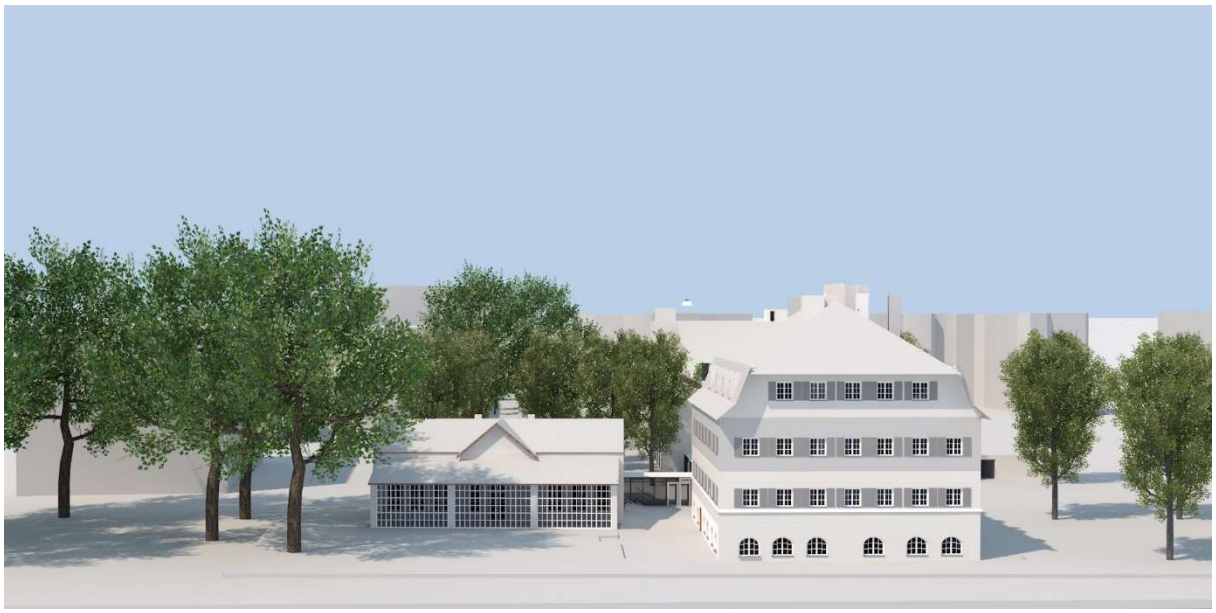


Hofwirt und Neubau 4 Sterne Hotel Bad Reichenhall

Betriebsbeschreibung

Bad Reichenhall, 29.10.2021

Dipl. Ing. Architekt Frank Zech
www.z-plan-architekten.de

Betriebsbeschreibung

BV Hofwirt Bad Reichenhall
4* Superior Hotel mit ausgelagerter Gastronomie

In einer der besten Gegenden von Bad Reichenhall wird ein 4 Sterne Superior Stadthotel mit 119 großzügigen Zimmern mit insgesamt 169 Betten entstehen.

Die Gastronomie bleibt, im bereits bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude, dem Hofwirt und verwöhnt die Gäste mit hochwertiger bayerischer, aber auch internationaler Küche. Der einzigartige und teils überdachte Biergarten stellt ein Highlight in Bad Reichenhall dar, da es in dieser Art keinen zweiten Biergarten in der gesamten Stadt gibt. Daher ist die Gastwirtschaft nicht nur für Hotelgäste, sondern auch für die Einheimischen ein großartiger Anziehungspunkt.

Das geplante 4 Sterne Superior Hotel wird für die Stadt Bad Reichenhall sicher ein Leuchtturmprojekt sein, das eine hochwertige Zielgruppe in die Stadt bringt. Derzeit gibt es in der gesamten Stadt kein vergleichbares modernes 4 Sterne Hotel. Die über 1.000 qm große Wellnessanlage, die sich im oberen Stockwerk des geplanten Hotels befindet, bietet einen wundervollen Panoramablick über die Stadt Bad Reichenhall und ist in dieser Art ebenfalls einzigartig in Reichenhall.

Hotel:

Das Hotel soll mit drei Schwerpunkten betrieben werden.

Zum einen stellt es sich als klassisches Tourismus Hotel dar. Die Gäste verbleiben ca. eine Woche und besuchen die örtlichen Sehenswürdigkeiten. Die Anreise erfolgt meist mit dem Flugzeug oder der Bahn.

Zum zweiten dient es dem Business Reisenden der beruflich in der Gegend tätig ist. Er reist zum Teil mit dem PKW an und auch mit dem Flugzeug oder der Bahn.

Als drittes Standbein ist der Wellness Urlaub geplant. Die 1.000 m² große Wellness Etage steht den Gästen zur Verfügung, die zur Erholung anreisen. Die Anreise erfolgt auch hier mit PKW, Bahn oder Flugzeug.

Die Anreise der Gäste findet zwischen 15:00 Uhr und 18:00 Uhr statt, die Abreise der Gäste erfolgt zwischen 08:00 Uhr und 12:00 Uhr, laut Tabelle VerkGA.

Die Lobby Bar soll ausschließlich den Hotelgästen zur Verfügung stehen. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass ein Hotelgast ab und an die Hotelbar zusammen mit externen Freunden besucht.

Beschreibung Hotel:

Im Erdgeschoss des Hotels befindet sich der Hoteleingang, die Rezeption, die Lobby und eine Bar mit insgesamt 212,52 m². Von der Lobby aus gibt es auch einen Zugang zu einer Terrasse und dem Hotelgarten. Hier kann sich der Hotelgast in einem geschützten Außenbereich aufhalten und im Garten einen Kaffee oder andere Getränke und evtl. kleine Snacks genießen. Hinter der Rezeption befinden sich die Back-Office-Räume, das Direktionsbüro, die Personalaufenthaltsräume mit Umkleiden, WC und Duschen, Müll-, und Wäscheräume, das Hausdamenoffice, Lager-, Fahrrad- und Skiräume, u.a. mit ca.234,80 m²

Im ersten und im zweiten Stock des Hotels befinden sich die Gästezimmer. Die Gästezimmer sind ca. 24m² bis 36m² groß, verfügen über ein Bad mit großer Dusche, sind hochwertig ausgestattet und haben alle einen Balkon.

Ein über 1.000 m² großer Wellnessbereich mit Schwimmbad, Umkleideräumen, Duschen, verschiedenen Saunen, Haman, Fitnessraum, Kosmetik- und Massageräumen, befindet sich in der dritten Etage. Hier gibt es auch zwei Private Spa Suiten mit privaten Saunen und Behandlungsräumen. Rundherum ist eine große Dachterrasse angelegt, mit Liegestühlen und diversen Sitzmöglichkeiten, auf denen die Gäste verweilen können. Der Schwimmbadbereich ist auf einer Fläche von ca. 328,66 m² im dritten Baukörper angelegt. Der Fitnessraum hat eine Fläche von ca. 75,32 m², die Saunen untergliedern sich voraussichtlich in eine Bio-Sauna, eine große Finnische Sauna, eine Zirbenholzsauna sowie einem Steinbad und einem Erlebnisdampfbad Hamam mit insgesamt ca. 116,68 m², die sich im zweiten Baukörper befinden. Es sind zwei Private Spa Suiten vorgesehen, eine, mit einer eigenen Sauna mit ca. 36,50 m² und die andere mit Sauna, Whirlpool, Massageliege sowie einem Rasul Dampfbad mit 43,14 m². In der Nähe der Private Spa Suiten befindet sich ein Gradierwerk mit 41,57 m² sowie eine Ruhelounge mit 30,79 m², sowie diversen Massageräumen, Behandlungsräumen, Kosmetik und Friseurräumen mit insgesamt ca. 97,18 m². Die Rezeption für die Behandlungsräume befindet sich im Zwischengang vom dritten zum vierten Baukörper. Der Wellnessbereich und der Fitnessbereich dürfen ausschließlich von den Hotelgästen genutzt werden. Das Schwimmbad und die Saunen dürfen auch, von 11-21 Uhr, von externen Gästen gebucht und besucht werden. Für das Hallenbad stehen den Gästen 45 Kleiderablagen zur Verfügung, von denen max. 14 über den gesamten Tag verteilt durch externe Besucher genutzt werden dürfen. Es wird davon ausgegangen, dass sich nicht mehr als 7 externe Personen zur gleichen Zeit im Schwimmbad und Saunabereich aufhalten.

Im Keller des Hotels befinden sich 68 Tiefgaragenplätze und diverse Lagerräume bzw. Technikräume.



Beschreibung Hofwirt:
Im Erdgeschoss des Hofwirtes bleibt die Gaststätte mit ca. 97 Sitzplätzen erhalten. Außerdem steht den Hotelgästen, sowie auch externen Gästen, ein schöner Biergarten und das Salettl zur Verfügung.

Gastronomie:
Das EG des Altbaus „Hofwirt“ dient dem Hotel als Restaurant. Das Restaurant darf auch von externen Gästen genutzt werden
Es wird morgens ein Frühstücksbuffet für die Gäste des Hotels hergerichtet. Mittags und abends wird es ein a la carte Essen für die Gäste geben. Es wird davon ausgegangen, dass es 2/3 Hotelgäste und 1/3 externe Besucher geben wird.

Die Gastraumfläche beträgt ca. 156,72 m² und bietet 97 Sitzplätze sowie eine Getränkeausgabe. Im hinteren Bereich befinden sich die Küche mit ca. 83,22 m², die Kühl- Lager- und Müllräume, sowie die Anlieferung mit insgesamt ca. 67,15 m².

Der zur Gastronomie gehörige Biergarten soll auch externen Besuchern zur Verfügung stehen. Die Hauptnutzfläche des Biergartens beträgt 202 m², bietet ca. 48 Sitzplätze und ist somit kleiner als die Hauptnutzfläche der Gastronomie.
Ein kleiner Kinderspielplatz wird neben dem Biergarten errichtet.

Salettl:
Das Salettl soll renoviert werden und als Konferenz- und Versammlungsstätte für das Hotel dienen. Dort sollen Veranstaltungen stattfinden, die hauptsächlich durch das Hotel organisiert werden und deren Teilnehmer im Hotel wohnen. Das Salettl bietet auf einer Fläche von ca. 151,23 m² Platz für Konferenzen, Seminare und diversen Veranstaltungen. Die Fläche kann auch in kleinere Räume von ca. 50 m² unterteilt werden. Der überdache Wintergarten mit ca. 64,5 m² wird in Verbindung mit den Veranstaltungsräumen genutzt. Die VA Räume können auch von externen Gästen genutzt werden, wobei davon ausgegangen wird, dass weniger als 30 Veranstaltungen pro Jahr, mit externen Gästen durchgeführt werden. Der Hotelbetreiber geht von einer Gesamtauslastung der Veranstaltungsräume von 65% aus.

Ein überdachter Übergang verbindet das Salettl, den Hofwirt und das Hotel, so dass sich der Gast in einem geschlossenen Bereich zwischen den Gebäuden bewegen kann.

Break-out Rooms
Im ersten Obergeschoss des Hofwirt befinden sich vier sogenannte Break-Out Rooms mit Räumen zwischen 28,16m² und 53,02m², sie dienen bei Veranstaltungen zum Rückzug kleiner Arbeitsgruppen und haben eine Gesamtfläche von 160,6 m². Dies Räume werden meist in Verbindung mit dem Salettl gebucht und von Hotelgästen genutzt. Eine Doppelbuchung ist nur zu max. 50% möglich.

Personal Wohnungen:
Da es immer schwieriger wird in der Umgebung preiswerten Wohnraum zu finden, sollen im Altbau 16 möblierte Einzimmerwohnungen für das Personal entstehen. Diese werden ausschließlich an Bedienstete des Hotels vermietet und befinden sich im 2. Und 3. OG des Hofwirtes. Die Wohnungen haben verschiedene Größen von ca. 18 m² bis ca. 38 m². Im zweiten Obergeschoss beträgt die Grundfläche der Wohnungen inklusive Treppen und Flur 246,74 m2 und im dritten Obergeschoss 291 m². Die Wohnungen werden jeweils nur von einer Person bewohnt.

Betriebsbereiche / Personal / Arbeitszeiten:

1. **Hotel**

1.1 Verwaltung	5 Personen	08:00 Uhr bis 18:00 Uhr
1.2 Rezeption + Bar	3 Personen/ Schicht	Früh/ Mittag / Spätschicht
	1 Person	nachts
1.3 Housekeeping	13 externe Personen	1 Frühschicht
Anfahrt und Abfahrt erfolgt mittels zwei Kleinbussen		
1.4 Facility Management	2 Personen / Schicht	Früh und Spätschicht
1.5 Wellness	4 externe Personen	Früh und Spätschicht

2. **Gastronomie**

2.1 Frühstück	5 Personen	Frühschicht
2.2 Mittagessen	5 Personen	Mittagschicht
2.3 Abendessen	7 Personen	Abendschicht

Öffnungszeiten: 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Öffnungszeiten Außengastronomie: 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr

3. **Parkplätze**

Den Gästen stehen 68 Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung und 45 Parkplätze auf dem Parkplatz vor dem Hofwirt.

4. **Personal – Betriebswohnungen**

Im Hofwirt wird ein Großteil des Personals durch die 16 bestehenden Wohnungen untergebracht. Personal, das extern wohnt, fährt mit PKW, Fahrrad, Bus oder Bahn zu den jeweiligen Arbeitsschichten an und danach wieder ab. Für das Personal, das im Hofwirt wohnt, stehen 8 Parkplätze zur Verfügung und für externes Personal weitere vier Stellplätze.

5. **Gruppenreisen**

Max. ein Bus pro Woche. Der Bus kann auf dem Parkplatz vor dem Hoteleingang parken.

6. **Anlieferung**

6.1 Wäsche Anlieferung täglich morgens, ab 7:00 Uhr, mit LKW max. 12,5t.

6.2 Anlieferung Lebensmittel, alle zwei Tage morgens ab 06:00 Uhr mit VW Bus oder Sprinter max. 3,5t.

Z/Plan Architekten

Dipl. Ing. Architekt Frank Zech

Am Goring 32
83435 Bad Reichenhall

www.z-plan-architekten.de

Tel: 0049 8651 904 29 90- 12
Frank.Zech@z-plan-architekten.de