unternehmensgründung
- ▶ Steuervergünstigungen (§§ 7h, 7i, 10f, 10g und 11b EstG)

# FÖRDERKULISSE

Bayerisches Staatsministerium für  
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 



**TOURISMUSOFFENSIVE**  
Leitfaden für die Förderung des Tourismus  
in Bayern

[www.stmwi.bayern.de](http://www.stmwi.bayern.de)





- ▶ Die Stadt Bad Staffelstein hat im Jahr 2020 gemeinsam mit
  - ▶ der Regierung von Oberfranken
  - ▶ Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH Würzburgeinen „Realisierungswettbewerb mit Ideenteil“ ausgeführt.
- ▶ Die vom Gewinner kol-lek-tiv Architekten Hoffstadt Dzhamuroy Partnerschaft mbH München und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH – München im Ideenteil eingebrachten Vorschläge können berücksichtigt werden.
- ▶ Das im Realisierungswettbewerb vorgeschlagene **städtebauliche Konzept** für das gesamte Areal **ist Grundlage** für die gemeinschaftliche Planung und Umsetzung des Investors mit der Stadtverwaltung Bad Staffelstein.
- ▶ Umfangreiche Informationen unter: **Klicken sie hier**



## WETTBEWERB 2020



- ▶ Folgende Informationen zu den Gebäuden **Marktplatz 7** und **Marktplatz 8** wurden dem sogenannten Ideenwettbewerb entnommen.
- ▶ Diese können eine Grundlage für die weiter Planung legen.
- ▶ Unabhängig von den Vorplanungen, liegt der Schwerpunkt auf der **Realisierung eines Gastronomie- und Hotelbetriebes** am Marktplatz von Bad Staffelstein unter Einbeziehung der Entwicklung auf dem hinteren Teil des Grundstückes.



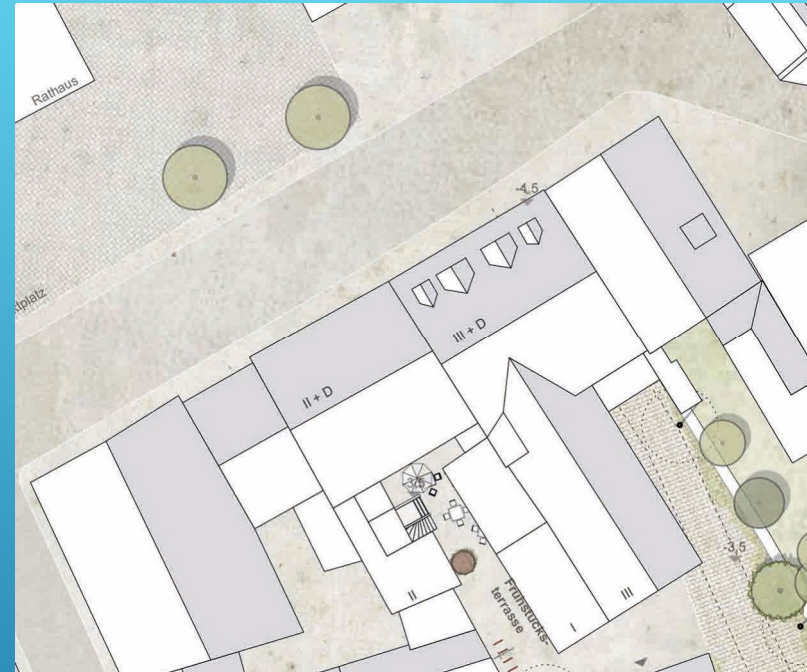
## ERLÄUTERUNG ZU DEN FLÄCHEN



## Gesamte Flächen:

- ▶ Nutzfläche 1.360,90 qm
- ▶ Verkehrsfläche 250,80 qm
- ▶ Funktionsfläche 42,20 qm

**Gesamt: 1.653,90 qm**



# AUFSTELLUNG DER NUTZFLÄCHE

GEMÄß VORPLANUNG KOLLEKTIV ARCHITEKTEN



## Flächennutzung:

- ▶ Gastronomie 377,5 qm
- ▶ Küche / Technik 260,0 qm
- ▶ Treppe / Flure / Aufzug 308,0 qm
- ▶ 22 x Zimmer 485,1 qm
- ▶ 7 x Suiten 223,3 qm

**Gesamt: 1.653,90 qm**



# AUFSTELLUNG DER NUTZFLÄCHE

GEMÄß VORPLANUNG KOL-LEK-TIV ARCHITEKTEN





## Ebene UG (Nutzflächen):

- ▶ Erlebnisbrauerei (Querbau) 48,4 qm
- ▶ Erlebnisbrauerei (Marktplatz 8) 67,5 qm
- ▶ Gesamte Nutzfläche: 115,9 qm



# AUFSTELLUNG DER NUTZFLÄCHE

GEMÄß VORPLANUNG KOL-LEK-TIV ARCHITEKTEN





## Ebene 1.OG (Nutzflächen):

- ▶ Gastraum (Querbau am Markt) 30,8 qm
- ▶ Hinterzimmer (Querbau) 22,4 qm
- ▶ Bärenstube (Querbau) 25,0 qm
- ▶ 2 x Zimmer (Rückgebäude) 34,3 qm
- ▶ 1 x Suite (Rückgebäude) 28,3 qm
- ▶ Putzraum (Rückgebäude) 2,4 qm
- ▶ 5 x Zimmer (Marktplatz 8) 104,40 qm
- ▶ 1 x Suite (Marktplatz 8) 27,5 qm
- ▶ **Gesamte Nutzfläche: 275,10 qm**



# AUFSTELLUNG DER NUTZFLÄCHE

GEMÄß VORPLANUNG KOL-LEK-TIV ARCHITEKTEN







### Ebene 3. OG (Nutzflächen):

- ▶ 4 x Zimmer (Quergebäude) 89,5 qm
- ▶ 1 x Suite (Quergebäude) 32,6 qm
- ▶ Abstell (Quergebäude) 3,3 qm
- ▶ Putzraum (Quergebäude) 1,4 qm
- ▶ Lager (Rückgebäude) 84,7 qm
- ▶ **Gesamte Nutzfläche: 211,50 qm**



# AUFSTELLUNG DER NUTZFLÄCHE

GEMÄß VORPLANUNG KOLLEKTIV ARCHITEKTEN



### Ebene DG (Nutzflächen):

- ▶ Suite (Quergebäude) 36,2 qm
- ▶ Suite (Quergebäude) 29,7 qm
- ▶ Gesamte Nutzfläche: 65,90 qm



# AUFSTELLUNG DER NUTZFLÄCHE

GEMÄß VORPLANUNG KOLLEKTIV ARCHITEKTEN



- ▶ Nach Rücksprache mit der Eigentümerin können unterschiedliche Optionen in Betracht kommen.
- ▶ Die angedachte Nutzung nimmt einen direkten Einfluss auf die Förderkulisse.

# RAHMENBEDINGUNGEN



- ▶ Auf dem Grundstück muss ein Geh- und Wegerecht zum Marktplatz vertraglich geregelt werden.
- ▶ Die Immobilie kann über die anliegenden Gebäude der Stadt an ein Wärmenetz angeschlossen werden.
- ▶ Für die Parkplatz-Ablöse in der Kernstadt, kann ein Bestandschutz aufgrund der vorherigen Nutzung möglich sein.
- ▶ Auflagen durch die Denkmalschutzbehörde sind zu beachten.
- ▶ Der Nachweis für bereits umgesetzte Projekte im Bereich Hotellerie & Gastronomie ist zu erbringen.

## AUFLAGEN ZUR ANGEBOTSABGABE





- ▶ Es gibt in Franken einen Ort, der – ganz objektiv – fast alle Wünsche an ein Traum-Reiseziel erfüllt: Bad Staffelstein. Die historische Stadt am Obermain punktet gleichermaßen mit reicher Geschichte, Sehenswürdigkeiten, einer der schönsten Naturlandschaften im ganzen Land und als Heilbad und Ort der Gesundheit noch dazu mit der wärmsten und stärksten Thermalsole Bayerns.
- ▶ <https://www.bad-staffelstein.de>
- ▶ Im modernen Kurzentrum zeigt Bad Staffelstein ein ganz anderes Gesicht. Hier finden gesundheitsbewusste Besucher die vielfach ausgezeichnete Obermain Therme mit der wärmsten und stärksten Thermalsole Bayerns. Fast 3.000 m<sup>2</sup> Wasserfläche, verteilt auf 25 Innen- und Außenbecken und einen Naturbadesee, sowie 15.000 m<sup>2</sup> SaunaLand warten darauf entdeckt zu werden.



## WARUM BAD STAFFELSTEIN?



- ▶ Übernachtungen per anno ca. 680.000 mit einer Verweildauer von ca. 3,5 Tagen
- ▶ **Besucher in der Obermain-Therme ca. 750.000 p.a.**
- ▶ Pilger zur Basilika „Vierzehnheiligen“ ca. 1.000.000 p.a.
- ▶ Erholungs-, Bildungs- und Gesundheitszentrum der Region mit folgenden Einrichtungen:
  - ▶ Kurklinik Lautergrund mit ca. 180 Plätzen und einer Frequenz von ca. 2.600 Patienten p.a.
  - ▶ Schön Klinik Bad Staffelstein mit ca. 330 Plätzen und einer Frequenz von ca. 1.900 Patienten p.a.
  - ▶ THERAmed – Ambulantes Gesundheitszentrum mit ca. 800 Patienten pro Tag in allen Dienstleistungsbereichen
  - ▶ Bildungseinrichtung Kloster Banz mit ca. 425 Seminaren und 9.200 Teilnehmern p.a.
  - ▶ Bildungseinrichtungen Vierzehnheiligen mit ca. 20.000 Tages- und Seminargästen p.a.



## KENNZAHLEN + RAHMENBEDINGUNGEN



- ▶ In Summe kann die Stadt Bad Staffelstein eine Frequenz von **ca. 1.980.000 Besuchern p.A.** aufweisen. Hierbei sind die Besucher (Tages- / Wochenend-Gäste) in den stationären Einheiten noch nicht mit einbezogen.
- ▶ Übernachtungsquartier für die Radfahrer auf dem **MainRadweg**, einer der wenigen zertifizierten Radwege in Deutschland.
- ▶ Erhöhung der „Business-Übernachtungen“ durch Neuansiedlung „Concept-Laser“ in Lichtenfels einer Tochter des GE Additive ab 2019 / 2020
- ▶ **Tagungs- und Seminar-Ort** für Bamberger und Coburger Unternehmen u.a. HUK, Brose und Kaeser



## KENNZAHLEN + RAHMENBEDINGUNGEN

- ▶ Bis 2019 ist eine dauerhafte und steigende Tendenz in den Ankünften und Übernachtungen zu verzeichnen
- ▶ Auch im Pandemiejahr 2020 sind noch 50 % des Vorjahres-Niveaus erreicht worden
- ▶ 2021 und auch 2022, obwohl diese immer noch durch die Pandemie belastet wurden, ist die Attraktivität für Gäste und Besucher des **Gesundheits- und Wellnesszentrums** am Obermain ungebrochen
- ▶ **Marktchancen** ergeben sich aus der sinkenden Bettenzahl der Anbieter und der steigenden Gästenachfrage

### Ankünfte und Übernachtungen von 2011 – 2021

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ankünfte	132.197	137.892	131.131	134.825	142.598	155.449	155.044	154.060	156.903	77.427	79.348
Übernachtungen	594.547	601.678	575.070	589.604	604.967	635.594	631.666	617.661	613.385	345.037	374.028
Verweildauer	4,5	4,4	4,4	4,4	4,2	4,1	4,1	4,0	3,9	4,5	4,7
Bettenanzahl	3600	3595	3556	3505	3543	3642	3695	3556	3500	3465	3380

# KENNZAHLEN + RAHMENBEDINGUNGEN



## Touristische Umsätze nach Marktsegmenten 2017

Segment	Aufenthaltsstage	X	Ø-Tagesausgaben	=	Bruttoumsatz
Touristik- und Dauercamping sowie Reisemobilisten	83.736	X	34,60 €	=	2,9 Mio. €
Privatvermieter (< 10 Betten)	98.072	X	80,90 €	=	7,9 Mio. €
Gewerbliche Betriebe (≥ 10 Betten; ohne Camping)	479.458	X	120,40 €	=	57,7 Mio. €
Tagesreisen	2,1 Mio.	X	26,80 €	=	56,3 Mio. €
<b>Gesamt</b>	<b>2,8 Mio.</b>				<b>124,8 Mio. €</b>



# TOURISTISCHE KENNZAHLEN

- ▶ 2.437 Betten Beherbergung / 1.025 Betten Kliniken & Bildungseinrichtungen
- ▶ 67 Gastronomiebetriebe davon 11 Brauereien
- ▶ 95 Gesundheitsdienstleister im Stadtgebiet
- ▶ Obermain Therme mit ThermenMeer, SaunLand und Kurmittelhaus
- ▶ Engmaschiges Netz an Fahrrad- und Wanderwegen
- ▶ Unterschiedliche Kultureinrichtungen & Veranstaltungen



## TOURISTISCHE KENNZAHLEN

- ▶ Besonderheiten der Fläche / Altlasten möglich
- ▶ Zentrales Bestandsobjekt, welches in den strategischen Planungen für die Innenstadtentwicklung von Bad Staffelstein eine wesentliche Rolle spielt
- ▶ Denkmalschutz
- ▶ Kaufpreis: Verhandlungsbasis unter Berücksichtigung des Konzeptvorschlages

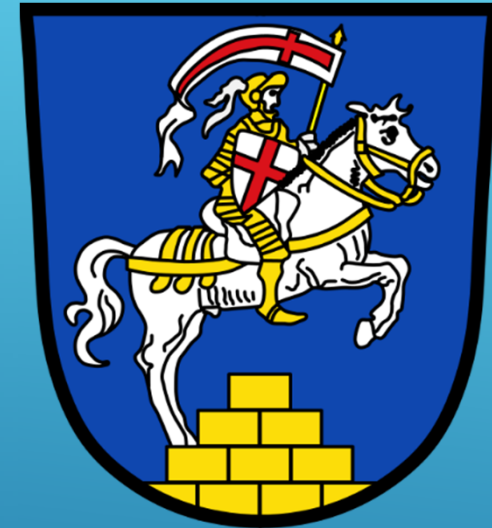
## BEMERKUNGEN



► **Anbieter:**

Stadtverwaltung Bad Staffelstein  
Erster Bürgermeister Mario Schönwald  
Marktplatz 1  
96231 Bad Staffelstein

Tel.: 09573 / 41-12



# KONTAKT