



Copyright: wolff:architekten • Berlin 03.02.2015

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Intercon GmbH.

****** sterne-hotel
garmisch-partenkirchen**

bauleiter:
Intercon GmbH
Mühler Straße 12 A-6600 Reutte

projektentwicklung:
ID&C Int. Development & Consulting
GmbH
Niederwaldstraße 7 34131 Kassel

visualisierung

wolff:architekten Berlin 03.02.2015
www.wolffarchitekten.com

****S HOTEL RESORT & SPA GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Achenfeldstraße / St.Martin-Straße, Ecke Olympiastraße

PROJEKTENTWICKLER / ID&C Int. Development & Consulting GmbH in Gemeinschaft mit der Intercon GmbH

ARCHITEKT / wolff:architekten

Inhaltsverzeichnis

Der Ort Garmisch-Partenkirchen als bevorzugter Standort

Die Initiatoren Projektentwickler und Architekten

Das Projekt Ein ****S Hotel Resort & SPA als sinnvolle und attraktive Ergänzung der Tourismusstrategie

Unser gemeinsames Ziel in Garmisch-Partenkirchen

Ganzjähriger Tourismus und Schaffung saisonunabhängiger Belegung des Ortes sowie die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum

Garmisch
Partenkirchen



DER ORT

Garmisch-Partenkirchen, als eine der gelernten und etablierten Wintersportdestinationen in Deutschland, verändert langsam sein Profil und stellt sich breiter auf.

Die fortschreitenden klimatischen Veränderungen führen dazu, dass Klima-Experten davon ausgehen, gesicherte Schneeverhältnisse künftig nur noch auf mindestens 1.500 m über dem Meeresspiegel vorzufinden.

Die sich daraus ergebende einhellige Fachmeinung ist, dass sich in den nächsten Jahren diese Entwicklung zum gravierenden Nachteil von reinen Wintersportgebieten ohne 100% Schneesicherheit auswirken wird.

Diese Entwicklung wurde bereits seitens der Gemeinde Garmisch-Partenkirchen erkannt und ihr wurde in der touristischen Ausrichtung Rechnung getragen. Die Angebote im Segment Gesundheitsprävention, rund um den „Heilklimatischen Kurort der Premium Class“ Garmisch-Partenkirchen ist nur ein gelungenes Beispiel, das in dem neu entstehendem Projekt, entwickelt durch die ID&C und die Intercon GmbH, stimmig weiterentwickelt und umgesetzt wird.

Auch die Fokussierung auf unterschiedliche Zielgruppen abseits vom klassischen Wintersporturlauber ist ein Konzept, an das die Zielgruppenausrichtung des neu entstehenden ****S Hotel Resort & SPA anknüpfen wird und das attraktive Inhalte schafft, die zur saison-unabhängigen Belebung des Ortes führen werden.

Eine Prognose der Forschungsgemeinschaft Urlaub & Reisen e.V. unterstützt die positive Annahme der Projektentwickler:

Nach einem guten Jahr 2014 zeigen sich für den Tourismus 2015 noch bessere Aussichten. Der Urlaubslustindikator stieg um 4% (von 53 %-Punkten auf 57%-Punkte) Ebenfalls sehen mehr Personen für 2015 ausreichende finanzielle Möglichkeiten (64%, Vorjahr 59%) und zeitliche Möglichkeiten (57%, Vorjahr 53%). Auch 2015 werden Urlaubsreisen im eigenen Land mit etwa 30% den ersten Platz der Hitparade einnehmen.

Die Klassiker bleiben hier auch 2015 die bedeutendsten Reisearten: Strand-, Ausruh-, Natur-, und Familienferien. Wachstum ist in bislang kleineren Segmenten (z.B. Wellness, Radreisen, Kreuzfahrt) zu erwarten*

*Quelle: Forschungsgemeinschaft Urlaub & Reisen e.V. / Reiseanalyse 2015

Spezielle Gesundheitspräventionsangebote, eingebettet in den großzügig geplanten Wellnessbereich, unterstützen die Attraktivität des Standortes Garmisch-Partenkirchen und integrieren sich in den gelingenden Gesamtkontext. Alle Resort - Angebote richten sich auch an Gäste, die nicht im Hotel logieren und damit an die Gemeindemitglieder von Garmisch-Partenkirchen sowie zum Beispiel, auch an Gäste von Ferienwohnungen, die die Struktur des Resorts mit nutzen können und somit erlebnisreiche Inhalte im Urlaub geboten bekommen.

Die vielfältigen Freizeitangebote, die sich rund um das Thema „Natur erleben“ in und um Garmisch Partenkirchen ergeben, werden durch das neu entstehende Resort ebenfalls gekonnt aufgenommen und weiterentwickelt.

DIE INITIATOREN

Die Projektentwickler: ID&C GmbH &
Die Projektgesellschaft: Intercon GmbH

Die Unternehmensgruppe ID&C realisiert eigene Immobilienprojekte und berät Investoren und Entwickler bei deren Vorhaben - immer basierend auf den Erfahrungen eigener erfolgreicher Projekte wie zum Beispiel dem Steigenberger Grandhotel & SPA in Heringsdorf.

Schwerpunkt der ID&C ist die Entwicklung, Beratung und Begleitung von Projekten im Bereich Touristik, Hotel- und Ferienimmobilien sowie Wohnimmobilien. Dabei konnten bereits Projekte im gehobenen dreistelligen Millionenbereich in Deutschland und Europa realisiert werden.

15 Jahre Erfahrung auf dem deutschen und internationalen Immobilienmarkt, Einbindung regionaler Strukturen an dem jeweiligen Projektstandort, höchste Bau- und Projektqualität unterstreichen die Kompetenz der ID&C

nemis | Prof. Dr. Christian Buer ist für die ID&C GmbH seit vielen Jahren beratend tätig und verfügt über ausgewiesene Expertisen im Bereich Hotelentwicklung. Prof. Dr. Buer verfügt zudem über hervorragende Kontakte zu Hotelbetreibern. Das Unternehmen nemis | Prof. Dr. Buer, ist für die ID&C regelmäßig eine wertvolle Unterstützung bei der Entwicklung und Realisierung von Hotelprojekten.

Die Firmengruppe rund um die Projektgesellschaft Intercon GmbH, Reutte, ist ebenfalls ein am Markt etablierter und erfolgreicher Partner, der unter anderem hochwertige Einkaufszentren, Wohnanlagen und Ferienanlagen realisiert hat und somit höchste Kompetenz für das Bauvorhaben in Garmisch - Partenkirchen mitbringt.

DIE ARCHITEKTEN

Für den Entwurf der Gebäudekomplexe wurde das preisgekrönte Team des Architekturbüros wolff:architekten gewonnen.

Das in Berlin-Mitte ansässige Designteam ist spezialisiert auf das Development und die Realisierung von Hotelprojekten und hat bereits in der Vergangenheit erfolgreich mit und für die ID&C Projekte entwickelt, sodass beste Erfahrungswerte vorliegen. Einer der Tätigkeitsschwerpunkte des Büros, ist die Planung und Realisierung von Hotel- und Ferienimmobilien.

Das Designteam war unter anderem an den Entwicklungen des TUI-Resorts Castelfalfi in Italien sowie an Deutschlands größtem Ferienresort, dem "Land Fleesensee", beteiligt. Neben Resorts in Ägypten und Montenegro realisierte das Büro unter anderem das Steigenberger Grandhotel Heringsdorf auf der Ostseeinsel Usedom, das ebenfalls unter der Ägide der Projektentwickler der ID&C entstand.

Langjährige Erfahrung gepaart mit achtsamer Umsetzung, die den Baukörper stimmig in die jeweilige Umgebung integriert, zeichnet die Vorgehensweise des Architekturbüros wolff:architekten aus.

wolff:architekten

DAS PROJEKT



Gemäß der vorliegenden Pläne, wird ein attraktiver Baukörper im alpenländischen Stil zeitgemäß wie zeitlos interpretiert

Die vorherrschende Umgebung am Standort hat das Architekturbüro wolff:architekten zu einem interessanten und architektonisch abwechslungsreich gestalteten Baukörper inspiriert.

Der lange Baukörper entlang der St.- Martin-Straße ist aufgelockert gestaltet und fügt sich optisch weich in die Umgebung ein. Ein weiterer Vorteil ist, dass der Baukörper nach Süden und Südwesten, angelehnt an die Form eines Patios den Lärm der Straße abschirmt und die Mehrzahl der Zimmer ruhig gelegen sind.

DAS KONZEPT

Die Ausrichtung des Resorts orientiert sich an sogenannten Multifunktion - Resorts mit denen ein breites Spektrum der anvisierten Zielgruppen abgedeckt wird.

Dieses ist elementar um die ganzjährige saison-unabhängige Auslastung zu gewährleisten.

Aufgrund der notwendigen Angebotsvielfalt für Gäste sind Multifunktion - Resorts zumeist nur kostenintensiv zu entwickeln und durch den notwendigen hohen Personaleinsatz auch kostenintensiv zu betreiben. Dies bedeutet, dass zur Erreichung einer angemessenen Rentabilität erhöhte Herausforderungen zu erwarten sind.

Wir stellen fest, dass die in Garmisch-Partenkirchen zu realisierenden Zimmerraten unterdurchschnittlich sind, im Vergleich zu anderen nennenswerten und vergleichbaren Destinationen, und der Betreiber am Markt die notwendigen Preise daher nicht uneingeschränkt durchsetzen kann.

Die durch diese Problematik entstehende wirtschaftliche Schere wird mit folgendem Konzept geschlossen:

Erstellung eines Multifunktion - Resorts mit Unique Selling Points, wie SPA / MICE und vielfältige Erlebnisse für mehrer Zielgruppen



DIE ZIELGRUPPEN

ERHOLUNGSUCHENDE URLAUBER MIT INTERESSE AN:

Wellness / Gesundheit / Prävention / Entspannung / Regeneration / Natur

SPORT-AKTIVE URLAUBER MIT INTERESSE AN:

Alpin Ski / Ski Langlauf / Wandern & Bergsteigen / Radfahren / Mountainbiking /
Naturnahe Erlebnisse in der Heimat

FAMILIEN MIT KINDERN MIT INTERESSE AN:

Kindgerechter, sicherer Umgebung im Inland und kurzer Anreise / nahtloser
Kinderbetreuung / Kinder und Jugendclubs für Urlaubserlebnisse und -inhalte / Ski und
sonstigen Sportkursen

Meetings Incentives Events - GRUPPEN MIT INTERESSE AN:

Tagungen / Events / Familienfeiern / Konzerten / Seminaren / inszeniert in
entsprechender professioneller Umgebung mit flankierendem kulinarischen Angebot

DAS PROFIL

****S Hotel Resort als Multifunktion - Resort

- ✓ Bis zu 230 geschmackvolle Zimmer, Familienstudios und Appartements
- ✓ Eingebettet in die Anlage: circa. 30 Eigentumswohnungen, auf Wunsch mit vollem Zugriff auf die Annehmlichkeiten des Resorts, zum Beispiel: SPA-Nutzung, Kinderbetreuung, kulinarisches und kulturelles Angebot
- ✓ Weitläufiger Wellness- und SPA-Bereich für erholungssuchende Gäste
- ✓ Großzügige Innen und Außen-Pool-Landschaft / Sauna-Welt und stilvoller Anwendungsbereich
- ✓ Separater Pool und Spaßbereich für Kinder
- ✓ Attraktiv gestaltete Gartenanlagen mit Verweilmöglichkeiten
- ✓ Vielfältiges gastronomisches Angebot / Bar / Restaurants
- ✓ Großzügiger moderner Tagungsbereich für Veranstaltungen wie Familienfeiern, Konzerte und Präsentationen
- ✓ Kinder- und Jugendclub mit ganztägigem Betreuungsangebot

Tagungs- und Firmengäste sind ein weiteres, strategisch wichtiges Segment um die entsprechende Grundbelegung über das Jahr zu gewährleisten. Vor allem in den Nebensaisonzeiten kann so Exklusiv - Veranstaltungen mit anspruchsvollem Rahmenprogramm die entsprechende Bühne geboten werden.

Um den wirtschaftlichen Erfolg des Resorts zu unterstützen, soll auch gezielt externes Publikum eingebunden werden. Daher sind Einheimische und Gäste von Ferienwohnungen ebenfalls herzlich willkommen die Vorzüge des Resorts zu erleben.

DIE ANGEBOTE FÜR EXTERNE GÄSTE

SPA-Clubmitgliedschaften auf Tages-, Monats- oder Jahresbasis für den großzügigen Wellnessbereich

Erlebnisse kulinarischer Highlights zum Beispiel:

BBQ im Sommer auf der Terrasse / Brunch / Themenbuffets / attraktive Restaurant- und Bar- Konzepte

Erlebnisse kultureller Highlights, zum Beispiel:

Konzerte / Lesungen / Seminare / Präsentationen / Workshops

Vorhaltung von funktionellen und geschmackvollen Veranstaltungsräumlichkeiten für festliche Bankette, Firmenpräsentationen / Geburtstage / Jubiläen und zur gesellschaftlichen Kontaktpflege

Nutzung der Kinderbetreuungseinrichtung

FAZIT

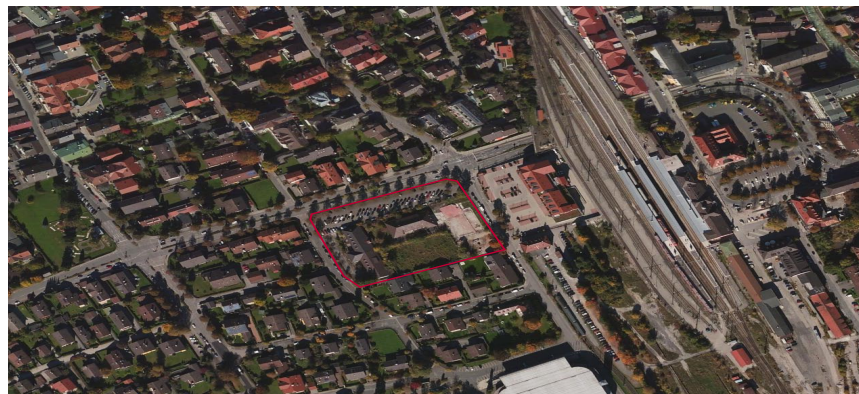
Die Ergänzung des Stadtbildes um ein ansprechend gestaltetes Multifunktion - Resort entspricht einer erfolgreichen Weiterentwicklung des Tourismus- Standortes Garmisch-Partenkirchen und stellt eine zusätzliche inhaltliche Aufwertung der aktuellen Struktur für Einheimische und Gäste dar.

Die ID&C GmbH in Gemeinschaft mit der nemis | Prof. Dr. Buer haben namenhafte Hotelbetreiber, die über herausragende Kompetenz im Feriensegment verfügen, für das Hotelprojekt gewinnen können.

Sobald die Rahmenbedingungen für die bauliche und somit wirtschaftliche Situation feststehen, können die abschließenden Verhandlungen mit dem zukünftigen Hotelbetreiber geführt und ein entsprechender Betreibervertrag ratifiziert werden.

Bis zum Vertragsabschluss wurde Vertraulichkeit vereinbart.

luftbild



IHR PRESSEKONTAKT

Michael Kerst // Geschäftsführer

ID&C - Int. Development & Consulting GmbH
Blütenweg 6
34132 Kassel

Tel: + 49 (0) 561 93245-32
Fax: + 49 (0) 561 93245-31
Mail: info@idc-gruppe.de
Web: <http://www.idc-gruppe.de>



Bitte beachten Sie, den beigefügten Stick zur Verwendung von autorisiertem Bildmaterial. Wir weisen höflich darauf hin, dass die weiteren dargestellten Images abseits der 3D Visualisierungen eine Darstellung ähnlicher Baustile wie beabsichtigt sind, und nicht zur Veröffentlichung bestimmt sind.
